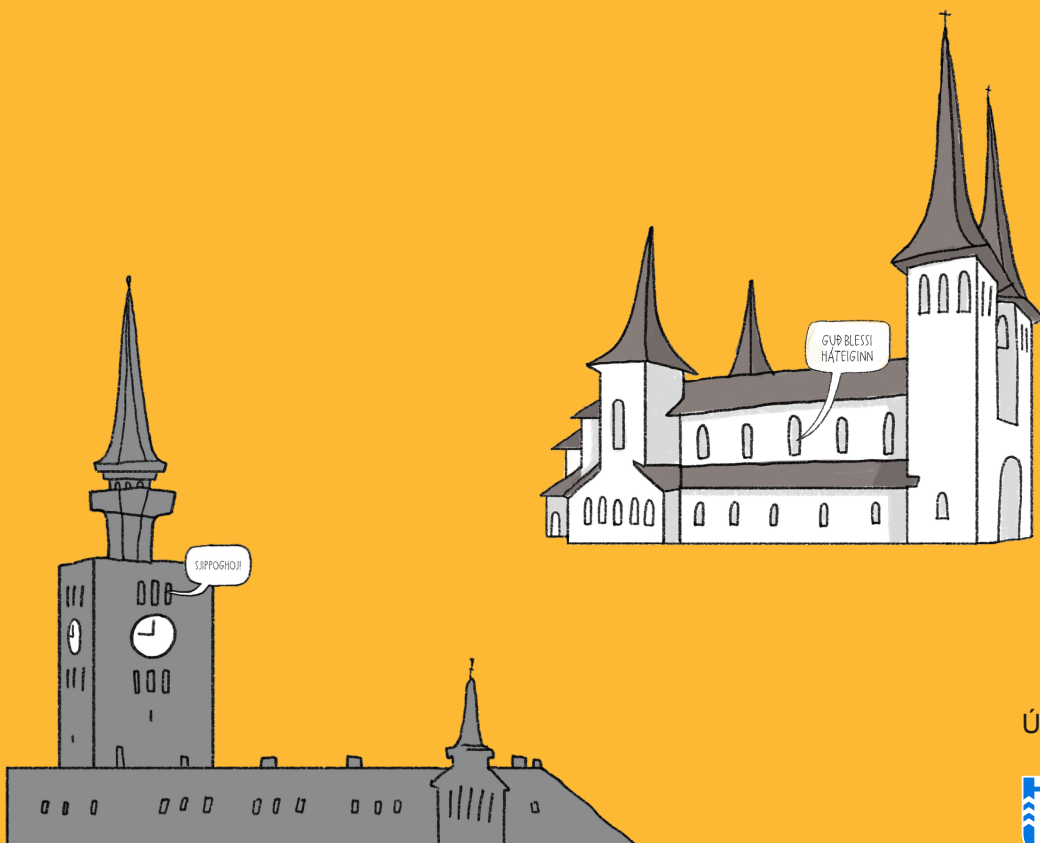




Bók 2

Háteigshverfi Skipulagsskilmálar



Útgáfa 1 / 31. október 2023



Reykjavík



ÚTGEFANDI

Reykjavíkurborg

Umhverfis- og skipulagssvið Skipulagsfulltrúi Reykjavíkur

ÁBYRGÐ, UMSJÓN OG RÁÐGJÖF

Skipulagsfulltrúi Reykjavíkur Björn Axelsson skipulagsfulltrúi

Verkefnisstjórn

Ævar Harðarson deildarstjóri hverfisskipulags

Ráðgjafar hverfisskipulags í borgarhluta 3

Helga Bragadóttir Kanon Arkitektar

Sigríður Magnúsdóttir Teiknistofan Tröð

Hlynur Torfi Torfson VSO ráðgjöf

HVERFISSKIPULAGSTEYMI Í BORGARHLUTA 3

Britta Magdalena Ágústdóttir verkefnisstjóri

Ólafur Ingibergsson sérfræðingur

Laufey Björk Sigurðardóttir verkefnisstjóri

Heiða Björk Halldórsdóttir Landfræðingur landupplýsingar

Búi Hrafn Jónuson forritari og hönnuður

HÖNNUN , TEIKNINGAR OG LJÓSMYNDIR

Rán Flygenring teiknair

Trípólí Arkitekta

DLD - Dagný Land Design ehf myndefni

Bragi Þór Jóseppson ljómyndari



Reykjavík



SAMÞYKKTAR- OG STAÐFESTINGARFERLI

Hverfissskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 41 gr. sbr. 4. mgr. 37. gr. skipulagslaga nr.123 / 2010 var samþykkt í _____ þann _____ 20 __ og í _____ þann _____ 20 __. Tillagan var auglýst frá _____ 20 __ með athugasemdafresti til _____ 20 __. Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20 __.

Skipulagsfulltrúi



Reykjavík

Háteigshverfi

SKILMÁLAEININGAR

1. Norðurmýri - suður	6
2. Rauðarárholt - sunnan Stórhólts	40
3. Stakstæð sambýlishús - Út-, Bólstaðar- og Skaftahlíð, Flókagata, Háteigsvegur	64
4. Stakstæð sambýlishús - Vatnsholt, Hjálmholt, Skipholt	104
5. Bólstaðarhlíð 41-43	132
6. Fjölbýlishús - Langahlíð, Skaftahlíð	150
7. KHÍ-Austurhlíð	180
8. Sjómannaskólareitur	184
9. Einholt, Þverholt og Rauðarárstígur	188
10. Hampiðjureitur og nágr. milli Rauðarárstígs og Áshólts	192
11. Hlemmur og nágrenni að Njálsgötu	196
12. Brautarholt/Skipholt og Laugavegur 162-164	200
13. Skipholt 50 a-d	204
14. Heklureitur, Laugavegur, Skipholt og Bolholt	222
15. Austan Bolhólts	226
16. Klambratún	230
17. Samfélagsþjónusta	246
18. Snorrabraut	266
19. Laugavegur	278
20. Borgargötur - Skipholt	282
21. Kringlumýrabraut	294
22. Borgargata - Rauðarárstígur	304
23. Miklabraut	316
24. Norðurmýri - norður	320
25. Norðurmýri - randbyggð	348

26. Rauðaránholt - norðan Stórhólts	370
27. Stangarholt 3-9	400
28. Skipholt 30-50 og Nóatún 25	422
29. Skipholt 70	442
30. Fjölbýlishús Bólstaðarhlíð - Skipholt	462

Norðurmýri - suður



Hverfisskipulagsuppráttur fyrir skilmálaeiningu 3.1.1

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsupprætti fyrir skilmálaeiningu 3.1.1 Norðurmýri - suður. Sé munur á uppráttum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisskipulagsupprætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsupprátturinn aftast í bókinni. Bent er á að landnotkun á hverfisskipulagsupprætti er eingöngu sýnd til skýringar og eru ekki endilega í samræmi við afmörkun eins og hún kemur fram í aðalskipulagi. Ef breytingar verða á afmörkun í aðalskipulagi þá hefur hún engin áhrif á stærð eða afmörkun landnóttunarreitna í hverfisskipulaginu.



Skýringar

Landnotkun	
	Afmörkun hverfisskipulags
	Afmörkun skilmálaeininga
	Hús / byggingar
	Lóðamörk
	Ibúðarbyggð
	Míðsvæði
	Samfélagsþjónusta
	Verslun og þjónusta
	Þróttasvæði
	Þróunar- /athugunarsvæði (Sérstakt deiliskipulag)

Opin svæði - Borgarländ	
	Hverfisgarður: Garðar innan hverfis sem þjóna íbúum hverfis
	Opin svæði: Gróður við götur/mí og önnur óskilgreind græn svæði
	Leiksvæði: Hefðbundin leiksvæði með grótti og leikmöguleikum
	Dvalarsvæði: Grænt yfirbragð, gróður og íverusvæði
	Málurtagarður
	Kyrtítt svæði: Eftir til dvalar og slóðar á opnu svæði í skjóli frá helstu umferðarleiðum
	Vatn

Samgöngur	
	Götur
	Borgargötur (aðalgötur)
	Bílastæði (leiðbeinandi staðsetning)
	Gangstættir / göngustígar
	Megin göngutenging, (leiðbeinandi lega)
	Megin hjólastígur, (leiðbeinandi lega)
	Núverandi undirgöngugöngubú
	Ný undirgöngugöngubú

Verndarákvæði	
	Hverfisvernd
	Einstök hús
	Fornleifar og yngri minjar
	Helgunarsvæði
	Helgunarsvæði fríðýsing
	Fríðýst svæði
	Náttúruskenni

Annað	
	Takmarkaður byggingarreitur, sjá skilmála
	Aðalbyggingarreitur, sjá skilmála
	Möguleg hækkun flötbylshúsa
	Hámarkshæð bygginga
	Grenndarstöð, (leiðbeinandi lega)
	Hjólðvörn (leiðbeinandi staðsetning)
	Hverfistorg ogleða fegrun göturyma
	Kvæðir (sjá nánar í bók 2)



SAMFÉLAG

STARFSEMI	10
HÚSAGERÐIR	10
VERSLUN OG ÞJÓNUSTA	10
ÍBÚÐIR	10
LÝÐHEILSA	11



MANNVIRKI

YFIRFÆRÐAR	12
BYGGINGARHEIMILDIR	
VIÐBÓTARBYGGINGARHEIMILDIR	14
NÝBYGGINGAR	27
AÐRAR BYGGINGAR Á LÓÐ	27
BYGGINGARREITIR OG GJÖLD	28
SVALIR OG SVALALOKANIR	29
ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS	29
ÚTLITSBREYTINGAR OG VIÐHALD	29
KJALLARI	30
NIÐURRIF	30
TÆKNIBÚNAÐUR	30
ÓSAMÞYKKTAR FRAMKVÆMDIR	30



GÆÐI BYGGÐAR

LÓÐAMÖRK	31
ÚTFÆRSLA LÓÐA	31
ALMENNINGSRÝMI	32
BORGARBÚSKAPUR	32
LJÓSVIST	32
HLJÓÐVIST	33
LOFTGÆÐI	33
KVÆÐIR	33



ORKA & AUÐLINDIR

MEÐHÖNDLUN ÚRGANGS	34
RAFHEÐSLUSTÆÐI	34
DREIFISTÖÐVAR, LAGNIR OG VEITUR	34



VISTKERFI & MINJAR

BLÁGRÆNAR OFANVATNSLAUSNIR	35
VERNDARÁKVÆÐI	35
FORNLEIFAR	36
NÁTTÚRUSÉRKENNI	36



SAMGÖNGUR

ALMENNINGSSAMGÖNGUR	36
SAMGÖNGUSTEFNA	36
GÖTUR, STÍGAR OG GANGSTÉTTIR	36
BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR	36
SAMEIGINLEG BÍLAGEYMSLA	38
HJÓLASTÆÐI	38



NÁTTÚRUVÁ

FLÓÐ OG AÐRAR NÁTTÚRUHAMFARIR	38
VINDAFAR	38

UM SKILMÁLAEININGU

Í skilmálaeiningunni er íbúðabyggð. Einingin liggur vestast í hverfinu, að borgarhluta 2 miðborg, og afmarkast af Snorrabraut í vestri, Skeggjagötu í norðri, Rauðarárstíg í austri og Miklubraut í suðri. Byggðin er fastmótuð og heilsteypt og sú fyrsta sem byggð er upp samkvæmt skipulagi, mestmegnis á 5. áratug 20. aldar samkvæmt sérupprætti frá 1936 sem telst fyrsta nútímaskipulagið sem unnið var fyrir hverfi í Reykjavík. Byggðin einkennist af stakstæðum sambýlishúsum af svipaðri gerð og hæð, kjallari tvær hæðir og ris. Hlutföll, þakform og yfirborðsáferð húsa er áþekk. Þökum hefur verið lyft og komið fyrir kvistum nokkuð víða. Steyptir garðveggir umhverfis lóðir eru einkennandi. Sunnarlega í einingunni, við Bollagötu, Auðarstræti og Gunnarsbraut, er leiksvæði á litlu opnu svæði.

HELSTU ÁHERSLUR

Skilmálaeiningin nýtur hverfisverndar í gulum flokki á grundvelli heildstæðs svipmóts og yfirbragðs byggðarinnar og sérstöðu í skipulagssögu Reykjavíkur. Skilmálar miða að því að tryggja að breytingar á húsnaði og lóðum falli vel að því umhverfi sem fyrir er og samræmist ákvæðum um hverfisvernd.

Heimilað er að hækka lágreist þök og setja kvisti.

Byggingarreitir á lóðum eru stækkaðir.

Heimilað getur verið að útbúa aukaíbúð í bílageymslu að uppfylltum skilyrðum.

Heimilað er að stunda atvinnustarfsemi innan íbúðar.

Heimilað er setja smáhýsi og gróðurhús á lóð.

Heimilað er að byggja sorpgerði á lóð til að auðvelda flokkun úrgangs.

Eldri heimildir fyrir bílastæðum eru yfirfærðar í skilmála hverfisskipulags.

Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir og gróður 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.

SKILMÁLAR



SAMFÉLAG

STARFSEMI

Starfsemi innan skilmálaeiningarinnar skal fylgja ákvæðum aðalskipulags fyrir íbúðabyggð og leiðbeiningum hverfisskipulags um Starfsemi í íbúðabyggð.

Starfsemi sem fer fram í íbúðarhúsnæði má ekki vera íþyngjandi fyrir aðliggjandi lóðarhafa og/ eða meðlóðarhafa og verður að fara fram á almennum vinnutíma. Miðað er við rekstur með 1-3 starfsmenn. Ekki er heimilt að fjölga bílastæðum í hverfinu, hvorki á borgarlandi né á lóð, vegna starfsemi í íbúðarbyggð. Meginnýting húsnæðis skal áfram vera íbúðarhúsnæði með lögheimilisskráningu.

Afla skal tilskilinna leyfa fyrir starfsemi sem skv. lögum og reglugerðum er leyfis skyld.

Innan íbúðabyggðar er ekki heimiluð mengandi starfsemi sem skv. gildandi reglugerð um losun frá atvinnurekstri og mengunarvarnaeftirlit krefst starfsleyfis frá Umhverfisstofnun eða heilbrigðisnefnd eða er tilkynningaskyld til áðurnefndra embætta. Mengandi starfsemi er þegar um er að ræða truflun á umhverfispáttum sem hafa skaðleg áhrif á heilsufar almennings m.a. með óhreinkun lofta, láðs eða lagar. Mengun tekur einnig til ólyktar, hávaða og titrings.

Ekki er heimilt að vera með hávaðasama starfsemi (s.s. skemmti- og dansstaði, æfingastöðvar o.s.frv.) í sama húsi og íbúðir nema sýnt sé fram á með hljóðvistarýrslu að hægt sé að tryggja viðunandi hljóðvist með byggingartæknilegum aðgerðum. Sjá nánar skilmála um hljóðvist.

Heimildir fyrir gististarfsemi eru samkvæmt ákvæðum gildandi aðalskipulags. Heimagisting í flokki I er heimiluð. Við götur sem skilgreindar eru sem aðalgötur í aðalskipulagi eru rýmri heimildir fyrir gisti- og veitingastarfsemi, sbr. ákvæði aðalskipulags og leiðbeiningar hverfisskipulags um starfsemi í íbúðabyggð. Aðalgötur eru merktar á hverfisskipulagsupprætti.

Starfsemi á vegum velferðarsviðs og frjálsra félagasamtaka sem sinna velferðarþjónustu í samstarfi við Reykjavíkurborg eða ríkið er heimiluð í íbúðarhúsnæði innan íbúðabyggðar í Reykjavík, sbr. leiðbeiningar hverfisskipulags um starfsemi í íbúðabyggð.

Í gildi er samþykkt um skilti í Reykjavík þar sem fram koma reglur um stærðir, fyrirkomulag o.fl. á auglýsinga- og upplýsingaskiltum í Reykjavík.

Sjá leiðbeiningar

➔ Starfsemi í íbúðabyggð

HÚSAGERÐIR

Sambýlishús eru ríkjandi með íbúðum á sérhæðum. Mest tví-, þrí- og fjórbylí.

VERSLUN OG ÞJÓNUSTA

Í skilmálaeiningunni er ekki skilgreint verslunar- eða þjónustuhúsnæði.

ÍBÚÐIR

Heimilt er að skipta upp íbúðum og fjölga þannig séríbúðum, þ.e. íbúðum með sér fasteignanúmer. Þó eru ekki heimilaðar fleiri en ein íbúð á hverri hæð nema slíkt fyrirkomulag sé í takt við upprunalega íbúðaskipan hússins. Einnig er heimilt að sameina íbúðir á aðliggjandi hæðum. Heimildirnar eru háðar samþykki meðlóðarhafa.

Innan hvers fasteignarnúmers er heimiluð ein aukaíbúð. Aðalíbúð og aukaíbúð skulu tilheyra sama fasteignarnúmeri og vera í einni eigu. Heimild fyrir aukaíbúð er háð samþykki meðlóðarhafa.

Aukaíbúð má koma fyrir í bílageymslu þar sem hægt er að uppfylla gæðakröfur sem fram koma í leiðbeiningum hverfissskipulags um fjölgun íbúða. Bílageymsla verður að standa innan sömu lóðar og aðalíbúð.

Þegar útbúnar eru aukaíbúðir eða séríbúðum fjölgað skal fylgja leiðbeiningum hverfissskipulags um fjölgun íbúða og uppfylla ákvæði gildandi byggingarreglugerðar um íbúðir. Leggja skal inn byggingarleyfisumsókn til byggingarfulltrúa vegna aukaíbúða og þegar fasteignum er fjölgað eða þær sameinaðar.

Samráð skal haft við Veitur ohf. um tengingu nýrra íbúða við fráveitukerfi.

Ef íbúðum er fjölgað þarf að skoða hvort fjölga þurfi úrgangsilátum og breyta fyrirkomulagi, sbr. skilmála um meðhöndlun úrgangs og aðrar byggingar á lóð.

Sjá leiðbeiningar

➔ [Fjölgun íbúða](#)

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 almenningssrymum, sbr. skilmálalið um almenningssrymi. Við hönnun og útfærslu almenningssryma þarf að huga að þörfum allra, sérstaklega barna, ungmenna og hreyfihamlaðra.

Lýsing og hönnun mannvirkja, gróðurs og annarra innviða í almenningssrymum skal auka öryggistilfinningu þeirra sem þau nota og hvetja þannig til notkunar sem flestra þjóðfélagshópa.

**MANNVIRKI****YFIRFÆRÐAR BYGGINGARHEIMILDIR****Almenn ákvæði**

Byggingarheimildir eldra deiliskipulags sem fellur úr gildi við gildistöku hverfissskipulags yfirfærast í hverfissskipulag. Í töflu í skilmálalið um viðbótarbyggingarheimildir eru birtar byggingarheimildir fyrir hverja lóð, þ.m.t. yfirfærðar byggingarheimildir og brúttóflatarmál bygginga skv. fasteignaskrá og landupplýsingum Reykjavíkur (LUKR).

Þeir fyrirvarar eru gerðir að upplýsingar um brúttóflatarmál geta verið rangar bæði hjá fasteignaskrá og LUKR en bent er á að fasteignareigandi sem hyggst nýta sér yfirfærðar ónýttar byggingarheimildir ber ábyrgð á því að brúttóflatarmál fasteignar sé rétt skráð, í samræmi við samþykktu aðaluppdrætti. Af þeim sökum er þess krafist að þegar sótt er um byggingarleyfi til að nýta yfirfærðar ónýttar heimildir fylgi umsókninni samþykktur aðaluppdráttur af byggingunni eins og hún er, þeim breytingum sem óskað er eftir og uppfærðri skráningartöflu, sbr. ákvæði í gr. 2.4.1 í byggingarreglugerð 12/2012.

Tilvísanir í skilmála eldra deiliskipulags sem yfirfærðir eru í hverfissskipulag birtast í viðeigandi skilmálaliðum hverfissskipulags. Í þeim tilfellum þar sem ósamræmi er milli byggingarheimilda eldra deiliskipulags sem yfirfærðar eru í hverfissskipulag og nýrra heimilda sem veittar eru í hverfissskipulagi, gilda þær heimildir sem eru rýmri.

Þar sem til staðar eru ónýttar byggingarheimildir sem yfirfærast í hverfissskipulag skal nýting þeirra vera svona:

- Nýting skal vera innan byggingarreits eins og hann var afmarkaður í eldra deiliskipulagi. Upplýsingar um eldri byggingarreiti er að finna á uppdrætti/korti fyrir aftan. Uppdrátturinn sýnir skilmálaeininguna, lóðarmörk og eldri byggingarreit.
- Nýting skal vera í samræmi við eldri skilmála, þ.m.t. þakform, þakhalla og önnur takmarkandi atriði sem yfirfærð eru í hverfissskipulag og fram koma í viðeigandi skilmálaliðum.
- Fyrir samtengd hús, s.s. rað- og parhús og fjölbýlishús skulu breytingar hannaðar heildstætt, jafnvel þótt breytingar verði ekki framkvæmdar allar á sama tíma.

Í þeim tilfellum þar sem byggingarmagn húsa er meira en segir í skilmálum í yfirfærðu deiliskipulagi eða engar byggingarheimildir yfirfærast, gilda samþykktir aðaluppdrættir. Aftast í bók II, í prentútgáfu hverfissskipulags, er að finna skrá yfir deiliskipulag þaðan sem yfirfærðar byggingarheimildir flytjast.

VIÐBÓTARBYGGINGARHEIMILDIR

Almenn ákvæði

Að aftan eru birtar upplýsingar um eldri byggingarheimildir og núverandi byggingarmagn (sbr. skilmálalið um yfirfærðar byggingarheimildir). Einnig um viðbótarbyggingarheimildir og hámarksbyggingarmagn fyrir lóðir, þar sem það á við.

Innan hámarksbyggingarmagns lóðar skulu rúmast núverandi byggingar og viðbætur og breytingar sem geta verið heimilaðar skv. þessum skilmálalið eða öðrum skilmálum hverfisSKIPulags. Einnig aðrar byggingar á lóð sem þegar eru byggðar eða heimilt er að byggja, nema sérstaklega sé tekið fram að þær reiknist ekki inn í nýtingarhlutfall lóðar. Hámarksbyggingarmagn tekur til bæði A- og B-rýma.

Allar viðbætur og breytingar skulu falla vel að efnisvali, formi og hlutföllum núverandi byggingar. Þakgerð viðbygginga skal taka mið af þaki núverandi húss. Vanda skal efnisval og horfa til efniseiginleika, útlits, áferðar og endingar. Sjá nánar leiðbeiningar hverfisSKIPulags um viðeigandi húsagerð.

Nýting viðbótarbyggingarheimilda skal vera innan byggingarreits, sbr. skilmálalið um byggingarreiti og gjöld. Við hönnun og útfærslu viðbóta og breytinga skal huga að skuggavarpi á helstu íverusvæði á lóð og nágrenni, svo sem útirými í mikilli notkun, svalir og/eða palla og skal fylgja leiðbeiningum hverfisSKIPulags þegar heimild er nýtt.

Samráð skal haft við Veitur ohf. ef um breytingar á fráveitulögnum er að ræða. Meginreglan er sú að færsla á lögnum er á kostnað lóðarhafa.

Önnur ákvæði

Heimilt er að byggja viðbyggingu við núverandi íbúðarhús. Grunnflötur viðbyggingar má þó ekki vera stærri en sem nemur 10% af grunnfleti núverandi íbúðarhúss.

Þegar viðbygging er hönnuð skal taka mið af ákvæðum um hverfisvernd byggðarinnar sem fram koma í öðrum skilmálaliðum hverfisSKIPulags, s.s. um verndarákvæði, útlitsbreytingar og viðhald o.s.frv. Heimild til viðbygginga er háð samþykki meðlóðarhafa.

Heimilt er að hækka þak. Mesta hæð þaks má vera 3,6 m yfir efstu plötu. Þakgerð skal vera óbreytt. Portbygging er óheimil. Kvistir eru heimilaðir sbr. skilmálalið um þakgerð og frágang þaks.

Sjá leiðbeiningar

[➤ Þakbreytingar](#)

Byggingarheimildir

AK Auðkenni lóðar eða byggingareitar, sjá uppdrátt
SL Stærð lóðar
HB Heimilað hámarks byggingarmagn
BY Þegar byggt á byggingareit
YNH Yfirfært nýtingarhlutfall á lóð
NNH Nýtt hámarks nýtingarhlutfall á lóð

T Innan takmarkaða byggingareitar lóðar
A Innan aðalbyggingarreitar
Y Innan yfirfærðs byggingareits
~~100 m²~~ Byggt er yfirfært
***** Óstaðfest tala

Heimilisfang	SL	AK	HB	BYGGT	YNH / NNH
Auðarstræti 3		ÉÖ	Y 232 m²	232 m²	
		ÉT	T 26 m²	0 m²	
SAMTALS	567 m²		258 m²	232 m²	0.41 → 0.46
Auðarstræti 5		IO	Y 259 m²	259 m²	
		IP	Y 39 m²	39 m²	
		IÚ		0 m²	
		IK	T 30 m²	0 m²	
SAMTALS	567 m²		328 m²	298 m²	0.53 → 0.58
Auðarstræti 7		JS	Y 320 m²	320 m²	
		KE	T 32 m²	0 m²	
SAMTALS	564 m²		352 m²	320 m²	0.57 → 0.62
Auðarstræti 9		NS	Y 340 m²	340 m²	
		ND	T 42 m²	0 m²	
SAMTALS	567 m²		382 m²	340 m²	0.60 → 0.67
Auðarstræti 11		ÁV	Y 282 m²	282 m²	
		ÁÝ	Y 43 m²	43 m²	
		ÁY	T 32 m²	0 m²	
		BD		0 m²	
SAMTALS	510 m²		357 m²	325 m²	0.64 → 0.70
Auðarstræti 13		BP	Y 267 m²	267 m²	
		BO	T 31 m²	0 m²	
SAMTALS	557 m²		298 m²	267 m²	0.48 → 0.54
Auðarstræti 15		DG	Y 36 m²	36 m²	
		DB		0 m²	
SAMTALS	57 m²		36 m²	36 m²	0.63 → 0.63
Auðarstræti 15		DÐ	Y 29 m²	29 m²	
		DJ	Y 327 m²	327 m²	
		DK	T 36 m²	0 m²	
		DÉ		0 m²	
SAMTALS	538 m²		392 m²	356 m²	0.66 → 0.73
Auðarstræti 17		EÁ	Y 414 m²	414 m²	
		DÞ			

Heimilisfang	SL	AK	HB	BYGGT	YNH / NNH
			Y 57 m²	57 m ²	
		DÆ		0 m ²	
		DÖ	T 41 m ²	0 m ²	
SAMTALS	650 m ²		512 m ²	471 m ²	0.72 → 0.79
Auðarstræti 19		EG	Y 267 m²	267 m ²	
		EI	T 33 m ²	0 m ²	
SAMTALS	650 m ²		300 m ²	267 m ²	0.41 → 0.46
Bollagata 1		AJ	Y 353 m²	353 m ²	
		AÓ	Y 51 m²	51 m ²	
		AI	T 44 m ²	0 m ²	
		AV		0 m ²	
SAMTALS	650 m ²		448 m ²	404 m ²	0.62 → 0.69
Bollagata 2		EJ	Y 63 m²	63 m ²	
		EY	Y 357 m²	357 m ²	
		EU		0 m ²	
		EÚ	T 41 m ²	0 m ²	
SAMTALS	738 m ²		461 m ²	420 m ²	0.57 → 0.62
Bollagata 3		ÉÍ	Y 30 m²	30 m ²	
		ÉK	Y 366 m²	366 m ²	
		ÉO	T 41 m ²	0 m ²	
		ÉÚ		0 m ²	
SAMTALS	646 m ²		437 m ²	396 m ²	0.61 → 0.68
Bollagata 4		FÆ	Y 70 m²	70 m ²	
		FÚ	Y 320 m²	320 m ²	
		FY		0 m ²	
		GH	T 37 m ²	0 m ²	
SAMTALS	719 m ²		427 m ²	390 m ²	0.54 → 0.59
Bollagata 5		HÞ	Y 37 m²	37 m ²	
		IF	Y 237 m²	237 m ²	
		IA	T 26 m ²	0 m ²	
		IG		0 m ²	
SAMTALS	646 m ²		300 m ²	274 m ²	0.42 → 0.46
Bollagata 6		ÍÚ	Y 44 m²	44 m ²	
		ÍÝ	Y 400 m²	400 m ²	
		ÍJ	T 41 m ²	0 m ²	
		ÍÆ		0 m ²	
SAMTALS	579 m ²		485 m ²	444 m ²	0.77 → 0.84
Bollagata 7		JÖ	Y 302 m²	302 m ²	
		KL	Y 25 m²	25 m ²	
		JT		0 m ²	

Heimilisfang	SL	AK	HB	BYGGT	YNH / NNH
		JÝ	T 35 m ²	0 m ²	
SAMTALS	646 m ²		362 m ²	327 m ²	0.51 → 0.56
Bollagata 8		LN	Y 314 m ²	314 m ²	
		LR	Y 25 m ²	25 m ²	
		LJ		0 m ²	
		LK	T 39 m ²	0 m ²	
SAMTALS	540 m ²		378 m ²	339 m ²	0.63 → 0.70
Bollagata 9		NÉ	Y 47 m ²	47 m ²	
		NG	Y 427 m ²	427 m ²	
		NX		0 m ²	
		NB	T 32 m ²	0 m ²	
SAMTALS	644 m ²		506 m ²	474 m ²	0.74 → 0.79
Bollagata 10		ÁB	Y 49 m ²	49 m ²	
		ÁU	Y 344 m ²	344 m ²	
		AÖ	T 37 m ²	0 m ²	
		ÁL		0 m ²	
SAMTALS	540 m ²		430 m ²	393 m ²	0.73 → 0.80
Bollagata 12		BF	Y 285 m ²	285 m ²	
		BG	T 35 m ²	0 m ²	
SAMTALS	540 m ²		320 m ²	285 m ²	0.53 → 0.59
Bollagata 14		BX	Y 357 m ²	357 m ²	
		BV	T 43 m ²	0 m ²	
SAMTALS	540 m ²		400 m ²	357 m ²	0.66 → 0.74
Bollagata 16		DN	Y 408 m ²	408 m ²	
		DO	T 30 m ²	0 m ²	
SAMTALS	538 m ²		438 m ²	408 m ²	0.76 → 0.81
Flókagata 1		AF	Y 381 m ²	381 m ²	
		AL	T 73 m ²	0 m ²	
SAMTALS	525 m ²		454 m ²	381 m ²	0.73 → 0.87
Flókagata 3		ÉY	Y 28 m ²	28 m ²	
		ÉL	Y 318 m ²	318 m ²	
		FB	Y 21 m ²	21 m ²	
		ÉU	T 33 m ²	0 m ²	
		ÉX		0 m ²	
		ÉV		0 m ²	
SAMTALS	525 m ²		400 m ²	367 m ²	0.70 → 0.76
Flókagata 4		GÁ	Y 249 m ²	249 m ²	
		FV	T 29 m ²	0 m ²	
SAMTALS	279 m ²		278 m ²	249 m ²	0.89 → 1.00
Flókagata 5		IE	Y 368 m ²	368 m ²	

Heimilisfang	SL	AK	HB	BYGGT	YNH / NNH
		IT	T 40 m ²	0 m ²	
SAMTALS	525 m ²		408 m ²	368 m ²	0.70 → 0.78
Flókagata 6		ÍÐ	Y 32 m ²	32 m ²	
		ÍV	Y 243 m ²	243 m ²	
		ÍÖ	T 29 m ²	0 m ²	
		ÍP		0 m ²	
SAMTALS	394 m ²		304 m ²	275 m ²	0.70 → 0.77
Flókagata 7		KJ	Y 302 m ²	302 m ²	
		KÁ	T 30 m ²	0 m ²	
SAMTALS	523 m ²		332 m ²	302 m ²	0.58 → 0.64
Flókagata 8		LT	Y 27 m ²	27 m ²	
		MF	Y 168 m ²	168 m ²	
		LI		0 m ²	
		LÝ	T 19 m ²	0 m ²	
SAMTALS	380 m ²		214 m ²	195 m ²	0.51 → 0.56
Flókagata 9		NH	Y 38 m ²	38 m ²	
		NÚ	Y 245 m ²	245 m ²	
		NÍ		0 m ²	
		NL	T 24 m ²	0 m ²	
SAMTALS	537 m ²		307 m ²	283 m ²	0.53 → 0.57
Flókagata 10		ÁD	Y 40 m ²	40 m ²	
		ÁF	Y 263 m ²	263 m ²	
		ÁA	T 28 m ²	0 m ²	
		ÁÉ		0 m ²	
SAMTALS	361 m ²		331 m ²	303 m ²	0.84 → 0.92
Flókagata 11		BA	Y 451 m ²	451 m ²	
		BÁ	Y 33 m ²	33 m ²	
		ÁÞ	T 33 m ²	0 m ²	
		ÁX		0 m ²	
SAMTALS	489 m ²		517 m ²	484 m ²	0.99 → 1.06
Flókagata 12		BE	Y 397 m ²	397 m ²	
		BI	Y 49 m ²	49 m ²	
		BÉ	T 39 m ²	0 m ²	
		BL		0 m ²	
SAMTALS	622 m ²		485 m ²	446 m ²	0.72 → 0.78
Flókagata 13		BR	Y 406 m ²	406 m ²	
		BM	T 29 m ²	0 m ²	
SAMTALS	500 m ²		435 m ²	406 m ²	0.81 → 0.87
Flókagata 14		BT	Y 296 m ²	296 m ²	
		BÖ	Y 25 m ²	25 m ²	

Heimilisfang	SL	AK	HB	BYGGT	YNH / NNH
		BU		0 m ²	
		BY	T 30 m ²	0 m ²	
SAMTALS	660 m ²		351 m ²	321 m ²	0.49 → 0.53
Flókagata 15		DÍ	Y 329 m ²	329 m ²	
		DE	T 33 m ²	0 m ²	
SAMTALS	516 m ²		362 m ²	329 m ²	0.64 → 0.70
Flókagata 16		DM	Y 255 m ²	255 m ²	
		DÝ	T 24 m ²	0 m ²	
SAMTALS	330 m ²		279 m ²	255 m ²	0.77 → 0.85
Flókagata 16		DP	Y 256 m ²	256 m ²	
		DR	T 27 m ²	0 m ²	
SAMTALS	330 m ²		283 m ²	256 m ²	0.78 → 0.86
Flókagata 18		EB	Y 421 m ²	421 m ²	
		EÉ	Y 45 m ²	45 m ²	
		EF	T 35 m ²	0 m ²	
		ED		0 m ²	
SAMTALS	658 m ²		501 m ²	466 m ²	0.71 → 0.76
Gunnarsbraut 26		ÉB	Y 323 m ²	323 m ²	
		ÉD	T 25 m ²	0 m ²	
SAMTALS	567 m ²		348 m ²	323 m ²	0.57 → 0.61
Gunnarsbraut 28		ÉE	Y 398 m ²	398 m ²	
		ÉI	Y 74 m ²	74 m ²	
		ÉF	T 39 m ²	0 m ²	
		ÉG		0 m ²	
SAMTALS	567 m ²		511 m ²	472 m ²	0.83 → 0.90
Gunnarsbraut 30		FÉ	Y 260 m ²	260 m ²	
		FÐ	T 29 m ²	0 m ²	
SAMTALS	564 m ²		289 m ²	260 m ²	0.46 → 0.51
Gunnarsbraut 32		FG	Y 250 m ²	250 m ²	
		FI	Y 32 m ²	32 m ²	
		FJ	T 31 m ²	0 m ²	
		FÍ		0 m ²	
SAMTALS	567 m ²		313 m ²	282 m ²	0.50 → 0.55
Gunnarsbraut 34		FN	Y 36 m ²	36 m ²	
		FO	Y 267 m ²	267 m ²	
		FL	T 33 m ²	0 m ²	
		FM		0 m ²	
SAMTALS	567 m ²		336 m ²	303 m ²	0.53 → 0.59
Gunnarsbraut 36		FÓ	Y 41 m ²	41 m ²	
		FS	Y 334 m ²	334 m ²	

Heimilisfang	SL	AK	HB	BYGGT	YNH / NNH
		FP	T 38 m ²	0 m ²	
		FR		0 m ²	
SAMTALS	499 m ²		413 m ²	375 m ²	0.75 → 0.83
Gunnarsbraut 38		DH	Y 41 m ²	41 m ²	
		FU	Y 287 m ²	287 m ²	
		AD	T 30 m ²	0 m ²	
		AE		0 m ²	
SAMTALS	538 m ²		358 m ²	328 m ²	0.61 → 0.66
Gunnarsbraut 40		GT	Y 316 m ²	316 m ²	
		GU	Y 62 m ²	62 m ²	
		GÚ	T 35 m ²	0 m ²	
		GV		0 m ²	
SAMTALS	650 m ²		413 m ²	378 m ²	0.58 → 0.64
Gunnarsbraut 42		GP	Y 69 m ²	69 m ²	
		GÆ	Y 334 m ²	334 m ²	
		GX		0 m ²	
		GY	T 30 m ²	0 m ²	
SAMTALS	650 m ²		433 m ²	403 m ²	0.62 → 0.67
Gunnarsbraut 43		HÁ	Y 372 m ²	372 m ²	
		HA	T 49 m ²	0 m ²	
SAMTALS	663 m ²		421 m ²	372 m ²	0.56 → 0.64
Gunnarsbraut 44		HD	Y 562 m ²	562 m ²	
		HÐ	Y 45 m ²	45 m ²	
		HB	T 53 m ²	0 m ²	
		HÉ		0 m ²	
SAMTALS	673 m ²		660 m ²	607 m ²	0.90 → 0.98
Gunnarsbraut 45		HG	Y 398 m ²	398 m ²	
		HÍ	Y 50 m ²	50 m ²	
		HI		0 m ²	
		HJ	T 38 m ²	0 m ²	
SAMTALS	544 m ²		486 m ²	448 m ²	0.82 → 0.89
Gunnarsbraut 46		HM	Y 59 m ²	59 m ²	
		HO	Y 459 m ²	459 m ²	
		HK	T 45 m ²	0 m ²	
		HL		0 m ²	
SAMTALS	695 m ²		563 m ²	518 m ²	0.75 → 0.81
Gunnarsbraut 47		HP	Y 416 m ²	416 m ²	
		HR	Y 22 m ²	22 m ²	
		HÓ		0 m ²	
		HS	T 42 m ²	0 m ²	

Heimilisfang	SL	AK	HB	BYGGT	YNH / NNH
SAMTALS	541 m²		480 m²	438 m²	0.81 → 0.89
Gunnarsbraut 49		HÚ	Y 395 m²	395 m ²	
		HY	Y 39 m²	39 m ²	
		HV		0 m ²	
		HX	T 44 m ²	0 m ²	
SAMTALS	538 m²		478 m²	434 m²	0.81 → 0.89
Gunnarsbraut 51		IV	Y 363 m²	363 m ²	
		IÝ	Y 39 m²	39 m ²	
		IB	T 35 m ²	0 m ²	
		IY		0 m ²	
SAMTALS	536 m²		437 m²	402 m²	0.75 → 0.82
Gunnarsbraut 53		ÍA	Y 49 m²	49 m ²	
		ÍB	Y 454 m²	454 m ²	
		IÆ		0 m ²	
		IÖ	T 53 m ²	0 m ²	
SAMTALS	533 m²		556 m²	503 m²	0.94 → 1.04
Guðrúnargata 1		AO	Y 403 m²	403 m ²	
		AK	T 44 m ²	0 m ²	
SAMTALS	600 m²		447 m²	403 m²	0.67 → 0.75
Guðrúnargata 2		EÍ	Y 296 m²	296 m ²	
		EL	Y 54 m²	54 m ²	
		EN		0 m ²	
		EV	T 34 m ²	0 m ²	
SAMTALS	625 m²		384 m²	350 m²	0.56 → 0.61
Guðrúnargata 3		FA	Y 348 m²	348 m ²	
		FD	Y 32 m²	32 m ²	
		ÉN	T 33 m ²	0 m ²	
		ÉM		0 m ²	
SAMTALS	605 m²		413 m²	380 m²	0.63 → 0.68
Guðrúnargata 4		GA	Y 31 m²	31 m ²	
		GK	Y 278 m²	278 m ²	
		GM	Y 40 m ²	40 m ²	
		GÍ		0 m ²	
		FX	T 31 m ²	0 m ²	
		GÐ		0 m ²	
SAMTALS	633 m²		380 m²	349 m²	0.55 → 0.60
Guðrúnargata 5		IÉ	Y 31 m²	31 m ²	
		IR	Y 352 m²	352 m ²	
		IÁ	T 41 m ²	0 m ²	
		HÆ		0 m ²	

Heimilisfang	SL	AK	HB	BYGGT	YNH / NNH
SAMTALS	605 m²		424 m²	383 m²	0.63 → 0.70
Guðrúnargata 6		ÍD	Y 61 m ²	61 m ²	
		ÍL	Y 279 m ²	279 m ²	
		ÍN		0 m ²	
		ÍH	T 35 m ²	0 m ²	
SAMTALS	633 m²		375 m²	340 m²	0.54 → 0.59
Guðrúnargata 7		JR	Y 25 m ²	25 m ²	
		KA	Y 329 m ²	329 m ²	
		KÍ	Y 29 m ²	29 m ²	
		JÆ	T 32 m ²	0 m ²	
		JÞ		0 m ²	
		KD		0 m ²	
SAMTALS	605 m²		415 m²	383 m²	0.63 → 0.69
Guðrúnargata 8		LY	Y 302 m ²	302 m ²	
		LÚ	Y 24 m ²	24 m ²	
		LÍ	T 33 m ²	0 m ²	
		LV		0 m ²	
SAMTALS	633 m²		359 m²	326 m²	0.52 → 0.57
Guðrúnargata 9		NM	Y 42 m ²	42 m ²	
		NV	Y 504 m ²	504 m ²	
		NI	T 37 m ²	0 m ²	
		NÝ		0 m ²	
SAMTALS	631 m²		583 m²	546 m²	0.87 → 0.92
Guðrúnargata 10		ÁM	Y 333 m ²	333 m ²	
		ÁÍ	T 26 m ²	0 m ²	
SAMTALS	631 m²		359 m²	333 m²	0.53 → 0.57
Hrefnugata 1		AM	Y 323 m ²	323 m ²	
		AU	Y 27 m ²	27 m ²	
		AX	T 30 m ²	0 m ²	
		AY		0 m ²	
SAMTALS	589 m²		380 m²	350 m²	0.59 → 0.64
Hrefnugata 2		EK	Y 505 m ²	505 m ²	
		EX	Y 23 m ²	23 m ²	
		EO	T 43 m ²	0 m ²	
		ÉÁ		0 m ²	
SAMTALS	695 m²		571 m²	528 m²	0.76 → 0.82
Hrefnugata 3		FÁ	Y 298 m ²	298 m ²	
		ÉÓ	T 29 m ²	0 m ²	
SAMTALS	523 m²		327 m²	298 m²	0.57 → 0.63
Hrefnugata 4		GN	Y 302 m ²	302 m ²	

Heimilisfang	SL	AK	HB	BYGGT	YNH / NNH
		GO	Y 43 m ²	43 m ²	
		GR	T 23 m ²	0 m ²	
		FÖ		0 m ²	
SAMTALS	523 m ²		368 m ²	345 m ²	0.66 → 0.70
Hrefnugata 5		IN	Y 14 m ²	14 m ²	
		IS	Y 260 m ²	260 m ²	
		IU	T 27 m ²	0 m ²	
		ID		0 m ²	
SAMTALS	523 m ²		301 m ²	274 m ²	0.52 → 0.58
Hrefnugata 6		ÍK	Y 297 m ²	297 m ²	
		ÍÞ	Y 18 m ²	18 m ²	
		ÍM	T 31 m ²	0 m ²	
		ÍF		0 m ²	
SAMTALS	523 m ²		346 m ²	315 m ²	0.60 → 0.66
Hrefnugata 7		JÚ	Y 23 m ²	23 m ²	
		JV	Y 276 m ²	276 m ²	
		KÉ	T 28 m ²	0 m ²	
		JY		0 m ²	
SAMTALS	495 m ²		327 m ²	299 m ²	0.60 → 0.66
Hrefnugata 8		LU	Y 248 m ²	248 m ²	
		MÐ	Y 22 m ²	22 m ²	
		LÆ		0 m ²	
		LÖ	T 25 m ²	0 m ²	
SAMTALS	495 m ²		295 m ²	270 m ²	0.55 → 0.60
Hrefnugata 9		NJ	Y 64 m ²	64 m ²	
		NU	Y 304 m ²	304 m ²	
		NÐ		0 m ²	
		NK	T 25 m ²	0 m ²	
SAMTALS	548 m ²		393 m ²	368 m ²	0.67 → 0.72
Hrefnugata 10		ÁÍ	Y 22 m ²	22 m ²	
		ÁR	Y 392 m ²	392 m ²	
		ÁH		0 m ²	
		ÁK	T 41 m ²	0 m ²	
SAMTALS	548 m ²		455 m ²	414 m ²	0.76 → 0.83
Kjartansgata 1		AN	Y 32 m ²	32 m ²	
		AÚ	Y 353 m ²	353 m ²	
		AH	T 41 m ²	0 m ²	
		AG		0 m ²	
SAMTALS	552 m ²		426 m ²	385 m ²	0.70 → 0.77
Kjartansgata 2		ET	Y 504 m ²	504 m ²	

Heimilisfang	SL	AK	HB	BYGGT	YNH / NNH
		ES	Y 4 m ²	4 m ²	
		ÉA	T 56 m ²	0 m ²	
		EP		0 m ²	
SAMTALS	659 m ²		564 m ²	508 m ²	0.77 → 0.86
Kjartansgata 3		ÉP	Y 27 m ²	27 m ²	
		ÉJ	Y 439 m ²	439 m ²	
		AB	T 42 m ²	0 m ²	
		AÁ		0 m ²	
SAMTALS	578 m ²		508 m ²	466 m ²	0.81 → 0.88
Kjartansgata 4		GÓ	Y 293 m ²	293 m ²	
		GP	T 32 m ²	0 m ²	
SAMTALS	578 m ²		325 m ²	293 m ²	0.51 → 0.56
Kjartansgata 5		ÍÍ	Y 506 m ²	506 m ²	
		IÓ	Y 36 m ²	36 m ²	
		ID	T 40 m ²	0 m ²	
		IH		0 m ²	
SAMTALS	578 m ²		582 m ²	542 m ²	0.94 → 1.01
Kjartansgata 6		ÍY	Y 288 m ²	288 m ²	
		ÍG	T 27 m ²	0 m ²	
SAMTALS	578 m ²		315 m ²	288 m ²	0.50 → 0.55
Kjartansgata 7		KM	Y 393 m ²	393 m ²	
		KN	Y 24 m ²	24 m ²	
		JU	T 34 m ²	0 m ²	
		KÐ		0 m ²	
SAMTALS	578 m ²		451 m ²	417 m ²	0.72 → 0.78
Kjartansgata 8		LG	Y 17 m ²	17 m ²	
		LO	Y 31 m ²	31 m ²	
		MG	Y 400 m ²	400 m ²	
		LÓ	T 35 m ²	0 m ²	
		LP		0 m ²	
		MA		0 m ²	
SAMTALS	578 m ²		483 m ²	448 m ²	0.78 → 0.84
Kjartansgata 9		NF	Y 453 m ²	453 m ²	
		NT	Y 41 m ²	41 m ²	
		NY		0 m ²	
		NA	T 33 m ²	0 m ²	
SAMTALS	576 m ²		527 m ²	494 m ²	0.86 → 0.92
Kjartansgata 10		ÁS	Y 329 m ²	329 m ²	
		ÁÚ	Y 27 m ²	27 m ²	
		AÝ		0 m ²	

Heimilisfang	SL	AK	HB	BYGGT	YNH / NNH
		ÁÐ	T 32 m ²	0 m ²	
SAMTALS	576 m ²		388 m ²	356 m ²	0.62 → 0.67
Skeggjagata 2		EÖ	Y 497 m ²	497 m ²	
		EM	T 49 m ²	0 m ²	
SAMTALS	523 m ²		546 m ²	497 m ²	0.95 → 1.04
Skeggjagata 4		GB	Y 21 m ²	21 m ²	
		GL	Y 223 m ²	223 m ²	
		GE	T 25 m ²	0 m ²	
		GI		0 m ²	
SAMTALS	525 m ²		269 m ²	244 m ²	0.47 → 0.51
Skeggjagata 6		ÍI	Y 18 m ²	18 m ²	
		ÍX	Y 314 m ²	314 m ²	
		ÍE		0 m ²	
		ÍÓ	T 33 m ²	0 m ²	
SAMTALS	525 m ²		365 m ²	332 m ²	0.63 → 0.70
Skeggjagata 8		ME	Y 289 m ²	289 m ²	
		MÉ	Y 25 m ²	25 m ²	
		LH		0 m ²	
		LP	T 28 m ²	0 m ²	
SAMTALS	523 m ²		342 m ²	314 m ²	0.60 → 0.65
Skeggjagata 10		ÁG	Y 28 m ²	28 m ²	
		ÁT	Y 250 m ²	250 m ²	
		ÁE	T 24 m ²	0 m ²	
		ÁJ		0 m ²	
SAMTALS	510 m ²		302 m ²	278 m ²	0.55 → 0.59
Skeggjagata 12		BK	Y 320 m ²	320 m ²	
		BÍ	T 26 m ²	0 m ²	
SAMTALS	490 m ²		346 m ²	320 m ²	0.65 → 0.71
Skeggjagata 14		BÚ	Y 254 m ²	254 m ²	
		DA	Y 26 m ²	26 m ²	
		BS	T 24 m ²	0 m ²	
		DÁ		0 m ²	
SAMTALS	500 m ²		304 m ²	280 m ²	0.56 → 0.61
Skeggjagata 16		DÓ	Y 22 m ²	22 m ²	
		DY	Y 295 m ²	295 m ²	
		DS	T 26 m ²	0 m ²	
		DT		0 m ²	
SAMTALS	493 m ²		343 m ²	317 m ²	0.64 → 0.70
Snorrabraut 61		JA	Y 411 m ²	411 m ²	
		JÁ	T 38 m ²	0 m ²	

Heimilisfang	SL	AK	HB	BYGGT	YNH / NNH
SAMTALS	490 m ²		449 m ²	411 m ²	0.84 → 0.92
Snorrabraut 63		JE	Y 199 m²	199 m ²	
		JD	T 26 m ²	0 m ²	
SAMTALS	480 m ²		225 m ²	199 m ²	0.41 → 0.47
Snorrabraut 65		JÉ	Y 377 m²	377 m ²	
		JF	T 43 m ²	0 m ²	
SAMTALS	480 m ²		420 m ²	377 m ²	0.79 → 0.88
Snorrabraut 67		JI	Y 24 m²	24 m ²	
		JÍ	Y 513 m²	513 m ²	
		JH	T 45 m ²	0 m ²	
		JK		0 m ²	
SAMTALS	478 m ²		582 m ²	537 m ²	1.12 → 1.22
Snorrabraut 69		JO	Y 370 m²	370 m ²	
		JP	Y 43 m²	43 m ²	
		JM		0 m ²	
		JN	T 33 m ²	0 m ²	
SAMTALS	480 m ²		446 m ²	413 m ²	0.86 → 0.93
Snorrabraut 71		KÓ	Y 21 m²	21 m ²	
		KS	Y 280 m²	280 m ²	
		KO		0 m ²	
		KP	T 32 m ²	0 m ²	
SAMTALS	480 m ²		333 m ²	301 m ²	0.63 → 0.69
Snorrabraut 73		KÚ	Y 20 m²	20 m ²	
		KV	Y 383 m²	383 m ²	
		KT	T 31 m ²	0 m ²	
		KX		0 m ²	
SAMTALS	423 m ²		434 m ²	403 m ²	0.95 → 1.03
Snorrabraut 75		KY	Y 272 m²	272 m ²	
		KÖ	Y 18 m²	18 m ²	
		KÝ	T 32 m ²	0 m ²	
		KÞ		0 m ²	
SAMTALS	480 m ²		322 m ²	290 m ²	0.60 → 0.67
Snorrabraut 77		LÁ	Y 8 m²	8 m ²	
		LD	Y 232 m²	232 m ²	
		LÐ	T 28 m ²	0 m ²	
		LA		0 m ²	
SAMTALS	480 m ²		268 m ²	240 m ²	0.50 → 0.56
Snorrabraut 79		LE	Y 253 m²	253 m ²	
		LÉ	T 29 m ²	0 m ²	
SAMTALS	462 m ²		282 m ²	253 m ²	0.55 → 0.61

Heimilisfang	SL	AK	HB	BYGGT	YNH / NNH
Snorrabraut 81		MÍ	Y 454 m ²	454 m ²	
		MI	Y 34 m ²	34 m ²	
		MK	T 45 m ²	0 m ²	
		MH		0 m ²	
SAMTALS	462 m ²		533 m ²	488 m ²	1.06 → 1.15
Snorrabraut 83		ML	Y 353 m ²	353 m ²	
		MO	Y 56 m ²	56 m ²	
		MÓ	T 34 m ²	0 m ²	
		MP		0 m ²	
SAMTALS	442 m ²		443 m ²	409 m ²	0.93 → 1.00
Snorrabraut 85		MÚ	Y 25 m ²	25 m ²	
		MV	Y 418 m ²	418 m ²	
		MX	Y 25 m ²	25 m ²	
		MR	T 25 m ²	0 m ²	
		MS		0 m ²	
		MT		0 m ²	
SAMTALS	601 m ²		493 m ²	468 m ²	0.78 → 0.82
Snorrabraut 87		MÖ	Y 35 m ²	35 m ²	
		MÆ	Y 409 m ²	409 m ²	
		MÝ		0 m ²	
		MP	T 48 m ²	0 m ²	
SAMTALS	822 m ²		492 m ²	444 m ²	0.54 → 0.60

NÝBYGGINGAR

Innan skilmálæiningarinnar eru ekki skilgreindar nýbyggingar.

AÐRAR BYGGINGAR Á LÓÐ

Almennt gildir að stakstæð mannvirki á lóð, sem fjallað er um í þessum skilmálalið, skuli staðsetja innan takmarkaðs byggingarreits. Þó er heimilt að fara út fyrir takmarkaða byggingarreitinn að lóðamörkum sem snúa að borgalandi vegna sorplausna. Einnig er heimilt að fara með smáhýsi og gróðurhús upp að lóðamörkum aðliggjandi lóða ef samþykki lóðarhafa viðkomandi lóða liggur fyrir. Smáhýsi, önnur en gróðurhús, mega þó aldrei standa frammar á lóð en framhlið húss.

Heimildir um aðrar byggingar á lóð bætast við byggingarheimildir sem fram koma í skilmálalið um viðbótarbyggingarheimildir og reiknast því ekki inn í nýtingarhlutfall lóðar.

Fylgja skal leiðbeiningum hverfisskipulags um aðrar byggingar á lóð og ákvæðum byggingarreglugerðar um smáhýsi á lóðum.

Sorpgerði

Heimilt er að byggja sorpgerði á hverri lóð. Fylgja skal ákvæðum byggingarreglugerðar og hönnunarviðmiðum um úrgangslausrir við íbúðarhúsnæði sem umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur gefur út.

Smáhýsi

Heimilt er að byggja eitt stakstætt smáhýsi á lóð sem má að hámarki vera 15 m² og mesta hæð þess 2,5 metrar frá yfirborði lóðar og upp á hæsta punkt þaks eða útveggs, sbr. ákvæði gildandi byggingarreglugerðar um smáhýsi á lóð. Smáhýsi eru skýli sem almennt eru ætluð til geymslu garðáhaldra, hjóla o.þ.h. og eru ekki ætluð til íveru.

Ef smáhýsi eru samtengd eða standa þétt saman við mörk aðliggjandi lóða þarf að tryggja brunavarnir skv. ákvæðum byggingarreglugerðar.

Gróðurhús

Heimilt er að byggja eitt stakstætt gróðurhús á lóð sem má að hámarki vera 15 m² og mesta hæð þess 3,0 metrar frá yfirborði lóðar og upp á hæsta punkt þaks eða útveggs. Gróðurhús skal vera úr gegnsæju glerefni í veggjum og þaki. Hönnun og frágangur lýsingar skal vera þannig að hún valdi ekki óæskilegri ljósmengun. Gróðurhús má staðsetja hvar sem er á lóð en ef það stendur nær lóðamörkum aðliggjandi lóðar en 3 metra skal samþykki allra viðkomandi lóðarhafa liggja fyrir.

BYGGINGARREITIR OG GJÖLD

Byggingarreitir

Á hverfisSKIPULAGSUPPDRETTI eru sýndir tveir byggingarreitir, takmarkaður reitur og aðalreitir. Allar byggingar á lóð skulu vera innan byggingarreita.

Takmarkaður byggingarreitur

Byggingarreitir fyrir minni viðbyggingar við sérbýlishús, parhús og raðhús, færanlegar kennslustofur og aðrar byggingar á lóð eru sýndir með rauðri brotinni línu. Þessir byggingarreitir eru rúmír 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.

Aðalbyggingarreitur

Byggingarreitir fyrir stærri byggingar, eins og ofanábyggingar fjölbýlishúsa ásamt lyftu og/eða stigahúsi, viðbyggingar og nýbyggingar, eru sýndir með blárra 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.

Gjöld fyrir byggingarheimildir

Greiða þarf gatnagerðargjöld fyrir viðbótarfermetra sem samþykkt er að byggja á grundvelli þessa hverfisSKIPULAGS skv. lögum nr. 153/2006 um gatnagerðargjöld og samþykktar um gatnagerðargjöld í Reykjavík sem gildir á hverjum tíma. Á þróunar- og uppbyggingarsvæðum þar sem uppbygging krefst nýs deiliskipulags eða breytinga á gildandi deiliskipulagi gilda samningsmarkmið Reykjavíkurborgar á uppbyggingarsvæðum, samþykkt á fundi borgarstjórnar 2. febrúar 2022. Samningsmarkmiðin gilda um uppbyggingu á lóðum þar sem heimiluð verður breytt nýting á lóð/um og/eða viðbótarbyggingarmagn sem er að flatarmáli meira en 800 fermetrar eða 15 eða fleiri nýjar íbúðir verða til. Samningsmarkmiðin er að finna á heimasíðu Reykjavíkurborgar.

SVALIR OG SVALALOKANIR

Svalir 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.

Hönnun og útfærsla svala og svalalokana skal vera samræmd fyrir allt húsið nema aðstæður og hlutverk svalanna sé mismunandi og ekki um sömu hlið á húsinu að ræða.

Hámarksdýpt nýrra svala er 1,6 m. Hæð steypis handriðs skal ekki fara yfir 90 cm og vera léttara og gegnsætt fyrir ofan. Lágmarkshæð undir svalir við gangstétt er 2,4 metrar.

Svalalokanir eru ekki heimilaðar.

Í leiðbeiningum hverfisSKIPulags um svalir og þakbreytingar er fjallað nánar um hvernig framangreind skilyrði eru uppfyllt.

Sjá nánar skilmálalið um verndarákvæði.

Sjá leiðbeiningar

➤ **Svalir og útlitsbreytingar**

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

Heimilt er að hækka þak. Mesta hæð þaks má vera 3,6 m yfir efstu plötu. Þakgerð skal vera óbreytt. Portbygging er óheimil.

Kvistir eru heimilaðir enda falli þeir að viðkomandi húsi hvað varðar byggingarstíl, stærð, form og efni. Samanlögð breidd kvista skal ekki vera meiri en 1/2 af miðlínu þaks. Gluggar í þakfleti eru heimilaðir.

Þök skulu klædd bárujárni eða öðrum málm. Litaval á þökum er frjálst.

Ef þak sambyggðra húsa er hækkað þarf það að gerast samtímis fyrir alla húshluta.

Halda skal í steyptan þakkant. Ef þakkantur hefur verið brotinn niður, klæddur eða byggður upp nýr skal halda hlutföllum og útliti upprunalegs þakkants bæði í þykkt og dýpt.

Heimilt er að tæknibúnaður fari 1,5 metra upp fyrir gefnar hámarkshæðir á þakfleti, sbr. skilmálalið um tæknibúnað.

Fylgja skal leiðbeiningum hverfisSKIPulags um þakbreytingar.

Sjá nánar skilmálalið um verndarákvæði.

Sjá leiðbeiningar

➤ **Þakbreytingar**

ÚTLITSBREYTINGAR OG VIÐHALD

Forðast skal að raska að óþörfu frumgerð húss og sérkennum þess við viðhald og útlitsbreytingar. Taka skal tillit til forma og hlutfalla, glugga og gluggasetningar, innganga, áferðar, efnisvals, mynstra og annarra sérkenna húss.

Í gildi er hverfisvernd sem takmarkar heimildir til breytinga sbr. eftirfarandi (sjá nánar skilmálalið um verndarákvæði):

- Gluggar skulu miðast við upphaflega gerð bæði hvað varðar efni og uppdeilingu gluggapósta. Hafi gluggum verið breytt skal við endurnýjun færa þá til upprunalegs horfs.
- Sérstaklega skal fara varlega í allar breytingar við götuhliðar húsa þar sem þær snúa að almenningsrými. Gæta skal sérstaklega heildarsvíps við aðalgötur og borgargötur.

- Ytra byrði húsa sé skeljasandur eða steinmulningssteining.
- Gráir og brúntóna litir eru ráðandi á húsum og garðveggjum. Við endursteinun húsa skal leitast við að halda upprunalegum lit. Halda skal í mismunandi liti í steiningu og ekki er heimilt að útmá mynstur í útliti húsa.

Sjá leiðbeiningar

➤ Svalir og útlitsbreytingar

KJALLARI

Kjallarar eru heimilir þar sem aðstæður leyfa.

Sækja má um að taka í notkun ósamþykkt rými í kjöllum húsa sem til hafa orðið s.s. vegna náttúrulegs landhalla, enda mun umfang húss ekki aukast. Sækja þarf um byggingarleyfi. Skipulagsfulltrúi ákvarðar hvort aukið byggingarmagn uppfyllir ákvæði 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Heimilt er að grafa frá hluta úthliðar, til að koma fyrir nýjum gluggum eða inngangi, ef samþykkt íbúðarrými eru í kjallara. Þó má ekki grafa dýpra en sem nemur helmingi salarhæðar kjallara. Sækja þarf um byggingarleyfi.

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 og er háð samþykki byggingar- og skipulagsyfirvalda og heilbrigðiseftirlits.

TÆKNIBÚNAÐUR

Heimilt er að koma fyrir tæknibúnaði eins og sólarcellum, loftneti, gervihnattadiski og reykháfi utan á húsi. Tæknibúnaður á borð við sólarcellur þarf að falla vel að yfirborði vegg- og þakflata. Ef sólarcellur 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.

ÓSAMÞYKKTAR FRAMKVÆMDIR

Fasteignaeigendur bera ábyrgð á að notkun fasteignar sé í samræmi við samþykktar teikningar.

Hægt er að sækja um byggingarleyfi fyrir rýmum sem hafa verið tekin í notkun en eru skilgreind sem lokuð rými, t.d. í kjöllum, enda hafi umfang húss ekki breyst frá síðasta samþykktu byggingarleyfi. Skipulagsfulltrúi ákvarðar hvort aukið byggingarmagn uppfyllir ákvæði 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.



GÆÐI BYGGÐAR

LÓÐAMÖRK

Lóðamörk eru sýnd á hverfisskipulagsupprætti. Nánari afmörkun lóðar er útfærð með hnitasettum lóðarupprætti landupplýsingadeildar Reykjavíkurborgar. Lóðarhöfum er óheimilt að fara út fyrir lóðarmörk með hvers kyns framkvæmdir og/eða nýtingu á borgarlandi í eigin þágu.

Frágangur á lóðamörkum

Lóðarhafar skulu hafa samráð um frágang á sameiginlegum lóðamörkum aðliggjandi lóða.

Halda skal í einkennandi steypa garðveggi umhverfis lóðir, þá sérstaklega að götu. Gróður á sameiginlegum lóðamörkum skal ekki vera hærri en 1,8 metrar og há tré í a.m.k. 4 metra fjarlægð frá lóðamörkum, nema nágrannar ákveði annað í sameiningu.

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 vorjafndægum til haustjafndægra sé aldrei skuggavarp frá honum á helstu dvalarsvæði á nágrannalóð.

Á lóðarmörkum sem snúa að götum, gatnamótum, innkeyrslum og/eða stígum má ekki hefta sjónlínur með girðingum, veggjum eða gróðri. Hámarkshæð girðinga/veggja á slíkum stöðum er 1,2 metrar. Gróður og girðingar/veggi skal velja með það í huga. Við sérstakar aðstæður getur þurft að draga girðingar/veggi og gróður inn á lóð til að tryggja sjónlínur. Lóðarhafi ber ábyrgð á að gróður vaxi ekki fyrir sjónlínur vegfarenda.

Sjá leiðbeiningar

➔ [Útfærsla lóða](#)

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 lóðaruppráttur sem sýnir fyrirkomulag lóðar fylgja aðalupprætti. 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 skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval á lóðamörkum.

Sækja þarf um leyfi til Reykjavíkurborgar til að fella tré sem eru hærri en 8 metrar eða eldri en 60 ára. Sjá nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um útfærslu lóða.

Forðast skal ræktun ágengra plantna.

Sjá leiðbeiningar

➔ [Útfærsla lóða](#)

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. Við hönnun almenningsrýma skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um almenningsrými og viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun til að tryggja aðgengi allra.

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

Dvalar- og leiksvæði

Innan skilmálaeiningarinnar eru svæði sem teljast dvalar- og/eða leiksvæði samkvæmt leiksvæðastefnu Reykjavíkur, sjá hverfisskipulagsupprátt.

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 skulu aðliggjandi lóðarhafar 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 nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um almenningsrými.

Sjá leiðbeiningar

➤ [Almenningsrými](#)

BORGARBÚSKAPUR

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

Heimild til matvælaræktunar á borgarlandi er tímabundinn afnotaréttur sem nánar er skilgreindur í afnotaleyfi.

Hænsnahald er leyft innan lóða. Ef stunda á hænsnahald þarf að sækja um leyfi heilbrigðisnefndar og fylgja samþykkt um hænsnahald í Reykjavík utan skipulagðra landbúnaðarsvæða nr. 815/2014 ásamt tilheyrandi leiðbeiningum Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur.

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

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.

Ljósabúnaður og hönnun lýsingar skal vera með þeim hætti að ekki sé hætt á að vegfarendur blindist af lýsingunni eða hún valdi glýju eða óþarfa ljósmengun.

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

Sjá leiðbeiningar

➤ [Ljósvist](#)

HLJÓÐVIST

Skilmálaeiningin liggur nærri umferðarpungri götu eða götum. Gera má ráð fyrir ýmsum mótvægisáðgerðum, s.s. hljóðmönnum, hljóðveggjum eða byggingartæknilegum áðgerðum. 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 innandyrna skal leyst með byggingartæknilegum áðgerðum. Sýna skal fram á gildi mótvægisáðgerða vegna hljóðvistar með gerð hljóðvistarskýrslu fyrir hverja framkvæmd við uppbyggingu á svæðinu. Gera skal grein fyrir völdum lausnum fyrir útveggi, glugga, svalalokanir, áðgerðir á lóð o.s.frv. og hvernig viðkomandi áðgerðir mæta kröfum um hljóðstig við byggingar og á útisvæðum, sbr. ákvæði í byggingarreglugerð og leiðbeiningar Mannvirkjastofnunar um hljóðvist.

Hljóðmengun frá starfsemi skal leyst með byggingartæknilegum áðgerðum eins og kostur er. Sýna skal fram á gildi mótvægisáðgerða vegna hljóðvistar með gerð hljóðvistarskýrslu fyrir hverja framkvæmd sbr. ákvæði í byggingarreglugerð um varnir gegn hávaða. Staðfesting hljóðvistar vegna breytinga þegar byggðra mannvirkja er á ábyrgð hönnuða aðaluppdráttar sem ber að skila inn hljóðvistarskýrslu, sbr. leiðbeiningar Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar.

Helstu hljóðvistarvandamál innan skilmálaeiningarinnar eru tengd nálægð við Miklubraut og Snorrabraut.

LOFTGÆÐI

Útfæra skal gróðurbelti á lóðum og borgarlandi nálægt umferðarpungum götum til að draga úr loftmengun.

Gróðurbeltið skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni.

Þar sem heimild er fyrir veitingarekstri, samkvæmt ákvæðum aðalskipulags, skal ganga frá útblæstri í samræmi við ákvæði byggingarreglugerðar og loftgæðareglugerðar til að koma í veg fyrir lyktarmengun.

KVAÐIR

Kvaðir eru tilgreindar á útgefnum mæliblöðum, hverfisSKIPulagi, lóðarleigusamningum, úthlutunarskilmálum og í öðrum þinglýstum skjölum. Þegar sótt er um byggingarleyfi þarf lóðarhafi/-hafar að leggja fram mæliblað og hæðarblað sem er í samræmi við gildandi hverfisSKIPulag.

Dæmi um kvaðir eru:

- Lagnaleiðir veitufyrirtækja
- Almennur umferðarréttur um lóð
- Hönnun og frágangur bygginga og lóða
- Tímabundnar ráðstafanir á lóð eða starfsemi
- Fyrirkomulag bílastæða á borgarlandi

Allar heimildir sem yfirfærðar eru í hverfisSKIPulag úr eldra deiliskipulagi, þ.m.t. kvaðir, koma fram í skilmálalið um yfirfærðar byggingarheimildir. Auk þess geta tilteknar kvaðir verið endurteknar í öðrum skilmálaliðum hverfisSKIPulags eftir því sem við á.



ORKA & AUÐLINDIR

MEÐHÖNDLUN ÚRGANGS

Almenn ákvæði

Í gildi er Samþykkt um meðhöndlun úrgangs í Reykjavíkurborg og skal hafa þá samþykkt til hliðsjónar við ákvarðanir um úrgangslausrir í hverfinu. Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur hefur einnig unnið hönnunarleiðbeiningar fyrir úrgangslausrir sem hafa skal til hliðsjónar.

Á borgarlandi er heimilt að koma fyrir grenndarstöðvum og ílátum undir úrgang, s.s. meðfram göngustígum og/eða á opnum svæðum innan skilmálaeiningarinnar. Leitast skal við að setja upp flokkunarílát þar sem endurvinnsluefni falla til og söfnun þeirra þykir hagkvæm.

Úrgangslausrir við íbúðarhúsnæði

Heimilt er að byggja skýli, gerði eða geymslu innan lóðar fyrir úrgang, sbr. skilmála um aðrar byggingar á lóð. Hafa skal samráð við skrifstofu umhverfisgæða á umhverfis- og skipulagssviði Reykjavíkur og fylgja hönnunarviðmiðum um úrgangslausrir við íbúðarhúsnæði sem skrifstofan hefur gefið út.

Gera skal ráð fyrir söfnun að lágmarki fjögurra úrgangsflokka við heimili - blandaðs úrgangs, pappírs/pappa, plasts og matarleifa. 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 vera 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. Safnkassi skal ekki standa nærri íbúðarhúsi á lóðinni eða íbúðarhúsi á nágrannalóð.

Þar sem íbúðum er fjölgað, skv. heimildum hverfisskipulags sem fram koma í skilmálalið um íbúðir, þarf að skoða hvort fjölga þurfi úrgangsílátum. Huga þarf að því hvort þau rúmast innan núverandi aðstöðu eða hvort breyta þarf fyrirkomulagi sorplausna, s.s. samkvæmt heimildum sem fram koma í skilmálalið um aðrar byggingar á lóð.

RAFHLEÐSLUSTÆÐI

Þar sem bílastæði eru skilgreind innan lóða er lóðarhöfum heimilt að nýta þau sem rafhleðslustæði. Upplýsingar um fjölda bílastæða á lóð eru birtar í skilmála um bílastæði og innkeyrslur.

Reykjavíkurborg er heimilt að koma fyrir rafhleðslustæðum innan skilmálaeiningarinnar á borgarlandi. Íbúum og öðrum lóðarhöfum er óheimilt að koma fyrir rafhleðslustæðum á borgarlandi. Rafhleðslustæði á borgarlandi skulu vera opin almenningi.

Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar við gerð rafhleðslustæða.

DREIFISTÖÐVAR, LAGNIR OG VEITUR

Kvaðir um legu lagna koma fram á útgefnum hæða- og mæliblöðum. Þegar sótt er um byggingarleyfi þarf lóðarhafi að leggja fram mæliblað sem er í samræmi við gildandi hverfisskipulag.

Lóðarhafi ber kostnað af öllum breytingum á lögnum veitufyrirtækja eða færslu þeirra vegna uppbyggingar á lóðinni. Allar breytingar og/eða færslur þarf að gera í samráði við viðkomandi veitufyrirtæki.

Stofnlagnir Veitna eru sýndar á stefnukorti fyrir orku og auðlindir. Óheimilt er að raska landi á helgunarsvæði stofnlagna nema í samráði við Veitur.

Við Gunnarsbraut 38 er dreifistöð Veitna ohf.



VISTKERFI & MINJAR

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.

Þar sem aukið er við byggingarmagn innan lóðar skal innleiða blágrænar ofanvatnslausnir (þ.m.t. gegndræpt yfirborð) svo að afrennslisstuðull lóðarinnar hækki ekki.

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**

VERNDARÁKVÆÐI

Skilmálaeiningin nýtur hverfisverndar í gulum flokki (samstæður húsa og heildir). Hverfið hefur hátt varðveislugildi sem heildstæð fastmótuð byggð með sterk sameiginleg byggingarlistaleg einkenni hins íslenska fúnkisstíls með perluákasti, steinmulnings- eða skeljasandsáferð á útveggjum og valmapaki. Skipulag svæðisins er brautryðjendaverk Einars Sveinssonar húsameistara Reykjavíkur og Valgeirs Björnssonar frá 1936. Þrátt fyrir breytingar hefur heildarsvipmót hverfisins haldist nokkuð vel.

Hverfisverndunin felur í sér varðveislu á svipmóti byggðarinnar og þeim sameiginlegu einkennum sem móta heildstætt yfirbragð hennar. Mikilvægt er að standa vörð um byggðina sem eina órofa heild og tryggja heildstæða vernd á svipmóti hennar og mælikvarða í hverfisskipulagi.

Hverfisvernd nær til mælikvarða, hlutfalla og hæðar húsa, auk ásýndar þeirra, með sérstaka áherslu á ásýnd að götu. Með ásýnd er átt við upprunalegt útlit húsa s.s. efnisval, áferð og liti, gluggagerðir, þakgerð, þakkant, kvisti, svalir, mynstur og frágang við lóðamörk, svo sem garðveggi og girðingar, sbr. almenn hverfisverndarákvæði fyrir gulan verndarflokk.

Þau sameiginlegu einkenni byggðarinnar sem móta heildstætt yfirbragð hennar og ber að varðveita eru:

- Byggingarstíll og sérkenni hvers húss
- Afstaða og ásýnd húsa gagnvart götu og sólaráttum
- Hæð húsa og hlutföll - 2 hæðir á kjallara auk rishæðar
- Aðalbyggingarefni er yfirborðsmeðhöndluð steinsteypa með 1) stein- eða skeljasandsmulningi í grá- og brúntóna litum, oft í tveimur litum, eða 2) hraunmúr (perlumúr), ómeðhöndaður (ómálaður)
- Þakform (valmapak) og þakklæðning
- Steyptur þakkantur eða sama útlit/hlutföll í öðru efni þar sem breytingar hafa verið gerðar
- Timburgluggar og útlit glugga
- Steyptir garðveggir

Sjá: Byggðakönnun. Borgarhluti 3 – Hlíðar. Skýrsla Borgarsögusafns nr. 223. Reykjavík 2023.

Sjá Lög um menningarminjar nr. 80/2012.

FORNLEIFAR

Engar fornleifar eru skráðar innan skilmálaeiningarinnar.

Sjá Borgarhluti 3 – Hlíðar, Fornleifaskrá, skýrsla nr. 224. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2022.

Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

NÁTTÚRUSÉRKENNI

Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.



SAMGÖNGUR

ALMENNINGSSAMGÖNGUR

Við akstursleiðir almenningssamgangna er heimilt að staðsetja biðstöðvar og reisa við þær biðskýli.

Við hönnun biðstöðva skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja aðgengi allra, óháð hreyfigetu.

SAMGÖNGUSTEFNA

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

GÖTUR, STÍGAR OG GANGSTÉTTIR

Götur, vegir, gangstéttir og stígar eru sýndir á hverfisskipulagsupprætti eins og þeir eru við gildistöku hverfisskipulags. Heimilt er að útbúa nýjar gangstéttir og stíga þar sem þörf þykir og aðstæður leyfa, án breytinga á hverfisskipulagi.

Þar sem nýir göngustígar og hjólastígar eru sýndir á hverfisskipulagsupprætti er lega þeirra leiðbeinandi.

Heimilt er að fara í breytingar og endurhönnun á samgöngumannvirkjum sem miða að því að auka umferðaröryggi og bæta aðstæður fyrir virka ferðamáta. Við breytingar, viðhald og hönnun skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja að aðgengi milli borgarlands og lóða sé fullnægjandi fyrir alla einstaklinga óháð hreyfigetu.

BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR

Fjöldi bílastæða á lóð

Í töflunni að aftan er að finna upplýsingar um fjölda bílastæða innan lóða sem yfirfærast úr eldra deiliskipulagi. Þar sem skráð eru bílastæði inni er átt við stæði í sameiginlegum bílageymslum. Þar sem skráð eru bílastæði úti er um að ræða stæði utandyra á lóð, þ.m.t. stæði fyrir framan bílskúra. Stæði inni í bílskúrum eru ekki talin í töflunni.

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls				
Auðarstræti 3	0	1	1	Auðarstræti 5	0	1	1
Auðarstræti 7	0	1	1	Auðarstræti 11	0	1	1
Auðarstræti 13	0	1	1	Auðarstræti 15	0	1	1
Auðarstræti 17	0	1	1	Bollagata 1	0	2	2
Bollagata 2	0	2	2	Bollagata 3	0	1	1
Bollagata 4	0	2	2	Bollagata 5	0	1	1
Bollagata 6	0	2	2	Bollagata 7	0	1	1
Bollagata 8	0	1	1	Bollagata 9	0	2	2
Bollagata 10	0	2	2	Flólagata 1	0	2	2

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls			
Flókagata 3	0	2	2	Flókagata 5	0	1 1
Flókagata 6	0	2	2	Flókagata 8	0	1 1
Flókagata 9	0	2	2	Flókagata 11	0	1 1
Flókagata 12	0	1	1	Flókagata 13	0	2 2
Flókagata 14	0	2	2	Flókagata 15	0	1 1
Flókagata 16	0	1	1	Flókagata 16	0	1 1
Flókagata 18	0	2	2	Gunnarsbraut 26	0	2 2
Gunnarsbraut 28	0	1	1	Gunnarsbraut 30	0	1 1
Gunnarsbraut 32	0	1	1	Gunnarsbraut 34	0	1 1
Gunnarsbraut 36	0	1	1	Gunnarsbraut 38	0	2 2
Gunnarsbraut 40	0	2	2	Gunnarsbraut 42	0	2 2
Gunnarsbraut 43	0	2	2	Gunnarsbraut 44	0	2 2
Gunnarsbraut 45	0	2	2	Gunnarsbraut 46	0	1 1
Gunnarsbraut 47	0	1	1	Gunnarsbraut 49	0	1 1
Gunnarsbraut 51	0	1	1	Gunnarsbraut 53	0	1 1
Guðrúnargata 1	0	1	1	Guðrúnargata 2	0	1 1
Guðrúnargata 3	0	1	1	Guðrúnargata 4	0	2 2
Guðrúnargata 5	0	1	1	Guðrúnargata 6	0	2 2
Guðrúnargata 7	0	2	2	Guðrúnargata 8	0	2 2
Guðrúnargata 9	0	1	1	Hrefnugata 1	0	1 1
Hrefnugata 2	0	1	1	Hrefnugata 3	0	1 1
Hrefnugata 4	0	2	2	Hrefnugata 5	0	1 1
Hrefnugata 6	0	1	1	Hrefnugata 7	0	1 1
Hrefnugata 8	0	1	1	Hrefnugata 9	0	1 1
Hrefnugata 10	0	1	1	Kjartansgata 1	0	2 2
Kjartansgata 2	0	1	1	Kjartansgata 3	0	1 1
Kjartansgata 4	0	1	1	Kjartansgata 5	0	1 1
Kjartansgata 6	0	1	1	Kjartansgata 7	0	1 1
Kjartansgata 8	0	2	2	Kjartansgata 9	0	1 1
Kjartansgata 10	0	1	1	Skeggjagata 4	0	1 1
Skeggjagata 6	0	1	1	Skeggjagata 8	0	1 1
Skeggjagata 10	0	1	1	Skeggjagata 14	0	2 2
Skeggjagata 16	0	1	1	Snorrabraut 63	0	2 2
Snorrabraut 67	0	1	1	Snorrabraut 69	0	1 1
Snorrabraut 71	0	1	1	Snorrabraut 73	0	1 1
Snorrabraut 75	0	1	1	Snorrabraut 77	0	1 1
Snorrabraut 79	0	2	2	Snorrabraut 81	0	2 2
Snorrabraut 83	0	1	1	Snorrabraut 85	0	2 2
Snorrabraut 87	0	2	2			

Bílastæði fyrir hreyfihamlaða, sjá ákvæði gildandi byggingarreglugerðar.

Innkeyrslur á lóðir eru óbreyttar. Þó er heimilt að breyta innkeyrslum þar sem nýir byggingarreitir koma til nýtingar.

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

Óheimilt er að fjölga bílastæðum innan lóðar vegna aukaíbúðar í bílageymslum.

SAMEIGINLEG BÍLAGEYMSLA

Ekki heimilað.

HJÓLASTÆÐI

Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á lóð.

Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á borgarlandi.



NÁTTÚRUVÁ

FLÓÐ OG AÐRAR NÁTTÚRUHAMFARIR

Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

Gegndræpt yfirborð er mikilvægasta fornvörnin gegn flóðum sem orsakast af mikilli úrkomuákefð.

VINDAFAR

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

DEILISKIPULAG FELLT ÚR GILDI

Upplýsingar um deiliskipulag sem fellt er úr gildi með hverfisskipulagi

Hverfisskipulag er heildstæð endurskoðun á gildandi deiliskipulagsáætlunum og mun leysa af hólmi eldri deiliskipulagsáætlanir. Þegar hverfisskipulagið tekur gildi með samþykkt borgarráðs/ borgarstjórnar og birtingu í B-deild Stjórnartíðinda munu upphaflegar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum á þeim, falla úr gildi.

Skrá yfir þessar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum er að finna í heimildarskrá aftast í bók II.

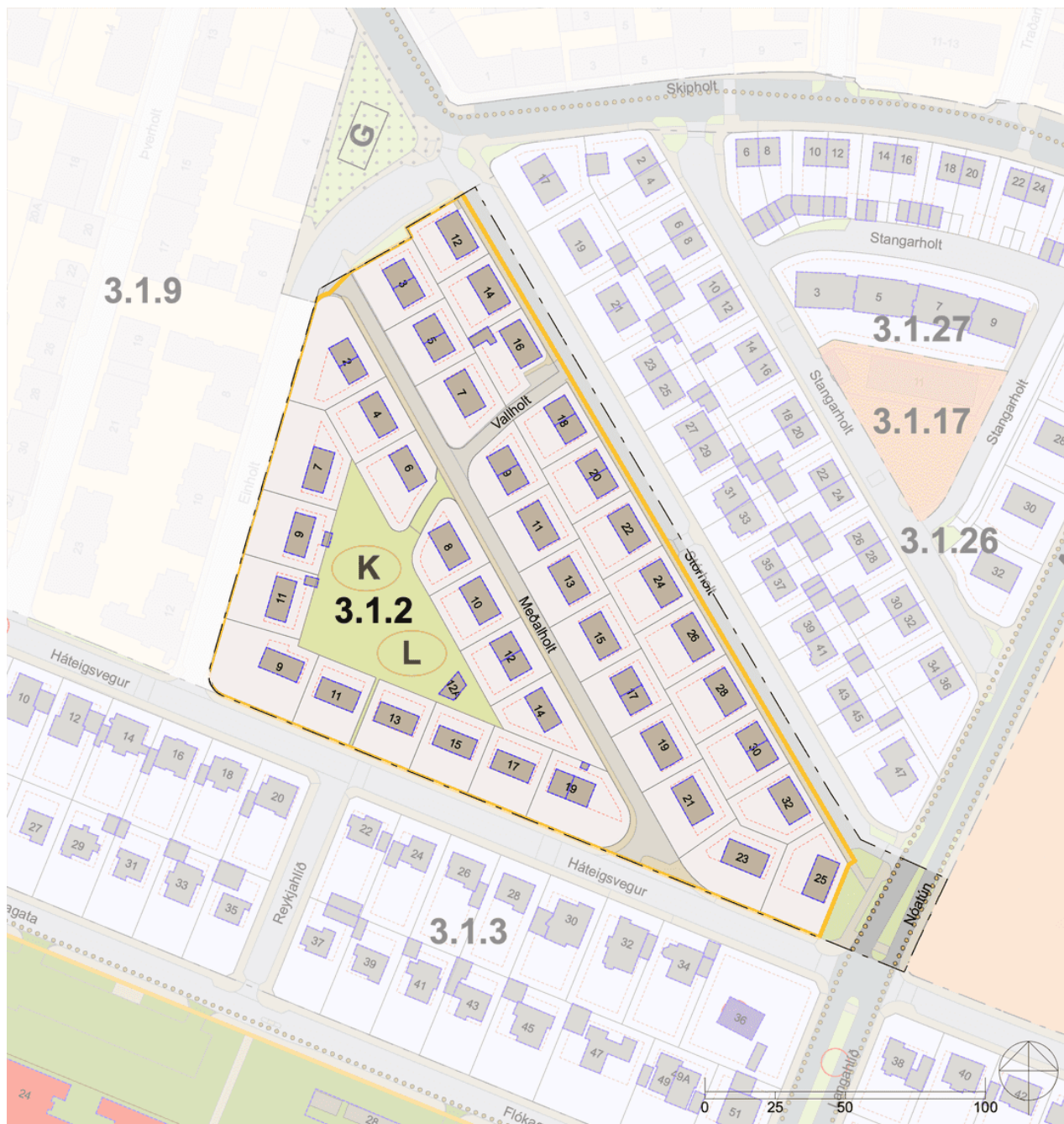
Rauðaránholt - sunnan Stórholtis



HverfisSKIPULAGSUPPRÁTTUR FYRIR SKILMÁLAEINGU 3.1.2

Stækkuð mynd af hverfisSKIPULAGSUPPRÁTTI FYRIR SKILMÁLAEINGU 3.1.2 Rauðarárholt - sunnan Stórhólts

. Sé munur á uppráttum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisSKIPULAGSUPPRÁTTI sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisSKIPULAGSUPPRÁTTURINN aftast í bókinni. Bent er á að landnotkun á hverfisSKIPULAGSUPPRÁTTI er eingöngu sýnd til skýringar og eru ekki endilega í samræmi við afmörkun eins og hún kemur fram í aðalskipulagi. Ef breytingar verða á afmörkun í aðalskipulagi þá hefur hún engin áhrif á stærð eða afmörkun landnóktunarreita í hverfisSKIPULAGINU.



Skýringar

Landnotkun

	Afmörkun hverfisSKIPULAGS
	Afmörkun skilmálaeininga
	Hús / byggingar
	Lóðamörk
	Ibúðarbyggð
	Míðsvæði
	Samfélagsþjónusta
	Verslun og þjónusta
	Þróttasvæði
	Þróunar- /athugunarsvæði (Sérstakt deiliskipulag)

Opin svæði - Borgartand

	H	Hverfisgarður: Garðar innan hverfis sem þjóna íbúum hverfis
	O	Opin svæði: Gróður við götur/mí og önnur óskilgreind græn svæði
	L	Leiksvæði: Hefðbundin leiksvæði með grótri og leikmöguleikum
	D	Dvalarsvæði: Grænt yfirbragð, gróður og íverusvæði
	M	Málurtagarður
	K	Kyrtítt svæði: Eftir töl dvalar og slóðar á opnu svæði í skjóli frá helstu umferðarleiðum
	V	Vatn

Samgöngur

	Götur
	Borgargötur (aðalgötur)
	Bílastæði (leiðbeinandi staðsetning)
	Gangstéttir / göngustígar
	Megin göngutenging, (leiðbeinandi lega)
	Megin hjólastígur, (leiðbeinandi lega)
	Núverandi undirgöngugöngubú
	Ný undirgöngugöngubú

Verndarsvæði

	Hverfisvernd
	Einstök hús
	Formleifar og yngri minjar
	Helgunarsvæði
	Helgunarsvæði friðlýsing
	Friðlýst svæði
	Náttúrserkenni

Annað

	Takmarkaður byggingarreitur, sjá skilmála
	Aðalbyggingarreitur, sjá skilmála
	Möguleg hækkun flötþýðishúsa
	Hámarkshæð bygginga
	Grenndarstöð, (leiðbeinandi lega)
	Hjóbóvóm (leiðbeinandi staðsetning)
	Hverfistorg og/öðra fegun göturyrma
	Kvæðir (sjá nánar í bók 2)



SAMFÉLAG

STARFSEMI	44
HÚSAGERÐIR	44
VERSLUN OG ÞJÓNUSTA	44
ÍBÚÐIR	44
LÝÐHEILSA	45



MANNVIRKI

YFIRFÆRÐAR	46
BYGGINGARHEIMILDIR	
VIÐBÓTARBYGGINGARHEIMILDIR	48
NÝBYGGINGAR	52
AÐRAR BYGGINGAR Á LÓÐ	53
BYGGINGARREITIR OG GJÖLD	53
SVALIR OG SVALALOKANIR	54
ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS	54
ÚTLITSBREYTINGAR OG VIÐHALD	55
KJALLARI	55
NIÐURRIF	55
TÆKNIBÚNAÐUR	55
ÓSAMÞYKKTAR FRAMKVÆMDIR	56



GÆÐI BYGGÐAR

LÓÐAMÖRK	56
ÚTFÆRSLA LÓÐA	56
ALMENNINGSRÝMI	57
BORGARBÚSKAPUR	57
LJÓSVIST	58
HLJÓÐVIST	58
LOFTGÆÐI	58
KVÆÐIR	58



ORKA & AUÐLINDIR

MEÐHÖNDLUN ÚRGANGS	59
RAFHLEDSLUSTÆÐI	59
DREIFISTÖÐVAR, LAGNIR OG VEITUR	59



VISTKERFI & MINJAR

BLÁGRÆNAR OFANVATNSLAUSNIR	60
VERNDARÁKVÆÐI	60
FORNLEIFAR	61
NÁTTÚRUSÉRKENNI	61



SAMGÖNGUR

ALMENNINGSSAMGÖNGUR	61
SAMGÖNGUSTEFNA	61
GÖTUR, STÍGAR OG GANGSTÉTTIR	61
BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR	61
SAMEIGINLEG BÍLAGEYMSLA	62
HJÓLASTÆÐI	62



NÁTTÚRUVÁ

FLÓÐ OG AÐRAR NÁTTÚRUHAMFARIR	62
VINDAFAR	62

UM SKILMÁLAEININGU

Í skilmálaeiningunni er íbúðabyggð og opið svæði. Einingin afmarkast af Háteigsvegi í suðri, Einholti í vestri, Stórholti í norðvestri og Nóatúni í austri. Fastmótuð og heilsteypt íbúðarbyggð sem tók að rísa á fimmta áratug 20. aldar á vegum Byggingarfélags verkamanna, samkvæmt sérupprætti frá 1939, sem er meðal elstu deliskipulagstillagna fyrir hverfi í Reykjavík. Einkum fjór- sexbýlishús, 2 – 3 hæðir með steinmulnings- eða skeljasandsáferð. Húsin eru staðsett á lóðum með tilliti til sólarátta. Steyptir garðveggir umhverfis lóðir eru víða einkennandi. Byggðin myndar umgjörð um leiksvæði á litlu opnu svæði í miðri einingunni.

Skilmálaeininging ber með sér heildstætt yfirbragð sem tekið hefur mjög litlum breytingum í tímans rás.

HELSTU ÁHERSLUR

Skilmálaeiningin nýtur hverfisverndar í gulum flokki á grundvelli heildstæðs svipmóts og yfirbragðs byggðarinnar. Kveðið er á um verndun ýmissa útlistseinkenna byggðarinnar. Skilmálar miða að því að tryggja að breytingar á húsnaði og lóðum falli vel að því umhverfi sem fyrir er og samræmist ákvæðum um hverfisvernd.

Byggingarreitir á lóðum eru stækkaðir.

Heimilað er að byggja svalir á hús eftir ströngum skilyrðum.

Heimilað getur verið að útbúa aukaíbúðir í bílageymslu að uppfylltum skilyrðum.

Heimilað verður að stunda atvinnustarfsemi innan íbúðar.

Heimilað er setja smáhýsi og gróðurhús á lóð.

Eldri heimildir fyrir bílastæðum eru yfirfærðar í skilmála hverfisSKIPULAGS.

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.

SKILMÁLAR



SAMFÉLAG

STARFSEMI

Starfsemi innan skilmálaeiningarinnar skal fylgja ákvæðum aðalskipulags fyrir íbúðabyggð og leiðbeiningum hverfisSKIPULAGS um Starfsemi í íbúðabyggð.

Starfsemi sem fer fram í íbúðarhúsnæði má ekki vera íþyngjandi fyrir aðliggjandi lóðarhafa og/ eða meðlóðarhafa og verður að fara fram á almennum vinnutíma. Miðað er við rekstur með 1-3 starfsmenn. Ekki er heimilt að fjölga bílastæðum í hverfinu, hvorki á borgarlandi né á lóð, vegna starfsemi í íbúðarbyggð. Meginnýting húsnæðis skal áfram vera íbúðarhúsnæði með lögheimilisskráningu.

Afla skal tilskilinna leyfa fyrir starfsemi sem skv. lögum og reglugerðum er leyfis skyld.

Innan íbúðabyggðar er ekki heimiluð mengandi starfsemi sem skv. gildandi reglugerð um losun frá atvinnurekstri og mengunarvarnaeftirlit krefst starfsleyfis frá Umhverfisstofnun eða heilbrigðisnefnd eða er tilkynningaskyld til áðurnefndra embætta. Mengandi starfsemi er þegar um er að ræða truflun á umhverfispáttum sem hafa skaðleg áhrif á heilsufar almennings m.a. með óhreinkun lofts, láðs eða lagar. Mengun tekur einnig til ólyktar, hávaða og titrings.

Ekki er heimilt að vera með hávaðasama starfsemi (s.s. skemmti- og dansstaði, æfingastöðvar o.s.frv.) í sama húsi og íbúðir nema sýnt sé fram á með hljóðvistarSKÝRSLU að hægt sé að tryggja viðunandi hljóðvist með byggingartæknilegum aðgerðum. Sjá nánar skilmála um hljóðvist.

Heimildir fyrir gististarfsemi eru samkvæmt ákvæðum gildandi aðalskipulags. Heimagisting í flokki I er heimiluð. Við götur sem skilgreindar eru sem aðalgötur í aðalskipulagi eru rýmri heimildir fyrir gisti- og veitingastarfsemi, sbr. ákvæði aðalskipulags og leiðbeiningar hverfisSKIPULAGS um starfsemi í íbúðabyggð. Aðalgötur eru merktar á hverfisSKIPULAGSUPPDRAETTI.

Starfsemi á vegum velferðarsviðs og frjálsra félagasamtaka sem sinna velferðarþjónustu í samstarfi við Reykjavíkurborg eða ríkið er heimiluð í íbúðarhúsnæði innan íbúðabyggðar í Reykjavík, sbr. leiðbeiningar hverfisSKIPULAGS um starfsemi í íbúðabyggð.

Sjá leiðbeiningar

➔ Starfsemi í íbúðabyggð

HÚSAGERÐIR

Sambyggð fjór- til sexbýlishús eru ríkjandi.

VERSLUN OG ÞJÓNUSTA

Í skilmálaeiningunni er ekki skilgreint verslunar- eða þjónustuhúsnæði.

ÍBÚÐIR

Heimilt er að skipta upp íbúðum og fjölga þannig séríbúðum, þ.e. íbúðum með sér fasteignanúmer. Þó eru ekki heimilaðar fleiri en ein íbúð á hverri hæð nema slíkt fyrirkomulag sé í takt við upprunalega íbúðaskipan hússins. Einnig er heimilt að sameina íbúðir á aðliggjandi hæðum. Heimildirnar eru háðar samþykki meðlóðarhafa.

Innan hvers fasteignarnúmers er heimiluð ein aukaíbúð. Aðalíbúð og aukaíbúð skulu tilheyra sama fasteignarnúmeri og vera í einni eigu. Heimild fyrir aukaíbúð er háð samþykki meðlóðarhafa.

Aukaíbúð má koma fyrir í bílageymslu þar sem hægt er að uppfylla gæðakröfur sem fram koma í leiðbeiningum hverfisSKIPULAGS um fjölgun íbúða. Bílageymsla verður að standa innan sömu lóðar og aðalíbúð.

Þegar útbúnar eru aukaíbúðir eða séríbúðum fjölgað skal fylgja leiðbeiningum hverfissskipulags um fjölgun íbúða og uppfylla ákvæði gildandi byggingarreglugerðar um íbúðir. Leggja skal inn byggingarleyfisumsókn til byggingarfulltrúa vegna aukaíbúða og þegar fasteignum er fjölgað eða þær sameinaðar.

Samráð skal haft við Veitur ohf. um tengingu nýrra íbúða við fráveitukerfi.

Ef íbúðum er fjölgað þarf að skoða hvort fjölga þurfi úrgangsilátum og breyta fyrirkomulagi, sbr. skilmála um meðhöndlun úrgangs og aðrar byggingar á lóð.

Sjá leiðbeiningar

[➤ Fjölgun íbúða](#)

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 um almenningsrými. Við hönnun og útfærslu almenningsrýma þarf að huga að þörfum allra, sérstaklega barna, ungmenna og hreyfihamlaðra.

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.

**MANNVIRKI****YFIRFÆRÐAR BYGGINGARHEIMILDIR****Almenn ákvæði**

Byggingarheimildir eldra deiliskipulags sem fellur úr gildi við gildistöku hverfissskipulags yfirfærast í hverfissskipulag. Í töflu í skilmálalið um viðbótarbyggingarheimildir eru birtar byggingarheimildir fyrir hverja lóð, þ.m.t. yfirfærðar byggingarheimildir og brúttóflatarmál bygginga skv. fasteignaskrá og landupplýsingum Reykjavíkur (LUKR).

Þeir fyrirvarar eru gerðir að upplýsingar um brúttóflatarmál geta verið rangar bæði hjá fasteignaskrá og LUKR en bent er á að fasteignareigandi sem hyggst nýta sér yfirfærðar ónýttar byggingarheimildir ber ábyrgð á því að brúttóflatarmál fasteignar sé rétt skráð, í samræmi við samþykktu aðaluppdrætti. Af þeim sökum er þess krafist að þegar sótt er um byggingarleyfi til að nýta yfirfærðar ónýttar heimildir fylgi umsókninni samþykktur aðaluppdráttur af byggingunni eins og hún er, þeim breytingum sem óskað er eftir og uppfærðri skráningartöflu, sbr. ákvæði í gr. 2.4.1 í byggingarreglugerð 12/2012.

Tilvísanir í skilmála eldra deiliskipulags sem yfirfærðir eru í hverfissskipulag birtast í viðeigandi skilmálaliðum hverfissskipulags. Í þeim tilfellum þar sem ósamræmi er milli byggingarheimilda eldra deiliskipulags sem yfirfærðar eru í hverfissskipulag og nýrra heimilda sem veittar eru í hverfissskipulagi, gilda þær heimildir sem eru rýmri.

Þar sem til staðar eru ónýttar byggingarheimildir sem yfirfærast í hverfissskipulag skal nýting þeirra vera svona:

- Nýting skal vera innan byggingarreits eins og hann var afmarkaður í eldra deiliskipulagi. Upplýsingar um eldri byggingarreiti er að finna á uppdrætti/korti fyrir aftan. Uppdrátturinn sýnir skilmálaeininguna, lóðarmörk og eldri byggingarreit.
- Nýting skal vera í samræmi við eldri skilmála, þ.m.t. þakform, þakhalla og önnur takmarkandi atriði sem yfirfærð eru í hverfissskipulag og fram koma í viðeigandi skilmálaliðum.
- Fyrir samtengd hús, s.s. rað- og parhús og fjölbýlishús skulu breytingar hannaðar heildstætt, jafnvel þótt breytingar verði ekki framkvæmdar allar á sama tíma.

Í þeim tilfellum þar sem byggingarmagn húsa er meira en segir í skilmálum í yfirfærðu deiliskipulagi eða engar byggingarheimildir yfirfærast, gilda samþykktir aðaluppdrættir. Aftast í bók II, í prentútgáfu hverfissskipulags, er að finna skrá yfir deiliskipulag þaðan sem yfirfærðar byggingarheimildir flytjast.



VIÐBÓTARBYGGINGARHEIMILDIR

Viðbyggingar eru ekki skilgreindar innan skilmálaeiningarinnar.

Önnur ákvæði

Ekki er heimilt að byggja viðbyggingar við hús innan skilmálaeiningarinnar.

Óheimilt er að hækka þak.

Byggingarheimildir

AK Auðkenni lóðar eða byggingareitar, sjá uppdrátt
SL Stærð lóðar
HB Heimilað hámarks byggingarmagn
BY Þegar byggt á byggingareit
YNH Yfirfært nýtingarhlutfall á lóð
NNH Nýtt hámarks nýtingarhlutfall á lóð

T Innan takmarkaða byggingareitar lóðar
A Innan aðalbyggingarreitar
Y Innan yfirfærðs byggingareits
~~100 m²~~ Byggt er yfirfært
 * Óstaðfest tala

Heimilisfang	SL	AK	HB	BYGGT	YNH / NNH
Einholt 7		EB	Y 333 m²	333 m ²	
		EA		0 m ²	
SAMTALS	833 m²		333 m²	333 m²	0.40 → 0.40
Einholt 9		EH	Y 333 m²	333 m ²	
		EO		0 m ²	
		EK		0 m ²	
SAMTALS	672 m²		333 m²	333 m²	0.50 → 0.50
Einholt 11		AK	Y 342 m²	342 m ²	
		AE		0 m ²	
		AH		0 m ²	
SAMTALS	672 m²		342 m²	342 m²	0.51 → 0.51
Háteigsvegur 9		EN	Y 333 m²	333 m ²	
		EF		0 m ²	
SAMTALS	942 m²		333 m²	333 m²	0.35 → 0.35
Háteigsvegur 11		AG	Y 333 m²	333 m ²	
		AÍ		0 m ²	
SAMTALS	579 m²		333 m²	333 m²	0.58 → 0.58
Háteigsvegur 13		AP	Y 333 m²	333 m ²	
		AY		0 m ²	
SAMTALS	579 m²		333 m²	333 m²	0.58 → 0.58
Háteigsvegur 15		ÁF	Y 333 m²	333 m ²	
		ÁÍ		0 m ²	
SAMTALS	596 m²		333 m²	333 m²	0.56 → 0.56
Háteigsvegur 17		ÁN	Y 318 m²	318 m ²	
		ÁÓ		0 m ²	
SAMTALS	596 m²		318 m²	318 m²	0.53 → 0.53
Háteigsvegur 19		BD	Y 203 m²	203 m ²	
		BÐ	Y 203 m²	203 m ²	
		ÁÆ		0 m ²	
		BE		0 m ²	
		BÉ		0 m ²	

→

Heimilisfang	SL	AK	HB	BYGGT	YNH / NNH	
SAMTALS	833 m ²		406 m ²	406 m ²	0.49	0.49
Háteigsvegur 23		BS	Y 402 m ²	402 m ²		
		BU		0 m ²		
SAMTALS	737 m ²		402 m ²	402 m ²	0.55	→ 0.55
Háteigsvegur 25		BÞ	Y 402 m ²	402 m ²		
		BÝ		0 m ²		
SAMTALS	760 m ²		402 m ²	402 m ²	0.53	→ 0.53
Meðalholt 2		BH	Y 344 m ²	344 m ²		
		BG		0 m ²		
SAMTALS	856 m ²		344 m ²	344 m ²	0.40	→ 0.40
Meðalholt 3		DÉ	Y 202 m ²	202 m ²		
		DF	Y 202 m ²	202 m ²		
		DE		0 m ²		
		DH		0 m ²		
SAMTALS	614 m ²		404 m ²	404 m ²	0.66	→ 0.66
Meðalholt 4		DÓ	Y 333 m ²	333 m ²		
		DR		0 m ²		
SAMTALS	550 m ²		333 m ²	333 m ²	0.61	→ 0.61
Meðalholt 5		DÚ	Y 201 m ²	201 m ²		
		DV	Y 201 m ²	201 m ²		
		DT		0 m ²		
		DU		0 m ²		
SAMTALS	562 m ²		402 m ²	402 m ²	0.71	→ 0.71
Meðalholt 6		DY	Y 333 m ²	333 m ²		
		DX	T 152 m ²	0 m ²		
SAMTALS	606 m ²		485 m ²	333 m ²	0.55	→ 0.80
Meðalholt 7		EÁ	Y 402 m ²	402 m ²		
		DÆ		0 m ²		
SAMTALS	630 m ²		402 m ²	402 m ²	0.64	→ 0.64
Meðalholt 8		EÉ	Y 402 m ²	402 m ²		
		ED		0 m ²		
SAMTALS	566 m ²		402 m ²	402 m ²	0.71	→ 0.71
Meðalholt 9		EI	Y 201 m ²	201 m ²		
		EJ	Y 201 m ²	201 m ²		
		EÍ		0 m ²		
		EÓ		0 m ²		
SAMTALS	561 m ²		402 m ²	402 m ²	0.72	→ 0.72
Meðalholt 10		AD	Y 402 m ²	402 m ²		
		AÁ		0 m ²		
SAMTALS	563 m ²		402 m ²	402 m ²	0.71	→ 0.71

Heimilisfang	SL	AK	HB	BYGGT	YNH / NNH
Meðalholt 11		AI	Y 402 m ²	402 m ²	
		AÉ		0 m ²	
SAMTALS	563 m ²		402 m ²	402 m ²	0.71 → 0.71
Meðalholt 12		AU	Y 201 m ²	201 m ²	
		AÚ	Y 201 m ²	201 m ²	
		AÓ		0 m ²	
		AO		0 m ²	
SAMTALS	563 m ²		402 m ²	402 m ²	0.71 → 0.71
Meðalholt 12		AR	Y 49 m ²	49 m ²	
		AN		0 m ²	
SAMTALS	48 m ²		49 m ²	49 m ²	1.02 → 1.02
Meðalholt 13		AÝ	Y 402 m ²	402 m ²	
		AV		0 m ²	
SAMTALS	562 m ²		402 m ²	402 m ²	0.71 → 0.71
Meðalholt 14		ÁB	Y 318 m ²	318 m ²	
		ÁD		0 m ²	
SAMTALS	628 m ²		318 m ²	318 m ²	0.51 → 0.51
Meðalholt 15		ÁI	Y 402 m ²	402 m ²	
		ÁG		0 m ²	
SAMTALS	562 m ²		402 m ²	402 m ²	0.71 → 0.71
Meðalholt 17		ÁO	Y 201 m ²	201 m ²	
		ÁU	Y 201 m ²	201 m ²	
		ÁP		0 m ²	
		ÁR		0 m ²	
SAMTALS	563 m ²		402 m ²	402 m ²	0.71 → 0.71
Meðalholt 19		ÁÖ	Y 402 m ²	402 m ²	
		ÁÞ		0 m ²	
SAMTALS	562 m ²		402 m ²	402 m ²	0.71 → 0.71
Meðalholt 21		BM	Y 402 m ²	402 m ²	
		BN		0 m ²	
SAMTALS	644 m ²		402 m ²	402 m ²	0.62 → 0.62
Stórholt 12		AT	Y 402 m ²	402 m ²	
		AL		0 m ²	
SAMTALS	488 m ²		402 m ²	402 m ²	0.82 → 0.82
Stórholt 14		ÁE	Y 402 m ²	402 m ²	
		AÖ		0 m ²	
SAMTALS	489 m ²		402 m ²	402 m ²	0.82 → 0.82
Stórholt 16		ÁJ	Y 383 m ²	383 m ²	
		ÁK		0 m ²	
		ÁL		0 m ²	

Heimilisfang	SL	AK	HB	BYGGT	YNH / NNH
SAMTALS	607 m²		383 m²	383 m²	0.63 → 0.63
Stórholt 18		ÁY	Y 202 m²	202 m ²	
		ÁÝ	Y 202 m²	202 m ²	
		ÁV		0 m ²	
		ÁX		0 m ²	
SAMTALS	505 m²		404 m²	404 m²	0.80 → 0.80
Stórholt 20		BÍ	Y 201 m²	201 m ²	
		BJ	Y 201 m²	201 m ²	
		BK		0 m ²	
		BI		0 m ²	
SAMTALS	538 m²		402 m²	402 m²	0.75 → 0.75
Stórholt 22		BÓ	Y 402 m²	402 m ²	
		BR		0 m ²	
SAMTALS	547 m²		402 m²	402 m²	0.74 → 0.74
Stórholt 24		BÚ	Y 402 m²	402 m ²	
		BV		0 m ²	
SAMTALS	556 m²		402 m²	402 m²	0.72 → 0.72
Stórholt 26		BÆ	Y 406 m²	406 m ²	
		DA		0 m ²	
SAMTALS	565 m²		406 m²	406 m²	0.72 → 0.72
Stórholt 28		DÐ	Y 402 m²	402 m ²	
		DB		0 m ²	
SAMTALS	574 m²		402 m²	402 m²	0.70 → 0.70
Stórholt 30		DK	Y 201 m²	201 m ²	
		DL	Y 201 m²	201 m ²	
		DI		0 m ²	
		DÍ		0 m ²	
SAMTALS	583 m²		402 m²	402 m²	0.69 → 0.69
Stórholt 32		DN	Y 402 m²	402 m ²	
		DM		0 m ²	
SAMTALS	567 m²		402 m²	402 m²	0.71 → 0.71

NÝBYGGINGAR

Innan skilmálaeiningarinnar eru ekki skilgreindar nýbyggingar.

AÐRAR BYGGINGAR Á LÓÐ

Almennt gildir að stakstæð mannvirki á lóð, sem fjallað er um í þessum skilmálalið, skuli staðsetja innan takmarkaðs byggingarreits. Þó er heimilt að fara út fyrir takmarkaða byggingarreitinn að lóðamörkum sem snúa að borgalandi vegna sorplausna. Einnig er heimilt að fara með smáhýsi og gróðurhús upp að lóðamörkum aðliggjandi lóða ef samþykki lóðarhafa viðkomandi lóða liggur fyrir. Smáhýsi, önnur en gróðurhús, mega þó aldrei standa frammar á lóð en framhlið húss.

Heimildir um aðrar byggingar á lóð bætast við byggingarheimildir sem fram koma í skilmálalið um viðbótarbyggingarheimildir og reiknast því ekki inn í nýtingarhlutfall lóðar.

Fylgja skal leiðbeiningum hverfisskipulags um aðrar byggingar á lóð og ákvæðum byggingarreglugerðar um smáhýsi á lóðum.

Sorpgerði

Heimilt er að byggja sorpgerði á hverri lóð. Fylgja skal ákvæðum byggingarreglugerðar og hönnunarviðmiðum um úrgangslausrir við íbúðarhúsnæði sem umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur gefur út.

Smáhýsi

Heimilt er að byggja eitt stakstætt smáhýsi á lóð sem má að hámarki vera 15 m² og mesta hæð þess 2,5 metrar frá yfirborði lóðar og upp á hæsta punkt þaks eða útveggs, sbr. ákvæði gildandi byggingarreglugerðar um smáhýsi á lóð. Smáhýsi eru skýli sem almennt eru ætluð til geymslu garðáhaldra, hjóla o.þ.h. og eru ekki ætluð til íveru.

Ef smáhýsi eru samtengd eða standa þétt saman við mörk aðliggjandi lóða þarf að tryggja brunavarnir skv. ákvæðum byggingarreglugerðar.

Gróðurhús

Heimilt er að byggja eitt stakstætt gróðurhús á lóð sem má að hámarki vera 15 m² og mesta hæð þess 3,0 metrar frá yfirborði lóðar og upp á hæsta punkt þaks eða útveggs. Gróðurhús skal vera úr gegnsæju glerefni í veggjum og þaki. Hönnun og frágangur lýsingar skal vera þannig að hún valdi ekki óæskilegri ljósmengun. Gróðurhús má staðsetja hvar sem er á lóð en ef það stendur nær lóðamörkum aðliggjandi lóðar en 3 metra skal samþykki allra viðkomandi lóðarhafa liggja fyrir.

BYGGINGARREITIR OG GJÖLD

Byggingarreitir

Á hverfisskipulagsupprætti eru sýndir tveir byggingarreitir, takmarkaður reitur og aðalreitir. Allar byggingar á lóð skulu vera innan byggingarreita.

Takmarkaður byggingarreitur

Byggingarreitir fyrir minni viðbyggingar við sérbýlishús, parhús og raðhús, færanlegar kennslustofur og aðrar byggingar á lóð eru sýndir með rauðri brotinni línu. Þessir byggingarreitir eru rúmir og ekki er gert ráð fyrir að þeir séu fullnýtir 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.

Aðalbyggingarreitur

Byggingarreitir fyrir stærri byggingar, eins og ofanábyggingar fjölbýlishúsa ásamt lyftu og/eða stigahúsi, 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.

Gjöld fyrir byggingarheimildir

Greiða þarf gatnagerðargjöld fyrir viðbótarfermetra sem samþykkt er að byggja á grundvelli þessa hverfisskipulags skv. lögum nr. 153/2006 um gatnagerðargjöld og samþykktar um gatnagerðargjöld í Reykjavík sem gildir á hverjum tíma. Á þróunar- og uppbyggingarsvæðum þar sem uppbygging krefst nýs deiliskipulags eða breytinga á gildandi deiliskipulagi gilda samningsmarkmið Reykjavíkurborgar á uppbyggingarsvæðum, samþykkt á fundi borgarstjórnar 2. febrúar 2022. Samningsmarkmiðin gilda um uppbyggingu á lóðum þar sem heimiluð verður breytt nýting á lóð/um og/eða viðbótarbyggingarmagn sem er að flatarmáli meira en 800 fermetrar eða 15 eða fleiri nýjar íbúðir verða til. Samningsmarkmiðin er að finna á heimasíðu Reykjavíkurborgar.

SVALIR OG SVALALOKANIR

Heimilt er að byggja svalir við hús innan skilmálaeiningarinnar. Ef byggðar eru nýjar svalir er gerð krafa um að þær séu byggðar eftir stöðluðum teikningum og leiðbeiningum fyrir húsagerðina sem finna má í fylgiskjali við leiðbeiningar hverfisskipulags um svalir og útlitsbreytingar.

Hámarksdýpt svala er 1,1 metrar og hámarksbreidd 3,1 metrar. Lágmarkshæð undir svalir við gangstétt er 2,4 metrar.

Svalalokanir eru ekki heimilaðar.

Í leiðbeiningum hverfisskipulags um svalir og þakbreytingar er fjallað nánar um hvernig framangreind skilyrði eru uppfyllt.

Sjá leiðbeiningar

[➤ Svalir og útlitsbreytingar](#)

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

Virða skal upprunalegt þakform. Ekki er heimilt að breyta þakformi eða hækka þak.

Kvistir eru ekki heimilaðir. Gluggar í þakfleti eru heimilaðir.

Þök skulu klædd bárujárni eða öðrum málm. Litaval á þökum er frjálst.

Halda skal í steyptan þakkant. Ef þakkantur hefur verið brotinn niður, klæddur eða byggður upp nýr skal halda hlutföllum og útliti upprunalegs þakkants bæði í þykkt og dýpt.

Heimilt er að tæknibúnaður fari 1,5 metra upp fyrir gefnar hámarkshæðir á þakfleti, sbr. skilmálalið um tæknibúnað.

Fylgja skal leiðbeiningum hverfisskipulags um þakbreytingar.

Sjá leiðbeiningar

[➤ Þakbreytingar](#)

ÚTLITSBREYTINGAR OG VIÐHALD

Forðast skal að raska að óþörfu frumgerð húss og sérkennum þess við viðhald og útlitsbreytingar. Taka skal tillit til forma og hlutfalla, glugga og gluggasetningar, innganga, áferðar, efnisvals, mynstra og annarra sérkenna húss.

Í gildi er hverfisvernd sem takmarkar heimildir til breytinga sbr. eftirfarandi (sjá nánar skilmálalið um verndarákvæði):

- Gluggar skulu miðast við upphaflega gerð bæði hvað varðar efni og uppdeilingu gluggapósta. Hafi gluggum verið breytt skal við endurnýjun færa þá til upprunalegs horfs.
- Sérstaklega skal fara varlega í allar breytingar við götuhliðar húsa þar sem þær snúa að almenningsrými. Gæta skal sérstaklega heildarsvips við aðalgötur og borgargötur.
- Ytra byrði húsa sé skeljasandur eða steinmulningssteining.
- Gráir og brúntóna litir eru ráðandi á húsum og garðveggjum. Við endursteinun húsa skal leitast við að halda upprunalegum lit. Halda skal í mismunandi liti í steiningu og ekki er heimilt að útmá mynstur í útliti húsa.

Sjá leiðbeiningar

➤ Svalir og útlitsbreytingar

KJALLARI

Kjallarar eru heimilir þar sem aðstæður leyfa.

Sækja má um að taka í notkun ósamþykkt rými í kjöllum húsa sem til hafa orðið s.s. vegna náttúrulegs landhalla, enda mun umfang húss ekki aukast. Sækja þarf um byggingarleyfi. Skipulagsfulltrúi ákvarðar hvort aukið byggingarmagn uppfyllir ákvæði 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Heimilt er að grafa frá hluta úthliðar, til að koma fyrir nýjum gluggum eða inngangi, ef samþykkt íbúðarrými eru í kjallara. Þó má ekki grafa dýpra en sem nemur helmingi salarhæðar kjallara. Sækja þarf um byggingarleyfi.

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 og er háð samþykki byggingar- og skipulagsyfirvalda og heilbrigðiseftirlits.

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 pakflata. 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.

ÓSAMÞYKKTAR FRAMKVÆMDIR

Fasteignaeigendur bera ábyrgð á að notkun fasteignar sé í samræmi við samþykktar teikningar.

Hægt er að sækja um byggingarleyfi fyrir rýmum sem hafa verið tekin í notkun en eru skilgreind sem lokuð rými, t.d. í kjöllum, enda hafi umfang húss ekki breyst frá síðasta samþykktu byggingarleyfi. Skipulagsfulltrúi ákvarðar hvort aukið byggingarmagn uppfyllir ákvæði 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.



GÆÐI BYGGÐAR

LÓÐAMÖRK

Lóðamörk eru sýnd á hverfisskipulagsuppdraetti. Nánari afmörkun lóðar er útfærð með hnitasettum lóðaruppdraetti landupplýsingadeildar Reykjavíkurborgar. Lóðarhöfum er óheimilt að fara út fyrir lóðarmörk með hvers kyns framkvæmdir og/eða nýtingu á borgarlandi í eigin þágu.

Frágangur á lóðamörkum

Lóðarhafar skulu hafa samráð um frágang á sameiginlegum lóðamörkum aðliggjandi lóða.

Halda skal í einkennandi steypa garðveggi umhverfis lóðir, þá sérstaklega að götu. Gróður á sameiginlegum lóðamörkum skal ekki vera hærri en 1,8 metrar og há tré í a.m.k. 4 metra fjarlægð frá lóðamörkum, nema nágrannar ákveði annað í sameiningu.

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 vorjafndægum til haustjafndægra sé aldrei skuggavarp frá honum á helstu dvalarsvæði á nágrannalóð.

Á lóðarmörkum sem snúa að götum, gatnamótum, innkeyrslum og/eða stígum má ekki hefta sjónlínur með girðingum, veggjum eða gróðri. Hámarkshæð girðinga/veggja á slíkum stöðum er 1,2 metrar. Gróður og girðingar/veggi skal velja með það í huga. Við sérstakar aðstæður getur þurft að draga girðingar/veggi og gróður inn á lóð til að tryggja sjónlínur. Lóðarhafi ber ábyrgð á að gróður vaxi ekki fyrir sjónlínur vegfarenda.

Sjá leiðbeiningar

➔ [Útfærsla lóða](#)

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 aðaluppdraetti. 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 skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval á lóðamörkum.

Sækja þarf um leyfi til Reykjavíkurborgar til að fella tré sem eru hærri en 8 metrar eða eldri en 60 ára. Sjá nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um útfærslu lóða.

Forðast skal ræktun ágengra plantna.

Sjá leiðbeiningar

[Útfærsla lóða](#)

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. Við hönnun almenningsrýma skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um almenningsrými og viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun til að tryggja aðgengi allra.

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

Dvalar- og leiksvæði

Innan skilmálaeiningarinnar eru svæði sem teljast dvalar- og/eða leiksvæði samkvæmt leiksvæðastefnu Reykjavíkur, sjá hverfisskipulagsuppdrátt.

Frágangur skal fylgja leiksvæðastefnu Reykjavíkur og leiðbeiningum hverfisskipulags.

Gróður á opnum svæðum

Við uppbyggingu eða breytingar á opnum svæðum skal sjá til þess að hlutfall gróðurs minnki sem minnst. Leiðir til þess eru t.d. að rækta nýjan gróður annars staðar og/eða að auka gegndræpi, sbr. skilmála um blágrænar ofanvatnslausnir.

Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar 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 nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um almenningsrými.

Kyrrlátt svæði

Kyrrlátt svæði er skilgreint innan skilmálaeiningarinnar (sjá skipulagsuppdrátt). Við útfærslu svæðisins skal stuðst við umfjöllun um kyrrlát svæði í leiðbeiningu um almenningsrými.

Sjá leiðbeiningar

[Almenningsrými](#)

BORGARBÚSKAPUR

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

Heimild til matvælaræktunar á borgarlandi er tímabundinn afnotaréttur sem nánar er skilgreindur í afnotaleyfi.

Hænsnahald er leyft innan lóða. Ef stunda á hænsnahald þarf að sækja um leyfi heilbrigðisnefndar og fylgja samþykkt um hænsnahald í Reykjavík utan skipulagðra landbúnaðarsvæða nr. 815/2014 ásamt tilheyrandi leiðbeiningum Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur.

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

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.

Ljósabúnaður og hönnun lýsingar skal vera með þeim hætti að ekki sé hætt á að vegfarendur blindist af lýsingunni eða hún valdi glýju eða óþarfa ljósmengun.

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

Sjá leiðbeiningar

➔ [Ljósvist](#)

HLJÓÐVIST

Skilmálaeiningin liggur nærri umferðarpungri götu eða götum. Gera má ráð fyrir ýmsum mótvægisáðgerðum, s.s. hljóðmönnum, hljóðveggjum eða byggingartæknilegum áðgerðum. 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 áðgerðum. Sýna skal fram á gildi mótvægisáðgerða vegna hljóðvistar með gerð hljóðvistarskýrslu fyrir hverja framkvæmd við uppbyggingu á svæðinu. Gera skal grein fyrir völdum lausnum fyrir útveggi, glugga, svalalokanir, áðgerðir á lóð o.s.frv. og hvernig viðkomandi áðgerðir mæta kröfum um hljóðstig við byggingar og á útisvæðum, sbr. ákvæði í byggingarreglugerð og leiðbeiningar Mannvirkjastofnunar um hljóðvist.

Hljóðmengun frá starfsemi skal leyst með byggingartæknilegum áðgerðum eins og kostur er. Sýna skal fram á gildi mótvægisáðgerða vegna hljóðvistar með gerð hljóðvistarskýrslu fyrir hverja framkvæmd sbr. ákvæði í byggingarreglugerð um varnir gegn hávaða. Staðfesting hljóðvistar vegna breytinga þegar byggðra mannvirkja er á ábyrgð hönnuða aðaluppdráttar sem ber að skila inn hljóðvistarskýrslu, sbr. leiðbeiningar Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar.

Helstu hljóðvistarvandamál tengjast nálægð við Háteigsveg og Nóatún.

LOFTGÆÐI

Útfæra skal gróðurbelti á lóðum og borgarlandi nálægt umferðarpungum götum til að draga úr loftmengun.

Gróðurbeltið skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni.

KVAÐIR

Kvaðir eru tilgreindar á útgefnum mæliblöðum, hverfisSKIPULAGI, lóðarleigusamningum, úthlutunarskilmálum og í öðrum þinglýstum skjölum. Þegar sótt er um byggingarleyfi þarf lóðarhafi/-hafar að leggja fram mæliblað og hæðarblað sem er í samræmi við gildandi hverfisSKIPULAG.

Dæmi um kvaðir eru:

- Lagnaleiðir veitufyrirtækja
- Almennur umferðarréttur um lóð
- Hönnun og frágangur bygginga og lóða
- Tímabundnar ráðstafanir á lóð eða starfsemi
- Fyrirkomulag bílastæða á borgarlandi

Allar heimildir sem yfirfærðar eru í hverfisSKIPULAGI úr eldra deiliskipulagi, þ.m.t. kvaðir, koma fram í skilmálalið um yfirfærðar byggingarheimildir. Auk þess geta tiltekna kvaðir verið

endurteknar í öðrum skilmálaliðum hverfisSKIPULAGS eftir því sem við á.



ORKA & AUÐLINDIR

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. Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur hefur einnig unnið hönnunarleiðbeiningar fyrir úrgangslausnir sem hafa skal til hliðsjónar.

Á borgarlandi er heimilt að koma fyrir grenndarstöðvum og ílátum undir úrgang, s.s. meðfram göngustígum og/eða á opnum svæðum innan skilmálaeiningarinnar. Leitast skal við að setja upp flokkunarílát þar sem endurvinnsluefni falla til og söfnun þeirra þykir hagkvæm.

Úrgangslausnir við íbúðarhúsnæði

Heimilt er að byggja skýli, gerði eða geymslu innan lóðar fyrir úrgang, sbr. skilmála um aðrar byggingar á lóð. Hafa skal samráð við skrifstofu umhverfisgæða á umhverfis- og skipulagssviði Reykjavíkur og fylgja hönnunarviðmiðum um úrgangslausnir við íbúðarhúsnæði sem skrifstofan hefur gefið út.

Gera skal ráð fyrir söfnun að lágmarki fjögurra úrgangsflokka við heimili - blandaðs úrgangs, pappírs/pappa, plasts og matarleifa. 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 vera 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. Safnkassi skal ekki standa nærri íbúðarhúsi á lóðinni eða íbúðarhúsi á nágrannalóð.

Þar sem íbúðum er fjölgað, skv. heimildum hverfisSKIPULAGS sem fram koma í skilmálalið um íbúðir, þarf að skoða hvort fjölga þurfi úrgangsílátum. Huga þarf að því hvort þau rúmast innan núverandi aðstöðu eða hvort breyta þarf fyrirkomulagi sorplausna, s.s. samkvæmt heimildum sem fram koma í skilmálalið um aðrar byggingar á lóð.

RAFHLEÐSLUSTÆÐI

Þar sem bílastæði eru skilgreind innan lóða er lóðarhöfum heimilt að nýta þau sem rafhleðslustæði. Upplýsingar um fjölda bílastæða á lóð eru birtar í skilmála um bílastæði og innkeyrslur.

Reykjavíkurborg er heimilt að koma fyrir rafhleðslustæðum innan skilmálaeiningarinnar á borgarlandi. Íbúum og öðrum lóðarhöfum er óheimilt að koma fyrir rafhleðslustæðum á borgarlandi. Rafhleðslustæði á borgarlandi skulu vera opin almenningi.

Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar við gerð rafhleðslustæða.

DREIFISTÖÐVAR, LAGNIR OG VEITUR

Kvaðir um legu lagna koma fram á útgefnum hæða- og mæliblöðum. Þegar sótt er um byggingarleyfi þarf lóðarhafi að leggja fram mæliblað sem er í samræmi við gildandi hverfisSKIPULAG.

Lóðarhafi ber kostnað af öllum breytingum á lögnum veitufyrirtækja eða færslu þeirra vegna uppbyggingar á lóðinni. Allar breytingar og/eða færslur þarf að gera í samráði við viðkomandi veitufyrirtæki.

Stofnlagnir Veitna eru sýndar á stefnukorti fyrir orku og auðlindir. Óheimilt er að raska landi á

helgunarsvæði stofnlagna nema í samráði við Veitur.

Við Meðalholt 12 er dreifistöð Veitna ohf.



VISTKERFI & MINJAR

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.

Þar sem aukið er við byggingarmagn innan lóðar skal innleiða blágrænar ofanvatnslausnir (þ.m.t. gegndræpt yfirborð) svo að afrennslisstuðull lóðarinnar hækki ekki.

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 ofanvatnsslausnir**

VERNDARÁKVÆÐI

Skilmálaeiningin nýtur hverfisverndar í gulum flokki (samstæður húsa og heildir). Hverfið hefur hátt varðveislugildi sem heildstæð fastmótuð byggð verkamannabústaða með sterk sameiginleg byggingarlistaleg einkenni hins íslenska fúnkisstíls með skeljasandsveggáferð og valmapaki. Skipulag svæðisins er verk Einars Sveinssonar húsameistara Reykjavíkur frá 1939. Mjög fáar breytingar hafa verið gerðar og hefur heildarsvipmót hverfisins haldist mjög vel.

Hverfisverndunin felur í sér varðveislur á svipmóti byggðarinnar og þeim sameiginlegu einkennum sem móta heildstætt yfirbragð hennar. Mikilvægt er að standa vörð um byggðina sem eina órofa heild og tryggja heildstæða vernd á svipmóti hennar og mælikvarða í deiliskipulagi.

Hverfisvernd nær til mælikvarða, hlutfalla og hæðar húsa, auk ásýndar þeirra, með sérstaka áherslu á ásýnd að götu. Með ásýnd er átt við upprunalegt útlit húsa s.s. efnisval, áferð og liti, gluggagerðir, þakgerð, þakkant, kvisti, svalir, mynstur og frágang við lóðamörk, svo sem garðveggi og girðingar, sbr. almenn hverfisverndarákvæði fyrir gulan verndarflokk.

Þau sameiginlegu einkenni "hins íslenska fúnkis" sem móta heildstætt yfirbragð byggðarinnar og ber að varðveita eru:

- Byggingarstíll - haldið verði í byggingarlistaleg einkenni
- Ásýnd frá götu - ekki byggt við framhlið húss
- Hæðir húsa - 2 hæðir
- Steinsteypt - samræmt efnisval
- Hvítmálaðir timburgluggar af upprunalegri gerð
- Steining/skeljasandur í grá- og brúntóna litum (upprunalegur litur)
- Upprunaleg þakgerð - valmapak/mænisþak án kvista
- Steyptur þakkantur eða sama útlit/hlutföll í öðru efni
- Steyptir garðveggir

Sjá: Byggðakönnun. Borgarhluti 3 – Hlíðar. Skýrsla Borgarsögusafns nr. 223. Reykjavík 2023.

Sjá Lög um menningarminjar nr. 80/2012.

FORNLEIFAR

Engar fornleifar eru skráðar innan skilmálaeiningarinnar.

Sjá Borgarhluti 3 – Hlíðar, Fornleifaskrá, skýrsla nr. 224. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2022.

Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

NÁTTÚRUSÉRKENNI

Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.



SAMGÖNGUR

ALMENNINGSSAMGÖNGUR

Við akstursleiðir almenningssamgangna er heimilt að staðsetja biðstöðvar og reisa við þær biðskýli.

Við hönnun biðstöðva skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja aðgengi allra, óháð hreyfigetu.

SAMGÖNGUSTEFNA

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

GÖTUR, STÍGAR OG GANGSTÉTTIR

Götur, vegir, gangstéttir og stígar eru sýndir á hverfisSKIPULAGSUPPDRÆTTI eins og þeir eru við gildistöku hverfisSKIPULAGS. Heimilt er að útbúa nýjar gangstéttir og stíga þar sem þörf þykir og aðstæður leyfa, án breytinga á hverfisSKIPULAGI.

Þar sem nýir göngustígar og hjólastígar eru sýndir á hverfisSKIPULAGSUPPDRÆTTI er lega þeirra leiðbeinandi.

Heimilt er að fara í breytingar og endurhönnun á samgöngumannvirkjum sem miða að því að auka umferðaröryggi og bæta aðstæður fyrir virka ferðamáta. Við breytingar, viðhald og hönnun skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja að aðgengi milli borgarlands og lóða sé fullnægjandi fyrir alla einstaklinga óháð hreyfigetu.

BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR

Fjöldi bílastæða á lóð

Í töflunni að aftan er að finna upplýsingar um fjölda bílastæða innan lóða sem yfirfærast úr eldra deiliskipulagi. Þar sem skráð eru bílastæði inni er átt við stæði í sameiginlegum bílageymslum. Þar sem skráð eru bílastæði úti er um að ræða stæði utandyra á lóð, þ.m.t. stæði fyrir framan bílskúra. Stæði inni í bílskúrum eru ekki talin í töflunni.

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls				
Einholt 7	0	1	1	Einholt 9	0	2	2
Einholt 11	0	2	2	Stórholt 16	0	1	1

Bílastæði fyrir hreyfihamlaða, sjá ákvæði gildandi byggingarreglugerðar.

Innkeyrslur á lóðir eru óbreyttar. Þó er heimilt að breyta innkeyrslum þar sem nýir byggingarreitir koma til nýtingar.

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

Óheimilt er að fjölga bílastæðum innan lóðar vegna aukaíbúðar í bílageymslum.

SAMEIGINLEG BÍLAGEYMSLA

Ekki heimilað.

HJÓLASTÆÐI

Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á lóð.

Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á borgarlandi.



NÁTTÚRUVÁ

FLÓÐ OG AÐRAR NÁTTÚRUHAMFARIR

Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

Gegndræpt yfirborð er mikilvægasta fornvörnin gegn flóðum sem orsakast af mikilli úrkomuákefð.

VINDAFAR

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

DEILISKIPULAG FELLT ÚR GILDI

Upplýsingar um deiliskipulag sem fellt er úr gildi með hverfisskipulagi

Hverfisskipulag er heildstæð endurskoðun á gildandi deiliskipulagsáætlunum og mun leysa af hólmi eldri deiliskipulagsáætlanir. Þegar hverfisskipulagið tekur gildi með samþykkt borgarráðs/ borgarstjórnar og birtingu í B-deild Stjórnartíðinda munu upphaflegar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum á þeim, falla úr gildi.

Skrá yfir þessar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum er að finna í heimildarskrá aftast í bók II.

Stakstæð sambýlishús - Út-, Bólstaðar- og Skaftahlíð, Flókagata, Háteigsvegur



Hverfisskipulagsuppráttur fyrir skilmálaeiningu 3.1.3

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsupprætti fyrir skilmálaeiningu 3.1.3 Stakstað sambýlishús - Út-, Bólstaðar- og Skaftahlíð, Flóka­gata, Háteigsvegur. Sé munur á uppráttum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisskipulagsupprætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsupprátturinn aftast í bókinni. Bent er á að landnotkun á hverfisskipulagsupprætti er eingöngu sýnd til skýringar og eru ekki endilega í samræmi við afmörkun eins og hún kemur fram í aðalskipulagi. Ef breytingar verða á afmörkun í aðalskipulagi þá hefur hún engin áhrif á stærð eða afmörkun landnóktunarreitna í hverfisskipulaginu.



Skýringar

Landnotkun

- Afmörkun hverfisskipulags
- Afmörkun skilmálaeininga
- Hús / byggingar
- Lóðamörk
- Íbúðarbyggð
- Miðsvæði
- Samfélagsþjónusta
- Verslun og þjónusta
- Þróttasvæði
- Þróttar- /athugunarsvæði (Sérstakt deiliskipulag)

Opin svæði - Borgartand

- H** Hverfisgarður: Garðar innan hverfis sem þjóna íbúum hverfis
- O** Opin svæði: Gróður við götur/mi og önnur óskilgreind græn svæði
- L** Leiksvæði: Heltbundni leiksvæði með grótti og leikmöguleikum
- D** Dvalarsvæði: Grænt yfirbragð, gróður og íverusvæði
- M** Matjurtagarður
- K** Kyrtítt svæði: Eftað til dvalar og slóðar á opnu svæði í skjóli frá helstu umferðarleiðum
- Vatn

Samgöngur

- Götur
- Borgargötur (aðalgötur)
- Bilastæði (leiðbeinandi staðsetning)
- Gangstéttir / göngustigar
- Megin göngutenging, (leiðbeinandi lega)
- Megin hjólastigur, (leiðbeinandi lega)
- Nýverandi undirgöngugöngubú
- Ný undirgöngugöngubú

Verndarsvæði

- Hverfisvernd
- Einstök hús
- Fornleifar og yngri minjar
- Helgunarsvæði
- Helgunarsvæði friðlýsing
- Friðlýst svæði
- Náttúruskenni

Annað

- Takmarkaður byggingarreitur, sjá skilmála
- Aðalbyggingarreitur, sjá skilmála
- Möguleg hækkun flötbylshúsa
- Hámarksstærð bygginga
- Grenndarstöð, (leiðbeinandi lega)
- Hjóðvóm (leiðbeinandi staðsetning)
- Hverfistorg og/öðra fegun göturyma
- Kvæðir (sjá nánar í bók 2)



SAMFÉLAG

STARFSEMI	68
HÚSAGERÐIR	68
VERSLUN OG ÞJÓNUSTA	68
ÍBÚÐIR	69
LÝÐHEILSA	69



MANNVIRKI

YFIRFÆRÐAR	70
BYGGINGARHEIMILDIR	
VIÐBÓTARBYGGINGARHEIMILDIR	74
NÝBYGGINGAR	91
AÐRAR BYGGINGAR Á LÓÐ	91
BYGGINGARREITIR OG GJÖLD	91
SVALIR OG SVALALOKANIR	92
ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS	92
ÚTLITSBREYTINGAR OG VIÐHALD	93
KJALLARI	93
NIÐURRIF	93
TÆKNIBÚNAÐUR	93
ÓSAMÞYKKTAR FRAMKVÆMDIR	94



GÆÐI BYGGÐAR

LÓÐAMÖRK	94
ÚTFÆRSLA LÓÐA	94
ALMENNINGSRÝMI	95
BORGARBÚSKAPUR	95
LJÓSVIST	96
HLJÓÐVIST	96
LOFTGÆÐI	96
KVÆÐIR	96



ORKA & AUÐLINDIR

MEÐHÖNDLUN ÚRGANGS	97
RAFHLEDSLUSTÆÐI	97
DREIFISTÖÐVAR, LAGNIR OG VEITUR	98



VISTKERFI & MINJAR

BLÁGRÆNAR OFANVATNSLAUSNIR	98
VERNDARÁKVÆÐI	98
FORNLEIFAR	98
NÁTTÚRUSÉRKENNI	99



SAMGÖNGUR

ALMENNINGSSAMGÖNGUR	99
SAMGÖNGUSTEFNA	99
GÖTUR, STÍGAR OG GANGSTÉTTIR	99
BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR	99
SAMEIGINLEG BÍLAGEYMSLA	103
HJÓLASTÆÐI	103



NÁTTÚRUVÁ

FLÓÐ OG AÐRAR NÁTTÚRUHAMFARIR	103
VINDAFAR	103

UM SKILMÁLAEININGU

Í skilmáleineiningunni er íbúðarbyggð. Skilmáleineingin er þrískipt. Stærsti hluti hennar er L-laga svæði sem liggur norðan og austan við Klambratún og afmarkast af Háteigsvegi í norðri, Stakkahlíð í austri Skaftahlíð og Flókagötu í suðri og Rauðarárstíg og fjölbýlishúsalóðum meðfram Lönguhlíð í vestri. Annar hluti einingarinnar liggur austan við Ísaksskóla og sunnan við svæði Menntavísindasviðs HÍ og nær yfir sambýlishúsabyggð við Bólstaðarhlíð og Skaftahlíð. Þriðji og minnsti hluti einingarinnar liggur við Nóatún austanvert og nær yfir lóðirnar Nóatún 27-31 (oddatölur).

Byggðin er fastmótuð og heilsteypt íbúðarbyggð sem tók að rísa á fimmta áratug 20. aldar. Hlutföll, þakform og yfirborðsáferð húsa áþekk og af svipaðri gerð og hæð; stakstæð hús með sérhæðum, kjallari, tvær hæðir og ris og sambyggð hús með 6-8 íbúðum, með steinmúlningsáferð og misbröttum mænispökum eða valmapökum. Nýrri húsin eru múrhúðuð og máluð og fjölbreyttari þakform, s.s. einhalla skúrþök. Breytingar verða á húsagerð frá 5. áratug til 7. áratugs á svæðinu, m.a. varðandi þakform, gluggasetningu og veggáferð, einkum við Háteigsveg, Flókagötu og Skaftahlíð. Í gegnum tíðina hafa verið gerðar fáar útlitsbreytingar á byggingum fyrir utan reglulegt viðhald. Hús eru staðsett á lóðum þannig að garður á suðurhluta lóðar njóti sólar.

HELSTU ÁHERSLUR

Skilmálar um mannvirki standa vörð um yfirbragð byggðarinnar og mikilvæg einkenni hennar.

Heimilað er að hækka lágreist þök og setja kvisti.

Viðbótarbyggingarheimildir eru veittar þar sem nýtingarhlutfall lóðar gefur tilefni til.

Byggingarreitir á lóðum eru stækkaðir.

Heimilað getur verið að útbúa aukaíbúð í bílageymslu að uppfylltum skilyrðum.

Heimilað er að stunda atvinnustarfsemi innan íbúðar.

Heimilað er setja smáhýsi og gróðurhús á lóð.

Heimilað er að byggja sorpgerði á lóð til að auðvelda flokkun úrgangs.

Eldri heimildir fyrir bílastæðum eru yfirfærðar í skilmála hverfisSKIPULAGS.

Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir og gróður 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.

SKILMÁLAR



SAMFÉLAG

STARFSEMI

Starfsemi innan skilmálaeiningarinnar skal fylgja ákvæðum aðalskipulags fyrir íbúðabyggð og leiðbeiningum hverfisskipulags um Starfsemi í íbúðabyggð.

Starfsemi sem fer fram í íbúðarhúsnæði má ekki vera íþyngjandi fyrir aðliggjandi lóðarhafa og/ eða meðlóðarhafa og verður að fara fram á almennum vinnutíma. Miðað er við rekstur með 1-3 starfsmenn. Ekki er heimilt að fjölga bílastæðum í hverfinu, hvorki á borgarlandi né á lóð, vegna starfsemi í íbúðarbyggð. Meginnýting húsnæðis skal áfram vera íbúðarhúsnæði með lögheimilisskráningu.

Afla skal tilskilinna leyfa fyrir starfsemi sem skv. lögum og reglugerðum er leyfis skyld.

Innan íbúðabyggðar er ekki heimiluð mengandi starfsemi sem skv. gildandi reglugerð um losun frá atvinnurekstri og mengunarvarnaeftirlit krefst starfsleyfis frá Umhverfisstofnun eða heilbrigðisnefnd eða er tilkynningaskyld til áðurnefndra embætta. Mengandi starfsemi er þegar um er að ræða truflun á umhverfispáttum sem hafa skaðleg áhrif á heilsufar almennings m.a. með óhreinkun lofts, láðs eða lagar. Mengun tekur einnig til ólyktar, hávaða og titrings.

Ekki er heimilt að vera með hávaðasama starfsemi (s.s. skemmti- og dansstaði, æfingastöðvar o.s.frv.) í sama húsi og íbúðir nema sýnt sé fram á með hljóðvistarsskýrslu að hægt sé að tryggja viðunandi hljóðvist með byggingartæknilegum aðgerðum. Sjá nánar skilmála um hljóðvist.

Heimildir fyrir gististarfsemi eru samkvæmt ákvæðum gildandi aðalskipulags. Heimagisting í flokki I er heimiluð. Við götur sem skilgreindar eru sem aðalgötur í aðalskipulagi eru rýmri heimildir fyrir gisti- og veitingastarfsemi, sbr. ákvæði aðalskipulags og leiðbeiningar hverfisskipulags um starfsemi í íbúðabyggð. Aðalgötur eru merktar á hverfisskipulagsupprætti.

Starfsemi á vegum velferðarsviðs og frjálsra félagasamtaka sem sinna velferðarþjónustu í samstarfi við Reykjavíkurborg eða ríkið er heimiluð í íbúðarhúsnæði innan íbúðabyggðar í Reykjavík, sbr. leiðbeiningar hverfisskipulags um starfsemi í íbúðabyggð.

Í gildi er samþykkt um skilti í Reykjavík þar sem fram koma reglur um stærðir, fyrirkomulag o.fl. á auglýsinga- og upplýsingaskiltum í Reykjavík.

Sjá leiðbeiningar

➔ Starfsemi í íbúðabyggð

HÚSAGERÐIR

Sérhæðir, tvíbýli og fjórbýli eru ríkjandi, ásamt sambyggðum sexbýlishúsum.

Heimilt er að sameina íbúðir í risi eða kjallara íbúðum á aðliggjandi hæðum, þar sem aðstæður leyfa.

VERSLUN OG ÞJÓNUSTA

Innan skilmálaeiningarinnar er skilgreindur nærþjónustukjarni, skv. gildandi aðalskipulagi, fyrir minni verslanir og ýmiss konar þjónustu við íbúa hverfisins.

Nærþjónustukjarni er við Háteigsveg 2.

Á jarðhæðum er heimiluð verslun og þjónusta sem fellur að aðalskipulagi, á einkum við á hornlóðum. Sjá nánar skilmála um starfsemi.

ÍBÚÐIR

Heimilt er að skipta upp íbúðum og fjölga þannig séríbúðum, þ.e. íbúðum með sér fasteignanúmer. Þó eru ekki heimilaðar fleiri en ein íbúð á hverri hæð nema slíkt fyrirkomulag sé í takt við upprunalega íbúðaskipan hússins. Einnig er heimilt að sameina íbúðir á aðliggjandi hæðum. Heimildirnar eru háðar samþykki meðlóðarhafa.

Innan hvers fasteignarnúmers er heimiluð ein aukaíbúð. Aðalíbúð og aukaíbúð skulu tilheyra sama fasteignarnúmeri og vera í einni eigu. Heimild fyrir aukaíbúð er háð samþykki meðlóðarhafa.

Aukaíbúð má koma fyrir í bílageymslu þar sem hægt er að uppfylla gæðakröfur sem fram koma í leiðbeiningum hverfisSKIPulags um fjölgun íbúða. Bílageymsla verður að standa innan sömu lóðar og aðalíbúð.

Þegar útbúnað er aukaíbúðir eða séríbúðum fjölgað skal fylgja leiðbeiningum hverfisSKIPulags um fjölgun íbúða og uppfylla ákvæði gildandi byggingarreglugerðar um íbúðir. Leggja skal inn byggingarleyfisumsókn til byggingarfulltrúa vegna aukaíbúða og þegar fasteignum er fjölgað eða þær sameinaðar.

Samráð skal haft við Veitur ohf. um tengingu nýrra íbúða við fráveitukerfi.

Ef íbúðum er fjölgað þarf að skoða hvort fjölga þurfi úrgangsilátum og breyta fyrirkomulagi, sbr. skilmála um meðhöndlun úrgangs og aðrar byggingar á lóð.

Sjá leiðbeiningar

➔ **Fjölgun íbúða**

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 um almenningsrými. Við hönnun og útfærslu almenningsrýma þarf að huga að þörfum allra, sérstaklega barna, ungmenna og hreyfihamlaðra.

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.



MANNVIRKI

YFIRFÆRÐAR BYGGINGARHEIMILDIR

Byggingareiturinn IÁ - Skaftahlíð 31

Heimilt er að byggja bílskúr á lóðamörkum, hámarksstærð 7x8,5 m.

Hæð og stærð á bílskúr skal vera í samræmi við aðliggjandi bílskúr.

Klæðning bílskúrs skal vera úr kvartsmulningi í samræmi við hús.

Almenn ákvæði

Byggingarheimildir eldra deiliskipulags sem fellur úr gildi við gildistöku hverfissskipulags yfirfærast í hverfissskipulag. Í töflu í skilmálalið um viðbótarbyggingarheimildir eru birtar byggingarheimildir fyrir hverja lóð, þ.m.t. yfirfærðar byggingarheimildir og brúttóflatarmál bygginga skv. fasteignaskrá og landupplýsingum Reykjavíkur (LUKR).

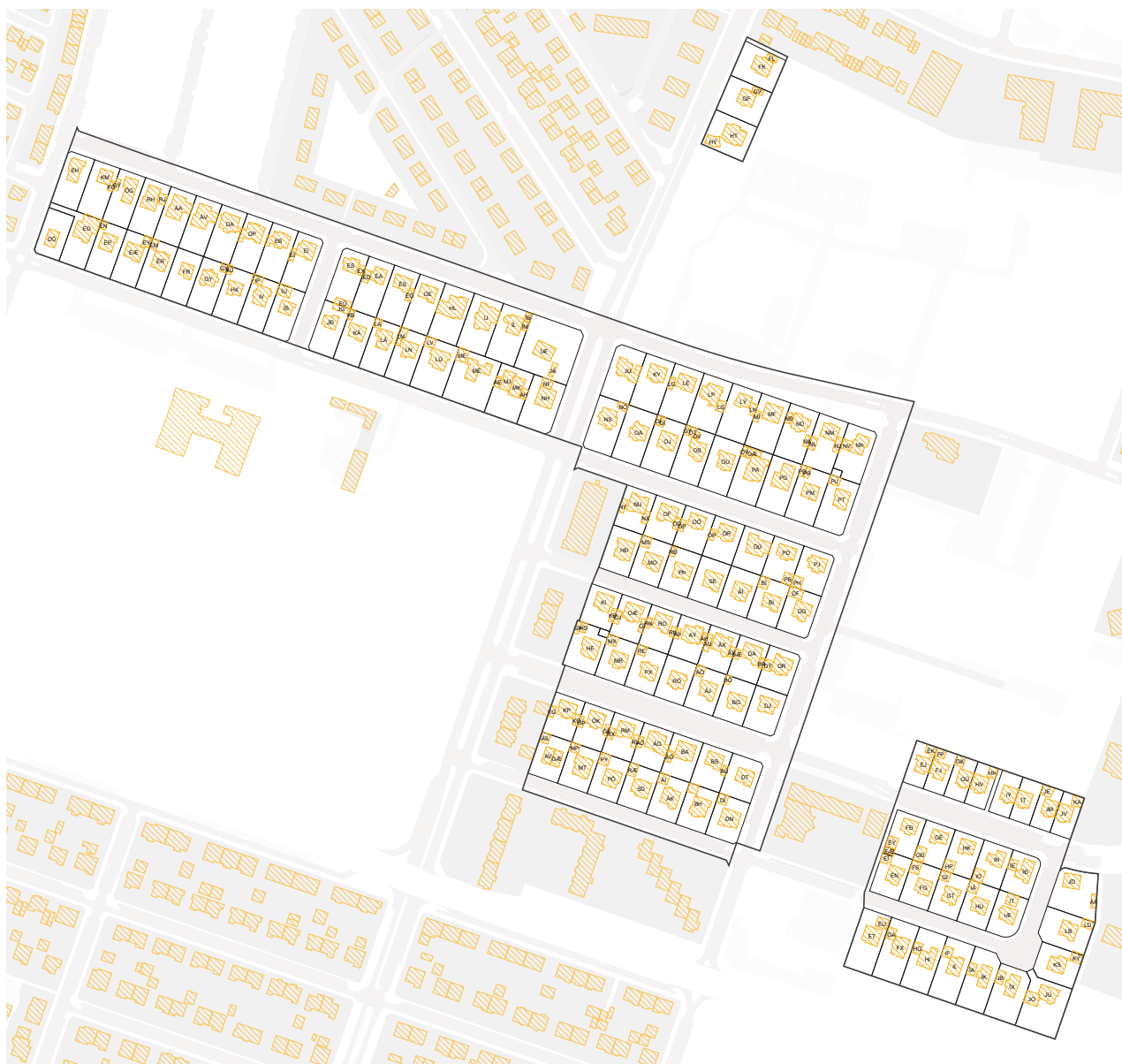
Þeir fyrirvarar eru gerðir að upplýsingar um brúttóflatarmál geta verið rangar bæði hjá fasteignaskrá og LUKR en bent er á að fasteignareigandi sem hyggst nýta sér yfirfærðar ónýttar byggingarheimildir ber ábyrgð á því að brúttóflatarmál fasteignar sé rétt skráð, í samræmi við samþykktu aðaluppdrætti. Af þeim sökum er þess krafist að þegar sótt er um byggingarleyfi til að nýta yfirfærðar ónýttar heimildir fylgi umsókninni samþykktur aðaluppdráttur af byggingunni eins og hún er, þeim breytingum sem óskað er eftir og uppfærðri skráningartöflu, sbr. ákvæði í gr. 2.4.1 í byggingarreglugerð 12/2012.

Tilvísanir í skilmála eldra deiliskipulags sem yfirfærðir eru í hverfissskipulag birtast í viðeigandi skilmálaliðum hverfissskipulags. Í þeim tilfellum þar sem ósamræmi er milli byggingarheimilda eldra deiliskipulags sem yfirfærðar eru í hverfissskipulag og nýrra heimilda sem veittar eru í hverfissskipulagi, gilda þær heimildir sem eru rýmri.

Þar sem til staðar eru ónýttar byggingarheimildir sem yfirfærast í hverfissskipulag skal nýting þeirra vera svona:

- Nýting skal vera innan byggingarreits eins og hann var afmarkaður í eldra deiliskipulagi. Upplýsingar um eldri byggingarreiti er að finna á uppdrætti/korti fyrir aftan. Uppdrátturinn sýnir skilmálaeininguna, lóðarmörk og eldri byggingarreit.
- Nýting skal vera í samræmi við eldri skilmála, þ.m.t. þakform, þakhalla og önnur takmarkandi atriði sem yfirfærð eru í hverfissskipulag og fram koma í viðeigandi skilmálaliðum.
- Fyrir samtengd hús, s.s. rað- og parhús og fjölbýlishús skulu breytingar hannaðar heildstætt, jafnvel þótt breytingar verði ekki framkvæmdar allar á sama tíma.

Í þeim tilfellum þar sem byggingarmagn húsa er meira en segir í skilmálum í yfirfærðu deiliskipulagi eða engar byggingarheimildir yfirfærast, gilda samþykktir aðaluppdrættir. Aftast í bók II, í prentútgáfu hverfissskipulags, er að finna skrá yfir deiliskipulag þaðan sem yfirfærðar byggingarheimildir flytjast.



Uppdráttur sem sýnir byggingarreiti eins og þeir voru afmarkaðir í eldra skipulagi. Nýting yfirfærðra ónýtttra byggingaheimilda skal vera innan eldri byggingarreits sbr. almenn ákvæði um yfirfærðar byggingaheimildir fyrir framan.

VIÐBÓTARBYGGINGARHEIMILDIR

Almenn ákvæði

Að aftan eru birtar upplýsingar um eldri byggingarheimildir og núverandi byggingarmagn (sbr. skilmálalið um yfirfærðar byggingarheimildir). Einnig um viðbótarbyggingarheimildir og hámarksbyggingarmagn fyrir lóðir, þar sem það á við.

Innan hámarksbyggingarmagns lóðar skulu rúmast núverandi byggingar og viðbætur og breytingar sem geta verið heimilaðar skv. þessum skilmálalið eða öðrum skilmálum hverfisSKIPulags. Einnig aðrar byggingar á lóð sem þegar eru byggðar eða heimilt er að byggja, nema sérstaklega sé tekið fram að þær reiknist ekki inn í nýtingarhlutfall lóðar. Hámarksbyggingarmagn tekur til bæði A- og B-rýma.

Allar viðbætur og breytingar skulu falla vel að efnisvali, formi og hlutföllum núverandi byggingar. Þakgerð viðbygginga skal taka mið af þaki núverandi húss. Vanda skal efnisval og horfa til efniseiginleika, útlits, áferðar og endingar. Sjá nánar leiðbeiningar hverfisSKIPulags um viðeigandi húsagerð.

Nýting viðbótarbyggingarheimilda skal vera innan byggingarreits, sbr. skilmálalið um byggingarreiði og gjöld. Við hönnun og útfærslu viðbóta og breytinga skal huga að skuggavarpi á helstu íverusvæði á lóð og nágrenni, svo sem útirými í mikilli notkun, svalir og/eða palla og skal fylgja leiðbeiningum hverfisSKIPulags þegar heimild er nýtt.

Samráð skal haft við Veitur ohf. ef um breytingar á fráveitulögnum er að ræða. Meginreglan er sú að færsla á lögnum er á kostnað lóðarhafa.

Önnur ákvæði

Þar sem viðbótarbyggingarmagn er til nýtingar fyrir lóðir er heimilt að byggja viðbyggingar. Heimild til viðbygginga er háð samþykki meðlóðarhafa.

Heimilt er að hækka þak. Mesta hæð þaks má vera 3,6 m yfir efstu plötu. Þakgerð skal vera óbreytt. Portbygging er óheimil. Kvistir eru heimilaðir sbr. skilmálalið um þakgerð og frágang þaks.

Sjá leiðbeiningar

[➤ Þakbreytingar](#)

Byggingarheimildir

AK Auðkenni lóðar eða byggingareitar, sjá uppdrátt
SL Stærð lóðar
HB Heimilað hámarks byggingarmagn
BY Þegar byggt á byggingareit
YNH Yfirfært nýtingarhlutfall á lóð
NNH Nýtt hámarks nýtingarhlutfall á lóð

T Innan takmarkaða byggingareitar lóðar
A Innan aðalbyggingarreitar
Y Innan yfirfærðs byggingareits
~~100 m²~~ Byggt er yfirfært
***** Óstaðfest tala

Heimilisfang	SL	AK	HB	BYGGT	YNH / NNH
Bólstaðarhlíð 3		GP	Y 32 m²	32 m ²	
		HD	Y 28 m²	28 m ²	
		HE	Y 536 m²	536 m ²	
		GÖ		0 m ²	
		HA		0 m ²	
		HÉ		0 m ²	
SAMTALS	763 m²		596 m²	596 m²	0.78 → 0.78
Bólstaðarhlíð 4		KG	Y 29 m²	29 m ²	
		KO	Y 29 m²	29 m ²	
		KP	Y 451 m²	451 m ²	
		KÉ		0 m ²	
		KF		0 m ²	
		KÍ		0 m ²	
SAMTALS	666 m²		509 m²	509 m²	0.76 → 0.76
Bólstaðarhlíð 5		MR	Y 469 m²	469 m ²	
		MX	Y 49 m²	49 m ²	
		MY		0 m ²	
		MÝ		0 m ²	
SAMTALS	688 m²		518 m²	518 m²	0.75 → 0.75
Bólstaðarhlíð 6		ÓÉ	Y 25 m²	25 m ²	
		OP	Y 28 m²	28 m ²	
		ÓK	Y 498 m²	498 m ²	
		ÓF		0 m ²	
		ÓH		0 m ²	
		ÓI		0 m ²	
SAMTALS	666 m²		551 m²	551 m²	0.83 → 0.83
Bólstaðarhlíð 7		PX	Y 444 m²	444 m ²	
		RE	Y 49 m²	49 m ²	
		RG		0 m ²	
		PÆ		0 m ²	
SAMTALS	688 m²		493 m²	493 m²	0.72 → 0.72
Bólstaðarhlíð 8		RX	Y 28 m²	28 m ²	

Heimilisfang	SL	AK	HB	BYGGT	YNH / NNH
		RL	Y 74 m²	74 m ²	
		RM	Y 458 m²	458 m ²	
		RP		0 m ²	
		RÓ		0 m ²	
		RV		0 m ²	
SAMTALS	666 m ²		560 m ²	560 m ²	0.84 → 0.84
Bólstaðarhlíð 9		RÖ	Y 485 m²	485 m ²	
		SF		0 m ²	
SAMTALS	688 m ²		485 m ²	485 m ²	0.71 → 0.71
Bólstaðarhlíð 10		AÖ	Y 55 m²	55 m ²	
		ÁG	Y 648 m²	648 m ²	
		ÁE		0 m ²	
		ÁB		0 m ²	
SAMTALS	666 m ²		703 m ²	703 m ²	1.06 → 1.06
Bólstaðarhlíð 11		ÁJ	Y 469 m²	469 m ²	
		ÁÓ	Y 48 m²	48 m ²	
		ÁN		0 m ²	
		ÁM		0 m ²	
SAMTALS	688 m ²		517 m ²	517 m ²	0.75 → 0.75
Bólstaðarhlíð 12		BA	Y 524 m²	524 m ²	
		ÁÖ	Y 33 m²	33 m ²	
		ÁÆ		0 m ²	
		BÉ		0 m ²	
SAMTALS	666 m ²		557 m ²	557 m ²	0.84 → 0.84
Bólstaðarhlíð 13		BÓ	Y 23 m²	23 m ²	
		BG	Y 500 m²	500 m ²	
		BO		0 m ²	
		BJ		0 m ²	
SAMTALS	688 m ²		523 m ²	523 m ²	0.76 → 0.76
Bólstaðarhlíð 14		BÚ	Y 27 m²	27 m ²	
		BS	Y 460 m²	460 m ²	
		BT		0 m ²	
		DB		0 m ²	
SAMTALS	666 m ²		487 m ²	487 m ²	0.73 → 0.73
Bólstaðarhlíð 15		DJ	Y 460 m²	460 m ²	
		DO		0 m ²	
SAMTALS	718 m ²		460 m ²	460 m ²	0.64 → 0.64
Bólstaðarhlíð 16		DT	Y 466 m²	466 m ²	
		DÚ		0 m ²	
SAMTALS	695 m ²		466 m ²	466 m ²	0.67 → 0.67

Heimilisfang	SL	AK	HB	BYGGT	YNH / NNH
Bólstaðarhlíð 25		ÉJ	Y 493 m ²	493 m ²	
		ÉK	Y 47 m ²	47 m ²	
		ÉH		0 m ²	
		ÉP		0 m ²	
SAMTALS	477 m²		540 m²	540 m²	1.13 → 1.13
Bólstaðarhlíð 26		ÉÆ	Y 35 m ²	35 m ²	
		ÉÚ		0 m ²	
SAMTALS	35 m²		35 m²	35 m²	1.00 → 1.00
Bólstaðarhlíð 26		ÉÝ	Y 56 m ²	56 m ²	
		FÐ	Y 428 m ²	428 m ²	
		ÉX		0 m ²	
		FÁ		0 m ²	
SAMTALS	636 m²		484 m²	484 m²	0.76 → 0.76
Bólstaðarhlíð 27		FP	Y 42 m ²	42 m ²	
		FJ	Y 497 m ²	497 m ²	
		FM		0 m ²	
		FN		0 m ²	
SAMTALS	477 m²		539 m²	539 m²	1.13 → 1.13
Bólstaðarhlíð 28		GÐ	Y 74 m ²	74 m ²	
		GÉ	Y 404 m ²	404 m ²	
		FÆ		0 m ²	
		FÝ		0 m ²	
SAMTALS	654 m²		478 m²	478 m²	0.73 → 0.73
Bólstaðarhlíð 29		GK	Y 47 m ²	47 m ²	
		GÚ	Y 481 m ²	481 m ²	
		GÍ		0 m ²	
		GR		0 m ²	
SAMTALS	477 m²		528 m²	528 m²	1.11 → 1.11
Bólstaðarhlíð 30		HK	Y 415 m ²	415 m ²	
		HP	Y 60 m ²	60 m ²	
		HJ		0 m ²	
		HÍ		0 m ²	
SAMTALS	654 m²		475 m²	475 m²	0.73 → 0.73
Bólstaðarhlíð 31		HV	Y 479 m ²	479 m ²	
		HP	Y 47 m ²	47 m ²	
		HY		0 m ²	
		IB		0 m ²	
SAMTALS	477 m²		526 m²	526 m²	1.10 → 1.10
Bólstaðarhlíð 32		IN	Y 437 m ²	437 m ²	
		IO	Y 62 m ²	62 m ²	

Heimilisfang	SL	AK	HB	BYGGT	YNH / NNH
		IG		0 m ²	
		IE		0 m ²	
SAMTALS	654 m ²		499 m ²	499 m ²	0.76 → 0.76
Bólstaðarhlíð 33		IÝ	Y 462 m ²	462 m ²	
		IP		0 m ²	
SAMTALS	477 m ²		462 m ²	462 m ²	0.97 → 0.97
Bólstaðarhlíð 34		ÍÐ	Y 422 m ²	422 m ²	
		ÍE	Y 54 m ²	54 m ²	
		ÍD		0 m ²	
		ÍF		0 m ²	
SAMTALS	648 m ²		476 m ²	476 m ²	0.73 → 0.73
Bólstaðarhlíð 35		ÍT	Y 432 m ²	432 m ²	
		ÍR		0 m ²	
SAMTALS	477 m ²		432 m ²	432 m ²	0.91 → 0.91
Bólstaðarhlíð 36, Skaftahlíð 44		AÁ	Y 38 m ²	38 m ²	
		JD	Y 472 m ²	472 m ²	
		AK	T 80 m ²	0 m ²	
		AU		0 m ²	
SAMTALS	984 m ²		590 m ²	510 m ²	0.52 → 0.60
Bólstaðarhlíð 37		JM	Y 565 m ²	565 m ²	
		JE	Y 58 m ²	58 m ²	
		JH		0 m ²	
		JK		0 m ²	
SAMTALS	477 m ²		623 m ²	623 m ²	1.31 → 1.31
Bólstaðarhlíð 39		JV	Y 465 m ²	465 m ²	
		KA	Y 50 m ²	50 m ²	
		JY		0 m ²	
		JP		0 m ²	
SAMTALS	477 m ²		515 m ²	515 m ²	1.08 → 1.08
Flókagata 17		DÖ	Y 269 m ²	269 m ²	
		DP	T 117 m ²	0 m ²	
SAMTALS	643 m ²		386 m ²	269 m ²	0.42 → 0.60
Flókagata 19		ED	Y 665 m ²	665 m ²	
		EÐ		0 m ²	
SAMTALS	796 m ²		665 m ²	665 m ²	0.84 → 0.84
Flókagata 21		EN	Y 33 m ²	33 m ²	
		EP	Y 371 m ²	371 m ²	
		EO		0 m ²	
		EÓ	T 27 m ²	0 m ²	
SAMTALS	719 m ²		431 m ²	404 m ²	0.56 → 0.60

Heimilisfang	SL	AK	HB	BYGGT	YNH / NNH
Flókagata 23		EÆ	Y 473 m ²	473 m ²	
		EÝ	Y 48 m ²	48 m ²	
		EÖ		0 m ²	
		EP		0 m ²	
SAMTALS	719 m ²		521 m ²	521 m ²	0.73 → 0.73
Flókagata 25		ÉM	Y 42 m ²	42 m ²	
		ÉR	Y 502 m ²	502 m ²	
		ÉG		0 m ²	
		ÉO		0 m ²	
SAMTALS	719 m ²		544 m ²	544 m ²	0.76 → 0.76
Flókagata 27		FR	Y 342 m ²	342 m ²	
		FÓ	T 89 m ²	0 m ²	
SAMTALS	719 m ²		431 m ²	342 m ²	0.48 → 0.60
Flókagata 29		GY	Y 378 m ²	378 m ²	
		GX	Y 36 m ²	36 m ²	
		GH	T 17 m ²	0 m ²	
		GP		0 m ²	
SAMTALS	719 m ²		431 m ²	414 m ²	0.58 → 0.60
Flókagata 31		HX	Y 298 m ²	298 m ²	
		AÚ	Y 22 m ²	22 m ²	
		AP		0 m ²	
		AF	T 111 m ²	0 m ²	
SAMTALS	719 m ²		431 m ²	320 m ²	0.45 → 0.60
Flókagata 33		IP	Y 23 m ²	23 m ²	
		IV	Y 411 m ²	411 m ²	
		IU		0 m ²	
		IX		0 m ²	
SAMTALS	719 m ²		434 m ²	434 m ²	0.60 → 0.60
Flókagata 35		ÍU	Y 68 m ²	68 m ²	
		ÍS	Y 259 m ²	259 m ²	
		ÍÓ	T 51 m ²	0 m ²	
		ÍÚ	T 51 m ²	0 m ²	
SAMTALS	717 m ²		429 m ²	327 m ²	0.46 → 0.60
Flókagata 37		JÐ	Y 294 m ²	294 m ²	
		JG	Y 40 m ²	40 m ²	
		JF	T 48 m ²	0 m ²	
		JÍ	T 48 m ²	0 m ²	
SAMTALS	717 m ²		430 m ²	334 m ²	0.47 → 0.60
Flókagata 39		KÁ	Y 461 m ²	461 m ²	
		KB	Y 26 m ²	26 m ²	

Heimilisfang	SL	AK	HB	BYGGT	YNH / NNH
		JÆ	T 14 m ²	0 m ²	
		JÖ		0 m ²	
SAMTALS	719 m ²		501 m ²	487 m ²	0.68 → 0.70
Flókagata 41		LA	Y 33 m ²	33 m ²	
		LÁ	Y 396 m ²	396 m ²	
		KÞ	T 108 m ²	0 m ²	
		KÆ		0 m ²	
SAMTALS	719 m ²		537 m ²	429 m ²	0.60 → 0.75
Flókagata 43		LN	Y 435 m ²	435 m ²	
		LM	Y 94 m ²	94 m ²	
		LO		0 m ²	
		LJ		0 m ²	
SAMTALS	719 m ²		529 m ²	529 m ²	0.74 → 0.74
Flókagata 45		LÚ	Y 905 m ²	905 m ²	
		LV	Y 49 m ²	49 m ²	
		LU		0 m ²	
		LX		0 m ²	
SAMTALS	918 m ²		954 m ²	954 m ²	1.04 → 1.04
Flókagata 47		ME	Y 67 m ²	67 m ²	
		MÉ	Y 386 m ²	386 m ²	
		MB	T 266 m ²	0 m ²	
		MD		0 m ²	
SAMTALS	1.199 m ²		719 m ²	453 m ²	0.38 → 0.60
Flókagata 49		AH	Y 38 m ²	38 m ²	
		AE	Y 38 m ²	38 m ²	
		MJ	Y 164 m ²	164 m ²	
		MK	Y 272 m ²	272 m ²	
		AG	T 65 m ²	0 m ²	
		AL	T 65 m ²	0 m ²	
		AN		0 m ²	
		AO		0 m ²	
SAMTALS	917 m ²		642 m ²	512 m ²	0.56 → 0.70
Flókagata 51		NH	Y 495 m ²	495 m ²	
		NF	Y 52 m ²	52 m ²	
		NÉ		0 m ²	
		NE	T 91 m ²	0 m ²	
SAMTALS	909 m ²		638 m ²	547 m ²	0.60 → 0.70
Flókagata 53		NÓ	Y 38 m ²	38 m ²	
		NS	Y 500 m ²	500 m ²	
		NP	T 51 m ²	0 m ²	

Heimilisfang	SL	AK	HB	BYGGT	YNH / NNH
		NT		0 m ²	
SAMTALS	844 m ²		589 m ²	538 m ²	0.64 → 0.70
Flókagata 54		NU	Y 569 m ²	569 m ²	
		NX	Y 33 m ²	33 m ²	
		NY	Y 40 m ²	40 m ²	
		NÆ		0 m ²	
		NÚ		0 m ²	
		NÝ		0 m ²	
SAMTALS	666 m ²		642 m ²	642 m ²	0.96 → 0.96
Flókagata 55		OA	Y 463 m ²	463 m ²	
		OÁ	T 127 m ²	0 m ²	
SAMTALS	846 m ²		590 m ²	463 m ²	0.55 → 0.70
Flókagata 56		OD	Y 38 m ²	38 m ²	
		OF	Y 548 m ²	548 m ²	
		OE		0 m ²	
		OÉ		0 m ²	
SAMTALS	666 m ²		586 m ²	586 m ²	0.88 → 0.88
Flókagata 57		OI	Y 45 m ²	45 m ²	
		OÍ	Y 20 m ²	20 m ²	
		OJ	Y 540 m ²	540 m ²	
		OG		0 m ²	
		OH	T 8 m ²	0 m ²	
SAMTALS	846 m ²		613 m ²	605 m ²	0.72 → 0.72
Flókagata 58		OÓ	Y 422 m ²	422 m ²	
		OP	Y 46 m ²	46 m ²	
		OL		0 m ²	
		OM		0 m ²	
SAMTALS	666 m ²		468 m ²	468 m ²	0.70 → 0.70
Flókagata 59		OT	Y 55 m ²	55 m ²	
		OS	Y 399 m ²	399 m ²	
		OV	Y 13 m ²	13 m ²	
		OY	Y 22 m ²	22 m ²	
		OU	T 135 m ²	0 m ²	
		OÚ		0 m ²	
		OX		0 m ²	
SAMTALS	846 m ²		624 m ²	489 m ²	0.58 → 0.74
Flókagata 60		ÓP	Y 30 m ²	30 m ²	
		ÓR	Y 451 m ²	451 m ²	
		ÓM		0 m ²	
		ÓN		0 m ²	

Heimilisfang	SL	AK	HB	BYGGT	YNH / NNH
SAMTALS	666 m ²		481 m ²	481 m ²	0.72 → 0.72
Flókagata 61		ÓÚ	Y 473 m ²	473 m ²	
		ÓS	T 118 m ²	0 m ²	
SAMTALS	846 m ²		591 m ²	473 m ²	0.56 → 0.70
Flókagata 62		ÓÚ	Y 667 m ²	667 m ²	
		ÓV		0 m ²	
SAMTALS	666 m ²		667 m ²	667 m ²	1.00 → 1.00
Flókagata 63		ÓÝ	Y 22 m ²	22 m ²	
		ÓÆ	Y 80 m ²	80 m ²	
		PA	Y 731 m ²	731 m ²	
		ÓÞ		0 m ²	
		ÓÖ		0 m ²	
SAMTALS	846 m ²		833 m ²	833 m ²	0.98 → 0.98
Flókagata 64		PD	Y 438 m ²	438 m ²	
		PB	Y 56 m ²	56 m ²	
		PÐ		0 m ²	
		PE		0 m ²	
SAMTALS	666 m ²		494 m ²	494 m ²	0.74 → 0.74
Flókagata 65		PG	Y 520 m ²	520 m ²	
		PÉ	T 76 m ²	0 m ²	
SAMTALS	846 m ²		596 m ²	520 m ²	0.61 → 0.70
Flókagata 66		PH	Y 56 m ²	56 m ²	
		PJ	Y 493 m ²	493 m ²	
		PÍ		0 m ²	
		PK		0 m ²	
SAMTALS	695 m ²		549 m ²	549 m ²	0.79 → 0.79
Flókagata 67		PO	Y 27 m ²	27 m ²	
		PM	Y 433 m ²	433 m ²	
		PR	Y 56 m ²	56 m ²	
		PÓ	T 101 m ²	0 m ²	
		PL		0 m ²	
SAMTALS	846 m ²		617 m ²	516 m ²	0.61 → 0.73
Flókagata 69		PT	Y 455 m ²	455 m ²	
		PU	Y 52 m ²	52 m ²	
		PS	T 85 m ²	0 m ²	
		PÚ		0 m ²	
SAMTALS	850 m ²		592 m ²	507 m ²	0.60 → 0.70
Háteigsvegur 2		EH	Y 554 m ²	554 m ²	
		EF		0 m ²	
SAMTALS	755 m ²		554 m ²	554 m ²	0.73 → 0.73

Heimilisfang	SL	AK	HB	BYGGT	YNH / NNH
Háteigsvegur 4		KM	Y 288 m²	288 m²	
		KÓ	Y 22 m²	22 m²	
		KE	T 209 m²	0 m²	
		KR		0 m²	
SAMTALS	746 m²		519 m²	310 m²	0.42 → 0.70
Háteigsvegur 6		OÝ	Y 31 m²	31 m²	
		ÓG	Y 387 m²	387 m²	
		ÓÁ		0 m²	
		OÖ	T 105 m²	0 m²	
SAMTALS	748 m²		523 m²	418 m²	0.56 → 0.70
Háteigsvegur 8		RJ	Y 42 m²	42 m²	
		RH	Y 587 m²	587 m²	
		RK		0 m²	
		RU		0 m²	
SAMTALS	749 m²		629 m²	629 m²	0.84 → 0.84
Háteigsvegur 10		ÁA	Y 646 m²	646 m²	
		ÁD		0 m²	
SAMTALS	751 m²		646 m²	646 m²	0.86 → 0.86
Háteigsvegur 12		ÁV	Y 592 m²	592 m²	
		ÁÞ		0 m²	
SAMTALS	752 m²		592 m²	592 m²	0.79 → 0.79
Háteigsvegur 14		DA	Y 607 m²	607 m²	
		BU		0 m²	
		BÞ		0 m²	
SAMTALS	754 m²		607 m²	607 m²	0.81 → 0.81
Háteigsvegur 16		DP	Y 489 m²	489 m²	
		DX	T 38 m²	0 m²	
SAMTALS	755 m²		527 m²	489 m²	0.65 → 0.70
Háteigsvegur 18		EB	Y 524 m²	524 m²	
		EÁ	T 8 m²	0 m²	
SAMTALS	756 m²		532 m²	524 m²	0.69 → 0.70
Háteigsvegur 20		EÍ	Y 32 m²	32 m²	
		EI	Y 499 m²	499 m²	
		EL		0 m²	
		EJ		0 m²	
SAMTALS	756 m²		531 m²	531 m²	0.70 → 0.70
Háteigsvegur 22		EÚ	Y 40 m²	40 m²	
		EX	Y 24 m²	24 m²	
		ES	Y 333 m²	333 m²	
		ET	T 137 m²	0 m²	

Heimilisfang	SL	AK	HB	BYGGT	YNH / NNH
		EU		0 m ²	
		EV		0 m ²	
SAMTALS	758 m ²		534 m ²	397 m ²	0.52 → 0.70
Háteigsvegur 24		ÉD	Y 33 m ²	33 m ²	
		ÉA	Y 335 m ²	335 m ²	
		ÉB		0 m ²	
		ÉÁ	T 168 m ²	0 m ²	
SAMTALS	762 m ²		536 m ²	368 m ²	0.48 → 0.70
Háteigsvegur 26		ÉÖ	Y 32 m ²	32 m ²	
		ÉS	Y 397 m ²	397 m ²	
		ÉV	T 107 m ²	0 m ²	
		ÉY		0 m ²	
SAMTALS	763 m ²		536 m ²	429 m ²	0.56 → 0.70
Háteigsvegur 28		GE	Y 402 m ²	402 m ²	
		GD	T 130 m ²	0 m ²	
SAMTALS	765 m ²		532 m ²	402 m ²	0.53 → 0.70
Háteigsvegur 30		HL	Y 706 m ²	706 m ²	
		HM		0 m ²	
SAMTALS	870 m ²		706 m ²	706 m ²	0.81 → 0.81
Háteigsvegur 32		IJ	Y 711 m ²	711 m ²	
		IM		0 m ²	
SAMTALS	872 m ²		711 m ²	711 m ²	0.82 → 0.82
Háteigsvegur 34		ÍB	Y 27 m ²	27 m ²	
		ÍL	Y 541 m ²	541 m ²	
		ÍM	Y 24 m ²	24 m ²	
		ÍA	T 44 m ²	0 m ²	
		ÍG		0 m ²	
		ÍH		0 m ²	
SAMTALS	874 m ²		636 m ²	592 m ²	0.68 → 0.73
Háteigsvegur 36		ÍÆ	Y 375 m ²	375 m ²	
		JÁ	Y 41 m ²	41 m ²	
		ÍÞ		0 m ²	
		JA		0 m ²	
SAMTALS	1.583 m ²		416 m ²	416 m ²	0.26 → 0.26
Háteigsvegur 38		JU	Y 524 m ²	524 m ²	
		JR	T 59 m ²	0 m ²	
		JT		0 m ²	
SAMTALS	837 m ²		583 m ²	524 m ²	0.63 → 0.70
Háteigsvegur 40		KY	Y 490 m ²	490 m ²	
		KU	T 101 m ²	0 m ²	

Heimilisfang	SL	AK	HB	BYGGT	YNH / NNH
SAMTALS	841 m²		591 m²	490 m²	0.58 → 0.70
Háteigsvegur 42		LÉ	Y 483 m²	483 m ²	
		LG	Y 33 m²	33 m ²	
		LH	T 76 m ²	0 m ²	
		LÍ		0 m ²	
SAMTALS	841 m²		592 m²	516 m²	0.61 → 0.70
Háteigsvegur 44		LP	Y 369 m²	369 m ²	
		LS	Y 50 m²	50 m ²	
		LT	T 168 m ²	0 m ²	
		LÓ		0 m ²	
SAMTALS	841 m²		587 m²	419 m²	0.50 → 0.70
Háteigsvegur 46		LÝ	Y 265 m²	265 m ²	
		LP	Y 37 m²	37 m ²	
		LÆ	T 286 m ²	0 m ²	
		MÁ		0 m ²	
SAMTALS	841 m²		588 m²	302 m²	0.36 → 0.70
Háteigsvegur 48		MÍ	Y 30 m²	30 m ²	
		MF	Y 413 m²	413 m ²	
		MG		0 m ²	
		MI	T 143 m ²	0 m ²	
SAMTALS	841 m²		586 m²	443 m²	0.53 → 0.70
Háteigsvegur 50		NÁ	Y 35 m²	35 m ²	
		ND	Y 495 m²	495 m ²	
		NÐ	Y 32 m²	32 m ²	
		MÖ		0 m ²	
		MÆ	T 25 m ²	0 m ²	
		NB		0 m ²	
SAMTALS	841 m²		587 m²	562 m²	0.67 → 0.70
Háteigsvegur 52		NJ	Y 48 m²	48 m ²	
		NM	Y 409 m²	409 m ²	
		NL	Y 41 m²	41 m ²	
		NÍ		0 m ²	
		NK		0 m ²	
		NI	T 93 m ²	0 m ²	
SAMTALS	841 m²		591 m²	498 m²	0.59 → 0.70
Háteigsvegur 54		NP	Y 476 m²	476 m ²	
		NV	Y 47 m²	47 m ²	
		AÉ	T 41 m ²	0 m ²	
		AÐ		0 m ²	
SAMTALS	810 m²		564 m²	523 m²	0.65 → 0.70

Heimilisfang	SL	AK	HB	BYGGT	YNH / NNH
Nóatún 27		FK	Y 429 m ²	429 m ²	
		FL	Y 51 m ²	51 m ²	
		FT	T 99 m ²	0 m ²	
		FÚ		0 m ²	
SAMTALS	824 m ²		579 m ²	480 m ²	0.58 → 0.70
Nóatún 29		GF	Y 357 m ²	357 m ²	
		GV	Y 28 m ²	28 m ²	
		GJ	T 237 m ²	0 m ²	
		GÓ		0 m ²	
SAMTALS	848 m ²		622 m ²	385 m ²	0.45 → 0.73
Nóatún 31		HÝ	Y 69 m ²	69 m ²	
		HT	Y 552 m ²	552 m ²	
		HÆ		0 m ²	
		HÖ		0 m ²	
SAMTALS	848 m ²		621 m ²	621 m ²	0.73 → 0.73
Skaftahlíð 1-3		GÆ	Y 234 m ²	234 m ²	
		AS	Y 42 m ²	42 m ²	
		AV	Y 234 m ²	234 m ²	
		AJ		0 m ²	
		AR		0 m ²	
		AD		0 m ²	
SAMTALS	688 m ²		510 m ²	510 m ²	0.74 → 0.74
Skaftahlíð 5		MT	Y 628 m ²	628 m ²	
		MP	Y 46 m ²	46 m ²	
		MU		0 m ²	
		MÞ		0 m ²	
SAMTALS	688 m ²		674 m ²	674 m ²	0.98 → 0.98
Skaftahlíð 7		PY	Y 57 m ²	57 m ²	
		PÖ	Y 457 m ²	457 m ²	
		RA		0 m ²	
		RÁ		0 m ²	
SAMTALS	688 m ²		514 m ²	514 m ²	0.75 → 0.75
Skaftahlíð 9		RÆ	Y 71 m ²	71 m ²	
		SD	Y 567 m ²	567 m ²	
		SB		0 m ²	
		SG		0 m ²	
SAMTALS	688 m ²		638 m ²	638 m ²	0.93 → 0.93
Skaftahlíð 11		ÁI	Y 49 m ²	49 m ²	
		ÁK	Y 508 m ²	508 m ²	
		ÁR		0 m ²	

Heimilisfang	SL	AK	HB	BYGGT	YNH / NNH
		ÁS		0 m ²	
SAMTALS	688 m ²		557 m ²	557 m ²	0.81 → 0.81
Skaftahlið 13		BH	Y 592 m ²	592 m ²	
		BM		0 m ²	
SAMTALS	688 m ²		592 m ²	592 m ²	0.86 → 0.86
Skaftahlið 15		DÍ	Y 49 m ²	49 m ²	
		DN	Y 564 m ²	564 m ²	
		DH		0 m ²	
		DM		0 m ²	
SAMTALS	718 m ²		613 m ²	613 m ²	0.85 → 0.85
Skaftahlið 25		ÉÍ	Y 48 m ²	48 m ²	
		ÉN	Y 516 m ²	516 m ²	
		ÉL		0 m ²	
		ÉÓ		0 m ²	
SAMTALS	658 m ²		564 m ²	564 m ²	0.86 → 0.86
Skaftahlið 26		ÉT	Y 538 m ²	538 m ²	
		ÉÚ	Y 56 m ²	56 m ²	
		ÉÞ		0 m ²	
		FE	T 55 m ²	0 m ²	
SAMTALS	923 m ²		649 m ²	594 m ²	0.64 → 0.70
Skaftahlið 27		FS	Y 63 m ²	63 m ²	
		FG	Y 417 m ²	417 m ²	
		FU		0 m ²	
		FO		0 m ²	
SAMTALS	675 m ²		480 m ²	480 m ²	0.71 → 0.71
Skaftahlið 28		FX	Y 547 m ²	547 m ²	
		GA	Y 105 m ²	105 m ²	
		GB		0 m ²	
		FÖ		0 m ²	
SAMTALS	923 m ²		652 m ²	652 m ²	0.71 → 0.71
Skaftahlið 29		GI	Y 46 m ²	46 m ²	
		GT	Y 440 m ²	440 m ²	
		GL		0 m ²	
		GS		0 m ²	
SAMTALS	675 m ²		486 m ²	486 m ²	0.72 → 0.72
Skaftahlið 30		HG	Y 48 m ²	48 m ²	
		HI	Y 555 m ²	555 m ²	
		HR		0 m ²	
		HO	T 92 m ²	0 m ²	
SAMTALS	923 m ²		695 m ²	603 m ²	0.65 → 0.75

Heimilisfang	SL	AK	HB	BYGGT	YNH / NNH
Skaftahlíð 31		HU	Y 429 m²	429 m²	
		IÁ	Y 60 m²	0 m²	
		HÚ		0 m²	
SAMTALS	675 m²		489 m²	429 m²	0.72 → 0.72
Skaftahlíð 32		IF	Y 45 m²	45 m²	
		IL	Y 490 m²	490 m²	
		IÐ		0 m²	
		ÍÍ	T 111 m²	0 m²	
SAMTALS	923 m²		646 m²	535 m²	0.58 → 0.70
Skaftahlíð 33		IT	Y 64 m²	64 m²	
		IÆ	Y 446 m²	446 m²	
		IR		0 m²	
		IY		0 m²	
SAMTALS	654 m²		510 m²	510 m²	0.78 → 0.78
Skaftahlíð 34		ÍA	Y 50 m²	50 m²	
		ÍK	Y 477 m²	477 m²	
		ÍÉ		0 m²	
		ÍN	T 109 m²	0 m²	
SAMTALS	908 m²		636 m²	527 m²	0.58 → 0.70
Skaftahlíð 36		JB	Y 60 m²	60 m²	
		ÍX	Y 477 m²	477 m²	
		ÍY	T 100 m²	0 m²	
		ÍÝ		0 m²	
SAMTALS	912 m²		637 m²	537 m²	0.59 → 0.70
Skaftahlíð 38		JO	Y 80 m²	80 m²	
		JÚ	Y 509 m²	509 m²	
		JN		0 m²	
		JP	T 219 m²	0 m²	
SAMTALS	1.153 m²		808 m²	589 m²	0.51 → 0.70
Skaftahlíð 40		KS	Y 517 m²	517 m²	
		KÝ	Y 60 m²	60 m²	
		KT		0 m²	
		KÚ		0 m²	
SAMTALS	763 m²		577 m²	577 m²	0.76 → 0.76
Skaftahlíð 42		LB	Y 510 m²	510 m²	
		LD	Y 52 m²	52 m²	
		LI	T 106 m²	0 m²	
		LÐ		0 m²	
SAMTALS	887 m²		668 m²	562 m²	0.63 → 0.75
Úthlíð 3		HÐ	Y 580 m²	580 m²	

Heimilisfang	SL	AK	HB	BYGGT	YNH / NNH
		HB		0 m ²	
SAMTALS	710 m ²		580 m ²	580 m ²	0.82 → 0.82
Úthlið 4		KÐ	Y 34 m ²	34 m ²	
		KI	Y 510 m ²	510 m ²	
		KJ		0 m ²	
		KL		0 m ²	
SAMTALS	644 m ²		544 m ²	544 m ²	0.85 → 0.85
Úthlið 5		MO	Y 461 m ²	461 m ²	
		MS	Y 110 m ²	110 m ²	
		MÚ		0 m ²	
		MÓ		0 m ²	
SAMTALS	710 m ²		571 m ²	571 m ²	0.80 → 0.80
Úthlið 6		ÓÍ	Y 35 m ²	35 m ²	
		ÓJ	Y 39 m ²	39 m ²	
		OÆ	Y 542 m ²	542 m ²	
		ÓÐ		0 m ²	
		ÓD		0 m ²	
		ÓE		0 m ²	
SAMTALS	666 m ²		616 m ²	616 m ²	0.93 → 0.93
Úthlið 7		PÞ	Y 383 m ²	383 m ²	
		RÐ	Y 56 m ²	56 m ²	
		RB	T 57 m ²	0 m ²	
		RD		0 m ²	
SAMTALS	710 m ²		496 m ²	439 m ²	0.62 → 0.70
Úthlið 8		RN	Y 26 m ²	26 m ²	
		RO	Y 460 m ²	460 m ²	
		RÞ	Y 27 m ²	27 m ²	
		RT		0 m ²	
		RÚ		0 m ²	
		RI		0 m ²	
SAMTALS	666 m ²		513 m ²	513 m ²	0.77 → 0.77
Úthlið 9		SE	Y 501 m ²	501 m ²	
		SÁ		0 m ²	
SAMTALS	710 m ²		501 m ²	501 m ²	0.71 → 0.71
Úthlið 10		AÝ	Y 597 m ²	597 m ²	
		AÞ	Y 25 m ²	25 m ²	
		ÁH	Y 24 m ²	24 m ²	
		AÆ		0 m ²	
		ÁÉ		0 m ²	
		ÁF		0 m ²	

Heimilisfang	SL	AK	HB	BYGGT	YNH / NNH
SAMTALS	666 m ²		646 m ²	646 m ²	0.97 → 0.97
Úthlíð 11		ÁÍ	Y 493 m ²	493 m ²	
		ÁT	T 7 m ²	0 m ²	
SAMTALS	710 m ²		500 m ²	493 m ²	0.69 → 0.70
Úthlíð 12		ÁÝ	Y 29 m ²	29 m ²	
		ÁÚ	Y 48 m ²	48 m ²	
		ÁX	Y 642 m ²	642 m ²	
		BÐ		0 m ²	
		BD		0 m ²	
		BE		0 m ²	
SAMTALS	666 m ²		719 m ²	719 m ²	1.08 → 1.08
Úthlíð 13		BI	Y 470 m ²	470 m ²	
		BÍ	Y 56 m ²	56 m ²	
		BL		0 m ²	
		BN		0 m ²	
SAMTALS	710 m ²		526 m ²	526 m ²	0.74 → 0.74
Úthlíð 14		DÁ	Y 518 m ²	518 m ²	
		BR	Y 25 m ²	25 m ²	
		BÆ	Y 25 m ²	25 m ²	
		DÐ		0 m ²	
		BX		0 m ²	
		BY		0 m ²	
SAMTALS	666 m ²		568 m ²	568 m ²	0.85 → 0.85
Úthlíð 15		DF	Y 71 m ²	71 m ²	
		DG	Y 491 m ²	491 m ²	
		DI		0 m ²	
		DK		0 m ²	
SAMTALS	741 m ²		562 m ²	562 m ²	0.76 → 0.76
Úthlíð 16		DR	Y 626 m ²	626 m ²	
		DÝ	Y 44 m ²	44 m ²	
		DV		0 m ²	
		DY		0 m ²	
SAMTALS	695 m ²		670 m ²	670 m ²	0.96 → 0.96
SAMTALS	35 m ²		0 m ²	0 m ²	0.00 → 0.00
SAMTALS	35 m ²		0 m ²	0 m ²	0.00 → 0.00

NÝBYGGINGAR

Innan skilmálaeiningarinnar eru ekki skilgreindar nýbyggingar.

AÐRAR BYGGINGAR Á LÓÐ

Almennt gildir að stakstæð mannvirki á lóð, sem fjallað er um í þessum skilmálalið, skuli staðsetja innan takmarkaðs byggingarreits. Þó er heimilt að fara út fyrir takmarkaða byggingarreitinn að lóðamörkum sem snúa að borgalandi vegna sorplausna. Einnig er heimilt að fara með smáhýsi og gróðurhús upp að lóðamörkum aðliggjandi lóða ef samþykki lóðarhafa viðkomandi lóða liggur fyrir. Smáhýsi, önnur en gróðurhús, mega þó aldrei standa framar á lóð en framhlið húss.

Heimildir um aðrar byggingar á lóð bætast við byggingarheimildir sem fram koma í skilmálalið um viðbótarbyggingarheimildir og reiknast því ekki inn í nýtingarhlutfall lóðar.

Fylgja skal leiðbeiningum hverfisskipulags um aðrar byggingar á lóð og ákvæðum byggingarreglugerðar um smáhýsi á lóðum.

Sorpgerði

Heimilt er að byggja sorpgerði á hverri lóð. Fylgja skal ákvæðum byggingarreglugerðar og hönnunarviðmiðum um úrgangslausrir við íbúðarhúsnæði sem umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur gefur út.

Smáhýsi

Heimilt er að byggja eitt stakstætt smáhýsi á lóð sem má að hámarki vera 15 m² og mesta hæð þess 2,5 metrar frá yfirborði lóðar og upp á hæsta punkt þaks eða útvegs, sbr. ákvæði gildandi byggingarreglugerðar um smáhýsi á lóð. Smáhýsi eru skýli sem almennt eru ætluð til geymslu garðáhalds, hjóla o.þ.h. og eru ekki ætluð til íveru.

Ef smáhýsi eru samtengd eða standa þétt saman við mörk aðliggjandi lóða þarf að tryggja brunavarnir skv. ákvæðum byggingarreglugerðar.

Gróðurhús

Heimilt er að byggja eitt stakstætt gróðurhús á lóð sem má að hámarki vera 15 m² og mesta hæð þess 3,0 metrar frá yfirborði lóðar og upp á hæsta punkt þaks eða útvegs. Gróðurhús skal vera úr gegnsæju glerefni í veggjum og þaki. Hönnun og frágangur lýsingar skal vera þannig að hún valdi ekki óæskilegri ljósmengun. Gróðurhús má staðsetja hvar sem er á lóð en ef það stendur nær lóðamörkum aðliggjandi lóðar en 3 metra skal samþykki allra viðkomandi lóðarhafa liggja fyrir.

BYGGINGARREITIR OG GJÖLD

Byggingarreitir

Á hverfisskipulagsupprætti eru sýndir tveir byggingarreitir, takmarkaður reitur og aðalreitir. Allar byggingar á lóð skulu vera innan byggingarreita.

Takmarkaður byggingarreitur

Byggingarreitir fyrir minni viðbyggingar við sérbylishús, parhús og raðhús, færanlegar kennslustofur og aðrar byggingar á lóð eru sýndir 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.

Aðalbyggingarreitur

Byggingarreitir fyrir stærri byggingar, eins og ofanábyggingar fjölbýlishúsa ásamt lyftu og/eða stigahúsi, 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.

Gjöld fyrir byggingarheimildir

Greiða þarf gatnagerðargjöld fyrir viðbótarfermetra sem samþykkt er að byggja á grundvelli þessa hverfisskipulags skv. lögum nr. 153/2006 um gatnagerðargjöld og samþykktar um gatnagerðargjöld í Reykjavík sem gildir á hverjum tíma. Á þróunar- og uppbyggingarsvæðum þar sem uppbygging krefst nýs deiliskipulags eða breytinga á gildandi deiliskipulagi gilda samningsmarkmið Reykjavíkurborgar á uppbyggingarsvæðum, samþykkt á fundi borgarstjórnar 2. febrúar 2022. Samningsmarkmiðin gilda um uppbyggingu á lóðum þar sem heimiluð verður breytt nýting á lóð/um og/eða viðbótarbyggingarmagn sem er að flatarmáli meira en 800 fermetrar eða 15 eða fleiri nýjar íbúðir verða til. Samningsmarkmiðin er að finna á heimasíðu Reykjavíkurborgar.

SVALIR OG SVALALOKANIR

Svalir 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.

Hönnun og útfærsla svala og svalalokana skal vera samræmd fyrir allt húsið nema aðstæður og hlutverk svalanna sé mismunandi og ekki um sömu hlið á húsinu að ræða.

Hámarksdýpt nýrra svala er 1,6 m. Hæð steypis handriðs skal ekki fara yfir 90 cm og vera léttara og gegnsætt fyrir ofan. Lágmarkshæð undir svalir við gangstétt er 2,4 metrar.

Svalalokanir eru ekki heimilaðar.

Í leiðbeiningum hverfisskipulags um svalir og þakbreytingar er fjallað nánar um hvernig framangreind skilyrði eru uppfyllt.

Sjá nánar skilmálalið um verndarákvæði.

Sjá leiðbeiningar

➤ [Svalir og útlitsbreytingar](#)

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

Heimilt er að hækka þak. Mesta hæð þaks má vera 3,6 m yfir efstu plötu. Þakgerð skal vera óbreytt. Portbygging er óheimil.

Kvistir eru heimilaðir enda falli þeir að viðkomandi húsi hvað varðar byggingarstíl, stærð, form og efni. Samanlögð breidd kvista skal ekki vera meiri en 1/2 af miðlínu þaks. Gluggar í þakfleti eru heimilaðir.

Þök skulu klædd bárujárni eða öðrum málm. Litaval á þökum er frjálst.

Ef þak sambyggðra húsa er hækkað þarf það að gerast samtímis fyrir alla húshluta.

Halda skal í steyptan þakkant. Ef þakkantur hefur verið brotinn niður, klæddur eða byggður upp nýr skal halda hlutföllum og útliti upprunalegs þakkants bæði í þykkt og dýpt.

Heimilt er að tæknibúnaður fari 1,5 metra upp fyrir gefnar hámarkshæðir á þakfleti, sbr. skilmálalið um tæknibúnað.

Fylgja skal leiðbeiningum hverfisskipulags um þakbreytingar.

Þar sem heimilt er að byggja við hús skal þakgerð viðbyggingar taka mið af þaki núverandi húss.

Sjá nánar skilmálalið um verndarákvæði.

Sjá leiðbeiningar

➔ **Þakbreytingar**

ÚTLITSBREYTINGAR OG VIÐHALD

Forðast skal að raska að óþörfu frumgerð húss og sérkennum þess við viðhald og útlitsbreytingar. Taka skal tillit til forma og hlutfalla, glugga og gluggasetningar, innganga, áferðar, efnisvals, mynstra og annarra sérkenna húss.

Gluggar skulu miðast við upphaflega gerð bæði hvað varðar efni og uppdeilingu gluggapósta. Hafi gluggum verið breytt er við endurnýjun æskilegt að færa þá til upprunalegs horfs.

Sérstaklega skal fara varlega í allar breytingar við götuhliðar húsa þar sem þær snúa að almenningssými. Gæta skal sérstaklega heildarsvips við aðalgötur og borgargötur.

Ytra byrði húsa sé skeljasandur eða steinmulningssteining ef sú áferð var á húsinu í upphafi.

Gráir og brúntóna litir eru ráðandi á húsum og garðveggjum. Við endursteinun húsa skal leitast við að halda upprunalegum lit. Halda skal í mismunandi liti í steiningu og ekki er heimilt að útmá mynstur í útliti húsa.

Sjá leiðbeiningar

➔ **Svalir og útlitsbreytingar**

KJALLARI

Kjallarar eru heimilir þar sem aðstæður leyfa.

Sækja má um að taka í notkun ósamþykkt rými í kjöllum húsa sem til hafa orðið s.s. vegna náttúrulegs landhalla, enda mun umfang húss ekki aukast. Sækja þarf um byggingarleyfi. Skipulagsfulltrúi ákvarðar hvort aukið byggingarmagn uppfyllir ákvæði 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Heimilt er að grafa frá hluta úthliðar, til að koma fyrir nýjum gluggum eða inngangi, ef samþykkt íbúðarrými eru í kjallara. Þó má ekki grafa dýpra en sem nemur helmingi salarhæðar kjallara. Sækja þarf um byggingarleyfi.

NIÐURRIF

Almennt er niðurrif húsa óheimilt. Ríkar ástæður skulu vera fyrir niðurrifi og áður en það er heimilað skal ligga 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 og er háð samþykki byggingar- og skipulagsyfirvalda og heilbrigðiseftirlits.

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.

ÓSAMÞYKKTAR FRAMKVÆMDIR

Fasteignaeigendur bera ábyrgð á að notkun fasteignar sé í samræmi við samþykktar teikningar.

Hægt er að sækja um byggingarleyfi fyrir rýmum sem hafa verið tekin í notkun en eru skilgreind sem lokuð rými, t.d. í kjöllum, enda hafi umfang húss ekki breyst frá síðasta samþykktu byggingarleyfi. Skipulagsfulltrúi ákvarðar hvort aukið byggingarmagn uppfyllir ákvæði 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.



GÆÐI BYGGÐAR

LÓÐAMÖRK

Lóðamörk eru sýnd á hverfisskipulagsupprætti. Nánari afmörkun lóðar er útfærð með hnitasettum lóðarupprætti landupplýsingadeildar Reykjavíkurborgar. Lóðarhöfum er óheimilt að fara út fyrir lóðarmörk með hvers kyns framkvæmdir og/eða nýtingu á borgarlandi í eigin þágu.

Frágangur á lóðamörkum

Lóðarhafar skulu hafa samráð um frágang á sameiginlegum lóðamörkum aðliggjandi lóða.

Halda skal í einkennandi steypa garðveggi umhverfis lóðir, þá sérstaklega að götu. Gróður á sameiginlegum lóðamörkum skal ekki vera hærri en 1,8 metrar og há tré í a.m.k. 4 metra fjarlægð frá lóðamörkum, nema nágrannar ákveði annað í sameiningu.

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 vorjafndægum til haustjafndægra sé aldrei skuggavarp frá honum á helstu dvalarsvæði á nágrannalóð.

Á lóðarmörkum sem snúa að götum, gatnamótum, innkeyrslum og/eða stígum má ekki hefta sjónlínur með girðingum, veggjum eða gróðri. Hámarkshæð girðinga/veggja á slíkum stöðum er 1,2 metrar. Gróður og girðingar/veggi skal velja með það í huga. Við sérstakar aðstæður getur þurft að draga girðingar/veggi og gróður inn á lóð til að tryggja sjónlínur. Lóðarhafi ber ábyrgð á að gróður vaxi ekki fyrir sjónlínur vegfarenda.

Halda skal í steypa garðveggi á lóðamörkum, sérstaklega þar eru sýnilegir frá götu, sbr. ákvæði um verndarákvæði.

Sjá leiðbeiningar

➔ [Útfærsla lóða](#)

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 lóðaruppráttur sem sýnir fyrirkomulag lóðar fylgja aðalupprætti. 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 skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval á lóðamörkum.

Sækja þarf um leyfi til Reykjavíkurborgar til að fella tré sem eru hærri en 8 metrar eða eldri en 60 ára. Sjá nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um útfærslu lóða.

Forðast skal ræktun ágengra plantna.

Sjá leiðbeiningar

[Útfærsla lóða](#)

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. Við hönnun almenningsrýma skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um almenningsrými og viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun til að tryggja aðgengi allra.

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 skulu aðliggjandi lóðarhafar 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 nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um almenningsrými.

Sjá leiðbeiningar

[Almenningsrými](#)

BORGARBÚSKAPUR

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

Heimild til matvælaræktunar á borgarlandi er tímabundinn afnotaréttur sem nánar er skilgreindur í afnotaleyfi.

Hæsnahald er leyft innan lóða. Ef stunda á hæsnahald þarf að sækja um leyfi heilbrigðisnefndar og fylgja samþykkt um hæsnahald í Reykjavík utan skipulagðra landbúnaðarsvæða nr. 815/2014 ásamt tilheyrandi leiðbeiningum Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur.

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

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.

Ljósabúnaður og hönnun lýsingar skal vera með þeim hætti að ekki sé hætt á að vegfarendur blindist af lýsingunni eða hún valdi glýju eða óþarfa ljósmengun.

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

Sjá leiðbeiningar

➔ **Ljósvist**

HLJÓÐVIST

Skilmálaeiningin liggur nærri umferðarpungri götu eða götum. Gera má ráð fyrir ýmsum mótvægisáðgerðum, s.s. hljóðmönnum, hljóðveggjum eða byggingartæknilegum áðgerðum. 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 áðgerðum. Sýna skal fram á gildi mótvægisáðgerða vegna hljóðvistar með gerð hljóðvistarskýrslu fyrir hverja framkvæmd við uppbyggingu á svæðinu. Gera skal grein fyrir völdum lausnum fyrir útveggi, glugga, svalalokanir, áðgerðir á lóð o.s.frv. og hvernig viðkomandi áðgerðir mæta kröfum um hljóðstig við byggingar og á útisvæðum, sbr. ákvæði í byggingarreglugerð og leiðbeiningar Mannvirkjastofnunar um hljóðvist.

Hljóðmengun frá starfsemi skal leyst með byggingartæknilegum áðgerðum eins og kostur er. Sýna skal fram á gildi mótvægisáðgerða vegna hljóðvistar með gerð hljóðvistarskýrslu fyrir hverja framkvæmd sbr. ákvæði í byggingarreglugerð um varnir gegn hávaða. Staðfesting hljóðvistar vegna breytinga þegar byggðra mannvirkja er á ábyrgð hönnuða aðaluppdráttar sem ber að skila inn hljóðvistarskýrslu, sbr. leiðbeiningar Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar.

Helstu hljóðvistarvandamál innan skilmálaeiningarinnar eru tengd nálægð við Miklubraut, Lönguhlíð, og Flókagötu.

LOFTGÆÐI

Útfæra skal gróðurbelti á lóðum og borgarlandi nálægt umferðarpungum götum til að draga úr loftmengun.

Gróðurbeltið skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni.

Þar sem heimild er fyrir veitingarekstri, samkvæmt ákvæðum aðalskipulags, skal ganga frá útblæstri í samræmi við ákvæði byggingarreglugerðar og loftgæðareglugerðar til að koma í veg fyrir lyktarmengun.

KVAÐIR

Kvaðir eru tilgreindar á útgefnum mæliblöðum, hverfisSKIPULAGI, lóðarleigusamningum, úthlutunarskilmálum og í öðrum þinglýstum skjölum. Þegar sótt er um byggingarleyfi þarf lóðarhafi/-hafar að leggja fram mæliblað og hæðarblað sem er í samræmi við gildandi hverfisSKIPULAG.

Dæmi um kvaðir eru:

- Lagnaleiðir veitufyrirtækja
- Almennur umferðarréttur um lóð
- Hönnun og frágangur bygginga og lóða
- Tímabundnar ráðstafanir á lóð eða starfsemi

■ Fyrirkomulag bílastæða á borgarlandi

Allar heimildir sem yfirfærðar eru í hverfisSKIPULAG úr eldra deiliskipulagi, þ.m.t. kvaðir, koma fram í skilmálalið um yfirfærðar byggingarheimildir. Auk þess geta tilteknar kvaðir verið endurteknar í öðrum skilmálaliðum hverfisSKIPULAGS eftir því sem við á.



ORKA & AUÐLINDIR

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. Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur hefur einnig unnið hönnunarleiðbeiningar fyrir úrgangslausnir sem hafa skal til hliðsjónar.

Á borgarlandi er heimilt að koma fyrir grenndarstöðvum og ílátum undir úrgang, s.s. meðfram göngustígum og/eða á opnum svæðum innan skilmálaeiningarinnar. Leitast skal við að setja upp flokkunarílát þar sem endurvinnsluefni falla til og söfnun þeirra þykir hagkvæm.

Úrgangslausnir við íbúðarhúsnæði

Heimilt er að byggja skýli, gerði eða geymslu innan lóðar fyrir úrgang, sbr. skilmála um aðrar byggingar á lóð. Hafa skal samráð við skrifstofu umhverfisgæða á umhverfis- og skipulagssviði Reykjavíkur og fylgja hönnunarviðmiðum um úrgangslausnir við íbúðarhúsnæði sem skrifstofan hefur gefið út.

Gera skal ráð fyrir söfnun að lágmarki fjögurra úrgangsflokka við heimili - blandaðs úrgangs, pappírs/pappa, plasts og matarleifa. 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 vera 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. Safnkassi skal ekki standa nærri íbúðarhúsi á lóðinni eða íbúðarhúsi á nágrannalóð.

Þar sem íbúðum er fjölgað, skv. heimildum hverfisSKIPULAGS sem fram koma í skilmálalið um íbúðir, þarf að skoða hvort fjölga þurfi úrgangsilátum. Huga þarf að því hvort þau rúmast innan núverandi aðstöðu eða hvort breyta þarf fyrirkomulagi sorplausna, s.s. samkvæmt heimildum sem fram koma í skilmálalið um aðrar byggingar á lóð.

RAFHLEÐSLUSTÆÐI

Þar sem bílastæði eru skilgreind innan lóða er lóðarhöfum heimilt að nýta þau sem rafhleðslustæði. Upplýsingar um fjölda bílastæða á lóð eru birtar í skilmála um bílastæði og innkeyrslur.

Reykjavíkurborg er heimilt að koma fyrir rafhleðslustæðum innan skilmálaeiningarinnar á borgarlandi. Íbúum og öðrum lóðarhöfum er óheimilt að koma fyrir rafhleðslustæðum á borgarlandi. Rafhleðslustæði á borgarlandi skulu vera opin almenningi.

Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar við gerð rafhleðslustæða.

DREIFISTÖÐVAR, LAGNIR OG VEITUR

Kvaðir um legu lagna koma fram á útgefnum hæða- og mæliblöðum. Þegar sótt er um byggingarleyfi þarf lóðarhafi að leggja fram mæliblað sem er í samræmi við gildandi hverfisskipulag.

Lóðarhafi ber kostnað af öllum breytingum á lögnum veitufyrirtækja eða færslu þeirra vegna uppbyggingar á lóðinni. Allar breytingar og/eða færslur þarf að gera í samráði við viðkomandi veitufyrirtæki.

Stofnlagnir Veitna eru sýndar á stefnukorti fyrir orku og auðlindir. Óheimilt er að raska landi á helgunarsvæði stofnlagna nema í samráði við Veitur.

Við Bólstaðarhlíð 26 er dreifistöð Veitna ohf.



VISTKERFI & MINJAR

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.

Þar sem aukið er við byggingarmagn innan lóðar skal innleiða blágrænar ofanvatnslausnir (þ.m.t. gegndræpt yfirborð) svo að afrennslisstuðull lóðarinnar hækki ekki.

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 ofanvatnsslausnir

VERNDARÁKVÆÐI

Eftirfarandi hús njóta hverfisverndar í rauðum flokki (einstök hús, húsaraðir og götummyndir):

- Flókagata 17
- Skaftahlíð 1-3

Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 3 – Hlíðar, skýrsla nr. 222. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2023.

FORNLEIFAR

Fornleifar eru skráðar innan skilmálaeiningarinnar, sjá hverfisskipulagsuppdrátt. Áður en til jarðrasks eða framkvæmda kemur skal leita til Minjastofnunar Íslands um meðferð á viðkomandi minjum.

Sjá Borgarhluti 3 – Hlíðar, Fornleifaskrá, skýrsla nr. 224. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2022.

Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

NÁTTÚRUSÉRKENNI

Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.



SAMGÖNGUR

ALMENNINGSSAMGÖNGUR

Innan skilmálaeiningarinnar eru lykilstöðvar fyrir almenningssamgöngur hverfisins, sjá skipulagsupprátt.

Við akstursleiðir almenningssamgangna innan einingarinnar er heimilt að staðsetja biðstöðvar og reisa við þær biðskýli. Heimilt er að koma fyrir forgangsakgreinum fyrir almenningssamgöngur.

Við hönnun biðstöðva skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja aðgengi allra, óháð hreyfigetu.

SAMGÖNGUSTEFNA

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

GÖTUR, STÍGAR OG GANGSTÉTTIR

Götur, vegir, gangstéttir og stígar eru sýndir á hverfisskipulagsupprætti eins og þeir eru við gildistöku hverfisskipulags. Heimilt er að útbúa nýjar gangstéttir og stíga þar sem þörf þykir og aðstæður leyfa, án breytinga á hverfisskipulagi.

Þar sem nýir göngustígar og hjólastígar eru sýndir á hverfisskipulagsupprætti er lega þeirra leiðbeinandi.

Heimilt er að fara í breytingar og endurhönnun á samgöngumannvirkjum sem miða að því að auka umferðaröryggi og bæta aðstæður fyrir virka ferðamata. Við breytingar, viðhald og hönnun skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja að aðgengi milli borgarlands og lóða sé fullnægjandi fyrir alla einstaklinga óháð hreyfigetu.

BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR

Fjöldi bílastæða á lóð

Í töflunni að aftan er að finna upplýsingar um fjölda bílastæða innan lóða sem yfirfærast úr eldra deiliskipulagi. Þar sem skráð eru bílastæði inni er átt við stæði í sameiginlegum bílageymslum. Þar sem skráð eru bílastæði úti er um að ræða stæði utandyra á lóð, þ.m.t. stæði fyrir framan bílskúra. Stæði inni í bílskúrum eru ekki talin í töflunni.

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls				
Bólstaðarhlíð 3	0	1	1	Bólstaðarhlíð 4	0	2	2
Bólstaðarhlíð 5	0	2	2	Bólstaðarhlíð 6	0	2	2
Bólstaðarhlíð 7	0	2	2	Bólstaðarhlíð 8	0	2	2
Bólstaðarhlíð 10	0	2	2	Bólstaðarhlíð 11	0	2	2
Bólstaðarhlíð 12	0	1	1	Bólstaðarhlíð 13	0	2	2
Bólstaðarhlíð 14	0	1	1	Bólstaðarhlíð 25	0	1	1
Bólstaðarhlíð 26	0	2	2	Bólstaðarhlíð 27	0	1	1
Bólstaðarhlíð 28	0	2	2	Bólstaðarhlíð 29	0	2	2
Bólstaðarhlíð 30	0	2	2	Bólstaðarhlíð 31	0	1	1
Bólstaðarhlíð 32	0	2	2	Bólstaðarhlíð 33	0	1	1
Bólstaðarhlíð 34	0	2	2	Bólstaðarhlíð 35	0	1	1
Bólstaðarhlíð 36, Skaftahlíð 44	0	2	2	Bólstaðarhlíð 37	0	1	1
Bólstaðarhlíð 39	0	1	1	Flókagata 19	0	1	1

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls					
Flókagata 21	0	1	1	Flókagata 23		0	1	1
Flókagata 25	0	1	1	Flókagata 27		0	1	1
Flókagata 29	0	1	1	Flókagata 31		0	1	1
Flókagata 33	0	1	1	Flókagata 35		0	2	2
Flókagata 37	0	1	1	Flókagata 39		0	1	1
Flókagata 41	0	1	1	Flókagata 43		0	3	3
Flókagata 45	0	2	2	Flókagata 47		0	2	2
Flókagata 49	0	6	6	Flókagata 51		0	2	2
Flókagata 53	0	1	1	Flókagata 54		0	2	2
Flókagata 55	0	2	2	Flókagata 56		0	2	2
Flókagata 57	0	1	1	Flókagata 58		0	2	2
Flókagata 59	0	1	1	Flókagata 60		0	2	2
Flókagata 61	0	2	2	Flókagata 62		0	3	3
Flókagata 63	0	2	2	Flókagata 64		0	2	2
Flókagata 65	0	2	2	Flókagata 66		0	2	2
Flókagata 67	0	2	2	Flókagata 69		0	2	2
Háteigsvegur 2	0	2	2	Háteigsvegur 4		0	1	1
Háteigsvegur 6	0	1	1	Háteigsvegur 8		0	2	2
Háteigsvegur 10	0	2	2	Háteigsvegur 12		0	2	2
Háteigsvegur 14	0	1	1	Háteigsvegur 16		0	2	2
Háteigsvegur 18	0	1	1	Háteigsvegur 20		0	1	1
Háteigsvegur 22	0	1	1	Háteigsvegur 24		0	1	1
Háteigsvegur 26	0	1	1	Háteigsvegur 28		0	1	1
Háteigsvegur 30	0	2	2	Háteigsvegur 32		0	2	2
Háteigsvegur 34	0	1	1	Háteigsvegur 36		0	1	1
Háteigsvegur 38	0	2	2	Háteigsvegur 40		0	1	1
Háteigsvegur 42	0	1	1	Háteigsvegur 44		0	2	2
Háteigsvegur 46	0	1	1	Háteigsvegur 48		0	1	1
Háteigsvegur 50	0	2	2	Háteigsvegur 52		0	2	2
Háteigsvegur 54	0	2	2	Nóatún 27		0	1	1
Nóatún 29	0	1	1	Nóatún 31		0	1	1
Skaftahlíð 1-3	0	2	2	Skaftahlíð 5		0	2	2
Skaftahlíð 7	0	2	2	Skaftahlíð 9		0	2	2
Skaftahlíð 11	0	2	2	Skaftahlíð 13		0	2	2
Skaftahlíð 15	0	2	2	Skaftahlíð 25		0	1	1
Skaftahlíð 26	0	4	4	Skaftahlíð 27		0	2	2
Skaftahlíð 28	0	2	2	Skaftahlíð 29		0	1	1
Skaftahlíð 30	0	2	2	Skaftahlíð 31		0	1	1
Skaftahlíð 32	0	2	2	Skaftahlíð 33		0	2	2
Skaftahlíð 34	0	2	2	Skaftahlíð 36		0	2	2
Skaftahlíð 38	0	2	2	Skaftahlíð 40		0	2	2
Skaftahlíð 42	0	1	1	Úthlíð 3		0	2	2
Úthlíð 4	0	1	1	Úthlíð 5		0	2	2
Úthlíð 6	0	2	2	Úthlíð 7		0	2	2
Úthlíð 8	0	2	2	Úthlíð 9		0	2	2
Úthlíð 10	0	2	2	Úthlíð 11		0	2	2

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Úthlíð 12	0	2	2
Úthlíð 14	0	2	2
Úthlíð 16	0	1	1

Úthlíð 13	0	2	2
Úthlíð 15	0	2	2

 Byggingareiturinn GK - Bólstaðarhlíð 29

Heimild fyrir tvöföldum bílskúr á einni hæð.

Bílastæði fyrir hreyfihamlaða, sjá ákvæði gildandi byggingarreglugerðar.

Innkeyrslur á lóðir eru óbreyttar. Þó er heimilt að breyta innkeyrslum þar sem nýir byggingarreitir koma til nýtingar.

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

Óheimilt er að fjölga bílastæðum innan lóðar vegna aukaíbúðar í bílageymslum.

SAMEIGINLEG BÍLAGEYMSLA

Ekki heimilað.

HJÓLASTÆÐI

Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á lóð.

Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á borgarlandi.



NÁTTÚRUVÁ

FLÓÐ OG AÐRAR NÁTTÚRUHAMFARIR

Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

Gegndræpt yfirborð er mikilvægasta fornvörnin gegn flóðum sem orsakast af mikilli úrkomuákefð.

VINDAFAR

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

DEILISKIPULAG FELLT ÚR GILDI

Upplýsingar um deiliskipulag sem fellt er úr gildi með hverfisskipulagi

Hverfisskipulag er heildstæð endurskoðun á gildandi deiliskipulagsáætlunum og mun leysa af hólmi eldri deiliskipulagsáætlanir. Þegar hverfisskipulagið tekur gildi með samþykkt borgarráðs/ borgarstjórnar og birtingu í B-deild Stjórnartíðinda munu upphaflegar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum á þeim, falla úr gildi.

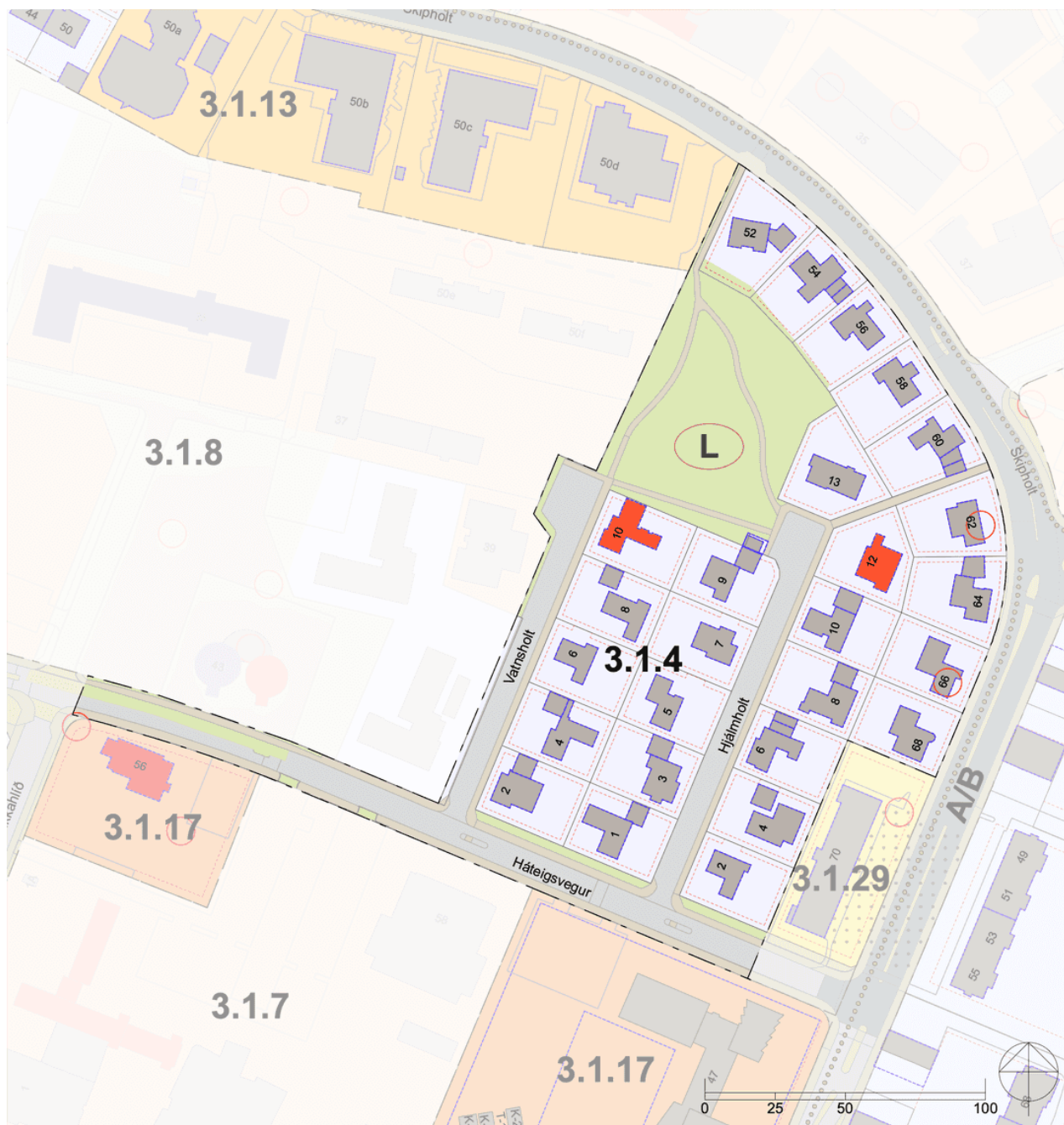
Skrá yfir þessar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum er að finna í heimildarskrá aftast í bók II.

Stakstæð sambýlishús - Vatnsholt, Hjálmholt, Skipholt



Hverfisskipulagsuppráttur fyrir skilmálaeiningu 3.1.4

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsupprætti fyrir skilmálaeiningu 3.1.4 Stakstæð sambýlishús - Vatnsholt, Hjálmholt, Skipholt. Sé munur á uppráttum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisskipulagsupprætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsupprátturinn aftast í bókinni. Bent er á að landnotkun á hverfisskipulagsupprætti er eingöngu sýnd til skýringar og eru ekki endilega í samræmi við afmörkun eins og hún kemur fram í aðalskipulagi. Ef breytingar verða á afmörkun í aðalskipulagi þá hefur hún engin áhrif á stærð eða afmörkun landnóttunarreita í hverfisskipulaginu.



Skýringar

Landnotkun
 Afmörkun hverfisskipulags
 Afmörkun skilmálaeininga
 Hús / byggingar
 Lóðamörk
 Íbúðarbyggð
 Miðsvæði
 Samfélagsþjónusta
 Verslun og þjónusta
 Þróttasvæði
 Þróttun- / alhugunarsvæði (Sérstakt deiliskipulag)

Opin svæði - Borgartand
 Hverfisgarður: Garðar innan hverfis sem þjóna íbúum hverfis
 Opin svæði: Gróður við götur/mi og önnur óskilgreind græn svæði
 Leiksvæði: Hefðbundin leiksvæði með grótti og leikmöguleikum
 Dvalarsvæði: Grænt yfirbragð, gróður og íverusvæði
 Matjurtagarður
 Kyrtítt svæði: Eftir á til dvalar og slóðunar á opnu svæði í skjóli frá helstu umferðarleiðum
 Vatn

Samgöngur
 Götur
 Borgargötur (aðalgötur)
 Bilastæði (leiðbeinandi staðsetning)
 Gangstéttir / göngustigar
 Megin göngutenging, (leiðbeinandi lega)
 Megin hjólastigur, (leiðbeinandi lega)
 Nýverandi undirgöngugöngubú
 Ný undirgöngugöngubú

Verndarákvæði
 Hverfisvernd
 Einstök hús
 Fornleifar og yngri minjar
 Helgunarsvæði
 Helgunarsvæði friðlýsing
 Friðlýst svæði
 Náttúrserkenni

Annað
 Takmarkaður byggingarreitur, sjá skilmála
 Aðalbyggingarreitur, sjá skilmála
 Möguleg hækkun flötlyshúsa
 Hámarkshæð bygginga
 Grenndarstöð, (leiðbeinandi lega)
 Hjóðvóm (leiðbeinandi staðsetning)
 Hverfistorg og/öðra fegun göturyrma
 Kvæðir (sjá nánar í bók 2)



SAMFÉLAG

STARFSEMI	108
HÚSAGERÐIR	108
VERSLUN OG ÞJÓNUSTA	108
ÍBÚÐIR	108
LÝÐHEILSA	109



MANNVIRKI

YFIRFÆRÐAR	110
BYGGINGARHEIMILDIR	
VIÐBÓTARBYGGINGARHEIMILDIR	114
NÝBYGGINGAR	118
AÐRAR BYGGINGAR Á LÓÐ	118
BYGGINGARREITIR OG GJÖLD	118
SVALIR OG SVALALOKANIR	121
ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS	122
ÚTLITSBREYTINGAR OG VIÐHALD	124
KJALLARI	124
NIÐURRIF	124
TÆKNIBÚNAÐUR	124
ÓSAMÞYKKTAR FRAMKVÆMDIR	125



GÆÐI BYGGÐAR

LÓÐAMÖRK	125
ÚTFÆRSLA LÓÐA	125
ALMENNINGSRÝMI	126
BORGARBÚSKAPUR	126
LJÓSVIST	126
HLJÓÐVIST	127
LOFTGÆÐI	127
KVÆÐIR	127



ORKA & AUÐLINDIR

MEÐHÖNDLUN ÚRGANGS	128
RAFHEÐSLUSTÆÐI	128
DREIFISTÖÐVAR, LAGNIR OG VEITUR	128



VISTKERFI & MINJAR

BLÁGRÆNAR OFANVATNSLAUSNIR	129
VERNDARÁKVÆÐI	129
FORNLEIFAR	129
NÁTTÚRUSÉRKENNI	129



SAMGÖNGUR

ALMENNINGSSAMGÖNGUR	129
SAMGÖNGUSTEFNA	130
GÖTUR, STÍGAR OG GANGSTÉTTIR	130
BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR	130
SAMEIGINLEG BÍLAGEYMSLA	130
HJÓLASTÆÐI	131



NÁTTÚRUVÁ

FLÓÐ OG AÐRAR NÁTTÚRUHAMFARIR	131
VINDAFAR	131

UM SKILMÁLAEININGU

Í skilmálaeiningunni er íbúðabyggð. Einingin afmarkast af Skipholti til norðurs og Skipholti og lóð verslunarkjarnans við Skipholt 70 til austurs. Til suðurs afmarkast einingin af Háteigsvegi og Sjómannaskólareit til vesturs. Byggðin tók að rísa á sjöunda áratug síðustu aldar í anda heildarskipulags Kringlumýri, Grensáss, Háaleitis frá 1957 og í samræmi við deiliskipulagsuppdrátt frá árinu 1961 og er fastmótuð og heildstætt dæmi um byggingingarstíl síns tíma. Hlutföll, þakform og yfirborðsaferð húsa innan einingarinnar er áþekk og af svipaðri gerð og hæð, stakstæð sambýlishús með sérhæðum, tvær til þrjár hæðir auk kjallara. Húsin eru múrhúðuð og máluð og flöt þök og einhalla skúrþök ráðandi. Húsin skarast með með tilliti til sólarátta og er byggingarlína óregluleg þannig að annað hvort hús stendur nær götu. Bílskúrar ýmist stakstæðir eða innbygðir. Í gegnum tíðina hafa verið gerðar fáar útlitsbreytingar á byggingum fyrir utan reglulegt viðhald. Garðar oft afmarkaðir með lágum steinveggjum og hekkgróðri.

HELSTU ÁHERSLUR

Viðbótarbyggingarheimildir eru veittar þar sem nýtingarhlutfall lóðar gefur tilefni til.

Byggingarreitir á lóðum eru stækkaðir.

Heimilað getur verið að útbúa aukaíbúð í bílageymslu að uppfylltum skilyrðum.

Heimilað er að stunda atvinnustarfsemi innan íbúðar.

Heimilað er setja smáhýsi og gróðurhús á lóð.

Heimilað er að byggja sorpgerði á lóð til að auðvelda flokkun úrgangs.

Eldri heimildir fyrir bílastæðum eru yfirfærðar í skilmála hverfisSKIPULAGS.

Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir og gróður 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.

SKILMÁLAR



SAMFÉLAG

STARFSEMI

Starfsemi innan skilmálaeiningarinnar skal fylgja ákvæðum aðalskipulags fyrir íbúðabyggð og leiðbeiningum hverfisSKIPULAGS um Starfsemi í íbúðabyggð.

Starfsemi sem fer fram í íbúðarhúsnæði má ekki vera íþyngjandi fyrir aðliggjandi lóðarhafa og/ eða meðlóðarhafa og verður að fara fram á almennum vinnutíma. Miðað er við rekstur með 1-3 starfsmenn. Ekki er heimilt að fjölga bílastæðum í hverfinu, hvorki á borgarlandi né á lóð, vegna starfsemi í íbúðarbyggð. Meginnýting húsnæðis skal áfram vera íbúðarhúsnæði með lögheimilisskráningu.

Afla skal tilskilinna leyfa fyrir starfsemi sem skv. lögum og reglugerðum er leyfis skyld.

Innan íbúðabyggðar er ekki heimiluð mengandi starfsemi sem skv. gildandi reglugerð um losun frá atvinnurekstri og mengunarvarnaeftirlit krefst starfsleyfis frá Umhverfisstofnun eða heilbrigðisnefnd eða er tilkynningaskyld til áður nefndra embætta. Mengandi starfsemi er þegar um er að ræða truflun á umhverfispáttum sem hafa skaðleg áhrif á heilsufar almennings m.a. með óhreinkun lofts, láðs eða lagar. Mengun tekur einnig til ólyktar, hávaða og titrings.

Ekki er heimilt að vera með hávaðasama starfsemi (s.s. skemmti- og dansstaði, æfingastöðvar o.s.frv.) í sama húsi og íbúðir nema sýnt sé fram á með hljóðvistarskýrslu að hægt sé að tryggja viðunandi hljóðvist með byggingartæknilegum aðgerðum. Sjá nánar skilmála um hljóðvist.

Heimildir fyrir gististarfsemi eru samkvæmt ákvæðum gildandi aðalskipulags. Heimagisting í flokki I er heimiluð. Við götur sem skilgreindar eru sem aðalgötur í aðalskipulagi eru rýmri heimildir fyrir gisti- og veitingastarfsemi, sbr. ákvæði aðalskipulags og leiðbeiningar hverfisSKIPULAGS um starfsemi í íbúðabyggð. Aðalgötur eru merktar á hverfisSKIPULAGSUPPDRAETTI.

Starfsemi á vegum velferðarsviðs og frjálsra félagasamtaka sem sinna velferðarþjónustu í samstarfi við Reykjavíkurborg eða ríkið er heimiluð í íbúðarhúsnæði innan íbúðabyggðar í Reykjavík, sbr. leiðbeiningar hverfisSKIPULAGS um starfsemi í íbúðabyggð.

Sjá leiðbeiningar

➔ [Starfsemi í íbúðabyggð](#)

HÚSAGERÐIR

Ríkjandi eru stakstæð sambýlishús með sérhæðum, tvær til þrjár hæðir auk kjallara.

VERSLUN OG ÞJÓNUSTA

Í skilmálaeiningunni er ekki skilgreint verslunar- eða þjónustuhúsnæði.

ÍBÚÐIR

Heimilt er að skipta upp íbúðum og fjölga þannig séríbúðum, þ.e. íbúðum með sér fasteignanúmer. Þó eru ekki heimilaðar fleiri en ein íbúð á hverri hæð nema slíkt fyrirkomulag sé í takt við upprunalega íbúðaskipan hússins. Einnig er heimilt að sameina íbúðir á aðliggjandi hæðum. Heimildirnar eru háðar samþykki meðlóðarhafa.

Innan hvers fasteignarnúmers er heimiluð ein aukaíbúð. Aðalíbúð og aukaíbúð skulu tilheyra sama fasteignarnúmeri og vera í einni eigu. Heimild fyrir aukaíbúð er háð samþykki meðlóðarhafa.

Aukaíbúð má koma fyrir í bílageymslu þar sem hægt er að uppfylla gæðakröfur sem fram koma í leiðbeiningum hverfisSKIPULAGS um fjölgun íbúða. Bílageymsla verður að standa innan sömu lóðar og aðalíbúð.

Þegar útbúnar eru aukaíbúðir eða séríbúðum fjölgað skal fylgja leiðbeiningum hverfissskipulags um fjölgun íbúða og uppfylla ákvæði gildandi byggingarreglugerðar um íbúðir. Leggja skal inn byggingarleyfisumsókn til byggingarfulltrúa vegna aukaíbúða og þegar fasteignum er fjölgað eða þær sameinaðar.

Samráð skal haft við Veitur ohf. um tengingu nýrra íbúða við fráveitukerfi.

Ef íbúðum er fjölgað þarf að skoða hvort fjölga þurfi úrgangsilátum og breyta fyrirkomulagi, sbr. skilmála um meðhöndlun úrgangs og aðrar byggingar á lóð.

Sjá leiðbeiningar

[➤ Fjölgun íbúða](#)

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 um almenningsrými. Við hönnun og útfærslu almenningsrýma þarf að huga að þörfum allra, sérstaklega barna, ungmenna og hreyfihamlaðra.

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.



MANNVIRKI

YFIRFÆRÐAR BYGGINGARHEIMILDIR

 Lóðirnar AT, AP - Skipholt 62, 68

Hámarkshæð húsa er 10 m yfir jarðlínu þar sem húsið stendur lægst í landi, þ.e. í byggingarlínu næst lóðamörkum að Skipholti.

Ef bílskúrar eru ekki innbyggðir er hámarkshæð þeirra 2,7 m.

Almenn ákvæði

Byggingarheimildir eldra deiliskipulags sem fellur úr gildi við gildistöku hverfissskipulags yfirfærast í hverfissskipulag. Í töflu í skilmálalið um viðbótarbyggingarheimildir eru birtar byggingarheimildir fyrir hverja lóð, þ.m.t. yfirfærðar byggingarheimildir og brúttóflatarmál bygginga skv. fasteignaskrá og landupplýsingum Reykjavíkur (LUKR).

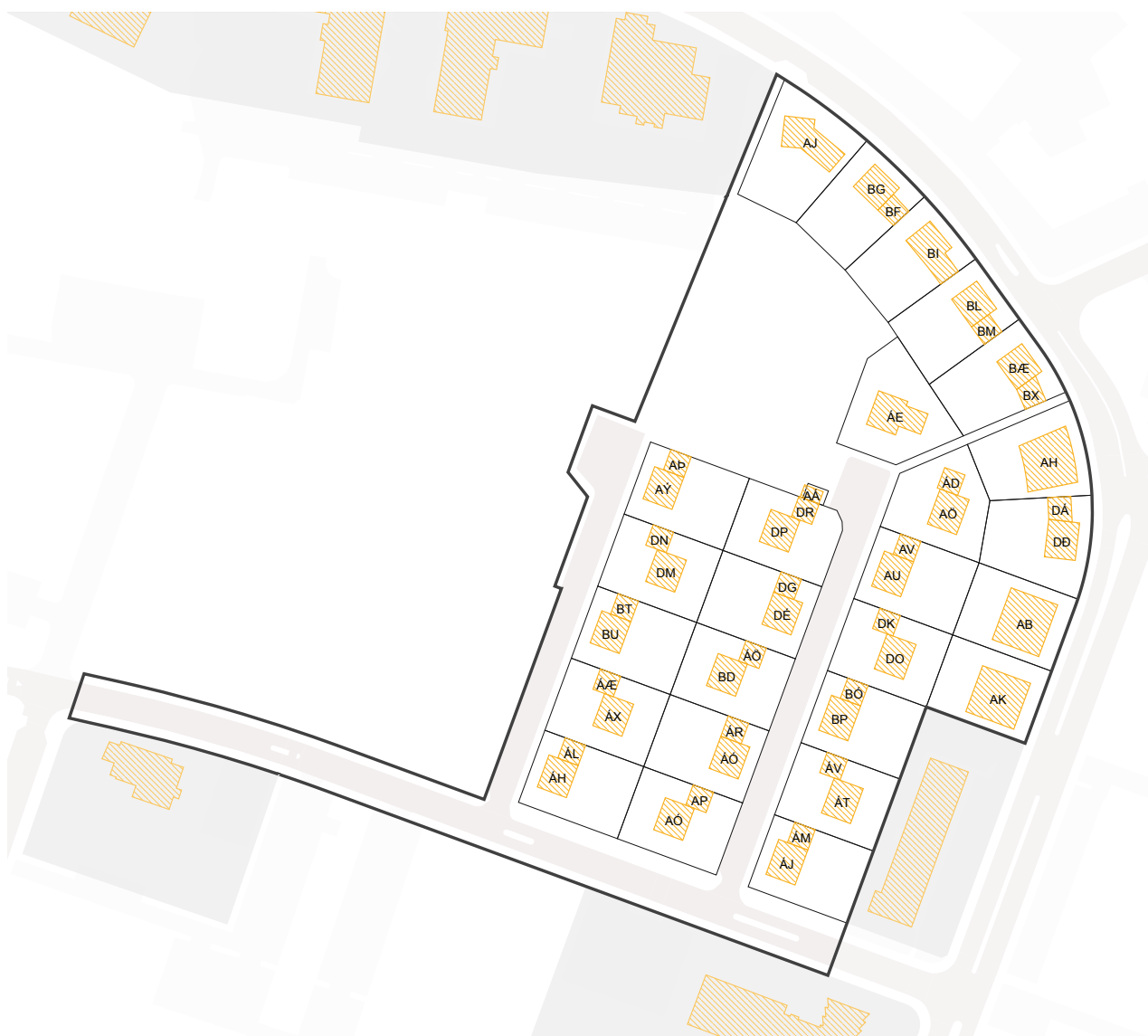
Þeir fyrirvarar eru gerðir að upplýsingar um brúttóflatarmál geta verið rangar bæði hjá fasteignaskrá og LUKR en bent er á að fasteignareigandi sem hyggst nýta sér yfirfærðar ónýttar byggingarheimildir ber ábyrgð á því að brúttóflatarmál fasteignar sé rétt skráð, í samræmi við samþykktu aðaluppdrætti. Af þeim sökum er þess krafist að þegar sótt er um byggingarleyfi til að nýta yfirfærðar ónýttar heimildir fylgi umsókninni samþykktur aðaluppdráttur af byggingunni eins og hún er, þeim breytingum sem óskað er eftir og uppfærðri skráningartöflu, sbr. ákvæði í gr. 2.4.1 í byggingarreglugerð 12/2012.

Tilvísanir í skilmála eldra deiliskipulags sem yfirfærðir eru í hverfissskipulag birtast í viðeigandi skilmálaliðum hverfissskipulags. Í þeim tilfellum þar sem ósamræmi er milli byggingarheimilda eldra deiliskipulags sem yfirfærðar eru í hverfissskipulag og nýrra heimilda sem veittar eru í hverfissskipulagi, gilda þær heimildir sem eru rýmri.

Þar sem til staðar eru ónýttar byggingarheimildir sem yfirfærast í hverfissskipulag skal nýting þeirra vera svona:

- Nýting skal vera innan byggingarreits eins og hann var afmarkaður í eldra deiliskipulagi. Upplýsingar um eldri byggingarreiti er að finna á uppdrætti/korti fyrir aftan. Uppdrátturinn sýnir skilmálaeininguna, lóðarmörk og eldri byggingarreit.
- Nýting skal vera í samræmi við eldri skilmála, þ.m.t. þakform, þakhalla og önnur takmarkandi atriði sem yfirfærð eru í hverfissskipulag og fram koma í viðeigandi skilmálaliðum.
- Fyrir samtengd hús, s.s. rað- og parhús og fjölbýlishús skulu breytingar hannaðar heildstætt, jafnvel þótt breytingar verði ekki framkvæmdar allar á sama tíma.

Í þeim tilfellum þar sem byggingarmagn húsa er meira en segir í skilmálum í yfirfærðu deiliskipulagi eða engar byggingarheimildir yfirfærast, gilda samþykktir aðaluppdrættir. Aftast í bók II, í prentútgáfu hverfissskipulags, er að finna skrá yfir deiliskipulag þaðan sem yfirfærðar byggingarheimildir flytjast.



Uppdráttur sem sýnir byggingarreiti eins og þeir voru afmarkaðir í eldra skipulagi. Nýting yfirfærðra ónýtttra byggingaheimilda skal vera innan eldri byggingarreits sbr. almenn ákvæði um yfirfærðar byggingaheimildir fyrir framan.

VIÐBÓTARBYGGINGARHEIMILDIR

Almenn ákvæði

Að aftan eru birtar upplýsingar um eldri byggingarheimildir og núverandi byggingarmagn (sbr. skilmálalið um yfirfærðar byggingarheimildir). Einnig um viðbótarbyggingarheimildir og hámarksbyggingarmagn fyrir lóðir, þar sem það á við.

Innan hámarksbyggingarmagns lóðar skulu rúmast núverandi byggingar og viðbætur og breytingar sem geta verið heimilaðar skv. þessum skilmálalið eða öðrum skilmálum hverfisSKIPULAGS. Einnig aðrar byggingar á lóð sem þegar eru byggðar eða heimilt er að byggja, nema sérstaklega sé tekið fram að þær reiknist ekki inn í nýtingarhlutfall lóðar. Hámarksbyggingarmagn tekur til bæði A- og B-rýma.

Allar viðbætur og breytingar skulu falla vel að efnisvali, formi og hlutföllum núverandi byggingar. Þakgerð viðbygginga skal taka mið af þaki núverandi húss. Vanda skal efnisval og horfa til efniseiginleika, útlits, áferðar og endingar. Sjá nánar leiðbeiningar hverfisSKIPULAGS um viðeigandi húsagerð.

Nýting viðbótarbyggingarheimilda skal vera innan byggingarreits, sbr. skilmálalið um byggingarreiti og gjöld. Við hönnun og útfærslu viðbóta og breytinga skal huga að skuggavarpi á helstu íverusvæði á lóð og nágrenni, svo sem útirými í mikilli notkun, svalir og/eða palla og skal fylgja leiðbeiningum hverfisSKIPULAGS þegar heimild er nýtt.

Samráð skal haft við Veitur ohf. ef um breytingar á fráveitulögnum er að ræða. Meginreglan er sú að færsla á lögnum er á kostnað lóðarhafa.

Önnur ákvæði

Þar sem viðbótarbyggingarmagn er til nýtingar fyrir lóðir er heimilt að byggja viðbyggingar. Heimild til viðbygginga er háð samþykki meðlóðarhafa.

Óheimilt er að hækka þak.

Viðbyggingar skulu ekki ná fram fyrir framhlið núverandi húss.

Byggingarheimildir

AK Auðkenni lóðar eða byggingareitar, sjá uppdrátt
SL Stærð lóðar
HB Heimilað hámarks byggingarmagn
BY Þegar byggt á byggingareit
YNH Yfirfært nýtingarhlutfall á lóð
NNH Nýtt hámarks nýtingarhlutfall á lóð

T Innan takmarkaða byggingareitar lóðar
A Innan aðalbyggingarreitar
Y Innan yfirfærðs byggingareits
~~100 m²~~ Byggt er yfirfært
 * Óstaðfest tala

Heimilisfang	SL	AK	HB	BYGGT	YNH / NNH
Hjálmholt 1		ÁÓ	Y 511 m²	511 m ²	
		AP	Y 50 m²	50 m ²	
		AO		0 m ²	
		AR		0 m ²	
SAMTALS	842 m²		561 m²	561 m²	0.67 → 0.67
Hjálmholt 2		ÁJ	Y 433 m²	433 m ²	
		ÁM	Y 49 m²	49 m ²	
		ÁI	T 76 m ²	0 m ²	
SAMTALS	842 m²		558 m²	482 m²	0.57 → 0.66
Hjálmholt 3		ÁÓ	Y 314 m²	314 m ²	
		ÁR	Y 57 m²	57 m ²	
		ÁN		0 m ²	
		ÁO	T 134 m ²	0 m ²	
SAMTALS	842 m²		505 m²	371 m²	0.44 → 0.60
Hjálmholt 4		ÁT	Y 562 m²	562 m ²	
		ÁV	Y 53 m²	53 m ²	
		ÁU		0 m ²	
		ÁÚ		0 m ²	
SAMTALS	842 m²		615 m²	615 m²	0.73 → 0.73
Hjálmholt 5		ÁÖ	Y 49 m²	49 m ²	
		BD	Y 472 m²	472 m ²	
		BÁ	T 34 m ²	0 m ²	
SAMTALS	842 m²		555 m²	521 m²	0.62 → 0.66
Hjálmholt 6		BP	Y 458 m²	458 m ²	
		BÓ	Y 57 m²	57 m ²	
		BN		0 m ²	
		BÚ		0 m ²	
SAMTALS	842 m²		515 m²	515 m²	0.61 → 0.61
Hjálmholt 7		DÉ	Y 462 m²	462 m ²	
		DG	Y 49 m²	49 m ²	
		DE	T 42 m ²	0 m ²	
SAMTALS					→

Heimilisfang	SL	AK	HB	BYGGT	YNH / NNH	
	842 m ²		553 m ²	511 m ²	0.61	0.66
Hjálmholt 8		DK	Y 49 m ²	49 m ²		
		DO	Y 581 m ²	581 m ²		
		DI		0 m ²		
SAMTALS	842 m ²		630 m ²	630 m ²	0.75 → 0.75	
Hjálmholt 9		AÁ		27 m ²		
		AÍ	T 21 m ²	0 m ²		
SAMTALS	35 m ²		21 m ²	27 m ²	0.00 → 0.60	
Hjálmholt 9		DP	Y 355 m ²	355 m ²		
		DR	Y 57 m ²	57 m ²		
		DS	T 92 m ²	0 m ²		
		DÓ		0 m ²		
SAMTALS	833 m ²		504 m ²	412 m ²	0.49 → 0.60	
Hjálmholt 10		AV	Y 64 m ²	64 m ²		
		AU	Y 360 m ²	360 m ²		
		AÚ	T 81 m ²	0 m ²		
		AÆ		0 m ²		
SAMTALS	842 m ²		505 m ²	424 m ²	0.50 → 0.60	
Hjálmholt 12		AÖ	Y 567 m ²	567 m ²		
		ÁD	Y 49 m ²	49 m ²		
		ÁB		0 m ²		
SAMTALS	849 m ²		616 m ²	616 m ²	0.73 → 0.73	
Hjálmholt 13		ÁE	Y 424 m ²	424 m ²		
		ÁÐ	T 141 m ²	0 m ²		
SAMTALS	943 m ²		565 m ²	424 m ²	0.45 → 0.60	
Skipholt 52		AJ	Y 349 m ²	349 m ²		
		AI	T 252 m ²	0 m ²		
		AN		0 m ²		
SAMTALS	1.010 m ²		601 m ²	349 m ²	0.35 → 0.60	
Skipholt 54		BF	Y 51 m ²	51 m ²		
		BG	Y 379 m ²	379 m ²		
		BÉ		0 m ²		
		BÐ	T 76 m ²	0 m ²		
SAMTALS	844 m ²		506 m ²	430 m ²	0.51 → 0.60	
Skipholt 56		BI	Y 467 m ²	467 m ²		
		BÍ	T 34 m ²	0 m ²		
SAMTALS	841 m ²		501 m ²	467 m ²	0.56 → 0.60	
Skipholt 58		BL	Y 438 m ²	438 m ²		
		BM	Y 49 m ²	49 m ²		
		BJ	T 77 m ²	0 m ²		

Heimilisfang	SL	AK	HB	BYGGT	YNH / NNH
SAMTALS	851 m²		564 m²	487 m²	0.57 → 0.66
Skipholt 60		BX	Y 60 m²	60 m ²	
		BÆ	Y 447 m²	447 m ²	
		BY		0 m ²	
		BÝ	T 13 m²	0 m ²	
		BÞ		0 m ²	
SAMTALS	867 m²		520 m²	507 m²	0.58 → 0.60
Skipholt 62		AH	Y 534 m²	519 m ²	
		AG		0 m ²	
SAMTALS	890 m²		534 m²	519 m²	0.60 → 0.60
Skipholt 64		DÐ	Y 484 m²	484 m ²	
		DÁ	Y 58 m²	58 m ²	
		DA		0 m ²	
		DB	T 9 m²	0 m ²	
SAMTALS	923 m²		551 m²	542 m²	0.59 → 0.60
Skipholt 66		AB	Y 533 m²	533 m ²	
		AE		0 m ²	
SAMTALS	842 m²		533 m²	533 m²	0.63 → 0.63
Skipholt 68		AK	Y 505 m²	495 m ²	
		AÐ		0 m ²	
SAMTALS	842 m²		505 m²	495 m²	0.60 → 0.60
Vatnsholt 2		ÁH	Y 503 m²	503 m ²	
		ÁL	Y 49 m²	49 m ²	
		ÁG		0 m ²	
		ÁÍ		0 m ²	
SAMTALS	842 m²		552 m²	552 m²	0.66 → 0.66
Vatnsholt 4		ÁX	Y 478 m²	478 m ²	
		ÁÆ	Y 49 m²	49 m ²	
		ÁY		0 m ²	
		ÁS	T 25 m²	0 m ²	
SAMTALS	842 m²		552 m²	527 m²	0.63 → 0.66
Vatnsholt 6		BT	Y 49 m²	49 m ²	
		BU	Y 437 m²	437 m ²	
		BO	T 67 m²	0 m ²	
SAMTALS	842 m²		553 m²	486 m²	0.58 → 0.66
Vatnsholt 8		DN	Y 49 m²	49 m ²	
		DM	Y 359 m²	359 m ²	
		DJ		0 m ²	
		DL	T 101 m²	0 m ²	
SAMTALS	842 m²		509 m²	408 m²	0.48 → 0.60

Heimilisfang	SL	AK	HB	BYGGT	YNH / NNH
Vatnsholt 10		AÝ	Y 441 m ²	441 m ²	
		AB	Y 49 m ²	49 m ²	
		AT	T 67 m ²	0 m ²	
SAMTALS	842 m ²		557 m ²	490 m ²	0.58 → 0.66

NÝBYGGINGAR

Innan skilmálaeiningarinnar eru ekki skilgreindar nýbyggingar.

AÐRAR BYGGINGAR Á LÓÐ

Almennt gildir að stakstæð mannvirki á lóð, sem fjallað er um í þessum skilmálalið, skuli staðsetja innan takmarkaðs byggingarreits. Þó er heimilt að fara út fyrir takmarkaða byggingarreitinn að lóðamörkum sem snúa að borgarlandi vegna sorplausna. Einnig er heimilt að fara með smáhýsi og gróðurhús upp að lóðamörkum aðliggjandi lóða ef samþykki lóðarhafa viðkomandi lóða liggur fyrir.

Heimildir um aðrar byggingar á lóð bætast við byggingarheimildir sem fram koma í skilmálalið um viðbótarbyggingarheimildir og reiknast því ekki inn í nýtingarhlutfall lóðar.

Fylgja skal leiðbeiningum hverfisskipulags um aðrar byggingar á lóð og ákvæðum byggingarreglugerðar um smáhýsi á lóðum.

Sorpgerði

Heimilt er að byggja eitt sorpgerði á hverri lóð. Fylgja skal ákvæðum byggingarreglugerðar og hönnunarviðmiðum um úrgangslausrir við íbúðarhúsnæði umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur gefur út.

Smáhýsi

Heimilt er að byggja stakstætt smáhýsi á lóð sem má að hámarki vera 15 m² og mesta hæð þess 2,5 metrar frá yfirborði lóðar og upp á hæsta punkt þaks eða útveggs, sbr. ákvæði gildandi byggingarreglugerðar um smáhýsi á lóð. Smáhýsi eru skýli sem almennt eru ætluð til geymslu garðáhalda, hjóla o.þ.h. og eru ekki ætluð til íveru.

Ef smáhýsi eru samtengd eða standa þétt saman við mörk aðliggjandi lóða þarf að tryggja brunavarnir skv. ákvæðum byggingarreglugerðar.

Gróðurhús

Heimilt er að byggja eitt stakstætt gróðurhús á lóð sem má að hámarki vera 15 m² og mesta hæð þess 3,0 metrar frá yfirborði lóðar og upp á hæsta punkt þaks eða útveggs. Gróðurhús skal vera úr gegnsæju glerefni í veggjum og þaki. Hönnun og frágangur lýsingar skal vera þannig að hún valdi ekki óæskilegri ljósmengun.

BYGGINGARREITIR OG GJÖLD

 Lóðin AP - Skipholt 62

Bundin byggingarlína 4m frá lóðarmörkum við Skipholt, einhver hluti hússins skal liggja að bundinni línu.

 Lóðin AT - Skipholt 68

Bundin byggingarlína 5,5 m frá lóðarmörkum við Skipholt, einhver hluti hússins skal liggja að bundinni línu.

Byggingarreitir

Á hverfisskipulagsupprætti eru sýndir tveir byggingarreitir, takmarkaður reitur og aðalreitir. Allar byggingar á lóð skulu vera innan byggingarreita.

Takmarkaður byggingarreitur

Byggingarreitir fyrir minni viðbyggingar við sérbýlishús, parhús og raðhús, færanlegar kennslustofur og aðrar byggingar á lóð eru sýndir 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.

Aðalbyggingarreitur

Byggingarreitir fyrir stærri byggingar, eins og ofanábyggingar fjölbýlishúsa ásamt lyftu og/eða stigahúsi, viðbyggingar og nýbyggingar, eru sýndir með blárra 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.

Gjöld fyrir byggingarheimildir

Greiða þarf gatnagerðargjöld fyrir viðbótarfermetra sem samþykkt er að byggja á grundvelli þessa hverfisskipulags skv. lögum nr. 153/2006 um gatnagerðargjöld og samþykktar um gatnagerðargjöld í Reykjavík sem gildir á hverjum tíma. Á þróunar- og uppbyggingarsvæðum þar sem uppbygging krefst nýs deiliskipulags eða breytinga á gildandi deiliskipulagi gilda samningsmarkmið Reykjavíkurborgar á uppbyggingarsvæðum, samþykkt á fundi borgarstjórnar 2. febrúar 2022. Samningsmarkmiðin gilda um uppbyggingu á lóðum þar sem heimiluð verður breytt nýting á lóð/um og/eða viðbótarbyggingarmagn sem er að flatarmáli meira en 800 fermetrar eða 15 eða fleiri nýjar íbúðir verða til. Samningsmarkmiðin er að finna á heimasíðu Reykjavíkurborgar.

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 nágretta verulega.

Hönnun og útfærsla svala og svalalokana skal vera samræmd fyrir allt húsið nema aðstæður og hlutverk svalanna sé mismunandi og ekki um sömu hlið á húsinu að ræða.

Lágmarkshæð undir svalir við gangstétt er 2,4 metrar.

Í leiðbeiningum hverfisskipulags um svalir og þakbreytingar er fjallað nánar um hvernig framangreind skilyrði eru uppfyllt.

Sjá nánar skilmálalið um verndarákvæði.

Sjá leiðbeiningar

➤ [Svalir og útlitsbreytingar](#)

➤ [Þakbreytingar](#)

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

 Lóðirnar AT, AP - Skipholt 62, 68

Flatt þak eða þakhalli að hámarki 14°

Stakstæðir bílskúrar skulu vera með flötu þaki.

Þakbreytingar eru ekki heimilar.

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

Þar sem heimilt er að byggja við hús skal þakgerð viðbyggingar taka mið af þaki núverandi húss.

Sjá leiðbeiningar

[➤ Þakbreytingar](#)

ÚTLITSBREYTINGAR OG VIÐHALD

Forðast skal að raska að óþörfu frumgerð húss og sérkennum þess við viðhald og útlitsbreytingar. Taka skal tillit til forma og hlutfalla, glugga og gluggasetningar, innganga, áferðar, efnisvals, mynstra og annarra sérkenna húss.

Gluggar skulu miðast við upphaflega gerð bæði hvað varðar efni og uppdeilingu gluggapósta. Hafi gluggum verið breytt skal við endurnýjun færa þá til upprunalegs horfs.

Sérstaklega skal fara varlega í allar breytingar við götuhliðar húsa þar sem þær snúa að almenningssými. Gæta skal sérstaklega heildarsvips við aðalgötur og borgargötur.

Sjá nánar skilmálalið um verndarákvæði.

Sjá leiðbeiningar

[➤ Svalir og útlitsbreytingar](#)

KJALLARI

Kjallarar eru heimilir þar sem aðstæður leyfa.

Sækja má um að taka í notkun ósamþykkt rými í kjöllum húsa sem til hafa orðið s.s. vegna náttúrulegs landhalla, enda mun umfang húss ekki aukast. Sækja þarf um byggingarleyfi.

Skipulagsfulltrúi ákvarðar hvort aukið byggingarmagn uppfyllir ákvæði 3. mgr. 43. gr.

skipulagslaga nr. 123/2010.

Heimilt er að grafa frá hluta úthliðar, til að koma fyrir nýjum gluggum eða inngangi, ef samþykkt íbúðarrými eru í kjallara. Þó má ekki grafa dýpra en sem nemur helmingi salarhæðar kjallara.

Sækja þarf um byggingarleyfi.

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 og er háð samþykki byggingar- og skipulagsyfirvalda og heilbrigðiseftirlits.

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.

ÓSAMÞYKKTAR FRAMKVÆMDIR

Fasteignaeigendur bera ábyrgð á að notkun fasteignar sé í samræmi við samþykktar teikningar.

Hægt er að sækja um byggingarleyfi fyrir rýmum sem hafa verið tekin í notkun en eru skilgreind sem lokuð rými, t.d. í kjöllum, enda hafi umfang húss ekki breyst frá síðasta samþykktu byggingarleyfi. Skipulagsfulltrúi ákvarðar hvort aukið byggingarmagn uppfyllir ákvæði 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.



GÆÐI BYGGÐAR

LÓÐAMÖRK

Lóðamörk eru sýnd á hverfisskipulagsupprætti. Nánari afmörkun lóðar er útfærð með hnitasettum lóðarupprætti landupplýsingadeildar Reykjavíkurborgar. Lóðarhöfum er óheimilt að fara út fyrir lóðarmörk með hvers kyns framkvæmdir og/eða nýtingu á borgarlandi í eigin þágu.

Frágangur á lóðamörkum

Lóðarhafar skulu hafa samráð um frágang á sameiginlegum lóðamörkum 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. Gróður á sameiginlegum lóðamörkum skal ekki vera hærri en 1,8 metrar og há tré í a.m.k. 4 metra fjarlægð frá lóðamörkum, nema nágrannar ákveði annað í sameiningu.

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 vorjafndægum til haustjafndægra sé aldrei skuggavarp frá honum á helstu dvalarsvæði á nágrannalóð.

Á lóðarmörkum sem snúa að götum, gatnamótum, innkeyrslum og/eða stígum má ekki hefta sjónlínur með girðingum eða gróðri. Hámarkshæð girðinga á slíkum stöðum er 1,2 metrar. 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.

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 lóðaruppráttur sem sýnir fyrirkomulag lóðar fylgja aðalupprætti. 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 skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval á lóðamörkum.

Sækja þarf um leyfi til Reykjavíkurborgar til að fella tré sem eru hærri en 8 metrar eða eldri en 60 ára. Sjá nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um útfærslu lóða.

Forðast skal ræktun ágengra plantna.

Sjá leiðbeiningar

➤ [Útfærsla lóða](#)

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. Við hönnun almenningsrýma skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um almenningsrými og viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun til að tryggja aðgengi allra.

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

Dvalar- og leiksvæði

Innan skilmálaeiningarinnar eru svæði sem teljast dvalar- og/eða leiksvæði samkvæmt leiksvæðastefnu Reykjavíkur, sjá hverfisskipulagsupprátt.

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 skulu aðliggjandi lóðarhafar 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 nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um almenningsrými.

Sjá leiðbeiningar

➤ [Almenningsrými](#)

BORGARBÚSKAPUR

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

Heimild til matvælaræktunar á borgarlandi er tímabundinn afnotaréttur sem nánar er skilgreindur í afnotaleyfi.

Hænsnahald er leyft innan lóða. Ef stunda á hænsnahald þarf að sækja um leyfi heilbrigðisnefndar og fylgja samþykkt um hænsnahald í Reykjavík utan skipulagðra landbúnaðarsvæða nr. 815/2014 ásamt tilheyrandi leiðbeiningum Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur.

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

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.

Ljósabúnaður og hönnun lýsingar skal vera með þeim hætti að ekki sé hætta á að vegfarendur blindist af lýsingunni eða hún valdi glýju eða óþarfa ljósmengun.

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

Sjá leiðbeiningar

➤ [Ljósvist](#)

HLJÓÐVIST

Skilmálaeiningin liggur nærri umferðarpungri götu eða götum. Gera má ráð fyrir ýmsum mótvægisáðgerðum, s.s. hljóðmönnum, hljóðveggjum eða byggingartæknilegum áðgerðum. 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 innandyrna skal leyst með byggingartæknilegum áðgerðum. Sýna skal fram á gildi mótvægisáðgerða vegna hljóðvistar með gerð hljóðvistarskýrslu fyrir hverja framkvæmd við uppbyggingu á svæðinu. Gera skal grein fyrir völdum lausnum fyrir útveggi, glugga, svalalokanir, áðgerðir á lóð o.s.frv. og hvernig viðkomandi áðgerðir mæta kröfum um hljóðstig við byggingar og á útisvæðum, sbr. ákvæði í byggingarreglugerð og leiðbeiningar Mannvirkjastofnunar um hljóðvist.

Hljóðmengun frá starfsemi skal leyst með byggingartæknilegum áðgerðum eins og kostur er. Sýna skal fram á gildi mótvægisáðgerða vegna hljóðvistar með gerð hljóðvistarskýrslu fyrir hverja framkvæmd sbr. ákvæði í byggingarreglugerð um varnir gegn hávaða. Staðfesting hljóðvistar vegna breytinga þegar byggðra mannvirkja er á ábyrgð hönnuða aðalupphráttu sem ber að skila inn hljóðvistarskýrslu, sbr. leiðbeiningar Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar.

Helstu hljóðvistarvandamál innan skilmálaeiningarinnar eru tengd nálægð við Skipholt.

LOFTGÆÐI

Útfæra skal gróðurbelti á lóðum og borgarlandi nálægt umferðarpungum götum til að draga úr loftmengun.

Gróðurbeltið skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni.

KVAÐIR

Kvaðir eru tilgreindar á útgefnum mæliblöðum, hverfisSKIPulagi, lóðarleigusamningum, úthlutunarskilmálum og í öðrum þinglýstum skjölum. Þegar sótt er um byggingarleyfi þarf lóðarhafi/-hafar að leggja fram mæliblað og hæðarblað sem er í samræmi við gildandi hverfisSKIPulag.

Dæmi um kvaðir eru:

- Lagnaleiðir veitufyrirtækja
- Almennur umferðarréttur um lóð
- Hönnun og frágangur bygginga og lóða
- Tímabundnar ráðstafanir á lóð eða starfsemi
- Fyrirkomulag bílastæða á borgarlandi

Allar heimildir sem yfirfærðar eru í hverfisSKIPulag úr eldra deiliskipulagi, þ.m.t. kvaðir, koma fram í skilmálalið um yfirfærðar byggingarheimildir. Auk þess geta tiltekna kvaðir verið endurtekna í öðrum skilmálaliðum hverfisSKIPulags eftir því sem við á.



ORKA & AUÐLINDIR

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. Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur hefur einnig unnið hönnunarleiðbeiningar fyrir úrgangslausnir sem hafa skal til hliðsjónar.

Á borgarlandi er heimilt að koma fyrir grenndarstöðvum og ílátum undir úrgang, s.s. meðfram göngustígum og/eða á opnum svæðum innan skilmálaeiningarinnar. Leitast skal við að setja upp flokkunarílát þar sem endurvinnsluefni falla til og söfnun þeirra þykir hagkvæm.

Úrgangslausnir við íbúðarhúsnæði

Heimilt er að byggja skýli, gerði eða geymslu innan lóðar fyrir úrgang, sbr. skilmála um aðrar byggingar á lóð. Hafa skal samráð við skrifstofu umhverfisgæða á umhverfis- og skipulagssviði Reykjavíkur og fylgja hönnunarviðmiðum um úrgangslausnir við íbúðarhúsnæði sem skrifstofan hefur gefið út.

Gera skal ráð fyrir söfnun að lágmarki fjögurra úrgangsflokka við heimili - blandaðs úrgangs, pappírs/pappa, plasts og matarleifa. 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 vera 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. Safnkassi skal ekki standa nærri íbúðarhúsi á lóðinni eða íbúðarhúsi á nágrannalóð.

Þar sem íbúðum er fjölgað, skv. heimildum hverfisskipulags sem fram koma í skilmálalið um íbúðir, þarf að skoða hvort fjölga þurfi úrgangsílátum. Huga þarf að því hvort þau rúmast innan núverandi aðstöðu eða hvort breyta þarf fyrirkomulagi sorplausna, s.s. samkvæmt heimildum sem fram koma í skilmálalið um aðrar byggingar á lóð.

RAFHLEÐSLUSTÆÐI

Þar sem bílastæði eru skilgreind innan lóða er lóðarhöfum heimilt að nýta þau sem rafhleðslustæði. Upplýsingar um fjölda bílastæða á lóð eru birtar í skilmála um bílastæði og innkeyrslur.

Reykjavíkurborg er heimilt að koma fyrir rafhleðslustæðum innan skilmálaeiningarinnar á borgarlandi. Íbúum og öðrum lóðarhöfum er óheimilt að koma fyrir rafhleðslustæðum á borgarlandi. Rafhleðslustæði á borgarlandi skulu vera opin almenningi.

Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar við gerð rafhleðslustæða.

DREIFISTÖÐVAR, LAGNIR OG VEITUR

Kvaðir um legu lagna koma fram á útgefnum hæða- og mæliblöðum. Þegar sótt er um byggingarleyfi þarf lóðarhafi að leggja fram mæliblað sem er í samræmi við gildandi hverfisskipulag.

Lóðarhafi ber kostnað af öllum breytingum á lögnum veitufyrirtækja eða færslu þeirra vegna uppbyggingar á lóðinni. Allar breytingar og/eða færslur þarf að gera í samráði við viðkomandi veitufyrirtæki.

Stofnlagnir Veitna eru sýndar á stefnukorti fyrir orku og auðlindir. Óheimilt er að raska landi á helgunarsvæði stofnlagna nema í samráði við Veitur.

Við Hjálmholt 9 er dreifistöð Veitna ohf.



VISTKERFI & MINJAR

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.

Þar sem aukið er við byggingarmagn innan lóðar skal innleiða blágrænar ofanvatnslausnir (þ.m.t. gegndræpt yfirborð) svo að afrennslisstuðull lóðarinnar hækki ekki.

Við nýframkvæmdir á borgarlandi skal leitast við að innleiða blágrænar ofanvatnslausnir, s.s. við hönnun og útfærslur á almenningssvæðum, opnum svæðum, götum og stígum.

Sjá leiðbeiningar

➤ [Blágrænar ofanvatnslausnir](#)

VERNDARÁKVÆÐI

Eftirfarandi hús njóta hverfisverndar í rauðum flokki (einstök hús, húsaraðir og götummyndir):

- Vatnsholt 10
- Hjálmholt 12

Sjá: Byggðakönnun. Borgarhluti 3 – Hlíðar. Skýrsla Borgarsögusafns nr. 223. Reykjavík 2023.

Sjá Lög um menningarminjar nr. 80/2012.

FORNLEIFAR

Fornleifar eru skráðar innan skilmálaeiningarinnar, sjá hverfisskipulagsuppdrátt. Áður en til jarðrasks eða framkvæmda kemur skal leita til Minjastofnunar Íslands um meðferð á viðkomandi minjum.

Sjá Borgarhluti 3 – Hlíðar, Fornleifaskrá, skýrsla nr. 224. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2022.

Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

NÁTTÚRUSÉRKENNI

Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.



SAMGÖNGUR

ALMENNINGSSAMGÖNGUR

Við akstursleiðir almenningssamgangna er heimilt að staðsetja biðstöðvar og reisa við þær biðskýli.

Við hönnun biðstöðva skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja aðgengi allra, óháð hreyfigetu.

SAMGÖNGUSTEFNA

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

GÖTUR, STÍGAR OG GANGSTÉTTIR

Götur, vegir, gangstéttir og stígar eru sýndir á hverfisSKIPULAGSUPPDRAETTI eins og þeir eru við gildistöku hverfisSKIPULAGS. Heimilt er að útbúa nýjar gangstéttir og stíga þar sem þörf þykir og aðstæður leyfa, án breytinga á hverfisSKIPULAGI.

Þar sem nýir göngustígar og hjólastígar eru sýndir á hverfisSKIPULAGSUPPDRAETTI er lega þeirra leiðbeinandi.

Heimilt er að fara í breytingar og endurhönnun á samgöngumannvirkjum sem miða að því að auka umferðaröryggi og bæta aðstæður fyrir virka ferðamáta. Við breytingar, viðhald og hönnun skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja að aðgengi milli borgarlands og lóða sé fullnægjandi fyrir alla einstaklinga óháð hreyfigetu.

BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR

Fjöldi bílastæða á lóð

Í töflunni að aftan er að finna upplýsingar um fjölda bílastæða innan lóða sem yfirfærast úr eldra deiliskipulagi. Þar sem skráð eru bílastæði inni er átt við stæði í sameiginlegum bílageymslum. Þar sem skráð eru bílastæði úti er um að ræða stæði utandyra á lóð, þ.m.t. stæði fyrir framan bílskúra. Stæði inni í bílskúrum eru ekki talin í töflunni.

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls				
Hjálmholt 1	0	2	2	Hjálmholt 2	0	2	2
Hjálmholt 3	0	2	2	Hjálmholt 4	0	2	2
Hjálmholt 5	0	2	2	Hjálmholt 6	0	2	2
Hjálmholt 7	0	2	2	Hjálmholt 8	0	2	2
Hjálmholt 9	0	2	2	Hjálmholt 10	0	2	2
Hjálmholt 12	0	2	2	Hjálmholt 13	0	2	2
Skipholt 52	0	2	2	Skipholt 54	0	2	2
Skipholt 56	0	2	2	Skipholt 58	0	2	2
Skipholt 60	0	2	2	Skipholt 62	0	5	5
Skipholt 64	0	2	2	Skipholt 66	0	5	5
Skipholt 68	0	5	5	Vatnsholt 2	0	2	2
Vatnsholt 4	0	2	2	Vatnsholt 6	0	2	2
Vatnsholt 8	0	2	2	Vatnsholt 10	0	2	2

Bílastæði fyrir hreyfihamlaða, sjá ákvæði gildandi byggingarreglugerðar.

Innkeyrslur á lóðir eru óbreyttar. Þó er heimilt að breyta innkeyrslum þar sem nýir byggingarreitir koma til nýtingar.

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

Óheimilt er að fjölga bílastæðum innan lóðar vegna aukaíbúðar í bílageymslum.

SAMEIGINLEG BÍLAGEYMSLA

Ekki heimilað.

HJÓLASTÆÐI

Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á lóð.

Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á borgarlandi.



NÁTTÚRUVÁ

FLÓÐ OG AÐRAR NÁTTÚRUHAMFARIR

Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

Gegndræpt yfirborð er mikilvægasta fornvörnin gegn flóðum sem orsakast af mikilli úrkomuákefð.

VINDAFAR

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

DEILISKIPULAG FELLT ÚR GILDI

Upplýsingar um deiliskipulag sem fellt er úr gildi með hverfisskipulagi

Hverfisskipulag er heildstæð endurskoðun á gildandi deiliskipulagsáætlunum og mun leysa af hólmi eldri deiliskipulagsáætlanir. Þegar hverfisskipulagið tekur gildi með samþykkt borgarráðs/ borgarstjórnar og birtingu í B-deild Stjórnartíðinda munu upphaflegar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum á þeim, falla úr gildi.

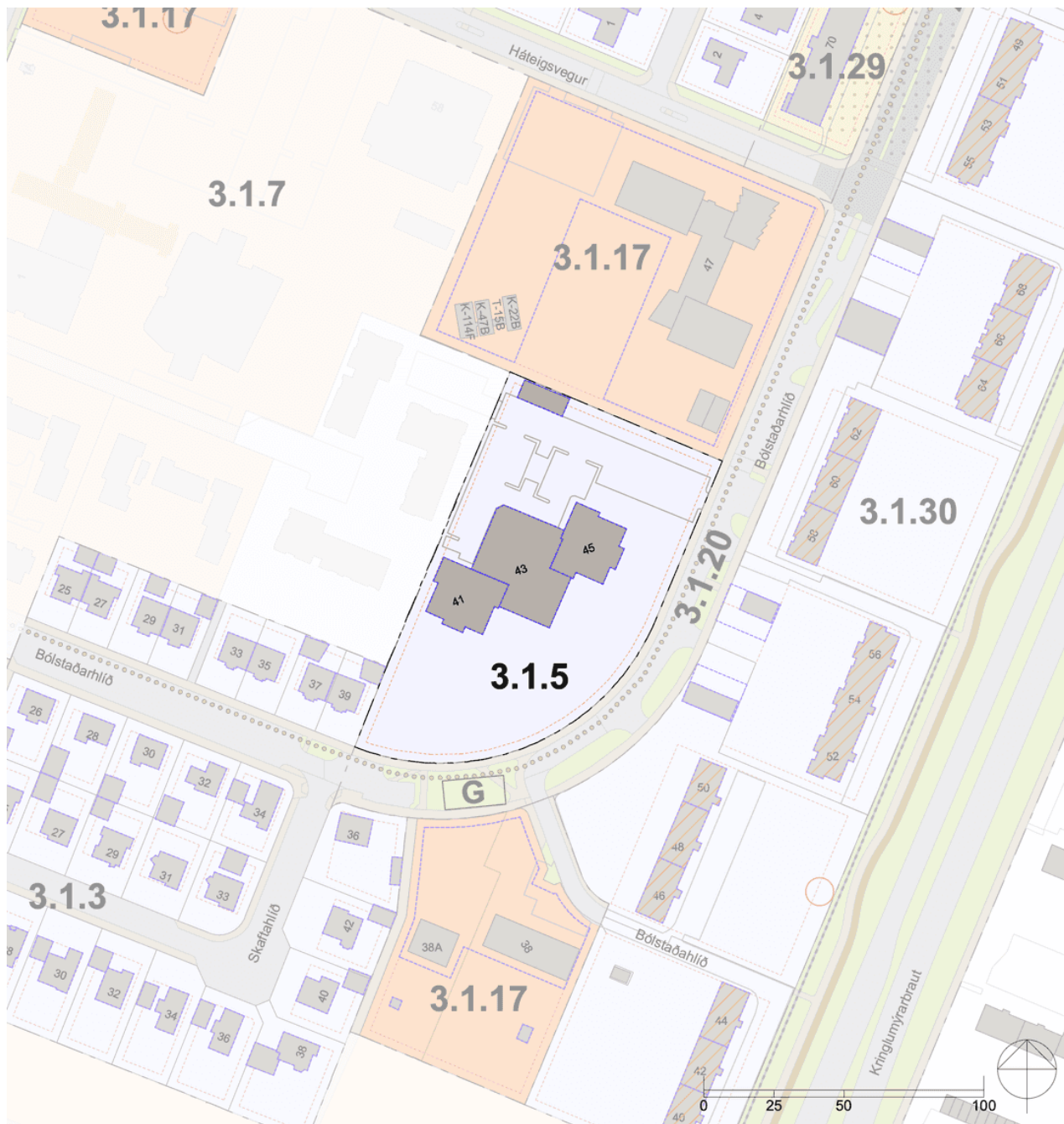
Skrá yfir þessar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum er að finna í heimildarskrá aftast í bók II.

Bólstaðarhlíð 41-43



Hverfisskipulagsuppráttur fyrir skilmálaeiningu 3.1.5

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsupprætti fyrir skilmálaeiningu 3.1.5 Bólstaðarhlíð 41-43. Sé munur á uppráttum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisskipulagsupprætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsupprátturinn aftast í bókinni. Bent er á að landnotkun á hverfisskipulagsupprætti er eingöngu sýnd til skýringar og eru ekki endilega í samræmi við afmörkun eins og hún kemur fram í aðalskipulagi. Ef breytingar verða á afmörkun í aðalskipulagi þá hefur hún engin áhrif á stærð eða afmörkun landnóttunarreitna í hverfisskipulaginu.



Skýringar

Landnotkun

	Afmörkun hverfisskipulags
	Afmörkun skilmálaeininga
	Hús / byggingar
	Lóðamörk
	Íbúðarbyggð
	Míðsvæði
	Samfélagsþjónusta
	Verslun og þjónusta
	Þróttasvæði
	Þróttar- /athugunarsvæði (Sérstakt deiliskipulag)

Opin svæði - Borgartand

	Hverfisgarður: Garðar innan hverfis sem þjóna íbúum hverfis
	Opin svæði: Gróður við götur/mí og önnur óskilgreind græn svæði
	Leiksvæði: Hefðbundin leiksvæði með grótti og leikmöguleikum
	Dvalarsvæði: Grænt yfirbragð, gróður og íverusvæði
	Málurtagarður
	Kyrtítt svæði: Eftir töl dvalar og slóðar á opnu svæði í skjóli frá helstu umferðarleiðum
	Vatn

Samgöngur

	Götur
	Borgargötur (aðalgötur)
	Bilastæði (leiðbeinandi staðsetning)
	Gangstéttir / göngustígar
	Megin göngutenging, (leiðbeinandi lega)
	Megin hjólastígur, (leiðbeinandi lega)
	Núverandi undirgöngugöngubú
	Ný undirgöngugöngubú

Verndarsvæði

	Hverfisvernd
	Einstök hús
	Formleifar og yngri minjar
	Helgunarsvæði
	Helgunarsvæði friðlýsing
	Friðlýst svæði
	Náttúruerki

Annað

	Takmarkaður byggingarreitir, sjá skilmála
	Aðalbyggingarreitir, sjá skilmála
	Möguleg hækkun flötlyshúsa
	Hámarkshæð bygginga
	Grenndarstöð, (leiðbeinandi lega)
	Hjóðvörn (leiðbeinandi staðsetning)
	Hverfistorg og leða fegun göturyma
	Kvæðir (sjá nánar í bók 2)



SAMFÉLAG

STARFSEMI	136
HÚSAGERÐIR	136
VERSLUN OG ÞJÓNUSTA	136
ÍBÚÐIR	136
LÝÐHEILSA	136



MANNVIRKI

YFIRFÆRÐAR	137
BYGGINGARHEIMILDIR	
VIÐBÓTARBYGGINGARHEIMILDIR	139
NÝBYGGINGAR	140
AÐRAR BYGGINGAR Á LÓÐ	140
BYGGINGARREITIR OG GJÖLD	141
SVALIR OG SVALALOKANIR	142
ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS	142
ÚTLITSBREYTINGAR OG VIÐHALD	142
KJALLARI	142
NIÐURRIF	142
TÆKNIBÚNAÐUR	143
ÓSAMÞYKKTAR FRAMKVÆMDIR	143



GÆÐI BYGGÐAR

LÓÐAMÖRK	143
ÚTFÆRSLA LÓÐA	143
ALMENNINGSRÝMI	144
BORGARBÚSKAPUR	144
LJÓSVIST	145
HLJÓÐVIST	145
LOFTGÆÐI	145
KVÆÐIR	145



ORKA & AUÐLINDIR

MEÐHÖNDLUN ÚRGANGS	146
RAFHLEDSLUSTÆÐI	146
DREIFISTÖÐVAR, LAGNIR OG VEITUR	147



VISTKERFI & MINJAR

BLÁGRÆNAR OFANVATNSLAUSNIR	147
VERNDARÁKVÆÐI	147
FORNLEIFAR	147
NÁTTÚRUSÉRKENNI	148



SAMGÖNGUR

ALMENNINGSSAMGÖNGUR	148
SAMGÖNGUSTEFNA	148
GÖTUR, STÍGAR OG GANGSTÉTTIR	148
BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR	148
SAMEIGINLEG BÍLAGEYMSLA	148
HJÓLASTÆÐI	148



NÁTTÚRUVÁ

FLÓÐ OG AÐRAR NÁTTÚRUHAMFARIR	149
VINDAFAR	149

UM SKILMÁLAEININGU

Í skilmálaeiningunni er íbúðarbyggð. Einingin afmarkast af Kringlumýrarbraut til austurs og liggur á milli Háaleitisbrautar í norði og leikskólans Stakkaborgar og græns svæðis meðfram Miklubraut í suðri. Til vesturs afmarkast einingin af Skipholti, Bólstaðarhlíð og lóðum Háteigsskóla og menntavísindasviðs HÍ. Einingin einkennist fyrst og fremst af fastmótaðri fjölbýlishúsabyggð á 4-5 hæðum. Húsin eru svipuð að gerð og byggð í upphafi 7. áratugar síðustu aldar. Hlutföll, þakform og yfirborðsáferð er áþekk og fáar útlitsbreytingar verið gerðar. Húsin snúa langhliðum í austur/vesturátt með opnum fjölbýlishúsalóðum. Innan einingarinnar eru einnig tvær sjö hæða íbúðabyggingar ætlaðar eldri borgurum með einnar hæðar tengibyggingu þar sem er þjónustukjarni.

HELSTU ÁHERSLUR

Byggingarreitir á lóð eru stækkaðir.

Heimilað verður að byggja smáhýsi, gróðurhús og hjólaskýli á lóð.

Heimilað er að byggja sorpgerði eða sorpskýli á lóð eða koma fyrir djúpgámum til að auðvelda flokkun úrgangs.

Heimilt er að stunda atvinnustarfsemi innan íbúðar.

Eldri heimildir fyrir bílastæðum eru yfirfærðar í skilmála hverfisSKIPULAGS.

Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir og gróður 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.

SKILMÁLAR



SAMFÉLAG

STARFSEMI

Starfsemi innan skilmálaeiningarinnar skal fylgja ákvæðum aðalskipulags fyrir íbúðabyggð og leiðbeiningum hverfisskipulags um Starfsemi í íbúðabyggð.

Starfsemi sem fer fram í íbúðarhúsnæði má ekki vera íþyngjandi fyrir aðliggjandi lóðarhafa og/ eða meðlóðarhafa og verður að fara fram á almennum vinnutíma. Miðað er við rekstur með 1-3 starfsmenn. Ekki er heimilt að fjölga bílastæðum í hverfinu, hvorki á borgarlandi né á lóð, vegna starfsemi í íbúðarbyggð. Meginnýting húsnæðis skal áfram vera íbúðarhúsnæði með lögheimilisskráningu.

Afla skal tilskilinna leyfa fyrir starfsemi sem skv. lögum og reglugerðum er leyfis skyld.

Innan íbúðabyggðar er ekki heimiluð mengandi starfsemi sem skv. gildandi reglugerð um losun frá atvinnurekstri og mengunarvarnaeftirlit krefst starfsleyfis frá Umhverfisstofnun eða heilbrigðisnefnd eða er tilkynningaskyld til áður nefndra embætta. Mengandi starfsemi er þegar um er að ræða truflun á umhverfispáttum sem hafa skaðleg áhrif á heilsufar almennings m.a. með óhreinkun lofts, láðs eða lagar. Mengun tekur einnig til ólyktar, hávaða og titrings.

Ekki er heimilt að vera með hávaðasama starfsemi (s.s. skemmti- og dansstaði, æfingastöðvar o.s.frv.) í sama húsi og íbúðir nema sýnt sé fram á með hljóðvistarskýrslu að hægt sé að tryggja viðunandi hljóðvist með byggingartæknilegum aðgerðum. Sjá nánar skilmála um hljóðvist.

Heimildir fyrir gististarfsemi eru samkvæmt ákvæðum gildandi aðalskipulags. Heimagisting í flokki I er heimiluð. Við götur sem skilgreindar eru sem aðalgötur í aðalskipulagi eru rými heimildir fyrir gisti- og veitingastarfsemi, sbr. ákvæði aðalskipulags og leiðbeiningar hverfisskipulags um starfsemi í íbúðabyggð. Aðalgötur eru merktar á hverfisskipulagsuppdraetti.

Starfsemi á vegum velferðarsviðs og frjálsra félagasamtaka sem sinna velferðarþjónustu í samstarfi við Reykjavíkurborg eða ríkið er heimiluð í íbúðarhúsnæði innan íbúðabyggðar í Reykjavík, sbr. leiðbeiningar hverfisskipulags um starfsemi í íbúðabyggð.

Sjá leiðbeiningar

➔ Starfsemi í íbúðabyggð

HÚSAGERÐIR

Sjö hæða fjölbýlishús með tengibyggingu á einni hæð.

VERSLUN OG ÞJÓNUSTA

Í tengibyggingu milli íbúðarhúsa er þjónustubygging þar sem heimiluð er starfsemi við íbúa.

ÍBÚÐIR

Ekki er heimilt að fjölga íbúðum í núverandi húsum.

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 um almenningsrými. Við hönnun og útfærslu almenningsrýma þarf að huga að þörfum allra, sérstaklega barna, ungmenna og hreyfihamlaðra.

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.

**MANNVIRKI****YFIRFÆRÐAR BYGGINGARHEIMILDIR****Almenn ákvæði**

Byggingarheimildir eldra deiliskipulags sem fellur úr gildi við gildistöku hverfisSKIPULAGS yfirfærast í hverfisSKIPULAG. Í töflu í skilmálalið um viðbótarbyggingarheimildir eru birtar byggingarheimildir fyrir hverja lóð, þ.m.t. yfirfærðar byggingarheimildir og brúttóflatarmál bygginga skv. fasteignaskrá og landupplýsingum Reykjavíkur (LUKR).

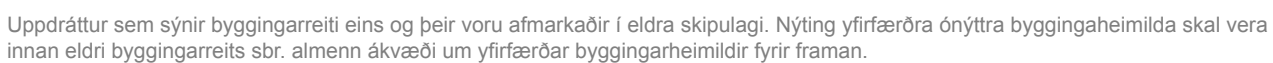
Þeir fyrirvarar eru gerðir að upplýsingar um brúttóflatarmál geta verið rangar bæði hjá fasteignaskrá og LUKR en bent er á að fasteignareigandi sem hyggst nýta sér yfirfærðar ónýttar byggingarheimildir ber ábyrgð á því að brúttóflatarmál fasteignar sé rétt skráð, í samræmi við samþykktu aðaluppdrætti. Af þeim sökum er þess krafist að þegar sótt er um byggingarleyfi til að nýta yfirfærðar ónýttar heimildir fylgi umsókninni samþykktur aðaluppdráttur af byggingunni eins og hún er, þeim breytingum sem óskað er eftir og uppfærðri skráningartöflu, sbr. ákvæði í gr. 2.4.1 í byggingarreglugerð 12/2012.

Tilvísanir í skilmála eldra deiliskipulags sem yfirfærðir eru í hverfisSKIPULAG birtast í viðeigandi skilmálaliðum hverfisSKIPULAGS. Í þeim tilfellum þar sem ósamræmi er milli byggingarheimilda eldra deiliskipulags sem yfirfærðar eru í hverfisSKIPULAG og nýrra heimilda sem veittar eru í hverfisSKIPULAGI, gilda þær heimildir sem eru rýmri.

Þar sem til staðar eru ónýttar byggingarheimildir sem yfirfærast í hverfisSKIPULAG skal nýting þeirra vera svona:

- Nýting skal vera innan byggingarreits eins og hann var afmarkaður í eldra deiliskipulagi. Upplýsingar um eldri byggingarreiti er að finna á uppdrætti/korti fyrir aftan. Uppdrátturinn sýnir skilmálaeininguna, lóðarmörk og eldri byggingarreit.
- Nýting skal vera í samræmi við eldri skilmála, þ.m.t. þakform, þakhalla og önnur takmarkandi atriði sem yfirfærð eru í hverfisSKIPULAG og fram koma í viðeigandi skilmálaliðum.
- Fyrir samtengd hús, s.s. rað- og parhús og fjölbýlishús skulu breytingar hannaðar heildstætt, jafnvel þótt breytingar verði ekki framkvæmdar allar á sama tíma.

Í þeim tilfellum þar sem byggingarmagn húsa er meira en segir í skilmálum í yfirfærðu deiliskipulagi eða engar byggingarheimildir yfirfærast, gilda samþykktir aðaluppdrættir. Aftast í bók II, í prentútgáfu hverfisSKIPULAGS, er að finna skrá yfir deiliskipulag þaðan sem yfirfærðar byggingarheimildir flytjast.



VIÐBÓTARBYGGINGARHEIMILDIR

Almenn ákvæði

Að aftan eru birtar upplýsingar um eldri byggingarheimildir og núverandi byggingarmagn (sbr. skilmálalið um yfirfærðar byggingarheimildir). Einnig um viðbótarbyggingarheimildir og hámarksbyggingarmagn fyrir lóðir, þar sem það á við.

Innan hámarksbyggingarmagns lóðar skulu rúmast núverandi byggingar og viðbætur og breytingar sem geta verið heimilaðar skv. þessum skilmálalið eða öðrum skilmálum hverfisSKIPulags. Einnig aðrar byggingar á lóð sem þegar eru byggðar eða heimilt er að byggja, nema sérstaklega sé tekið fram að þær reiknist ekki inn í nýtingarhlutfall lóðar.

Hámarksbyggingarmagn tekur til bæði A- og B-rýma.

Allar viðbætur og breytingar skulu falla vel að efnisvali, formi og hlutföllum núverandi byggingar. Þakgerð viðbygginga skal taka mið af þaki núverandi húss. Vanda skal efnisval og horfa til efniseiginleika, útlits, áferðar og endingar. Sjá nánar leiðbeiningar hverfisSKIPulags um viðeigandi húsagerð.

Nýting viðbótarbyggingarheimilda skal vera innan byggingarreits, sbr. skilmálalið um byggingarreiti og gjöld. Við hönnun og útfærslu viðbóta og breytinga skal huga að skuggavarpi á helstu íverusvæði á lóð og nágrenni, svo sem útirými í mikilli notkun, svalir og/eða palla og skal fylgja leiðbeiningum hverfisSKIPulags þegar heimild er nýtt.

Samráð skal haft við Veitur ohf. ef um breytingar á fráveitulögnum er að ræða. Meginreglan er sú að færsla á lögnum er á kostnað lóðarhafa.

Önnur ákvæði

Ekki er heimilt að byggja viðbyggingar við hús innan skilmálaeiningarinnar.

Óheimilt er að hækka þak.

Byggingarheimildir

AK	Auðkenni lóðar eða byggingareitar, sjá uppdrátt	T	Innan takmarkaða byggingareitar lóðar
SL	Stærð lóðar	A	Innan aðalbyggingarreitar
HB	Heimilað hámarks byggingarmagn	Y	Innan yfirfærðs byggingareits
BY	Þegar byggt á byggingareit	100 m²	Byggt er yfirfært
YNH	Yfirfært nýtingarhlutfall á lóð	*	Óstaðfest tala
NNH	Nýtt hámarks nýtingarhlutfall á lóð		

Heimilisfang	SL	AK	HB	BYGGT	YNH / NNH
Bólstaðarhlíð 41-45		AÖ	Y 27 m²	27 m²	
		EÉ	Y 2.847 m²	2.847 m²	
		EG	Y 841 m²	841 m²	
		AI	Y 23 m²	23 m²	
		AR	Y 114 m²	114 m²	
		BÓ	Y 25 m²	25 m²	
		DÓ	Y 23 m²	23 m²	
		EJ	Y 2.847 m²	2.847 m²	
		AM		0 m²	
		ÁÞ		0 m²	
		EÁ		0 m²	
SAMTALS	10.422 m²		6.747 m²	6.747 m²	0.65 → 0.65

NÝBYGGINGAR

Innan skilmálaeiningarinnar eru ekki skilgreindar nýbyggingar.

AÐRAR BYGGINGAR Á LÓÐ

Almennt gildir að stakstæð mannvirki á lóð, sem fjallað er um í þessum skilmálalið, skuli staðsetja innan takmarkaðs byggingarreits. Þó er heimilt að fara út fyrir takmarkaða byggingarreitinn að lóðamörkum sem snúa að borgalandi vegna sorplausna. Einnig er heimilt að fara með smáhýsi og gróðurhús upp að lóðamörkum aðliggjandi lóða ef samþykki lóðarhafa viðkomandi lóða liggur fyrir.

Heimildir um aðrar byggingar á lóð bætast við byggingarheimildir sem fram koma í skilmálalið um viðbótarbyggingarheimildir og reiknast því ekki inn í nýtingarhlutfall lóðar.

Fylgja skal leiðbeiningum hverfisskipulags um aðrar byggingar á lóð og ákvæðum byggingarreglugerðar um smáhýsi á lóðum.

Sorpskýli og sorpgerði

Heimilt er að byggja sorpskýli eða sorpgerði á lóð. Byggja má eitt sorpgerði fyrir hvern stigagang í fjölbýlishúsi eða eitt sameiginlegt sorpskýli fyrir alla lóðina. Heimilt er að útbúa sérstakt sorpgerði vegna atvinnuhúsnæðis innan lóðar. Fylgja þarf ákvæðum byggingarreglugerðar og hönnunarviðmiðum um úrgangslausnir við íbúðarhúsnæði sem umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur gefur út. Stærð sorpskýlis eða -gerðis skal taka mið af ofangreindum hönnunarviðmiðum.

Smáhýsi

Heimilt er að byggja eitt stakstætt smáhýsi á lóð fjölbýlishúss fyrir hvern stigagang. Smáhýsi má að hámarki vera 15 m² hvert og mesta hæð þess 2,5 metrar frá yfirborði lóðar og upp á hæsta punkt þaks eða útveggs, sbr. ákvæði gildandi byggingarreglugerðar um smáhýsi á lóð. Smáhýsi eru skýli sem almennt eru ætluð til geymslu garðáhalds o.þ.h. og er ekki ætlað til íveru.

Ef smáhýsi eru samtengd eða standa þétt saman við mörk aðliggjandi lóða þarf að tryggja brunavarnir skv. ákvæðum byggingarreglugerðar.

Hjólaskýli

Heimilt er að byggja eitt hjólaskýli fyrir hvern stigagang í fjölbýlishúsi eða eitt sameiginlegt skýli fyrir alla lóðina. Stærð á skýli fyrir hvern stigagang má vera allt að 15 m². Ef byggt er sameiginlegt skýli fyrir alla lóðina má heildarstærð þess vera samanlögð heimild hvers stigagangs.

Gróðurhús

Heimilt er að byggja eitt gróðurhús fyrir hvern stigagang í fjölbýlishúsi eða eitt sameiginlegt gróðurhús fyrir alla lóðina. Stærð á gróðurhúsi fyrir hvern stigagang má vera allt að 15 m². Ef byggt er sameiginlegt gróðurhús fyrir alla lóðina má heildarstærð þess vera samanlögð heimild hvers stigagangs.

Mesta hæð gróðurhúss má vera 3,0 metrar frá yfirborði lóðar og upp á hæsta punkt þaks eða útveggs. Gróðurhús skal vera úr gegnsæju glerefni í veggjum og þaki. Hönnun og frágangur lýsingar skal vera þannig að hún valdi ekki óæskilegri ljósmengun.

BYGGINGARREITIR OG GJÖLD

Byggingarreitir

Á hverfisSKIPULAGSUPPDRAETTI eru sýndir tveir byggingarreitir, takmarkaður reitur og aðalreitir. Allar byggingar á lóð skulu vera innan byggingarreita.

Takmarkaður byggingarreitur

Byggingarreitir fyrir minni viðbyggingar við sérbýlishús, parhús og raðhús, færanlegar kennslustofur og aðrar byggingar á lóð eru sýndir 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.

Aðalbyggingarreitur

Byggingarreitir fyrir stærri byggingar, eins og ofanábyggingar fjölbýlishúsa ásamt lyftu og/eða stigahúsi, viðbyggingar og nýbyggingar, eru sýndir með blárra 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.

Gjöld fyrir byggingarheimildir

Greiða þarf gatnagerðargjöld fyrir viðbótarfermetra sem samþykkt er að byggja á grundvelli þessa hverfisSKIPULAGS skv. lögum nr. 153/2006 um gatnagerðargjöld og samþykktar um gatnagerðargjöld í Reykjavík sem gildir á hverjum tíma. Á þróunar- og uppbyggingarsvæðum þar sem uppbygging krefst nýs deiliskipulags eða breytinga á gildandi deiliskipulagi gilda samningsmarkmið Reykjavíkurborgar á uppbyggingarsvæðum, samþykkt á fundi borgarstjórnar 2. febrúar 2022. Samningsmarkmiðin gilda um uppbyggingu á lóðum þar sem heimiluð verður breytt nýting á lóð/um og/eða viðbótarbyggingarmagn sem er að flatarmáli meira en 800 fermetrar eða 15 eða fleiri nýjar íbúðir verða til. Samningsmarkmiðin er að finna á heimasíðu

Reykjavíkurborgar.

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.

Hönnun og útfærsla svala og svalalokana skal vera samræmd fyrir allt húsið nema aðstæður og hlutverk svalanna sé mismunandi og ekki um sömu hlið á húsinu að ræða.

Lágmarkshæð undir svalir við gangstétt er 2,4 metrar.

Í leiðbeiningum hverfisSKIPulags um svalir og þakbreytingar er fjallað nánar um hvernig framangreind skilyrði eru uppfyllt.

Svalalokanir eru heimilaðar. Fylgja þarf leiðbeiningum hverfisSKIPulags um svalir og útlitsbreytingar.

Ekki er heimilt að útbúa nýjar svalir.

Sjá leiðbeiningar

➤ **Svalir og útlitsbreytingar**

➤ **Þakbreytingar**

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

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

Kvistir eru ekki heimilaðir.

Sjá leiðbeiningar

➤ **Þakbreytingar**

ÚTLITSBREYTINGAR OG VIÐHALD

Forðast skal að raska að ópörfu frumgerð húss og sérkennum þess við viðhald og útlitsbreytingar. Taka skal tillit til forma og hlutfalla, glugga og gluggasetningar, innganga, áferðar, efnisvals, mynstra og annarra sérkenna húss.

Sjá leiðbeiningar

➤ **Svalir og útlitsbreytingar**

KJALLARI

Kjallarar eru heimilir þar sem aðstæður leyfa.

Sækja má um að taka í notkun ósamþykkt rými í kjöllum húsa sem til hafa orðið s.s. vegna náttúrulegs landhalla, enda mun umfang húss ekki aukast. Sækja þarf um byggingarleyfi. Skipulagsfulltrúi ákvarðar hvort aukið byggingarmagn uppfyllir ákvæði 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

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 og er háð samþykki byggingar- og skipulagsyfirvalda og heilbrigðiseftirlits.

TÆKNIBÚNAÐUR

Heimilt er að koma fyrir tæknibúnaði eins og sólarsellum, loftneti, gervihnattadiski og reykháfi utan á húsi. Tæknibúnaður á borð við sólarcellur þarf að falla vel að yfirborði vegg- og þakflata. Ef sólarcellur 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.

ÓSAMÞYKKTAR FRAMKVÆMDIR

Fasteignaeigendur bera ábyrgð á að notkun fasteignar sé í samræmi við samþykktar teikningar.

Hægt er að sækja um byggingarleyfi fyrir rýmum sem hafa verið tekin í notkun en eru skilgreind sem lokuð rými, t.d. í kjöllum, enda hafi umfang húss ekki breyst frá síðasta samþykktu byggingarleyfi. Skipulagsfulltrúi ákvarðar hvort aukið byggingarmagn uppfyllir ákvæði 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.



GÆÐI BYGGÐAR

LÓÐAMÖRK

Lóðamörk eru sýnd á hverfisskipulagsupprætti. Nánari afmörkun lóðar er útfærð með hnitasettum lóðarupprætti landupplýsingadeildar Reykjavíkurborgar. Lóðarhöfum er óheimilt að fara út fyrir lóðarmörk með hvers kyns framkvæmdir og/eða nýtingu á borgarlandi í eigin þágu.

Frágangur á lóðamörkum

Lóðarhafar skulu hafa samráð um frágang á sameiginlegum lóðamörkum 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. Gróður á sameiginlegum lóðamörkum skal ekki vera hærri en 1,8 metrar og há tré í a.m.k. 4 metra fjarlægð frá lóðamörkum, nema nágrannar ákveði annað í sameiningu.

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 vorjafndægum til haustjafndægra sé aldrei skuggavarp frá honum á helstu dvalarsvæði á nágrannalóð.

Á lóðarmörkum sem snúa að götum, gatnamótum, innkeyrslum og/eða stígum má ekki hefta sjónlínur með girðingum eða gróðri. Hámarkshæð girðinga á slíkum stöðum er 1,2 metrar. 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.

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 lóðaruppráttur sem sýnir fyrirkomulag lóðar fylgja aðalupprætti. 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 skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval á lóðamörkum.

Sækja þarf um leyfi til Reykjavíkurborgar til að fella tré sem eru hærri en 8 metrar eða eldri en 60 ára. Sjá nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um útfærslu lóða.

Forðast skal ræktun ágengra plantna.

Sjá leiðbeiningar

[Útfærsla lóða](#)

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. Við hönnun almenningsrýma skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um almenningsrými og viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun til að tryggja aðgengi allra.

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 skulu aðliggjandi lóðarhafar 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 nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um almenningsrými.

Sjá leiðbeiningar

[Almenningsrými](#)

BORGARBÚSKAPUR

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

Heimild til matvælaræktunar á borgarlandi er tímabundinn afnotaréttur sem nánar er skilgreindur í afnotaleyfi.

Hæsnahald er leyft innan lóða. Ef stunda á hæsnahald þarf að sækja um leyfi heilbrigðisnefndar og fylgja samþykkt um hæsnahald í Reykjavík utan skipulagðra landbúnaðarsvæða nr. 815/2014 ásamt tilheyrandi leiðbeiningum Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur.

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

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.

Ljósabúnaður og hönnun lýsingar skal vera með þeim hætti að ekki sé hætt á að vegfarendur blindist af lýsingunni eða hún valdi glýju eða óþarfa ljósmengun.

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

Sjá leiðbeiningar

➔ **Ljósvist**

HLJÓÐVIST

Skilmálaeiningin liggur nærri umferðarpungri götu eða götum. Gera má ráð fyrir ýmsum mótvægisáðgerðum, s.s. hljóðmönnum, hljóðveggjum eða byggingartæknilegum áðgerðum. 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 áðgerðum. Sýna skal fram á gildi mótvægisáðgerða vegna hljóðvistar með gerð hljóðvistarskýrslu fyrir hverja framkvæmd við uppbyggingu á svæðinu. Gera skal grein fyrir völdum lausnum fyrir útveggi, glugga, svalalokanir, áðgerðir á lóð o.s.frv. og hvernig viðkomandi áðgerðir mæta kröfum um hljóðstig við byggingar og á útisvæðum, sbr. ákvæði í byggingarreglugerð og leiðbeiningar Mannvirkjastofnunar um hljóðvist.

Hljóðmengun frá starfsemi skal leyst með byggingartæknilegum áðgerðum eins og kostur er. Sýna skal fram á gildi mótvægisáðgerða vegna hljóðvistar með gerð hljóðvistarskýrslu fyrir hverja framkvæmd sbr. ákvæði í byggingarreglugerð um varnir gegn hávaða. Staðfesting hljóðvistar vegna breytinga þegar byggðra mannvirkja er á ábyrgð hönnuða aðaluppdráttar sem ber að skila inn hljóðvistarskýrslu, sbr. leiðbeiningar Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar.

Helstu hljóðvistarvandamál innan skilmálaeiningarinnar eru tengd nálægð við Miklubraut og Kringlumýrabraut.

LOFTGÆÐI

Útfæra skal gróðurbelti á lóðum og borgarlandi nálægt umferðarpungum götum til að draga úr loftmengun.

Gróðurbeltið skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni.

KVAÐIR

Kvaðir eru tilgreindar á útgefnum mæliblöðum, hverfisSKIPULAGI, lóðarleigusamningum, úthlutunarskilmálum og í öðrum þinglýstum skjölum. Þegar sótt er um byggingarleyfi þarf lóðarhafi/-hafar að leggja fram mæliblað og hæðarblað sem er í samræmi við gildandi hverfisSKIPULAG.

Dæmi um kvaðir eru:

- Lagnaleiðir veitufyrirtækja
- Almennur umferðarréttur um lóð
- Hönnun og frágangur bygginga og lóða
- Tímabundnar ráðstafanir á lóð eða starfsemi
- Fyrirkomulag bílastæða á borgarlandi

Allar heimildir sem yfirfærðar eru í hverfisSKIPULAG úr eldra deiliskipulagi, þ.m.t. kvaðir, koma

fram í skilmálalið um yfirfærðar byggingarheimildir. Auk þess geta tilteknaðar kvaðir verið endurteknaðar í öðrum skilmálaliðum hverfissskipulags eftir því sem við á.



ORKA & AUÐLINDIR

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. Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur hefur einnig unnið hönnunarleiðbeiningar fyrir úrgangslausnir sem hafa skal til hliðsjónar.

Á borgarlandi er heimilt að koma fyrir grenndarstöðvum og ílátum undir úrgang, s.s. meðfram göngustígum og/eða á opnum svæðum innan skilmálaeiningarinnar. Leitast skal við að setja upp flokkunarílát þar sem endurvinnsluefni falla til og söfnun þeirra þykir hagkvæm.

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. Gera skal ráð fyrir söfnun að lágmarki fjögurra úrgangsflokka við heimili - blandaðs úrgangs, pappírs/ pappa, plasts og matarleifa. Fylgja skal hönnunarviðmiðum um úrgangslausnir við íbúðarhúsnæði sem umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur hefur gefið út.

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. Safnkassi skal ekki standa nærri íbúðarhúsi á lóðinni eða íbúðarhúsi á nágrannalóð.

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.

RAFHLEÐSLUSTÆÐI

Þar sem bílastæði eru skilgreind innan lóða er lóðarhöfum heimilt að nýta þau sem rafhleðslustæði. Upplýsingar um fjölda bílastæða á lóð eru birtar í skilmála um bílastæði og innkeyrslur.

Reykjavíkurborg er heimilt að koma fyrir rafhleðslustæðum innan skilmálaeiningarinnar á borgarlandi. Íbúum og öðrum lóðarhöfum er óheimilt að koma fyrir rafhleðslustæðum á borgarlandi. Rafhleðslustæði á borgarlandi skulu vera opin almenningi.

Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar við gerð rafhleðslustæða.

DREIFISTÖÐVAR, LAGNIR OG VEITUR

Kvaðir um legu lagna koma fram á útgefnum hæða- og mæliblöðum. Þegar sótt er um byggingarleyfi þarf lóðarhafi að leggja fram mæliblað sem er í samræmi við gildandi hverfisskipulag.

Lóðarhafi ber kostnað af öllum breytingum á lögnum veitufyrirtækja eða færslu þeirra vegna uppbyggingar á lóðinni. Allar breytingar og/eða færslur þarf að gera í samráði við viðkomandi veitufyrirtæki.

Stofnlagnir Veitna eru sýndar á stefnukorti fyrir orku og auðlindir. Óheimilt er að raska landi á helgunarsvæði stofnlagna nema í samráði við Veitur.



VISTKERFI & MINJAR

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.

Þar sem aukið er við byggingarmagn innan lóðar skal innleiða blágrænar ofanvatnslausnir (þ.m.t. gegndræpt yfirborð) svo að afrennslisstuðull lóðarinnar hækki ekki.

Við nýframkvæmdir á borgarlandi skal leitast við að innleiða blágrænar ofanvatnslausnir, s.s. við hönnun og útfærslur á almenningssrymum, opnum svæðum, götum og stígum.

Sjá leiðbeiningar

➤ **Blágrænar ofanvatnsslausnir**

VERNDARÁKVÆÐI

Í skilmálaeiningunni eru engin friðuð eða friðlýst hús.

Í skilmálaeiningunni eru engin hús eða svæði sem njóta hverfisverndar.

Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 3 – Hlíðar, skýrsla nr. 222. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2023.

Sjá Skipulagslög nr. 123/2010.

Sjá Lög um menningarminjar nr. 80/2012.

FORNLEIFAR

Engar fornleifar eru skráðar innan skilmálaeiningarinnar.

Sjá Borgarhluti 3 – Hlíðar, Fornleifaskrá, skýrsla nr. 224. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2022.

Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

NÁTTÚRUSÉRKENNI

Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.



SAMGÖNGUR

ALMENNINGSSAMGÖNGUR

Á ekki við.

SAMGÖNGUSTEFNA

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

GÖTUR, STÍGAR OG GANGSTÉTTIR

Götur, vegir, gangstéttir og stígar eru sýndir á hverfissskipulagsupprætti eins og þeir eru við gildistöku hverfissskipulags. Heimilt er að útbúa nýjar gangstéttir og stíga þar sem þörf þykir og aðstæður leyfa, án breytinga á hverfissskipulagi.

Þar sem nýir göngustígar og hjólastígar eru sýndir á hverfissskipulagsupprætti er lega þeirra leiðbeinandi.

Heimilt er að fara í breytingar og endurhönnun á samgöngumannvirkjum sem miða að því að auka umferðaröryggi og bæta aðstæður fyrir virka ferðamáta. Við breytingar, viðhald og hönnun skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja að aðgengi milli borgarlands og lóða sé fullnægjandi fyrir alla einstaklinga óháð hreyfigetu.

BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR

Fjöldi bílastæða á lóð

Í töflunni að aftan er að finna upplýsingar um fjölda bílastæða innan lóða sem yfirfærast úr eldra deiliskipulagi. Þar sem skráð eru bílastæði inni er átt við stæði í sameiginlegum bílageymslum. Þar sem skráð eru bílastæði úti er um að ræða stæði utandyra á lóð, þ.m.t. stæði fyrir framan bílskúra. Stæði inni í bílskúrum eru ekki talin í töflunni.

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Bólstaðarhlíð 41-45	0	83	83

Bílastæði fyrir hreyfihamlaða, sjá ákvæði gildandi byggingarreglugerðar.

Innkeyrslur á lóðir eru óbreyttar. Þó er heimilt að breyta innkeyrslum þar sem nýir byggingarreitir koma til nýtingar.

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

SAMEIGINLEG BÍLAGEYMSLA

Ekki heimilað.

HJÓLASTÆÐI

Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á lóð.

Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á borgarlandi.



NÁTTÚRUVÁ

FLÓÐ OG AÐRAR NÁTTÚRUHAMFARIR

Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

Gegndræpt yfirborð er mikilvægasta fornvörnin gegn flóðum sem orsakast af mikilli úrkomuákefð.

VINDAFAR

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

DEILISKIPULAG FELLT ÚR GILDI

Upplýsingar um deiliskipulag sem fellt er úr gildi með hverfisskipulagi

Hverfisskipulag er heildstæð endurskoðun á gildandi deiliskipulagsáætlunum og mun leysa af hólmi eldri deiliskipulagsáætlanir. Þegar hverfisskipulagið tekur gildi með samþykkt borgarráðs/ borgarstjórnar og birtingu í B-deild Stjórnartíðinda munu upphaflegar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum á þeim, falla úr gildi.

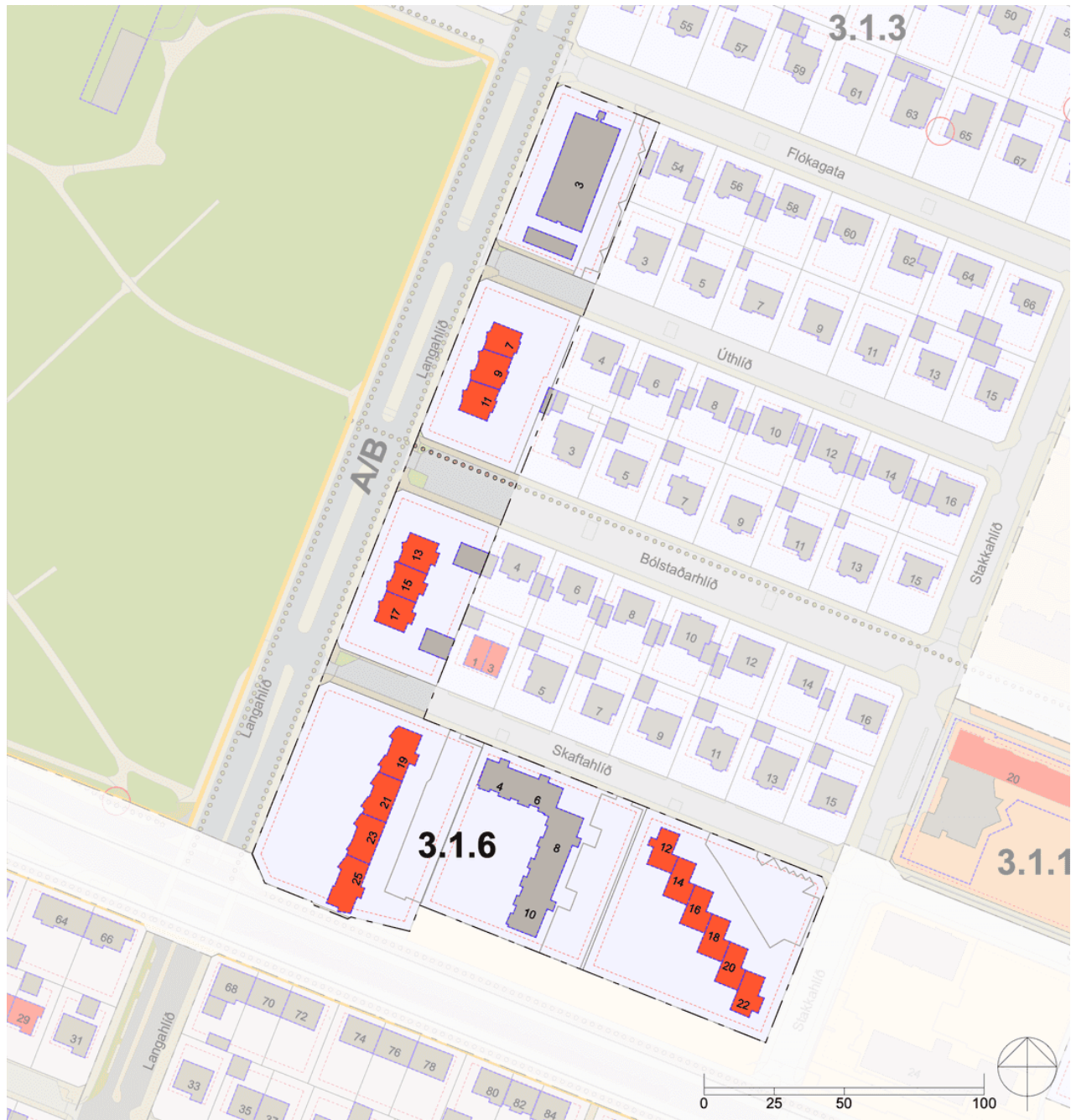
Skrá yfir þessar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum er að finna í heimildarskrá aftast í bók II.

Fjölbylishús - Langahlíð, Skaftahlíð



Hverfissskipulagsuppráttur fyrir skilmálaeiningu 3.1.6

Stækkuð mynd af hverfissskipulagsupprætti fyrir skilmálaeiningu 3.1.6 Fjölbýlishús - Langahlíð, Skaftahlíð. Sé munur á uppráttum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfissskipulagsupprætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfissskipulagsupprátturinn aftast í bókinni. Bent er á að landnotkun á hverfissskipulagsupprætti er eingöngu sýnd til skýringar og eru ekki endilega í samræmi við afmörkun eins og hún kemur fram í aðalskipulagi. Ef breytingar verða á afmörkun í aðalskipulagi þá hefur hún engin áhrif á stærð eða afmörkun landnotunarreita í hverfissskipulaginu.



Skýringar

Landnotkun

	Afmörkun hverfissskipulags
	Afmörkun skilmálaeininga
	Hús / byggingar
	Lóðamörk
	Íbúðarbyggð
	Míðsvæði
	Samfélagsþjónusta
	Verslun og þjónusta
	Íþróttasvæði
	Þróunar- /athugunarsvæði (Sérstakt deiliskipulag)

Opin svæði - Borgartand

	Hverfisgarður: Garðar innan hverfis sem þjóna íbúum hverfis
	Opin svæði: Gróður við götur/mí og önnur óskilgreind græn svæði
	Leiksvæði: Hefðbundin leiksvæði með grótti og leikmöguleikum
	Dvalarsvæði: Grænt yfirbragð, gróður og íverusvæði
	Málurtagarður
	Kýrtátt svæði: Eftir á til dvalar og slökunar á opnu svæði í skjóli frá helstu umferðarleiðum
	Vatn

Samgöngur

	Götur
	Borgargötur (aðalgötur)
	Bílastæði (leiðbeinandi staðsetning)
	Gangstéttir / göngustígar
	Megin gönguteging, (leiðbeinandi lega)
	Megin hjólastígur, (leiðbeinandi lega)
	Núverandi undirgöngugöngubú
	Ný undirgöngugöngubú

Verndarsvæði

	Hverfisvernd
	Einstök hús
	Formleifar og yngri minjar
	Helgunarsvæði
	Helgunarsvæði friðlýsing
	Friðlýst svæði
	Náttúruerki

Annað

	Takmarkaður byggingarreitur, sjá skilmála
	Aðalbyggingareitur, sjá skilmála
	Möguleg hækkun fjölbýlishúsa
	Hámarkshæð bygginga
	Grenndarstöð, (leiðbeinandi lega)
	Hjólavörð (leiðbeinandi staðsetning)
	Hverfistorg og/eda feegur götur/yma
	Kvaðir (sjá nánar í bók 2)



SAMFÉLAG

STARFSEMI	154
HÚSAGERÐIR	154
VERSLUN OG ÞJÓNUSTA	154
ÍBÚÐIR	154
LÝÐHEILSA	157



MANNVIRKI

YFIRFÆRÐAR	158
BYGGINGARHEIMILDIR	
VIÐBÓTARBYGGINGARHEIMILDIR	161
NÝBYGGINGAR	163
AÐRAR BYGGINGAR Á LÓÐ	163
BYGGINGARREITIR OG GJÖLD	164
SVALIR OG SVALALOKANIR	165
ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS	168
ÚTLITSBREYTINGAR OG VIÐHALD	171
KJALLARI	173
NIÐURRIF	173
TÆKNIBÚNAÐUR	173
ÓSAMÞYKKTAR FRAMKVÆMDIR	173



GÆÐI BYGGÐAR

LÓÐAMÖRK	173
ÚTFÆRSLA LÓÐA	174
ALMENNINGSRÝMI	174
BORGARBÚSKAPUR	175
LJÓSVIST	175
HLJÓÐVIST	175
LOFTGÆÐI	176
KVÆÐIR	176



ORKA & AUÐLINDIR

MEÐHÖNDLUN ÚRGANGS	176
RAFHLEDSLUSTÆÐI	177
DREIFISTÖÐVAR, LAGNIR OG VEITUR	177



VISTKERFI & MINJAR

BLÁGRÆNAR OFANVATNSLAUSNIR	177
VERNDARÁKVÆÐI	177
FORNLEIFAR	178
NÁTTÚRUSÉRKENNI	178



SAMGÖNGUR

ALMENNINGSSAMGÖNGUR	178
SAMGÖNGUSTEFNA	178
GÖTUR, STÍGAR OG GANGSTÉTTIR	178
BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR	178
SAMEIGINLEG BÍLAGEYMSLA	179
HJÓLASTÆÐI	179



NÁTTÚRUVÁ

FLÓÐ OG AÐRAR NÁTTÚRUHAMFARIR	179
VINDAFAR	179

UM SKILMÁLAEININGU

Í skilmálaeiningunni er íbúðarbyggð. Einingin er vinkillaga og liggur austan og norðan við gatnamót Lönguhlíðar og Miklubrautar. Einingin nær yfir fjölbýlishúsalóðir sem liggja meðfram þessum götum. Um er að ræða fastmótaða fjölbýlishúsabyggð á 3-5 hæðum sem tók að rísa á fimmta áratug síðustu aldar í anda skipulagsuppdráttar frá 1946. Byggingarnar eru hver um sig með sterkan heildarsvip og í gegnum tíðina hafa verið gerðar fáar útlistsbreytingar á þeim fyrir utan reglulegt viðhald.

HELSTU ÁHERSLUR

Skilmálar um mannvirki standa vörð um yfirbragð byggðarinnar og mikilvæg einkenni einstakra húsa.

Heimild er gefin fyrir viðbótarhæð á fjölbýlishúsið við Skaftahlíð 4-10 ef lyftu er komið fyrir samhliða.

Byggingarreitir á lóðum eru stækkaðir.

Heimilað verður að byggja smáhýsi, gróðurhús og hjólaskýli á lóð.

Heimilað er að byggja sorpgerði eða sorpskýli á lóð til að auðvelda flokkun úrgangs.

Heimilt er að stunda atvinnustarfsemi innan íbúðar.

Eldri heimildir fyrir bílastæðum eru yfirfærðar í skilmála hverfisSKIPULAGS.

Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir og gróður 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.

SKILMÁLAR



SAMFÉLAG

STARFSEMI

Starfsemi innan skilmálaeiningarinnar skal fylgja ákvæðum aðalskipulags fyrir íbúðabyggð og leiðbeiningum hverfisskipulags um Starfsemi í íbúðabyggð.

Starfsemi sem fer fram í íbúðarhúsnæði má ekki vera íþyngjandi fyrir aðliggjandi lóðarhafa og/ eða meðlóðarhafa og verður að fara fram á almennum vinnutíma. Miðað er við rekstur með 1-3 starfsmenn. Ekki er heimilt að fjölga bílastæðum í hverfinu, hvorki á borgarlandi né á lóð, vegna starfsemi í íbúðarbyggð. Meginnýting húsnæðis skal áfram vera íbúðarhúsnæði með lögheimilisskráningu.

Afla skal tilskilinna leyfa fyrir starfsemi sem skv. lögum og reglugerðum er leyfis skyld.

Innan íbúðabyggðar er ekki heimiluð mengandi starfsemi sem skv. gildandi reglugerð um losun frá atvinnurekstri og mengunarvarnaeftirlit krefst starfsleyfis frá Umhverfisstofnun eða heilbrigðisnefnd eða er tilkynningaskyld til áður nefndra embætta. Mengandi starfsemi er þegar um er að ræða truflun á umhverfisþáttum sem hafa skaðleg áhrif á heilsufar almennings m.a. með óhreinkun lofts, láðs eða lagar. Mengun tekur einnig til ólyktar, hávaða og titrings.

Ekki er heimilt að vera með hávaðasama starfsemi (s.s. skemmti- og dansstaði, æfingastöðvar o.s.frv.) í sama húsi og íbúðir nema sýnt sé fram á með hljóðvistarskýrslu að hægt sé að tryggja viðunandi hljóðvist með byggingartæknilegum aðgerðum. Sjá nánar skilmála um hljóðvist.

Heimildir fyrir gististarfsemi eru samkvæmt ákvæðum gildandi aðalskipulags. Heimagisting í flokki I er heimiluð. Við götur sem skilgreindar eru sem aðalgötur í aðalskipulagi eru rýmri heimildir fyrir gisti- og veitingastarfsemi, sbr. ákvæði aðalskipulags og leiðbeiningar hverfisskipulags um starfsemi í íbúðabyggð. Aðalgötur eru merktar á hverfis skipulagsupprætti.

Starfsemi á vegum velferðarsviðs og frjálsra félagasamtaka sem sinna velferðarþjónustu í samstarfi við Reykjavíkurborg eða ríkið er heimiluð í íbúðarhúsnæði innan íbúðabyggðar í Reykjavík, sbr. leiðbeiningar hverfis skipulags um starfsemi í íbúðabyggð.

Í gildi er samþykkt um skilti í Reykjavík þar sem fram koma reglur um stærðir, fyrirkomulag o.fl. á auglýsinga- og upplýsingaskiltum í Reykjavík.

Sjá leiðbeiningar

➔ **Starfsemi í íbúðabyggð**

HÚSAGERÐIR

Fjölbýlishús á 3-5 hæðum.

VERSLUN OG ÞJÓNUSTA

Við Lönguhlíð 3 eru þjónustuíbúðir og í húsinu er rekið félags- og tómstundastarf og snyrtistofur.

ÍBÚÐIR

Lóðin AE - Skaftahlíð 4-10

Fjölga má íbúðum innan skilmálaeiningarinnar þar sem heimilað er að byggja eina hæð ofan á fjölbýlishús um leið og lyftum er komið fyrir til að bæta aðgengi, sbr. ákvæði skilmálaliðar um viðbótarbyggingarheimildir.

Nýjar íbúðir í fjölbýlishúsum skulu vera séríbúðir.

Nýjar íbúðir skulu vera fjölbreytilegar að stærð. Engin ein íbúðargerð skal vera yfir 35% af heildarfjölda nýrra íbúða. Skal yfirlit yfir íbúðastærðir koma fram í byggingarlýsingu á byggingarnefndarteikningum.

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

Við breytingar þarf að fylgja ákvæðum gildandi byggingarreglugerðar og leiðbeiningum hverfisSKIPulags um fjölgun íbúða.

Samráð skal haft við Veitur ohf. um tengingu nýrra íbúða við fráveitukerfi.

Ef íbúðum er fjölgað þarf að skoða hvort fjölga þurfi úrgangsílátum og breyta fyrirkomulagi, sbr. skilmála um meðhöndlun úrgangs og aðrar byggingar á lóð.

Sjá leiðbeiningar

[➤ Fjölbýlishús án lyftu](#)

[➤ Fjölgun íbúða](#)

 **Lóðirnar AD, AB, AÉ, AÐ, AÁ - Langahlíð 3, 7-25, Skaftahlíð 12-22**

Ekki er heimilt að fjölga íbúðum í núverandi húsum.

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 almenningssýmum, sbr. skilmálalið um almenningssými. Við hönnun og útfærslu almenningssýma þarf að huga að þörfum allra, sérstaklega barna, ungmenna og hreyfihamlaðra.

Lýsing og hönnun mannvirkja, gróðurs og annarra innviða í almenningssýmum skal auka öryggistilfinningu þeirra sem þau nota og hvetja þannig til notkunar sem flestra þjóðfélagshópa.

**MANNVIRKI**

YFIRFÆRÐAR BYGGINGARHEIMILDIR

Almenn ákvæði

Byggingarheimildir eldra deiliskipulags sem fellur úr gildi við gildistöku hverfissskipulags yfirfærast í hverfissskipulag. Í töflu í skilmálalið um viðbótarbyggingarheimildir eru birtar byggingarheimildir fyrir hverja lóð, þ.m.t. yfirfærðar byggingarheimildir og brúttóflatarmál bygginga skv. fasteignaskrá og landupplýsingum Reykjavíkur (LUKR).

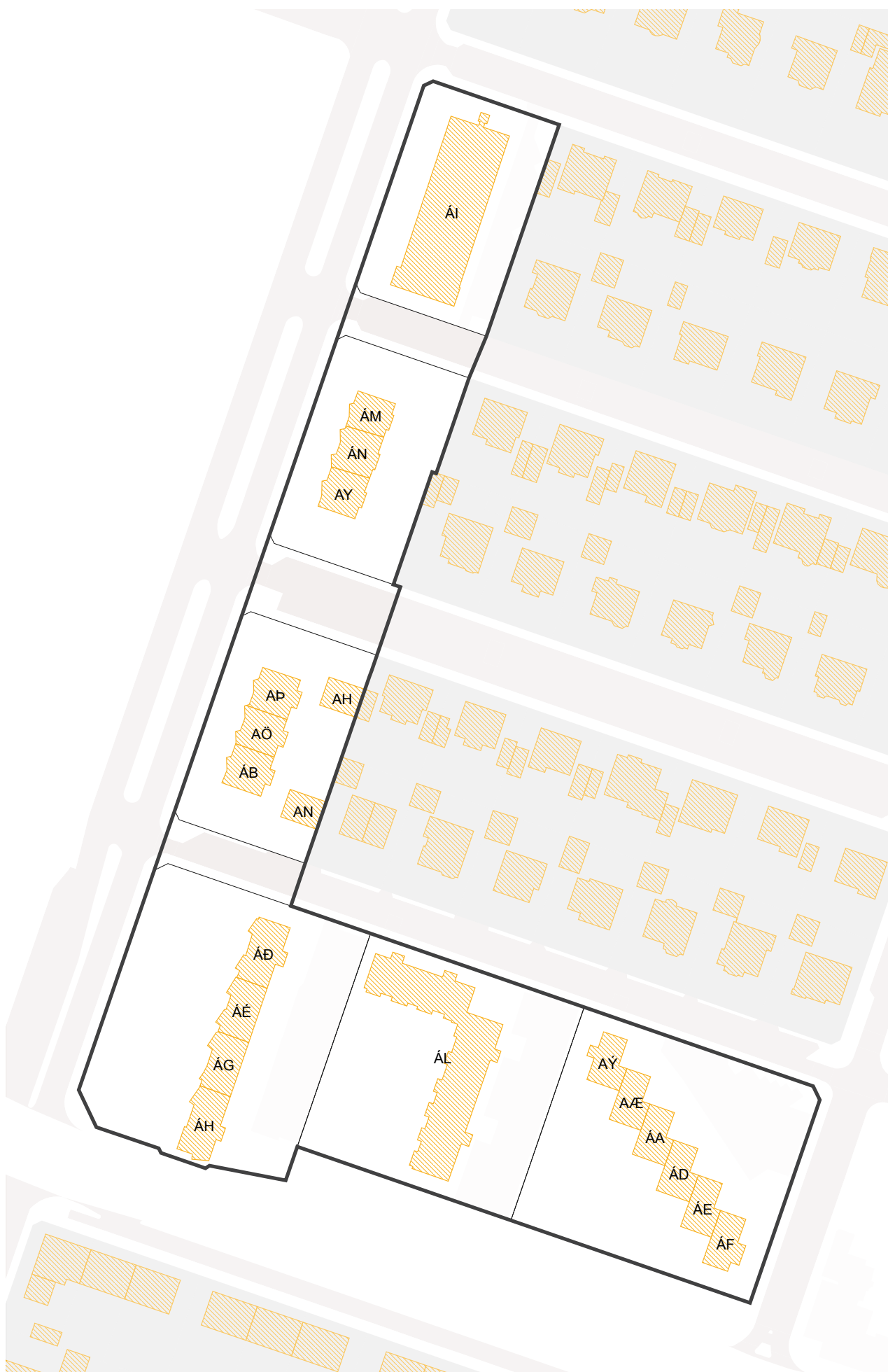
Þeir fyrirvarar eru gerðir að upplýsingar um brúttóflatarmál geta verið rangar bæði hjá fasteignaskrá og LUKR en bent er á að fasteignareigandi sem hyggst nýta sér yfirfærðar ónýttar byggingarheimildir ber ábyrgð á því að brúttóflatarmál fasteignar sé rétt skráð, í samræmi við samþykktu aðaluppdrætti. Af þeim sökum er þess krafist að þegar sótt er um byggingarleyfi til að nýta yfirfærðar ónýttar heimildir fylgi umsókninni samþykktur aðaluppdráttur af byggingunni eins og hún er, þeim breytingum sem óskað er eftir og uppfærðri skráningartöflu, sbr. ákvæði í gr. 2.4.1 í byggingarreglugerð 12/2012.

Tilvísanir í skilmála eldra deiliskipulags sem yfirfærðir eru í hverfissskipulag birtast í viðeigandi skilmálaliðum hverfissskipulags. Í þeim tilfellum þar sem ósamræmi er milli byggingarheimilda eldra deiliskipulags sem yfirfærðar eru í hverfissskipulag og nýrra heimilda sem veittar eru í hverfissskipulagi, gilda þær heimildir sem eru rýmri.

Þar sem til staðar eru ónýttar byggingarheimildir sem yfirfærast í hverfissskipulag skal nýting þeirra vera svona:

- Nýting skal vera innan byggingarreits eins og hann var afmarkaður í eldra deiliskipulagi. Upplýsingar um eldri byggingarreiti er að finna á uppdrætti/korti fyrir aftan. Uppdrátturinn sýnir skilmálaeininguna, lóðarmörk og eldri byggingarreit.
- Nýting skal vera í samræmi við eldri skilmála, þ.m.t. þakform, þakhalla og önnur takmarkandi atriði sem yfirfærð eru í hverfissskipulag og fram koma í viðeigandi skilmálaliðum.
- Fyrir samtengd hús, s.s. rað- og parhús og fjölbýlishús skulu breytingar hannaðar heildstætt, jafnvel þótt breytingar verði ekki framkvæmdar allar á sama tíma.

Í þeim tilfellum þar sem byggingarmagn húsa er meira en segir í skilmálum í yfirfærðu deiliskipulagi eða engar byggingarheimildir yfirfærast, gilda samþykktir aðaluppdrættir. Aftast í bók II, í prentútgáfu hverfissskipulags, er að finna skrá yfir deiliskipulag þaðan sem yfirfærðar byggingarheimildir flytjast.



Uppdráttur sem sýnir byggingarreiti eins og þeir voru afmarkaðir í eldra skipulagi. Nýting yfirfærðra ónýtttra byggingaheimilda skal vera innan eldri byggingarreits sbr. almenn ákvæði um yfirfærðar byggingarheimildir fyrir framan.

VIÐBÓTARBYGGINGARHEIMILDIR

Almenn ákvæði

Að aftan eru birtar upplýsingar um eldri byggingarheimildir og núverandi byggingarmagn (sbr. skilmálalið um yfirfærðar byggingarheimildir). Einnig um viðbótarbyggingarheimildir og hámarksbyggingarmagn fyrir lóðir, þar sem það á við.

Innan hámarksbyggingarmagns lóðar skulu rúmast núverandi byggingar og viðbætur og breytingar sem geta verið heimilaðar skv. þessum skilmálalið eða öðrum skilmálum hverfisSKIPulags. Einnig aðrar byggingar á lóð sem þegar eru byggðar eða heimilt er að byggja, nema sérstaklega sé tekið fram að þær reiknist ekki inn í nýtingarhlutfall lóðar. Hámarksbyggingarmagn tekur til bæði A- og B-rýma.

Allar viðbætur og breytingar skulu falla vel að efnisvali, formi og hlutföllum núverandi byggingar. Þakgerð viðbygginga skal taka mið af þaki núverandi húss. Vanda skal efnisval og horfa til efniseiginleika, útlits, áferðar og endingar. Sjá nánar leiðbeiningar hverfisSKIPulags um viðeigandi húsagerð.

Nýting viðbótarbyggingarheimilda skal vera innan byggingarreits, sbr. skilmálalið um byggingarreiti og gjöld. Við hönnun og útfærslu viðbóta og breytinga skal huga að skuggavarpi á helstu íverusvæði á lóð og nágrenni, svo sem útirými í mikilli notkun, svalir og/eða palla og skal fylgja leiðbeiningum hverfisSKIPulags þegar heimild er nýtt.

Samráð skal haft við Veitur ohf. ef um breytingar á fráveitulögnum er að ræða. Meginreglan er sú að færsla á lögnum er á kostnað lóðarhafa.

Önnur ákvæði

Ekki er heimilt að byggja viðbyggingar við hús innan skilmálaeiningarinnar.

Óheimilt er að hækka þak.

Byggingarheimildir

AK Auðkenni lóðar eða byggingareitar, sjá uppdrátt
SL Stærð lóðar
HB Heimilað hámarks byggingarmagn
BY Þegar byggt á byggingareit
YNH Yfirfært nýtingarhlutfall á lóð
NNH Nýtt hámarks nýtingarhlutfall á lóð

T Innan takmarkaða byggingareitar lóðar
A Innan aðalbyggingarreitar
Y Innan yfirfærðs byggingareits
~~100 m²~~ Byggt er yfirfært
***** Óstaðfest tala

Heimilisfang	SL	AK	HB	BYGGT	YNH / NNH
Langahlið 3		ÁI	Y 2.685 m²	2.685 m²	
		ÁÍ		0 m²	
		ÁK		0 m²	
SAMTALS	2.412 m²		2.685 m²	2.685 m²	1.11 → 1.11
Langahlið 7-11		AY	Y 544 m²	544 m²	
		ÁN	Y 484 m²	484 m²	
		ÁM	Y 500 m²	500 m²	
		ÁÍ	T 23 m²	0 m²	
		AG	T 23 m²	0 m²	
		AM	T 23 m²	0 m²	
SAMTALS	2.285 m²		1.597 m²	1.528 m²	0.67 → 0.70
Langahlið 13-17		AH	Y 86 m²	86 m²	
		AÖ	Y 545 m²	545 m²	
		AN	Y 86 m²	86 m²	
		AP	Y 533 m²	533 m²	
		ÁB	Y 553 m²	553 m²	
		AÐ		0 m²	
		AD		0 m²	
		AJ		0 m²	
		AR		0 m²	
		AU		0 m²	
SAMTALS	2.373 m²		1.803 m²	1.803 m²	0.76 → 0.76
Langahlið 19-25		ÁG	Y 822 m²	822 m²	
		ÁH	Y 898 m²	898 m²	
		ÁÐ	Y 933 m²	933 m²	
		ÁÉ	Y 822 m²	822 m²	
		AÚ		0 m²	
		AL		0 m²	
		AX		0 m²	
		AS		0 m²	
SAMTALS	4.659 m²		3.475 m²	3.475 m²	0.75 → 0.75
Skaftahlið 4-10		ÁL	Y 3.654 m²	3.654 m²	

Heimilisfang	SL	AK	HB	BYGGT	YNH / NNH
		AB		0 m ²	
SAMTALS	3.918 m²		3.654 m²	3.654 m²	0.93 → 0.93
Skaftahlíð 12-22		ÁA	Y 449 m ²	449 m ²	
		ÁD	Y 449 m ²	449 m ²	
		ÁE	Y 449 m ²	449 m ²	
		AÆ	Y 449 m ²	449 m ²	
		AÝ	Y 443 m ²	443 m ²	
		ÁF	Y 455 m ²	455 m ²	
		AT	T 62 m ²	0 m ²	
		AÉ	T 62 m ²	0 m ²	
		AÁ	T 62 m ²	0 m ²	
		AV	T 62 m ²	0 m ²	
		AE	T 62 m ²	0 m ²	
		AK	T 62 m ²	0 m ²	
SAMTALS	4.381 m²		3.066 m²	2.694 m²	0.61 → 0.70

NÝBYGGINGAR

Innan skilmálaeiningarinnar eru ekki skilgreindar nýbyggingar.

AÐRAR BYGGINGAR Á LÓÐ

Almennt gildir að stakstæð mannvirki á lóð, sem fjallað er um í þessum skilmálalið, skuli staðsetja innan takmarkaðs byggingarreits. Þó er heimilt að fara út fyrir takmarkaða byggingarreitinn að lóðamörkum sem snúa að borgalandi vegna sorplausna. Einnig er heimilt að fara með smáhýsi og gróðurhús upp að lóðamörkum aðliggjandi lóða ef samþykki lóðarhafa viðkomandi lóða liggur fyrir.

Heimildir um aðrar byggingar á lóð bætast við byggingarheimildir sem fram koma í skilmálalið um viðbótarbyggingarheimildir og reiknast því ekki inn í nýtingarhlutfall lóðar.

Fylgja skal leiðbeiningum hverfisskipulags um aðrar byggingar á lóð og ákvæðum byggingarreglugerðar um smáhýsi á lóðum.

Sorpskýli og sorpgerði

Heimilt er að byggja sorpskýli eða sorpgerði á lóð. Byggja má eitt sorpgerði fyrir hvern stigagang í fjölbýlishúsi eða eitt sameiginlegt sorpskýli fyrir alla lóðina. Heimilt er að útbúa sérstakt sorpgerði vegna atvinnuhúsnæðis innan lóðar. Fylgja þarf ákvæðum byggingarreglugerðar og hönnunarviðmiðum um úrgangslausrir við íbúðarhúsnæði sem umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur gefur út. Stærð sorpskýlis eða -gerðis skal taka mið af ofangreindum hönnunarviðmiðum.

Smáhýsi

Heimilt er að byggja eitt stakstætt smáhýsi á lóð fjölbýlishúss fyrir hvern stigagang. Smáhýsi má að hámarki vera 15 m² hvert og mesta hæð þess 2,5 metrar frá yfirborði lóðar og upp á hæsta punkt þaks eða útvegs, sbr. ákvæði gildandi byggingarreglugerðar um smáhýsi á lóð. Smáhýsi eru skýli sem almennt eru ætluð til geymslu garðáhalds o.þ.h. og er ekki ætlað til íveru.

Ef smáhýsi eru samtengd eða standa þétt saman við mörk aðliggjandi lóða þarf að tryggja brunavarnir skv. ákvæðum byggingarreglugerðar.

Hjólaskýli

Heimilt er að byggja eitt hjólaskýli fyrir hvern stigagang í fjölbýlishúsi eða eitt sameiginlegt skýli fyrir alla lóðina. Stærð á skýli fyrir hvern stigagang má vera allt að 15 m². Ef byggt er sameiginlegt skýli fyrir alla lóðina má heildarstærð þess vera samanlögð heimild hvers stigagangs.

Gróðurhús

Heimilt er að byggja eitt gróðurhús fyrir hvern stigagang í fjölbýlishúsi eða eitt sameiginlegt gróðurhús fyrir alla lóðina. Stærð á gróðurhúsi fyrir hvern stigagang má vera allt að 15 m². Ef byggt er sameiginlegt gróðurhús fyrir alla lóðina má heildarstærð þess vera samanlögð heimild hvers stigagangs.

Mesta hæð gróðurhúss má vera 3,0 metrar frá yfirborði lóðar og upp á hæsta punkt þaks eða útveggs. Gróðurhús skal vera úr gegnsæju glerefni í veggjum og þaki. Hönnun og frágangur lýsingar skal vera þannig að hún valdi ekki óæskilegri ljósmengun.

BYGGINGARREITIR OG GJÖLD

Byggingarreitir

Á hverfisSKIPULAGSUPPDRAETTI eru sýndir tveir byggingarreitir, takmarkaður reitur og aðalreitir. Allar byggingar á lóð skulu vera innan byggingarreita.

Takmarkaður byggingarreitur

Byggingarreitir fyrir minni viðbyggingar við sérbýlishús, parhús og raðhús, færanlegar kennslustofur og aðrar byggingar á lóð eru sýndir 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.

Aðalbyggingarreitur

Byggingarreitir fyrir stærri byggingar, eins og ofanábyggingar fjölbýlishúsa ásamt lyftu og/eða stigahúsi, viðbyggingar og nýbyggingar, eru sýndir með blárra 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.

Gjöld fyrir byggingarheimildir

Greiða þarf gatnagerðargjöld fyrir viðbótarfermetra sem samþykkt er að byggja á grundvelli þessa hverfisSKIPULAGS skv. lögum nr. 153/2006 um gatnagerðargjöld og samþykktar um gatnagerðargjöld í Reykjavík sem gildir á hverjum tíma. Á þróunar- og uppbyggingarsvæðum þar sem uppbygging krefst nýs deiliskipulags eða breytinga á gildandi deiliskipulagi gilda samningsmarkmið Reykjavíkurborgar á uppbyggingarsvæðum, samþykkt á fundi borgarstjórnar 2. febrúar 2022. Samningsmarkmiðin gilda um uppbyggingu á lóðum þar sem heimiluð verður breytt nýting á lóð/um og/eða viðbótarbyggingarmagn sem er að flatarmáli meira en 800 fermetrar eða 15 eða fleiri nýjar íbúðir verða til. Samningsmarkmiðin er að finna á heimasíðu Reykjavíkurborgar.

SVALIR OG SVALALOKANIR

Ekki er heimilt að útbúa nýjar svalir.

Lóðin AE - Skaftahlíð 4-10

Svalalokanir eru heimilaðar. Fylgja þarf leiðbeiningum hverfisskipulags um svalir og útlitsbreytingar.

Sjá leiðbeiningar

[➤ Svalir og útlitsbreytingar](#)

 **Lóðirnar AD, AB, AÉ, AÐ, AÁ - Langahlíð 3, 7-25, Skaftahlíð 12-22**

Svalalokanir eru óheimilar.

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

Lóðin AE - Skaftahlíð 4-10

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

Kvistir eru ekki heimilaðir.

Sjá leiðbeiningar

 **Þakbreytingar**

 Lóðirnar AD, AB, AÉ, AÐ, AÁ - Langahlíð 3, 7-25, Skaftahlíð 12-22

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

Þakbreytingar eru ekki heimilar.

Sjá leiðbeiningar

 **Þakbreytingar**

ÚTLITSBREYTINGAR OG VIÐHALD

Forðast skal að raska að ópörfu frumgerð húss og sérkennum þess við viðhald og útlitsbreytingar. Taka skal tillit til forma og hlutfalla, glugga og gluggasetningar, innganga, áferðar, efnisvals, mynstra og annarra sérkenna húss.

Sjá leiðbeiningar

[➤ Svalir og útlitsbreytingar](#)

 Lóðirnar AD, AB, AÉ, AÐ, AA - Langahlíð 3, 7-25, Skaftahlíð 12-22

Gluggar skulu miðast við upphaflega gerð bæði hvað varðar efni og uppdeilingu gluggapósta. Hafi gluggum verið breytt skal við endurnýjun færa þá til upprunalegs horfs.

Sérstaklega skal fara varlega í allar breytingar við götuhliðar húsa þar sem þær snúa að almenningsrými. Gæta skal sérstaklega heildarsvips við aðalgötur og borgargötur.

Halda skal í upprunalega áferð á ytra byrði húss við viðhald og endurnýjun.

KJALLARI

Kjallarar eru heimilir þar sem aðstæður leyfa.

Sækja má um að taka í notkun ósamþykkt rými í kjöllum húsa sem til hafa orðið s.s. vegna náttúrulegs landhalla, enda mun umfang húss ekki aukast. Sækja þarf um byggingarleyfi. Skipulagsfulltrúi ákvarðar hvort aukið byggingarmagn uppfyllir ákvæði 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Heimilt er að grafa frá hluta úthliðar, til að koma fyrir nýjum gluggum eða inngangi, ef samþykkt íbúðarrými eru í kjallara. Þó má ekki grafa dýpra en sem nemur helmingi salarhæðar kjallara. Sækja þarf um byggingarleyfi.

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 og er háð samþykki byggingar- og skipulagsyfirvalda og heilbrigðiseftirlits.

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.

ÓSAMÞYKKTAR FRAMKVÆMDIR

Fasteignaeigendur bera ábyrgð á að notkun fasteignar sé í samræmi við samþykktar teikningar.

Hægt er að sækja um byggingarleyfi fyrir rýmum sem hafa verið tekin í notkun en eru skilgreind sem lokuð rými, t.d. í kjöllum, enda hafi umfang húss ekki breyst frá síðasta samþykktu byggingarleyfi. Skipulagsfulltrúi ákvarðar hvort aukið byggingarmagn uppfyllir ákvæði 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.



GÆÐI BYGGÐAR

LÓÐAMÖRK

Lóðamörk eru sýnd á hverfisskipulagssupprætti. Nánari afmörkun lóðar er útfærð með hnitasettum lóðarupprætti landupplýsingadeildar Reykjavíkurborgar. Lóðarhöfum er óheimilt að fara út fyrir lóðarmörk með hvers kyns framkvæmdir og/eða nýtingu á borgarlandi í eigin þágu.

Frágangur á lóðamörkum

Lóðarhafar skulu hafa samráð um frágang á sameiginlegum lóðamörkum 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. Gróður á sameiginlegum lóðamörkum skal ekki vera hærri en 1,8 metrar og há tré í a.m.k. 4 metra fjarlægð frá lóðamörkum, nema nágrannar ákveði annað í sameiningu.

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 vorjafndægum til haustjafndægra sé aldrei skuggavarp frá honum á helstu dvalarsvæði á nágrennalóð.

Á lóðarmörkum sem snúa að götum, gatnamótum, innkeyrslum og/eða stígum má ekki hefta sjónlínur með girðingum eða gróðri. Hámarkshæð girðinga á slíkum stöðum er 1,2 metrar. 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.

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 skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval á lóðamörkum.

Sækja þarf um leyfi til Reykjavíkurborgar til að fella tré sem eru hærri en 8 metrar eða eldri en 60 ára. Sjá nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um útfærslu lóða.

Sjá leiðbeiningar

➤ [Útfærsla lóða](#)

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. Við hönnun almenningsrýma skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um almenningsrými og viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun til að tryggja aðgengi allra.

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 skulu aðliggjandi lóðarhafar 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 nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um almenningsrými.

Sjá leiðbeiningar

➤ [Almenningsrými](#)

BORGARBÚSKAPUR

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

Heimild til matvælaræktunar á borgarlandi er tímabundinn afnotaréttur sem nánar er skilgreindur í afnotaleyfi.

Hænsnahald er leyft innan lóða. Ef stunda á hænsnahald þarf að sækja um leyfi heilbrigðisnefndar og fylgja samþykkt um hænsnahald í Reykjavík utan skipulagðra landbúnaðarsvæða nr. 815/2014 ásamt tilheyrandi leiðbeiningum Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur.

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

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.

Ljósabúnaður og hönnun lýsingar skal vera með þeim hætti að ekki sé hætt á að vegfarendur blindist af lýsingunni eða hún valdi glýju eða óþarfa ljósmengun.

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

Sjá leiðbeiningar

➤ [Ljósvist](#)

HLJÓÐVIST

Skilmálaeiningin liggur nærri umferðarpungri götu eða götum. Gera má ráð fyrir ýmsum mótvægisáðgerðum, s.s. hljóðmönnum, hljóðveggjum eða byggingartæknilegum áðgerðum. 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 áðgerðum. Sýna skal fram á gildi mótvægisáðgerða vegna hljóðvistar með gerð hljóðvistarskýrslu fyrir hverja framkvæmd við uppbyggingu á svæðinu. Gera skal grein fyrir völdum lausnum fyrir útveggi, glugga, svalalokanir, áðgerðir á lóð o.s.frv. og hvernig viðkomandi áðgerðir mæta kröfum um hljóðstig við byggingar og á útisvæðum, sbr. ákvæði í byggingarreglugerð og leiðbeiningar Mannvirkjastofnunar um hljóðvist.

Hljóðmengun frá starfsemi skal leyst með byggingartæknilegum áðgerðum eins og kostur er. Sýna skal fram á gildi mótvægisáðgerða vegna hljóðvistar með gerð hljóðvistarskýrslu fyrir hverja framkvæmd sbr. ákvæði í byggingarreglugerð um varnir gegn hávaða. Staðfesting hljóðvistar vegna breytinga þegar byggðra mannvirkja er á ábyrgð hönnuða aðaluppdráttar sem ber að skila inn hljóðvistarskýrslu, sbr. leiðbeiningar Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar.

Helstu hljóðvistarvandamál innan skilmálaeiningarinnar eru tengd nálægð við Miklubraut og Lönguhlíð.

LOFTGÆÐI

Útfæra skal gróðurbelti á lóðum og borgarlandi nálægt umferðarpungum götum til að draga úr loftmengun.

Gróðurbeltið skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni.

KVAÐIR

Kvaðir eru tilgreindar á útgefnum mæliblöðum, hverfisskipulagi, lóðarleigusamningum, úthlutunarskilmálum og í öðrum þinglýstum skjölum. Þegar sótt er um byggingarleyfi þarf lóðarhafi/-hafar að leggja fram mæliblað og hæðarblað sem er í samræmi við gildandi hverfisskipulag.

Dæmi um kvaðir eru:

- Lagnaleiðir veitufyrirtækja
- Almennur umferðarréttur um lóð
- Hönnun og frágangur bygginga og lóða
- Tímabundnar ráðstafanir á lóð eða starfsemi
- Fyrirkomulag bílastæða á borgarlandi

Allar heimildir sem yfirfærðar eru í hverfisskipulag úr eldra deiliskipulagi, þ.m.t. kvaðir, koma fram í skilmálalið um yfirfærðar byggingarheimildir. Auk þess geta tilteknar kvaðir verið endurteknar í öðrum skilmálaliðum hverfisskipulags eftir því sem við á.



ORKA & AUÐLINDIR

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. Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur hefur einnig unnið hönnunarleいbeiningar fyrir úrgangslausnir sem hafa skal til hliðsjónar.

Á borgarlandi er heimilt að koma fyrir grenndarstöðvum og ílátum undir úrgang, s.s. meðfram göngustígum og/eða á opnum svæðum innan skilmálaeiningarinnar. Leitast skal við að setja upp flokkunarílát þar sem endurvinnsluefni falla til og söfnun þeirra þykir hagkvæm.

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. Gera skal ráð fyrir söfnun að lágmarki fjögurra úrgangsflokka við heimili - blandaðs úrgangs, pappírs/pappa, plasts og matarleifa. Fylgja skal hönnunarviðmiðum um úrgangslausnir við íbúðarhúsnæði sem umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur hefur gefið út.

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. Safnkassi skal ekki standa nærri íbúðarhúsi á lóðinni eða íbúðarhúsi á nágrannalóð.

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.

RAFHLEÐSLUSTÆÐI

Þar sem bílastæði eru skilgreind innan lóða er lóðarhöfum heimilt að nýta þau sem rafhleðslustæði. Upplýsingar um fjölda bílastæða á lóð eru birtar í skilmála um bílastæði og innkeyrslur.

Reykjavíkurborg er heimilt að koma fyrir rafhleðslustæðum innan skilmálaeiningarinnar á borgarlandi. Íbúum og öðrum lóðarhöfum er óheimilt að koma fyrir rafhleðslustæðum á borgarlandi. Rafhleðslustæði á borgarlandi skulu vera opin almenningi.

Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar við gerð rafhleðslustæða.

DREIFISTÖÐVAR, LAGNIR OG VEITUR

Kvaðir um legu lagna koma fram á útgefnum hæða- og mæliblöðum. Þegar sótt er um byggingarleyfi þarf lóðarhafi að leggja fram mæliblað sem er í samræmi við gildandi hverfisskipulag.

Lóðarhafi ber kostnað af öllum breytingum á lögnum veitufyrirtækja eða færslu þeirra vegna uppbyggingar á lóðinni. Allar breytingar og/eða færslur þarf að gera í samráði við viðkomandi veitufyrirtæki.

Stofnlagnir Veitna eru sýndar á stefnukorti fyrir orku og auðlindir. Óheimilt er að raska landi á helgunarsvæði stofnlagna nema í samráði við Veitur.



VISTKERFI & MINJAR

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 skipulagsyfyrvöld í borginni.

Þar sem aukið er við byggingarmagn innan lóðar skal innleiða blágrænar ofanvatnslausnir (þ.m.t. gegndræpt yfirborð) svo að afrennslisstuðull lóðarinnar hækki ekki.

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 ofanvatnsslausnir**

VERNDARÁKVÆÐI

Eftirfarandi hús njóta hverfisverndar í rauðum flokki (einstök hús, húsaraðir og götummyndir):

- Langahlíð 7-11
- Langahlíð 13-17
- Langahlíð 19-25
- Skaftahlíð 12-22

Sjá: Byggðakönnun. Borgarhluti 3 – Hlíðar. Skýrsla Borgarsögusafns nr. 223. Reykjavík 2023.

FORNLEIFAR

Engar fornleifar eru skráðar innan skilmálaeiningarinnar.

Sjá Borgarhluti 3 – Hlíðar, Fornleifaskrá, skýrsla nr. 224. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2022.

Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

NÁTTÚRUSÉRKENNI

Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.



SAMGÖNGUR

ALMENNINGSSAMGÖNGUR

Á ekki við.

SAMGÖNGUSTEFNA

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

GÖTUR, STÍGAR OG GANGSTÉTTIR

Götur, vegir, gangstéttir og stígar eru sýndir á hverfisSKIPULAGSUPPDRAETTI eins og þeir eru við gildistöku hverfisSKIPULAGS. Heimilt er að útbúa nýjar gangstéttir og stíga þar sem þörf þykir og aðstæður leyfa, án breytinga á hverfisSKIPULAGI.

Þar sem nýir göngustígar og hjólastígar eru sýndir á hverfisSKIPULAGSUPPDRAETTI er lega þeirra leiðbeinandi.

Heimilt er að fara í breytingar og endurhönnun á samgöngumannvirkjum sem miða að því að auka umferðaröryggi og bæta aðstæður fyrir virka ferðamáta. Við breytingar, viðhald og hönnun skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja að aðgengi milli borgarlands og lóða sé fullnægjandi fyrir alla einstaklinga óháð hreyfigetu.

BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR

Fjöldi bílastæða á lóð

Í töflunni að aftan er að finna upplýsingar um fjölda bílastæða innan lóða sem yfirfærast úr eldra deiliskipulagi. Þar sem skráð eru bílastæði inni er átt við stæði í sameiginlegum bílageymslum. Þar sem skráð eru bílastæði úti er um að ræða stæði utandyra á lóð, þ.m.t. stæði fyrir framan bílskúra. Stæði inni í bílskúrum eru ekki talin í töflunni.

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls			
Langahlíð 3	0	15	15	Langahlíð 7-11	0	9 9
Langahlíð 13-17	0	6	6	Langahlíð 19-25	0	41 41
Skaftahlíð 4-10	0	43	43	Skaftahlíð 12-22	0	31 31

Bílastæði fyrir hreyfihamlaða, sjá ákvæði gildandi byggingarreglugerðar.

Innkeyrslur á lóðir eru óbreyttar. Þó er heimilt að breyta innkeyrslum þar sem nýir byggingarreitir koma til nýtingar.

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

SAMEIGINLEG BÍLAGEYMSLA

Ekki heimilað.

HJÓLASTÆÐI

Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á lóð.

Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á borgarlandi.



NÁTTÚRUVÁ

FLÓÐ OG AÐRAR NÁTTÚRUHAMFARIR

Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

Gegndræpt yfirborð er mikilvægasta fornvörnin gegn flóðum sem orsakast af mikilli úrkomuákefð.

VINDAFAR

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

DEILISKIPULAG FELLT ÚR GILDI

Upplýsingar um deiliskipulag sem fellt er úr gildi með hverfisskipulagi

Hverfisskipulag er heildstæð endurskoðun á gildandi deiliskipulagsáætlunum og mun leysa af hólmi eldri deiliskipulagsáætlanir. Þegar hverfisskipulagið tekur gildi með samþykkt borgarráðs/ borgarstjórnar og birtingu í B-deild Stjórnartíðinda munu upphaflegar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum á þeim, falla úr gildi.

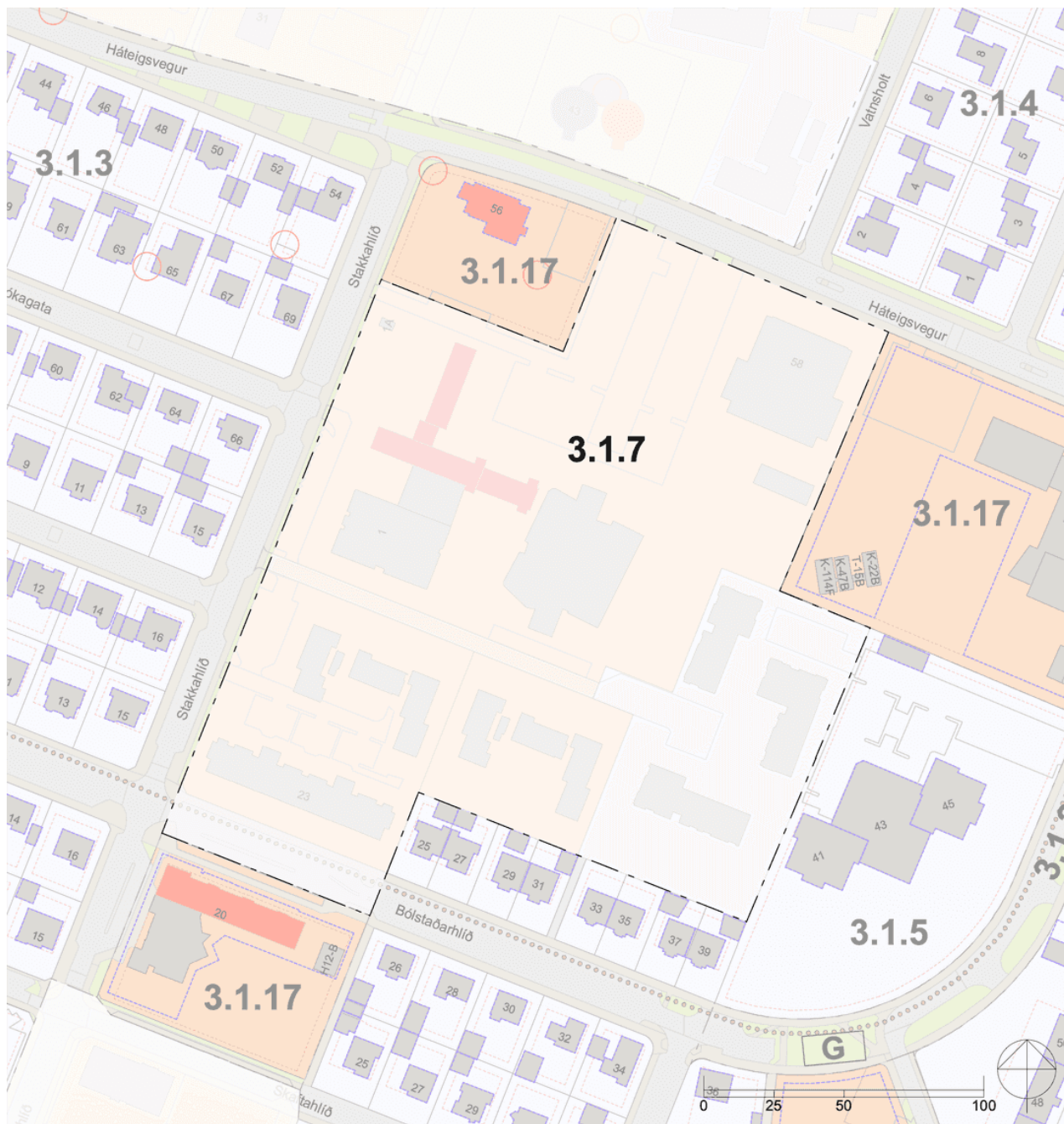
Skrá yfir þessar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum er að finna í heimildarskrá aftast í bók II.

KHÍ-Austurhlíð



HverfisSKIPULAGSUPPDRÁTTUR FYRIR SKILMÁLAEINGU 3.1.7

Stækkuð mynd af hverfisSKIPULAGSUPPDRÆTTI FYRIR SKILMÁLAEINGU 3.1.7 KHÍ-Austurhlíð. Sé munur á uppdráttum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisSKIPULAGSUPPDRÆTTI sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisSKIPULAGSUPPDRÁTTURINN aftast í bókinni. Bent er á að landnotkun á hverfisSKIPULAGSUPPDRÆTTI er eingöngu sýnd til skýringar og eru ekki endilega í samræmi við afmörkun eins og hún kemur fram í aðalskipulagi. Ef breytingar verða á afmörkun í aðalskipulagi þá hefur hún engin áhrif á stærð eða afmörkun landnóktunarreita í hverfisSKIPULAGINU.



Skýringar

Landnotkun

- Afmörkun hverfisSKIPULAGS
- Afmörkun skilmálaeininga
- Hús / byggingar
- Lóðamörk
- Íbúðarbyggð
- Miðsvæði
- Samfélagsþjónusta
- Verslun og þjónusta
- Þróunar- /athugunarsvæði (Sérstakt deiliskipulag)

Opin svæði - Borgartand

- H Hverfisgarður: Garðir innan hverfis sem þjóna íbúum hverfis
- O Opin svæði: Gróður við götur/mi og önnur óskilgreind græn svæði
- L Leiksvæði: Hefðbundin leiksvæði með grótti og leikmöguleikum
- D Dvalarsvæði: Grænt yfirbragð, gróður og íverusvæði
- M Matjurtagarður
- K Kyrtillt svæði: Eftir töl dvalar og slóðar á opnu svæði í skjóli frá helstu umferðarleiðum
- V Vatn

Samgöngur

- Götur
- Borgargötur (aðalgötur)
- Bílastæði (leiðbeinandi staðsetning)
- Gangstéttir / göngustigar
- Megin göngutenging, (leiðbeinandi lega)
- Megin hjólastigur, (leiðbeinandi lega)
- Núverandi undirgöngugöngubú
- Ný undirgöngugöngubú

Verndarsvæði

- Hverfisvernd
- Einstök hús
- Formleifar og yngri minjar
- Helgunarsvæði
- Helgunarsvæði friðlýsing
- Friðlýst svæði
- Náttúruerki

Annað

- Takmarkaður byggingarreitur, sjá skilmála
- Aðalbyggingarreitur, sjá skilmála
- Möguleg hækkun flötlyshúsa
- Hámarkshæð bygginga
- Grenndarstöð, (leiðbeinandi lega)
- Hjólðvörð (leiðbeinandi staðsetning)
- Hverfistorg og/ella fegun göturyrma
- Kvæðir (sjá nánar í bók 2)

UM SKILMÁLAEININGU

Svæðið er skilgreint sem þróunarsvæði fyrir samfélagsþjónustu í gildandi aðalskipulagi og er ekki hluti af hverfisskipulagi. Gera þarf sérstakt deiliskipulag fyrir svæðið. Eftir að uppbyggingu svæðisins er lokið skv. nýju deiliskipulagi er gert ráð fyrir að skipulagið verði fellt úr gildi og það sameinað hverfisskipulagi. Verður skipulagið þá hluti af hverfisskipulagi Háteigshverfi 3.1 og fær þá skilmálaeiningarnúmerið 3.1.7.

Landnotkun skv. gildandi aðalskipulagi er samfélagsþjónusta og íbúðabyggð. Skilmálaeiningin liggur austanmegin í hverfinu og er skilgreint sem uppbyggingarreitur og nær yfir lóðir Stakkahlíðar 1 sem afmarkast af Háteigsvegi til norðurs, Háteigsskóla til austurs, Austurhlíð til suðurs og Stakkahlíð til vesturs. Innan svæðisins eru byggingar Menntavísindasviðs Háskóla Íslands. Þar eru einnig stúdentaíbúðir og íbúðir fyrir eldri borgara. Starfsemi Menntavísindasviðs mun víkja af svæðinu og er því gert ráð fyrir uppbyggingu sem mun krefjast nýs deiliskipulags sem síðar eftir uppbyggingu er lokið verður fellt úr gildi og það sameinað hverfisskipulagi. Í gildi er deiliskipulag samþykkt í borgarráði 21. september 2018. Innan svæðisins eru göngutengingar um garð og dvalarsvæði og áhersla á að halda í og auka gróður í takt við uppbyggingu.

HELSTU ÁHERSLUR

Einingin KHÍ-Austurhlíð er skilgreind sem uppbyggingarreitur í gildandi aðalskipulagi Reykjavíkur. Landnotkun innan reitsins er samfélagsþjónusta og íbúðabyggð. Gert er ráð fyrir uppbyggingu á reitnum á 5-8 hæðum sem samrýmist landnotkunarákvæðum aðalskipulagsins.

Sjómannaskólareiturur



Hverfisskipulagsuppráttur fyrir skilmálaeiningu 3.1.8

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsupprætti fyrir skilmálaeiningu 3.1.8 Sjómannaskólareitur. Sé munur á upprættum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisskipulagsupprætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsupprátturinn aftast í bókinni. Bent er á að landnotkun á hverfisskipulagsupprætti er eingöngu sýnd til skýringar og eru ekki endilega í samræmi við afmörkun eins og hún kemur fram í aðalskipulagi. Ef breytingar verða á afmörkun í aðalskipulagi þá hefur hún engin áhrif á stærð eða afmörkun landnóttunarreitna í hverfisskipulaginu.



Skýringar

Landnotkun
Afmörkun hverfisskipulags
Afmörkun skilmálaeininga
Hús / byggingar
Lóðamörk
Íbúðarbyggð
Miðsvæði
Samfélagsþjónusta
Verslun og þjónusta
Íþróttasvæði
Þróðunar- /athugunarsvæði (Sérstakt deiliskipulag)

Opin svæði - Borgartand
Hverfisgarður: Garðar innan hverfis sem þjóna íbúum hverfis
Opin svæði: Gróður við götur/mi og önnur óskilgreind græn svæði
Leiksvæði: Hefðbundin leiksvæði með grótti og leikmöguleikum
Dvalarsvæði: Grænt yfirbragð, gróður og íverusvæði
Matjurtagarður
Kyrtill svæði: Eftir á til dvalar og slökunar á opnu svæði í skjóli frá helstu umferðarleiðum
Vatn

Samgöngur
Götur
Borgargötur (aðalgötur)
Bilastæði (leiðbeinandi staðsetning)
Gangstéttir / göngustígar
Megin göngutenging, (leiðbeinandi lega)
Megin hjólastígur, (leiðbeinandi lega)
Nýverandi undirgöngugöngubú
Ný undirgöngugöngubú

Verndarsvæði
Hverfisvernd
Einstök hús
Fornleifar og yngri minjar
Helgunarsvæði
Helgunarsvæði friðlýsing
Friðlýst svæði
Náttúruerki

Annað
Takmarkaður byggingarreitur, sjá skilmála
Aðalbyggingarreitur, sjá skilmála
Möguleg hækkun flötlyshúsa
Hámarkshæð bygginga
Grenndarstöð, (leiðbeinandi lega)
Hjóðvörn (leiðbeinandi staðsetning)
Hverfistorg og leða fegun götur/yma
Kvæðir (sjá nánar í bók 2)

UM SKILMÁLAEINGU

Svæðið Sjómannaskólareitur er skilgreint sem uppbyggingarreitur fyrir samfélagsþjónustu og íbúðabyggð í aðalskipulagi og er ekki hluti af hverfisskipulagi. Gert hefur verið sérstakt deiliskipulag fyrir svæðið og er uppbygging hafin. Eftir að uppbyggingu svæðisins er lokið samkvæmt nýju deiliskipulagi er gert ráð fyrir að skipulagið verði fellt úr gildi og það sameinað hverfisskipulagi. Verður skipulagið þá hluti af hverfisskipulagi Háteigshverfis 3.1. Landnotkun samkvæmt gildandi aðalskipulagi er samfélagsþjónusta þar sem Fjöltækniskóli Íslands og Kennaraháskólinn eru innan einingarinnar. Einnig er leikskólinn Klambrar og Háteigskirkja innan reitsins. Töluvert er af nemendaíbúðum á reitnum. Ný íbúðabyggð hefur nú þegar risið innan reitsins. Þrjú opin græn svæði eru á þróunarsvæðinu þar á meðal Vatnshóllinn sem nýtur verndar sem og opið svæði norðan við byggingareit merktan Háteigsvegi 35 í norð vesturhorni svæðisins.

HELSTU ÁHERSLUR

Sjómannaskólareitur er skilgreindur sem uppbyggingarreitur í gildandi aðalskipulagi Reykjavíkur. Landnotkun innan reitsins er samfélagsþjónusta og íbúðabyggð ásamt opnum svæðum. Gert er ráð fyrir uppbyggingu á reitnum á 3-5 hæðum sem samrýmast landnotkunarákvæðum aðalskipulagsins.

Einholt, Þverholt og Rauðarárstígur



HverfisSKIPULAGSUPPDRÁTTUR FYRIR SKILMÁLAEINGU 3.1.9

Stækkuð mynd af hverfisSKIPULAGSUPPDRÆTTI FYRIR SKILMÁLAEINGU 3.1.9 EINHOLT, ÞVERHOLT OG RAUÐARÁRSTÍGUR. SÉ MUNUR Á UPÐRÁTTUM FYRIR EINSTAKAR SKILMÁLAEINGAR OG HVERFISSKIPULAGSUPPDRÆTTI SEM BIRTUR ER AFTAST Í BÓK II, Í VASA INNAN Á BAKSÍÐU, GILDIR HVERFISSKIPULAGSUPPDRÁTTURINN AFTAST Í BÓKINN. Bent er á að landnotkun á hverfisSKIPULAGSUPPDRÆTTI ER EINGÖNGU SÝND TIL SKÝRINGAR OG ERU EKKI ENDILEGA Í SAMRÆMI VIÐ AFMÖRKUN EINS OG HÚN KEMUR FRAM Í AÐALSKIPULAGI. EF Breytingar verða á afmörkun í aðalskipulagi þá hefur hún engin áhrif á stærð eða afmörkun landnotkunarreita í hverfisSKIPULAGINU.



SKÝRINGAR

Landnotkun

	Afmörkun hverfisSKIPULAGS
	Afmörkun skilmálaeininga
	Hús / byggingar
	Lóðamörk
	Ibúðarbyggð
	Míðsvæði
	Samfélagsþjónusta
	Verslun og þjónusta
	Íþróttasvæði
	Þróunar- /athugunarsvæði (Sérstakt deiliskipulag)

Opin svæði - Borgarland

	H	Hverfisgarður: Garðar innan hverfis sem þjóna íbúum hverfis
	L	Opin svæði: Gróður við götur/mí og önnur óskilgreind græn svæði
	L	Leiksvæði: Hefðbundin leiksvæði með grótti og leikmöguleikum
	D	Dvalarsvæði: Grænt yfirbragð, gróður og íverusvæði
	M	Málurtagarður
	K	Kyrtítt svæði: Eftir á tili dvalar og slóðar á opnu svæði í skjóli frá helstu umferðarleiðum
	V	Vatn

Samgöngur

	Götur
	Borgargötur (aðalgötur)
	Bílastæði (leiðbeinandi staðsetning)
	Gangstéttir / göngustígar
	Megin göngutenging, (leiðbeinandi lega)
	Megin hjólastígur, (leiðbeinandi lega)
	Núverandi undirgöngugöngubú
	Ný undirgöngugöngubú

Verndarsvæði

	Hverfisvernd
	Einstök hús
	Formleifar og yngri minjar
	Helgunarsvæði
	Helgunarsvæði fríðýsing
	Fríðýst svæði
	Náttúruskenni

Annað

	Takmarkaður byggingarreitur, sjá skilmála
	Aðalbyggingarreitur, sjá skilmála
	Möguleg hækkun flötbylshúsa
	Hámarkshæð bygginga
	Grenndarstöð, (leiðbeinandi lega)
	Hijóðvörn (leiðbeinandi staðsetning)
	Hverfistorg og leða fegun göturyrma
	Kvaðir (sjá nánar í bók 2)

UM SKILMÁLAEININGU

Reiturinn er ekki partur af hverfisSKIPULAGI og eldra skipulag því enn í gildi. Gera þarf sérstakt deiliskipulag fyrir svæðið. Einingin er skilgreind sem miðsvæði í gildandi aðalaskipulagi. Eftir að uppbyggingu svæðisins er lokið skv. nýju og gildandi deiliskipulögum er gert ráð fyrir að skipulagið verði felld úr gildi og það sameinað hverfisSKIPULAGI. Verður skipulagið þá hluti af hverfisSKIPULAGI Háteigshverfis 3.1.

Innan reitsins eru margskonar stofnanir og starfsemi auk nýrrar byggðar í allt að 6 hæða byggingum.

HELSTU ÁHERSLUR

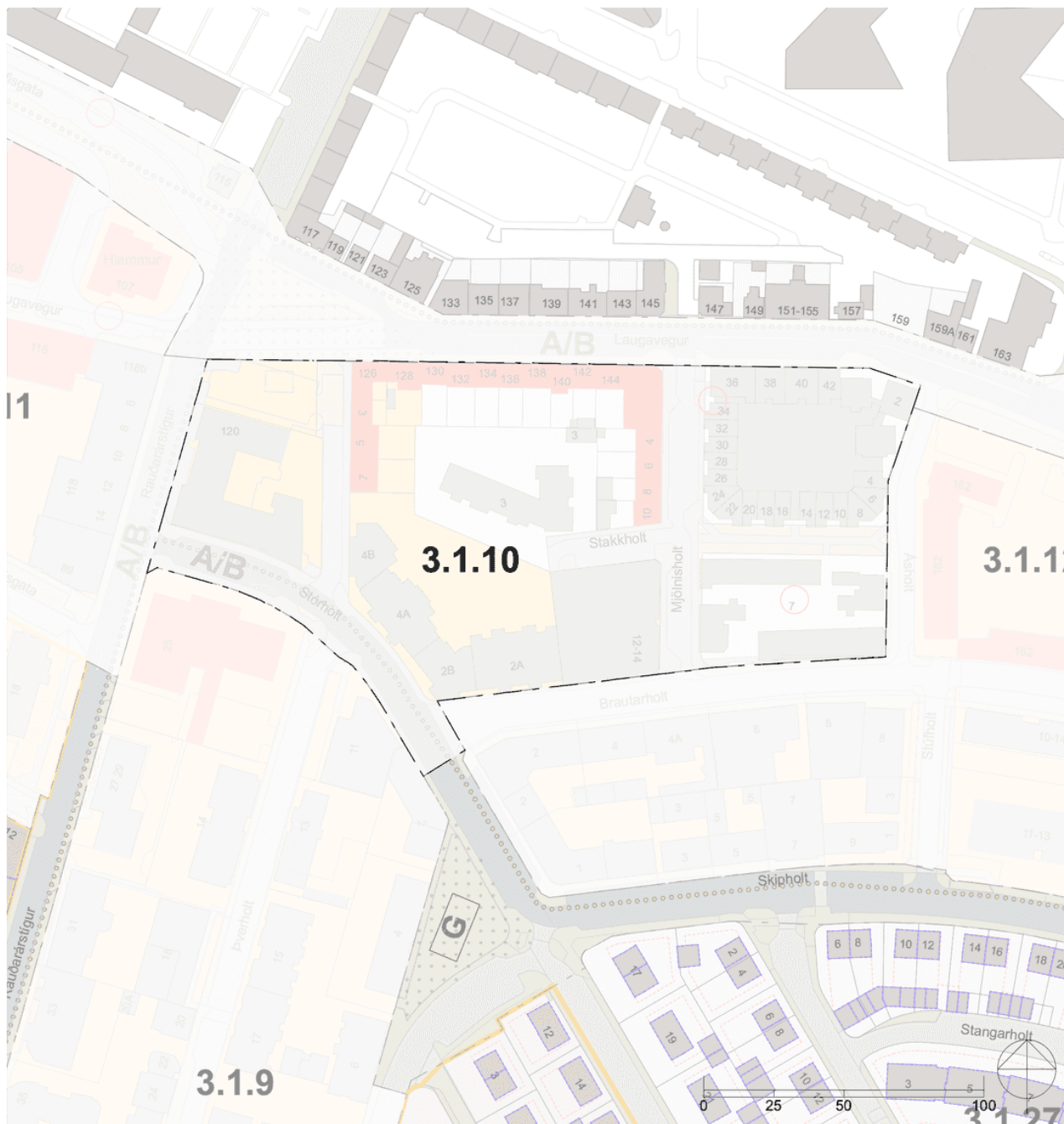
Reiturinn er skilgreindur sem þróunarsvæði í hverfisSKIPULAGI. Nýtt deiliskipulag er í gildi fyrir austari hluta svæðisins. Landnotkun reitsins er miðsvæði og er takmark þess að efla fjölbreytta atvinnu- og þjónustustarfsemi sem fellur að íbúðarbyggð. Gert er ráð fyrir stofnunum og skrifstofum auk íbúða.

Hampiðjureitur og nágr. milli Rauðarárstígs og Ásholts



Hverfisskipulagsuppráttur fyrir skilmálaeiningu 3.1.10

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsupprætti fyrir skilmálaeiningu 3.1.10 Hampiðjureitur og nágr. milli Rauðarárstígs og Ásholts. Sé munur á uppráttum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisskipulagsupprætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsupprátturinn aftast í bókinni. Bent er á að landnotkun á hverfisskipulagsupprætti er eingöngu sýnd til skýringar og eru ekki endilega í samræmi við afmörkun eins og hún kemur fram í aðalskipulagi. Ef breytingar verða á afmörkun í aðalskipulagi þá hefur hún engin áhrif á stærð eða afmörkun landnóttunarreita í hverfisskipulaginu.



Skýringar

Landnotkun

	Afmörkun hverfisskipulags
	Afmörkun skilmálaeininga
	Hús / byggingar
	Lóðamörk
	Ibúðarbyggð
	Miðsvæði
	Samfélagsþjónusta
	Verslun og þjónusta
	Þróttasvæði
	Þróttar- /athugunarsvæði (Sérstakt deiliskipulag)

Opin svæði - Borgartand

	H	Hverfisgarður: Garðir innan hverfis sem þjóna íbúum hverfis
	O	Opin svæði: Gróður við götur/mí og önnur óskilgreind græn svæði
	L	Leiksvæði: Hefðbundin leiksvæði með grótti og leikmöguleikum
	D	Dvalarsvæði: Grænt yfirbragð, gróður og íverusvæði
	M	Matjurtagarður
	K	Kyrtítt svæði: Eftir töl dvalar og slóðar á opnu svæði í skjóli frá helstu umferðarleiðum
	V	Vatn

Samgöngur

	Götur
	Borgargötur (aðalgötur)
	Bílastæði (leiðbeinandi staðsetning)
	Gangstéttir / göngustígar
	Megin göngutenging, (leiðbeinandi lega)
	Megin hjólastígur, (leiðbeinandi lega)
	Núverandi undirgöngugöngubrú
	Ný undirgöngugöngubrú

Verndarsvæði

	Hverfisvernd
	Einstök hús
	Formleifar og yngri minjar
	Helgunarsvæði
	Helgunarsvæði fríðýsing
	Fríðýst svæði
	Náttúrserkenni

Annað

	Takmarkaður byggingarreitur, sjá skilmála
	Aðalbyggingarreitur, sjá skilmála
	Möguleg hækkun flótylshúsa
	Hámarkshæð bygginga
	Grenndarstöð, (leiðbeinandi lega)
	Hjólavörð (leiðbeinandi staðsetning)
	Hverfistorg og leða fegun götur/yma
	Kvæðir (sjá nánar í bók 2)

UM SKILMÁLAEININGU

Reiturinn er ekki hluti af hverfisSKIPULAGI og eldra skipulag því enn í gildi. Gera þarf sérstakt deiliskipulag fyrir svæðið. Einingin er að hluta skilgreind sem miðsvæði í gildandi aðalskipulagi en annars sem íbúðabyggð. Eftir að uppbyggingu svæðisins er lokið skv. nýju og gildandi deiliskipulögum er gert ráð fyrir að skipulagið verði felld úr gildi og það sameinað hverfisSKIPULAGI. Verður skipulagið þá hluti af hverfisSKIPULAGI Háteigshverfis 3.1.

Svæðið afmarkast af Laugarvegi til norðurs, Rauðarárstíg til vesturs, Brautarholti í suður og Ásholti til austurs. Innan einingarinnar eru íbúðarhús, gististarfsemi og ýmis nærpjónusta.

HELSTU ÁHERSLUR

Reiturinn er skilgreindur sem þróunarsvæði í hverfisSKIPULAGI. Nýlegt deiliskipulag er í gildi fyrir svæðið. Landnotkun reitsins er miðsvæði og er takmark þess að efla fjölbreytta atvinnu- og þjónustustarfsemi sem fellur að íbúðarbyggð. Einnig í flokki íbúðabyggð þar sem uppbygging er þegar hafin. Gert er ráð fyrir stofnunum, skrifstofum, þjónustu auk íbúða.

Hlemmur og nágrenni að Njálsgötu



HverfisSKIPULAGSUPPDRA'TTUR FYRIR SKILMÁLAEINGU 3.1.11

Stækkuð mynd af hverfisSKIPULAGSUPPDRA'TTI FYRIR SKILMÁLAEINGU 3.1.11 Hlemmur og nágrenni að Njálsgötu. Sé munur á uppdráttum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisSKIPULAGSUPPDRA'TTI sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisSKIPULAGSUPPDRA'TTURINN aftast í bókinni. Bent er á að landnotkun á hverfisSKIPULAGSUPPDRA'TTI er eingöngu sýnd til skýringar og eru ekki endilega í samræmi við afmörkun eins og hún kemur fram í aðalskipulagi. Ef breytingar verða á afmörkun í aðalskipulagi þá hefur hún engin áhrif á stærð eða afmörkun landnotkunarreita í hverfisSKIPULAGINU.



Skýringar

Landnotkun

- Afmörkun hverfisSKIPULAGS
- Afmörkun skilmálaeininga
- Hús / byggingar
- Lóðamörk
- Íbúðarbyggð
- Miðsvæði
- Samfélagsþjónusta
- Verslun og þjónusta
- Þróttasvæði
- Þróttun- / athugunarsvæði (Sérstakt deiliskipulag)

Opin svæði - Borgarland

- H Hverfisgarður: Garðar innan hverfis sem þjóna íbúum hverfis
- Opn svæði: Gróður við götur/mi og önnur óskilgreind græn svæði
- L Leiksvæði: Hefðbundn leiksvæði með grótti og leikmöguleikum
- D Dvalarsvæði: Grænt yfirbragð, gróður og íverusvæði
- M Matjurtagarður
- K Kyrtillt svæði: Eftir á til dvalar og slóðar á opnu svæði í skjóli frá helstu umferðarleiðum
- Vatn

Samgöngur

- Götur
- Borgargötur (aðalgötur)
- Bilastæði (leiðbeinandi staðsetning)
- Gangstéttir / göngustígar
- Megin göngutenging, (leiðbeinandi lega)
- Megin hjólastígur, (leiðbeinandi lega)
- Nýverandi undirgöngugöngubrú
- Ný undirgöngugöngubrú

VerndarSKVÆÐI

- Hverfisvernd
- Einstök hús
- Fornleifar og yngri minjar
- Helgunarsvæði
- Helgunarsvæði friðlýsing
- Friðlýst svæði
- NáttúruSKVÆÐI

Annað

- Takmarkaður byggingarreitur, sjá skilmála
- Aðalbyggingarreitur, sjá skilmála
- Möguleg hækkun flötlyðis
- Hámarkshæð bygginga
- Grenndarstöð, (leiðbeinandi lega)
- Hjóðvörn (leiðbeinandi staðsetning)
- Hverfistorg og/öðra fegun götur/yma
- Kvæðir (sjá nánar í bók 2)

UM SKILMÁLAEININGU

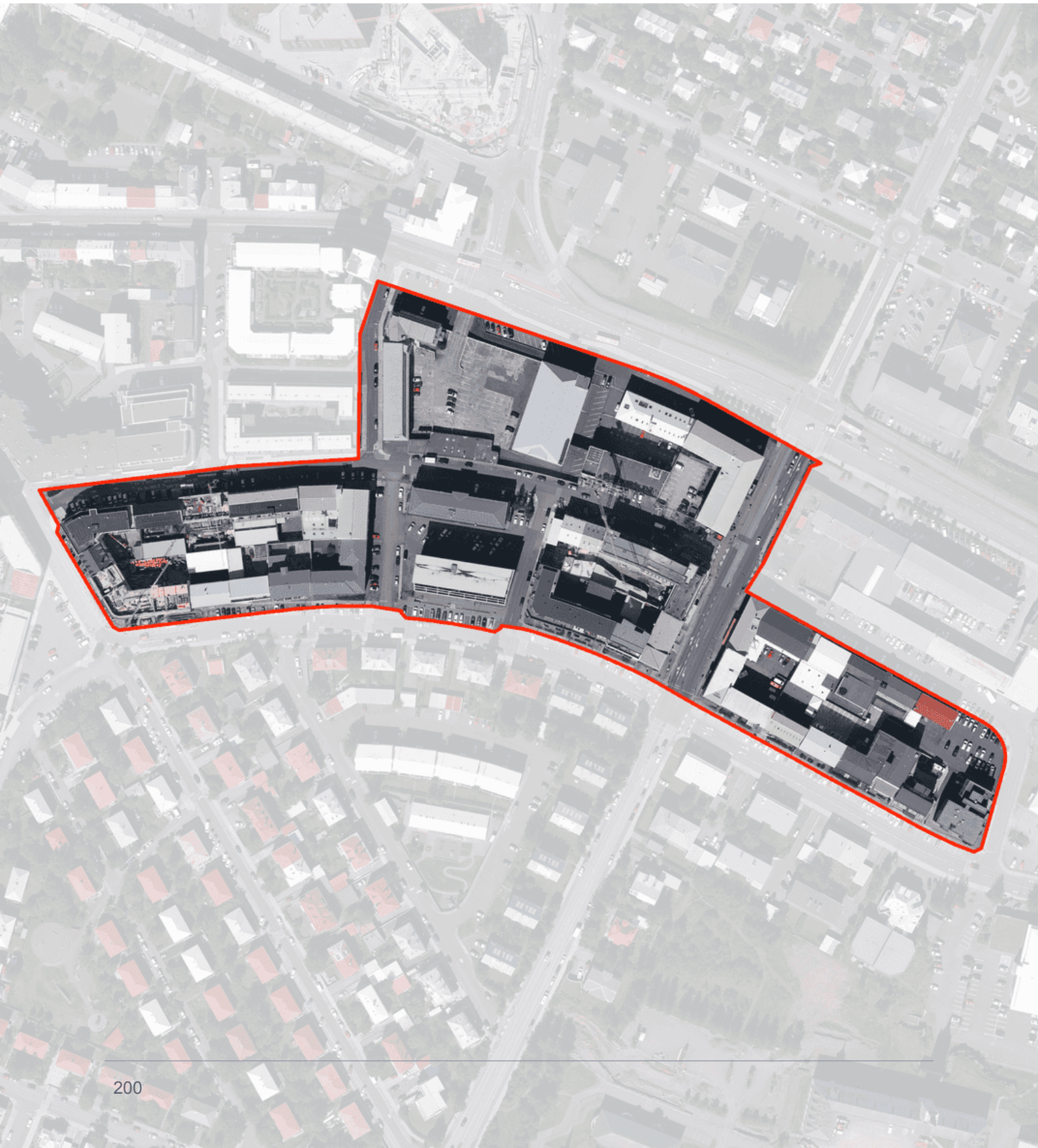
Reiturinn er ekki partur af hverfisSKIPULAGI og eldra skipulag því enn í gildi. Gera þarf sérstakt deiliskipulag fyrir svæðið. Einingin er skilgreind sem miðborg í gildandi aðalaskipulagi. Eftir að uppbyggingu svæðisins er lokið skv. nýju og gildandi deiliskipulögum er gert ráð fyrir að skipulagið verði felld úr gildi og það sameinað hverfisSKIPULAGI. Verður skipulagið þá hluti af hverfisSKIPULAGI Háteigshverfis 3.1.

Svæðið afmarkast Snorrabraut til vesturs, Hlemmi í norðri, Rauðarárstíg í vestri og Grettisgötu í suðri. Innan einingarinnar er íbúðabyggð, gististarfsemi, verslun og þjónusta og ýmiskonar nærþjónusta. Við Hlemm er gert ráð fyrir stoppistöð Borgarlínu og uppbygging í samræmi við gildandi deiliskipulag.

HELSTU ÁHERSLUR

Reiturinn er skilgreindur sem þróunarsvæði í hverfisSKIPULAGI. Nýlegar deiliskipulagsáætlanir eru í gildi fyrir reitinn. Landnotkun svæðisins er miðborg og er takmark þess að efla fjölbreytta starfsemi og lifandi borgarrými með blandaðri byggð.

Brautarholt/Skipholt og Laugavegur 162-164



Hverfisskipulagsuppráttur fyrir skilmálaeiningu 3.1.12

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsupprætti fyrir skilmálaeiningu 3.1.12 Brautarholt/Skipholt og Laugavegur 162-164. Sé munur á upprættum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisskipulagsupprætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsupprátturinn aftast í bókinni. Bent er á að landnotkun á hverfisskipulagsupprætti er eingöngu sýnd til skýringar og eru ekki endilega í samræmi við afmörkun eins og hún kemur fram í aðalskipulagi. Ef breytingar verða á afmörkun í aðalskipulagi þá hefur hún engin áhrif á stærð eða afmörkun landnotkunarreita í hverfisskipulaginu.



Skýringar

Landnotkun
 Afmörkun hverfisskipulags
 Afmörkun skilmálaeininga
 Hús / byggingar
 Lóðamörk
 Íbúðarbyggð
 Miðsvæði
 Samfélagsþjónusta
 Verslun og þjónusta
 Þróttasvæði
 Þróttar- /athugunarsvæði (Sérstakt deiliskipulag)

Opin svæði - Borgartand
 H Hverfisgarður: Garðar innan hverfis sem þjóna íbúum hverfis
 Opn svæði: Gróður við götur/mi og önnur óskilgreind græn svæði
 L Leiksvæði: Hefðbundin leiksvæði með grótti og leikmöguleikum
 D Dvalarsvæði: Grænt yfirbragð, gróður og íverusvæði
 M Matjurtangarður
 K Kyrtillt svæði: Eftir á til dvalar og slökunar á opnu svæði í skjóli frá helstu umferðarleiðum
 V Vatn

Samgöngur
 Götur
 Borgargötur (aðalgötur)
 Bilastæði (leiðbeinandi staðsetning)
 Gangstéttir / göngustigar
 Megin göngutenging, (leiðbeinandi lega)
 Megin hjólastigur, (leiðbeinandi lega)
 Nýverandi undirgöngugöngubú
 Ný undirgöngugöngubú

Verndarsvæði
 Hverfisvernd
 Einstök hús
 Fornleifar og yngri minjar
 Helgunarsvæði
 Helgunarsvæði friðlýsing
 Friðlýst svæði
 Náttúruerki

Annað
 Takmarkaður byggingarreitur, sjá skilmála
 Aðalbyggingarreitur, sjá skilmála
 Möguleg hækkun flötbylshusa
 Hámarkshæð bygginga
 Grenndarstöð, (leiðbeinandi lega)
 Hjóðvörn (leiðbeinandi staðsetning)
 Hverfistorg og/öðra fegun göturyrma
 Kvæðir (sjá nánar í bók 2)

UM SKILMÁLAEININGU

Reiturinn er ekki partur af hverfisSKIPULAGI og eldra skipulag því enn í gildi. Gera þarf sérstakt deiliskipulag fyrir svæðið. Einingin er skilgreind sem miðsvæði í gildandi aðalaskipulagi. Eftir að uppbyggingu svæðisins er lokið skv. nýju og gildandi deiliskipulögum er gert ráð fyrir að skipulagið verði felld úr gildi og það sameinað hverfisSKIPULAGI. Verður skipulagið þá hluti af hverfisSKIPULAGI Háteigshverfi 3.1.

Svæðið afmarkast af Skipholti til vesturs og suðurs, Laugavegi til norðurs og Brautarholti til austurs. Innan reitsins er gert ráð fyrir ýmiskonar nærbjónustu, gististarfsemi, verslunum o.fl. Íbúðir verða á eftri hæðum bygginga og jarðhæðir með lifandi starfsemi.

HELSTU ÁHERSLUR

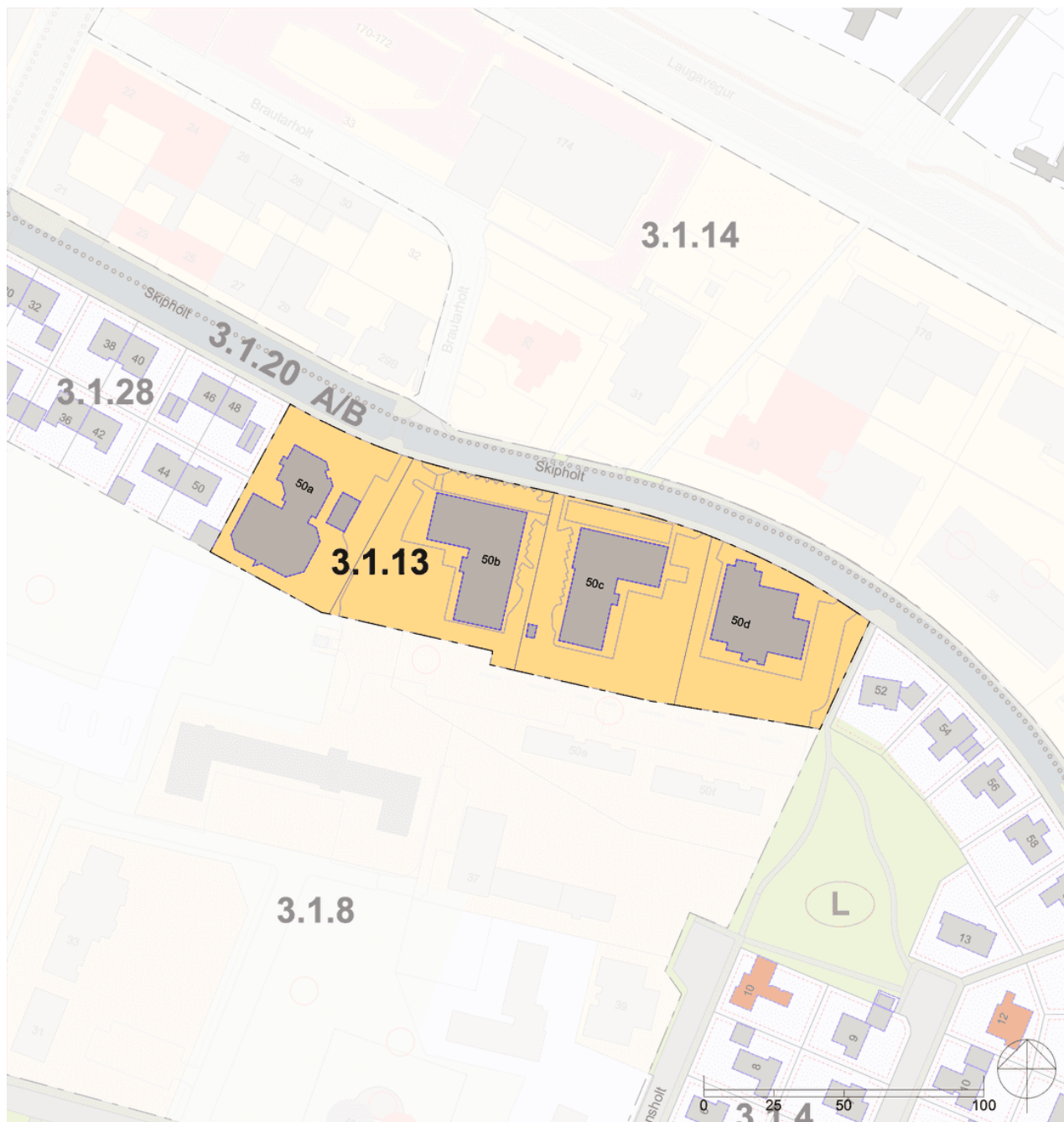
Reiturinn Laugavegur - Holt I er skilgreindur í hverfisSKIPULAGI sem þróunarsvæði. Í gildandi aðalskipulagi er hann skilgreindur sem uppbyggingarreitur og miðsvæði.

Skipholt 50 a-d



HverfisSKIPULAGSUPPRÁTTUR FYRIR SKILMÁLAEINGU 3.1.13

Stækkuð mynd af hverfisSKIPULAGSUPPRÁTTI FYRIR SKILMÁLAEINGU 3.1.13 Skipholt 50 a-d. Sé munur á uppráttum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisSKIPULAGSUPPRÁTTI sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisSKIPULAGSUPPRÁTTURINN aftast í bókinni. Bent er á að landnotkun á hverfisSKIPULAGSUPPRÁTTI er eingöngu sýnd til skýringar og eru ekki endilega í samræmi við afmörkun eins og hún kemur fram í aðalskipulagi. Ef breytingar verða á afmörkun í aðalskipulagi þá hefur hún engin áhrif á stærð eða afmörkun landnóttunarreitna í hverfisSKIPULAGINU.



Skýringar

Landnotkun

	Afmörkun hverfisSKIPULAGS
	Afmörkun skilmálaeininga
	Hús / byggingar
	Lóðamörk
	Ibúðarbyggð
	Míðsvæði
	Samfélagsþjónusta
	Verslun og þjónusta
	Þróunar- /athugunarsvæði (Sérstakt deiliskipulag)

Opin svæði - Borgartand

	H	Hverfisgarður: Garðar innan hverfis sem þjóna íbúum hverfis
	O	Opin svæði: Gróður við götur/mí og önnur óskilgreind græn svæði
	L	Leiksvæði: Hefðbundin leiksvæði með grótti og leikmöguleikum
	D	Dvalarsvæði: Grænt yfirbragð, gróður og íverusvæði
	M	Matjurtagarður
	K	Kyrtítt svæði: Eftir töl dvalar og slóðar á opnu svæði í skjóli frá helstu umferðarleiðum
	V	Vatn

Samgöngur

	Götur
	Borgargötur (aðalgötur)
	Bílastæði (leiðbeinandi staðsetning)
	Gangstéttir / göngustígar
	Megin göngutenging, (leiðbeinandi lega)
	Megin hjólastígar, (leiðbeinandi lega)
	Núverandi undirgöngugöngubú
	Ný undirgöngugöngubú

Verndarsvæði

	Hverfisvernd
	Einstök hús
	Formleifar og yngri minjar
	Helgunarsvæði
	Helgunarsvæði friðlýsing
	Friðlýst svæði
	Náttúruerki

Annað

	Takmarkaður byggingarreitur, sjá skilmála
	Aðalbyggingarreitur, sjá skilmála
	Möguleg hækkun flötlyðshúsa
	Hámarkshæð bygginga
	Grenndarstöð, (leiðbeinandi lega)
	Hjólavörð (leiðbeinandi staðsetning)
	Hverfistorg og leða fegun göturyrma
	Kvaðir (sjá nánar í bók 2)



SAMFÉLAG

STARFSEMI	208
HÚSAGERÐIR	208
VERSLUN OG ÞJÓNUSTA	208
ÍBÚÐIR	208
LÝÐHEILSA	208



MANNVIRKI

YFIRFÆRÐAR	209
BYGGINGARHEIMILDIR	
VIÐBÓTARBYGGINGARHEIMILDIR	211
NÝBYGGINGAR	212
AÐRAR BYGGINGAR Á LÓÐ	212
BYGGINGARREITIR OG GJÖLD	213
SVALIR OG SVALALOKANIR	214
ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS	214
ÚTLITSBREYTINGAR OG VIÐHALD	214
KJALLARI	214
NIÐURRIF	214
TÆKNIBÚNAÐUR	215
ÓSAMÞYKKTAR FRAMKVÆMDIR	215



GÆÐI BYGGÐAR

LÓÐAMÖRK	215
ÚTFÆRSLA LÓÐA	215
ALMENNINGSRÝMI	216
BORGARBÚSKAPUR	216
LJÓSVIST	217
HLJÓÐVIST	217
LOFTGÆÐI	217
KVÆÐIR	217



ORKA & AUÐLINDIR

MEDHÖNDLUN ÚRGANGS	218
RAFHEÐSLUSTÆÐI	218
DREIFISTÖÐVAR, LAGNIR OG VEITUR	218



VISTKERFI & MINJAR

BLÁGRÆNAR OFANVATNSLAUSNIR	219
VERNDARÁKVÆÐI	219
FORNLEIFAR	219
NÁTTÚRUSÉRKENNI	219



SAMGÖNGUR

ALMENNINGSSAMGÖNGUR	219
SAMGÖNGUSTEFNA	219
GÖTUR, STÍGAR OG GANGSTÉTTIR	220
BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR	220
SAMEIGINLEG BÍLAGEYMSLA	220
HJÓLASTÆÐI	220



NÁTTÚRUVÁ

FLÓÐ OG AÐRAR NÁTTÚRUHAMFARIR	220
VINDAFAR	221

UM SKILMÁLAEININGU

Landnotkun innan skilmálaeiningarinnar skv. gildandi aðalskipulagi er miðsvæði. Einingin liggur sunnan við Skipholt og norðan við Sjómannaskólareit og nær yfir lóðirnar Skipholt 50a-d. Aðkoma að einingunni er frá Skipholti. Innan einingarinnar eru verslunar- og skrifstofubyggingar á 1-5 hæðum sem byggðar eru á árunum 1985 til 1993. Umhverfi bygginganna einkennis fyrst og fremst af umfangsmiklum bílastæðum. Í gegnum lóðirnar innan einingarinnar er aðkoma að lóð sunnan við eininguna þar sem standa tvö fjölbýlishús með námsmannaíbúðum.

HELSTU ÁHERSLUR

Byggingarreitir á lóðum eru stækkaðir.

Heimilað verður að byggja smáhýsi, gróðurhús og hjólaskýli á lóð.

Heimilað er að byggja sorpgerði eða sorpskýli á lóð eða koma fyrir djúpgámum til að auðvelda flokkun úrgangs.

Eldri heimildir fyrir bílastæðum eru yfirfærðar í skilmála hverfisSKIPULAGS.

Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir og gróður innan lóðar.

Í leiðbeiningum hverfisSKIPULAGS er að finna nánari útlistun á skipulags- og byggingarskilmálum fyrir svæðið. Ónýttað byggingarheimildir sem fram koma í þeim deiliskipulagsáætlunum sem falla úr gildi með gildistöku hverfisSKIPULAGSINS halda sér í skipulagsskilmálum hverfisSKIPULAGS.

SKILMÁLAR



SAMFÉLAG

STARFSEMI

Landnotkun er miðsvæði skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040. Starfsemi innan skilmálaeiningarinnar skal fylgja ákvæðum gildandi aðalskipulags.

Afla skal tilskilinna leyfa fyrir starfsemi sem skv. lögum og reglugerðum er leyfissskyld.

Ekki er heimilt að vera með hávaðasama starfsemi (s.s. skemmti- og dansstaði, æfingastöðvar o.s.frv.) í sama húsi og íbúðir nema sýnt sé fram á með hljóðvistarskýrslu að hægt sé að tryggja viðunandi hljóðvist með byggingartæknilegum aðgerðum. Sjá nánar skilmála um hljóðvist.

Í gildi er samþykkt um skilti í Reykjavík þar sem fram koma reglur um stærðir, fyrirkomulag o.fl. á auglýsinga- og upplýsingaskiltum í Reykjavík.

HÚSAGERÐIR

Atvinnuhúsnæði á 1-5 hæðum. Íbúðir á efri hæðum í húsinu Skipholt 50a.

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](#)

ÍBÚÐIR

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 falletgra 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.

Við breytingar þarf að fylgja ákvæðum gildandi byggingarreglugerðar og leiðbeiningum hverfisskipulags um fjölgun íbúða.

Samráð skal haft við Veitur ohf. um tengingu nýrra íbúða við fráveitukerfi.

Ef íbúðum er fjölgað þarf að skoða hvort fjölga þurfi úrgangsílátum og breyta fyrirkomulagi, sbr. skilmála um meðhöndlun úrgangs og aðrar byggingar á lóð.

Sjá leiðbeiningar

➔ [Fjölgun íbúða](#)

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 um almenningsrými. Við hönnun og útfærslu almenningsrýma þarf að huga að þörfum allra, sérstaklega barna, ungmenna og hreyfihamlaðra.

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.



YFIRFÆRÐAR BYGGINGARHEIMILDIR

Almenn ákvæði

Byggingarheimildir eldra deiliskipulags sem fellur úr gildi við gildistöku hverfissskipulags yfirferast í hverfissskipulag. Í töflu í skilmálalið um viðbótarbyggingarheimildir eru birtar byggingarheimildir fyrir hverja lóð, þ.m.t. yfirfærðar byggingarheimildir og brúttóflatarmál bygginga skv. fasteignaskrá og landupplýsingum Reykjavíkur (LUKR).

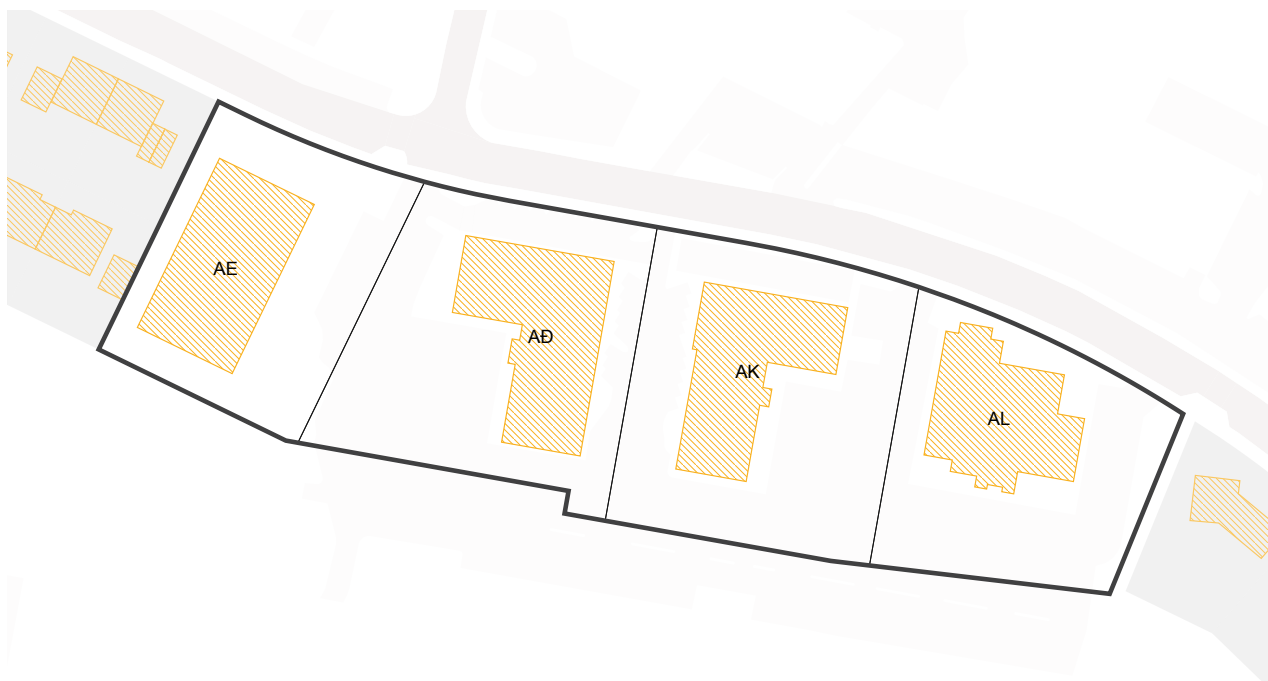
Þeir fyrirvarar eru gerðir að upplýsingar um brúttóflatarmál geta verið rangar bæði hjá fasteignaskrá og LUKR en bent er á að fasteignareigandi sem hyggst nýta sér yfirfærðar ónýttar byggingarheimildir ber ábyrgð á því að brúttóflatarmál fasteignar sé rétt skráð, í samræmi við samþykktu aðaluppdrætti. Af þeim sökum er þess krafist að þegar sótt er um byggingarleyfi til að nýta yfirfærðar ónýttar heimildir fylgi umsókninni samþykktur aðaluppdráttur af byggingunni eins og hún er, þeim breytingum sem óskað er eftir og uppfærðri skráningartöflu, sbr. ákvæði í gr. 2.4.1 í byggingarreglugerð 12/2012.

Tilvísanir í skilmála eldra deiliskipulags sem yfirfærðir eru í hverfissskipulag birtast í viðeigandi skilmálaliðum hverfissskipulags. Í þeim tilfellum þar sem ósamræmi er milli byggingarheimilda eldra deiliskipulags sem yfirfærðar eru í hverfissskipulag og nýrra heimilda sem veittar eru í hverfissskipulagi, gilda þær heimildir sem eru rýmri.

Þar sem til staðar eru ónýttar byggingarheimildir sem yfirferast í hverfissskipulag skal nýting þeirra vera svona:

- Nýting skal vera innan byggingarreits eins og hann var afmarkaður í eldra deiliskipulagi. Upplýsingar um eldri byggingarreiti er að finna á uppdrætti/korti fyrir aftan. Uppdrátturinn sýnir skilmálaeininguna, lóðarmörk og eldri byggingarreit.
- Nýting skal vera í samræmi við eldri skilmála, þ.m.t. þakform, þakhalla og önnur takmarkandi atriði sem yfirfærð eru í hverfissskipulag og fram koma í viðeigandi skilmálaliðum.
- Fyrir samtengd hús, s.s. rað- og parhús og fjölbýlishús skulu breytingar hannaðar heildstætt, jafnvel þótt breytingar verði ekki framkvæmdar allar á sama tíma.

Í þeim tilfellum þar sem byggingarmagn húsa er meira en segir í skilmálum í yfirfærðu deiliskipulagi eða engar byggingarheimildir yfirferast, gilda samþykktir aðaluppdrættir. Aftast í bók II, í prentútgáfu hverfissskipulags, er að finna skrá yfir deiliskipulag þaðan sem yfirfærðar byggingarheimildir flytjast.



Uppdráttur sem sýnir byggingarreiti eins og þeir voru afmarkaðir í eldra skipulagi. Nýting yfirfærðra ónýtttra byggingaheimilda skal vera innan eldri byggingarreits sbr. almenn ákvæði um yfirfærðar byggingarheimildir fyrir framan.

VIÐBÓTARBYGGINGARHEIMILDIR

Almenn ákvæði

Að aftan eru birtar upplýsingar um eldri byggingarheimildir og núverandi byggingarmagn (sbr. skilmálalið um yfirfærðar byggingarheimildir). Einnig um viðbótarbyggingarheimildir og hámarksbyggingarmagn fyrir lóðir, þar sem það á við.

Innan hámarksbyggingarmagns lóðar skulu rúmast núverandi byggingar og viðbætur og breytingar sem geta verið heimilaðar skv. þessum skilmálalið eða öðrum skilmálum hverfisSKIPULAGS. Einnig aðrar byggingar á lóð sem þegar eru byggðar eða heimilt er að byggja, nema sérstaklega sé tekið fram að þær reiknist ekki inn í nýtingarhlutfall lóðar.

Hámarksbyggingarmagn tekur til bæði A- og B-rýma.

Allar viðbætur og breytingar skulu falla vel að efnisvali, formi og hlutföllum núverandi byggingar. Þakgerð viðbygginga skal taka mið af þaki núverandi húss. Vanda skal efnisval og horfa til efniseiginleika, útlits, áferðar og endingar. Sjá nánar leiðbeiningar hverfisSKIPULAGS um viðeigandi húsagerð.

Nýting viðbótarbyggingarheimilda skal vera innan byggingarreits, sbr. skilmálalið um byggingarreiti og gjöld. Við hönnun og útfærslu viðbóta og breytinga skal huga að skuggavarpi á helstu íverusvæði á lóð og nágrenni, svo sem útirými í mikilli notkun, svalir og/eða palla og skal fylgja leiðbeiningum hverfisSKIPULAGS þegar heimild er nýtt.

Samráð skal haft við Veitur ohf. ef um breytingar á fráveitulögnum er að ræða. Meginreglan er sú að færsla á lögnum er á kostnað lóðarhafa.

Viðbyggingar eru ekki skilgreindar innan skilmálaeiningarinnar.

Byggingarheimildir

AK	Auðkenni lóðar eða byggingareitar, sjá uppdrátt	T	Innan takmarkaða byggingareitar lóðar
SL	Stærð lóðar	A	Innan aðalbyggingarreitar
HB	Heimilað hámarks byggingarmagn	Y	Innan yfirfærðs byggingareits
BY	Þegar byggt á byggingareit	100 m²	Byggt er yfirfært
YNH	Yfirfært nýtingarhlutfall á lóð	*	Óstaðfest tala
NNH	Nýtt hámarks nýtingarhlutfall á lóð		

Heimilisfang	SL	AK	HB	BYGGT	YNH / NNH
Skipholt 50		AK	Y 2.714 m²	2.714 m²	
		AÉ		0 m²	
		AB		0 m²	
SAMTALS	3.763 m²		2.714 m²	2.714 m²	0.72 → 0.72
Skipholt 50		AE	Y 2.142 m²	2.142 m²	
		AD		0 m²	
		AG		0 m²	
SAMTALS	2.934 m²		2.142 m²	2.142 m²	0.73 → 0.73
Skipholt 50		AÐ	Y 2.681 m²	2.681 m²	
		AF		0 m²	
SAMTALS	3.679 m²		2.681 m²	2.681 m²	0.73 → 0.73
Skipholt 50		AL	Y 2.525 m²	2.525 m²	
		AH		0 m²	
SAMTALS	3.061 m²		2.525 m²	2.525 m²	0.82 → 0.82

NÝBYGGINGAR

Innan skilmálaeiningarinnar eru ekki skilgreindar nýbyggingar.

AÐRAR BYGGINGAR Á LÓÐ

Almennt gildir að stakstæð mannvirki á lóð, sem fjallað er um í þessum skilmálalið, skuli staðsetja innan takmarkaðs byggingarreits. Þó er heimilt að fara út fyrir takmarkaða byggingarreitinn að lóðamörkum sem snúa að borgarlandi vegna sorplausna. Einnig er heimilt að fara með smáhýsi og gróðurhús upp að lóðamörkum aðliggjandi lóða ef samþykki lóðarhafa viðkomandi lóða liggur fyrir.

Heimildir um aðrar byggingar á lóð bætast við byggingarheimildir sem fram koma í skilmálalið um viðbótarbyggingarheimildir og reiknast því ekki inn í nýtingarhlutfall lóðar.

Fylgja skal leiðbeiningum hverfisskipulags um aðrar byggingar á lóð og ákvæðum byggingarreglugerðar um smáhýsi á lóðum.

Sorpskýli og sorpgerði

Heimilt er að byggja sorpskýli eða sorpgerði á lóð. Fylgja þarf ákvæðum byggingarreglugerðar um sorplausnir.

Smáhýsi

Heimilt er að byggja eitt stakstætt smáhýsi á lóð sem má að hámarki vera 25 m² og mesta hæð þess 2,5 metrar frá yfirborði lóðar og upp á hæsta punkt þaks eða útveggs, sbr. ákvæði gildandi byggingarreglugerðar um smáhýsi á lóð. Smáhýsi eru skýli sem almennt eru ætluð til geymslu garðáhaldna o.þ.h. og eru ekki ætluð til íveru.

Ef smáhýsi eru samtengd eða standa þétt saman við mörk aðliggjandi lóða þarf að tryggja brunavarnir skv. ákvæðum byggingarreglugerðar.

Hjólaskýli

Heimilt er að byggja hjólaskýli á lóð.

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

Gróðurhús

Heimilt er að byggja eitt gróðurhús á lóð sem má að hámarki vera 50 m².

Mesta hæð gróðurhúss má vera 3,0 metrar frá yfirborði lóðar og upp á hæsta punkt þaks eða útveggs. Gróðurhús skal vera úr gegnsæju glerefni í veggjum og þaki. Hönnun og frágangur lýsingar skal vera þannig að hún valdi ekki óæskilegri ljósmengun.

BYGGINGARREITIR OG GJÖLD

Byggingarreitir

Á hverfisSKIPULAGSUPPDÆTTI eru sýndir tveir byggingarreitir, takmarkaður reitur og aðalreitir. Allar byggingar á lóð skulu vera innan byggingarreita.

Takmarkaður byggingarreitur

Byggingarreitir fyrir minni viðbyggingar við sérbýlishús, parhús og raðhús, færanlegar kennslustofur og aðrar byggingar á lóð eru sýndir 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.

Aðalbyggingarreitur

Byggingarreitir fyrir stærri byggingar, eins og ofanábyggingar fjölbýlishúsa ásamt lyftu og/eða stigahúsi, viðbyggingar og nýbyggingar, eru sýndir með blárra 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.

Gjöld fyrir byggingarheimildir

Greiða þarf gatnagerðargjöld fyrir viðbótarfermetra sem samþykkt er að byggja á grundvelli þessa hverfisSKIPULAGS skv. lögum nr. 153/2006 um gatnagerðargjöld og samþykktar um gatnagerðargjöld í Reykjavík sem gildir á hverjum tíma. Á próunar- og uppbyggingarsvæðum þar sem uppbygging krefst nýs deiliskipulags eða breytinga á gildandi deiliskipulagi gilda samningsmarkmið Reykjavíkurborgar á uppbyggingarsvæðum, samþykkt á fundi borgarstjórnar 2. febrúar 2022. Samningsmarkmiðin gilda um uppbyggingu á lóðum þar sem heimiluð verður breytt nýting á lóð/um og/eða viðbótarbyggingarmagn sem er að flatarmáli meira en 800 fermetrar eða 15 eða fleiri nýjar íbúðir verða til. Samningsmarkmiðin er að finna á heimasíðu

Reykjavíkurborgar.

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 nágretta verulega.

Hönnun og útfærsla svala og svalalokana skal vera samræmd fyrir allt húsið nema aðstæður og hlutverk svalanna sé mismunandi og ekki um sömu hlið á húsinu að ræða.

Lágmarkshæð undir svalir við gangstétt er 2,4 metrar.

Í leiðbeiningum hverfisskipulags um svalir og þakbreytingar er fjallað nánar um hvernig framangreind skilyrði eru uppfyllt.

Sjá leiðbeiningar

➤ **Svalir og útlitsbreytingar**

➤ **Þakbreytingar**

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

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

Þakbreytingar eru ekki heimilar.

Sjá leiðbeiningar

➤ **Þakbreytingar**

ÚTLITSBREYTINGAR OG VIÐHALD

Forðast skal að raska að óþörfu frumgerð húss og sérkennum þess við viðhald og útlitsbreytingar. Taka skal tillit til forma og hlutfalla, glugga og gluggasetningar, innganga, áferðar, efnisvals, mynstra og annarra sérkenna húss.

Sjá leiðbeiningar

➤ **Svalir og útlitsbreytingar**

KJALLARI

Kjallarar eru heimilir þar sem aðstæður leyfa.

Sækja má um að taka í notkun ósamþykkt rými í kjöllum húsa sem til hafa orðið s.s. vegna náttúrulegs landhalla, enda mun umfang húss ekki aukast. Sækja þarf um byggingarleyfi.

Skipulagsfulltrúi ákvarðar hvort aukið byggingarmagn uppfyllir ákvæði 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

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 og er háð samþykki byggingar- og skipulagsyfirvalda og heilbrigðiseftirlits.

TÆKNIBÚNAÐUR

Heimilt er að koma fyrir tæknibúnaði eins og sólarsellum, loftneti, gervihnattadiski og reykháfi utan á húsi. Tæknibúnaður á borð við sólarcellur þarf að falla vel að yfirborði vegg- og þakflata. Ef sólarcellur 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.

ÓSAMÞYKKTAR FRAMKVÆMDIR

Fasteignaeigendur bera ábyrgð á að notkun fasteignar sé í samræmi við samþykktar teikningar.

Hægt er að sækja um byggingarleyfi fyrir rýmum sem hafa verið tekin í notkun en eru skilgreind sem lokuð rými, t.d. í kjöllum, enda hafi umfang húss ekki breyst frá síðasta samþykktu byggingarleyfi. Skipulagsfulltrúi ákvarðar hvort aukið byggingarmagn uppfyllir ákvæði 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.



GÆÐI BYGGÐAR

LÓÐAMÖRK

Lóðamörk eru sýnd á hverfisskipulagsupprætti. Nánari afmörkun lóðar er útfærð með hnitasettum lóðarupprætti landupplýsingadeildar Reykjavíkurborgar. Lóðarhöfum er óheimilt að fara út fyrir lóðarmörk með hvers kyns framkvæmdir og/eða nýtingu á borgarlandi í eigin þágu.

Frágangur á lóðamörkum

Lóðarhafar skulu hafa samráð um frágang á sameiginlegum lóðamörkum 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. Gróður á sameiginlegum lóðamörkum skal ekki vera hærri en 1,8 metrar og há tré í a.m.k. 4 metra fjarlægð frá lóðamörkum, nema nágrannar ákveði annað í sameiningu.

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 vorjafndægum til haustjafndægra sé aldrei skuggavarp frá honum á helstu dvalarsvæði á nágrannalóð.

Á lóðarmörkum sem snúa að götum, gatnamótum, innkeyrslum og/eða stígum má ekki hefta sjónlínur með girðingum eða gróðri. Hámarkshæð girðinga á slíkum stöðum er 1,2 metrar. 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.

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 lóðaruppráttur sem sýnir fyrirkomulag lóðar fylgja aðalupprætti. 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 skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval á lóðamörkum.

Sækja þarf um leyfi til Reykjavíkurborgar til að fella tré sem eru hærri en 8 metrar eða eldri en 60 ára. Sjá nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um útfærslu lóða.

Við hönnun og útfærslu lóða skal fylgja leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja aðgengi fyrir alla.

Sjá leiðbeiningar

[Útfærsla lóða](#)

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. Við hönnun almenningsrýma skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um almenningsrými og viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun til að tryggja aðgengi allra.

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 skulu aðliggjandi lóðarhafar 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 nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um almenningsrými.

Sjá leiðbeiningar

[Almenningsrými](#)

BORGARBÚSKAPUR

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

Heimild til matvælaræktunar á borgarlandi er tímabundinn afnotaréttur sem nánar er skilgreindur í afnotaleyfi.

Hæsnahald er leyft innan lóða. Ef stunda á hæsnahald þarf að sækja um leyfi heilbrigðisnefndar og fylgja samþykkt um hæsnahald í Reykjavík utan skipulagðra landbúnaðarsvæða nr. 815/2014 ásamt tilheyrandi leiðbeiningum Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur.

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

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.

Ljósabúnaður og hönnun lýsingar skal vera með þeim hætti að ekki sé hætt á að vegfarendur blindist af lýsingunni eða hún valdi glýju eða óþarfa ljósmengun.

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

Sjá leiðbeiningar

[➤ Ljósvist](#)

HLJÓÐVIST

Í skilmálaeiningunni eru ekki hljóðvistarvandamál sem kalla á sértækar lausnir.

Hljóðmengun frá starfsemi skal leyst með byggingartæknilegum aðgerðum eins og kostur er. Sýna skal fram á gildi mótvægisáðgerða vegna hljóðvistar með gerð hljóðvistarskýrslu fyrir hverja framkvæmd sbr. ákvæði í byggingarreglugerð um varnir gegn hávaða. Staðfesting hljóðvistar vegna breytinga þegar byggðra mannvirkja er á ábyrgð hönnuða aðaluppdráttar sem ber að skila inn hljóðvistarskýrslu, sbr. leiðbeiningar Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar.

LOFTGÆÐI

Í skilmálaeiningunni er ekki þörf á sérstökum ráðstöfunum vegna loftmengunar.

Þar sem heimild er fyrir veitingarekstri, samkvæmt ákvæðum aðalskipulags, skal ganga frá útblæstri í samræmi við ákvæði byggingarreglugerðar og loftgæðareglugerðar til að koma í veg fyrir lyktarmengun.

KVAÐIR

Kvaðir eru tilgreindar á útgefnum mæliblöðum, hverfissskipulagi, lóðarleigusamningum, úthlutunarskilmálum og í öðrum þinglýstum skjölum. Þegar sótt er um byggingarleyfi þarf lóðarhafi/-hafar að leggja fram mæliblað og hæðarblað sem er í samræmi við gildandi hverfissskipulag.

Dæmi um kvaðir eru:

- Lagnaleiðir veitufyrirtækja
- Almennur umferðarréttur um lóð
- Hönnun og frágangur bygginga og lóða
- Tímabundnar ráðstafanir á lóð eða starfsemi
- Fyrirkomulag bílastæða á borgarlandi

Allar heimildir sem yfirfærðar eru í hverfissskipulag úr eldra deiliskipulagi, þ.m.t. kvaðir, koma fram í skilmálalið um yfirfærðar byggingarheimildir. Auk þess geta tiltekna kvaðir verið endurtekna í öðrum skilmálaliðum hverfissskipulags eftir því sem við á.



ORKA & AUÐLINDIR

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. Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur hefur einnig unnið hönnunarleiðbeiningar fyrir úrgangslausnir sem hafa skal til hliðsjónar.

Á borgarlandi er heimilt að koma fyrir grenndarstöðvum og ílátum undir úrgang, s.s. meðfram göngustígum og/eða á opnum svæðum innan skilmálaeiningarinnar. Leitast skal við að setja upp flokkunarílát þar sem endurvinnsluefni falla til og söfnun þeirra þykir hagkvæm.

Þar sem íbúðum er fjölgað, skv. heimildum hverfisSKIPULAGS sem fram koma í skilmálalið um íbúðir, þarf að skoða hvort fjölga þurfi úrgangsilátum. Huga þarf að því hvort þau rúmast innan núverandi aðstöðu eða hvort breyta þarf fyrirkomulagi sorplausna, s.s. samkvæmt heimildum sem fram koma í skilmálalið um aðrar byggingar á lóð.

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 við sorphirðu og hirðubíla.

Gera skal ráð fyrir söfnun að lágmarki fjögurra úrgangsflokka við heimili - blandaðs úrgangs, pappírs/pappa, plasts og matarleifa. 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 hús 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.

RAFHLEÐSLUSTÆÐI

Þar sem bílastæði eru skilgreind innan lóða er lóðarhöfum heimilt að nýta þau sem rafhleðslustæði. Upplýsingar um fjölda bílastæða á lóð eru birtar í skilmála um bílastæði og innkeyrslur.

Reykjavíkurborg er heimilt að koma fyrir rafhleðslustæðum innan skilmálaeiningarinnar á borgarlandi. Íbúum og öðrum lóðarhöfum er óheimilt að koma fyrir rafhleðslustæðum á borgarlandi. Rafhleðslustæði á borgarlandi skulu vera opin almenningi.

Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar við gerð rafhleðslustæða.

DREIFISTÖÐVAR, LAGNIR OG VEITUR

Kvaðir um legu lagna koma fram á útgefnum hæða- og mæliblöðum. Þegar sótt er um byggingarleyfi þarf lóðarhafi að leggja fram mæliblað sem er í samræmi við gildandi hverfisSKIPULAG.

Lóðarhafi ber kostnað af öllum breytingum á lögnum veitufyrirtækja eða færslu þeirra vegna uppbyggingar á lóðinni. Allar breytingar og/eða færslur þarf að gera í samráði við viðkomandi veitufyrirtæki.

Stofnlagnir Veitna eru sýndar á stefnukorti fyrir orku og auðlindir. Óheimilt er að raska landi á helgunarsvæði stofnlagna nema í samráði við Veitur.



VISTKERFI & MINJAR

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.

Þar sem aukið er við byggingarmagn innan lóðar skal innleiða blágrænar ofanvatnslausnir (þ.m.t. gegndræpt yfirborð) svo að afrennslisstuðull lóðarinnar hækki ekki.

Við nýframkvæmdir á borgarlandi skal leitast við að innleiða blágrænar ofanvatnslausnir, s.s. við hönnun og útfærslur á almenningssvæðum, opnum svæðum, götum og stígum.

Sjá leiðbeiningar

➔ [Blágrænar ofanvatnslausnir](#)

VERNDARÁKVÆÐI

Í skilmálaeiningunni eru engin friðuð eða friðlýst hús.

Í skilmálaeiningunni eru engin hús eða svæði sem njóta hverfisverndar.

Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 3 – Hlíðar, skýrsla nr. 222. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2023.

Sjá Skipulagslög nr. 123/2010.

Sjá Lög um menningarminjar nr. 80/2012.

FORNLEIFAR

Engar fornleifar eru skráðar innan skilmálaeiningarinnar.

Sjá Borgarhluti 3 – Hlíðar, Fornleifaskrá, skýrsla nr. 224. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2022.

Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

NÁTTÚRUSÉRKENNI

Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.



SAMGÖNGUR

ALMENNINGSSAMGÖNGUR

Á ekki við.

SAMGÖNGUSTEFNA

Mælst er til 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.

GÖTUR, STÍGAR OG GANGSTÉTTIR

Götur, vegir, gangstéttir og stígar eru sýndir á hverfissskipulagsupprætti eins og þeir eru við gildistöku hverfissskipulags. Heimilt er að útbúa nýjar gangstéttir og stíga þar sem þörf þykir og aðstæður leyfa, án breytinga á hverfissskipulagi.

Þar sem nýir göngustígar og hjólastígar eru sýndir á hverfissskipulagsupprætti er lega þeirra leiðbeinandi.

Heimilt er að fara í breytingar og endurhönnun á samgöngumannvirkjum sem miða að því að auka umferðaröryggi og bæta aðstæður fyrir virka ferðamata. Við breytingar, viðhald og hönnun skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja að aðgengi milli borgarlands og lóða sé fullnægjandi fyrir alla einstaklinga óháð hreyfigetu.

BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR

Fjöldi bílastæða á lóð

Í töflunni að aftan er að finna upplýsingar um fjölda bílastæða innan lóða sem yfirfærast úr eldra deiliskipulagi. Þar sem skráð eru bílastæði inni er átt við stæði í sameiginlegum bílageymslum. Þar sem skráð eru bílastæði úti er um að ræða stæði utandyra á lóð, þ.m.t. stæði fyrir framan bílskúra. Stæði inni í bílskúrum eru ekki talin í töflunni.

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls				
Skipholt 50	0	71	71	Skipholt 50	0	31	31
Skipholt 50	0	65	65	Skipholt 50	0	56	56

Bílastæði fyrir hreyfihamlaða, sjá ákvæði gildandi byggingarreglugerðar.

Innkeyrslur á lóðir eru óbreyttar. Þó er heimilt að breyta innkeyrslum þar sem nýir byggingarreitir koma til nýtingar.

Við atvinnu- og þjónustuhúsnæði skal fjöldi og fyrirkomulag bílastæða vera skv. stefnu um bílastæði í gildandi aðalskipulagi Reykjavíkur.

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

SAMEIGINLEG BÍLAGEYMSLA

Ekki heimilað.

HJÓLASTÆÐI

Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á lóð.

Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á borgarlandi.



NÁTTÚRUVÁ

FLÓÐ OG AÐRAR NÁTTÚRUHAMFARIR

Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

Gegndræpt yfirborð er mikilvægasta fornvörnin gegn flóðum sem orsakast af mikilli úrkomuákefð.

VINDAFAR

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

DEILISKIPULAG FELLT ÚR GILDI

Upplýsingar um deiliskipulag sem fellt er úr gildi með hverfisskipulagi

Hverfisskipulag er heildstæð endurskoðun á gildandi deiliskipulagsáætlunum og mun leysa af hólmi eldri deiliskipulagsáætlanir. Þegar hverfisskipulagið tekur gildi með samþykkt borgarráðs/ borgarstjórnar og birtingu í B-deild Stjórnartíðinda munu upphaflegar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum á þeim, falla úr gildi.

Skrá yfir þessar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum er að finna í heimildarskrá aftast í bók II.

Heklureitur, Laugavegur, Skipholt og Bolholt



Hverfisskipulagsuppráttur fyrir skilmálaeiningu 3.1.14

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsupprætti fyrir skilmálaeiningu 3.1.14 Heklureitur, Laugavegur, Skipholt og Bolholt. Sé munur á upprættum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisskipulagsupprætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsupprátturinn aftast í bókinni. Bent er á að landnotkun á hverfisskipulagsupprætti er eingöngu sýnd til skýringar og eru ekki endilega í samræmi við afmörkun eins og hún kemur fram í aðalskipulagi. Ef breytingar verða á afmörkun í aðalskipulagi þá hefur hún engin áhrif á stærð eða afmörkun landnóttunarreita í hverfisskipulaginu.



Skýringar

Landnotkun

- Afmörkun hverfisskipulags
- Afmörkun skilmálaeininga
- Hús / byggingar
- Lóðamörk
- Íbúðarbyggð
- Miðsvæði
- Samfélagsþjónusta
- Verslun og þjónusta
- Íþróttasvæði
- Þróðunar- /athugunarsvæði (Sérstakt deiliskipulag)

Opin svæði - Borgartand

- Hverfisgarður: Garðar innan hverfis sem þjóna íbúum hverfis
- Opn svæði: Gróður við götur/mi og önnur óskilgreind græn svæði
- Leiksvæði: Hefðbundin leiksvæði með grótti og leikmöguleikum
- Dvalarsvæði: Grænt yfirbragð, gróður og íverusvæði
- Matljúrtangarur
- Kyrtlað svæði: Eftir á til dvalar og slóðar á opnu svæði í skjóli frá helstu umferðarleiðum
- Vatn

Samgöngur

- Götur
- Borgargötur (aðalgötur)
- Bilastæði (leiðbeinandi staðsetning)
- Gangstéttir / göngustigar
- Megin göngutenging, (leiðbeinandi lega)
- Megin hjólastigur, (leiðbeinandi lega)
- Nýverandi undirgöngugöngubú
- Ný undirgöngugöngubú

Verndarúsvæði

- Hverfisvernd
- Einstök hús
- Fornleifar og yngri minjar
- Helgunarsvæði
- Helgunarsvæði friðlýsing
- Friðlýst svæði
- Náttúruerki

Annað

- Takmarkaður byggingarreitur, sjá skilmála
- Aðalbyggingarreitur, sjá skilmála
- Möguleg hækkun flötlyðis
- Hámarksþæð bygginga
- Grenndarstöð, (leiðbeinandi lega)
- Hjóðvörn (leiðbeinandi staðsetning)
- Hverfistorg og/öðla fegun götur/yma
- Kvæðir (sjá nánar í bók 2)

UM SKILMÁLAEININGU

Svæðið er ekki hluti af hverfisSKIPULAGI. Gera þarf sérstakt deiliskipulag fyrir svæðið. Eftir að uppbyggingu svæðisins er lokið skv. nýju deiliskipulagi er gert ráð fyrir að skipulagið verði fellt úr gildi og það sameinað hverfisSKIPULAGI. Verður skipulagið þá hluti af hverfisSKIPULAGI Háteigshverfis 3.1. Landnotkun skv. gildandi aðalskipulagi er miðsvæði. Skilmálæiningin afmarkast af Laugavegi til norðurs, Bolholti til austurs, Skipholti og Brautarholti til suðurs og Nóatúni til vesturs. Innan svæðisins er fjölbreytt atvinnustarfsemi en á hluta svæðisins er í gildi nýlegt deiliskipulag og framkvæmdir skv. því hafnar.

HELSTU ÁHERSLUR

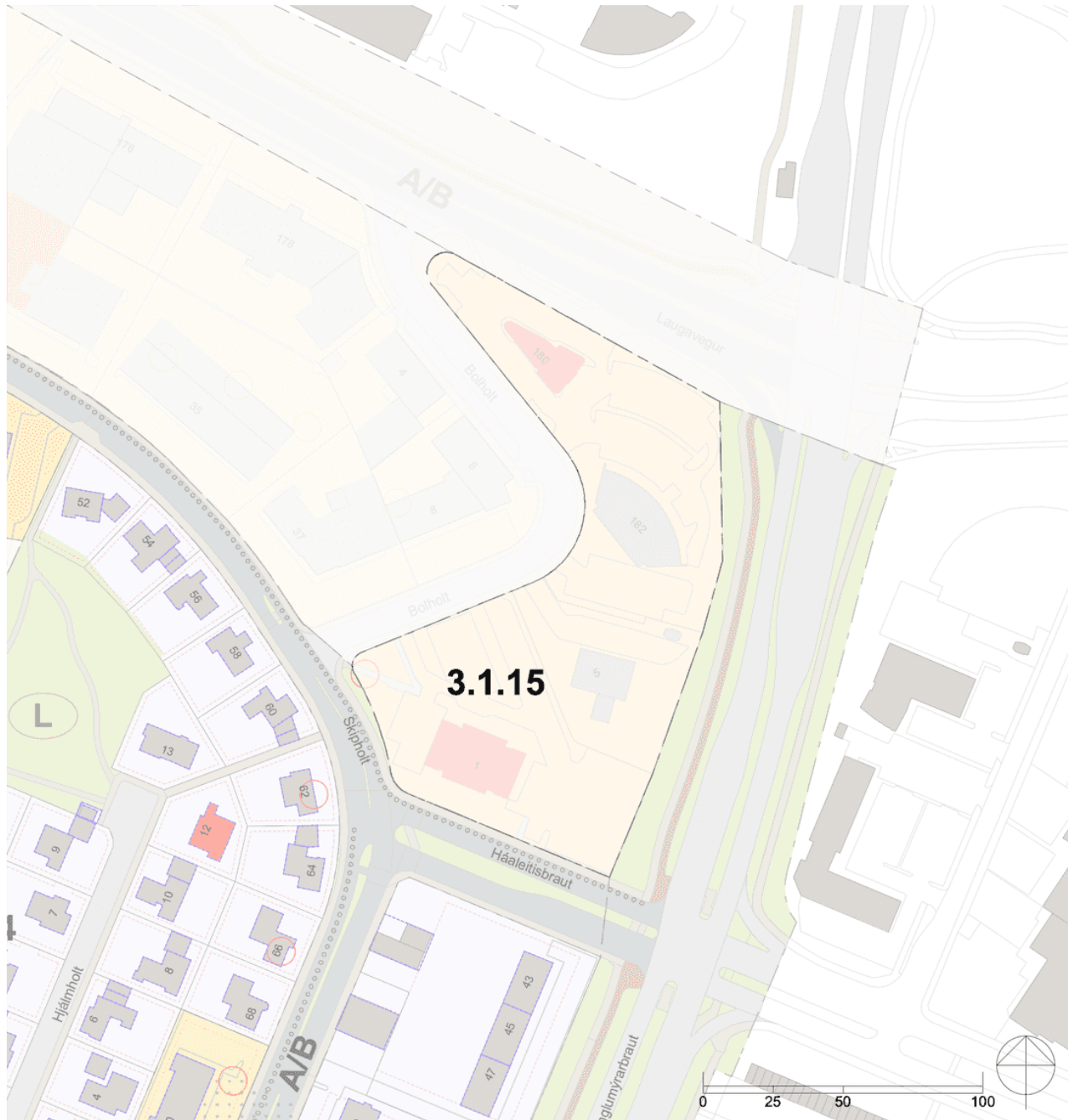
Reiturinn er skilgreindur í hverfisSKIPULAGI sem þróunarsvæði. Í gildandi aðalskipulagi eru skilgreindir innan hans tveir uppbyggingarreitir, Laugavegur 180 og Valhöll. Landnotkun er miðsvæði.

Austan Bolholts



HverfisSKIPULAGSUPPRÁTTUR FYRIR SKILMÁLAEINGU 3.1.15

Stækkuð mynd af hverfisSKIPULAGSUPPRÁTTI FYRIR SKILMÁLAEINGU 3.1.15 Austan Bolhóts. Sé munur á uppráttum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisSKIPULAGSUPPRÁTTI sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisSKIPULAGSUPPRÁTTURINN aftast í bókinni. Bent er á að landnotkun á hverfisSKIPULAGSUPPRÁTTI er eingöngu sýnd til skýringar og eru ekki endilega í samræmi við afmörkun eins og hún kemur fram í aðalskipulagi. Ef breytingar verða á afmörkun í aðalskipulagi þá hefur hún engin áhrif á stærð eða afmörkun landnóttunarreitna í hverfisSKIPULAGINU.



Skýringar

Landnotkun

- Afmörkun hverfisSKIPULAGS
- Afmörkun skilmálaeininga
- Hús / byggingar
- Lóðamörk
- Íbúðarbyggð
- Miðsvæði
- Samfélagsþjónusta
- Verslun og þjónusta
- Þróunar- /athugunarsvæði (Sérstakt deiliskipulag)

Opin svæði - Borgartand

- H** Hverfisgarður: Garðir innan hverfis sem þjóna íbúum hverfis
- O** Opin svæði: Gróður við götur/mi og önnur óskilgreind græn svæði
- L** Leiksvæði: Hefðbundin leiksvæði með grótti og leikmöguleikum
- D** Dvalarsvæði: Grænt yfirbragð, gróður og íverusvæði
- M** Matjurtagarður
- K** Kyrtítt svæði: Eftir á til dvalar og slóðar á opnu svæði í skjóli frá helstu umferðarleiðum
- Valn

Samgöngur

- Götur
- Borgargötur (aðalgötur)
- Bílastæði (leiðbeinandi staðsetning)
- Gangstéttir / göngustígar
- Megin göngutenging, (leiðbeinandi lega)
- Megin hjólastígur, (leiðbeinandi lega)
- Núverandi undirgöngugöngubú
- Ný undirgöngugöngubú

Verndarákvæði

- Hverfisvernd
- Einstök hús
- Formleifar og yngri minjar
- Helgunarsvæði
- Helgunarsvæði friðlýsing
- Friðlýst svæði
- Náttúrserkenni

Annað

- Takmarkaður byggingarreitir, sjá skilmála
- Aðalbyggingarreitir, sjá skilmála
- Möguleg hækkun flótbýlishúsa
- Hámarkshæð bygginga
- Grenndarstöð, (leiðbeinandi lega)
- Hjólðvörn (leiðbeinandi staðsetning)
- Hverfistorg og leða fegun götur/yma
- Kvæðir (sjá nánar í bók 2)

UM SKILMÁLAEININGU

Svæðið er ekki hluti af hverfisSKIPULAGI. Gera þarf sérstakt deiliskipulag fyrir svæðið. Eftir að uppbyggingu svæðisins er lokið skv. nýju deiliskipulagi er gert ráð fyrir að skipulagið verði fellt úr gildi og það sameinað hverfisSKIPULAGI. Verður skipulagið þá hluti af hverfisSKIPULAGI Háteigshverfis 3.1. Landnotkun skv. gildandi aðalskipulagi er miðsvæði. Skilmálæiningin afmarkast af Laugavegi til norðurs, Kringlumýrarbraut til austurs, Háaleitisbraut og Skipholti til suðurs og suðvesturs og Bolholti til vesturs. Innan svæðisins er skrifstofubyggingar og bensínstöð auk dælu- og dreifistöðvar fyrir vatns- og rafveitu. Á hluta svæðisins er í gildi nýlegt deiliskipulag og framkvæmdir skv. því hafnar.

HELSTU ÁHERSLUR

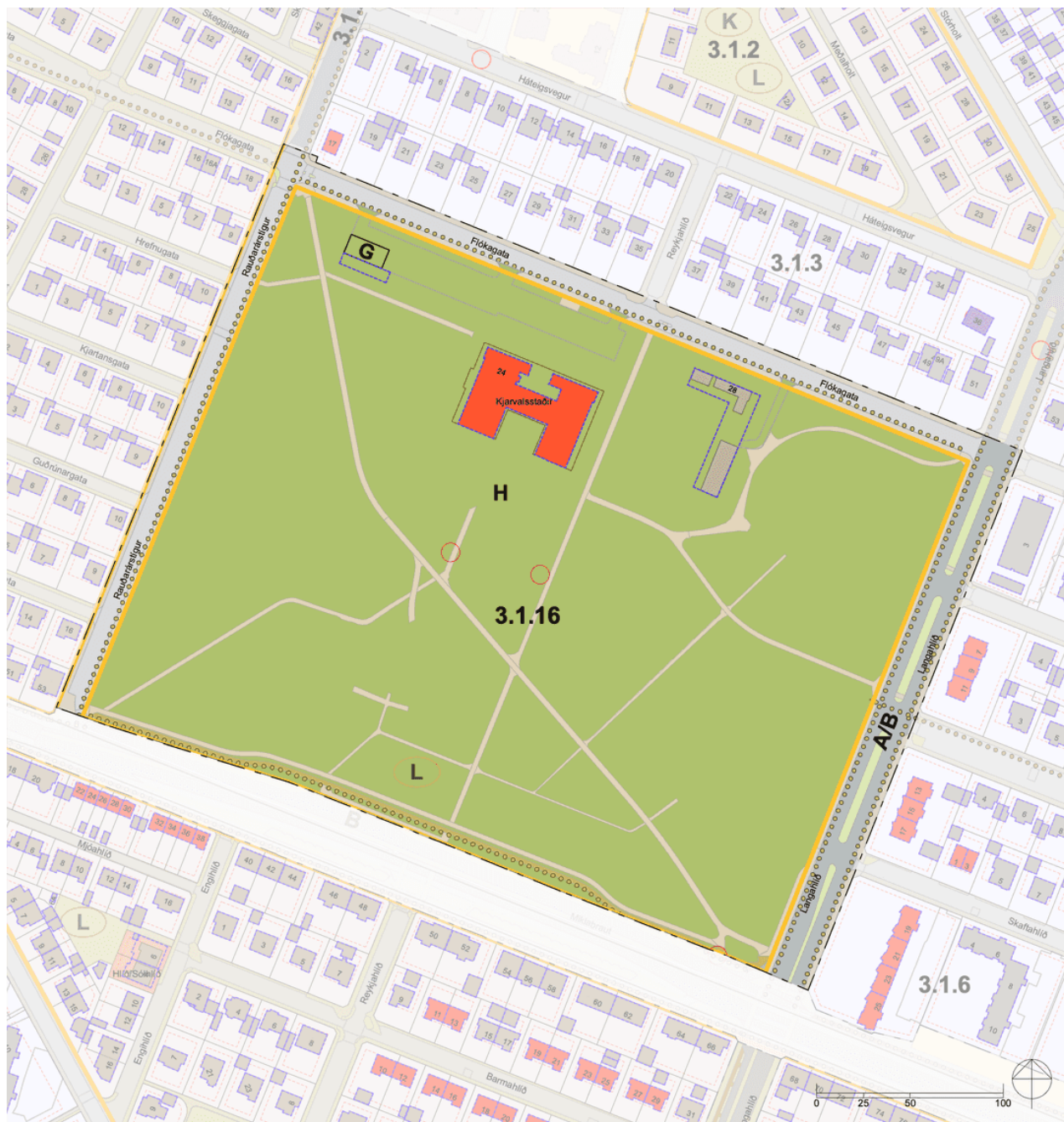
Reiturinn er skilgreindur í hverfisSKIPULAGI sem þróunarsvæði. Í gildandi aðalskipulagi eru skilgreindir innan hans tveir uppbyggingarreitir, Laugavegur 180 og Valhöll. Landnotkun er miðsvæði.

Klambratún



Hverfisskipulagsuppráttur fyrir skilmálaeiningu 3.1.16

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsupprætti fyrir skilmálaeiningu 3.1.16 Klambartún. Sé munur á upprættum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisskipulagsupprætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsupprætturinn aftast í bókinni. Bent er á að landnotkun á hverfisskipulagsupprætti er eingöngu sýnd til skýringar og eru ekki endilega í samræmi við afmörkun eins og hún kemur fram í aðalskipulagi. Ef breytingar verða á afmörkun í aðalskipulagi þá hefur hún engin áhrif á stærð eða afmörkun landnotunarreitna í hverfisskipulaginu.



Skýringar

Landnotkun

- Afmörkun hverfisskipulags
- Afmörkun skilmálaeininga
- Hús / byggingar
- Lóðamörk
- Íbúðarbyggð
- Miðsvæði
- Samfélagsþjónusta
- Verslun og þjónusta
- Íþróttasvæði
- Þróunar- /athugunarsvæði (Sérstakt deiliskipulag)

Opin svæði - Borgartand

- H Hverfisgarður: Garðir innan hverfis sem þjóna íbúum hverfis
- Opn svæði: Gróður við götur/mi og önnur óskilgreind græn svæði
- L Leiksvæði: Hefðbundi leiksvæði með grótti og leikmöguleikum
- D Dvalarsvæði: Grænt yfirbragð, gróður og íverusvæði
- M Matjurtangarður
- K Kyrtlát svæði: Eftir á til dvalar og slóðar á opnu svæði í skjóli frá helstu umferðarleiðum
- V Vatn

Samgöngur

- Götur
- Borgargötur (aðalgötur)
- Bilastæði (leiðbeinandi staðsetning)
- Gangstéttir / göngustigar
- Megin göngutenging, (leiðbeinandi lega)
- Megin hjólastigur, (leiðbeinandi lega)
- Niverandi undirgöngugöngubú
- Ný undirgöngugöngubú

Verndarsvæði

- Hverfisvernd
- Einstök hús
- Fornleifar og yngri minjar
- Helgunarsvæði
- Helgunarsvæði friðlýsing
- Friðlýst svæði
- Náttúruskenni

Annað

- Takmarkaður byggingarreitir, sjá skilmála
- Aðalbyggingarreitir, sjá skilmála
- Möguleg hækkun flötlyshúsa
- Hámarkshæð bygginga
- Grenndarstöð, (leiðbeinandi lega)
- Hjóðvörn (leiðbeinandi staðsetning)
- Hverfistorg og leða fegun göturyrma
- Kvæðir (sjá nánar í bók 2)



SAMFÉLAG

STARFSEMI	234
HÚSAGERÐIR	234
VERSLUN OG ÞJÓNUSTA	234
ÍBÚÐIR	234
LÝÐHEILSA	234



MANNVIRKI

YFIRFÆRÐAR	235
BYGGINGARHEIMILDIR	
VIÐBÓTARBYGGINGARHEIMILDIR	237
NÝBYGGINGAR	238
AÐRAR BYGGINGAR Á LÓÐ	238
BYGGINGARREITIR OG GJÖLD	238
SVALIR OG SVALALOKANIR	239
ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS	239
ÚTLITSBREYTINGAR OG VIÐHALD	239
KJALLARI	239
NIÐURRIF	239
TÆKNIBÚNAÐUR	239
ÓSAMÞYKKTAR FRAMKVÆMDIR	240



GÆÐI BYGGÐAR

LÓÐAMÖRK	240
ÚTFÆRSLA LÓÐA	240
ALMENNINGSRÝMI	240
BORGARBÚSKAPUR	241
LJÓSVIST	241
HLJÓÐVIST	242
LOFTGÆÐI	242
KVÆÐIR	242



ORKA & AUÐLINDIR

MEÐHÖNDLUN ÚRGANGS	242
RAFHEÐSLUSTÆÐI	243
DREIFISTÖÐVAR, LAGNIR OG VEITUR	243



VISTKERFI & MINJAR

BLÁGRÆNAR OFANVATNSLAUSNIR	243
VERNDARÁKVÆÐI	244
FORNLEIFAR	244
NÁTTÚRUSÉRKENNI	244



SAMGÖNGUR

ALMENNINGSSAMGÖNGUR	244
SAMGÖNGUSTEFNA	244
GÖTUR, STÍGAR OG GANGSTÉTTIR	244
BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR	245
SAMEIGINLEG BÍLAGEYMSLA	245
HJÓLASTÆÐI	245



NÁTTÚRUVÁ

FLÓÐ OG AÐRAR NÁTTÚRUHAMFARIR	245
VINDAFAR	245

UM SKILMÁLAEININGU

Í skilmálaeiningunni er opið svæði, borgargarðurinn Klambratún. Einingin afmarkast af Rauðarárstíg í vestri, Flókagötu í norðri, Lönguhlíð í austri og Miklubraut í suðri. Innan einingarinnar eru Kjarvalsstaðir sem eru hluti af Listasafni Reykjavíkur og verkbækistöð garðyrkjunnar sem sinnir viðhaldi garðsins. Um garðinn liggur net göngustíga, ýmist malbikaðra stíga eða malarstíga, auk þess sem leiktækjum og tækjum til útivistar hefur verið komið fyrir í garðinum. Klambratún gegnir mikilvægu félagslegu hlutverki fyrir borgarbúa, sérstaklega íbúa Háteigs- og Hlíðahverfis

HELSTU ÁHERSLUR

Svæðið er skilgreint sem borgargarður í aðalskipulagi Reykjavíkur á opnu svæði með dvalar- og leiksvæðum.

Klambratún nýtur hverfisverndar í gulum flokki vegna umhverfislegrar, hönnunarlegrar og félagslegrar sérstöðu og mikilvægis.

Afmarkað er lausagöngusvæði fyrir hunda.

Áhersla er lögð á að viðhalda gróðri og auka trjágróður til að auka skjól og binda jarðveg.

Heimilt er að fjarlægja byggingar á svæði verkbækistöðvar garðyrkju eða endurnýta þær fyrir þjónustu við gesti garðsins, s.s fyrir salerni.

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.

SKILMÁLAR



SAMFÉLAG

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.

Afla skal tilskilinna leyfa fyrir starfsemi sem skv. lögum og reglugerðum er leyfis skyld.

Í gildi er samþykkt um skilti í Reykjavík þar sem fram koma reglur um stærðir, fyrirkomulag o.fl. á auglýsinga- og upplýsingaskiltum í Reykjavík.

Innan skilmálaeiningarinnar er listasafnið Kjarvalsstaðir. Innan þess er einnig rekin veitingaþjónusta. Bækistöð garðyrkjunnar í Reykjavík sem sinnir viðhaldi garðsins er einning staðsett innan skilmálaeiningarinnar.

Önnur starfsemi sem er í húsum umhverfis verkabækistöð garðyrkju er víkjandi á svæðinu.

HÚSAGERÐIR

Listasafn á einni hæð auk kjallara að hluta.

Verkabækistöð garðyrkjunnar í Reykjavík. Þrjú hús á einni hæð. Fyrirhugað er að þegar verkabækistöðvar víki muni vera hægt að nýta núverandi byggingar til þjónustu við notendur borgargarðsins og/eða fjarlægja þær, allar eða að hluta.

VERSLUN OG ÞJÓNUSTA

Heimildir til tímabundinnar starfsemi koma fram í skilmálalið um starfsemi.

Listasafn Reykjavíkur er starfrækt á Kjarvalsstöðum. Einnig er þar veitingaþjónusta og verslun tengd safninu.

ÍBÚÐIR

Engar íbúðir eru í skilmálaeiningunni.

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 almenningssrýmum, sbr. skilmálalið um almenningssrými. Við hönnun og útfærslu almenningssrýma þarf að huga að þörfum allra, sérstaklega barna, ungmenna og hreyfihamlaðra.

Lýsing og hönnun mannvirkja, gróðurs og annarra innviða í almenningssrýmum skal auka öryggis tilfinningu þeirra sem þau nota og hvetja þannig til notkunar sem flestra þjóðfélagshópa.

**MANNVIRKI****YFIRFÆRÐAR BYGGINGARHEIMILDIR****Almenn ákvæði**

Byggingarheimildir eldra deiliskipulags sem fellur úr gildi við gildistöku hverfisSKIPULAGS yfirfærast í hverfisSKIPULAG. Í töflu í skilmálalið um viðbótarbyggingarheimildir eru birtar byggingarheimildir fyrir hverja lóð, þ.m.t. yfirfærðar byggingarheimildir og brúttóflatarmál bygginga skv. fasteignaskrá og landupplýsingum Reykjavíkur (LUKR).

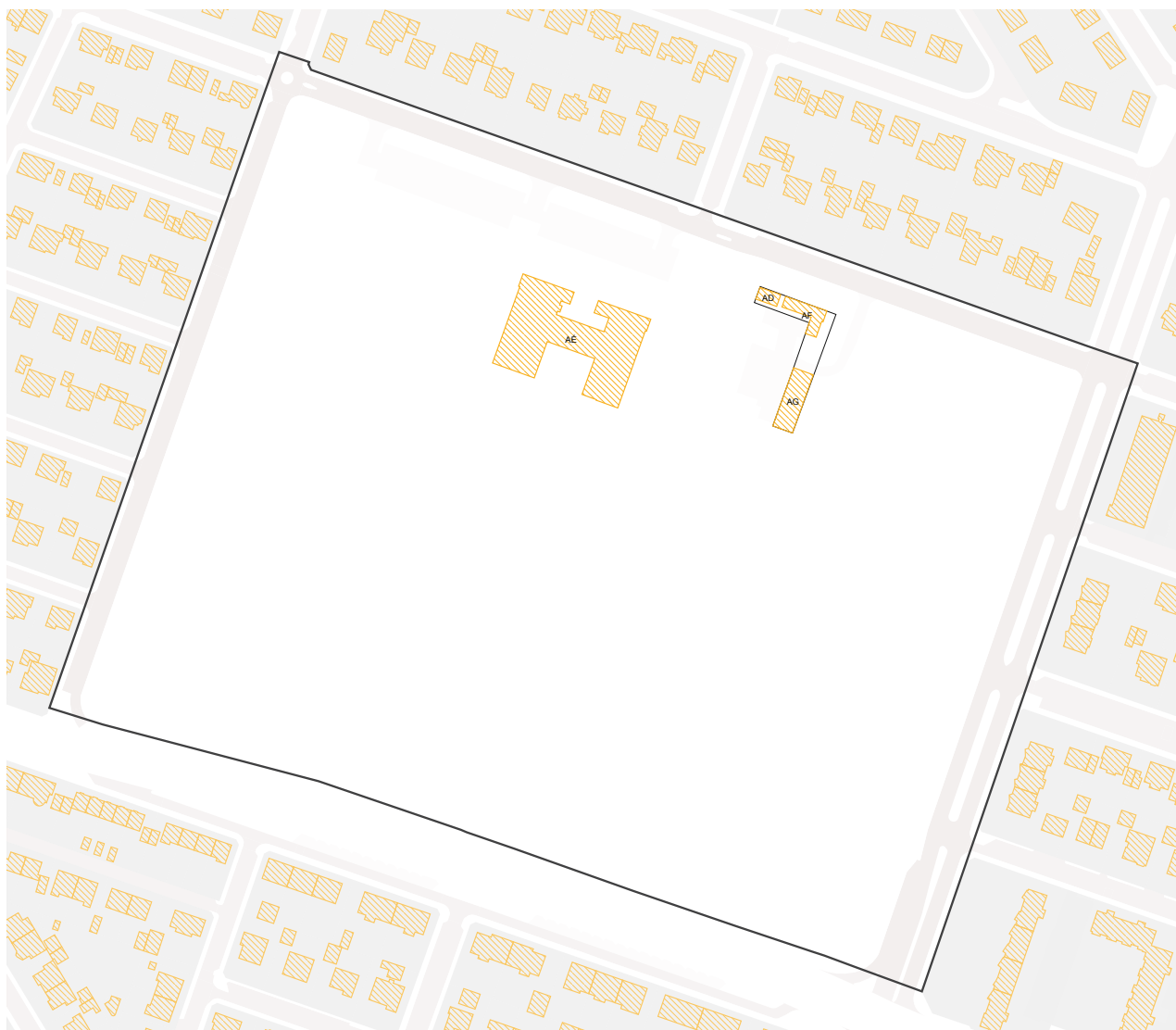
Þeir fyrirvarar eru gerðir að upplýsingar um brúttóflatarmál geta verið rangar bæði hjá fasteignaskrá og LUKR en bent er á að fasteignareigandi sem hyggst nýta sér yfirfærðar ónýttar byggingarheimildir ber ábyrgð á því að brúttóflatarmál fasteignar sé rétt skráð, í samræmi við samþykktu aðaluppdrætti. Af þeim sökum er þess krafist að þegar sótt er um byggingarleyfi til að nýta yfirfærðar ónýttar heimildir fylgi umsókninni samþykktur aðaluppdráttur af byggingunni eins og hún er, þeim breytingum sem óskað er eftir og uppfærðri skráningartöflu, sbr. ákvæði í gr. 2.4.1 í byggingarreglugerð 12/2012.

Tilvísanir í skilmála eldra deiliskipulags sem yfirfærðir eru í hverfisSKIPULAG birtast í viðeigandi skilmálaliðum hverfisSKIPULAGS. Í þeim tilfellum þar sem ósamræmi er milli byggingarheimilda eldra deiliskipulags sem yfirfærðar eru í hverfisSKIPULAG og nýrra heimilda sem veittar eru í hverfisSKIPULAGI, gilda þær heimildir sem eru rýmri.

Þar sem til staðar eru ónýttar byggingarheimildir sem yfirfærast í hverfisSKIPULAG skal nýting þeirra vera svona:

- Nýting skal vera innan byggingarreits eins og hann var afmarkaður í eldra deiliskipulagi. Upplýsingar um eldri byggingarreiti er að finna á uppdrætti/korti fyrir aftan. Uppdrátturinn sýnir skilmálaeininguna, lóðarmörk og eldri byggingarreit.
- Nýting skal vera í samræmi við eldri skilmála, þ.m.t. þakform, þakhalla og önnur takmarkandi atriði sem yfirfærð eru í hverfisSKIPULAG og fram koma í viðeigandi skilmálaliðum.
- Fyrir samtengd hús, s.s. rað- og parhús og fjölbýlishús skulu breytingar hannaðar heildstætt, jafnvel þótt breytingar verði ekki framkvæmdar allar á sama tíma.

Í þeim tilfellum þar sem byggingarmagn húsa er meira en segir í skilmálum í yfirfærðu deiliskipulagi eða engar byggingarheimildir yfirfærast, gilda samþykktir aðaluppdrættir. Aftast í bók II, í prentútgáfu hverfisSKIPULAGS, er að finna skrá yfir deiliskipulag þaðan sem yfirfærðar byggingarheimildir flytjast.



Uppdráttur sem sýnir byggingarreiti eins og þeir voru afmarkaðir í eldra skipulagi. Nýting yfirfærðra ónýtttra byggingaheimilda skal vera innan eldri byggingarreits sbr. almenn ákvæði um yfirfærðar byggingarheimildir fyrir framan.

VIÐBÓTARBYGGINGARHEIMILDIR

Almenn ákvæði

Að aftan eru birtar upplýsingar um eldri byggingarheimildir og núverandi byggingarmagn (sbr. skilmálalið um yfirfærðar byggingarheimildir). Einnig um viðbótarbyggingarheimildir og hámarksbyggingarmagn fyrir lóðir, þar sem það á við.

Innan hámarksbyggingarmagns lóðar skulu rúmast núverandi byggingar og viðbætur og breytingar sem geta verið heimilaðar skv. þessum skilmálalið eða öðrum skilmálum hverfisSKIPulags. Einnig aðrar byggingar á lóð sem þegar eru byggðar eða heimilt er að byggja, nema sérstaklega sé tekið fram að þær reiknist ekki inn í nýtingarhlutfall lóðar. Hámarksbyggingarmagn tekur til bæði A- og B-rýma.

Allar viðbætur og breytingar skulu falla vel að efnisvali, formi og hlutföllum núverandi byggingar. Þakgerð viðbygginga skal taka mið af þaki núverandi húss. Vanda skal efnisval og horfa til efniseiginleika, útlits, áferðar og endingar. Sjá nánar leiðbeiningar hverfisSKIPulags um viðeigandi húsagerð.

Nýting viðbótarbyggingarheimilda skal vera innan byggingarreits, sbr. skilmálalið um byggingarreiti og gjöld. Við hönnun og útfærslu viðbóta og breytinga skal huga að skuggavarpi á helstu íverusvæði á lóð og nágrenni, svo sem útirými í mikilli notkun, svalir og/eða palla og skal fylgja leiðbeiningum hverfisSKIPulags þegar heimild er nýtt.

Samráð skal haft við Veitur ohf. ef um breytingar á fráveitulögnum er að ræða. Meginreglan er sú að færsla á lögnum er á kostnað lóðarhafa.

Viðbyggingar eru ekki skilgreindar innan skilmálaeiningarinnar.

Byggingarheimildir

AK	Auðkenni lóðar eða byggingareitar, sjá uppdrátt	T	Innan takmarkaða byggingareitar lóðar
SL	Stærð lóðar	A	Innan aðalbyggingarreitar
HB	Heimilað hámarks byggingarmagn	Y	Innan yfirfærðs byggingareits
BY	Þegar byggt á byggingareit	100 m²	Byggt er yfirfært
YNH	Yfirfært nýtingarhlutfall á lóð	*	Óstaðfest tala
NNH	Nýtt hámarks nýtingarhlutfall á lóð		

Heimilisfang	SL	AK	HB	BYGGT	YNH / NNH
Flókagata 24		AÉ	Y 3.018 m²	3.018 m²	
SAMTALS	2.828 m²		3.018 m²	3.018 m²	1.07 → 1.07
Flókagata 28		AD	Y 225 m²	225 m²	
		AF	Y 155 m²	155 m²	
		AG	Y 240 m²	240 m²	
		AE		0 m²	
		AÐ		0 m²	
SAMTALS	820 m²		620 m²	620 m²	0.76 → 0.76

NÝBYGGINGAR

Ef núverandi hús á byggingarreit verkbækistöðvar garðyrkjunnar eru rifnar er heimilt að byggja á reitnum nýbyggingar fyrir starfsemi garðyrkunnar og fyrir þjónustu við gesti garðsins, s.s. fyrir salerni og hreinlætisaðstöðu.

AÐRAR BYGGINGAR Á LÓÐ

Á ekki við. Engar lóðir eru innan skilmálaeiningarinnar.

BYGGINGARREITIR OG GJÖLD

Byggingarreitir

Á hverfisskipulagsuppdrætti eru sýndir tveir byggingarreitir, takmarkaður reitur og aðalreitir. Allar byggingar á lóð skulu vera innan byggingarreita.

Takmarkaður byggingarreitur

Byggingarreitir fyrir minni viðbyggingar við sérbýlishús, parhús og raðhús, færanlegar kennslustofur og aðrar byggingar á lóð eru sýndir 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.

Aðalbyggingarreitur

Byggingarreitir fyrir stærri byggingar, eins og ofanábyggingar fjölbýlishúsa ásamt lyftu og/eða stigahúsi, viðbyggingar og nýbyggingar, eru sýndir með blárra 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.

Gjöld fyrir byggingarheimildir

Greiða þarf gatnagerðargjöld fyrir viðbótarfermetra sem samþykkt er að byggja á grundvelli þessa hverfisskipulags skv. lögum nr. 153/2006 um gatnagerðargjöld og samþykktar um gatnagerðargjöld í Reykjavík sem gildir á hverjum tíma. Á þróunar- og uppbyggingarsvæðum þar sem uppbygging krefst nýs deiliskipulags eða breytinga á gildandi deiliskipulagi gilda samningsmarkmið Reykjavíkurborgar á uppbyggingarsvæðum, samþykkt á fundi borgarstjórnar 2. febrúar 2022. Samningsmarkmiðin gilda um uppbyggingu á lóðum þar sem heimiluð verður breytt nýting á lóð/um og/eða viðbótarbyggingarmagn sem er að flatarmáli meira en 800 fermetrar eða 15 eða fleiri nýjar íbúðir verða til. Samningsmarkmiðin er að finna á heimasíðu Reykjavíkurborgar.

SVALIR OG SVALALOKANIR

Ekki heimilað.

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

Þakbreytingar eru ekki heimilar.

ÚTLITSBREYTINGAR OG VIÐHALD

Forðast skal að raska að óþörfu frumgerð húss og sérkennum þess við viðhald og útlitsbreytingar. Taka skal tillit til forma og hlutfalla, glugga og gluggasetningar, innganga, áferðar, efnisvals, mynstra og annarra sérkenna húss.

Sjá leiðbeiningar

➔ Svalir og útlitsbreytingar

KJALLARI

Kjallarar eru heimilir þar sem aðstæður leyfa.

Sækja má um að taka í notkun ósamþykkt rými í kjöllum húsa sem til hafa orðið s.s. vegna náttúrulegs landhalla, enda mun umfang húss ekki aukast. Sækja þarf um byggingarleyfi. Skipulagsfulltrúi ákvarðar hvort aukið byggingarmagn uppfyllir ákvæði 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

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 og er háð samþykki byggingar- og skipulagsyfirvalda og heilbrigðiseftirlits.

Heimilt er að endurnýta að hluta eða rífa að hluta byggingar á svæði verkbækistöðvar garðyrkju Reykjavíkur.

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.

ÓSAMÞYKKTAR FRAMKVÆMDIR

Fasteignaeigendur bera ábyrgð á að notkun fasteignar sé í samræmi við samþykktar teikningar.

Hægt er að sækja um byggingarleyfi fyrir rýmum sem hafa verið tekin í notkun en eru skilgreind sem lokuð rými, t.d. í kjöllum, enda hafi umfang húss ekki breyst frá síðasta samþykktu byggingarleyfi. Skipulagsfulltrúi ákvarðar hvort aukið byggingarmagn uppfyllir ákvæði 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.



GÆÐI BYGGÐAR

LÓÐAMÖRK

Lóðamörk eru sýnd á hverfisskipulagsuppdraetti. Nánari afmörkun lóðar er útfærð með hnitasettum lóðaruppdraetti landupplýsingadeildar Reykjavíkurborgar. Lóðarhöfum er óheimilt að fara út fyrir lóðarmörk með hvers kyns framkvæmdir og/eða nýtingu á borgarlandi í eigin þágu.

Frágangur á lóðamörkum

Lóðarhafar skulu hafa samráð um frágang á sameiginlegum lóðamörkum 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. Gróður á sameiginlegum lóðamörkum skal ekki vera hærri en 1,8 metrar og há tré í a.m.k. 4 metra fjarlægð frá lóðamörkum, nema nágrannar ákveði annað í sameiningu.

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 vorjafndægum til haustjafndægra sé aldrei skuggavarp frá honum á helstu dvalarsvæði á nágrannalóð.

Á lóðarmörkum sem snúa að götum, gatnamótum, innkeyrslum og/eða stígum má ekki hefta sjónlínur með girðingum eða gróðri. Hámarkshæð girðinga á slíkum stöðum er 1,2 metrar. 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.

Ekki er heimilt að afmarka lóðamörk listasafnsins Kjarvalsstaða með girðingum, gróðri eða öðrum hætti.

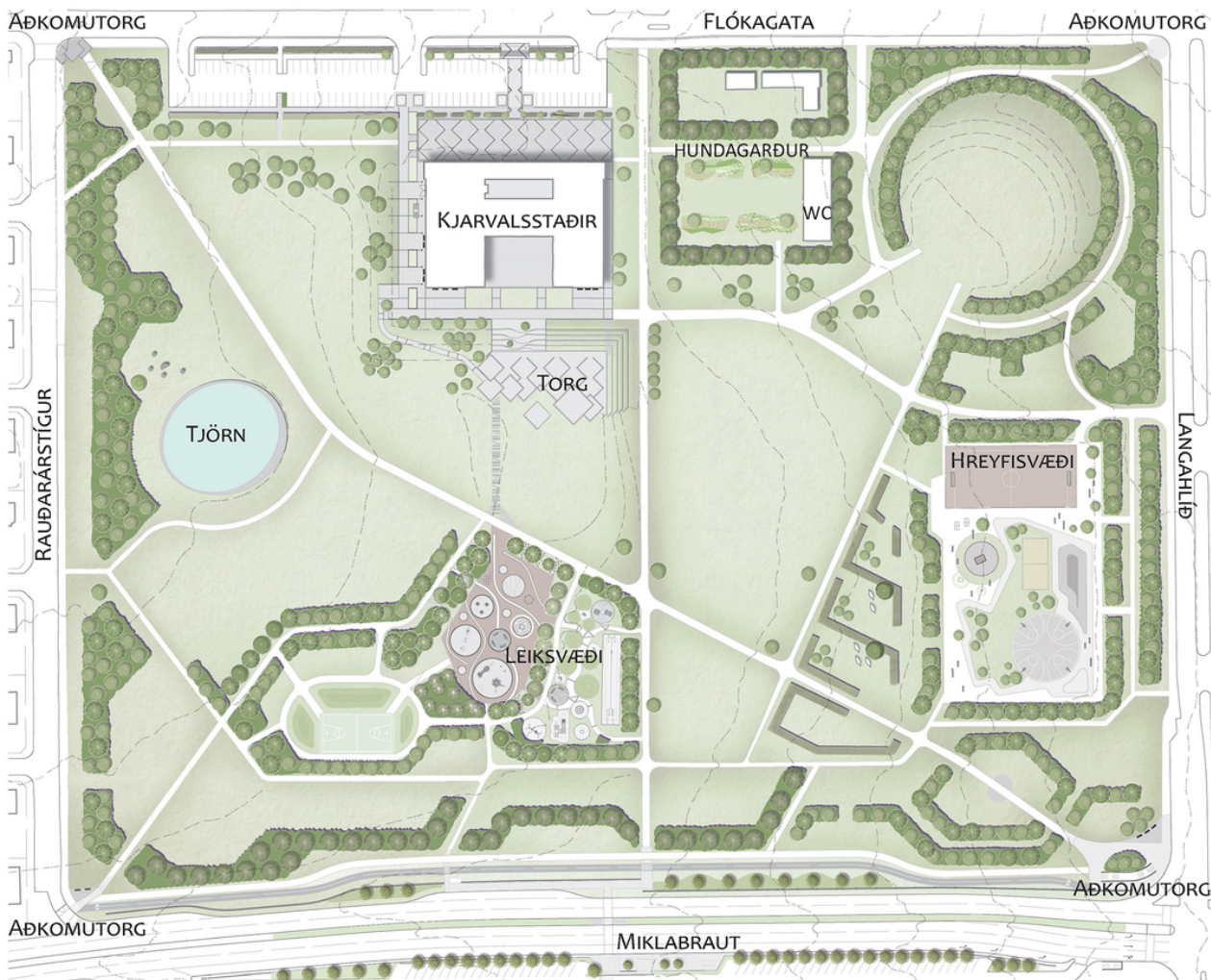
ÚTFÆRSLA LÓÐA

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.

ALMENNINGSRÝMI

Klambratún er borgargarður. Innan borgargarða er gert ráð fyrir útivistariðkun og fjölbreyttri mannvirkjagerð af ýmsum toga sem tengist nýtingu og þjónustu svæðanna til útiveru, afþreyingar og leikja og allrar almennrar frístundaiðkunar. Einnig má gera ráð fyrir veitingaaðstöðu og veitumannvirkjum. Samfélagsstofnanir geta verið heimilar, skv. ákvörðun í deiliskipulagi.

Stefnumörkun hefur verið mótuð fyrir Klambratún, sbr. meðfylgjandi uppdrátt. Skal sú stefnumörkun liggja til grundvallar við áframhaldandi þróun garðsins og framkvæmdir.



Stefnumörkun fyrir Klambratún

Uppdráttur: Landslag ehf.

Við hönnun almenningsrýma skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um almenningsrými og viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun til að tryggja aðgengi allra. Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilegan fjölbreytileika.

BORGARBÚSKAPUR

Ekki er gert ráð fyrir borgarbúskap í skilmálaeiningunni.

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.

Ljósabúnaður og hönnun lýsingar skal vera með þeim hætti að ekki sé hætt á að vegfarendur blindist af lýsingunni eða hún valdi glýju eða óþarfa ljósmengun.

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

Sjá leiðbeiningar

➔ Ljósvist

HLJÓÐVIST

Skilmálaeiningin liggur nærri umferðarpungri götu eða götum. Gera má ráð fyrir ýmsum mótvægisáðgerðum, s.s. hljóðmönnum, hljóðveggjum eða byggingartæknilegum áðgerðum. 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 innandyrna skal leyst með byggingartæknilegum áðgerðum. Sýna skal fram á gildi mótvægisáðgerða vegna hljóðvistar með gerð hljóðvistarskýrslu fyrir hverja framkvæmd við uppbyggingu á svæðinu. Gera skal grein fyrir völdum lausnum fyrir útveggi, glugga, svalalokanir, áðgerðir á lóð o.s.frv. og hvernig viðkomandi áðgerðir mæta kröfum um hljóðstig við byggingar og á útisvæðum, sbr. ákvæði í byggingarreglugerð og leiðbeiningar Mannvirkjastofnunar um hljóðvist.

LOFTGÆÐI

Útfæra skal gróðurbelti meðfram götunni til að draga úr loftmengun.

Gróðurbeltið skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni.

Þar sem heimild er fyrir veitingarekstri, samkvæmt ákvæðum aðalskipulags, skal ganga frá útblæstri í samræmi við ákvæði byggingarreglugerðar og loftgæðareglugerðar til að koma í veg fyrir lyktarmengun.

KVAÐIR

Kvaðir eru tilgreindar á útgefnum mæliblöðum, hverfisSKIPULAGI, lóðarleigusamningum, úthlutunarskilmálum og í öðrum þinglýstum skjölum. Þegar sótt er um byggingarleyfi þarf lóðarhafi/-hafar að leggja fram mæliblað og hæðarblað sem er í samræmi við gildandi hverfisSKIPULAG.

Dæmi um kvaðir eru:

- Lagnaleiðir veitufyrirtækja
- Almennur umferðarréttur um lóð
- Hönnun og frágangur bygginga og lóða
- Tímabundnar ráðstafanir á lóð eða starfsemi
- Fyrirkomulag bílastæða á borgarlandi

Allar heimildir sem yfirfærðar eru í hverfisSKIPULAG úr eldra deiliskipulagi, þ.m.t. kvaðir, koma fram í skilmálalið um yfirfærðar byggingarheimildir. Auk þess geta tiltekna kvaðir verið endurtekna í öðrum skilmálaliðum hverfisSKIPULAGS eftir því sem við á.



ORKA & AUÐLINDIR

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. Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur hefur einnig unnið hönnunarleiðbeiningar fyrir úrgangslausnir sem hafa skal til hliðsjónar.

Á borgarlandi er heimilt að koma fyrir grenndarstöðvum og ílátum undir úrgang, s.s. meðfram göngustígum og/eða á opnum svæðum innan skilmálaeiningarinnar. Leitast skal við að setja upp flokkunarílát þar sem endurvinnsluefni falla til og söfnun þeirra þykir hagkvæm.

Grenndarstöðvar

Innan skilmálaeiningarinnar er afmarkað svæði fyrir grenndarstöð/-stöðvar, sjá hverfisskipulagsupprátt.

Athafnasvæði fyrir hirðubíla er afmarkað næst grenndarstöð. Heimilt er að staðsetja niðurgrafnar úrgangslausnir (djúpgáma) á grenndarstöðvum. Þegar grenndarstöðvar standa við borgargötu eða torg skal nota djúpgáma.

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 nytjahlutur.

RAFHLEÐSLUSTÆÐI

Reykjavíkurborg er heimilt að koma fyrir rafhleðslustæðum innan skilmálaeiningarinnar á borgarlandi. Íbúum og öðrum lóðarhöfum er óheimilt að koma fyrir rafhleðslustæðum á borgarlandi. Rafhleðslustæði á borgarlandi skulu vera opin almenningi.

Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar við gerð rafhleðslustæða.

DREIFISTÖÐVAR, LAGNIR OG VEITUR

Kvaðir um legu lagna koma fram á útgefnum hæða- og mæliblöðum. Þegar sótt er um byggingarleyfi þarf lóðarhafi að leggja fram mæliblað sem er í samræmi við gildandi hverfisskipulag.

Lóðarhafi ber kostnað af öllum breytingum á lögnum veitufyrirtækja eða færslu þeirra vegna uppbyggingar á lóðinni. Allar breytingar og/eða færslur þarf að gera í samráði við viðkomandi veitufyrirtæki.

Stofnlagnir Veitna eru sýndar á stefnukorti fyrir orku og auðlindir. Óheimilt er að raska landi á helgunarsvæði stofnlagna nema í samráði við Veitur.

Við verkbækistöð garðyrkju er dreifistöð Veitna ohf.



VISTKERFI & MINJAR

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.

Þar sem aukið er við byggingarmagn innan lóðar skal innleiða blágrænar ofanvatnslausnir (þ.m.t. gegndræpt yfirborð) svo að afrennslisstuðull lóðarinnar hækki ekki.

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 ofanvatnsslausnir**

VERNDARÁKVÆÐI

Klambratún nýtur hverfisverndar í gulum flokki (samstæður húsa og heildir). Garðurinn er borgargarður í aðalskipulagi og er mikilvægt grænt svæði fyrir íbúa í hverfinu en hefur um leið aðdráttarafl langt út fyrir hverfið og er meðal mest sóttu almenningsrýma í borginni. Reynir Vilhjálmsson landslagsarkitekt hannaði garðinn á árunum 1962-1965 en garðurinn var svo aðlagður að Kjarvalsstöðum sem tekin var notkun 1973. Í hönnuninni var lögð áhersla á aðlaðandi garðsvæði með mörgum rýmum sem bjóða upp á fjölbreytta notkun. Um er að ræða mjög vel heppnaða landslagshönnun sem í flestum grundvallaratriðum hefur haldið sér. Standa þarf vörð um Klambratún sem mikilvægt grænt svæði fyrir íbúa Reykjavíkur og að áframhaldandi þróun garðsins verði í anda þeirrar hönnunar sem Reynir Vilhjálmsson lagði upp með.

FORNLEIFAR

Fornleifar eru skráðar innan skilmálaeiningarinnar, sjá hverfisskipulagsuppdrátt. Áður en til jarðrasks eða framkvæmda kemur skal leita til Minjastofnunar Íslands um meðferð á viðkomandi minjum.

Sjá Borgarhluti 3 – Hlíðar, Fornleifaskrá, skýrsla nr. 224. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2022.

Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

NÁTTÚRUSÉRKENNI

Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.



SAMGÖNGUR

ALMENNINGSSAMGÖNGUR

Við akstursleiðir almenningssamgangna er heimilt að staðsetja biðstöðvar og reisa við þær biðskýli.

Við hönnun biðstöðva skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja aðgengi allra, óháð hreyfigetu.

Innan skilmálaeiningarinnar eru lykilstöðvar fyrir almenningssamgöngur hverfisins, sjá skipulagsuppdrátt.

Við akstursleiðir almenningssamgangna innan einingarinnar er heimilt að staðsetja biðstöðvar og reisa við þær biðskýli. Heimilt er að koma fyrir forgangsakgreinum fyrir almenningssamgöngur.

Við hönnun biðstöðva skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja aðgengi allra, óháð hreyfigetu.

SAMGÖNGUSTEFNA

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

GÖTUR, STÍGAR OG GANGSTÉTTIR

Götur, vegir, gangstéttir og stígar eru sýndir á hverfisskipulagsuppdraetti eins og þeir eru við gildistöku hverfisskipulags. Heimilt er að útbúa nýjar gangstéttir og stíga þar sem þörf þykir og aðstæður leyfa, án breytinga á hverfisskipulagi.

Þar sem nýir göngustígar og hjólastígar eru sýndir á hverfisskipulagsuppdraetti er lega þeirra leiðbeinandi.

Heimilt er að fara í breytingar og endurhönnun á samgöngumannvirkjum sem miða að því að

auka umferðaröryggi og bæta aðstæður fyrir virka ferðamáta. Við breytingar, viðhald og hönnun skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja að aðgengi milli borgarlands og lóða sé fullnægjandi fyrir alla einstaklinga óháð hreyfigetu.

BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR

Bílastæði fyrir hreyfihamlaða, sjá ákvæði gildandi byggingarreglugerðar.

Innkeyrslur á lóðir eru óbreyttar. Þó er heimilt að breyta innkeyrslum þar sem nýir byggingarreitir koma til nýtingar.

Við atvinnu- og þjónustuhúsnæði skal fjöldi og fyrirkomulag bílastæða vera skv. stefnu um bílastæði í gildandi aðalskipulagi Reykjavíkur.

SAMEIGINLEG BÍLAGEYMSLA

Ekki heimilað.

HJÓLASTÆÐI

Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á borgarlandi.



NÁTTÚRUVÁ

FLÓÐ OG AÐRAR NÁTTÚRUHAMFARIR

Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

Gegndræpt yfirborð er mikilvægasta fornvörnin gegn flóðum sem orsakast af mikilli úrkomuákefð.

Hætta getur verið á gróðureldum, sérstaklega á opnum svæðum og þar sem er þéttur gróður. Nauðsynlegt getur verið að grípa til forvarna, s.s. að grisja þétt gróðurbelti, lágmarka lággróður, halda tilteknum gróðurtegundum í skefjum o.s.frv.

VINDAFAR

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

DEILISKIPULAG FELLT ÚR GILDI

Upplýsingar um deiliskipulag sem fellt er úr gildi með hverfisskipulagi

Hverfisskipulag er heildstæð endurskoðun á gildandi deiliskipulagsáætlunum og mun leysa af hólmi eldri deiliskipulagsáætlanir. Þegar hverfisskipulagið tekur gildi með samþykkt borgarráðs/ borgarstjórnar og birtingu í B-deild Stjórnartíðinda munu upphaflegar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum á þeim, falla úr gildi.

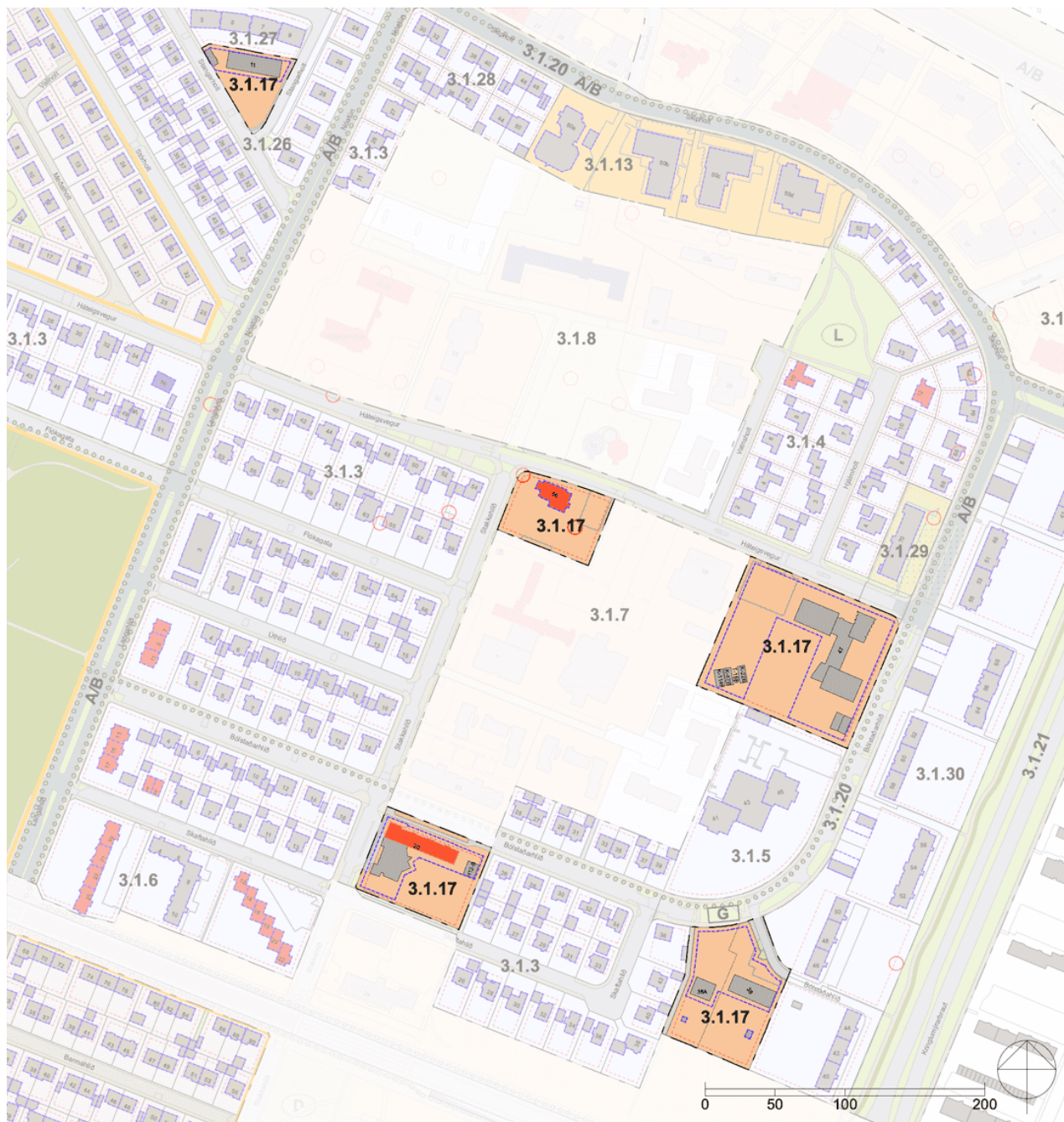
Skrá yfir þessar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum er að finna í heimildarskrá aftast í bók II.

Samfélagsþjónusta



Hverfisskipulagsuppdráttur fyrir skilmálaeiningu 3.1.17

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsuppdrátti fyrir skilmálaeiningu 3.1.17 Samfélagsþjónusta. Sé munur á uppdráttum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisskipulagsuppdrátti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsuppdrátturinn aftast í bókinni. Bent er á að landnotkun á hverfisskipulagsuppdrátti er eingöngu sýnd til skýringar og eru ekki endilega í samræmi við afmörkun eins og hún kemur fram í aðalskipulagi. Ef breytingar verða á afmörkun í aðalskipulagi þá hefur hún engin áhrif á stærð eða afmörkun landnóttunarreitna í hverfisskipulaginu.



Skýringar

Landnotkun

- Afmörkun hverfisskipulags
- Afmörkun skilmálaeininga
- Hús / byggingar
- Lóðamörk
- Íbúðarbyggð
- Miðsvæði
- Samfélagsþjónusta
- Verslun og þjónusta
- Þróttasvæði
- Þróttun- / alhugunarsvæði (Sérstakt deiliskipulag)

Opin svæði - Borgartand

- H Hverfisgarður: Garðar innan hverfis sem þjóna íbúum hverfis
- Opn svæði: Gróður við götur/mi og önnur óskilgreind græn svæði
- L Leiksvæði: Hefðbundin leiksvæði með grótti og leikmöguleikum
- D Dvalarsvæði: Grænt yfirbragð, gróður og íverusvæði
- M Matjurtagarður
- K Kyrtill svæði: Eftir á til dvalar og slókanar á opnu svæði í skjóli frá helstu umferðarleiðum
- V Vatn

Samgöngur

- Götur
- Borgargötur (aðalgötur)
- Bilastæði (leiðbeinandi staðsetning)
- Gangstéttir / göngustígar
- Megin göngutenging, (leiðbeinandi lega)
- Megin hjólastígar, (leiðbeinandi lega)
- Niverandi undirgöngugöngubú
- Ný undirgöngugöngubú

Verndarsvæði

- Hverfisvernd
- Einstök hús
- Fornleifar og yngri minjar
- Helgunarsvæði
- Helgunarsvæði friðlýsing
- Friðlýst svæði
- Náttúruskenni

Annað

- Takmarkaður byggingarreitur, sjá skilmála
- Aðalbyggingarreitur, sjá skilmála
- Möguleg hækkun flötlyshúsa
- Hámarkshæð bygginga
- Grenndarstöð, (leiðbeinandi lega)
- Hjóðvöð (leiðbeinandi staðsetning)
- Hverfistorg og leða fegun götur/yma
- Kvæðir (sjá nánar í bók 2)



SAMFÉLAG

STARFSEMI	250
HÚSAGERÐIR	250
VERSLUN OG ÞJÓNUSTA	250
ÍBÚÐIR	250
LÝÐHEILSA	250



MANNVIRKI

YFIRFÆRÐAR	251
BYGGINGARHEIMILDIR	
VIÐBÓTARBYGGINGARHEIMILDIR	255
NÝBYGGINGAR	256
AÐRAR BYGGINGAR Á LÓÐ	257
BYGGINGARREITIR OG GJÖLD	257
SVALIR OG SVALALOKANIR	258
ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS	258
ÚTLITSBREYTINGAR OG VIÐHALD	258
KJALLARI	259
NIÐURRIF	259
TÆKNIBÚNAÐUR	259
ÓSAMÞYKKTAR FRAMKVÆMDIR	259



GÆÐI BYGGÐAR

LÓÐAMÖRK	259
ÚTFÆRSLA LÓÐA	260
ALMENNINGSRÝMI	260
BORGARBÚSKAPUR	261
LJÓSVIST	261
HLJÓÐVIST	261
LOFTGÆÐI	262
KVÆÐIR	262



ORKA & AUÐLINDIR

MEÐHÖNDLUN ÚRGANGS	262
RAFHLEDSLUSTÆÐI	263
DREIFISTÖÐVAR, LAGNIR OG VEITUR	263



VISTKERFI & MINJAR

BLÁGRÆNAR OFANVATNSLAUSNIR	263
VERNDARÁKVÆÐI	264
FORNLEIFAR	264
NÁTTÚRUSÉRKENNI	264



SAMGÖNGUR

ALMENNINGSSAMGÖNGUR	264
SAMGÖNGUSTEFNA	264
GÖTUR, STÍGAR OG GANGSTÉTTIR	264
BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR	264
SAMEIGINLEG BÍLAGEYMSLA	265
HJÓLASTÆÐI	265



NÁTTÚRUVÁ

FLÓÐ OG AÐRAR NÁTTÚRUHAMFARIR	265
VINDAFAR	265

UM SKILMÁLAEININGU

Í skilmálaeiningunni er samfélagsþjónusta. Skilmálaeiningin skiptist í fimm hluta; lóð Háteigsskóla við Háteigsveg, lóð Ísaksskóla við Bólstaðarhlíð, lóð Stakkaborgar við Bólstaðarhlíð, lóð Nóaborgar við Stangarholt og lóð kirkju Óháða safnaðarins við Háteigsveg.

HELSTU ÁHERSLUR

Byggingarreitir á lóðum eru stækkaðir.

Heimilað verður að byggja viðbyggingar við núverandi leik- og grunnskóla þar sem aðstæður leyfa.

Heimilað verður að byggja færanlegar kennslustofur á lóð.

Heimilað verður að byggja smáhýsi, gróðurhús og hjólaskýli á lóð.

Heimilað er að byggja sorpgerði eða sorpskýli á lóð eða koma fyrir djúpgámum til að auðvelda flokkun úrgangs.

Eldri heimildir fyrir bílastæðum eru yfirfærðar í skilmála hverfisSKIPULAGS.

Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir og gróður 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.

SKILMÁLAR



SAMFÉLAG

STARFSEMI

Landnotkun er samfélagsþjónusta skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040. Svæði fyrir stofnanir og fyrirtæki sem óháð eignaraðild veita almenna þjónustu við samfélagið, svo sem menntastofnanir, heilbrigðisstofnanir, menningarstofnanir, félagslegar stofnanir, trúarstofnanir og aðrar þjónustustofnanir ríkis, sveitarfélaga eða annarra aðila.

Í gildi er samþykkt um skilti í Reykjavík þar sem fram koma reglur um stærðir, fyrirkomulag o.fl. á auglýsinga- og upplýsingaskiltum í Reykjavík.

HÚSAGERÐIR

Stakkaborg er leikskóli í tveimur byggingum á einni hæð ásamt geymslu með mænispaki.

Nóaborg er leikskóli í tveimur byggingum, ein leikskólabygging á einni hæð með mænispaki og einni færanlegri kennslustofu

Háteigsskóli er í 1-3 hæða byggingum ásamt fimm færanlegum kennslustofum. Ísaksskóli er í tveimur 1-2 hæða byggingum.

Kirkja Óháða söfnuðarins er bygging á einni hæð auk hálfniðurgrafins kjallara að hluta. Við kirkjuna er sambyggt safnaðarheimili og turn með kirkjubjöllum.

VERSLUN OG ÞJÓNUSTA

Verslun og þjónusta sem tengist starfseminni, sbr. skilmálalið um starfsemi, er heimiluð.

ÍBÚÐIR

Engar íbúðir eru í skilmálaeiningunni.

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 almenningssrýmum, sbr. skilmálalið um almenningssrými. Við hönnun og útfærslu almenningssrýma þarf að huga að þörfum allra, sérstaklega barna, ungmenna og hreyfihamlaðra.

Lýsing og hönnun mannvirkja, gróðurs og annarra innviða í almenningssrýmum skal auka öryggistilfinningu þeirra sem þau nota og hvetja þannig til notkunar sem flestra þjóðfélagshópa.

Innan skilmálaeiningarinnar eru almenningssrými, opið svæði og skólalóð og skal útfærsla og skipulag þeirra svæða miða að því að hvetja til hreyfingar og leikja og almennrar frístundaiðu.



MANNVIRKI

YFIRFÆRÐAR BYGGINGARHEIMILDIR

 Byggingareiturinn AO - Bólstaðarhlíð 20

Hámarkshæð færanlegra kennslustofa er 4,9 m yfir lóðarhæð.

Almenn ákvæði

Byggingarheimildir eldra deiliskipulags sem fellur úr gildi við gildistöku hverfissskipulags yfirferast í hverfissskipulag. Í töflu í skilmálalið um viðbótarbyggingarheimildir eru birtar byggingarheimildir fyrir hverja lóð, þ.m.t. yfirfærðar byggingarheimildir og brúttóflatarmál bygginga skv. fasteignaskrá og landupplýsingum Reykjavíkur (LUKR).

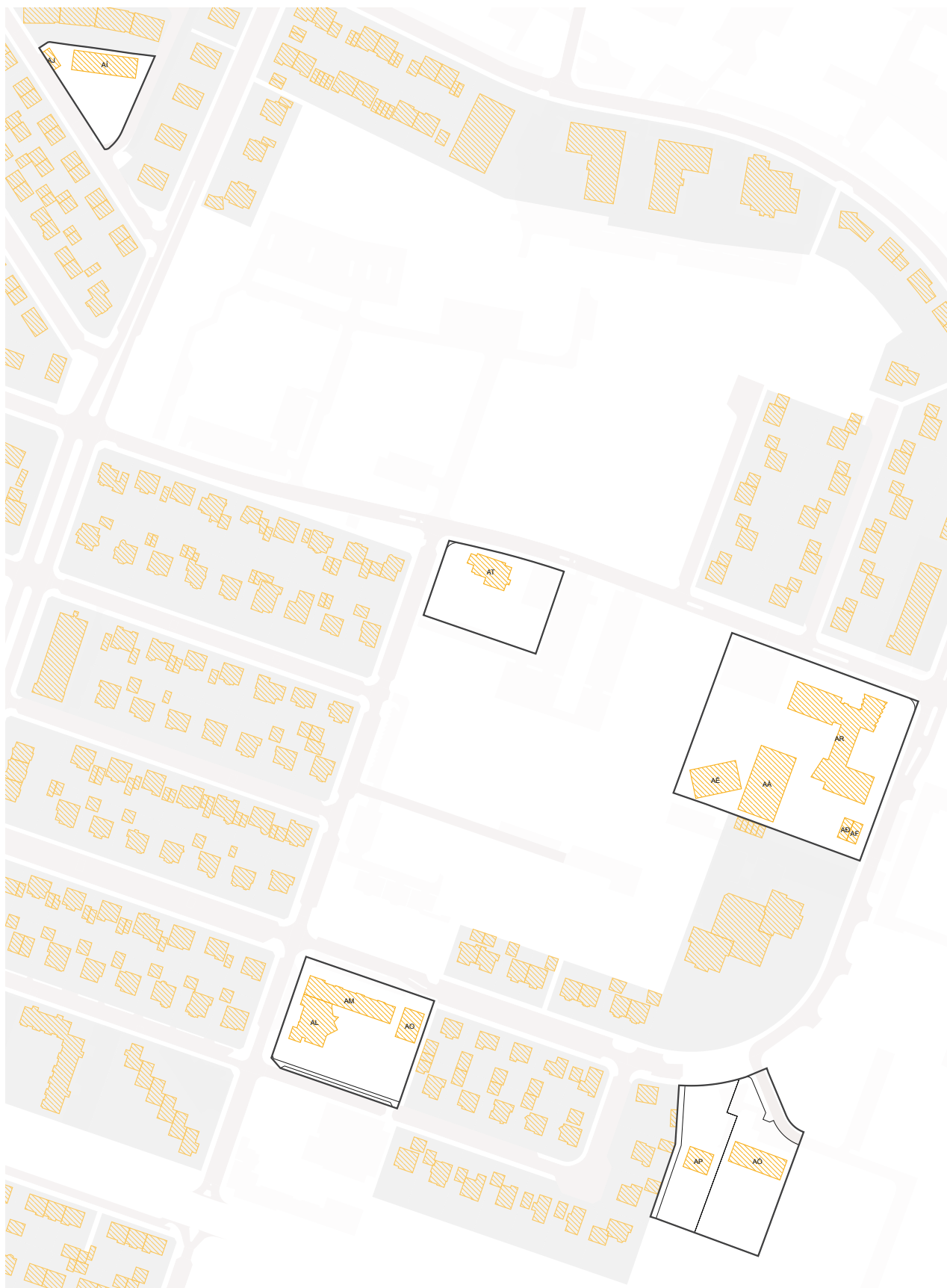
Þeir fyrirvarar eru gerðir að upplýsingar um brúttóflatarmál geta verið rangar bæði hjá fasteignaskrá og LUKR en bent er á að fasteignareigandi sem hyggst nýta sér yfirfærðar ónýttar byggingarheimildir ber ábyrgð á því að brúttóflatarmál fasteignar sé rétt skráð, í samræmi við samþykktu aðaluppdrætti. Af þeim sökum er þess krafist að þegar sótt er um byggingarleyfi til að nýta yfirfærðar ónýttar heimildir fylgi umsókninni samþykktur aðaluppdráttur af byggingunni eins og hún er, þeim breytingum sem óskað er eftir og uppfærðri skráningartöflu, sbr. ákvæði í gr. 2.4.1 í byggingarreglugerð 12/2012.

Tilvísanir í skilmála eldra deiliskipulags sem yfirfærðir eru í hverfissskipulag birtast í viðeigandi skilmálaliðum hverfissskipulags. Í þeim tilfellum þar sem ósamræmi er milli byggingarheimilda eldra deiliskipulags sem yfirfærðar eru í hverfissskipulag og nýrra heimilda sem veittar eru í hverfissskipulagi, gilda þær heimildir sem eru rýmri.

Þar sem til staðar eru ónýttar byggingarheimildir sem yfirferast í hverfissskipulag skal nýting þeirra vera svona:

- Nýting skal vera innan byggingarreits eins og hann var afmarkaður í eldra deiliskipulagi. Upplýsingar um eldri byggingarreiti er að finna á uppdrætti/korti fyrir aftan. Uppdrátturinn sýnir skilmálaeininguna, lóðarmörk og eldri byggingarreit.
- Nýting skal vera í samræmi við eldri skilmála, þ.m.t. þakform, þakhalla og önnur takmarkandi atriði sem yfirfærð eru í hverfissskipulag og fram koma í viðeigandi skilmálaliðum.
- Fyrir samtengd hús, s.s. rað- og parhús og fjölbýlishús skulu breytingar hannaðar heildstætt, jafnvel þótt breytingar verði ekki framkvæmdar allar á sama tíma.

Í þeim tilfellum þar sem byggingarmagn húsa er meira en segir í skilmálum í yfirfærðu deiliskipulagi eða engar byggingarheimildir yfirferast, gilda samþykktir aðaluppdrættir. Aftast í bók II, í prentútgáfu hverfissskipulags, er að finna skrá yfir deiliskipulag þaðan sem yfirfærðar byggingarheimildir flytjast.



Uppdráttur sem sýnir byggingarreiti eins og þeir voru afmarkaðir í eldra skipulagi. Nýting yfirfærðra ónýtttra byggingaheimilda skal vera innan eldri byggingarreits sbr. almenn ákvæði um yfirfærðar byggingaheimildir fyrir framan.

VIÐBÓTARBYGGINGARHEIMILDIR

Almenn ákvæði

Að aftan eru birtar upplýsingar um eldri byggingarheimildir og núverandi byggingarmagn (sbr. skilmálalið um yfirfærðar byggingarheimildir). Einnig um viðbótarbyggingarheimildir og hámarksbyggingarmagn fyrir lóðir, þar sem það á við.

Innan hámarksbyggingarmagns lóðar skulu rúmast núverandi byggingar og viðbætur og breytingar sem geta verið heimilaðar skv. þessum skilmálalið eða öðrum skilmálum hverfissskipulags. Einnig aðrar byggingar á lóð sem þegar eru byggðar eða heimilt er að byggja, nema sérstaklega sé tekið fram að þær reiknist ekki inn í nýtingarhlutfall lóðar. Hámarksbyggingarmagn tekur til bæði A- og B-rýma.

Allar viðbætur og breytingar skulu falla vel að efnisvali, formi og hlutföllum núverandi byggingar. Þakgerð viðbygginga skal taka mið af þaki núverandi húss. Vanda skal efnisval og horfa til efniseiginleika, útlits, áferðar og endingar. Sjá nánar leiðbeiningar hverfissskipulags um viðeigandi húsagerð.

Nýting viðbótarbyggingarheimilda skal vera innan byggingarreits, sbr. skilmálalið um byggingarreiti og gjöld. Við hönnun og útfærslu viðbóta og breytinga skal huga að skuggavarpi á helstu íverusvæði á lóð og nágrenni, svo sem útirými í mikilli notkun, svalir og/eða palla og skal fylgja leiðbeiningum hverfissskipulags þegar heimild er nýtt.

Samráð skal haft við Veitur ohf. ef um breytingar á fráveitulögnum er að ræða. Meginreglan er sú að færsla á lögnum er á kostnað lóðarhafa.

Færanlegar kennlustofur

Heimilt er að koma fyrir færanlegum kennslustofum innan takmarkaðs byggingarreits á lóðum leik-, grunn- og framhaldsskóla. Hámarksbyggingarmagn fyrir færanlegar kennslustofur kemur fram í töflu og er skilgreint sem byggingarmagn á takmörkuðum byggingarreit.

Stakkaborg (Bólstaðarhlíð 38-38A)

Heimilt er að byggja viðbyggingu. Viðbygging skal falla að núverandi byggingu í formi og vera á einni til tveimur hæðum. Þakgerð er óhentug til ofanábyggingar.

Sjá hámarksbyggingarmagn í töflu að aftan.

Nóaborg (Stangarholt 11)

Leikskólalóð fullnýtt og ekki möguleiki á viðbyggingu.

Háteigskóli (Bólstaðarhlíð 47)

Heimilt er að byggja viðbyggingu. Viðbygging skal falla að núverandi byggingu í formi og vera á einni til þremur hæðum.

Sjá hámarksbyggingarmagn í töflu.

Ísaksskóli (Bólstaðarhlíð 20)

Viðbygging skal falla að núverandi byggingu í formi og vera á einni til tveimur hæðum.

Sjá hámarksbyggingarmagn í töflu.

Kirkja Óháða safnaðarins (Háteigsvegur 56)

Ekki eru skilgreindar viðbótarbyggingarheimildir.

Byggingarheimildir

AK Auðkenni lóðar eða byggingareitar, sjá uppdrátt
SL Stærð lóðar
HB Heimilað hámarks byggingarmagn
BY Þegar byggt á byggingareit
YNH Yfirfært nýtingarhlutfall á lóð
NNH Nýtt hámarks nýtingarhlutfall á lóð

T Innan takmarkaða byggingareitar lóðar
A Innan aðalbyggingarreitar
Y Innan yfirfærðs byggingareits
~~100 m²~~ Byggt er yfirfært
***** Óstaðfest tala

Heimilisfang	SL	AK	HB	BYGGT	YNH / NNH
Bólstaðarhlíð 20		AM	Y 838 m²	838 m²	
		AL	Y 1.007 m²	1.007 m²	
		AO	Y 160 m²	58 m²	
		AN	A 2.310 m² T 2.000 m²	0 m²	
SAMTALS	5.035 m²		6.315 m²	1.903 m²	0.40 → 1.25
Bólstaðarhlíð 38		AÓ	Y 387 m²	387 m²	
		AP	Y 171 m²	171 m²	
		AB	A 5.397 m² T 2.000 m²	1.437 m²	
SAMTALS	5.601 m²		7.955 m²	1.995 m²	0.10 → 1.42
Bólstaðarhlíð 47		AÐ	Y 63 m²	63 m²	
		AÉ		0 m²	
		AÁ		0 m²	
		AR		0 m²	
		AF	Y 63 m²	63 m²	
		AE	A 6.508 m² T 3.000 m²	0 m²	
SAMTALS	11.696 m²		9.634 m²	126 m²	0.01 → 0.82
Háteigsvegur 56		AT	Y 501 m²	501 m²	
		AU		0 m²	
SAMTALS	3.452 m²		501 m²	501 m²	0.15 → 0.15
Stangarholt 11		AJ	Y 63 m²	63 m²	
		AÍ	Y 449 m²	449 m²	
		AI	A 515 m² T 800 m²	0 m²	
SAMTALS	2.217 m²		1.827 m²	512 m²	0.23 → 0.82
SAMTALS	136 m²		0 m²	0 m²	0.00 → 0.00

NÝBYGGINGAR

Innan skilmálaeiningarinnar eru ekki skilgreindar nýbyggingar.

AÐRAR BYGGINGAR Á LÓÐ

Almennt gildir að stakstæð mannvirki á lóð, sem fjallað er um í þessum skilmálalið, skuli staðsetja innan takmarkaðs byggingarreits. Þó er heimilt að fara út fyrir takmarkaða byggingarreitinn að lóðamörkum sem snúa að borgarlandi vegna sorplausna. Einnig er heimilt að fara með smáhýsi og gróðurhús upp að lóðamörkum aðliggjandi lóða ef samþykki lóðarhafa viðkomandi lóða liggur fyrir.

Heimildir um aðrar byggingar á lóð bætast við byggingarheimildir sem fram koma í skilmálalið um viðbótarbyggingarheimildir og reiknast því ekki inn í nýtingarhlutfall lóðar.

Fylgja skal leiðbeiningum hverfisskipulags um aðrar byggingar á lóð og ákvæðum byggingarreglugerðar um smáhýsi á lóðum.

Sorpskýli og sorpgerði

Heimilt er að byggja sorpskýli eða sorpgerði á lóð. Fylgja þarf ákvæðum byggingarreglugerðar um sorplausnir.

Smáhýsi

Heimilt er að byggja eitt stakstætt smáhýsi á lóð sem má að hámarki vera 25 m² og mesta hæð þess 2,5 metrar frá yfirborði lóðar og upp á hæsta punkt þaks eða útveggs, sbr. ákvæði gildandi byggingarreglugerðar um smáhýsi á lóð. Smáhýsi eru skýli sem almennt eru ætluð til geymslu garðáhaldna o.þ.h. og eru ekki ætluð til íveru.

Ef smáhýsi eru samtengd eða standa þétt saman við mörk aðliggjandi lóða þarf að tryggja brunavarnir skv. ákvæðum byggingarreglugerðar.

Hjólaskýli

Heimilt er að byggja hjólaskýli á lóð.

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

Gróðurhús

Heimilt er að byggja eitt gróðurhús á lóð sem má að hámarki vera 100 m².

Mesta hæð gróðurhúss má vera 3,0 metrar frá yfirborði lóðar og upp á hæsta punkt þaks eða útveggs. Gróðurhús skal vera úr gegnsæju glerefni í veggjum og þaki. Hönnun og frágangur lýsingar skal vera þannig að hún valdi ekki óæskilegri ljósmengun.

BYGGINGARREITIR OG GJÖLD

Byggingarreitir

Á hverfisskipulagsupprætti eru sýndir tveir byggingarreitir, takmarkaður reitur og aðalreitur. Allar byggingar á lóð skulu vera innan byggingarreita.

Takmarkaður byggingarreitur

Byggingarreitir fyrir minni viðbyggingar við sérbýlishús, parhús og raðhús, færanlegar kennslustofur og aðrar byggingar á lóð eru sýndir 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.

Aðalbyggingarreitur

Byggingarreitir fyrir stærri byggingar, eins og ofanábyggingar fjölbýlishúsa ásamt lyftu og/eða stigahúsi, 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.

Gjöld fyrir byggingarheimildir

Greiða þarf gatnagerðargjöld fyrir viðbótarfermetra sem samþykkt er að byggja á grundvelli þessa hverfisskipulags skv. lögum nr. 153/2006 um gatnagerðargjöld og samþykktar um gatnagerðargjöld í Reykjavík sem gildir á hverjum tíma. Á þróunar- og uppbyggingarsvæðum þar sem uppbygging krefst nýs deiliskipulags eða breytinga á gildandi deiliskipulagi gilda samningsmarkmið Reykjavíkurborgar á uppbyggingarsvæðum, samþykkt á fundi borgarstjórnar 2. febrúar 2022. Samningsmarkmiðin gilda um uppbyggingu á lóðum þar sem heimiluð verður breytt nýting á lóð/um og/eða viðbótarbyggingarmagn sem er að flatarmáli meira en 800 fermetrar eða 15 eða fleiri nýjar íbúðir verða til. Samningsmarkmiðin er að finna á heimasíðu Reykjavíkurborgar.

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.

Hönnun og útfærsla svala og svalalokana skal vera samræmd fyrir allt húsið nema aðstæður og hlutverk svalanna sé mismunandi og ekki um sömu hlið á húsinu að ræða.

Lágmarkshæð undir svalir við gangstétt er 2,4 metrar.

Í leiðbeiningum hverfisskipulags um svalir og þakbreytingar er fjallað nánar um hvernig framangreind skilyrði eru uppfyllt.

Sjá leiðbeiningar

➤ Svalir og útlitsbreytingar

➤ Þakbreytingar

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

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

Sjá leiðbeiningar

➤ Þakbreytingar

ÚTLITSBREYTINGAR OG VIÐHALD

Forðast skal að raska að óþörfu frumgerð húss og sérkennum þess við viðhald og útlitsbreytingar. Taka skal tillit til forma og hlutfalla, glugga og gluggasetningar, innganga, áferðar, efnisvals, mynstra og annarra sérkenna húss.

Sjá leiðbeiningar

➤ Svalir og útlitsbreytingar

KJALLARI

Kjallarar eru heimilir þar sem aðstæður leyfa.

Sækja má um að taka í notkun ósamþykkt rými í kjöllum húsa sem til hafa orðið s.s. vegna náttúrulegs landhalla, enda mun umfang húss ekki aukast. Sækja þarf um byggingarleyfi.

Skipulagsfulltrúi ákvarðar hvort aukið byggingarmagn uppfyllir ákvæði 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

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 og er háð samþykki byggingar- og skipulagsyfirvalda og heilbrigðiseftirlits.

TÆKNIBÚNAÐUR

Heimilt er að koma fyrir tæknibúnaði eins og sólarcellum, loftneti, gervihnattadiski og reykháfi utan á húsi. Tæknibúnaður á borð við sólarcellur þarf að falla vel að yfirborði vegg- og þakflata. Ef sólarcellur 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.

ÓSAMÞYKKTAR FRAMKVÆMDIR

Fasteignaeigendur bera ábyrgð á að notkun fasteignar sé í samræmi við samþykktar teikningar.

Hægt er að sækja um byggingarleyfi fyrir rýmum sem hafa verið tekin í notkun en eru skilgreind sem lokuð rými, t.d. í kjöllum, enda hafi umfang húss ekki breyst frá síðasta samþykktar byggingarleyfi. Skipulagsfulltrúi ákvarðar hvort aukið byggingarmagn uppfyllir ákvæði 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.



GÆÐI BYGGÐAR

LÓÐAMÖRK

Lóðamörk eru sýnd á hverfisskipulagsuppdraetti. Nánari afmörkun lóðar er útfærð með hnitasettum lóðaruppdraetti landupplýsingadeildar Reykjavíkurborgar. Lóðarhöfum er óheimilt að fara út fyrir lóðarmörk með hvers kyns framkvæmdir og/eða nýtingu á borgarlandi í eigin þágu.

Frágangur á lóðamörkum

Lóðarhavar skulu hafa samráð um frágang á sameiginlegum lóðamörkum 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. Gróður á sameiginlegum lóðamörkum skal ekki vera hærri en 1,8 metrar og há tré í a.m.k. 4 metra fjarlægð frá lóðamörkum, nema nágrannar ákveði annað í sameiningu.

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 vorjafndægum til haustjafndægra sé aldrei skuggavarp frá honum á helstu dvalarsvæði á nágrannalóð.

Á lóðarmörkum sem snúa að götum, gatnamótum, innkeyrslum og/eða stígum má ekki hefta sjónlínur með girðingum eða gróðri. Hámarkshæð girðinga á slíkum stöðum er 1,2 metrar.

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.

ÚTFÆRSLA LÓÐA

Gróður á lóðum

Við uppbyggingu eða viðbyggingu á lóð skal sjá til þess að hlutfall gróðurs innan lóðar minnki sem minnst. Leiðir til þess eru t.d. að rækta nýjan gróður annars staðar og/eða að auka gegndræpi á lóð, sbr. skilmála um blágrænar ofanvatnslausnir.

Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhavar koma sér saman um gróðurval á lóðamörkum.

Sækja þarf um leyfi til Reykjavíkurborgar til að fella tré sem eru hærri en 8 metrar eða eldri en 60 ára. Sjá nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um útfærslu lóða.

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.

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

Almennt gildir um útfærslu lóða að gætt sé í hvívetna að því að skerða ekki nýtingu á næstu lóðum. Hér er þó ekki átt við lítils háttar skuggavarp eða útsýnisskerðingu. Vanda skal til alls frágangs á lóðum, s.s. með gróðursetningu og hellulögn. Vandaður frágangur skal vera á bílastæðum og leitast við að brjóta upp ásýnd þeirra með gróðri.

Hæðir á lóðamörkum koma fram á hæðarblaði, annars vegar G-tölur við götu sem eru bindandi og hins vegar L-tölur sem eru leiðbeinandi.

Við uppbyggingu skal lóðaruppdráttur sem sýnir fyrirkomulag lóðar fylgja aðaluppdrætti. Þar skal sýna skipulag og útfærslu lóðar, þ.m.t. hæðarsetningu, frágang bílastæða, gróðursetningu, plöntuval og ofanvatnslausnir ásamt öðrum almennum frágangi á lóðinni.

Sjá leiðbeiningar

[Útfærsla lóða](#)

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.

Við hönnun almenningsrýma skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um almenningsrými og viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun til að tryggja aðgengi allra.

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

Dvalar- og leiksvæði

Innan skilmálaeiningarinnar eru svæði sem teljast dvalar- og/eða leiksvæði samkvæmt leiksvæðastefnu Reykjavíkur, sjá hverfisskipulagsuppdrátt.

Frágangur skal fylgja leiksvæðastefnu Reykjavíkur og leiðbeiningum hverfisskipulags.

Gróður á opnum svæðum

Við uppbyggingu eða breytingar á opnum svæðum skal sjá til þess að hlutfall gróðurs minnki sem minnst. Leiðir til þess eru t.d. að rækta nýjan gróður annars staðar og/eða að auka gegndræpi, sbr. skilmála um blágrænar ofanvatnslausnir.

Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar 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 nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um almenningsskými.

Sjá leiðbeiningar

➤ **Almenningsskými**

BORGARBÚSKAPUR

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

Heimild til matvælaræktunar á borgarlandi er tímabundinn afnotaréttur sem nánar er skilgreindur í afnotaleyfi.

Hæsnahald er leyft innan lóða. Ef stunda á hæsnahald þarf að sækja um leyfi heilbrigðisnefndar og fylgja samþykkt um hæsnahald í Reykjavík utan skipulagðra landbúnaðarsvæða nr. 815/2014 ásamt tilheyrandi leiðbeiningum Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur.

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

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.

Ljósabúnaður og hönnun lýsingar skal vera með þeim hætti að ekki sé hætt á að vegfarendur blindist af lýsingunni eða hún valdi glýju eða óþarfa ljósmengun.

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

Sjá leiðbeiningar

➤ **Ljósvist**

HLJÓÐVIST

Skilmálaeiningin liggur nærri umferðarpungri götu eða götum. Gera má ráð fyrir ýmsum mótvægisáðgerðum, s.s. hljóðmönnum, hljóðveggjum eða byggingartæknilegum áðgerðum. 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 áðgerðum. Sýna skal fram á gildi mótvægisáðgerða vegna hljóðvistar með gerð hljóðvistarskýrslu fyrir hverja framkvæmd við uppbyggingu á svæðinu. Gera skal grein fyrir völdum lausnum fyrir útveggi, glugga, svalalokanir, áðgerðir á lóð o.s.frv. og hvernig viðkomandi áðgerðir mæta kröfum um hljóðstig við byggingar og á útisvæðum, sbr. ákvæði í byggingarreglugerð og leiðbeiningar Mannvirkjastofnunar um hljóðvist.

LOFTGÆÐI

Útfæra skal gróðurbelti á lóðum og borgarlandi nálægt umferðarpungum götum til að draga úr loftmengun.

Gróðurbeltið skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni.

KVAÐIR

Kvaðir eru tilgreindar á útgefnum mæliblöðum, hverfisSKIPulagi, lóðarleigusamningum, úthlutunarskilmálum og í öðrum þinglýstum skjölum. Þegar sótt er um byggingarleyfi þarf lóðarhafi/-hafar að leggja fram mæliblað og hæðarblað sem er í samræmi við gildandi hverfisSKIPulag.

Dæmi um kvaðir eru:

- Lagnaleiðir veitufyrirtækja
- Almennur umferðarréttur um lóð
- Hönnun og frágangur bygginga og lóða
- Tímabundnar ráðstafanir á lóð eða starfsemi
- Fyrirkomulag bílastæða á borgarlandi

Allar heimildir sem yfirfærðar eru í hverfisSKIPulag úr eldra deiliskipulagi, þ.m.t. kvaðir, koma fram í skilmálalið um yfirfærðar byggingarheimildir. Auk þess geta tilteknar kvaðir verið endurteknar í öðrum skilmálaliðum hverfisSKIPulags eftir því sem við á.



ORKA & AUÐLINDIR

MEÐHÖNDLUN ÚRGANGS

Almenn ákvæði

Í gildi er Samþykkt um meðhöndlun úrgangs í Reykjavíkurborg og skal hafa þá samþykkt til hliðsjónar við ákvarðanir um úrgangslaunir í hverfinu. Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur hefur einnig unnið hönnunarleðiðbeiningar fyrir úrgangslaunir sem hafa skal til hliðsjónar.

Á borgarlandi er heimilt að koma fyrir grenndarstöðvum og ílátum undir úrgang, s.s. meðfram göngustígum og/eða á opnum svæðum innan skilmálaeiningarinnar. Leitast skal við að setja upp flokkunarílát þar sem endurvinnsluefni falla til og söfnun þeirra þykir hagkvæm.

Grenndarstöðvar

Innan skilmálaeiningarinnar er afmarkað svæði fyrir grenndarstöð/-stöðvar, sjá hverfisSKIPulagsupprátt.

Athafnasvæði fyrir hirðubíla er afmarkað næst grenndarstöð. Heimilt er að staðsetja niðurgrafnar úrgangslaunir (djúpgáma) á grenndarstöðvum. Þegar grenndarstöðvar standa við borgargötu eða torg skal nota djúpgáma.

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.

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 við sorphirðu og hirðubíla.

Gera skal ráð fyrir söfnun að lágmarki fjögurra úrgangsflokka við heimili - blandaðs úrgangs, pappírs/pappa, plasts og matarleifa. Lóðarhafi ber ábyrgð á að rými fyrir ílát henti áætluðu úrgangsmagni sem til fellur í húsnæðinu og að aðgengi sé gott til losunar ílát. 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 hús með innbyggða rennu og geymslu undir úrgang skal hætta notkun á rennum og geymslum þegar þessi heimild er nýtt. Heimilt er að breyta aflöððum 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.

RAFHLEÐSLUSTÆÐI

Þar sem bílastæði eru skilgreind innan lóða er lóðarhöfum heimilt að nýta þau sem rafhleðslustæði. Upplýsingar um fjölda bílastæða á lóð eru birtar í skilmála um bílastæði og innkeyrslur.

Reykjavíkurborg er heimilt að koma fyrir rafhleðslustæðum innan skilmálaeiningarinnar á borgarlandi. Íbúum og öðrum lóðarhöfum er óheimilt að koma fyrir rafhleðslustæðum á borgarlandi. Rafhleðslustæði á borgarlandi skulu vera opin almenningi.

Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar við gerð rafhleðslustæða.

DREIFISTÖÐVAR, LAGNIR OG VEITUR

Kvaðir um legu lagna koma fram á útgefnum hæða- og mæliblöðum. Þegar sótt er um byggingarleyfi þarf lóðarhafi að leggja fram mæliblað sem er í samræmi við gildandi hverfisSKIPULAG.

Lóðarhafi ber kostnað af öllum breytingum á lögnum veitufyrirtækja eða færslu þeirra vegna uppbyggingar á lóðinni. Allar breytingar og/eða færslur þarf að gera í samráði við viðkomandi veitufyrirtæki.

Stofnlagnir Veitna eru sýndar á stefnukorti fyrir orku og auðlindir. Óheimilt er að raska landi á helgunarsvæði stofnlagna nema í samráði við Veitur.



VISTKERFI & MINJAR

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 skipulagsyfirköld í borginni.

Þar sem aukið er við byggingarmagn innan lóðar skal innleiða blágrænar ofanvatnslausnir (þ.m.t. gegndræpt yfirborð) svo að afrennslisstuðull lóðarinnar hækki ekki.

Við nýframkvæmdir á borgarlandi skal leitast við að innleiða blágrænar ofanvatnslausnir, s.s. við

hönnun og útfærslur á almenningsskrá, opnum svæðum, götum og stígum.

Sjá leiðbeiningar

➤ [Blágrænar ofanvatnsslausnir](#)

VERNDARÁKVÆÐI

Eftirfarandi hús njóta hverfisverndar í rauðum flokki (einstök hús, húsaraðir og götumyndir):

- Háteigsvegur 56 - Kirkja óháða söfnuðarins

Sjá: Byggðakönnun. Borgarhluti 3 – Hlíðar. Skýrsla Borgarsögusafns nr. 223. Reykjavík 2023.

Sjá Lög um menningarminjar nr. 80/2012.

FORNLEIFAR

Engar fornleifar eru skráðar innan skilmálaeiningarinnar.

Sjá Borgarhluti 3 – Hlíðar, Fornleifaskrá, skýrsla nr. 224. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2022.

Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

NÁTTÚRUSÉRKENNI

Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.



SAMGÖNGUR

ALMENNINGSSAMGÖNGUR

Á ekki við.

SAMGÖNGUSTEFNA

Mælst er til 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.

GÖTUR, STÍGAR OG GANGSTÉTTIR

Götur, vegir, gangstéttir og stígar eru sýndir á hverfisskipulagsuppdætti eins og þeir eru við gildistöku hverfisskipulags. Heimilt er að útbúa nýjar gangstéttir og stíga þar sem þörf þykir og aðstæður leyfa, án breytinga á hverfisskipulagi.

Þar sem nýir göngustígar og hjólastígar eru sýndir á hverfisskipulagsuppdætti er lega þeirra leiðbeinandi.

Heimilt er að fara í breytingar og endurhönnun á samgöngumannvirkjum sem miða að því að auka umferðaröryggi og bæta aðstæður fyrir virka ferðamáta. Við breytingar, viðhald og hönnun skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja að aðgengi milli borgarlands og lóða sé fullnægjandi fyrir alla einstaklinga óháð hreyfigetu.

BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR

Fjöldi bílastæða á lóð

Í töflunni að aftan er að finna upplýsingar um fjölda bílastæða innan lóða sem yfirfærast úr eldra deiliskipulagi. Þar sem skráð eru bílastæði inni er átt við stæði í sameiginlegum bílageymslum. Þar sem skráð eru bílastæði úti er um að ræða stæði utandyra á lóð, þ.m.t. stæði fyrir framan bílskúra. Stæði inni í bílskúrum eru ekki talin í töflunni.

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls				
Bólstaðarhlíð 20	0	6	6	Bólstaðarhlíð 38	0	13	13
Bólstaðarhlíð 47	0	44	44		0	11	11

Bílastæði fyrir hreyfihamlaða, sjá ákvæði gildandi byggingarreglugerðar.

Innkeyrslur á lóðir eru óbreyttar. Þó er heimilt að breyta innkeyrslum þar sem nýir byggingarreitir koma til nýtingar.

Við atvinnu- og þjónustuhúsnæði skal fjöldi og fyrirkomulag bílastæða vera skv. stefnu um bílastæði í gildandi aðalskipulagi Reykjavíkur.

SAMEIGINLEG BÍLAGEYMSLA

Ekki heimilað.

HJÓLASTÆÐI

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



NÁTTÚRUVÁ

FLÓÐ OG AÐRAR NÁTTÚRUHAMFARIR

Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

Gegndræpt yfirborð er mikilvægasta fornvörnin gegn flóðum sem orsakast af mikilli úrkomuákefð.

VINDAFAR

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

DEILISKIPULAG FELLT ÚR GILDI

Upplýsingar um deiliskipulag sem fellt er úr gildi með hverfisskipulagi

Hverfisskipulag er heildstæð endurskoðun á gildandi deiliskipulagsáætlunum og mun leysa af hólmi eldri deiliskipulagsáætlanir. Þegar hverfisskipulagið tekur gildi með samþykkt borgarráðs/ borgarstjórnar og birtingu í B-deild Stjórnartíðinda munu upphaflegar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum á þeim, falla úr gildi.

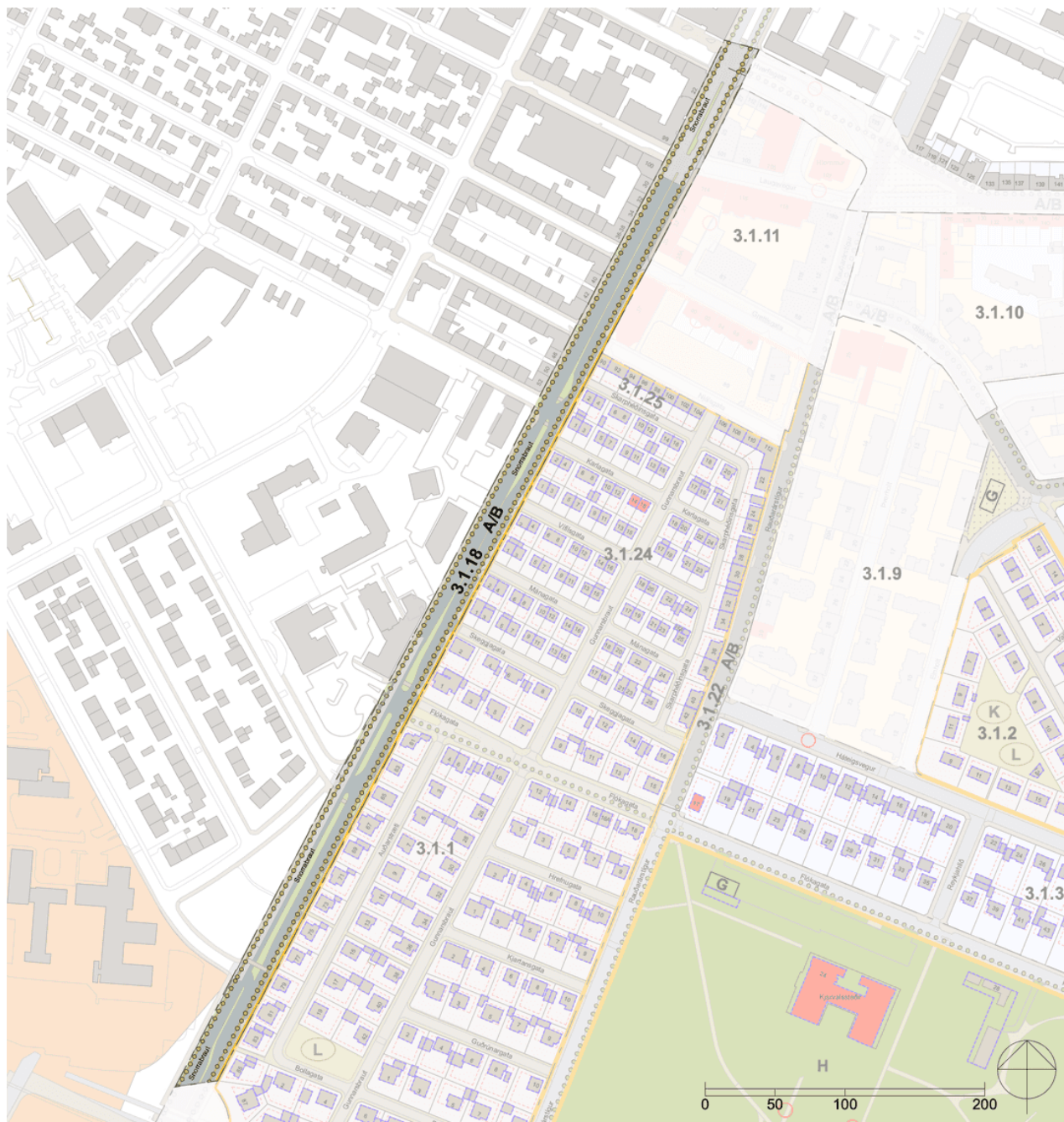
Skrá yfir þessar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum er að finna í heimildarskrá aftast í bók II.

Snorrabraut



HverfisSKIPULAGSUPPDRA'TTUR FYRIR SKILMÁLAEINGU 3.1.18

Stækkuð mynd af hverfisSKIPULAGSUPPDRA'TTI FYRIR SKILMÁLAEINGU 3.1.18 Snorrabraut. Sé munur á uppdráttum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisSKIPULAGSUPPDRA'TTI sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisSKIPULAGSUPPDRA'TTURINN aftast í bókinni. Bent er á að landnotkun á hverfisSKIPULAGSUPPDRA'TTI er eingöngu sýnd til skýringar og eru ekki endilega í samræmi við afmörkun eins og hún kemur fram í aðalskipulagi. Ef breytingar verða á afmörkun í aðalskipulagi þá hefur hún engin áhrif á stærð eða afmörkun landnóktunarreitna í hverfisSKIPULAGINU.



Skýringar

Landnotkun

- Afmörkun hverfisSKIPULAGS
- Afmörkun skilmálaeininga
- Hús / byggingar
- Lóðamörk
- Íbúðarbyggð
- Miðsvæði
- Samfélagsþjónusta
- Verslun og þjónusta
- Þróttasvæði
- Þróunar- /athugunarsvæði (Sérstakt deiliskipulag)

Opin svæði - Borgartand

- H Hverfisgarður: Garðar innan hverfis sem þjóna íbúum hverfis
- Opn svæði: Gróður við götur/mí og önnur óskilgreind græn svæði
- L Leiksvæði: Hefðbundin leiksvæði með grótti og leikmöguleikum
- D Dvalarsvæði: Grænt yfirbragð, gróður og íverusvæði
- M Matljúrtagarður
- K Kyrtlað svæði: Eftir á til dvalar og slóðar á opnu svæði í skjóli frá helstu umferðarleiðum
- V Vatn

Samgöngur

- Götur
- Borgargötur (aðalgötur)
- Bílastæði (leiðbeinandi staðsetning)
- Gangstéttir / göngustigar
- Megin göngutenging, (leiðbeinandi lega)
- Megin hjólastigur, (leiðbeinandi lega)
- Nýverandi undirgöngugöngubú
- Ný undirgöngugöngubú

Verndarsvæði

- Hverfisvernd
- Einstök hús
- Fornleifar og yngri minjar
- Helgunarsvæði
- Helgunarsvæði friðlýsing
- Friðlýst svæði
- Náttúruerki

Annað

- Takmarkaður byggingarreitur, sjá skilmála
- Aðalbyggingareitur, sjá skilmála
- Möguleg hækkun flötlyðshúsa
- Hámarkshæð bygginga
- Grenndarstöð, (leiðbeinandi lega)
- Hjóðvóm (leiðbeinandi staðsetning)
- Hverfistorg og leða fegun göturyrma
- Kvæðir (sjá nánar í bók 2)



SAMFÉLAG

STARFSEMI	270
HÚSAGERÐIR	270
VERSLUN OG ÞJÓNUSTA	270
ÍBÚÐIR	270
LÝÐHEILSA	270



MANNVIRKI

YFIRFÆRÐAR	271
BYGGINGARHEIMILDIR	
VIÐBÓTARBYGGINGARHEIMILDIR	271
NÝBYGGINGAR	271
AÐRAR BYGGINGAR Á LÓÐ	271
BYGGINGARREITIR OG GJÖLD	271
SVALIR OG SVALALOKANIR	271
ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS	271
ÚTLITSBREYTINGAR OG VIÐHALD	271
KJALLARI	271
NIÐURRIF	271
TÆKNIBÚNAÐUR	271
ÓSAMÞYKKTAR FRAMKVÆMDIR	271



GÆÐI BYGGÐAR

LÓÐAMÖRK	271
ÚTFÆRSLA LÓÐA	271
ALMENNINGSRÝMI	272
BORGARBÚSKAPUR	272
LJÓSVIST	272
HLJÓÐVIST	272
LOFTGÆÐI	273
KVÆÐIR	273



ORKA & AUÐLINDIR

MEÐHÖNDLUN ÚRGANGS	273
RAFHEÐSLUSTÆÐI	273
DREIFISTÖÐVAR, LAGNIR OG VEITUR	273



VISTKERFI & MINJAR

BLÁGRÆNAR OFANVATNSLAUSNIR	274
VERNDARÁKVÆÐI	274
FORNLEIFAR	274
NÁTTÚRUSÉRKENNI	274



SAMGÖNGUR

ALMENNINGSSAMGÖNGUR	274
SAMGÖNGUSTEFNA	275
GÖTUR, STÍGAR OG GANGSTÉTTIR	275
BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR	275
SAMEIGINLEG BÍLAGEYMSLA	275
HJÓLASTÆÐI	275



NÁTTÚRUVÁ

FLÓÐ OG AÐRAR NÁTTÚRUHAMFARIR	276
VINDAFAR	276

UM SKILMÁLAEININGU

Innan skilmálaeiningarinnar er tengibrautin Snorrabraut sem jafnframt er skilgreind aðalgata skv. gildandi aðalskipulagi. Gatan liggur á mörkum borgarhluta 3 Hlíða og borgarhluta 2 miðborgar. Skv. ákvæðum aðalskipulags skal Snorrabraut njóta forgangs við endurhönnun og fegrun þar sem sérstök áhersla skal lögð á að bæta umhverfi götunnar, skapa heildstæða götumynd, tryggja skilyrði fyrir fjölbreytta landnotkun og ferðamáta og opin almenningsrými.

Aðliggjandi landnotkun er íbúðarbyggð, miðsvæði og samfélagsþjónusta. Snorrabraut er fjölfarin gata í gegnum hverfið sem liggur á milli stofnbrautanna Miklubrautar og Sæbrautar. Austan við götuna er gróin íbúðarbyggð í Norðurmýri og blandað íbúða- og atvinnusvæði í kringum Hlemm. Vestan við götuna er lóð Landspítalans auk aðliggjandi íbúða- og verslunar- og þjónustusvæða. Við götuna er fjölbreytt verslun, þjónusta og önnur starfsemi í bland við íbúðabyggð. Skilmálaeiningin er því mikilvæg tenging innan hverfisins og við aðliggjandi hverfi og svæði.

HELSTU ÁHERSLUR

Gatan er aðalgata sem skal njóta forgangs við endurhönnun gatna í hverfinu.

Götuna skal endurhanna og fegra og leggja áherslu á að bæta aðgengi fyrir virka samgöngumáta. Útfærsla á sér stað á hönnunarstigi.

Heimiluð er starfsemi með tímabundin leyfi, s.s. matarvagnar og söluhús.

Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir og gróður.

Í leiðbeiningum hverfisskipulags er að finna nánari útlistun á skipulags- og byggingarskilmálum fyrir svæðið, sérstaklega varðandi hönnun opinna svæða.

SKILMÁLAR



SAMFÉLAG

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.

Afla skal tilskilinna leyfa fyrir starfsemi sem skv. lögum og reglugerðum er leyfisskyld.

Í gildi er samþykkt um skilti í Reykjavík þar sem fram koma reglur um stærðir, fyrirkomulag o.fl. á auglýsinga- og upplýsingaskiltum í Reykjavík.

HÚSAGERÐIR

Engin hús eru í skilmálaeiningunni.

VERSLUN OG ÞJÓNUSTA

Heimildir til tímabundinnar starfsemi koma fram í skilmálalið um starfsemi.

ÍBÚÐIR

Engar íbúðir eru í skilmálaeiningunni.

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 almenningssrýmum, sbr. skilmálalið um almenningssrými. Við hönnun og útfærslu almenningssrýma þarf að huga að þörfum allra, sérstaklega barna, ungmenna og hreyfihamlaðra.

Lýsing og hönnun mannvirkja, gróðurs og annarra innviða í almenningssrýmum skal auka öryggistilfinningu þeirra sem þau nota og hvetja þannig til notkunar sem flestra þjóðfélagshópa.



MANNVIRKI

YFIRFÆRÐAR BYGGINGARHEIMILDIR

Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

VIÐBÓTARBYGGINGARHEIMILDIR

Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

NÝBYGGINGAR

Innan skilmálaeiningarinnar eru ekki skilgreindar nýbyggingar.

AÐRAR BYGGINGAR Á LÓÐ

Á ekki við. Engar lóðir eru innan skilmálaeiningarinnar.

BYGGINGARREITIR OG GJÖLD

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

SVALIR OG SVALALOKANIR

Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

ÚTLITSBREYTINGAR OG VIÐHALD

Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

KJALLARI

Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

NIÐURRIF

Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

TÆKNIBÚNAÐUR

Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

ÓSAMÞYKKTAR FRAMKVÆMDIR

Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.



GÆÐI BYGGÐAR

LÓÐAMÖRK

Á ekki við. Engar lóðir eru innan skilmálaeiningarinnar.

ÚTFÆRSLA LÓÐA

Á ekki við. Engar lóðir eru innan skilmálaeiningarinnar.

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. Við hönnun almenningsrýma skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um almenningsrými og viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun til að tryggja aðgengi allra.

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 skulu aðliggjandi lóðarhafar 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 nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um almenningsrými.

Listaverk

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 útfærslu á listaverkum og list í almenningsrýmum skal vinna í samráði við Listasafn Reykjavíkur.

Sjá leiðbeiningar

➔ [Almenningsrými](#)

BORGARBÚSKAPUR

Ekki er gert ráð fyrir borgarbúskap í skilmálaeiningunni.

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.

Ljósabúnaður og hönnun lýsingar skal vera með þeim hætti að ekki sé hætta á að vegfarendur blindist af lýsingunni eða hún valdi glýju eða óparfa ljósmengun.

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

Sjá leiðbeiningar

➔ [Ljósvist](#)

HLJÓÐVIST

Skilmálaeiningin er aðalsamgönguæðin innan hverfisins og helsta uppspretta hávaðamengunar. Endurhönnun borgargötu skal m.a. miða að því að halda aksurshraða í lágmarki til að stuðla að betri hljóðvist.

LOFTGÆÐI

Útfæra skal gróðurbelti meðfram götunni til að draga úr loftmengun.

Gróðurbeltið skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni.

KVAÐIR

Kvaðir eru tilgreindar á útgefnum mæliblöðum, hverfisSKIPULAGI, lóðarleigusamningum, úthlutunarskilmálum og í öðrum þinglýstum skjölum. Þegar sótt er um byggingarleyfi þarf lóðarhafi/-hafar að leggja fram mæliblað og hæðarblað sem er í samræmi við gildandi hverfisSKIPULAG.

Dæmi um kvaðir eru:

- Lagnaleiðir veitufyrirtækja
- Almennur umferðarréttur um lóð
- Hönnun og frágangur bygginga og lóða
- Tímabundnar ráðstafanir á lóð eða starfsemi
- Fyrirkomulag bílastæða á borgarlandi

Allar heimildir sem yfirfærðar eru í hverfisSKIPULAG úr eldra deiliskipulagi, þ.m.t. kvaðir, koma fram í skilmálalið um yfirfærðar byggingarheimildir. Auk þess geta tilteknar kvaðir verið endurteknar í öðrum skilmálaliðum hverfisSKIPULAGS eftir því sem við á.



ORKA & AUÐLINDIR

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. Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur hefur einnig unnið hönnunarleiðbeiningar fyrir úrgangslausnir sem hafa skal til hliðsjónar.

Á borgarlandi er heimilt að koma fyrir grenndarstöðvum og ílátum undir úrgang, s.s. meðfram göngustígum og/eða á opnum svæðum innan skilmálaeiningarinnar. Leitast skal við að setja upp flokkunarílát þar sem endurvinnsluefni falla til og söfnun þeirra þykir hagkvæm.

RAFHLEÐSLUSTÆÐI

Reykjavíkurborg er heimilt að koma fyrir rafhleðslustæðum innan skilmálaeiningarinnar á borgarlandi. Íbúum og öðrum lóðarhöfum er óheimilt að koma fyrir rafhleðslustæðum á borgarlandi. Rafhleðslustæði á borgarlandi skulu vera opin almenningi.

Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar við gerð rafhleðslustæða.

DREIFISTÖÐVAR, LAGNIR OG VEITUR

Kvaðir um legu lagna koma fram á útgefnum hæða- og mæliblöðum. Þegar sótt er um byggingarleyfi þarf lóðarhafi að leggja fram mæliblað sem er í samræmi við gildandi hverfisSKIPULAG.

Lóðarhafi ber kostnað af öllum breytingum á lögnum veitufyrirtækja eða færslu þeirra vegna uppbyggingar á lóðinni. Allar breytingar og/eða færslur þarf að gera í samráði við viðkomandi veitufyrirtæki.

Stofnlagnir Veitna eru sýndar á stefnukorti fyrir orku og auðlindir. Óheimilt er að raska landi á helgunarsvæði stofnlagna nema í samráði við Veitur.



VISTKERFI & MINJAR

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.

Þar sem aukið er við byggingarmagn innan lóðar skal innleiða blágrænar ofanvatnslausnir (þ.m.t. gegndræpt yfirborð) svo að afrennslisstuðull lóðarinnar hækki ekki.

Við nýframkvæmdir á borgarlandi skal leitast við að innleiða blágrænar ofanvatnslausnir, s.s. við hönnun og útfærslur á almenningssvæðum, opnum svæðum, götum og stígum.

Sjá leiðbeiningar

➔ **Blágrænar ofanvatnslausnir**

VERNDARÁKVÆÐI

Í skilmálaeiningunni eru engin friðuð eða friðlýst hús.

Í skilmálaeiningunni eru engin hús eða svæði sem njóta hverfisverndar.

Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarluta 3 – Hlíðar, skýrsla nr. 222. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2023.

Sjá Skipulagslög nr. 123/2010.

Sjá Lög um menningarminjar nr. 80/2012.

FORNLEIFAR

Engar fornleifar eru skráðar innan skilmálaeiningarinnar.

Sjá Borgarluti 3 – Hlíðar, Fornleifaskrá, skýrsla nr. 224. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2022.

Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

NÁTTÚRUSÉRKENNI

Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.



SAMGÖNGUR

ALMENNINGSSAMGÖNGUR

Innan skilmálaeiningarinnar eru lykilstöðvar fyrir almenningssamgöngur hverfisins.

Við akstursleiðir almenningssamgangna innan einingarinnar er heimilt að staðsetja biðstöðvar og reisa við þær biðskýli. Heimilt er að koma fyrir forgangsakgreinum og/eða sérrýmum fyrir almenningssamgöngur.

Við hönnun stöðva skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja aðgengi allra, óháð hreyfigetu.

SAMGÖNGUSTEFNA

Innan skilmálaeiningarinnar er stofn- og eða tengibraut.

Heimilt er að beita landslagshönnun og sérstökum hönnunarlausnum til að stýra umferðarhraða og bæta öryggi gangandi og hjólandi vegfarenda, s.s. að fjölga gönguguverunum og/eða þrengja götuna.

GÖTUR, STÍGAR OG GANGSTÉTTIR

Götur, vegir, gangstéttir og stígar eru sýndir á hverfisskipulagsupprætti eins og þeir eru við gildistöku hverfisskipulags. Heimilt er að útbúa nýjar gangstéttir og stíga þar sem þörf þykir og aðstæður leyfa.

Þar sem nýir göngustígar og hjólastígar eru sýndir á hverfisskipulagsupprætti er lega þeirra leiðbeinandi.

Við breytingar, viðhald og 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.

Gatan skal vera fjölnota rými og yfirborð hennar hannað sem slíkt. Hönnunin skal sniðin að þörfum gangandi og hjólandi vegfarenda.

Svæði fyrir gangandi, hjólandi og akandi umferð skulu vera skýrt afmörkuð í hellulögn og/eða yfirborðsefnum og gangstéttir og hjólastígar hafa samræmt yfirbragð og útlit.

Hjólandi og gangandi vegfarendur skulu ferðast á jafnsléttu yfir gatnamót. Tengingar við hliðargötur og innkeyrslur skulu einnig vera samræmdar og með sem minnstum hindrunum þannig að allir geti ferðast um óháð hreyfigetu.

Götugögn skulu almennt staðsett á millisvæði/götugagnasvæði sem skilur að götu/hjólastíg og gangstétt eða uppi við húsvegg eða lóðamörk. Á götugagnasvæði eru einnig staðsettar blágrænar ofanvatnslausnir, ljósastaurar og götutré.

Fjölga skal götutrám og öðrum gróðri.

Taka skal mið af hönnunarleiðbeiningum fyrir reiðhjól, leiðbeiningum um göngugveranir, hönnunarleiðbeiningum um biðstöðvar Strætó bs. og leiðbeiningum hverfisskipulags um borgargötur.

BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR

Við endurhönnun götunnar og göturýmisins er heimilt að breyta fyrirkomulagi bílastæða og fækka þeim.

SAMEIGINLEG BÍLAGEYMSLA

Ekki heimilað.

HJÓLASTÆÐI

Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á borgarlandi.



NÁTTÚRUVÁ

FLÓÐ OG AÐRAR NÁTTÚRUHAMFARIR

Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

Gegndræpt yfirborð er mikilvægasta fornvörnin gegn flóðum sem orsakast af mikilli úrkomuákefð.

VINDAFAR

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

DEILISKIPULAG FELLT ÚR GILDI

Upplýsingar um deiliskipulag sem fellt er úr gildi með hverfisskipulagi

Hverfisskipulag er heildstæð endurskoðun á gildandi deiliskipulagsáætlunum og mun leysa af hólmi eldri deiliskipulagsáætlanir. Þegar hverfisskipulagið tekur gildi með samþykkt borgarráðs/ borgarstjórnar og birtingu í B-deild Stjórnartíðinda munu upphaflegar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum á þeim, falla úr gildi.

Skrá yfir þessar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum er að finna í heimildarskrá aftast í bók II.

Laugavegur



HverfisSKIPULAGSUPPDRÁTTUR FYRIR SKILMÁLAEINGU 3.1.19

Stækkuð mynd af hverfisSKIPULAGSUPPDRÆTTI FYRIR SKILMÁLAEINGU 3.1.19 Laugavegur. Sé munur á uppdráttum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisSKIPULAGSUPPDRÆTTI sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisSKIPULAGSUPPDRÁTTURINN aftast í bókinni. Bent er á að landnotkun á hverfisSKIPULAGSUPPDRÆTTI er eingöngu sýnd til skýringar og eru ekki endilega í samræmi við afmörkun eins og hún kemur fram í aðalskipulagi. Ef breytingar verða á afmörkun í aðalskipulagi þá hefur hún engin áhrif á stærð eða afmörkun landnóktunarreita í hverfisSKIPULAGINU.



Skýringar

Landnotkun

- Afmörkun hverfisSKIPULAGS
- Afmörkun skilmálaeininga
- Hús / byggingar
- Lóðamörk
- Íbúðarbyggð
- Miðsvæði
- Samfélagsþjónusta
- Verslun og þjónusta
- Þróttasvæði
- Þróttar- / alhugunarsvæði (Sérstakt deiliskipulag)

Opin svæði - Borgartand

- H Hverfisgarður: Garðar innan hverfis sem þjóna íbúum hverfis
- Opn svæði: Gróður við götur/mi og önnur óskilgreind græn svæði
- L Leiksvæði: Hefðbundin leiksvæði með grótti og leikmöguleikum
- D Dvalarsvæði: Grænt yfirbragð, gróður og íverusvæði
- M Matljutagarður
- K Kyrtítt svæði: Eftir töl dvalar og slökun á opnu svæði í skjóli frá helstu umferðarleiðum
- V Vatn

Samgöngur

- Götur
- Borgargötur (aðalgötur)
- Bilastæði (leiðbeinandi staðsetning)
- Gangstéttir / göngustígar
- Megin göngutenging, (leiðbeinandi lega)
- Megin hjólastígur, (leiðbeinandi lega)
- Niverandi undirgöngugöngubú
- Ný undirgöngugöngubú

Verndarsvæði

- Hverfisvernd
- Einstök hús
- Fornleifar og yngri minjar
- Helgunarsvæði
- Helgunarsvæði friðlýsing
- Friðlýst svæði
- Náttúruerki

Annað

- Takmarkaður byggingarreitur, sjá skilmála
- Aðalbyggingarreitur, sjá skilmála
- Möguleg hækkun flötlyshúsa
- Hámarkshæð bygginga
- Grenndarstöð, (leiðbeinandi lega)
- Hjóðvörn (leiðbeinandi staðsetning)
- Hverfistorg og leða fegun götur/yma
- Kvæðir (sjá nánar í bók 2)

UM SKILMÁLAEININGU

Einingin er ekki hluti af hverfisSKIPULAGI og deiliskipulag innan hennar því ekki felld úr gildi. Gera þarf sérstakt deiliskipulag fyrir svæðið. Eftir að uppbyggingu svæðisins er lokið skv. nýju deiliskipulagi er gert ráð fyrir að skipulagið verði felld úr gildi og það sameinað hverfisSKIPULAGI. Verður skipulagið þá hluti af hverfisSKIPULAGI Háteigshverfis 3.1. Einingin nær utan um göturými Laugavegar og Hverfisgötu milli Snorrabrautar og Kringlumýrarbrautar. Skilgreind landnotkun í aðalskipulagi tekur mið af aðliggjandi byggð og er ýmist miðsvæði eða íbúðabyggð.

HELSTU ÁHERSLUR

Reiturinn er skilgreindur sem þróunarsvæði í hverfisSKIPULAGI. Nýlegt deiliskipulag Hlemms og eldra skipulag Brautarholts/Skipholts nær yfir hluta göturýmisins vestan við Nóatún en austan Nóatúns er ekkert deiliskipulag í gildi.

Borgargötur - Skippholt



Hverfisskipulagsuppráttur fyrir skilmálaeiningu 3.1.20

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsupprætti fyrir skilmálaeiningu 3.1.20 Borgargötur - Skipholt. Sé munur á upprættum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisskipulagsupprætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsupprætturinn aftast í bókinni. Bent er á að landnotkun á hverfisskipulagsupprætti er eingöngu sýnd til skýringar og eru ekki endilega í samræmi við afmörkun eins og hún kemur fram í aðalskipulagi. Ef breytingar verða á afmörkun í aðalskipulagi þá hefur hún engin áhrif á stærð eða afmörkun landnotunarreita í hverfisskipulaginu.



Skýringar

Landnotkun

- Afmörkun hverfisskipulags
- Afmörkun skilmálaeininga
- Hús / byggingar
- Lóðamörk
- Íbúðarbyggð
- Miðsvæði
- Samfélagsþjónusta
- Verslun og þjónusta
- Þróttarsvæði
- Þróttar- /athugunarsvæði (Sérstakt deiliskipulag)

Opin svæði - Borgartand

- Hverfisgarður: Garðir innan hverfis sem þjóna íbúum hverfis
- Opin svæði: Gróður við götur/mi og önnur óskilgreind græn svæði
- Leiksvæði: Hefðbundi leiksvæði með grótti og leikmöguleikum
- Dvalarsvæði: Grænt yfirbragð, gróður og íverusvæði
- Matljúrtangarður
- Kyrtlað svæði: Eftir á til dvalar og slóðar á opnu svæði í skjóli frá helstu umferðarleiðum
- Vatn

Samgöngur

- Götur
- Borgargötur (aðalgötur)
- Bilastæði (leiðbeinandi staðsetning)
- Gangstéttir / göngustígar
- Megin göngutenging, (leiðbeinandi lega)
- Megin hjólastígur, (leiðbeinandi lega)
- Nýverandi undirgöngugöngubú
- Ný undirgöngugöngubú

Verndarsvæði

- Hverfisvernd
- Einstök hús
- Fornleifar og yngri minjar
- Helgunarsvæði
- Helgunarsvæði friðlýsing
- Friðlýst svæði
- Náttúruerki

Annað

- Takmarkaður byggingarreitur, sjá skilmála
- Aðalbyggingarreitur, sjá skilmála
- Möguleg hækkun flötlyshúsa
- Hámarkshæð bygginga
- Grenndarstöð, (leiðbeinandi lega)
- Hjóðvóm (leiðbeinandi staðsetning)
- Hverfistorg og/eda fegun göturyma
- Kvæðir (sjá nánar í bók 2)



SAMFÉLAG

STARFSEMI	286
HÚSAGERÐIR	286
VERSLUN OG ÞJÓNUSTA	286
ÍBÚÐIR	286
LÝÐHEILSA	286



MANNVIRKI

YFIRFÆRÐAR	287
BYGGINGARHEIMILDIR	
VIÐBÓTARBYGGINGARHEIMILDIR	287
NÝBYGGINGAR	287
AÐRAR BYGGINGAR Á LÓÐ	287
BYGGINGARREITIR OG GJÖLD	287
SVALIR OG SVALALOKANIR	287
ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS	287
ÚTLITSBREYTINGAR OG VIÐHALD	287
KJALLARI	287
NIÐURRIF	287
TÆKNIBÚNAÐUR	287
ÓSAMÞYKKTAR FRAMKVÆMDIR	287



GÆÐI BYGGÐAR

LÓÐAMÖRK	287
ÚTFÆRSLA LÓÐA	287
ALMENNINGSRÝMI	288
BORGARBÚSKAPUR	288
LJÓSVIST	288
HLJÓÐVIST	289
LOFTGÆÐI	289
KVÆÐIR	289



ORKA & AUÐLINDIR

MEÐHÖNDLUN ÚRGANGS	289
RAFHEÐSLUSTÆÐI	289
DREIFISTÖÐVAR, LAGNIR OG VEITUR	290



VISTKERFI & MINJAR

BLÁGRÆNAR OFANVATNSLAUSNIR	290
VERNDARÁKVÆÐI	290
FORNLEIFAR	290
NÁTTÚRUSÉRKENNI	290



SAMGÖNGUR

ALMENNINGSSAMGÖNGUR	291
SAMGÖNGUSTEFNA	291
GÖTUR, STÍGAR OG GANGSTÉTTIR	291
BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR	292
SAMEIGINLEG BÍLAGEYMSLA	292
HJÓLASTÆÐI	292



NÁTTÚRUVÁ

FLÓÐ OG AÐRAR NÁTTÚRUHAMFARIR	292
VINDAFAR	292

UM SKILMÁLAEININGU

Innan skilmálaeiningarinnar eru borgargötur sem ná yfir Skipholt og hluta Stórhólts, Einhólts og Háaleitisbrautar þar sem göturnar tengjast Skipholti. Skipholt er borgargata skv. aðalskipulagi þar sem sérstök áhersla er lögð á að bæta umhverfi götunnar, skapa heildstæða götummynd, tryggja skilyrði fyrir fjölbreytta landnotkun og ferðamáta og opin almenningsrými.

Aðliggjandi landnotkun er íbúðarbyggð og miðsvæði. Skipholt er fjölfarin gata í gegnum hverfið sem liggur á mörkum gróins íbúðarhverfis, sunnan götunnar, og blandaða atvinnusvæðisins í Holtum, norðan götunnar. Við götuna er fjölbreytt verslun, þjónusta og önnur starfsemi í bland við íbúðabyggð. Skilmálaeiningin er því mikilvæg tenging innan hverfisins og við aðliggjandi hverfi og svæði.

HELSTU ÁHERSLUR

Gatan er afmörkuð sem borgargata og skal njóta forgangs við endurhönnun gatna í hverfinu, sjá uppdrátt.

Götuna skal endurhanna og fegra og leggja áherslu á að bæta aðgengi fyrir virka samgöngumáta. Útfærsla á sér stað á hönnunarstigi.

Nýju hverfistorgi er komið fyrir á núverandi bílastæðum við Einholt 2-4.

Heimiluð er starfsemi með tímabundin leyfi, s.s. matarvagnar og söluhús.

Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir og gróður.

Í leiðbeiningum hverfisskipulags er að finna nánari útlistun á skipulags- og byggingarskilmálum fyrir svæðið, sérstaklega varðandi hönnun opinna svæða.

SKILMÁLAR



SAMFÉLAG

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.

Afla skal tilskilinna leyfa fyrir starfsemi sem skv. lögum og reglugerðum er leyfisskyld.

Í gildi er samþykkt um skilti í Reykjavík þar sem fram koma reglur um stærðir, fyrirkomulag o.fl. á auglýsinga- og upplýsingaskiltum í Reykjavík.

HÚSAGERÐIR

Engin hús eru í skilmálaeiningunni.

VERSLUN OG ÞJÓNUSTA

Heimildir til tímabundinnar starfsemi koma fram í skilmálalið um starfsemi.

ÍBÚÐIR

Engar íbúðir eru í skilmálaeiningunni.

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 almenningssrymum, sbr. skilmálalið um almenningssrymi. Við hönnun og útfærslu almenningssryma þarf að huga að þörfum allra, sérstaklega barna, ungmenna og hreyfihamlaðra.

Lýsing og hönnun mannvirkja, gróðurs og annarra innviða í almenningssrymum skal auka öryggistilfinningu þeirra sem þau nota og hvetja þannig til notkunar sem flestra þjóðfélagshópa.



MANNVIRKI

YFIRFÆRÐAR BYGGINGARHEIMILDIR

Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

VIÐBÓTARBYGGINGARHEIMILDIR

Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

NÝBYGGINGAR

Innan skilmálaeiningarinnar eru ekki skilgreindar nýbyggingar.

AÐRAR BYGGINGAR Á LÓÐ

Á ekki við. Engar lóðir eru innan skilmálaeiningarinnar.

BYGGINGARREITIR OG GJÖLD

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

SVALIR OG SVALALOKANIR

Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

ÚTLITSBREYTINGAR OG VIÐHALD

Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

KJALLARI

Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

NIÐURRIF

Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

TÆKNIBÚNAÐUR

Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

ÓSAMÞYKKTAR FRAMKVÆMDIR

Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.



GÆÐI BYGGÐAR

LÓÐAMÖRK

Á ekki við. Engar lóðir eru innan skilmálaeiningarinnar.

ÚTFÆRSLA LÓÐA

Á ekki við. Engar lóðir eru innan skilmálaeiningarinnar.

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. Við hönnun almenningsrýma skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um almenningsrými og viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun til að tryggja aðgengi allra.

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

Hverfistorg

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

Listaverk

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 útfærslu 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 skulu aðliggjandi lóðarhafar 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 nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um almenningsrými.

Á nýju hverfistorgi skal leggja sérstaka áherslu á að auka gróður og grænt yfirborð.

Sjá leiðbeiningar

➤ [Almenningsrými](#)

➤ [Borgargötur](#)

BORGARBÚSKAPUR

Ekki er gert ráð fyrir borgarbúskap í skilmálaeiningunni.

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.

Ljósabúnaður og hönnun lýsingar skal vera með þeim hætti að ekki sé hætta á að vegfarendur blindist af lýsingunni eða hún valdi glýju eða óþarfa ljósmengun.

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

Sjá leiðbeiningar

➤ [Ljósvist](#)

HLJÓÐVIST

Skilmálaeiningin er aðalsamgönguæðin innan hverfisins og helsta uppspretta hávaðamengunar. Endurhönnun borgargötu skal m.a. miða að því að halda aksurshraða í lágmarki til að stuðla að betri hljóðvist.

LOFTGÆÐI

Útfæra skal gróðurbelti meðfram götunni til að draga úr loftmengun.

Gróðurbeltið skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni.

KVAÐIR

Kvaðir eru tilgreindar á útgefnum mæliblöðum, hverfisskipulagi, lóðarleigusamningum, úthlutunarskilmálum og í öðrum þinglýstum skjölum. Þegar sótt er um byggingarleyfi þarf lóðarhafi/-hafar að leggja fram mæliblað og hæðarblað sem er í samræmi við gildandi hverfisskipulag.

Dæmi um kvaðir eru:

- Lagnaleiðir veitufyrirtækja
- Almennur umferðarréttur um lóð
- Hönnun og frágangur bygginga og lóða
- Tímabundnar ráðstafanir á lóð eða starfsemi
- Fyrirkomulag bílastæða á borgarlandi

Allar heimildir sem yfirfærðar eru í hverfisskipulag úr eldra deiliskipulagi, þ.m.t. kvaðir, koma fram í skilmálalið um yfirfærðar byggingarheimildir. Auk þess geta tilteknar kvaðir verið endurteknar í öðrum skilmálaliðum hverfisskipulags eftir því sem við á.



ORKA & AUÐLINDIR

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. Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur hefur einnig unnið hönnunarleiðbeiningar fyrir úrgangslausnir sem hafa skal til hliðsjónar.

Á borgarlandi er heimilt að koma fyrir grenndarstöðvum og ílátum undir úrgang, s.s. meðfram göngustígum og/eða á opnum svæðum innan skilmálaeiningarinnar. Leitast skal við að setja upp flokkunarílát þar sem endurvinnsluefni falla til og söfnun þeirra þykir hagkvæm.

RAFHLEÐSLUSTÆÐI

Reykjavíkurborg er heimilt að koma fyrir rafhleðslustæðum innan skilmálaeiningarinnar á borgarlandi. Íbúum og öðrum lóðarhöfðum er óheimilt að koma fyrir rafhleðslustæðum á borgarlandi. Rafhleðslustæði á borgarlandi skulu vera opin almenningi.

Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar við gerð rafhleðslustæða.

DREIFISTÖÐVAR, LAGNIR OG VEITUR

Kvaðir um legu lagna koma fram á útgefnum hæða- og mæliblöðum. Þegar sótt er um byggingarleyfi þarf lóðarhafi að leggja fram mæliblað sem er í samræmi við gildandi hverfisskipulag.

Lóðarhafi ber kostnað af öllum breytingum á lögnum veitufyrirtækja eða færslu þeirra vegna uppbyggingar á lóðinni. Allar breytingar og/eða færslur þarf að gera í samráði við viðkomandi veitufyrirtæki.

Stofnlagnir Veitna eru sýndar á stefnukorti fyrir orku og auðlindir. Óheimilt er að raska landi á helgunarsvæði stofnlagna nema í samráði við Veitur.



VISTKERFI & MINJAR

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.

Þar sem aukið er við byggingarmagn innan lóðar skal innleiða blágrænar ofanvatnslausnir (þ.m.t. gegndræpt yfirborð) svo að afrennslisstuðull lóðarinnar hækki ekki.

Við nýframkvæmdir á borgarlandi skal leitast við að innleiða blágrænar ofanvatnslausnir, s.s. við hönnun og útfærslur á almenningssvæðum, opnum svæðum, götum og stígum.

Sjá leiðbeiningar

➤ [Blágrænar ofanvatnslausnir](#)

VERNDARÁKVÆÐI

Í skilmálaeiningunni eru engin friðuð eða friðlýst hús.

Í skilmálaeiningunni eru engin hús eða svæði sem njóta hverfisverndar.

Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarluta 3 – Hlíðar, skýrsla nr. 222. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2023.

Sjá Skipulagslög nr. 123/2010.

Sjá Lög um menningarminjar nr. 80/2012.

FORNLEIFAR

Engar fornleifar eru skráðar innan skilmálaeiningarinnar.

Sjá Borgarluti 3 – Hlíðar, Fornleifaskrá, skýrsla nr. 224. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2022.

Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

NÁTTÚRUSÉRKENNI

Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.



SAMGÖNGUR

ALMENNINGSSAMGÖNGUR

Innan skilmálaeiningarinnar eru lykilstöðvar fyrir almenningssamgöngur hverfisins, sjá skipulagsupprátt.

Við akstursleiðir almenningssamgangna innan einingarinnar er heimilt að staðsetja biðstöðvar og reisa við þær biðskýli. Heimilt er að koma fyrir forgangsakgreinum fyrir almenningssamgöngur.

Við hönnun biðstöðva skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja aðgengi allra, óháð hreyfigetu.

SAMGÖNGUSTEFNA

Innan skilmálaeiningarinnar er skilgreind borgargata skv. gildandi aðalskipulagi.

Heimilt er að beita landslagshönnun og sérstökum hönnunarlausnum til að stýra umferðarhraða og bæta öryggi gangandi og hjólandi vegfarenda, s.s. að fjölga göngupverunum og/eða þrengja götuna.

GÖTUR, STÍGAR OG GANGSTÉTTIR

Götur, vegir, gangstéttir og stígar eru sýndir á hverfisskipulagsupprætti eins og þeir eru við gildistöku hverfisskipulags. Heimilt er að útbúa nýjar gangstéttir og stíga þar sem þörf þykir og aðstæður leyfa, án breytinga á hverfisskipulagi.

Þar sem nýir göngustígar og hjólastígar eru sýndir á hverfisskipulagsupprætti er lega þeirra leiðbeinandi.

Við breytingar, viðhald og 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 hverfiskjarna og í þéttri byggð skal borgargata vera fjölnota rými og yfirborð hennar hannað sem slíkt. Hönnunin skal sniðin að þörfum gangandi og hjólandi vegfarenda.

Svæði fyrir gangandi, hjólandi og akandi umferð skulu vera skýrt afmörkuð í hellulögn og/eða yfirborðsefnum og gangstéttir og hjólastígar hafa samræmt yfirbragð og útlit.

Við borgargötu skulu hjólandi og gangandi vegfarendur ferðast á jafnsléttu yfir gatnamót. Tengingar við hliðargötur og innkeyrslur skulu einnig vera samræmdar og með sem minnstum hindrunum þannig að allir geti ferðast um óháð hreyfigetu.

Götugögn skulu almennt staðsett á millisvæði/götugagnasvæði sem skilur að götu/hjólastíg og gangstétt eða uppi við húsvegg eða lóðamörk. Á götugagnasvæði eru einnig staðsettar blágrænar ofanvatnslausnir, ljósastaurar og götutré.

Fjölga skal götutrjá og öðrum gróðri við borgargötu.

Taka skal mið af hönnunarleiðbeiningum fyrir reiðhjól, leiðbeiningum um göngupveranir, hönnunarleiðbeiningum um biðstöðvar Strætó bs. og leiðbeiningum hverfisskipulags um borgargötur.

BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR

Við endurhönnun götunnar og göturýmisins er heimilt að breyta fyrirkomulagi bílastæða og fækka þeim.

Heimilt er að afleggja bílastæði vestan við gatnamót Einholts, Stórhólts og Skipholts (næst húsunum Einholt 2-4) og útbúa á svæðinu nýtt hverfistorg, sbr. hverfisskipulagsupphætt og skilmálalið um almenningsrými.

SAMEIGINLEG BÍLAGEYMSLA

Ekki heimilað.

HJÓLASTÆÐI

Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á borgarlandi.



NÁTTÚRUVÁ

FLÓÐ OG AÐRAR NÁTTÚRUHAMFARIR

Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

Gegndræpt yfirborð er mikilvægasta fornvörnin gegn flóðum sem orsakast af mikilli úrkomuákefð.

VINDAFAR

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

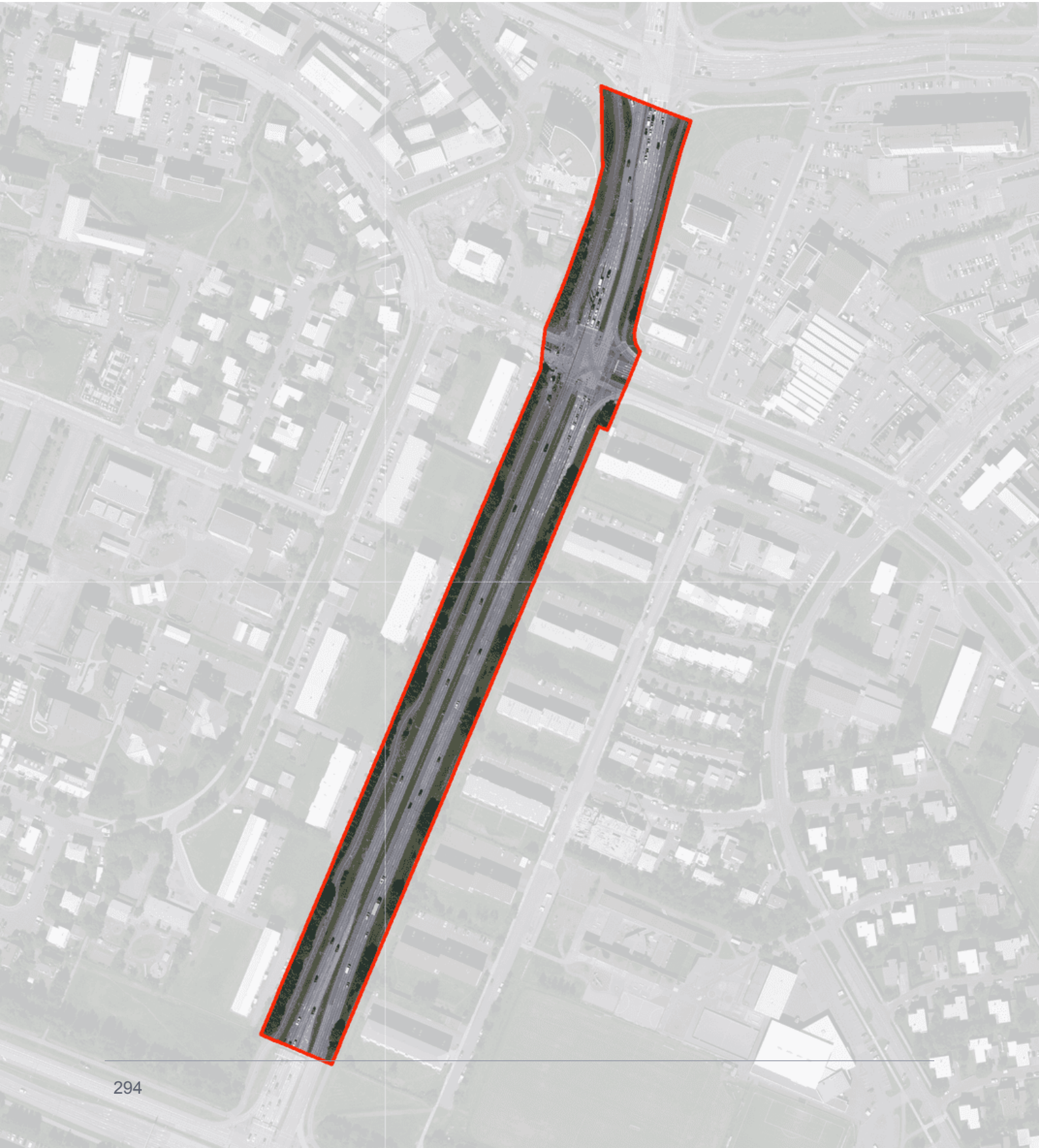
DEILISKIPULAG FELLT ÚR GILDI

Upplýsingar um deiliskipulag sem fellt er úr gildi með hverfisskipulagi

Hverfisskipulag er heildstæð endurskoðun á gildandi deiliskipulagsáætlunum og mun leysa af hólmi eldri deiliskipulagsáætlanir. Þegar hverfisskipulagið tekur gildi með samþykkt borgarráðs/ borgarstjórnar og birtingu í B-deild Stjórnartíðinda munu upphaflegar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum á þeim, falla úr gildi.

Skrá yfir þessar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum er að finna í heimildarskrá aftast í bók II.

Kringlumýrarbraut



HverfisSKIPULAGSUPPDRA'TTUR FYRIR SKILMÁLAEINGU 3.1.21

Stækkuð mynd af hverfisSKIPULAGSUPPDRA'TTI FYRIR SKILMÁLAEINGU 3.1.21 Kringlumýrarbraut. Sé munur á uppdráttum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisSKIPULAGSUPPDRA'TTI sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisSKIPULAGSUPPDRA'TTURINN aftast í bókinni. Bent er á að landnotkun á hverfisSKIPULAGSUPPDRA'TTI er eingöngu sýnd til skýringar og eru ekki endilega í samræmi við afmörkun eins og hún kemur fram í aðalskipulagi. Ef breytingar verða á afmörkun í aðalskipulagi þá hefur hún engin áhrif á stærð eða afmörkun landnóttunarreitna í hverfisSKIPULAGINU.



Skýringar

Landnotkun

- Afmörkun hverfisSKIPULAGS
- Afmörkun skilmálaeininga
- Hús / byggingar
- Lóðamörk
- Íbúðarbyggð
- Miðsvæði
- Samfélagsþjónusta
- Verslun og þjónusta
- Þróttasvæði
- Þróttar- / athugunarsvæði (Sérstakt deiliskipulag)

Opin svæði - Borgartand

- Hverfisgarður: Garðar innan hverfis sem þjóna íbúum hverfis
- Opin svæði: Gróður við götur/mi og önnur óskilgreind græn svæði
- Leiksvæði: Hefðbundið leiksvæði með grótti og leikmöguleikum
- Dvalarsvæði: Grænt yfirgö, gróður og íverusvæði
- Matljúrtangarður
- Kyrtill svæði: Eftir tili dvalar og slókanar á opnu svæði í skjóli frá helstu umferðarleiðum
- Vatn

Samgöngur

- Götur
- Borgargötur (aðalgötur)
- Bilastæði (leiðbeinandi staðsetning)
- Gangstéttir / göngustigar
- Megin göngutenging, (leiðbeinandi lega)
- Megin hjólastigur, (leiðbeinandi lega)
- Nýverandi undirgöngugöngubú
- Ný undirgöngugöngubú

Verndarsvæði

- Hverfisvernd
- Einstök hús
- Fornleifar og yngri minjar
- Helgunarsvæði
- Helgunarsvæði friðlýsing
- Friðlýst svæði
- Náttúruerki

Annað

- Takmarkaður byggingarreitur, sjá skilmála
- Aðalbyggingarreitur, sjá skilmála
- Möguleg hækkun flötlyshúsa
- Hámarkshæð bygginga
- Grenndarstöð, (leiðbeinandi lega)
- Hjóðvóm (leiðbeinandi staðsetning)
- Hverfistorg og/öðla fegun göturyma
- Kvæðir (sjá nánar í bók 2)



SAMFÉLAG

STARFSEMI	298
HÚSAGERÐIR	298
VERSLUN OG ÞJÓNUSTA	298
ÍBÚÐIR	298
LÝÐHEILSA	298



MANNVIRKI

YFIRFÆRÐAR	299
BYGGINGARHEIMILDIR	
VIÐBÓTARBYGGINGARHEIMILDIR	299
NÝBYGGINGAR	299
AÐRAR BYGGINGAR Á LÓÐ	299
BYGGINGARREITIR OG GJÖLD	299
SVALIR OG SVALALOKANIR	299
ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS	299
ÚTLITSBREYTINGAR OG VIÐHALD	299
KJALLARI	299
NIÐURRIF	299
TÆKNIBÚNAÐUR	299
ÓSAMÞYKKTAR FRAMKVÆMDIR	299



GÆÐI BYGGÐAR

LÓÐAMÖRK	299
ÚTFÆRSLA LÓÐA	299
ALMENNINGSRÝMI	300
BORGARBÚSKAPUR	300
LJÓSVIST	300
HLJÓÐVIST	300
LOFTGÆÐI	300
KVÆÐIR	300



ORKA & AUÐLINDIR

MEDHÖNDLUN ÚRGANGS	301
RAFHLEDSLUSTÆÐI	301
DREIFISTÖÐVAR, LAGNIR OG VEITUR	301



VISTKERFI & MINJAR

BLÁGRÆNAR OFANVATNSLAUSNIR	301
VERNDARÁKVÆÐI	302
FORNLEIFAR	302
NÁTTÚRUSÉRKENNI	302



SAMGÖNGUR

ALMENNINGSSAMGÖNGUR	302
SAMGÖNGUSTEFNA	302
GÖTUR, STÍGAR OG GANGSTÉTTIR	302
BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR	303
SAMEIGINLEG BÍLAGEYMSLA	303
HJÓLASTÆÐI	303



NÁTTÚRUVÁ

FLÓÐ OG AÐRAR NÁTTÚRUHAMFARIR	303
VINDAFAR	303

UM SKILMÁLAEININGU

Innan skilmálaeiningarinnar er stofnbrautin Kringlumýrarbraut, milli Miklubrautar og Suðurlandsbrautar/Laugavegar. Aðliggjandi byggð er íbúðarbyggð við Álftamýri, Bólstaðahlíð og Skipholt auk atvinnusvæðis við Bolholt. Göngu- og hjólastígur liggur vestan við götuna. Einnig er göngustígur austan við götuna en hann er utan afmörkunar einingarinnar.

HELSTU ÁHERSLUR

Gatan og umhverfi hennar er afmörkuð sem stofnbraut.

Göturýmið skal endurhanna og fegra og leggja áherslu á að bæta aðgengi fyrir alla samgöngumáta. Útfærsla á sér stað á hönnunarstigi.

Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir og gróður.

Í leiðbeiningum hverfisSKIPULAGS er að finna nánari útlistun á skipulags- og byggingarskilmálum fyrir svæðið, sérstaklega varðandi hönnun opinna svæða.

SKILMÁLAR



SAMFÉLAG

STARFSEMI

Í gildi er samþykkt um skilti í Reykjavík þar sem fram koma reglur um stærðir, fyrirkomulag o.fl. á auglýsinga- og upplýsingaskiltum í Reykjavík.

Engin starfsemi er heimiluð innan skilmálaeiningarinnar.

HÚSAGERÐIR

Engin hús eru í skilmálaeiningunni.

VERSLUN OG ÞJÓNUSTA

Engin verslunar- eða þjónustustarfsemi er heimiluð.

ÍBÚÐIR

Engar íbúðir eru í skilmálaeiningunni.

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 almenningssrýmum, sbr. skilmálalið um almenningssrými. Við hönnun og útfærslu almenningssrýma þarf að huga að þörfum allra, sérstaklega barna, ungmenna og hreyfihamlaðra.

Lýsing og hönnun mannvirkja, gróðurs og annarra innviða í almenningssrýmum skal auka öryggistilfinningu þeirra sem þau nota og hvetja þannig til notkunar sem flestra þjóðfélagshópa.



MANNVIRKI

YFIRFÆRÐAR BYGGINGARHEIMILDIR

Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

VIÐBÓTARBYGGINGARHEIMILDIR

Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

NÝBYGGINGAR

Innan skilmálaeiningarinnar eru ekki skilgreindar nýbyggingar.

AÐRAR BYGGINGAR Á LÓÐ

Á ekki við. Engar lóðir eru innan skilmálaeiningarinnar.

BYGGINGARREITIR OG GJÖLD

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

SVALIR OG SVALALOKANIR

Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

ÚTLITSBREYTINGAR OG VIÐHALD

Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

KJALLARI

Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

NIÐURRIF

Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

TÆKNIBÚNAÐUR

Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

ÓSAMÞYKKTAR FRAMKVÆMDIR

Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.



GÆÐI BYGGÐAR

LÓÐAMÖRK

Á ekki við. Engar lóðir eru innan skilmálaeiningarinnar.

ÚTFÆRSLA LÓÐA

Á ekki við. Engar lóðir eru innan skilmálaeiningarinnar.

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. Við hönnun almenningsrýma skal fylgja leiðbeiningum hverfisSKIPULAGS um almenningsrými og viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun til að tryggja aðgengi allra.

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

BORGARBÚSKAPUR

Ekki er gert ráð fyrir borgarbúskap í skilmálaeiningunni.

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.

Ljósabúnaður og hönnun lýsingar skal vera með þeim hætti að ekki sé hætt á að vegfarendur blindist af lýsingunni eða hún valdi glýju eða óþarfa ljósmengun.

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

Sjá leiðbeiningar

➔ [Ljósvist](#)

HLJÓÐVIST

Skilmálaeiningin liggur nærri umferðarpungri götu eða götum. Gera má ráð fyrir ýmsum mótvægisaðgerðum, s.s. hljóðmönnum, 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.

LOFTGÆÐI

Útfæra skal gróðurbelti á lóðum og borgarlandi nálægt umferðarpungum götum til að draga úr loftmengun.

Gróðurbeltið skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni.

KVAÐIR

Kvaðir eru tilgreindar á útgefnum mæliblöðum, hverfisSKIPULAGI, lóðarleigusamningum, úthlutunarskilmálum og í öðrum þinglýstum skjölum. Þegar sótt er um byggingarleyfi þarf lóðarhafi/-hafar að leggja fram mæliblað og hæðarblað sem er í samræmi við gildandi hverfisSKIPULAG.

Dæmi um kvaðir eru:

- Lagnaleiðir veitufyrirtækja
- Almennur umferðarréttur um lóð
- Hönnun og frágangur bygginga og lóða
- Tímabundnar ráðstafanir á lóð eða starfsemi

■ Fyrirkomulag bílastæða á borgarlandi

Allar heimildir sem yfirfærðar eru í hverfisskipulag úr eldra deiliskipulagi, þ.m.t. kvaðir, koma fram í skilmálalið um yfirfærðar byggingarheimildir. Auk þess geta tilteknar kvaðir verið endurteknar í öðrum skilmálaliðum hverfisskipulags eftir því sem við á.



ORKA & AUÐLINDIR

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. Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur hefur einnig unnið hönnunarleiðbeiningar fyrir úrgangslausnir sem hafa skal til hliðsjónar.

Á borgarlandi er heimilt að koma fyrir grenndarstöðvum og ílátum undir úrgang, s.s. meðfram göngustígum og/eða á opnum svæðum innan skilmálaeiningarinnar. Leitast skal við að setja upp flokkunarílát þar sem endurvinnsluefni falla til og söfnun þeirra þykir hagkvæm.

RAFHLEÐSLUSTÆÐI

Ekki er heimilt að koma fyrir rafhleðslustæðum innan skilmálaeiningarinnar.

DREIFISTÖÐVAR, LAGNIR OG VEITUR

Kvaðir um legu lagna koma fram á útgefnum hæða- og mæliblöðum. Þegar sótt er um byggingarleyfi þarf lóðarhafi að leggja fram mæliblað sem er í samræmi við gildandi hverfisskipulag.

Lóðarhafi ber kostnað af öllum breytingum á lögnum veitufyrirtækja eða færslu þeirra vegna uppbyggingar á lóðinni. Allar breytingar og/eða færslur þarf að gera í samráði við viðkomandi veitufyrirtæki.

Stofnlagnir Veitna eru sýndar á stefnukorti fyrir orku og auðlindir. Óheimilt er að raska landi á helgunarsvæði stofnlagna nema í samráði við Veitur.



VISTKERFI & MINJAR

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.

Þar sem aukið er við byggingarmagn innan lóðar skal innleiða blágrænar ofanvatnslausnir (þ.m.t. gegndræpt yfirborð) svo að afrennslisstuðull lóðarinnar hækki ekki.

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 ofanvatnsslausnir](#)

VERNDARÁKVÆÐI

Í skilmálaeiningunni eru engin friðuð eða friðlýst hús.

Í skilmálaeiningunni eru engin hús eða svæði sem njóta hverfisverndar.

Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 3 – Hlíðar, skýrsla nr. 222. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2023.

Sjá Skipulagslög nr. 123/2010.

Sjá Lög um menningarminjar nr. 80/2012.

FORNLEIFAR

Engar fornleifar eru skráðar innan skilmálaeiningarinnar.

Sjá Borgarhluti 3 – Hlíðar, Fornleifaskrá, skýrsla nr. 224. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2022.

Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

NÁTTÚRUSÉRKENNI

Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.



SAMGÖNGUR

ALMENNINGSSAMGÖNGUR

Við akstursleiðir almenningssamgangna er heimilt að staðsetja biðstöðvar og reisa við þær biðskýli.

Við hönnun biðstöðva skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja aðgengi allra, óháð hreyfigetu.

SAMGÖNGUSTEFNA

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

Innan skilmálaeiningarinnar er stofn- og eða tengibraut.

Heimilt er að beita landslagshönnun og sérstökum hönnunarlausnum til að stýra umferðarhraða og bæta öryggi gangandi og hjólandi vegfarenda, s.s. að fjölga göngupverunum og/eða þrengja götuna.

GÖTUR, STÍGAR OG GANGSTÉTTIR

Götur, vegir, gangstéttir og stígar eru sýndir á hverfisSKIPULAGSUPPDÆTTI eins og þeir eru við gildistöku hverfisSKIPULAGS. Heimilt er að útbúa nýjar gangstéttir og stíga þar sem þörf þykir og aðstæður leyfa, án breytinga á hverfisSKIPULAGI.

Þar sem nýir göngustígar og hjólastígar eru sýndir á hverfisSKIPULAGSUPPDÆTTI er lega þeirra leiðbeinandi.

Heimilt er að fara í breytingar og endurhönnun á samgöngumannvirkjum sem miða að því að auka umferðaröryggi og bæta aðstæður fyrir virka ferðamáta. Við breytingar, viðhald og hönnun skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja að aðgengi milli borgarlands og lóða sé fullnægjandi fyrir alla einstaklinga óháð hreyfigetu.

Heimilt er að útbúa hjólastíga í báðar áttir sitthvoru megin við Kringlumýrarbraut.

Veghald yfir Kringlumýrarbraut er hjá Vegagerðinni.

BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR

Ekki heimilað.

SAMEIGINLEG BÍLAGEYMSLA

Ekki heimilað.

HJÓLASTÆÐI

Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á borgarlandi.



NÁTTÚRUVÁ

FLÓÐ OG AÐRAR NÁTTÚRUHAMFARIR

Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

VINDAFAR

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

DEILISKIPULAG FELLT ÚR GILDI

Upplýsingar um deiliskipulag sem fellt er úr gildi með hverfisskipulagi

Hverfisskipulag er heildstæð endurskoðun á gildandi deiliskipulagsáætlunum og mun leysa af hólmi eldri deiliskipulagsáætlanir. Þegar hverfisskipulagið tekur gildi með samþykkt borgarráðs/ borgarstjórnar og birtingu í B-deild Stjórnartíðinda munu upphaflegar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum á þeim, falla úr gildi.

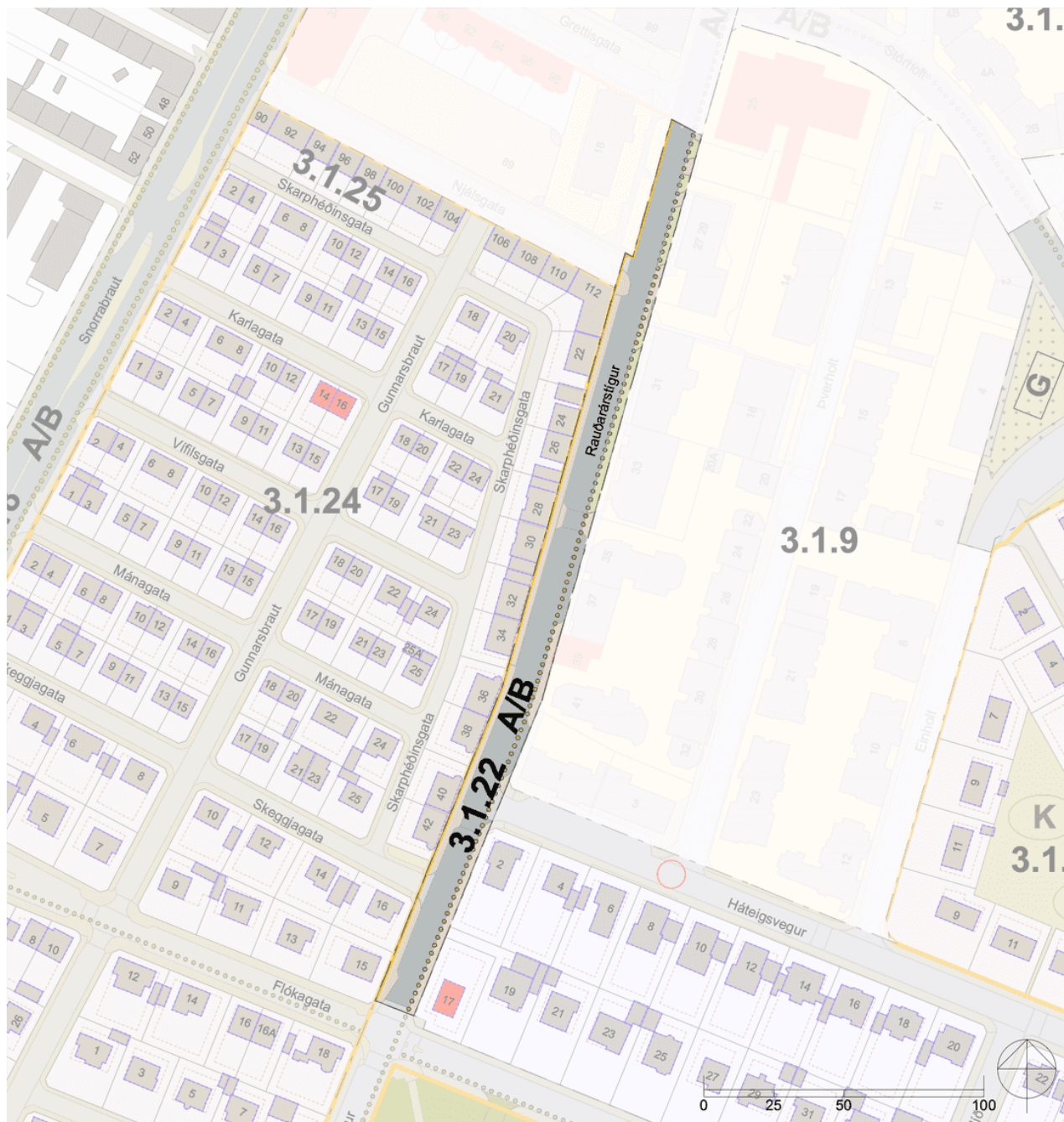
Skrá yfir þessar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum er að finna í heimildarskrá aftast í bók II.

Borgargata - Rauðarárstígur



Hverfisskipulagsuppdráttur fyrir skilmálaeiningu 3.1.22

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsuppdrátti fyrir skilmálaeiningu 3.1.22 Borgargata - Rauðarárstígur. Sé munur á uppdráttum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisskipulagsuppdrátti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsuppdrátturinn aftast í bókinni. Bent er á að landnotkun á hverfisskipulagsuppdrátti er eingöngu sýnd til skýringar og eru ekki endilega í samræmi við afmörkun eins og hún kemur fram í aðalskipulagi. Ef breytingar verða á afmörkun í aðalskipulagi þá hefur hún engin áhrif á stærð eða afmörkun landnóktunarreita í hverfisskipulaginu.



Skýringar

Landnotkun

	Afmörkun hverfisskipulags
	Afmörkun skilmálaeininga
	Hús / byggingar
	Lóðamörk
	Íbúðarbyggð
	Míðsvæði
	Samfélagsþjónusta
	Verslun og þjónusta
	Íþróttasvæði
	Þróunar- /athugunarsvæði (Sérstakt deiliskipulag)

Opin svæði - Borgartand

	Hverfisgarður: Garðir innan hverfis sem þjóna íbúum hverfis
	Opin svæði: Gróður við götur/mjól og önnur óskilgreind græn svæði
	Leiksvæði: Hefðbundin leiksvæði með grótti og leikmöguleikum
	Dvalarsvæði: Grænt yfirbragð, gróður og íverusvæði
	Málurtagarður
	Kyrtítt svæði: Eftir á til dvalar og slóðar á opnu svæði í skjóli frá helstu umferðarleiðum
	Vatn

Samgöngur

	Götur
	Borgargötur (aðalgötur)
	Bílastæði (leiðbeinandi staðsetning)
	Gangstéttir / göngustígar
	Megin göngutenging, (leiðbeinandi lega)
	Megin hjólastígur, (leiðbeinandi lega)
	Núverandi undirgöngugöngubú
	Ný undirgöngugöngubú

Verndarsvæði

	Hverfisvernd
	Einstök hús
	Formleifar og yngri minjar
	Helgunarsvæði
	Helgunarsvæði friðlýsing
	Friðlýst svæði
	Náttúruskenni

Annað

	Takmarkaður byggingarreitur, sjá skilmála
	Aðalbyggingarreitur, sjá skilmála
	Möguleg hækkun flötlyshúsa
	Hámarkshæð bygginga
	Grenndarstöð, (leiðbeinandi lega)
	Hjólavörð (leiðbeinandi staðsetning)
	Hverfistorg og/öðra fegun götur/yma
	Kvaðir (sjá nánar í bók 2)



SAMFÉLAG

STARFSEMI	308
HÚSAGERÐIR	308
VERSLUN OG ÞJÓNUSTA	308
ÍBÚÐIR	308
LÝÐHEILSA	308



MANNVIRKI

YFIRFÆRÐAR	309
BYGGINGARHEIMILDIR	
VIÐBÓTARBYGGINGARHEIMILDIR	309
NÝBYGGINGAR	309
AÐRAR BYGGINGAR Á LÓÐ	309
BYGGINGARREITIR OG GJÖLD	309
SVALIR OG SVALALOKANIR	309
ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS	309
ÚTLITSBREYTINGAR OG VIÐHALD	309
KJALLARI	309
NIÐURRIF	309
TÆKNIBÚNAÐUR	309
ÓSAMÞYKKTAR FRAMKVÆMDIR	309



GÆÐI BYGGÐAR

LÓÐAMÖRK	309
ÚTFÆRSLA LÓÐA	309
ALMENNINGSRÝMI	310
BORGARBÚSKAPUR	310
LJÓSVIST	310
HLJÓÐVIST	310
LOFTGÆÐI	311
KVÆÐIR	311



ORKA & AUÐLINDIR

MEÐHÖNDLUN ÚRGANGS	311
RAFHLEDSLUSTÆÐI	311
DREIFISTÖÐVAR, LAGNIR OG VEITUR	311



VISTKERFI & MINJAR

BLÁGRÆNAR OFANVATNSLAUSNIR	312
VERNDARÁKVÆÐI	312
FORNLEIFAR	312
NÁTTÚRUSÉRKENNI	312



SAMGÖNGUR

ALMENNINGSSAMGÖNGUR	312
SAMGÖNGUSTEFNA	313
GÖTUR, STÍGAR OG GANGSTÉTTIR	313
BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR	313
SAMEIGINLEG BÍLAGEYMSLA	313
HJÓLASTÆÐI	313



NÁTTÚRUVÁ

FLÓÐ OG AÐRAR NÁTTÚRUHAMFARIR	314
VINDAFAR	314

UM SKILMÁLAEININGU

Innan skilmálaeiningarinnar er borgargatan Rauðarárstígur milli Flókagötu og Grettisgötu. Rauðarárstígur er borgargata skv. aðalskipulagi þar sem sérstök áhersla er lögð á að bæta umhverfi götunnar, skapa heildstæða götumynd, tryggja skilyrði fyrir fjölbreytta landnotkun og ferðamáta og opin almenningssými.

Aðliggjandi landnotkun er íbúðarbyggð og miðsvæði. Rauðarárstígur er fjölfarin gata í gegnum hverfið sem liggur á mörkum gróins íbúðarhverfis, vestan götunnar, og blandaðs atvinnu- og íbúðasvæðis, austan götunnar. Við götuna er fjölbreytt atvinnustarfsemi í bland við íbúðabyggð. Skilmálaeiningin er því mikilvæg tenging innan hverfisins og við aðliggjandi hverfi og svæði.

HELSTU ÁHERSLUR

Gatan er afmörkuð sem borgargata og aðalgata í gildandi aðalskipulagi og skal njóta forgangs við endurhönnun gatna í hverfinu, sjá uppdrátt.

Götuna skal endurhanna og fegra og leggja áherslu á að bæta aðgengi fyrir virka samgöngumáta. Útfærsla á sér stað á hönnunarstigi.

Heimiluð er starfsemi með tímabundin leyfi, s.s. matarvagnar og söluhús.

Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir og gróður.

Í leiðbeiningum hverfisskipulags er að finna nánari útlistun á skipulags- og byggingarskilmálum fyrir svæðið, sérstaklega varðandi hönnun opinna svæða.

SKILMÁLAR



SAMFÉLAG

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.

Afla skal tilskilinna leyfa fyrir starfsemi sem skv. lögum og reglugerðum er leyfisskyld.

Í gildi er samþykkt um skilti í Reykjavík þar sem fram koma reglur um stærðir, fyrirkomulag o.fl. á auglýsinga- og upplýsingaskiltum í Reykjavík.

HÚSAGERÐIR

Engin hús eru í skilmálaeiningunni.

VERSLUN OG ÞJÓNUSTA

Heimildir til tímabundinnar starfsemi koma fram í skilmálalið um starfsemi.

ÍBÚÐIR

Engar íbúðir eru í skilmálaeiningunni.

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 almenningssrýmum, sbr. skilmálalið um almenningssrými. Við hönnun og útfærslu almenningssrýma þarf að huga að þörfum allra, sérstaklega barna, ungmenna og hreyfihamlaðra.

Lýsing og hönnun mannvirkja, gróðurs og annarra innviða í almenningssrýmum skal auka öryggistilfinningu þeirra sem þau nota og hvetja þannig til notkunar sem flestra þjóðfélagshópa.



MANNVIRKI

YFIRFÆRÐAR BYGGINGARHEIMILDIR

Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

VIÐBÓTARBYGGINGARHEIMILDIR

Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

NÝBYGGINGAR

Innan skilmálaeiningarinnar eru ekki skilgreindar nýbyggingar.

AÐRAR BYGGINGAR Á LÓÐ

Á ekki við. Engar lóðir eru innan skilmálaeiningarinnar.

BYGGINGARREITIR OG GJÖLD

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

SVALIR OG SVALALOKANIR

Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

ÚTLITSBREYTINGAR OG VIÐHALD

Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

KJALLARI

Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

NIÐURRIF

Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

TÆKNIBÚNAÐUR

Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

ÓSAMÞYKKTAR FRAMKVÆMDIR

Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.



GÆÐI BYGGÐAR

LÓÐAMÖRK

Á ekki við. Engar lóðir eru innan skilmálaeiningarinnar.

ÚTFÆRSLA LÓÐA

Á ekki við. Engar lóðir eru innan skilmálaeiningarinnar.

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. Við hönnun almenningsrýma skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um almenningsrými og viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun til að tryggja aðgengi allra.

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 skulu aðliggjandi lóðarhafar 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 nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um almenningsrými.

Listaverk

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 útfærslu á listaverkum og list í almenningsrýmum skal vinna í samráði við Listasafn Reykjavíkur.

Sjá leiðbeiningar

➤ [Almenningsrými](#)

BORGARBÚSKAPUR

Ekki er gert ráð fyrir borgarbúskap í skilmálaeiningunni.

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.

Ljósabúnaður og hönnun lýsingar skal vera með þeim hætti að ekki sé hætta á að vegfarendur blindist af lýsingunni eða hún valdi glýju eða óþarfa ljósmengun.

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

Sjá leiðbeiningar

➤ [Ljósvist](#)

HLJÓÐVIST

Skilmálaeiningin er aðalsamgönguæðin innan hverfisins og helsta uppspretta hávaðamengunar. Endurhönnun borgargötu skal m.a. miða að því að halda aksurshraða í lágmarki til að stuðla að betri hljóðvist.

LOFTGÆÐI

Útfæra skal gróðurbelti meðfram götunni til að draga úr loftmengun.

Gróðurbeltið skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni.

KVAÐIR

Kvaðir eru tilgreindar á útgefnum mæliblöðum, hverfisSKIPulagi, lóðarleigusamningum, úthlutunarskilmálum og í öðrum þinglýstum skjölum. Þegar sótt er um byggingarleyfi þarf lóðarhafi/-hafar að leggja fram mæliblað og hæðarblað sem er í samræmi við gildandi hverfisSKIPulag.

Dæmi um kvaðir eru:

- Lagnaleiðir veitufyrirtækja
- Almennur umferðarréttur um lóð
- Hönnun og frágangur bygginga og lóða
- Tímabundnar ráðstafanir á lóð eða starfsemi
- Fyrirkomulag bílastæða á borgarlandi

Allar heimildir sem yfirfærðar eru í hverfisSKIPulag úr eldra deiliskipulagi, þ.m.t. kvaðir, koma fram í skilmálalið um yfirfærðar byggingarheimildir. Auk þess geta tilteknar kvaðir verið endurteknar í öðrum skilmálaliðum hverfisSKIPulags eftir því sem við á.



ORKA & AUÐLINDIR

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. Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur hefur einnig unnið hönnunarleiðbeiningar fyrir úrgangslausnir sem hafa skal til hliðsjónar.

Á borgarlandi er heimilt að koma fyrir grenndarstöðvum og ílátum undir úrgang, s.s. meðfram göngustígum og/eða á opnum svæðum innan skilmálaeiningarinnar. Leitast skal við að setja upp flokkunarílát þar sem endurvinnsluefni falla til og söfnun þeirra þykir hagkvæm.

RAFHLEÐSLUSTÆÐI

Reykjavíkurborg er heimilt að koma fyrir rafhleðslustæðum innan skilmálaeiningarinnar á borgarlandi. Íbúum og öðrum lóðarhöfum er óheimilt að koma fyrir rafhleðslustæðum á borgarlandi. Rafhleðslustæði á borgarlandi skulu vera opin almenningi.

Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar við gerð rafhleðslustæða.

DREIFISTÖÐVAR, LAGNIR OG VEITUR

Kvaðir um legu lagna koma fram á útgefnum hæða- og mæliblöðum. Þegar sótt er um byggingarleyfi þarf lóðarhafi að leggja fram mæliblað sem er í samræmi við gildandi hverfisSKIPulag.

Lóðarhafi ber kostnað af öllum breytingum á lögnum veitufyrirtækja eða færslu þeirra vegna uppbyggingar á lóðinni. Allar breytingar og/eða færslur þarf að gera í samráði við viðkomandi veitufyrirtæki.

Stofnlagnir Veitna eru sýndar á stefnukorti fyrir orku og auðlindir. Óheimilt er að raska landi á helgunarsvæði stofnlagna nema í samráði við Veitur.



VISTKERFI & MINJAR

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.

Þar sem aukið er við byggingarmagn innan lóðar skal innleiða blágrænar ofanvatnslausnir (þ.m.t. gegndræpt yfirborð) svo að afrennslisstuðull lóðarinnar hækki ekki.

Við nýframkvæmdir á borgarlandi skal leitast við að innleiða blágrænar ofanvatnslausnir, s.s. við hönnun og útfærslur á almenningssvæðum, opnum svæðum, götum og stígum.

Sjá leiðbeiningar

➔ [Blágrænar ofanvatnslausnir](#)

VERNDARÁKVÆÐI

Í skilmálaeiningunni eru engin friðuð eða friðlýst hús.

Í skilmálaeiningunni eru engin hús eða svæði sem njóta hverfisverndar.

Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 3 – Hlíðar, skýrsla nr. 222. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2023.

Sjá Skipulagslög nr. 123/2010.

Sjá Lög um menningarminjar nr. 80/2012.

FORNLEIFAR

Engar fornleifar eru skráðar innan skilmálaeiningarinnar.

Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 7 – Árbær, skýrsla nr. 183. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2017.

Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

NÁTTÚRUSÉRKENNI

Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.



SAMGÖNGUR

ALMENNINGSSAMGÖNGUR

Við akstursleiðir almenningssamgangna er heimilt að staðsetja biðstöðvar og reisa við þær biðskýli.

Við hönnun biðstöðva skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja aðgengi allra, óháð hreyfigetu.

SAMGÖNGUSTEFNA

Innan skilmálaeiningarinnar er skilgreind borgargata skv. gildandi aðalskipulagi.

Heimilt er að beita landslagshönnun og sérstökum hönnunarlausnum til að stýra umferðarhraða og bæta öryggi gangandi og hjólandi vegfarenda, s.s. að fjölga gönguguverunum og/eða þrengja götuna.

GÖTUR, STÍGAR OG GANGSTÉTTIR

Götur, vegir, gangstéttir og stígar eru sýndir á hverfisskipulagsupprætti eins og þeir eru við gildistöku hverfisskipulags. Heimilt er að útbúa nýjar gangstéttir og stíga þar sem þörf þykir og aðstæður leyfa, án breytinga á hverfisskipulagi.

Þar sem nýir göngustígar og hjólastígar eru sýndir á hverfisskipulagsupprætti er lega þeirra leiðbeinandi.

Við breytingar, viðhald og 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 hverfiskjarna og í þéttri byggð skal borgargata vera fjölnota rými og yfirborð hennar hannað sem slíkt. Hönnunin skal sniðin að þörfum gangandi og hjólandi vegfarenda.

Svæði fyrir gangandi, hjólandi og akandi umferð skulu vera skýrt afmörkuð í hellulögn og/eða yfirborðsefnum og gangstéttir og hjólastígar hafa samræmt yfirbragð og útlit.

Við borgargötu skulu hjólandi og gangandi vegfarendur ferðast á jafnsléttu yfir gatnamót. Tengingar við hliðargötur og innkeyrslur skulu einnig vera samræmdar og með sem minnstum hindrunum þannig að allir geti ferðast um óháð hreyfigetu.

Götugögn skulu almennt staðsett á millisvæði/götugagnasvæði sem skilur að götu/hjólastíg og gangstétt eða uppi við húsvegg eða lóðamörk. Á götugagnasvæði eru einnig staðsettar blágrænar ofanvatnslausnir, ljósastaurar og götutré.

Fjölga skal götutrám og öðrum gróðri við borgargötu.

Taka skal mið af hönnunarleiðbeiningum fyrir reiðhjól, leiðbeiningum um gönguveranir, hönnunarleiðbeiningum um biðstöðvar Strætó bs. og leiðbeiningum hverfisskipulags um borgargötu.

BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR

Við endurhönnun götunnar og göturýmisins er heimilt að breyta fyrirkomulagi bílastæða og fækka þeim.

SAMEIGINLEG BÍLAGEYMSLA

Ekki heimilað.

HJÓLASTÆÐI

Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á borgarlandi.



NÁTTÚRUVÁ

FLÓÐ OG AÐRAR NÁTTÚRUHAMFARIR

Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

Gegndræpt yfirborð er mikilvægasta fornvörnin gegn flóðum sem orsakast af mikilli úrkomuákefð.

VINDAFAR

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

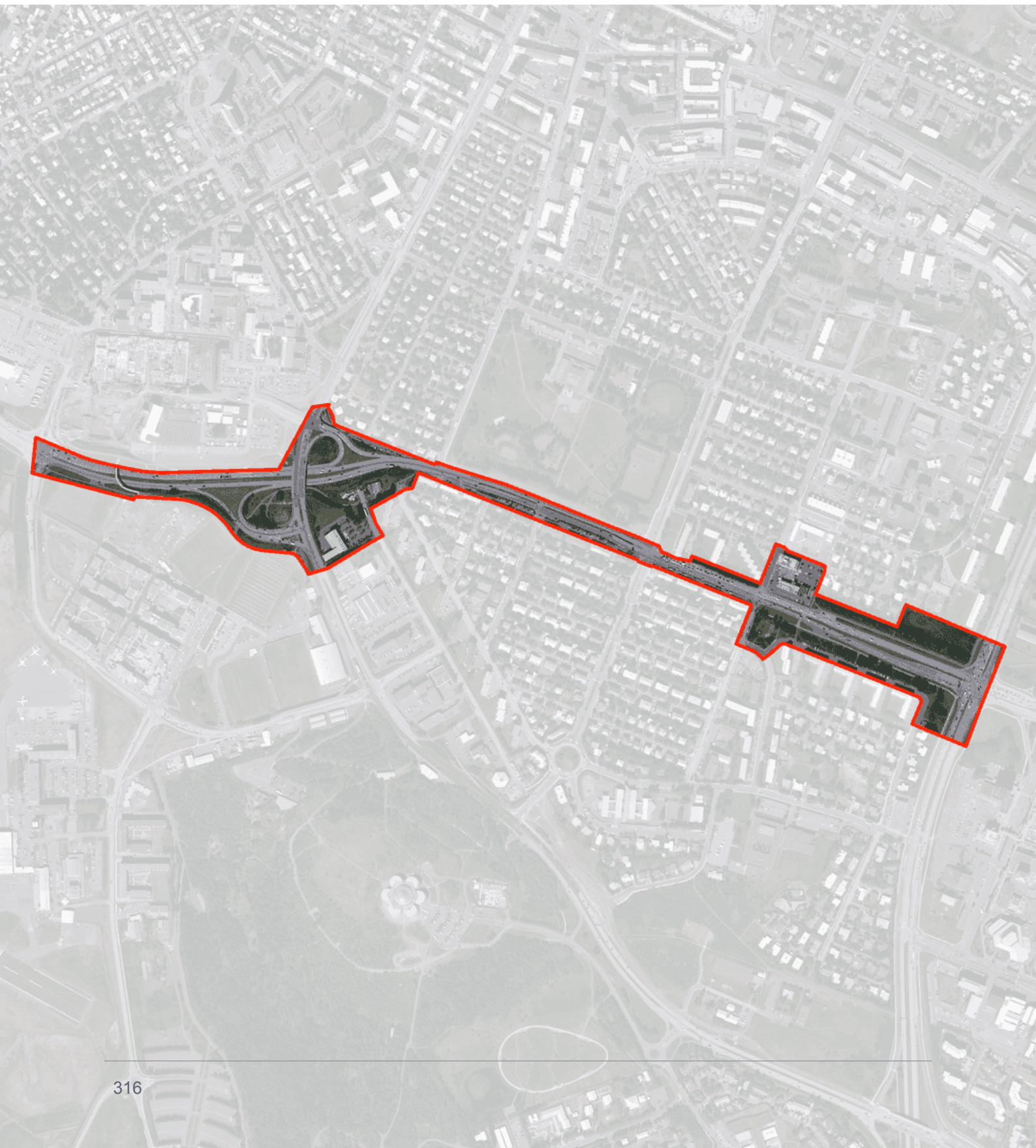
DEILISKIPULAG FELLT ÚR GILDI

Upplýsingar um deiliskipulag sem fellt er úr gildi með hverfisskipulagi

Hverfisskipulag er heildstæð endurskoðun á gildandi deiliskipulagsáætlunum og mun leysa af hólmi eldri deiliskipulagsáætlanir. Þegar hverfisskipulagið tekur gildi með samþykkt borgarráðs/ borgarstjórnar og birtingu í B-deild Stjórnartíðinda munu upphaflegar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum á þeim, falla úr gildi.

Skrá yfir þessar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum er að finna í heimildarskrá aftast í bók II.

Miklabraut



Hverfisskipulagsuppráttur fyrir skilmálaeiningu 3.1.23

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsupprætti fyrir skilmálaeiningu 3.1.23 Miklabraut. Sé munur á uppráttum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisskipulagsupprætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsupprátturinn aftast í bókinni. Bent er á að landnotkun á hverfisskipulagsupprætti er eingöngu sýnd til skýringar og eru ekki endilega í samræmi við afmörkun eins og hún kemur fram í aðalskipulagi. Ef breytingar verða á afmörkun í aðalskipulagi þá hefur hún engin áhrif á stærð eða afmörkun landnotunarreita í hverfisskipulaginu.



Skýringar

Landnotkun

- Afmörkun hverfisskipulags
- Afmörkun skilmálaeininga
- Hús / byggingar
- Lóðamörk
- Íbúðarbyggð
- Miðsvæði
- Samfélagsþjónusta
- Verslun og þjónusta
- Íþróttasvæði
- Þróðunar- /athugunarsvæði (Sérstakt deiliskipulag)

Opin svæði - Borgartand

- H Hverfisgarður: Garðar innan hverfis sem þjóna íbúum hverfis
- Opn svæði: Gróður við götur/mi og önnur óskilgreind græn svæði
- L Leiksvæði: Hefðbundið leiksvæði með grótti og leikmöguleikum
- D Dvalarsvæði: Grænt yfirgö, gróður og íverusvæði
- M Matljutargarður
- K Kyrtlað svæði: Eftað til dvalar og slökunar á opnu svæði í skjóli frá helstu umferðarleiðum
- V Vatn

Samgöngur

- Götur
- Borgargötur (aðalgötur)
- Bílastæði (leiðbeinandi staðsetning)
- Gangstéttir / göngustígar
- Megin göngutenging, (leiðbeinandi lega)
- Megin hjólastígar, (leiðbeinandi lega)
- Ný undirgöngugöngubú
- Ný undirgöngugöngubú

Verndarsvæði

- Hverfisvernd
- Einstök hús
- Fornleifar og yngri minjar
- Helgunarsvæði
- Helgunarsvæði friðlýsing
- Friðlýst svæði
- Náttúrserkenni

Annað

- Takmarkaður byggingarreitur, sjá skilmála
- Aðalbyggingarreitur, sjá skilmála
- Möguleg hækkun flötlyshúsa
- Hámarkshæð bygginga
- Grenndarstöð, (leiðbeinandi lega)
- Hjóðvóm (leiðbeinandi staðsetning)
- Hverfistorg og/öðla fegun göturyrma
- Kvæðir (sjá nánar í bók 2)

UM SKILMÁLAEININGU

Svæðið er ekki hluti af hverfisSKIPULAGI. Gera þarf sérstakt deiliskipulag fyrir svæðið. Eftir að uppbyggingu svæðisins er lokið skv. nýju deiliskipulagi er gert ráð fyrir að skipulagið verði fellt úr gildi og það sameinað hverfisSKIPULAGI. Verður skipulagið þá hluti af hverfisSKIPULAGI Háteigshverfis 3.1. Landnotkun skv. gildandi aðalskipulagi er að mestu miðsvæði og íbúðabyggð. Skilmálaeiningin nær yfir Miklubraut og Hringbraut frá Kringlumýrarbraut að Hlíðarfæti auk aðliggjandi svæða að lóðamörkum byggðar í kring. Gert er ráð fyrir að Miklabraut fari í stökk neðanjarðar á þessu svæði og landnýting ofanjarðar verði tekin til endurskoðunar. Innan svæðisins er uppbyggingarreitur sem skilgreindur er í gildandi aðalskipulagi fyrir nýja íbúðarbyggð (Miklabraut - stökkur-vestur). Deiliskipulagsvinna svæðisins er ekki hafin við auglýsingu hverfisSKIPULAGS.

HELSTU ÁHERSLUR

Einingin er skilgreind í hverfisSKIPULAGI sem þróunarsvæði. Uppbyggingarreitirnir vegna stokks við Miklubraut eru innan einingarinnar.

Norðurmýri - norður



Hverfisskipulagsuppráttur fyrir skilmálaeiningu 3.1.24

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsupprætti fyrir skilmálaeiningu 3.1.24 Norðurmýri - norður. Sé munur á uppráttum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisskipulagsupprætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsupprátturinn aftast í bókinni. Bent er á að landnotkun á hverfisskipulagsupprætti er eingöngu sýnd til skýringar og eru ekki endilega í samræmi við afmörkun eins og hún kemur fram í aðalskipulagi. Ef breytingar verða á afmörkun í aðalskipulagi þá hefur hún engin áhrif á stærð eða afmörkun landnóttunarreita í hverfisskipulaginu.



Skýringar

Landnotkun

- Afmörkun hverfisskipulags
- Afmörkun skilmálaeininga
- Hús / byggingar
- Lóðamörk
- Íbúðarbyggð
- Miðsvæði
- Samfélagsþjónusta
- Verslun og þjónusta
- Íþróttasvæði
- Þróðunar- /athugunarsvæði
- Sérstakt deiliskipulag

Opin svæði - Borgartand

- Hverfisgarður: Garðar innan hverfis sem þjóna íbúum hverfis
- Opin svæði: Gróður við götur/mí og önnur óskilgreind græn svæði
- Leiksvæði: Hefðbundið leiksvæði með grótti og leikmöguleikum
- Dvalarsvæði: Grænt yfirbragð, gróður og íverusvæði
- Matljutagarður
- Kyrtlað svæði: Eftir á dvalar og slóðar á opnu svæði í skjóli frá helstu umferðarleiðum
- Vatn

Samgöngur

- Götur
- Borgargötur (aðalgötur)
- Bilastæði (leiðbeinandi staðsetning)
- Gangstéttir / göngustigar
- Megin göngutenging, (leiðbeinandi lega)
- Megin hjólastigur, (leiðbeinandi lega)
- Nýverandi undirgöngugöngubú
- Ný undirgöngugöngubú

Verndarsvæði

- Hverfisvernd
- Einstök hús
- Fornleifar og yngri minjar
- Helgunarsvæði
- Helgunarsvæði friðlýsing
- Friðlýst svæði
- Náttúruerki

Annað

- Takmarkaður byggingarreitur, sjá skilmála
- Aðalbyggingarreitur, sjá skilmála
- Möguleg hækkun flötlyshúsa
- Hámarkshæð bygginga
- Grenndarstöð, (leiðbeinandi lega)
- Hjóðvörn (leiðbeinandi staðsetning)
- Hverfistorg og leða fegun götur/yma
- Kvæðir (sjá nánar í bók 2)



SAMFÉLAG

STARFSEMI	324
HÚSAGERÐIR	324
VERSLUN OG ÞJÓNUSTA	324
ÍBÚÐIR	324
LÝÐHEILSA	325



MANNVIRKI

YFIRFÆRÐAR	326
BYGGINGARHEIMILDIR	
VIÐBÓTARBYGGINGARHEIMILDIR	328
NÝBYGGINGAR	337
AÐRAR BYGGINGAR Á LÓÐ	337
BYGGINGARREITIR OG GJÖLD	338
SVALIR OG SVALALOKANIR	338
ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS	339
ÚTLITSBREYTINGAR OG VIÐHALD	339
KJALLARI	339
NIÐURRIF	340
TÆKNIBÚNAÐUR	340
ÓSAMÞYKKTAR FRAMKVÆMDIR	340



GÆÐI BYGGÐAR

LÓÐAMÖRK	340
ÚTFÆRSLA LÓÐA	341
ALMENNINGSRÝMI	341
BORGARBÚSKAPUR	342
LJÓSVIST	342
HLJÓÐVIST	342
LOFTGÆÐI	342
KVÆÐIR	343



ORKA & AUÐLINDIR

MEDHÖNDLUN ÚRGANGS	343
RAFHEÐSLUSTÆÐI	344
DREIFISTÖÐVAR, LAGNIR OG VEITUR	344



VISTKERFI & MINJAR

BLÁGRÆNAR OFANVATNSLAUSNIR	344
VERNDARÁKVÆÐI	344
FORNLEIFAR	345
NÁTTÚRUSÉRKENNI	345



SAMGÖNGUR

ALMENNINGSSAMGÖNGUR	345
SAMGÖNGUSTEFNA	345
GÖTUR, STÍGAR OG GANGSTÉTTIR	345
BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR	346
SAMEIGINLEG BÍLAGEYMSLA	346
HJÓLASTÆÐI	346



NÁTTÚRUVÁ

FLÓÐ OG AÐRAR NÁTTÚRUHAMFARIR	346
VINDAFAR	347

UM SKILMÁLAEININGU

Í skilmálaeiningunni er íbúðabyggð. Einingin liggur vestast í hverfinu, að borgarhluta 2 miðborg, og afmarkast af Snorrabraut í vestri, Skarphéðinsgötu í norðri og austri og Skeggjagöt í suðri. Byggðin er fastmótuð og heilsteypt og sú fyrsta sem byggð er upp samkvæmt skipulagi, mestmegnis á 5. áratug 20. aldar samkvæmt sérupprætti frá 1936 sem telst fyrsta nútímaskipulagið sem unnið var fyrir hverfi í Reykjavík. Byggðin einkennist af samstæðum fjórþýlishúsum af mjög svipaðri gerð og hæð, kjallari tvær hæðir og ónýtanlegt ris. Hlutföll, þakform og yfirborðsáferð húsa er áþekkt. Steyptir garðveggir umhverfis lóðir eru einkennandi.

HELSTU ÁHERSLUR

Skilmálaeiningin nýtur hverfisverndar í gulum flokki á grundvelli heildstæðs svipmóts og yfirbragðs byggðarinnar og sérstöðu í skipulagssögu Reykjavíkur. Skilmálar miða að því að tryggja að breytingar á húsnæði og lóðum falli vel að því umhverfi sem fyrir er og samræmist ákvæðum um hverfisvernd.

Byggingarreitir á lóðum eru stækkaðir.

Heimilað getur verið að útbúa aukaíbúð í bílageymslu að uppfylltum skilyrðum.

Heimilað er að byggja nýjar svalir á hús eftir ströngum skilyrðum.

Heimilað er að stunda atvinnustarfsemi innan íbúðar.

Heimilað er setja smáhýsi og gróðurhús á lóð.

Heimilað er að byggja sorpgerði á lóð til að auðvelda flokkun úrgangs.

Eldri heimildir fyrir bílastæðum eru yfirfærðar í skilmála hverfisSKIPULAGS.

Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir og gróður 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.

SKILMÁLAR



SAMFÉLAG

STARFSEMI

Starfsemi innan skilmálaeiningarinnar skal fylgja ákvæðum aðalskipulags fyrir íbúðabyggð og leiðbeiningum hverfisskipulags um Starfsemi í íbúðabyggð.

Starfsemi sem fer fram í íbúðarhúsnæði má ekki vera íþyngjandi fyrir aðliggjandi lóðarhafa og/ eða meðlóðarhafa og verður að fara fram á almennum vinnutíma. Miðað er við rekstur með 1-3 starfsmenn. Ekki er heimilt að fjölga bílastæðum í hverfinu, hvorki á borgarlandi né á lóð, vegna starfsemi í íbúðarbyggð. Meginnýting húsnæðis skal áfram vera íbúðarhúsnæði með lögheimilisskráningu.

Afla skal tilskilinna leyfa fyrir starfsemi sem skv. lögum og reglugerðum er leyfis skyld.

Innan íbúðabyggðar er ekki heimiluð mengandi starfsemi sem skv. gildandi reglugerð um losun frá atvinnurekstri og mengunarvarnaeftirlit krefst starfsleyfis frá Umhverfisstofnun eða heilbrigðisnefnd eða er tilkynningaskyld til áðurnefndra embætta. Mengandi starfsemi er þegar um er að ræða truflun á umhverfisþáttum sem hafa skaðleg áhrif á heilsufar almennings m.a. með óhreinkun lofts, láðs eða lagar. Mengun tekur einnig til ólyktar, hávaða og titrings.

Ekki er heimilt að vera með hávaðasama starfsemi (s.s. skemmti- og dansstaði, æfingastöðvar o.s.frv.) í sama húsi og íbúðir nema sýnt sé fram á með hljóðvistarskýrslu að hægt sé að tryggja viðunandi hljóðvist með byggingartæknilegum aðgerðum. Sjá nánar skilmála um hljóðvist.

Heimildir fyrir gististarfsemi eru samkvæmt ákvæðum gildandi aðalskipulags. Heimagisting í flokki I er heimiluð. Við götur sem skilgreindar eru sem aðalgötur í aðalskipulagi eru rýmri heimildir fyrir gisti- og veitingastarfsemi, sbr. ákvæði aðalskipulags og leiðbeiningar hverfisskipulags um starfsemi í íbúðabyggð. Aðalgötur eru merktar á hverfisskipulagsupprætti.

Starfsemi á vegum velferðarsviðs og frjálsra félagasamtaka sem sinna velferðarþjónustu í samstarfi við Reykjavíkurborg eða ríkið er heimiluð í íbúðarhúsnæði innan íbúðabyggðar í Reykjavík, sbr. leiðbeiningar hverfisskipulags um starfsemi í íbúðabyggð.

Í gildi er samþykkt um skilti í Reykjavík þar sem fram koma reglur um stærðir, fyrirkomulag o.fl. á auglýsinga- og upplýsingaskiltum í Reykjavík.

Sjá leiðbeiningar

➤ Starfsemi í íbúðabyggð

HÚSAGERÐIR

Samstæð fjórbylishús eru ríkjandi.

Heimilt er að sameina íbúðir í kjallara íbúðum á aðliggjandi hæð, þar sem aðstæður leyfa.

VERSLUN OG ÞJÓNUSTA

Í skilmálaeiningunni er ekki skilgreint verslunar- eða þjónustuhúsnæði.

ÍBÚÐIR

Heimilt er að skipta upp íbúðum og fjölga þannig séríbúðum, þ.e. íbúðum með sér fasteignanúmer. Þó eru ekki heimilaðar fleiri en ein íbúð á hverri hæð nema slíkt fyrirkomulag sé í takt við upprunalega íbúðaskipan hússins. Einnig er heimilt að sameina íbúðir á aðliggjandi hæðum. Heimildirnar eru háðar samþykki meðlóðarhafa.

Innan hvers fasteignarnúmers er heimiluð ein aukaíbúð. Aðalíbúð og aukaíbúð skulu tilheyra sama fasteignarnúmeri og vera í einni eigu. Heimild fyrir aukaíbúð er háð samþykki meðlóðarhafa.

Aukaíbúð má koma fyrir í bílageymslu þar sem hægt er að uppfylla gæðakröfur sem fram koma í leiðbeiningum hverfisSKIPulags um fjölgun íbúða. Bílageymsla verður að standa innan sömu lóðar og aðalíbúð.

Þegar útbúnar eru aukaíbúðir eða séríbúðum fjölgað skal fylgja leiðbeiningum hverfisSKIPulags um fjölgun íbúða og uppfylla ákvæði gildandi byggingarreglugerðar um íbúðir. Leggja skal inn byggingarleyfisumsókn til byggingarfulltrúa vegna aukaíbúða og þegar fasteignum er fjölgað eða þær sameinaðar.

Samráð skal haft við Veitur ohf. um tengingu nýrra íbúða við fráveitukerfi.

Ef íbúðum er fjölgað þarf að skoða hvort fjölga þurfi úrgangsilátum og breyta fyrirkomulagi, sbr. skilmála um meðhöndlun úrgangs og aðrar byggingar á lóð.

Sjá leiðbeiningar

[➤ Fjölgun íbúða](#)

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 almenningssýmum, sbr. skilmálalið um almenningssými. Við hönnun og útfærslu almenningssýma þarf að huga að þörfum allra, sérstaklega barna, ungmenna og hreyfihamlaðra.

Lýsing og hönnun mannvirkja, gróðurs og annarra innviða í almenningssýmum skal auka öryggistilfinningu þeirra sem þau nota og hvetja þannig til notkunar sem flestra þjóðfélagshópa.

**MANNVIRKI****YFIRFÆRÐAR BYGGINGARHEIMILDIR****Almenn ákvæði**

Byggingarheimildir eldra deiliskipulags sem fellur úr gildi við gildistöku hverfissskipulags yfirfærast í hverfissskipulag. Í töflu í skilmálalið um viðbótarbyggingarheimildir eru birtar byggingarheimildir fyrir hverja lóð, þ.m.t. yfirfærðar byggingarheimildir og brúttóflatarmál bygginga skv. fasteignaskrá og landupplýsingum Reykjavíkur (LUKR).

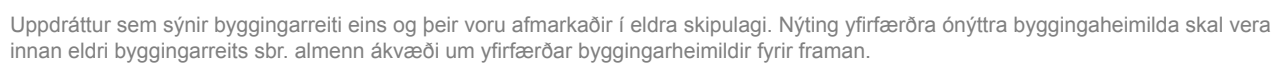
Þeir fyrirvarar eru gerðir að upplýsingar um brúttóflatarmál geta verið rangar bæði hjá fasteignaskrá og LUKR en bent er á að fasteignareigandi sem hyggst nýta sér yfirfærðar ónýttar byggingarheimildir ber ábyrgð á því að brúttóflatarmál fasteignar sé rétt skráð, í samræmi við samþykktu aðaluppdrætti. Af þeim sökum er þess krafist að þegar sótt er um byggingarleyfi til að nýta yfirfærðar ónýttar heimildir fylgi umsókninni samþykktur aðaluppdráttur af byggingunni eins og hún er, þeim breytingum sem óskað er eftir og uppfærðri skráningartöflu, sbr. ákvæði í gr. 2.4.1 í byggingarreglugerð 12/2012.

Tilvísanir í skilmála eldra deiliskipulags sem yfirfærðir eru í hverfissskipulag birtast í viðeigandi skilmálaliðum hverfissskipulags. Í þeim tilfellum þar sem ósamræmi er milli byggingarheimilda eldra deiliskipulags sem yfirfærðar eru í hverfissskipulag og nýrra heimilda sem veittar eru í hverfissskipulagi, gilda þær heimildir sem eru rýmri.

Þar sem til staðar eru ónýttar byggingarheimildir sem yfirfærast í hverfissskipulag skal nýting þeirra vera svona:

- Nýting skal vera innan byggingarreits eins og hann var afmarkaður í eldra deiliskipulagi. Upplýsingar um eldri byggingarreiti er að finna á uppdrætti/korti fyrir aftan. Uppdrátturinn sýnir skilmálaeininguna, lóðarmörk og eldri byggingarreit.
- Nýting skal vera í samræmi við eldri skilmála, þ.m.t. þakform, þakhalla og önnur takmarkandi atriði sem yfirfærð eru í hverfissskipulag og fram koma í viðeigandi skilmálaliðum.
- Fyrir samtengd hús, s.s. rað- og parhús og fjölbýlishús skulu breytingar hannaðar heildstætt, jafnvel þótt breytingar verði ekki framkvæmdar allar á sama tíma.

Í þeim tilfellum þar sem byggingarmagn húsa er meira en segir í skilmálum í yfirfærðu deiliskipulagi eða engar byggingarheimildir yfirfærast, gilda samþykktir aðaluppdrættir. Aftast í bók II, í prentútgáfu hverfissskipulags, er að finna skrá yfir deiliskipulag þaðan sem yfirfærðar byggingarheimildir flytjast.



VIÐBÓTARBYGGINGARHEIMILDIR

Almenn ákvæði

Að aftan eru birtar upplýsingar um eldri byggingarheimildir og núverandi byggingarmagn (sbr. skilmálalið um yfirfærðar byggingarheimildir). Einnig um viðbótarbyggingarheimildir og hámarksbyggingarmagn fyrir lóðir, þar sem það á við.

Innan hámarksbyggingarmagns lóðar skulu rúmast núverandi byggingar og viðbætur og breytingar sem geta verið heimilaðar skv. þessum skilmálalið eða öðrum skilmálum hverfisSKIPulags. Einnig aðrar byggingar á lóð sem þegar eru byggðar eða heimilt er að byggja, nema sérstaklega sé tekið fram að þær reiknist ekki inn í nýtingarhlutfall lóðar. Hámarksbyggingarmagn tekur til bæði A- og B-rýma.

Allar viðbætur og breytingar skulu falla vel að efnisvali, formi og hlutföllum núverandi byggingar. Þakgerð viðbygginga skal taka mið af þaki núverandi húss. Vanda skal efnisval og horfa til efniseiginleika, útlits, áferðar og endingar. Sjá nánar leiðbeiningar hverfisSKIPulags um viðeigandi húsagerð.

Nýting viðbótarbyggingarheimilda skal vera innan byggingarreits, sbr. skilmálalið um byggingarreiti og gjöld. Við hönnun og útfærslu viðbóta og breytinga skal huga að skuggavarpi á helstu íverusvæði á lóð og nágrenni, svo sem útirými í mikilli notkun, svalir og/eða palla og skal fylgja leiðbeiningum hverfisSKIPulags þegar heimild er nýtt.

Samráð skal haft við Veitur ohf. ef um breytingar á fráveitulögnum er að ræða. Meginreglan er sú að færsla á lögnum er á kostnað lóðarhafa.

Önnur ákvæði

Ekki er heimilt að byggja viðbyggingar við hús innan skilmálaeiningarinnar.

Óheimilt er að hækka þak.

Byggingarheimildir

AK Auðkenni lóðar eða byggingareitar, sjá uppdrátt
SL Stærð lóðar
HB Heimilað hámarks byggingarmagn
BY Þegar byggt á byggingareit
YNH Yfirfært nýtingarhlutfall á lóð
NNH Nýtt hámarks nýtingarhlutfall á lóð

T Innan takmarkaða byggingareitar lóðar
A Innan aðalbyggingarreitar
Y Innan yfirfærðs byggingareits
~~100 m²~~ Byggt er yfirfært
***** Óstaðfest tala

Heimilisfang	SL	AK	HB	BYGGT	YNH / NNH
Karlagata 1		AF	Y 203 m²	203 m ²	
		AÓ	Y 21 m²	21 m ²	
		AR		0 m ²	
		AG		0 m ²	
SAMTALS	210 m²		224 m²	224 m²	1.07 → 1.07
Karlagata 2		ÉD	Y 148 m²	148 m ²	
		EÖ	T 19 m²	0 m ²	
SAMTALS	210 m²		167 m²	148 m²	0.71 → 0.80
Karlagata 3		GX	Y 205 m²	205 m ²	
		GÞ		0 m ²	
SAMTALS	210 m²		205 m²	205 m²	0.98 → 0.98
Karlagata 4		HÉ	Y 148 m²	148 m ²	
		HG	T 19 m²	0 m ²	
SAMTALS	210 m²		167 m²	148 m²	0.71 → 0.80
Karlagata 5		HO	Y 170 m²	170 m ²	
		HX		0 m ²	
SAMTALS	210 m²		170 m²	170 m²	0.81 → 0.81
Karlagata 6		IB	Y 373 m²	373 m ²	
		IH	Y 19 m²	19 m ²	
		H/Æ		0 m ²	
		IK		0 m ²	
SAMTALS	420 m²		392 m²	392 m²	0.93 → 0.93
Karlagata 7		IM	Y 176 m²	176 m ²	
		IO		0 m ²	
SAMTALS	210 m²		176 m²	176 m²	0.84 → 0.84
Karlagata 9		IP	Y 175 m²	175 m ²	
		ÍÉ		0 m ²	
SAMTALS	210 m²		175 m²	175 m²	0.83 → 0.83
Karlagata 10		AÚ	Y 25 m²	25 m ²	
		ÁÁ	Y 166 m²	166 m ²	
		ÁÐ		0 m ²	
		AT			

Heimilisfang	SL	AK	HB	BYGGT	YNH / NNH
				0 m ²	
SAMTALS	210 m ²		191 m ²	191 m ²	0.91 → 0.91
Karlagata 11		ÁE	Y 176 m²	176 m ²	
		ÁF		0 m ²	
SAMTALS	210 m ²		176 m ²	176 m ²	0.84 → 0.84
Karlagata 12		ÁÓ	Y 166 m²	166 m ²	
		ÁO	T 2 m ²	0 m ²	
SAMTALS	210 m ²		168 m ²	166 m ²	0.79 → 0.80
Karlagata 13		BI	Y 174 m²	174 m ²	
		BE		0 m ²	
SAMTALS	210 m ²		174 m ²	174 m ²	0.83 → 0.83
Karlagata 14		BÓ	Y 151 m²	151 m ²	
		BN	T 17 m ²	0 m ²	
SAMTALS	210 m ²		168 m ²	151 m ²	0.72 → 0.80
Karlagata 15		BÝ	Y 179 m²	179 m ²	
		DÁ		0 m ²	
SAMTALS	208 m ²		179 m ²	179 m ²	0.86 → 0.86
Karlagata 16		DI	Y 146 m²	146 m ²	
		DÍ	T 21 m ²	0 m ²	
SAMTALS	210 m ²		167 m ²	146 m ²	0.70 → 0.80
Karlagata 17		DY	Y 173 m²	173 m ²	
		DÞ	Y 20 m²	20 m ²	
		EA		0 m ²	
		DÝ		0 m ²	
SAMTALS	208 m ²		193 m ²	193 m ²	0.93 → 0.93
Karlagata 18		EJ	Y 190 m²	190 m ²	
		EO		0 m ²	
SAMTALS	216 m ²		190 m ²	190 m ²	0.88 → 0.88
Karlagata 19		EÝ	Y 194 m²	194 m ²	
		EP		0 m ²	
SAMTALS	210 m ²		194 m ²	194 m ²	0.92 → 0.92
Karlagata 20		ÉP	Y 159 m²	159 m ²	
		ÉT	T 2 m ²	0 m ²	
SAMTALS	202 m ²		161 m ²	159 m ²	0.79 → 0.80
Karlagata 21		FÐ	Y 280 m²	280 m ²	
		FE	Y 20 m²	20 m ²	
		ÉY		0 m ²	
		ÉÝ		0 m ²	
SAMTALS	280 m ²		300 m ²	300 m ²	1.07 → 1.07
Karlagata 22		FÍ	Y 179 m²	179 m ²	

Heimilisfang	SL	AK	HB	BYGGT	YNH / NNH
		FS	Y 21 m²	21 m²	
		FT		0 m²	
		FK		0 m²	
SAMTALS	220 m²		200 m²	200 m²	0.91 → 0.91
Karlagata 24		GÍ	Y 188 m²	188 m²	
		GF		0 m²	
SAMTALS	189 m²		188 m²	188 m²	1.00 → 1.00
Mánagata 1		AM	Y 19 m²	19 m²	
		AN	Y 165 m²	165 m²	
		AP		0 m²	
		AÉ		0 m²	
SAMTALS	210 m²		184 m²	184 m²	0.88 → 0.88
Mánagata 2		ÉB	Y 190 m²	190 m²	
		ÉJ		0 m²	
SAMTALS	210 m²		190 m²	190 m²	0.91 → 0.91
Mánagata 3		GÚ	Y 175 m²	175 m²	
		GU		0 m²	
SAMTALS	210 m²		175 m²	175 m²	0.83 → 0.83
Mánagata 4		HJ	Y 173 m²	173 m²	
		HB		0 m²	
SAMTALS	210 m²		173 m²	173 m²	0.82 → 0.82
Mánagata 5		HÚ	Y 165 m²	165 m²	
		HS	T 2 m²	0 m²	
SAMTALS	210 m²		167 m²	165 m²	0.79 → 0.80
Mánagata 6		IG	Y 167 m²	167 m²	
		ID		0 m²	
SAMTALS	210 m²		167 m²	167 m²	0.80 → 0.80
Mánagata 7		IÚ	Y 165 m²	165 m²	
		IV	T 2 m²	0 m²	
SAMTALS	210 m²		167 m²	165 m²	0.79 → 0.80
Mánagata 8		IÝ	Y 179 m²	179 m²	
		IY		0 m²	
SAMTALS	210 m²		179 m²	179 m²	0.85 → 0.85
Mánagata 9		ÍB	Y 176 m²	176 m²	
		ÍE		0 m²	
SAMTALS	210 m²		176 m²	176 m²	0.84 → 0.84
Mánagata 10		AY	Y 171 m²	171 m²	
		AÖ		0 m²	
SAMTALS	210 m²		171 m²	171 m²	0.81 → 0.81
Mánagata 11		ÁH	Y 171 m²	171 m²	

Heimilisfang	SL	AK	HB	BYGGT	YNH / NNH
		ÁÉ		0 m ²	
SAMTALS	210 m ²		171 m ²	171 m ²	0.81 → 0.81
Mánagata 12		ÁS	Y 171 m ²	171 m ²	
		ÁÚ		0 m ²	
SAMTALS	210 m ²		171 m ²	171 m ²	0.81 → 0.81
Mánagata 13		BÐ	Y 171 m ²	171 m ²	
		BH		0 m ²	
SAMTALS	210 m ²		171 m ²	171 m ²	0.81 → 0.81
Mánagata 14		BP	Y 172 m ²	172 m ²	
		BJ		0 m ²	
SAMTALS	210 m ²		172 m ²	172 m ²	0.82 → 0.82
Mánagata 15		BÞ	Y 176 m ²	176 m ²	
		BÆ	Y 21 m ²	21 m ²	
		BX		0 m ²	
		BÖ		0 m ²	
SAMTALS	208 m ²		197 m ²	197 m ²	0.95 → 0.95
Mánagata 16		DN	Y 176 m ²	176 m ²	
		DO		0 m ²	
SAMTALS	208 m ²		176 m ²	176 m ²	0.85 → 0.85
Mánagata 17		EB	Y 171 m ²	171 m ²	
		DS		0 m ²	
SAMTALS	208 m ²		171 m ²	171 m ²	0.82 → 0.82
Mánagata 18		EI	Y 179 m ²	179 m ²	
		EK		0 m ²	
SAMTALS	208 m ²		179 m ²	179 m ²	0.86 → 0.86
Mánagata 19		ER	Y 173 m ²	173 m ²	
		EÓ		0 m ²	
SAMTALS	210 m ²		173 m ²	173 m ²	0.82 → 0.82
Mánagata 20		ÉR	Y 21 m ²	21 m ²	
		ÉS	Y 170 m ²	170 m ²	
		ÉN		0 m ²	
		ÉÚ		0 m ²	
SAMTALS	210 m ²		191 m ²	191 m ²	0.91 → 0.91
Mánagata 21		FA	Y 176 m ²	176 m ²	
		FH		0 m ²	
SAMTALS	210 m ²		176 m ²	176 m ²	0.84 → 0.84
Mánagata 22		FL	Y 349 m ²	349 m ²	
		FN		0 m ²	
SAMTALS	420 m ²		349 m ²	349 m ²	0.83 → 0.83
Mánagata 23		FX	Y 173 m ²	173 m ²	

Heimilisfang	SL	AK	HB	BYGGT	YNH / NNH
		FV		0 m ²	
SAMTALS	210 m ²		173 m ²	173 m ²	0.82 → 0.82
Mánagata 24		GB	Y 270 m²	270 m ²	
		GJ	Y 36 m²	36 m ²	
		GD		0 m ²	
		GÉ		0 m ²	
SAMTALS	323 m ²		306 m ²	306 m ²	0.95 → 0.95
Mánagata 25		AÐ	Y 18 m²	18 m ²	
		GN	Y 210 m²	210 m ²	
		GÓ	Y 25 m²	25 m ²	
		AÁ		0 m ²	
		AB		0 m ²	
		AE		0 m ²	
SAMTALS	263 m ²		253 m ²	253 m ²	0.96 → 0.96
Skarphéðinsgata 2		ÉÁ	Y 21 m²	21 m ²	
		ÉÐ	Y 216 m²	216 m ²	
		ÉA		0 m ²	
		ÉH		0 m ²	
SAMTALS	208 m ²		237 m ²	237 m ²	1.14 → 1.14
Skarphéðinsgata 4		HÍ	Y 216 m²	216 m ²	
		HK		0 m ²	
SAMTALS	210 m ²		216 m ²	216 m ²	1.03 → 1.03
Skarphéðinsgata 6		IÁ	Y 459 m²	459 m ²	
		ÍÍ	Y 26 m²	26 m ²	
		HÖ		0 m ²	
		IA		0 m ²	
SAMTALS	420 m ²		485 m ²	485 m ²	1.16 → 1.16
Skarphéðinsgata 10		AP	Y 176 m²	176 m ²	
		ÁB		0 m ²	
SAMTALS	210 m ²		176 m ²	176 m ²	0.84 → 0.84
Skarphéðinsgata 12		ÁP	Y 180 m²	180 m ²	
		ÁÆ	Y 27 m²	27 m ²	
		ÁT		0 m ²	
		ÁV		0 m ²	
SAMTALS	210 m ²		207 m ²	207 m ²	0.99 → 0.99
Skarphéðinsgata 14		BO	Y 174 m²	174 m ²	
		BV	Y 28 m²	28 m ²	
		BL		0 m ²	
		BU		0 m ²	
SAMTALS	210 m ²		202 m ²	202 m ²	0.96 → 0.96

Heimilisfang	SL	AK	HB	BYGGT	YNH / NNH
Skarphéðinsgata 16		DR	Y 174 m²	174 m ²	
		DK		0 m ²	
SAMTALS	208 m ²		174 m ²	174 m ²	0.84 → 0.84
Skarphéðinsgata 18		EÍ	Y 232 m²	232 m ²	
		EL	T 15 m ²	0 m ²	
SAMTALS	308 m ²		247 m ²	232 m ²	0.75 → 0.80
Skarphéðinsgata 20		ÉV	Y 221 m²	221 m ²	
		ÉX	T 24 m ²	0 m ²	
SAMTALS	305 m ²		245 m ²	221 m ²	0.72 → 0.80
Skeggjagata 1		AO	Y 191 m²	191 m ²	
		AJ		0 m ²	
SAMTALS	208 m ²		191 m ²	191 m ²	0.92 → 0.92
Skeggjagata 3		HA	Y 191 m²	191 m ²	
		GY		0 m ²	
		GV		0 m ²	
SAMTALS	210 m ²		191 m ²	191 m ²	0.91 → 0.91
Skeggjagata 5		HU	Y 19 m²	19 m ²	
		HV	Y 198 m²	198 m ²	
		HN		0 m ²	
		HT		0 m ²	
SAMTALS	210 m ²		217 m ²	217 m ²	1.03 → 1.03
Skeggjagata 7		IU	Y 179 m²	179 m ²	
		IP		0 m ²	
SAMTALS	210 m ²		179 m ²	179 m ²	0.85 → 0.85
Skeggjagata 9		ÍD	Y 174 m²	174 m ²	
		IÖ		0 m ²	
SAMTALS	210 m ²		174 m ²	174 m ²	0.83 → 0.83
Skeggjagata 11		ÁL	Y 172 m²	172 m ²	
		ÁN		0 m ²	
SAMTALS	210 m ²		172 m ²	172 m ²	0.82 → 0.82
Skeggjagata 13		BÍ	Y 179 m²	179 m ²	
		BA		0 m ²	
SAMTALS	210 m ²		179 m ²	179 m ²	0.85 → 0.85
Skeggjagata 15		DF	Y 179 m²	179 m ²	
		BY		0 m ²	
SAMTALS	208 m ²		179 m ²	179 m ²	0.86 → 0.86
Skeggjagata 17		ED	Y 178 m²	178 m ²	
		DU		0 m ²	
SAMTALS	208 m ²		178 m ²	178 m ²	0.86 → 0.86
Skeggjagata 19		EU	Y 175 m²	175 m ²	

Heimilisfang	SL	AK	HB	BYGGT	YNH / NNH
		ES		0 m ²	
SAMTALS	210 m ²		175 m ²	175 m ²	0.83 → 0.83
Skeggjagata 21		FB	Y 198 m²	198 m ²	
		FÉ		0 m ²	
SAMTALS	210 m ²		198 m ²	198 m ²	0.94 → 0.94
Skeggjagata 23		FÖ	Y 193 m²	193 m ²	
		FÞ		0 m ²	
SAMTALS	210 m ²		193 m ²	193 m ²	0.92 → 0.92
Skeggjagata 25		GO	Y 25 m²	25 m ²	
		GR	Y 230 m²	230 m ²	
		GL		0 m ²	
		GM	T 36 m ²	0 m ²	
SAMTALS	364 m ²		291 m ²	255 m ²	0.70 → 0.80
Vífilsgata 1		AÍ	Y 176 m²	176 m ²	
		AH		0 m ²	
SAMTALS	210 m ²		176 m ²	176 m ²	0.84 → 0.84
Vífilsgata 2		ÉÍ	Y 172 m²	172 m ²	
		ÉE		0 m ²	
SAMTALS	208 m ²		172 m ²	172 m ²	0.83 → 0.83
Vífilsgata 3		HÁ	Y 171 m²	171 m ²	
		GT		0 m ²	
SAMTALS	210 m ²		171 m ²	171 m ²	0.81 → 0.81
Vífilsgata 4		HÐ	Y 172 m²	172 m ²	
		HF		0 m ²	
SAMTALS	210 m ²		172 m ²	172 m ²	0.82 → 0.82
Vífilsgata 5		HR	Y 188 m²	188 m ²	
		HP		0 m ²	
SAMTALS	210 m ²		188 m ²	188 m ²	0.90 → 0.90
Vífilsgata 6		IJ	Y 344 m²	344 m ²	
		IE		0 m ²	
SAMTALS	420 m ²		344 m ²	344 m ²	0.82 → 0.82
Vífilsgata 7		IR	Y 176 m²	176 m ²	
		IN		0 m ²	
SAMTALS	210 m ²		176 m ²	176 m ²	0.84 → 0.84
Vífilsgata 9		ÍG	Y 213 m²	213 m ²	
		ÍA		0 m ²	
SAMTALS	210 m ²		213 m ²	213 m ²	1.01 → 1.01
Vífilsgata 10		ÁD	Y 173 m²	173 m ²	
		AX		0 m ²	
SAMTALS	210 m ²		173 m ²	173 m ²	0.82 → 0.82

Heimilisfang	SL	AK	HB	BYGGT	YNH / NNH
Vífilsgata 11		ÁÍ	Y 207 m²	207 m ²	
		ÁM		0 m ²	
SAMTALS	210 m ²		207 m ²	207 m ²	0.99 → 0.99
Vífilsgata 12		ÁX	Y 175 m²	175 m ²	
		ÁP		0 m ²	
SAMTALS	210 m ²		175 m ²	175 m ²	0.83 → 0.83
Vífilsgata 13		BF	Y 176 m²	176 m ²	
		BÁ		0 m ²	
SAMTALS	210 m ²		176 m ²	176 m ²	0.84 → 0.84
Vífilsgata 14		BÚ	Y 173 m²	173 m ²	
		BK		0 m ²	
SAMTALS	210 m ²		173 m ²	173 m ²	0.82 → 0.82
Vífilsgata 15		DG	Y 166 m²	166 m ²	
		DE		0 m ²	
SAMTALS	208 m ²		166 m ²	166 m ²	0.80 → 0.80
Vífilsgata 16		DM	Y 175 m²	175 m ²	
		DL		0 m ²	
SAMTALS	208 m ²		175 m ²	175 m ²	0.84 → 0.84
Vífilsgata 17		EÁ	Y 16 m²	16 m ²	
		EÐ	Y 176 m²	176 m ²	
		DV		0 m ²	
		DÚ		0 m ²	
SAMTALS	208 m ²		192 m ²	192 m ²	0.92 → 0.92
Vífilsgata 18		EG	Y 176 m²	176 m ²	
		EH		0 m ²	
SAMTALS	208 m ²		176 m ²	176 m ²	0.85 → 0.85
Vífilsgata 19		EP	Y 176 m²	176 m ²	
		ET		0 m ²	
SAMTALS	210 m ²		176 m ²	176 m ²	0.84 → 0.84
Vífilsgata 20		ÉO	Y 173 m²	173 m ²	
		ÉÓ		0 m ²	
SAMTALS	210 m ²		173 m ²	173 m ²	0.82 → 0.82
Vífilsgata 21		ÉÆ	Y 228 m²	228 m ²	
		FG		0 m ²	
SAMTALS	263 m ²		228 m ²	228 m ²	0.87 → 0.87
Vífilsgata 22		FP	Y 258 m²	258 m ²	
		FR	Y 20 m²	20 m ²	
		FJ		0 m ²	
		FO		0 m ²	
SAMTALS	316 m ²		278 m ²	278 m ²	0.88 → 0.88

Heimilisfang	SL	AK	HB	BYGGT	YNH / NNH
Vífilsgata 23		FY	Y 228 m²	228 m ²	
		FU		0 m ²	
SAMTALS	231 m ²		228 m ²	228 m ²	0.99 → 0.99
Vífilsgata 24		GÐ	Y 223 m²	223 m ²	
		GE	Y 21 m²	21 m ²	
		GH		0 m ²	
		GK		0 m ²	
SAMTALS	305 m ²		244 m ²	244 m ²	0.80 → 0.80

NÝBYGGINGAR

Innan skilmálaeiningarinnar eru ekki skilgreindar nýbyggingar.

AÐRAR BYGGINGAR Á LÓÐ

Almennt gildir að stakstæð mannvirki á lóð, sem fjallað er um í þessum skilmálalið, skuli staðsetja innan takmarkaðs byggingarreits. Þó er heimilt að fara út fyrir takmarkaða byggingarreitinn að lóðamörkum sem snúa að borgalandi vegna sorplausna. Einnig er heimilt að fara með smáhýsi og gróðurhús upp að lóðamörkum aðliggjandi lóða ef samþykki lóðarhafa viðkomandi lóða liggur fyrir. Smáhýsi, önnur en gróðurhús, mega þó aldrei standa frammar á lóð en framhlið húss.

Heimildir um aðrar byggingar á lóð bætast við byggingarheimildir sem fram koma í skilmálalið um viðbótarbyggingarheimildir og reiknast því ekki inn í nýtingarhlutfall lóðar.

Fylgja skal leiðbeiningum hverfisskipulags um aðrar byggingar á lóð og ákvæðum byggingarreglugerðar um smáhýsi á lóðum.

Sorpgerði

Heimilt er að byggja sorpgerði á hverri lóð. Fylgja skal ákvæðum byggingarreglugerðar og hönnunarviðmiðum um úrgangslausrir við íbúðarhúsnæði sem umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur gefur út.

Smáhýsi

Heimilt er að byggja eitt stakstætt smáhýsi á lóð sem má að hámarki vera 15 m² og mesta hæð þess 2,5 metrar frá yfirborði lóðar og upp á hæsta punkt þaks eða útveggs, sbr. ákvæði gildandi byggingarreglugerðar um smáhýsi á lóð. Smáhýsi eru skýli sem almennt eru ætluð til geymslu garðáhalda, hjóla o.þ.h. og eru ekki ætluð til íveru.

Ef smáhýsi eru samtengd eða standa þétt saman við mörk aðliggjandi lóða þarf að tryggja brunavarnir skv. ákvæðum byggingarreglugerðar.

Gróðurhús

Heimilt er að byggja eitt stakstætt gróðurhús á lóð sem má að hámarki vera 15 m² og mesta hæð þess 3,0 metrar frá yfirborði lóðar og upp á hæsta punkt þaks eða útveggs. Gróðurhús skal vera úr gegnsæju glerefni í veggjum og þaki. Hönnun og frágangur lýsingar skal vera þannig að hún valdi ekki óæskilegri ljósmengun. Gróðurhús má staðsetja hvar sem er á lóð en ef það stendur nær lóðamörkum aðliggjandi lóðar en 3 metra skal samþykki allra viðkomandi lóðarhafa liggja fyrir.

BYGGINGARREITIR OG GJÖLD

Byggingarreitir

Á hverfisSKIPULAGSUPPDRAETTI eru sýndir tveir byggingarreitir, takmarkaður reitur og aðalreitir. Allar byggingar á lóð skulu vera innan byggingarreita.

Takmarkaður byggingarreitur

Byggingarreitir fyrir minni viðbyggingar við sérbýlishús, parhús og raðhús, færanlegar kennslustofur og aðrar byggingar á lóð eru sýndir 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.

Aðalbyggingarreitur

Byggingarreitir fyrir stærri byggingar, eins og ofanábyggingar fjölbýlishúsa ásamt lyftu og/eða stigahúsi, 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.

Gjöld fyrir byggingarheimildir

Greiða þarf gatnagerðargjöld fyrir viðbótarfermetra sem samþykkt er að byggja á grundvelli þessa hverfisSKIPULAGS skv. lögum nr. 153/2006 um gatnagerðargjöld og samþykktar um gatnagerðargjöld í Reykjavík sem gildir á hverjum tíma. Á þróunar- og uppbyggingarsvæðum þar sem uppbygging krefst nýs deiliskipulags eða breytinga á gildandi deiliskipulagi gilda samningsmarkmið Reykjavíkurborgar á uppbyggingarsvæðum, samþykkt á fundi borgarstjórnar 2. febrúar 2022. Samningsmarkmiðin gilda um uppbyggingu á lóðum þar sem heimiluð verður breytt nýting á lóð/um og/eða viðbótarbyggingarmagn sem er að flatarmáli meira en 800 fermetrar eða 15 eða fleiri nýjar íbúðir verða til. Samningsmarkmiðin er að finna á heimasíðu Reykjavíkurborgar.

SVALIR OG SVALALOKANIR

Heimilt er að byggja svalir við hús innan skilmálaeiningarinnar. Ef byggðar eru nýjar svalir er gerð krafa um að þær séu byggðar eftir stöðluðum teikningum og leiðbeiningum fyrir húsagerðina sem finna má í fylgiskjali við leiðbeiningar hverfisSKIPULAGS um svalir og útlitsbreytingar.

Hámarksdýpt svara er 1,1 metrar og hámarksbreidd 3,1 metrar. Lágmarkshæð undir svalir við gangstétt er 2,4 metrar.

Svalalokanir eru ekki heimilaðar.

Í leiðbeiningum hverfisSKIPULAGS um svalir og þakbreytingar er fjallað nánar um hvernig framangreind skilyrði eru uppfyllt.

Sjá nánar skilmálalið um verndarákvæði.

Sjá leiðbeiningar

[➤ Svalir og útlitsbreytingar](#)

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

Virða skal upprunalegt þakform. Ekki er heimilt að breyta þakformi eða hækka þak.

Kvistir eru ekki heimilaðir. Gluggar í þakfleti eru heimilaðir.

Þök skulu klædd bárujárni eða öðrum málmi. Litaval á þökum er frjálst.

Halda skal í steyptan þakkant. Ef þakkantur hefur verið brotinn niður, klæddur eða byggður upp nýr skal halda hlutföllum og útliti upprunalegs þakkants bæði í þykkt og dýpt.

Heimilt er að tæknibúnaður fari 1,5 metra upp fyrir gefnar hámarkshæðir á þakfleti, sbr. skilmálalið um tæknibúnað.

Fylgja skal leiðbeiningum hverfissskipulags um þakbreytingar.

Sjá nánar skilmálalið um verndarákvæði.

Sjá leiðbeiningar

➤ **Þakbreytingar**

ÚTLITSBREYTINGAR OG VIÐHALD

Forðast skal að raska að óþörfu frumgerð húss og sérkennum þess við viðhald og útlitsbreytingar. Taka skal tillit til forma og hlutfalla, glugga og gluggasetningar, innganga, áferðar, efnisvals, mynstra og annarra sérkenna húss.

Í gildi er hverfisvernd sem takmarkar heimildir til breytinga sbr. eftirfarandi (sjá nánar skilmálalið um verndarákvæði):

- Gluggar skulu miðast við upphaflega gerð bæði hvað varðar efni og uppdeilingu gluggapósta. Hafi gluggum verið breytt skal við endurnýjun færa þá til upprunalegs horfs.
- Sérstaklega skal fara varlega í allar breytingar við götuhliðar húsa þar sem þær snúa að almenningsrými. Gæta skal sérstaklega heildarsvips við aðalgötur og borgargötur.
- Ytra byrði húsa sé skeljasandur eða steinmulningssteining.
- Gráir og brúntóna litir eru ráðandi á húsum og garðveggjum. Við endursteinun húsa skal leitast við að halda upprunalegum lit. Halda skal í mismunandi liti í steiningu og ekki er heimilt að útmá mynstur í útliti húsa.

Sjá leiðbeiningar

➤ **Svalir og útlitsbreytingar**

KJALLARI

Kjallarar eru heimilir þar sem aðstæður leyfa.

Sækja má um að taka í notkun ósamþykkt rými í kjöllum húsa sem til hafa orðið s.s. vegna náttúrulegs landhalla, enda mun umfang húss ekki aukast. Sækja þarf um byggingarleyfi.

Skipulagsfulltrúi ákvarðar hvort aukið byggingarmagn uppfyllir ákvæði 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Heimilt er að grafa frá hluta úthliðar, til að koma fyrir nýjum gluggum eða inngangi, ef samþykkt íbúðarrými eru í kjallara. Þó má ekki grafa dýpra en sem nemur helmingi salarhæðar kjallara. Sækja þarf um byggingarleyfi.

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 og er háð samþykki byggingar- og skipulagsyfirvalda og heilbrigðiseftirlits.

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.

ÓSAMÞYKKTAR FRAMKVÆMDIR

Fasteignaeigendur bera ábyrgð á að notkun fasteignar sé í samræmi við samþykktar teikningar.

Hægt er að sækja um byggingarleyfi fyrir rýmum sem hafa verið tekin í notkun en eru skilgreind sem lokuð rými, t.d. í kjöllum, enda hafi umfang húss ekki breyst frá síðasta samþykktu byggingarleyfi. Skipulagsfulltrúi ákvarðar hvort aukið byggingarmagn uppfyllir ákvæði 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.



GÆÐI BYGGÐAR

LÓÐAMÖRK

Lóðamörk eru sýnd á hverfisskipulagsupprætti. Nánari afmörkun lóðar er útfærð með hnitasettum lóðarupprætti landupplýsingadeildar Reykjavíkurborgar. Lóðarhöfum er óheimilt að fara út fyrir lóðarmörk með hvers kyns framkvæmdir og/eða nýtingu á borgarlandi í eigin þágu.

Frágangur á lóðamörkum

Lóðarhafar skulu hafa samráð um frágang á sameiginlegum lóðamörkum aðliggjandi lóða.

Halda skal í einkennandi steipta garðveggi umhverfis lóðir, þá sérstaklega að götu. Gróður á sameiginlegum lóðamörkum skal ekki vera hærri en 1,8 metrar og há tré í a.m.k. 4 metra fjarlægð frá lóðamörkum, nema nágrannar ákveði annað í sameiningu.

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 vorjafndægum til haustjafndægra sé aldrei skuggavarp frá honum á helstu dvalarsvæði á nágrannalóð.

Á lóðarmörkum sem snúa að götum, gatnamótum, innkeyrslum og/eða stígum má ekki hefta sjónlínur með girðingum, veggjum eða gróðri. Hámarkshæð girðinga/veggja á slíkum stöðum er 1,2 metrar. Gróður og girðingar/veggi skal velja með það í huga. Við sérstakar aðstæður getur þurft að draga girðingar/veggi og gróður inn á lóð til að tryggja sjónlínur. Lóðarhafi ber ábyrgð á að gróður vaxi ekki fyrir sjónlínur vegfarenda.

Sjá leiðbeiningar

[Útfærsla lóða](#)

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 skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval á lóðamörkum.

Sækja þarf um leyfi til Reykjavíkurborgar til að fella tré sem eru hærri en 8 metrar eða eldri en 60 ára. Sjá nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um útfærslu lóða.

Forðast skal ræktun ágengra plantna.

Sjá leiðbeiningar

[Útfærsla lóða](#)

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. Við hönnun almenningsrýma skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um almenningsrými og viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun til að tryggja aðgengi allra.

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 skulu aðliggjandi lóðarhafar 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 nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um almenningsrými.

Sjá leiðbeiningar

[Almenningsrými](#)

BORGARBÚSKAPUR

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

Heimild til matvælaræktunar á borgarlandi er tímabundinn afnotaréttur sem nánar er skilgreindur í afnotaleyfi.

Hænsnahald er leyft innan lóða. Ef stunda á hænsnahald þarf að sækja um leyfi heilbrigðisnefndar og fylgja samþykkt um hænsnahald í Reykjavík utan skipulagðra landbúnaðarsvæða nr. 815/2014 ásamt tilheyrandi leiðbeiningum Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur.

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

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.

Ljósabúnaður og hönnun lýsingar skal vera með þeim hætti að ekki sé hætt á að vegfarendur blindist af lýsingunni eða hún valdi glýju eða óþarfa ljósmengun.

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

Sjá leiðbeiningar

➤ [Ljósvist](#)

HLJÓÐVIST

Skilmálaeiningin liggur nærri umferðarpungri götu eða götum. Gera má ráð fyrir ýmsum mótvægisáðgerðum, s.s. hljóðmönnum, hljóðveggjum eða byggingartæknilegum áðgerðum. 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 áðgerðum. Sýna skal fram á gildi mótvægisáðgerða vegna hljóðvistar með gerð hljóðvistarskýrslu fyrir hverja framkvæmd við uppbyggingu á svæðinu. Gera skal grein fyrir völdum lausnum fyrir útveggi, glugga, svalalokanir, áðgerðir á lóð o.s.frv. og hvernig viðkomandi áðgerðir mæta kröfum um hljóðstig við byggingar og á útisvæðum, sbr. ákvæði í byggingarreglugerð og leiðbeiningar Mannvirkjastofnunar um hljóðvist.

Hljóðmengun frá starfsemi skal leyst með byggingartæknilegum áðgerðum eins og kostur er. Sýna skal fram á gildi mótvægisáðgerða vegna hljóðvistar með gerð hljóðvistarskýrslu fyrir hverja framkvæmd sbr. ákvæði í byggingarreglugerð um varnir gegn hávaða. Staðfesting hljóðvistar vegna breytinga þegar byggðra mannvirkja er á ábyrgð hönnuða aðaluppdráttar sem ber að skila inn hljóðvistarskýrslu, sbr. leiðbeiningar Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar.

Helstu hljóðvistarvandamál tengjast nálægð við Snorrabraut.

LOFTGÆÐI

Útfæra skal gróðurbelti á lóðum og borgarlandi nálægt umferðarpungum götum til að draga úr loftmengun.

Gróðurbeltið skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni.

Þar sem heimild er fyrir veitingarekstri, samkvæmt ákvæðum aðalskipulags, skal ganga frá útblæstri í samræmi við ákvæði byggingarreglugerðar og loftgæðareglugerðar til að koma í veg fyrir lyktarmengun.

KVAÐIR

Kvaðir eru tilgreindar á útgefnum mæliblöðum, hverfisSKIPULAGI, lóðarleigusamningum, úthlutunarskilmálum og í öðrum þinglýstum skjölum. Þegar sótt er um byggingarleyfi þarf lóðarhafi/-hafar að leggja fram mæliblað og hæðarblað sem er í samræmi við gildandi hverfisSKIPULAG.

Dæmi um kvaðir eru:

- Lagnaleiðir veitufyrirtækja
- Almennur umferðarréttur um lóð
- Hönnun og frágangur bygginga og lóða
- Tímabundnar ráðstafanir á lóð eða starfsemi
- Fyrirkomulag bílastæða á borgarlandi

Allar heimildir sem yfirfærðar eru í hverfisSKIPULAG úr eldra deiliskipulagi, þ.m.t. kvaðir, koma fram í skilmálalið um yfirfærðar byggingarheimildir. Auk þess geta tilteknar kvaðir verið endurteknar í öðrum skilmálaliðum hverfisSKIPULAGS eftir því sem við á.



ORKA & AUÐLINDIR

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. Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur hefur einnig unnið hönnunarleiðbeiningar fyrir úrgangslausnir sem hafa skal til hliðsjónar.

Á borgarlandi er heimilt að koma fyrir grenndarstöðvum og ílátum undir úrgang, s.s. meðfram göngustígum og/eða á opnum svæðum innan skilmálaeiningarinnar. Leitast skal við að setja upp flokkunarílát þar sem endurvinnsluefni falla til og söfnun þeirra þykir hagkvæm.

Úrgangslausnir við íbúðarhúsnæði

Heimilt er að byggja skýli, gerði eða geymslu innan lóðar fyrir úrgang, sbr. skilmála um aðrar byggingar á lóð. Hafa skal samráð við skrifstofu umhverfisgæða á umhverfis- og skipulagssviði Reykjavíkur og fylgja hönnunarviðmiðum um úrgangslausnir við íbúðarhúsnæði sem skrifstofan hefur gefið út.

Gera skal ráð fyrir söfnun að lágmarki fjögurra úrgangsflokka við heimili - blandaðs úrgangs, pappírs/pappa, plasts og matarleifa. 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 vera 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. Safnkassi skal ekki standa nærri íbúðarhúsi á lóðinni eða íbúðarhúsi á nágrannalóð.

RAFHLEÐSLUSTÆÐI

Þar sem bílastæði eru skilgreind innan lóða er lóðarhöfum heimilt að nýta þau sem rafhleðslustæði. Upplýsingar um fjölda bílastæða á lóð eru birtar í skilmála um bílastæði og innkeyrslur.

Reykjavíkurborg er heimilt að koma fyrir rafhleðslustæðum innan skilmálaeiningarinnar á borgarlandi. Íbúum og öðrum lóðarhöfum er óheimilt að koma fyrir rafhleðslustæðum á borgarlandi. Rafhleðslustæði á borgarlandi skulu vera opin almenningi.

Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar við gerð rafhleðslustæða.

DREIFISTÖÐVAR, LAGNIR OG VEITUR

Kvaðir um legu lagna koma fram á útgefnum hæða- og mæliblöðum. Þegar sótt er um byggingarleyfi þarf lóðarhafi að leggja fram mæliblað sem er í samræmi við gildandi hverfisskipulag.

Lóðarhafi ber kostnað af öllum breytingum á lögnum veitufyrirtækja eða færslu þeirra vegna uppbyggingar á lóðinni. Allar breytingar og/eða færslur þarf að gera í samráði við viðkomandi veitufyrirtæki.

Stofnlagnir Veitna eru sýndar á stefnukorti fyrir orku og auðlindir. Óheimilt er að raska landi á helgunarsvæði stofnlagna nema í samráði við Veitur.

Við Mánagötu 25 er dreifistöð Veitna ohf.



VISTKERFI & MINJAR

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.

Þar sem aukið er við byggingarmagn innan lóðar skal innleiða blágrænar ofanvatnslausnir (þ.m.t. gegndræpt yfirborð) svo að afrennslisstuðull lóðarinnar hækki ekki.

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 ofanvatnsslausnir**

VERNDARÁKVÆÐI

Skilmálaeiningin nýtur hverfisverndar í gulum flokki (samstæður húsa og heildir). Hverfið hefur hátt varðveislugildi sem heildstæð fastmótuð byggð með sterk sameiginleg byggingarlistaleg einkenni hins íslenska fúnkisstíls með perluákasti, steinmulnings- eða skeljasandsáferð á útveggjum og valmapaki. Skipulag svæðisins er brautryðjendaverk Einars Sveinssonar húsameistara Reykjavíkur og Valgeirs Björnssonar frá 1936. Þrátt fyrir breytingar hefur heildarsvipmót hverfisins haldist nokkuð vel.

Hverfisverndunin felur í sér varðveislu á svipmóti byggðarinnar og þeim sameiginlegu einkennum sem móta heildstætt yfirbragð hennar. Mikilvægt er að standa vörð um byggðina sem eina órofa heild og tryggja heildstæða vernd á svipmóti hennar og mælikvarða í hverfisskipulagi.

Hverfisvernd nær til mælikvarða, hlutfalla og hæðar húsa, auk ásýndar þeirra, með sérstaka

áherslu á ásýnd að götu. Með ásýnd er átt við upprunalegt útlit húsa s.s. efnisval, áferð og liti, gluggagerðir, þakgerð, þakkant, kvisti, svalir, mynstur og frágang við lóðamörk, svo sem garðveggi og girðingar, sbr. almenn hverfisverndarákvæði fyrir gulan verndarflokk.

Þau sameiginlegu einkenni byggðarinnar sem móta heildstætt yfirbragð hennar og ber að varðveita eru:

- Byggingarstíll og sérkenni hvers húss
- Afstaða og ásýnd húsa gagnvart götu og sólaráttum
- Hæð húsa og hlutföll - 2 hæðir á kjallara auk rishæðar
- Aðalbyggingarefni er yfirborðsmeðhöndluð steinsteypa með 1) stein- eða skeljasandsmulningi í grá- og brúntóna litum, oft í tveimur litum, eða 2) hraunmúr (perlumúr), ómeðhöndaður (ómálaður)
- Þakform (valmapak) og þakklæðning
- Steyptur þakkantur eða sama útlit/hlutföll í öðru efni þar sem breytingar hafa verið gerðar
- Timburgluggar og útlit glugga
- Steyptir garðveggir

Eftirfarandi hús njóta hverfisverndar í rauðum flokki (einstök hús, húsaraðir og götumyndir):

- Karlagata 14-16

Sjá: Bygðakönnun. Borgarhluti 3 – Hlíðar. Skýrsla Borgarsögusafns nr. 223. Reykjavík 2023.

Sjá Lög um menningarminjar nr. 80/2012.

FORNLEIFAR

Engar fornleifar eru skráðar innan skilmálaeiningarinnar.

Sjá Borgarhluti 3 – Hlíðar, Fornleifaskrá, skýrsla nr. 224. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2022.

Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

NÁTTÚRUSÉRKENNI

Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.



SAMGÖNGUR

ALMENNINGSSAMGÖNGUR

Á ekki við.

SAMGÖNGUSTEFNA

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

GÖTUR, STÍGAR OG GANGSTÉTTIR

Götur, vegir, gangstéttir og stígar eru sýndir á hverfisSKIPULAGSUPPDÆTTI eins og þeir eru við gildistöku hverfisSKIPULAGS. Heimilt er að útbúa nýjar gangstéttir og stíga þar sem þörf þykir og aðstæður leyfa, án breytinga á hverfisSKIPULAGI.

Þar sem nýir göngustígar og hjólastígar eru sýndir á hverfisSKIPULAGSUPPDÆTTI er lega þeirra leiðbeinandi.

Heimilt er að fara í breytingar og endurhönnun á samgöngumannvirkjum sem miða að því að auka umferðaröryggi og bæta aðstæður fyrir virka ferðamata. Við breytingar, viðhald og hönnun

skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja að aðgengi milli borgarlands og lóða sé fullnægjandi fyrir alla einstaklinga óháð hreyfigetu.

BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR

Fjöldi bílastæða á lóð

Í töflunni að aftan er að finna upplýsingar um fjölda bílastæða innan lóða sem yfirfærast úr eldra deiliskipulagi. Þar sem skráð eru bílastæði inni er átt við stæði í sameiginlegum bílageymslum. Þar sem skráð eru bílastæði úti er um að ræða stæði utandyra á lóð, þ.m.t. stæði fyrir framan bílskúra. Stæði inni í bílskúrum eru ekki talin í töflunni.

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls				
Karlagata 1	0	1	1	Karlagata 6	0	1	1
Karlagata 10	0	1	1	Karlagata 12	0	1	1
Karlagata 17	0	1	1	Karlagata 21	0	1	1
Karlagata 22	0	1	1	Mánagata 1	0	1	1
Mánagata 15	0	1	1	Mánagata 17	0	1	1
Mánagata 19	0	1	1	Mánagata 20	0	1	1
Mánagata 24	0	1	1	Skarphéðinsgata 2	0	1	1
Skarphéðinsgata 6	0	1	1	Skarphéðinsgata 12	0	1	1
Skarphéðinsgata 14	0	1	1	Skeggjagata 3	0	1	1
Skeggjagata 5	0	2	2	Skeggjagata 25	0	1	1
Vífilsgata 17	0	1	1	Vífilsgata 21	0	1	1
Vífilsgata 22	0	1	1	Vífilsgata 23	0	1	1
Vífilsgata 24	0	1	1				

Bílastæði fyrir hreyfihamlaða, sjá ákvæði gildandi byggingarreglugerðar.

Innkeyrslur á lóðir eru óbreyttar. Þó er heimilt að breyta innkeyrslum þar sem nýir byggingarreitir koma til nýtingar.

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

Óheimilt er að fjölga bílastæðum innan lóðar vegna aukaíbúðar í bílageymslum.

SAMEIGINLEG BÍLAGEYMSLA

Ekki heimilað.

HJÓLASTÆÐI

Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á lóð.

Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á borgarlandi.



NÁTTÚRUVÁ

FLÓÐ OG AÐRAR NÁTTÚRUHAMFARIR

Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

Gegndræpt yfirborð er mikilvægasta fornvörnin gegn flóðum sem orsakast af mikilli úrkomuákefð.

VINDAFAR

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

DEILISKIPULAG FELLT ÚR GILDI

Upplýsingar um deiliskipulag sem fellt er úr gildi með hverfisskipulagi

Hverfisskipulag er heildstæð endurskoðun á gildandi deiliskipulagsáætlunum og mun leysa af hólmi eldri deiliskipulagsáætlanir. Þegar hverfisskipulagið tekur gildi með samþykkt borgarráðs/ borgarstjórnar og birtingu í B-deild Stjórnartíðinda munu upphaflegar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum á þeim, falla úr gildi.

Skrá yfir þessar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum er að finna í heimildarskrá aftast í bók II.

Norðurmýri - randbyggð



HverfisSKIPULAGSUPPRÁTTUR FYRIR SKILMÁLAEINGU 3.1.25

Stækkuð mynd af hverfisSKIPULAGSUPPRÁTTI FYRIR SKILMÁLAEINGU 3.1.25 NORÐURMÝRI - RANDBYGGÐ. Sé munur á uppráttum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisSKIPULAGSUPPRÁTTI SEM BIRTUR ER AFTAST Í BÓK II, Í VASA INNAN Á BAKSIÐU, GILDIR HVERFISSKIPULAGSUPPRÁTTURINN AFTAST Í BÓKINN. Bent er á að landnotkun á hverfisSKIPULAGSUPPRÁTTI ER EINGÖNGU SÝND TIL SKÝRINGAR OG ERU EKKI ENDILEGA Í SAMRÆMI VIÐ AFMÖRKUN EINS OG HÚN KEMUR FRAM Í AÐALSKIPULAGI. Ef breytingar verða á afmörkun í aðalskipulagi þá hefur hún engin áhrif á stærð eða afmörkun landnotkunarreita í hverfisSKIPULAGINU.



Skýringar

Landnotkun

	Afmörkun hverfisSKIPULAGS
	Afmörkun skilmálaeininga
	Hús / byggingar
	Lóðamörk
	Íbúðarbyggð
	Miðsvæði
	Samfélagsþjónusta
	Verslun og þjónusta
	Þróunar- /athugunarsvæði (Sérstakt deiliskipulag)

Opin svæði - Borgarland

	H	Hverfisgarður: Garðar innan hverfis sem þjóna íbúum hverfis
	O	Opin svæði: Gróður við götur/mí og önnur óskilgreind græn svæði
	L	Leiksvæði: Hefðbundið leiksvæði með grótti og leikmöguleikum
	D	Dvalarsvæði: Grænt yfirbragð, gróður og íverusvæði
	M	Málurtagarður
	K	Kytt svæði: Eftir töl dvalar og slóðar á opnu svæði í skjóli frá helstu umferðarleiðum
	V	Vatn

Samgöngur

	Götur
	Borgargötur (aðalgötur)
	Bílastæði (leiðbeinandi staðsetning)
	Gangstéttir / göngustígar
	Megin göngutenging, (leiðbeinandi lega)
	Megin hjólastígar, (leiðbeinandi lega)
	Núverandi undirgöngugöngubrú
	Ný undirgöngugöngubrú

Verndarsvæði

	Hverfisvernd
	Einstökt hús
	Formleifar og yngri minjar
	Helgunarsvæði
	Helgunarsvæði friðlýsing
	Friðlýst svæði
	Náttúruskenni

Annað

	Takmarkaður byggingarreitur, sjá skilmála
	Aðalbyggingarreitur, sjá skilmála
	Möguleg hækkun flötbylshúsa
	Hámarkshæð bygginga
	Grenndarstöð, (leiðbeinandi lega)
	Hijóðvörn (leiðbeinandi staðsetning)
	Hverfistorg og/öðra fegun göturyma
	Kvaðir (sjá nánar í bók 2)



SAMFÉLAG

STARFSEMI	352
HÚSAGERÐIR	352
VERSLUN OG ÞJÓNUSTA	352
ÍBÚÐIR	352
LÝÐHEILSA	353



MANNVIRKI

YFIRFÆRÐAR	354
BYGGINGARHEIMILDIR	
VIÐBÓTARBYGGINGARHEIMILDIR	357
NÝBYGGINGAR	360
AÐRAR BYGGINGAR Á LÓÐ	360
BYGGINGARREITIR OG GJÖLD	361
SVALIR OG SVALALOKANIR	361
ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS	361
ÚTLITSBREYTINGAR OG VIÐHALD	362
KJALLARI	362
NIÐURRIF	362
TÆKNIBÚNAÐUR	362
ÓSAMÞYKKTAR FRAMKVÆMDIR	363



GÆÐI BYGGÐAR

LÓÐAMÖRK	363
ÚTFÆRSLA LÓÐA	363
ALMENNINGSRÝMI	364
BORGARBÚSKAPUR	364
LJÓSVIST	364
HLJÓÐVIST	365
LOFTGÆÐI	365
KVÆÐIR	365



ORKA & AUÐLINDIR

MEDHÖNDLUN ÚRGANGS	366
RAFHLEDSLUSTÆÐI	366
DREIFISTÖÐVAR, LAGNIR OG VEITUR	366



VISTKERFI & MINJAR

BLÁGRÆNAR OFANVATNSLAUSNIR	367
VERNDARÁKVÆÐI	367
FORNLEIFAR	368
NÁTTÚRUSÉRKENNI	368



SAMGÖNGUR

ALMENNINGSSAMGÖNGUR	368
SAMGÖNGUSTEFNA	368
GÖTUR, STÍGAR OG GANGSTÉTTIR	368
BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR	368
SAMEIGINLEG BÍLAGEYMSLA	368
HJÓLASTÆÐI	368



NÁTTÚRUVÁ

FLÓÐ OG AÐRAR NÁTTÚRUHAMFARIR	369
VINDAFAR	369

UM SKILMÁLAEININGU

Í skilmálaeiningunni er íbúðabyggð. Einingin er vinkillaga og liggur vestast í hverfinu, að borgarhluta 2 miðborg. Einingin liggur á milli Skarphéðinsgötu, Njálsgötu og Rauðarárstígs og nær frá Skeggjagötu í suðri og að Snorrabraut. Byggðin er fastmótuð og heilsteypt og sú fyrsta sem byggð er upp samkvæmt skipulagi, mestmegnis á 5. áratug 20. aldar samkvæmt sérupprætti frá 1936 sem telst fyrsta nútímaskipulagið sem unnið var fyrir hverfi í Reykjavík. Byggðin einkennist af randbyggðum fjölbýlishúsum af mjög svipaðri gerð og hæð, kjallari tvær hæðir og ónýtanlegt ris. Hlutföll, þakform og yfirborðsáferð húsa er áþekk. Steyptir garðveggir umhverfis lóðir eru einkennandi.

HELSTU ÁHERSLUR

Skilmálaeiningin nýtur hverfisverndar í gulum flokki á grundvelli heildstæðs svipmóts og yfirbragðs byggðarinnar og sérstöðu í skipulagssögu Reykjavíkur. Skilmálar miða að því að tryggja að breytingar á húsnæði og lóðum falli vel að því umhverfi sem fyrir er og samræmist ákvæðum um hverfisvernd.

Byggingarreitir á lóðum eru stækkaðir.

Heimilað getur verið að útbúa aukaíbúð í bílageymslu að uppfylltum skilyrðum.

Heimilað verður að útbúa aukaíbúðir í bílageymslum.

Heimilað er að stunda atvinnustarfsemi innan íbúðar.

Heimiluð eru smáhýsi á lóð.

Heimilað er að byggja sorpgerði á lóð til að auðvelda flokkun úrgangs.

Eldri heimildir fyrir bílastæðum eru yfirfærðar í skilmála hverfisSKIPULAGS.

Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir og gróður 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.

SKILMÁLAR



SAMFÉLAG

STARFSEMI

Starfsemi innan skilmálaeiningarinnar skal fylgja ákvæðum aðalskipulags fyrir íbúðabyggð og leiðbeiningum hverfisskipulags um Starfsemi í íbúðabyggð.

Starfsemi sem fer fram í íbúðarhúsnæði má ekki vera íþyngjandi fyrir aðliggjandi lóðarhafa og/ eða meðlóðarhafa og verður að fara fram á almennum vinnutíma. Miðað er við rekstur með 1-3 starfsmenn. Ekki er heimilt að fjölga bílastæðum í hverfinu, hvorki á borgarlandi né á lóð, vegna starfsemi í íbúðarbyggð. Meginnýting húsnæðis skal áfram vera íbúðarhúsnæði með lögheimilisskráningu.

Afla skal tilskilinna leyfa fyrir starfsemi sem skv. lögum og reglugerðum er leyfis skyld.

Innan íbúðabyggðar er ekki heimiluð mengandi starfsemi sem skv. gildandi reglugerð um losun frá atvinnurekstri og mengunarvarnaeftirlit krefst starfsleyfis frá Umhverfisstofnun eða heilbrigðisnefnd eða er tilkynningaskyld til áðurnefndra embætta. Mengandi starfsemi er þegar um er að ræða truflun á umhverfispáttum sem hafa skaðleg áhrif á heilsufar almennings m.a. með óhreinkun lofts, láðs eða lagar. Mengun tekur einnig til ólyktar, hávaða og titrings.

Ekki er heimilt að vera með hávaðasama starfsemi (s.s. skemmti- og dansstaði, æfingastöðvar o.s.frv.) í sama húsi og íbúðir nema sýnt sé fram á með hljóðvistarskýrslu að hægt sé að tryggja viðunandi hljóðvist með byggingartæknilegum aðgerðum. Sjá nánar skilmála um hljóðvist.

Heimildir fyrir gististarfsemi eru samkvæmt ákvæðum gildandi aðalskipulags. Heimagisting í flokki I er heimiluð. Við götur sem skilgreindar eru sem aðalgötur í aðalskipulagi eru rýmri heimildir fyrir gisti- og veitingastarfsemi, sbr. ákvæði aðalskipulags og leiðbeiningar hverfisskipulags um starfsemi í íbúðabyggð. Aðalgötur eru merktar á hverfisskipulagsuppdraetti.

Starfsemi á vegum velferðarsviðs og frjálsra félagasamtaka sem sinna velferðarþjónustu í samstarfi við Reykjavíkurborg eða ríkið er heimiluð í íbúðarhúsnæði innan íbúðabyggðar í Reykjavík, sbr. leiðbeiningar hverfisskipulags um starfsemi í íbúðabyggð.

Í gildi er samþykkt um skilti í Reykjavík þar sem fram koma reglur um stærðir, fyrirkomulag o.fl. á auglýsinga- og upplýsingaskiltum í Reykjavík.

Sjá leiðbeiningar

➔ Starfsemi í íbúðabyggð

HÚSAGERÐIR

Randbyggð fjölbýlishús á þremur hæðum með risi eða tveimur hæðum á kjallara auk riss.

VERSLUN OG ÞJÓNUSTA

Í skilmálaeiningunni er ekki skilgreint verslunar- eða þjónustuhúsnæði.

ÍBÚÐIR

Heimilt er að skipta upp íbúðum og fjölga þannig séríbúðum, þ.e. íbúðum með sér fasteignanúmer. Þó eru ekki heimilaðar fleiri en ein íbúð á hverri hæð nema slíkt fyrirkomulag sé í takt við upprunalega íbúðaskipan hússins. Einnig er heimilt að sameina íbúðir á aðliggjandi hæðum. Heimildirnar eru háðar samþykki meðlóðarhafa.

Innan hvers fasteignarnúmers er heimiluð ein aukaíbúð. Aðalíbúð og aukaíbúð skulu tilheyra sama fasteignarnúmeri og vera í einni eigu. Heimild fyrir aukaíbúð er háð samþykki meðlóðarhafa.

Aukaíbúð má koma fyrir í bílageymslu þar sem hægt er að uppfylla gæðakröfur sem fram koma

Í leiðbeiningum hverfissskipulags um fjölgun íbúða. Bílageymsla verður að standa innan sömu lóðar og aðalíbúð.

Þegar útbúnar eru aukaíbúðir eða séríbúðum fjölgað skal fylgja leiðbeiningum hverfissskipulags um fjölgun íbúða og uppfylla ákvæði gildandi byggingarreglugerðar um íbúðir. Leggja skal inn byggingarleyfisumsókn til byggingarfulltrúa vegna aukaíbúða og þegar fasteignum er fjölgað eða þær sameinaðar.

Samráð skal haft við Veitur ohf. um tengingu nýrra íbúða við fráveitukerfi.

Ef íbúðum er fjölgað þarf að skoða hvort fjölga þurfi úrgangsilátum og breyta fyrirkomulagi, sbr. skilmála um meðhöndlun úrgangs og aðrar byggingar á lóð.

Sjá leiðbeiningar

[➤ Fjölgun íbúða](#)

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 almenningssrýmum, sbr. skilmálalið um almenningssrými. Við hönnun og útfærslu almenningssrýma þarf að huga að þörfum allra, sérstaklega barna, ungmenna og hreyfihamlaðra.

Lýsing og hönnun mannvirkja, gróðurs og annarra innviða í almenningssrýmum skal auka öryggisstilfinningu þeirra sem þau nota og hvetja þannig til notkunar sem flestra þjóðfélagshópa.

**MANNVIRKI****YFIRFÆRÐAR BYGGINGARHEIMILDIR****Almenn ákvæði**

Byggingarheimildir eldra deiliskipulags sem fellur úr gildi við gildistöku hverfissskipulags yfirfærast í hverfissskipulag. Í töflu í skilmálalið um viðbótarbyggingarheimildir eru birtar byggingarheimildir fyrir hverja lóð, þ.m.t. yfirfærðar byggingarheimildir og brúttóflatarmál bygginga skv. fasteignaskrá og landupplýsingum Reykjavíkur (LUKR).

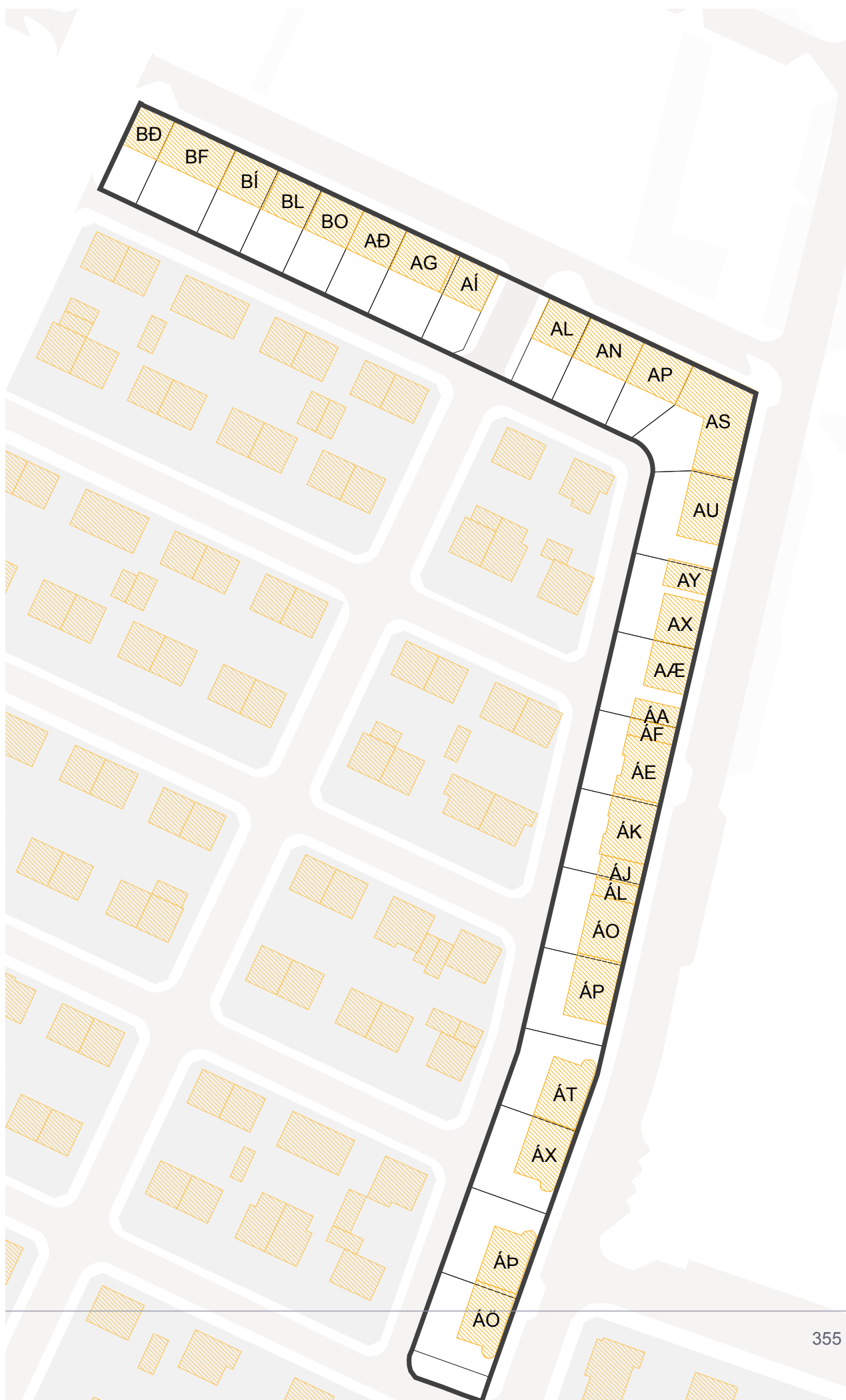
Þeir fyrirvarar eru gerðir að upplýsingar um brúttóflatarmál geta verið rangar bæði hjá fasteignaskrá og LUKR en bent er á að fasteignareigandi sem hyggst nýta sér yfirfærðar ónýttar byggingarheimildir ber ábyrgð á því að brúttóflatarmál fasteignar sé rétt skráð, í samræmi við samþykktu aðaluppdrætti. Af þeim sökum er þess krafist að þegar sótt er um byggingarleyfi til að nýta yfirfærðar ónýttar heimildir fylgi umsókninni samþykktur aðaluppdráttur af byggingunni eins og hún er, þeim breytingum sem óskað er eftir og uppfærðri skráningartöflu, sbr. ákvæði í gr. 2.4.1 í byggingarreglugerð 12/2012.

Tilvísanir í skilmála eldra deiliskipulags sem yfirfærðir eru í hverfissskipulag birtast í viðeigandi skilmálaliðum hverfissskipulags. Í þeim tilfellum þar sem ósamræmi er milli byggingarheimilda eldra deiliskipulags sem yfirfærðar eru í hverfissskipulag og nýrra heimilda sem veittar eru í hverfissskipulagi, gilda þær heimildir sem eru rýmri.

Þar sem til staðar eru ónýttar byggingarheimildir sem yfirfærast í hverfissskipulag skal nýting þeirra vera svona:

- Nýting skal vera innan byggingarreits eins og hann var afmarkaður í eldra deiliskipulagi. Upplýsingar um eldri byggingarreiti er að finna á uppdrætti/korti fyrir aftan. Uppdrátturinn sýnir skilmálaeininguna, lóðarmörk og eldri byggingarreit.
- Nýting skal vera í samræmi við eldri skilmála, þ.m.t. þakform, þakhalla og önnur takmarkandi atriði sem yfirfærð eru í hverfissskipulag og fram koma í viðeigandi skilmálaliðum.
- Fyrir samtengd hús, s.s. rað- og parhús og fjölbýlishús skulu breytingar hannaðar heildstætt, jafnvel þótt breytingar verði ekki framkvæmdar allar á sama tíma.

Í þeim tilfellum þar sem byggingarmagn húsa er meira en segir í skilmálum í yfirfærðu deiliskipulagi eða engar byggingarheimildir yfirfærast, gilda samþykktir aðaluppdrættir. Aftast í bók II, í prentútgáfu hverfissskipulags, er að finna skrá yfir deiliskipulag þaðan sem yfirfærðar byggingarheimildir flytjast.



Uppdráttur sem sýnir byggingarreiti eins og þeir voru afmarkaðir í eldra skipulagi. Nýting yfirfærðra ónýtttra byggingaheimilda skal vera innan eldri byggingarreits sbr. almenn ákvæði um yfirfærðar byggingarheimildir fyrir framan.

VIÐBÓTARBYGGINGARHEIMILDIR

Almenn ákvæði

Að aftan eru birtar upplýsingar um eldri byggingarheimildir og núverandi byggingarmagn (sbr. skilmálalið um yfirfærðar byggingarheimildir). Einnig um viðbótarbyggingarheimildir og hámarksbyggingarmagn fyrir lóðir, þar sem það á við.

Innan hámarksbyggingarmagns lóðar skulu rúmast núverandi byggingar og viðbætur og breytingar sem geta verið heimilaðar skv. þessum skilmálalið eða öðrum skilmálum hverfisSKIPulags. Einnig aðrar byggingar á lóð sem þegar eru byggðar eða heimilt er að byggja, nema sérstaklega sé tekið fram að þær reiknist ekki inn í nýtingarhlutfall lóðar. Hámarksbyggingarmagn tekur til bæði A- og B-rýma.

Allar viðbætur og breytingar skulu falla vel að efnisvali, formi og hlutföllum núverandi byggingar. Þakgerð viðbygginga skal taka mið af þaki núverandi húss. Vanda skal efnisval og horfa til efniseiginleika, útlits, áferðar og endingar. Sjá nánar leiðbeiningar hverfisSKIPulags um viðeigandi húsagerð.

Nýting viðbótarbyggingarheimilda skal vera innan byggingarreits, sbr. skilmálalið um byggingarreiti og gjöld. Við hönnun og útfærslu viðbóta og breytinga skal huga að skuggavarpi á helstu íverusvæði á lóð og nágrenni, svo sem útirými í mikilli notkun, svalir og/eða palla og skal fylgja leiðbeiningum hverfisSKIPulags þegar heimild er nýtt.

Samráð skal haft við Veitur ohf. ef um breytingar á fráveitulögnum er að ræða. Meginreglan er sú að færsla á lögnum er á kostnað lóðarhafa.

Önnur ákvæði

Ekki er heimilt að byggja viðbyggingar við hús innan skilmálaeiningarinnar.

Heimilt er að hækka þak. Mesta hæð þaks má vera 3,6 m yfir efstu plötu. Þakgerð skal vera óbreytt. Portbygging er óheimil. Kvistir eru heimilaðir sbr. skilmálalið um þakgerð og frágang þaks.

Við breytingar skal halda í steyptan þakkant eða sama útlit/hlutföll í öðru efni þar sem breytingar hafa verið gerðar á kantinum, sbr. ákvæði í skilmálalið um verndarákvæði.

Sjá leiðbeiningar

➤ Þakbreytingar

Byggingarheimildir

AK Auðkenni lóðar eða byggingareitar, sjá uppdrátt
SL Stærð lóðar
HB Heimilað hámarks byggingarmagn
BY Þegar byggt á byggingareit
YNH Yfirfært nýtingarhlutfall á lóð
NNH Nýtt hámarks nýtingarhlutfall á lóð

T Innan takmarkaða byggingareitar lóðar
A Innan aðalbyggingarreitar
Y Innan yfirfærðs byggingareits
~~100 m²~~ Byggt er yfirfært
 * Óstaðfest tala

Heimilisfang	SL	AK	HB	BYGGT	YNH / NNH
Njálsgata 90		BÐ	Y 255 m²	255 m ²	
		BD		0 m ²	
SAMTALS	165 m²		255 m²	255 m²	1.55 → 1.55
Njálsgata 92		BF	Y 494 m²	494 m ²	
		BÉ		0 m ²	
SAMTALS	285 m²		494 m²	494 m²	1.73 → 1.73
Njálsgata 94		BÍ	Y 339 m²	339 m ²	
		BH		0 m ²	
SAMTALS	200 m²		339 m²	339 m²	1.70 → 1.70
Njálsgata 96		BL	Y 312 m²	312 m ²	
		BK		0 m ²	
SAMTALS	200 m²		312 m²	312 m²	1.56 → 1.56
Njálsgata 98		BO	Y 358 m²	358 m ²	
		BM		0 m ²	
SAMTALS	200 m²		358 m²	358 m²	1.79 → 1.79
Njálsgata 100		AÐ	Y 323 m²	323 m ²	
		AD		0 m ²	
SAMTALS	200 m²		323 m²	323 m²	1.62 → 1.62
Njálsgata 102		AG	Y 457 m²	457 m ²	
		AF		0 m ²	
SAMTALS	250 m²		457 m²	457 m²	1.83 → 1.83
Njálsgata 104		AÍ	Y 338 m²	338 m ²	
		AH		0 m ²	
SAMTALS	178 m²		338 m²	338 m²	1.90 → 1.90
Njálsgata 106		AL	Y 271 m²	271 m ²	
		AK		0 m ²	
SAMTALS	190 m²		271 m²	271 m²	1.43 → 1.43
Njálsgata 108		AN	Y 457 m²	457 m ²	
		AO		0 m ²	
SAMTALS	250 m²		457 m²	457 m²	1.83 → 1.83
Njálsgata 110		AP	Y 410 m²	410 m ²	

Heimilisfang	SL	AK	HB	BYGGT	YNH / NNH
		AÓ		0 m ²	
SAMTALS	201 m ²		410 m ²	410 m ²	2.04 → 2.04
Njálsgata 112, Rauðarárstígur 20		AS	Y 855 m²	855 m ²	
		AÁ		0 m ²	
SAMTALS	383 m ²		855 m ²	855 m ²	2.23 → 2.23
Rauðarárstígur 22		AU	Y 443 m²	443 m ²	
		AT		0 m ²	
SAMTALS	335 m ²		443 m ²	443 m ²	1.32 → 1.32
Rauðarárstígur 24		AY	Y 55 m²	55 m ²	
		AX	Y 322 m²	322 m ²	
		AÝ	T 9 m²	0 m ²	
		AP		0 m ²	
SAMTALS	297 m ²		386 m ²	377 m ²	1.27 → 1.30
Rauðarárstígur 26		AÆ	Y 315 m²	315 m ²	
		ÁA	Y 40 m²	40 m ²	
		ÁD		0 m ²	
		ÁB	T 99 m²	0 m ²	
SAMTALS	297 m ²		454 m ²	355 m ²	1.19 → 1.53
Rauðarárstígur 28		ÁE	Y 504 m²	504 m ²	
		ÁF	Y 41 m²	41 m ²	
		ÁG		0 m ²	
		ÁÉ		0 m ²	
SAMTALS	297 m ²		545 m ²	545 m ²	1.83 → 1.83
Rauðarárstígur 30		ÁJ	Y 39 m²	39 m ²	
		ÁK	Y 504 m²	504 m ²	
		ÁH		0 m ²	
		ÁÍ		0 m ²	
SAMTALS	297 m ²		543 m ²	543 m ²	1.83 → 1.83
Rauðarárstígur 32		ÁL	Y 44 m²	44 m ²	
		ÁO	Y 497 m²	497 m ²	
		ÁM		0 m ²	
		ÁN		0 m ²	
SAMTALS	306 m ²		541 m ²	541 m ²	1.77 → 1.77
Rauðarárstígur 34		ÁP	Y 456 m²	456 m ²	
		ÁS		0 m ²	
SAMTALS	306 m ²		456 m ²	456 m ²	1.49 → 1.49
Rauðarárstígur 36		ÁT	Y 415 m²	415 m ²	
		ÁÚ		0 m ²	
SAMTALS	315 m ²		415 m ²	415 m ²	1.32 → 1.32
Rauðarárstígur 38		ÁX	Y 485 m²	485 m ²	

Heimilisfang	SL	AK	HB	BYGGT	YNH / NNH
		ÁV		0 m ²	
SAMTALS	324 m ²		485 m ²	485 m ²	1.50 → 1.50
Rauðarárstígur 40		ÁÞ	Y 466 m ²	466 m ²	
		ÁÝ		0 m ²	
SAMTALS	332 m ²		466 m ²	466 m ²	1.40 → 1.40
Rauðarárstígur 42		ÁÖ	Y 466 m ²	466 m ²	
		BÁ		0 m ²	
SAMTALS	306 m ²		466 m ²	466 m ²	1.52 → 1.52

NÝBYGGINGAR

Innan skilmálaeiningarinnar eru ekki skilgreindar nýbyggingar.

AÐRAR BYGGINGAR Á LÓÐ

Almennt gildir að stakstæð mannvirki á lóð, sem fjallað er um í þessum skilmálalið, skuli staðsetja innan takmarkaðs byggingarreits. Þó er heimilt að fara út fyrir takmarkaða byggingarreitinn að lóðamörkum sem snúa að borgarlandi vegna sorplausna. Einnig er heimilt að fara með smáhýsi og gróðurhús upp að lóðamörkum aðliggjandi lóða ef samþykki lóðarhafa viðkomandi lóða liggur fyrir.

Heimildir um aðrar byggingar á lóð bætast við byggingarheimildir sem fram koma í skilmálalið um viðbótarbyggingarheimildir og reiknast því ekki inn í nýtingarlutfall lóðar.

Fylgja skal leiðbeiningum hverfisskipulags um aðrar byggingar á lóð og ákvæðum byggingarreglugerðar um smáhýsi á lóðum.

Sorpgærði

Heimilt er að byggja eitt sorpgærði á hverri lóð. Fylgja skal ákvæðum byggingarreglugerðar og hönnunarviðmiðum um úrgangslausrir við íbúðarhúsnæði umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur gefur út.

Smáhýsi

Heimilt er að byggja stakstætt smáhýsi á lóð sem má að hámarki vera 15 m² og mesta hæð þess 2,5 metrar frá yfirborði lóðar og upp á hæsta punkt þaks eða útveggs, sbr. ákvæði gildandi byggingarreglugerðar um smáhýsi á lóð. Smáhýsi eru skýli sem almennt eru ætluð til geymslu garðáhalds, hjóla o.þ.h. og eru ekki ætluð til íveru.

Ef smáhýsi eru samtengd eða standa þétt saman við mörk aðliggjandi lóða þarf að tryggja brunavarnir skv. ákvæðum byggingarreglugerðar.

Gróðurhús

Heimilt er að byggja eitt stakstætt gróðurhús á lóð sem má að hámarki vera 15 m² og mesta hæð þess 3,0 metrar frá yfirborði lóðar og upp á hæsta punkt þaks eða útveggs. Gróðurhús skal vera úr gegnsæju glerefni í veggjum og þaki. Hönnun og frágangur lýsingar skal vera þannig að hún valdi ekki óæskilegri ljósmengun.

BYGGINGARREITIR OG GJÖLD

Byggingarreitir

Á hverfisSKIPULAGSUPPDRAETTI eru sýndir tveir byggingarreitir, takmarkaður reitur og aðalreitir. Allar byggingar á lóð skulu vera innan byggingarreita.

Takmarkaður byggingarreitur

Byggingarreitir fyrir minni viðbyggingar við sérbýlishús, parhús og raðhús, færanlegar kennslustofur og aðrar byggingar á lóð eru sýndir 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.

Aðalbyggingarreitur

Byggingarreitir fyrir stærri byggingar, eins og ofanábyggingar fjölbýlishúsa ásamt lyftu og/eða stigahúsi, 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.

Gjöld fyrir byggingarheimildir

Greiða þarf gatnagerðargjöld fyrir viðbótarfermetra sem samþykkt er að byggja á grundvelli þessa hverfisSKIPULAGS skv. lögum nr. 153/2006 um gatnagerðargjöld og samþykktar um gatnagerðargjöld í Reykjavík sem gildir á hverjum tíma. Á þróunar- og uppbyggingarsvæðum þar sem uppbygging krefst nýs deiliskipulags eða breytinga á gildandi deiliskipulagi gilda samningsmarkmið Reykjavíkurborgar á uppbyggingarsvæðum, samþykkt á fundi borgarstjórnar 2. febrúar 2022. Samningsmarkmiðin gilda um uppbyggingu á lóðum þar sem heimiluð verður breytt nýting á lóð/um og/eða viðbótarbyggingarmagn sem er að flatarmáli meira en 800 fermetrar eða 15 eða fleiri nýjar íbúðir verða til. Samningsmarkmiðin er að finna á heimasíðu Reykjavíkurborgar.

SVALIR OG SVALALOKANIR

Heimilt er að byggja svalir við hús innan skilmálaeiningarinnar. Ef byggðar eru nýjar svalir er gerð krafa um að þær séu byggðar eftir stöðluðum teikningum og leiðbeiningum fyrir húsagerðina sem finna má í fylgiskjali við leiðbeiningar hverfisSKIPULAGS um svalir og útlitsbreytingar.

Hámarksdýpt svara er 1,1 metrar og hámarksbreidd 3,1 metrar. Lágmarkshæð undir svalir við gangstétt er 2,4 metrar.

Svalalokanir eru ekki heimilaðar.

Í leiðbeiningum hverfisSKIPULAGS um svalir og þakbreytingar er fjallað nánar um hvernig framangreind skilyrði eru uppfyllt.

Sjá leiðbeiningar

➔ Svalir og útlitsbreytingar

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

Virða skal upprunalegt þakform. Ekki er heimilt að breyta þakformi eða hækka þak.

Kvistir eru heimilaðir á þeim hliðum þaks sem snýr að garði. Gluggar í þakfleti eru heimilaðir.

Þök skulu klædd bárujárni eða öðrum málmi. Litaval á þökum er frjálst.

Halda skal í steyptan þakkant. Ef þakkantur hefur verið brotinn niður, klæddur eða byggður upp nýr skal halda hlutföllum og útliti upprunalegs þakkants bæði í þykkt og dýpt.

Heimilt er að tæknibúnaður fari 1,5 metra upp fyrir gefnar hámarkshæðir á þakfleti, sbr. skilmálalið um tæknibúnað.

Fylgja skal leiðbeiningum hverfissskipulags um þakbreytingar.

Sjá nánar skilmálalið um verndarákvæði.

ÚTLITSBREYTINGAR OG VIÐHALD

Forðast skal að raska að óþörfu frumgerð húss og sérkennum þess við viðhald og útlitsbreytingar. Taka skal tillit til forma og hlutfalla, glugga og gluggasetningar, innganga, áferðar, efnisvals, mynstra og annarra sérkenna húss.

Í gildi er hverfisvernd sem takmarkar heimildir til breytinga sbr. eftirfarandi (sjá nánar skilmálalið um verndarákvæði):

- Gluggar skulu miðast við upphaflega gerð bæði hvað varðar efni og uppdeilingu gluggapósta. Hafi gluggum verið breytt skal við endurnýjun færa þá til upprunalegs horfs.
- Sérstaklega skal fara varlega í allar breytingar við götuhliðar húsa þar sem þær snúa að almenningsrými. Gæta skal sérstaklega heildarsvips við aðalgötur og borgargötur.
- Ytra byrði húsa sé skeljasandur eða steinmulningssteining.
- Gráir og brúntóna litir eru ráðandi á húsum og garðveggjum. Við endursteinun húsa skal leitast við að halda upprunalegum lit. Halda skal í mismunandi liti í steiningu og ekki er heimilt að útmá mynstur í útliti húsa.

Sjá leiðbeiningar

➤ Svalir og útlitsbreytingar

KJALLARI

Kjallarar eru heimilir þar sem aðstæður leyfa.

Sækja má um að taka í notkun ósamþykkt rými í kjöllum húsa sem til hafa orðið s.s. vegna náttúrulegs landhalla, enda mun umfang húss ekki aukast. Sækja þarf um byggingarleyfi. Skipulagsfulltrúi ákvarðar hvort aukið byggingarmagn uppfyllir ákvæði 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Heimilt er að grafa frá hluta úthliðar, til að koma fyrir nýjum gluggum eða inngangi, ef samþykkt íbúðarrými eru í kjallara. Þó má ekki grafa dýpra en sem nemur helmingi salarhæðar kjallara. Sækja þarf um byggingarleyfi.

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 skipulagsyfirlöndum. Leyfi fyrir niðurrifi er samþykkt samhliða byggingarleyfi fyrir nýju húsi og er háð samþykki byggingar- og skipulagsyfirvalda og heilbrigðiseftirlits.

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.

ÓSAMÞYKKTAR FRAMKVÆMDIR

Fasteignaeigendur bera ábyrgð á að notkun fasteignar sé í samræmi við samþykktar teikningar.

Hægt er að sækja um byggingarleyfi fyrir rýmum sem hafa verið tekin í notkun en eru skilgreind sem lokuð rými, t.d. í kjöllum, enda hafi umfang húss ekki breyst frá síðasta samþykktu byggingarleyfi. Skipulagsfulltrúi ákvarðar hvort aukið byggingarmagn uppfyllir ákvæði 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.



GÆÐI BYGGÐAR

LÓÐAMÖRK

Lóðamörk eru sýnd á hverfisskipulagsupprætti. Nánari afmörkun lóðar er útfærð með hnitasettum lóðarupprætti landupplýsingadeildar Reykjavíkurborgar. Lóðarhöfum er óheimilt að fara út fyrir lóðarmörk með hvers kyns framkvæmdir og/eða nýtingu á borgarlandi í eigin þágu.

Frágangur á lóðamörkum

Lóðarhafar skulu hafa samráð um frágang á sameiginlegum lóðamörkum aðliggjandi lóða.

Halda skal í einkennandi steypa garðveggi umhverfis lóðir, þá sérstaklega að götu. Gróður á sameiginlegum lóðamörkum skal ekki vera hærri en 1,8 metrar og há tré í a.m.k. 4 metra fjarlægð frá lóðamörkum, nema nágrannar ákveði annað í sameiningu.

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 vorjafndægum til haustjafndægra sé aldrei skuggavarp frá honum á helstu dvalarsvæði á nágrannalóð.

Á lóðarmörkum sem snúa að götum, gatnamótum, innkeyrslum og/eða stígum má ekki hefta sjónlínur með girðingum, veggjum eða gróðri. Hámarkshæð girðinga/veggja á slíkum stöðum er 1,2 metrar. Gróður og girðingar/veggi skal velja með það í huga. Við sérstakar aðstæður getur þurft að draga girðingar/veggi og gróður inn á lóð til að tryggja sjónlínur. Lóðarhafi ber ábyrgð á að gróður vaxi ekki fyrir sjónlínur vegfarenda.

Sjá leiðbeiningar

➔ Útfærsla lóða

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 lóðaruppráttur sem sýnir fyrirkomulag lóðar fylgja aðalupprætti. 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 skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval á lóðamörkum.

Sækja þarf um leyfi til Reykjavíkurborgar til að fella tré sem eru hærri en 8 metrar eða eldri en 60 ára. Sjá nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um útfærslu lóða.

Forðast skal ræktun ágengra plantna.

Sjá leiðbeiningar

➤ [Útfærsla lóða](#)

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. Við hönnun almenningsrýma skal fylgja leiðbeiningum hverfisSKIPULAGS um almenningsrými og viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun til að tryggja aðgengi allra.

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 skulu aðliggjandi lóðarhafar 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 nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um almenningsrými.

Sjá leiðbeiningar

➤ [Almenningsrými](#)

BORGARBÚSKAPUR

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

Heimild til matvælaræktunar á borgarlandi er tímabundinn afnotaréttur sem nánar er skilgreindur í afnotaleyfi.

Hænsnahald er leyft innan lóða. Ef stunda á hænsnahald þarf að sækja um leyfi heilbrigðisnefndar og fylgja samþykkt um hænsnahald í Reykjavík utan skipulagðra landbúnaðarsvæða nr. 815/2014 ásamt tilheyrandi leiðbeiningum Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur.

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

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.

Ljósabúnaður og hönnun lýsingar skal vera með þeim hætti að ekki sé hætt á að vegfarendur blindist af lýsingunni eða hún valdi glýju eða óþarfa ljósmengun.

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

Sjá leiðbeiningar

➤ [Ljósvist](#)

HLJÓÐVIST

Skilmálaeiningin liggur nærri umferðarpungri götu eða götum. Gera má ráð fyrir ýmsum mótvægisáðgerðum, s.s. hljóðmönnum, hljóðveggjum eða byggingartæknilegum áðgerðum. 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 innandyrna skal leyst með byggingartæknilegum áðgerðum. Sýna skal fram á gildi mótvægisáðgerða vegna hljóðvistar með gerð hljóðvistarskýrslu fyrir hverja framkvæmd við uppbyggingu á svæðinu. Gera skal grein fyrir völdum lausnum fyrir útveggi, glugga, svalalokanir, áðgerðir á lóð o.s.frv. og hvernig viðkomandi áðgerðir mæta kröfum um hljóðstig við byggingar og á útisvæðum, sbr. ákvæði í byggingarreglugerð og leiðbeiningar Mannvirkjastofnunar um hljóðvist.

Hljóðmengun frá starfsemi skal leyst með byggingartæknilegum áðgerðum eins og kostur er. Sýna skal fram á gildi mótvægisáðgerða vegna hljóðvistar með gerð hljóðvistarskýrslu fyrir hverja framkvæmd sbr. ákvæði í byggingarreglugerð um varnir gegn hávaða. Staðfesting hljóðvistar vegna breytinga þegar byggðra mannvirkja er á ábyrgð hönnuða aðaluppdráttar sem ber að skila inn hljóðvistarskýrslu, sbr. leiðbeiningar Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar.

Helstu hljóðvistarvandamál tengjast nálægð við Snorrabraut.

LOFTGÆÐI

Útfæra skal gróðurbelti á lóðum og borgarlandi nálægt umferðarpungum götum til að draga úr loftmengun.

Gróðurbeltið skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni.

Þar sem heimild er fyrir veitingarekstri, samkvæmt ákvæðum aðalskipulags, skal ganga frá útblæstri í samræmi við ákvæði byggingarreglugerðar og loftgæðareglugerðar til að koma í veg fyrir lyktarmengun.

KVAÐIR

Kvaðir eru tilgreindar á útgefnum mæliblöðum, hverfisSKIPulagi, lóðarleigusamningum, úthlutunarskilmálum og í öðrum þinglýstum skjölum. Þegar sótt er um byggingarleyfi þarf lóðarhafi/-hafar að leggja fram mæliblað og hæðarblað sem er í samræmi við gildandi hverfisSKIPulag.

Dæmi um kvaðir eru:

- Lagnaleiðir veitufyrirtækja
- Almennur umferðarréttur um lóð
- Hönnun og frágangur bygginga og lóða
- Tímabundnar ráðstafanir á lóð eða starfsemi
- Fyrirkomulag bílastæða á borgarlandi

Allar heimildir sem yfirfærðar eru í hverfisSKIPulag úr eldra deiliskipulagi, þ.m.t. kvaðir, koma fram í skilmálalið um yfirfærðar byggingarheimildir. Auk þess geta tilteknar kvaðir verið endurteknar í öðrum skilmálaliðum hverfisSKIPulags eftir því sem við á.



ORKA & AUÐLINDIR

MEÐHÖNDLUN ÚRGANGS

Almenn ákvæði

Í gildi er Samþykkt um meðhöndlun úrgangs í Reykjavíkurborg og skal hafa þá samþykkt til hliðsjónar við ákvarðanir um úrgangslausrir í hverfinu. Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur hefur einnig unnið hönnunarleiðbeiningar fyrir úrgangslausrir sem hafa skal til hliðsjónar.

Á borgarlandi er heimilt að koma fyrir grenndarstöðvum og ílátum undir úrgang, s.s. meðfram göngustígum og/eða á opnum svæðum innan skilmálaeiningarinnar. Leitast skal við að setja upp flokkunarílát þar sem endurvinnsluefni falla til og söfnun þeirra þykir hagkvæm.

Úrgangslausrir við íbúðarhúsnæði

Heimilt er að byggja skýli, gerði eða geymslu innan lóðar fyrir úrgang, sbr. skilmála um aðrar byggingar á lóð. Hafa skal samráð við skrifstofu umhverfisgæða á umhverfis- og skipulagssviði Reykjavíkur og fylgja hönnunarviðmiðum um úrgangslausrir við íbúðarhúsnæði sem skrifstofan hefur gefið út.

Gera skal ráð fyrir söfnun að lágmarki fjögurra úrgangsflokka við heimili - blandaðs úrgangs, pappírs/pappa, plasts og matarleifa. 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 vera 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. Safnkassi skal ekki standa nærri íbúðarhúsi á lóðinni eða íbúðarhúsi á nágrennalóð.

RAFHLEÐSLUSTÆÐI

Þar sem bílastæði eru skilgreind innan lóða er lóðarhöfum heimilt að nýta þau sem rafhleðslustæði. Upplýsingar um fjölda bílastæða á lóð eru birtar í skilmála um bílastæði og innkeyrslur.

Reykjavíkurborg er heimilt að koma fyrir rafhleðslustæðum innan skilmálaeiningarinnar á borgarlandi. Íbúum og öðrum lóðarhöfum er óheimilt að koma fyrir rafhleðslustæðum á borgarlandi. Rafhleðslustæði á borgarlandi skulu vera opin almenningi.

Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar við gerð rafhleðslustæða.

DREIFISTÖÐVAR, LAGNIR OG VEITUR

Kvaðir um legu lagna koma fram á útgefnum hæða- og mæliblöðum. Þegar sótt er um byggingarleyfi þarf lóðarhafi að leggja fram mæliblað sem er í samræmi við gildandi hverfisskipulag.

Lóðarhafi ber kostnað af öllum breytingum á lögnum veitufyrirtækja eða færslu þeirra vegna uppbyggingar á lóðinni. Allar breytingar og/eða færslur þarf að gera í samráði við viðkomandi veitufyrirtæki.

Stofnlagnir Veitna eru sýndar á stefnukorti fyrir orku og auðlindir. Óheimilt er að raska landi á helgunarsvæði stofnlagna nema í samráði við Veitur.



VISTKERFI & MINJAR

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.

Þar sem aukið er við byggingarmagn innan lóðar skal innleiða blágrænar ofanvatnslausnir (þ.m.t. gegndræpt yfirborð) svo að afrennslisstuðull lóðarinnar hækki ekki.

Við nýframkvæmdir á borgarlandi skal leitast við að innleiða blágrænar ofanvatnslausnir, s.s. við hönnun og útfærslur á almenningssvæðum, opnum svæðum, götum og stígum.

Sjá leiðbeiningar

➤ **Blágrænar ofanvatnslausnir**

VERNDARÁKVÆÐI

Skilmálaeiningin nýtur hverfisverndar í gulum flokki (samstæður húsa og heildir). Hverfið hefur hátt varðveislugildi sem heildstæð fastmótuð byggð með sterk sameiginleg byggingarlistaleg einkenni hins íslenska fúnkisstíls með perluákasti, steinmulnings- eða skeljasandsáferð á útveggjum og valmapaki. Skipulag svæðisins er brautryðjendaverk Einars Sveinssonar húsameistara Reykjavíkur og Valgeirs Björnssonar frá 1936. Þrátt fyrir breytingar hefur heildarsvipmót hverfisins haldist nokkuð vel.

Hverfisverndunin felur í sér varðveislur á svipmóti byggðarinnar og þeim sameiginlegu einkennum sem móta heildstætt yfirbragð hennar. Mikilvægt er að standa vörð um byggðina sem eina órofa heild og tryggja heildstæða vernd á svipmóti hennar og mælikvarða í deiliskipulagi.

Hverfisvernd nær til mælikvarða, hlutfalla og hæðar húsa, auk ásýndar þeirra, með sérstaka áherslu á ásýnd að götu. Með ásýnd er átt við upprunalegt útlit húsa s.s. efnisval, áferð og liti, gluggagerðir, þakgerð, þakkant, kvisti, svalir, mynstur og frágang við lóðamörk, svo sem garðveggi og girðingar, sbr. almenn hverfisverndarákvæði fyrir gulan verndarflokk.

Þau sameiginlegu einkenni byggðarinnar sem móta heildstætt yfirbragð hennar og ber að varðveita eru:

- Byggingarstíll og sérkenni hvers húss
- Afstaða og ásýnd húsa gagnvart götu og sólaráttum
- Hæð húsa og hlutföll - 2 hæðir á kjallara auk rishæðar
- Aðalbyggingarefni er yfirborðsmeðhöndluð steinsteypa með 1) stein- eða skeljasandsmulningi í grá- og brúntóna litum, oft í tveimur litum, eða 2) hraunmúr (perlumúr), ómeðhöndaður (ómálaður)
- Þakform (valmapak) og þakklæðning
- Steyptur þakkantur eða sama útlit/hlutföll í öðru efni þar sem breytingar hafa verið gerðar
- Timburgluggar og útlit glugga
- Steyptir garðveggir

Sjá: Byggðakönnun. Borgarluti 3 – Hlíðar. Skýrsla Borgarsögusafns nr. 223. Reykjavík 2023.

Sjá Lög um menningarminjar nr. 80/2012.

FORNLEIFAR

Engar fornleifar eru skráðar innan skilmálaeiningarinnar.

Sjá Borgarhluti 3 – Hlíðar, Fornleifaskrá, skýrsla nr. 224. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2022.

Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

NÁTTÚRUSÉRKENNI

Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.



SAMGÖNGUR

ALMENNINGSSAMGÖNGUR

Á ekki við.

SAMGÖNGUSTEFNA

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

GÖTUR, STÍGAR OG GANGSTÉTTIR

Götur, vegir, gangstéttir og stígar eru sýndir á hverfissskipulagsupprætti eins og þeir eru við gildistöku hverfissskipulags. Heimilt er að útbúa nýjar gangstéttir og stíga þar sem þörf þykir og aðstæður leyfa, án breytinga á hverfissskipulagi.

Þar sem nýir göngustígar og hjólastígar eru sýndir á hverfissskipulagsupprætti er lega þeirra leiðbeinandi.

Heimilt er að fara í breytingar og endurhönnun á samgöngumannvirkjum sem miða að því að auka umferðaröryggi og bæta aðstæður fyrir virka ferðamáta. Við breytingar, viðhald og hönnun skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja að aðgengi milli borgarlands og lóða sé fullnægjandi fyrir alla einstaklinga óháð hreyfigetu.

BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR

Bílastæði fyrir hreyfihamlaða, sjá ákvæði gildandi byggingarreglugerðar.

Innkeyrslur á lóðir eru óbreyttar. Þó er heimilt að breyta innkeyrslum þar sem nýir byggingarreitir koma til nýtingar.

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

Óheimilt er að fjölga bílastæðum innan lóðar vegna aukaíbúðar í bílageymslum.

SAMEIGINLEG BÍLAGEYMSLA

Ekki heimilað.

HJÓLASTÆÐI

Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á lóð.

Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á borgarlandi.



NÁTTÚRUVÁ

FLÓÐ OG AÐRAR NÁTTÚRUHAMFARIR

Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

Gegndræpt yfirborð er mikilvægasta fornvörnin gegn flóðum sem orsakast af mikilli úrkomuákefð.

Gegndræpi á lóð er mikilvægasta fornvörn lóðarhafa gegn flóðum sem orsakast af miklum rigningum á stuttum tíma.

VINDAFAR

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

DEILISKIPULAG FELLT ÚR GILDI

Upplýsingar um deiliskipulag sem felld er úr gildi með hverfisskipulagi

Hverfisskipulag er heildstæð endurskoðun á gildandi deiliskipulagsáætlunum og mun leysa af hólmi eldri deiliskipulagsáætlanir. Þegar hverfisskipulagið tekur gildi með samþykkt borgarráðs/ borgarstjórnar og birtingu í B-deild Stjórnartíðinda munu upphaflegar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum á þeim, falla úr gildi.

Skrá yfir þessar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum er að finna í heimildarskrá aftast í bók II.

Rauðaránholt - norðan Stórhólts



HverfisSKIPULAGSUPPDRA'TTUR FYRIR SKILMÁLAEINGU 3.1.26

Stækkuð mynd af hverfisSKIPULAGSUPPDRA'TTI FYRIR SKILMÁLAEINGU 3.1.26 Rauðarárholt - norðan Stórhólts. Sé munur á uppdráttum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisSKIPULAGSUPPDRA'TTI sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisSKIPULAGSUPPDRA'TTURINN aftast í bókinni. Bent er á að landnotkun á hverfisSKIPULAGSUPPDRA'TTI er eingöngu sýnd til skýringar og eru ekki endilega í samræmi við afmörkun eins og hún kemur fram í aðalskipulagi. Ef breytingar verða á afmörkun í aðalskipulagi þá hefur hún engin áhrif á stærð eða afmörkun landnóktunarreita í hverfisSKIPULAGINU.



Skýringar

Landnotkun

- Afmörkun hverfisSKIPULAGS
- Afmörkun skilmálaeininga
- Hús / byggingar
- Lóðamörk
- Íbúðarbyggð
- Miðsvæði
- Samfélagsþjónusta
- Verslun og þjónusta
- Þróttasvæði
- Þróttar- /athugunarsvæði (Sérstakt deiliskipulag)

Opin svæði - Borgartand

- Hverfisgarður: Garðar innan hverfis sem þjóna íbúum hverfis
- Opin svæði: Gróður við götur/mi og önnur óskilgreind græn svæði
- Leiksvæði: Hefðbundin leiksvæði með gróði og leikmöguleikum
- Dvalarsvæði: Grænt yfirbragð, gróður og íverusvæði
- Matjurtagarður
- Kyrtill svæði: Eftir tili dvalar og slóðar á opnu svæði í skjóli frá helstu umferðarleiðum
- Vatn

Samgöngur

- Götur
- Borgargötur (aðalgötur)
- Bilastæði (leiðbeinandi staðsetning)
- Gangstéttir / göngustigar
- Megin göngutenging, (leiðbeinandi lega)
- Megin hjólastigur, (leiðbeinandi lega)
- Nýverandi undirgöngugöngubú
- Ný undirgöngugöngubú

Verndarsvæði

- Hverfisvernd
- Einstök hús
- Fornleifar og yngri minjar
- Helgunarsvæði
- Helgunarsvæði friðlýsing
- Friðlýst svæði
- Náttúruskenni

Annað

- Takmarkaður byggingarreitur, sjá skilmála
- Aðalbyggingareitur, sjá skilmála
- Möguleg hækkun flötbylshusa
- Hámarkshæð bygginga
- Grenndarstöð, (leiðbeinandi lega)
- Hjóðvóm (leiðbeinandi staðsetning)
- Hverfistorg og/öðra fegun göturyma
- Kvæðir (sjá nánar í bók 2)



SAMFÉLAG

STARFSEMI	374
HÚSAGERÐIR	374
VERSLUN OG ÞJÓNUSTA	374
ÍBÚÐIR	374
LÝÐHEILSA	375



MANNVIRKI

YFIRFÆRÐAR	376
BYGGINGARHEIMILDIR	
VIÐBÓTARBYGGINGARHEIMILDIR	378
NÝBYGGINGAR	388
AÐRAR BYGGINGAR Á LÓÐ	388
BYGGINGARREITIR OG GJÖLD	389
SVALIR OG SVALALOKANIR	389
ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS	389
ÚTLITSBREYTINGAR OG VIÐHALD	390
KJALLARI	390
NIÐURRIF	390
TÆKNIBÚNAÐUR	390
ÓSAMÞYKKTAR FRAMKVÆMDIR	391



GÆÐI BYGGÐAR

LÓÐAMÖRK	391
ÚTFÆRSLA LÓÐA	391
ALMENNINGSRÝMI	392
BORGARBÚSKAPUR	392
LJÓSVIST	392
HLJÓÐVIST	393
LOFTGÆÐI	393
KVÆÐIR	393



ORKA & AUÐLINDIR

MEÐHÖNDLUN ÚRGANGS	394
RAFHEÐSLUSTÆÐI	394
DREIFISTÖÐVAR, LAGNIR OG VEITUR	394



VISTKERFI & MINJAR

BLÁGRÆNAR OFANVATNSLAUSNIR	395
VERNDARÁKVÆÐI	395
FORNLEIFAR	396
NÁTTÚRUSÉRKENNI	396



SAMGÖNGUR

ALMENNINGSSAMGÖNGUR	396
SAMGÖNGUSTEFNA	396
GÖTUR, STÍGAR OG GANGSTÉTTIR	396
BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR	396
SAMEIGINLEG BÍLAGEYMSLA	397
HJÓLASTÆÐI	397



NÁTTÚRUVÁ

FLÓÐ OG AÐRAR NÁTTÚRUHAMFARIR	397
VINDAFAR	397

UM SKILMÁLAEININGU

Í skilmálaeiningunni er íbúðabyggð. Einingin afmarkast af Stórholti í suðvestri, Nóatúni í austri og Skipholti í norðri. Innan miðrar einingarinnar, á svæði sem afmarkast af Stangarholti á alla kanta, eru skilmálaeiningar 3.1.17 og 3.1.27. Fastmótuð og heilsteypt íbúðarbyggð sem tók að rísa á fimmta áratug 20. aldar á vegum Byggingarfélags verkamanna, samkvæmt sérupprætti frá 1939, sem er meðal elstu deliskipulagstillagna fyrir hverfi í Reykjavík. Einkum fjór-sexbýlishús, 2 – 3 hæðir með steinmúlningi- eða skeljasandsáferð. Steyptir garðveggir umhverfis lóðir eru víða einkennandi. Húsin eru staðsett á lóðum með tilliti til sólarátta.

Skilmálaeininging ber með sér heildstætt yfirbragð sem hefur ekki tekið miklum breytingum í árunna rás. Þó hefur á stöku stað þökum verið lyft, byggðir kvistir og svalir.

HELSTU ÁHERSLUR

Skilmálar um mannvirki standa vörð um yfirbragð byggðarinnar og mikilvæg einkenni hennar.

Heimilað er að hækka lágreist þök og setja kvisti.

Byggingarreitir á lóðum eru stækkaðir.

Heimilað getur verið að útbúa aukaíbúð í bílageymslu að uppfylltum skilyrðum.

Heimilað er að stunda atvinnustarfsemi innan íbúðar.

Heimilað er setja smáhýsi og gróðurhús á lóð.

Heimilað er að byggja sorpgerði á lóð til að auðvelda flokkun úrgangs.

Eldri heimildir fyrir bílastæðum eru yfirfærðar í skilmála hverfisSKIPULAGS.

Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir og gróður 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.

SKILMÁLAR



SAMFÉLAG

STARFSEMI

Starfsemi innan skilmálaeiningarinnar skal fylgja ákvæðum aðalskipulags fyrir íbúðabyggð og leiðbeiningum hverfisSKIPULAGS um Starfsemi í íbúðabyggð.

Starfsemi sem fer fram í íbúðarhúsnæði má ekki vera íþyngjandi fyrir aðliggjandi lóðarhafa og/ eða meðlóðarhafa og verður að fara fram á almennum vinnutíma. Miðað er við rekstur með 1-3 starfsmenn. Ekki er heimilt að fjölga bílastæðum í hverfinu, hvorki á borgarlandi né á lóð, vegna starfsemi í íbúðarbyggð. Meginnýting húsnæðis skal áfram vera íbúðarhúsnæði með lögheimilisskráningu.

Afla skal tilskilinna leyfa fyrir starfsemi sem skv. lögum og reglugerðum er leyfis skyld.

Innan íbúðabyggðar er ekki heimiluð mengandi starfsemi sem skv. gildandi reglugerð um losun frá atvinnurekstri og mengunarvarnaeftirlit krefst starfsleyfis frá Umhverfisstofnun eða heilbrigðisnefnd eða er tilkynningaskyld til áðurnefndra embætta. Mengandi starfsemi er þegar um er að ræða truflun á umhverfispáttum sem hafa skaðleg áhrif á heilsufar almennings m.a. með óhreinkun lofts, láðs eða lagar. Mengun tekur einnig til ólyktar, hávaða og titrings.

Ekki er heimilt að vera með hávaðasama starfsemi (s.s. skemmti- og dansstaði, æfingastöðvar o.s.frv.) í sama húsi og íbúðir nema sýnt sé fram á með hljóðvistarskýrslu að hægt sé að tryggja viðunandi hljóðvist með byggingartæknilegum aðgerðum. Sjá nánar skilmála um hljóðvist.

Heimildir fyrir gististarfsemi eru samkvæmt ákvæðum gildandi aðalskipulags. Heimagisting í flokki I er heimiluð. Við götur sem skilgreindar eru sem aðalgötur í aðalskipulagi eru rýmri heimildir fyrir gisti- og veitingastarfsemi, sbr. ákvæði aðalskipulags og leiðbeiningar hverfisSKIPULAGS um starfsemi í íbúðabyggð. Aðalgötur eru merktar á hverfisSKIPULAGSUPPDRAETTI.

Starfsemi á vegum velferðarsviðs og frjálsra félagasamtaka sem sinna velferðarþjónustu í samstarfi við Reykjavíkurborg eða ríkið er heimiluð í íbúðarhúsnæði innan íbúðabyggðar í Reykjavík, sbr. leiðbeiningar hverfisSKIPULAGS um starfsemi í íbúðabyggð.

Sjá leiðbeiningar

➤ [Starfsemi í íbúðabyggð](#)

HÚSAGERÐIR

Samstæð fjór- til sexbýlishús eru ríkjandi.

VERSLUN OG ÞJÓNUSTA

Í skilmálaeiningunni er ekki skilgreint verslunar- eða þjónustuhúsnæði.

ÍBÚÐIR

Heimilt er að skipta upp íbúðum og fjölga þannig séríbúðum, þ.e. íbúðum með sér fasteignanúmer. Þó eru ekki heimilaðar fleiri en ein íbúð á hverri hæð nema slíkt fyrirkomulag sé í takt við upprunalega íbúðaskipan hússins. Einnig er heimilt að sameina íbúðir á aðliggjandi hæðum. Heimildirnar eru háðar samþykki meðlóðarhafa.

Innan hvers fasteignarnúmers er heimiluð ein aukaíbúð. Aðalíbúð og aukaíbúð skulu tilheyra sama fasteignarnúmeri og vera í einni eigu. Heimild fyrir aukaíbúð er háð samþykki meðlóðarhafa.

Aukaíbúð má koma fyrir í bílageymslu þar sem hægt er að uppfylla gæðakröfur sem fram koma í leiðbeiningum hverfisSKIPULAGS um fjölgun íbúða. Bílageymsla verður að standa innan sömu lóðar og aðalíbúð.

Þegar útbúnar eru aukaíbúðir eða séríbúðum fjölgað skal fylgja leiðbeiningum hverfissskipulags um fjölgun íbúða og uppfylla ákvæði gildandi byggingarreglugerðar um íbúðir. Leggja skal inn byggingarleyfisumsókn til byggingarfulltrúa vegna aukaíbúða og þegar fasteignum er fjölgað eða þær sameinaðar.

Samráð skal haft við Veitur ohf. um tengingu nýrra íbúða við fráveitukerfi.

Ef íbúðum er fjölgað þarf að skoða hvort fjölga þurfi úrgangsilátum og breyta fyrirkomulagi, sbr. skilmála um meðhöndlun úrgangs og aðrar byggingar á lóð.

Sjá leiðbeiningar

[➤ Fjölgun íbúða](#)

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 um almenningsrými. Við hönnun og útfærslu almenningsrýma þarf að huga að þörfum allra, sérstaklega barna, ungmenna og hreyfihamlaðra.

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.

**MANNVIRKI****YFIRFÆRÐAR BYGGINGARHEIMILDIR****Almenn ákvæði**

Byggingarheimildir eldra deiliskipulags sem fellur úr gildi við gildistöku hverfissskipulags yfirfærast í hverfissskipulag. Í töflu í skilmálalið um viðbótarbyggingarheimildir eru birtar byggingarheimildir fyrir hverja lóð, þ.m.t. yfirfærðar byggingarheimildir og brúttóflatarmál bygginga skv. fasteignaskrá og landupplýsingum Reykjavíkur (LUKR).

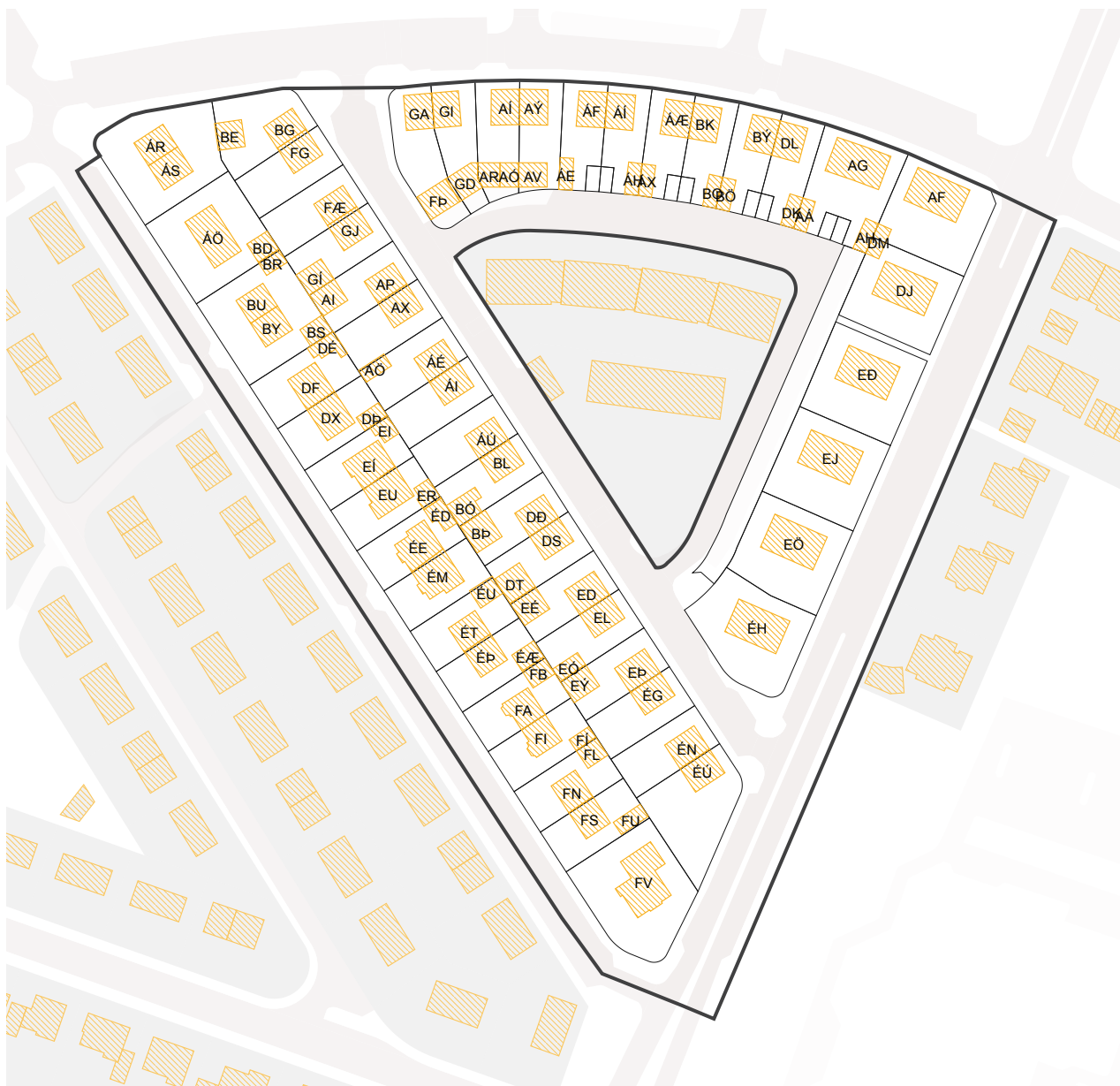
Þeir fyrirvarar eru gerðir að upplýsingar um brúttóflatarmál geta verið rangar bæði hjá fasteignaskrá og LUKR en bent er á að fasteignareigandi sem hyggst nýta sér yfirfærðar ónýttar byggingarheimildir ber ábyrgð á því að brúttóflatarmál fasteignar sé rétt skráð, í samræmi við samþykktu aðaluppdrætti. Af þeim sökum er þess krafist að þegar sótt er um byggingarleyfi til að nýta yfirfærðar ónýttar heimildir fylgi umsókninni samþykktur aðaluppdráttur af byggingunni eins og hún er, þeim breytingum sem óskað er eftir og uppfærðri skráningartöflu, sbr. ákvæði í gr. 2.4.1 í byggingarreglugerð 12/2012.

Tilvísanir í skilmála eldra deiliskipulags sem yfirfærðir eru í hverfissskipulag birtast í viðeigandi skilmálaliðum hverfissskipulags. Í þeim tilfellum þar sem ósamræmi er milli byggingarheimilda eldra deiliskipulags sem yfirfærðar eru í hverfissskipulag og nýrra heimilda sem veittar eru í hverfissskipulagi, gilda þær heimildir sem eru rýmri.

Þar sem til staðar eru ónýttar byggingarheimildir sem yfirfærast í hverfissskipulag skal nýting þeirra vera svona:

- Nýting skal vera innan byggingarreits eins og hann var afmarkaður í eldra deiliskipulagi. Upplýsingar um eldri byggingarreiti er að finna á uppdrætti/korti fyrir aftan. Uppdrátturinn sýnir skilmálaeininguna, lóðarmörk og eldri byggingarreit.
- Nýting skal vera í samræmi við eldri skilmála, þ.m.t. þakform, þakhalla og önnur takmarkandi atriði sem yfirfærð eru í hverfissskipulag og fram koma í viðeigandi skilmálaliðum.
- Fyrir samtengd hús, s.s. rað- og parhús og fjölbýlishús skulu breytingar hannaðar heildstætt, jafnvel þótt breytingar verði ekki framkvæmdar allar á sama tíma.

Í þeim tilfellum þar sem byggingarmagn húsa er meira en segir í skilmálum í yfirfærðu deiliskipulagi eða engar byggingarheimildir yfirfærast, gilda samþykktir aðaluppdrættir. Aftast í bók II, í prentútgáfu hverfissskipulags, er að finna skrá yfir deiliskipulag þaðan sem yfirfærðar byggingarheimildir flytjast.



Uppdráttur sem sýnir byggingarreiti eins og þeir voru afmarkaðir í eldra skipulagi. Nýting yfirfærðra ónýtttra byggingaheimilda skal vera innan eldri byggingarreits sbr. almenn ákvæði um yfirfærðar byggingaheimildir fyrir framan.

VIÐBÓTARBYGGINGARHEIMILDIR

Almenn ákvæði

Að aftan eru birtar upplýsingar um eldri byggingarheimildir og núverandi byggingarmagn (sbr. skilmálalið um yfirfærðar byggingarheimildir). Einnig um viðbótarbyggingarheimildir og hámarksbyggingarmagn fyrir lóðir, þar sem það á við.

Innan hámarksbyggingarmagns lóðar skulu rúmast núverandi byggingar og viðbætur og breytingar sem geta verið heimilaðar skv. þessum skilmálalið eða öðrum skilmálum hverfisSKIPulags. Einnig aðrar byggingar á lóð sem þegar eru byggðar eða heimilt er að byggja, nema sérstaklega sé tekið fram að þær reiknist ekki inn í nýtingarhlutfall lóðar. Hámarksbyggingarmagn tekur til bæði A- og B-rýma.

Allar viðbætur og breytingar skulu falla vel að efnisvali, formi og hlutföllum núverandi byggingar. Þakgerð viðbygginga skal taka mið af þaki núverandi húss. Vanda skal efnisval og horfa til efniseiginleika, útlits, áferðar og endingar. Sjá nánar leiðbeiningar hverfisSKIPulags um viðeigandi húsagerð.

Nýting viðbótarbyggingarheimilda skal vera innan byggingarreits, sbr. skilmálalið um byggingarreiti og gjöld. Við hönnun og útfærslu viðbóta og breytinga skal huga að skuggavarpi á helstu íverusvæði á lóð og nágrenni, svo sem útirými í mikilli notkun, svalir og/eða palla og skal fylgja leiðbeiningum hverfisSKIPulags þegar heimild er nýtt.

Samráð skal haft við Veitur ohf. ef um breytingar á fráveitulögnum er að ræða. Meginreglan er sú að færsla á lögnum er á kostnað lóðarhafa.

☐ Lóðirnar ÁE, ÁT, ÁD, AS, AN, AP, AX, AT, AO, AI, ÁÚ, AR, AM, ÁR, AÆ, ÁA, ÁN, AP, ÁU, ÁÓ, ÁY, AK, ÁO, ÁK, AV, AY, AJ, ÁJ, AÚ, ÁH, AÍ, AY, ÁI, ÁM, ÁS, ÁX, AL, AU, ÁP, AO, ÁP, ÁY, ÁÉ - Skipholt 6-24, Stangarholt 2-36, Stórholt 17-45

Önnur ákvæði

Ekki er heimilt að byggja viðbyggingar við hús innan skilmálaeiningarinnar.

Heimilt er að hækka þak. Mesta hæð þaks má vera 3,6 m yfir efstu plötu. Þakgerð skal vera óbreytt. Portbygging er óheimil. Kvistir eru heimilaðir sbr. skilmálalið um þakgerð og frágang þaks.

Við breytingar skal halda í steiptan þakkant eða sama útlit/hlutföll í öðru efni þar sem breytingar hafa verið gerðar á kantinum, sbr. ákvæði í skilmálalið um verndarákvæði.

Sjá leiðbeiningar

➤ **Þakbreytingar**

☐ Lóðirnar AÖ, ÁB, ÁF, ÁÍ, ÁL, ÁÐ, ÁG, ÁV - Nóatún 24-32, Skipholt 26-28, Stórholt 47

Önnur ákvæði

Ekki er heimilt að byggja viðbyggingar við hús innan skilmálaeiningarinnar.

Óheimilt er að hækka þak.

Byggingarheimildir

AK Auðkenni lóðar eða byggingareitar, sjá uppdrátt
SL Stærð lóðar
HB Heimilað hámarks byggingarmagn
BY Þegar byggt á byggingareit
YNH Yfirfært nýtingarhlutfall á lóð
NNH Nýtt hámarks nýtingarhlutfall á lóð

T Innan takmarkaða byggingareitar lóðar
A Innan aðalbyggingarreitar
Y Innan yfirfærðs byggingareits
~~100 m²~~ Byggt er yfirfært
***** Óstaðfest tala

Heimilisfang	SL	AK	HB	BYGGT	YNH / NNH
Nóatún 24		DJ	Y 673 m²	673 m ²	
		DM	Y 36 m²	36 m ²	
		DO		0 m ²	
SAMTALS	673 m²		709 m²	709 m²	1.05 → 1.05
Nóatún 26		EÐ	Y 591 m²	591 m ²	
		EB		0 m ²	
SAMTALS	726 m²		591 m²	591 m²	0.81 → 0.81
Nóatún 28		EJ	Y 673 m²	673 m ²	
		EP		0 m ²	
SAMTALS	733 m²		673 m²	673 m²	0.92 → 0.92
Nóatún 30		EÖ	Y 607 m²	607 m ²	
		E/Æ		0 m ²	
SAMTALS	717 m²		607 m²	607 m²	0.85 → 0.85
Nóatún 32		ÉH	Y 673 m²	673 m ²	
		ÉÍ		0 m ²	
SAMTALS	758 m²		673 m²	673 m²	0.89 → 0.89
Skipholt 6		FÞ	Y 78 m²	78 m ²	
		GA	Y 275 m²	275 m ²	
		FÝ		0 m ²	
		FÖ		0 m ²	
SAMTALS	479 m²		353 m²	353 m²	0.74 → 0.74
Skipholt 8		GD	Y 58 m²	58 m ²	
		GI	Y 275 m²	275 m ²	
		GK		0 m ²	
		GÐ		0 m ²	
SAMTALS	368 m²		333 m²	333 m²	0.90 → 0.90
Skipholt 10		AÍ	Y 261 m²	261 m ²	
		AÓ	Y 38 m²	38 m ²	
		AR	Y 44 m²	44 m ²	
		AJ		0 m ²	
		AN		0 m ²	
		AS			

Heimilisfang	SL	AK	HB	BYGGT	YNH / NNH
				0 m ²	
SAMTALS	387 m²		343 m²	343 m²	0.89 → 0.89
Skipholt 12		AV	Y 56 m²	56 m ²	
		AÝ	Y 275 m²	275 m ²	
		AU		0 m ²	
		AÞ		0 m ²	
SAMTALS	366 m²		331 m²	331 m²	0.91 → 0.91
Skipholt 14		ÁE	Y 53 m²	53 m ²	
		ÁF	Y 275 m²	275 m ²	
		AÆ		0 m ²	
		ÁG		0 m ²	
SAMTALS	339 m²		328 m²	328 m²	0.97 → 0.97
Skipholt 16		ÁH	Y 56 m²	56 m ²	
		ÁÍ	Y 275 m²	275 m ²	
		ÁJ		0 m ²	
		ÁK		0 m ²	
SAMTALS	335 m²		331 m²	331 m²	0.99 → 0.99
Skipholt 18		ÁX	Y 28 m²	28 m ²	
		ÁÆ	Y 275 m²	275 m ²	
		ÁT		0 m ²	
		ÁU		0 m ²	
		ÁV		0 m ²	
SAMTALS	332 m²		303 m²	303 m²	0.91 → 0.91
Skipholt 20		BK	Y 275 m²	275 m ²	
		BO	Y 35 m²	35 m ²	
		BÍ		0 m ²	
SAMTALS	335 m²		310 m²	310 m²	0.92 → 0.92
Skipholt 22		BÝ	Y 275 m²	275 m ²	
		BÖ	Y 35 m²	35 m ²	
		DE		0 m ²	
SAMTALS	339 m²		310 m²	310 m²	0.91 → 0.91
Skipholt 24		DK	Y 35 m²	35 m ²	
		DL	Y 275 m²	275 m ²	
		DÓ		0 m ²	
SAMTALS	340 m²		310 m²	310 m²	0.91 → 0.91
Skipholt 26		AÁ	Y 55 m²	55 m ²	
		AG	Y 673 m²	673 m ²	
		AH	Y 36 m²	36 m ²	
		AÐ		0 m ²	
		AÉ		0 m ²	

Heimilisfang	SL	AK	HB	BYGGT	YNH / NNH
SAMTALS	659 m ²		764 m ²	764 m ²	1.16 → 1.16
Skippholt 28		AF	Y 673 m²	673 m ²	
		AE		0 m ²	
SAMTALS	715 m ²		673 m ²	673 m ²	0.94 → 0.94
SAMTALS	669 m ²		0 m ²	0 m ²	0.00 → 0.00
Stangarholt 2		BE	Y 57 m²	57 m ²	
		BG	Y 275 m²	275 m ²	
		BÉ		0 m ²	
		BF		0 m ²	
SAMTALS	476 m ²		332 m ²	332 m ²	0.70 → 0.70
Stangarholt 4		FG	Y 275 m²	275 m ²	
		FÉ		0 m ²	
SAMTALS	363 m ²		275 m ²	275 m ²	0.76 → 0.76
Stangarholt 6		FÆ	Y 275 m²	275 m ²	
		GÁ		0 m ²	
SAMTALS	363 m ²		275 m ²	275 m ²	0.76 → 0.76
Stangarholt 8		GÍ	Y 60 m²	60 m ²	
		GJ	Y 275 m²	275 m ²	
		GE		0 m ²	
		GF		0 m ²	
SAMTALS	361 m ²		335 m ²	335 m ²	0.93 → 0.93
Stangarholt 10		AI	Y 60 m²	60 m ²	
		AP	Y 275 m²	275 m ²	
		AK		0 m ²	
		AM		0 m ²	
SAMTALS	358 m ²		335 m ²	335 m ²	0.94 → 0.94
Stangarholt 12		AX	Y 275 m²	275 m ²	
		AÚ		0 m ²	
SAMTALS	364 m ²		275 m ²	275 m ²	0.76 → 0.76
Stangarholt 14		AÖ	Y 72 m²	72 m ²	
		ÁÉ	Y 277 m²	277 m ²	
		ÁA		0 m ²	
		ÁB		0 m ²	
SAMTALS	369 m ²		349 m ²	349 m ²	0.95 → 0.95
Stangarholt 16		ÁI	Y 275 m²	275 m ²	
		ÁL		0 m ²	
SAMTALS	361 m ²		275 m ²	275 m ²	0.76 → 0.76
Stangarholt 18		ÁÚ	Y 275 m²	275 m ²	
		ÁY		0 m ²	
SAMTALS	364 m ²		275 m ²	275 m ²	0.76 → 0.76

Heimilisfang	SL	AK	HB	BYGGT	YNH / NNH
Stangarholt 20		BL	Y 274 m²	274 m ²	
		BÓ	Y 57 m²	57 m ²	
		BJ		0 m ²	
		BM		0 m ²	
SAMTALS	365 m ²		331 m ²	331 m ²	0.91 → 0.91
Stangarholt 22		BÞ	Y 75 m²	75 m ²	
		DÐ	Y 275 m²	275 m ²	
		BÆ		0 m ²	
		DA		0 m ²	
SAMTALS	373 m ²		350 m ²	350 m ²	0.94 → 0.94
Stangarholt 24		DS	Y 275 m²	275 m ²	
		DT	Y 60 m²	60 m ²	
		DU		0 m ²	
		DÚ		0 m ²	
SAMTALS	365 m ²		335 m ²	335 m ²	0.92 → 0.92
Stangarholt 26		ED	Y 275 m²	275 m ²	
		EÉ	Y 60 m²	60 m ²	
		DÆ		0 m ²	
		EÁ		0 m ²	
SAMTALS	365 m ²		335 m ²	335 m ²	0.92 → 0.92
Stangarholt 28		EL	Y 273 m²	273 m ²	
		EÓ	Y 60 m²	60 m ²	
		EN		0 m ²	
		EM		0 m ²	
SAMTALS	364 m ²		333 m ²	333 m ²	0.92 → 0.92
Stangarholt 30		EÞ	Y 275 m²	275 m ²	
		EÝ	Y 60 m²	60 m ²	
		ÉA		0 m ²	
		EY		0 m ²	
SAMTALS	366 m ²		335 m ²	335 m ²	0.92 → 0.92
Stangarholt 32		ÉG	Y 276 m²	276 m ²	
		ÉJ		0 m ²	
SAMTALS	366 m ²		276 m ²	276 m ²	0.75 → 0.75
Stangarholt 34		ÉN	Y 275 m²	275 m ²	
		ÉÓ		0 m ²	
SAMTALS	363 m ²		275 m ²	275 m ²	0.76 → 0.76
Stangarholt 36		ÉÚ	Y 275 m²	275 m ²	
		ÉV		0 m ²	
SAMTALS	625 m ²		275 m ²	275 m ²	0.44 → 0.44
Stórholt 17		ÁR	Y 275 m²	275 m ²	

Heimilisfang	SL	AK	HB	BYGGT	YNH / NNH
		ÁS	Y 275 m²	275 m²	
		ÁP		0 m²	
		ÁÓ		0 m²	
SAMTALS	814 m²		550 m²	550 m²	0.68 → 0.68
Stórholt 19		ÁÖ	Y 401 m²	401 m²	
		BD	Y 42 m²	42 m²	
		BA		0 m²	
		BÐ		0 m²	
SAMTALS	742 m²		443 m²	443 m²	0.60 → 0.60
Stórholt 21		BR	Y 29 m²	29 m²	
		BU	Y 201 m²	201 m²	
		BS	Y 37 m²	37 m²	
		BY	Y 201 m²	201 m²	
		BT		0 m²	
		BÚ		0 m²	
		BP		0 m²	
		BV		0 m²	
SAMTALS	768 m²		468 m²	468 m²	0.61 → 0.61
Stórholt 23		DF	Y 384 m²	384 m²	
		DÉ	Y 42 m²	42 m²	
		DG		0 m²	
		DH		0 m²	
		DÍ		0 m²	
SAMTALS	410 m²		426 m²	426 m²	1.04 → 1.04
Stórholt 25		DX	Y 344 m²	344 m²	
		DÞ	Y 33 m²	33 m²	
		DV		0 m²	
		DY		0 m²	
SAMTALS	389 m²		377 m²	377 m²	0.97 → 0.97
Stórholt 27		EI	Y 32 m²	32 m²	
		EÍ	Y 370 m²	370 m²	
		EG		0 m²	
		EH		0 m²	
SAMTALS	376 m²		402 m²	402 m²	1.07 → 1.07
Stórholt 29		ER	Y 32 m²	32 m²	
		EU	Y 360 m²	360 m²	
		ES		0 m²	
		EÚ		0 m²	
SAMTALS	381 m²		392 m²	392 m²	1.03 → 1.03
Stórholt 31		ÉD	Y 47 m²	47 m²	

Heimilisfang	SL	AK	HB	BYGGT	YNH / NNH
		ÉE	Y 376 m²	376 m²	
		ÉÁ		0 m²	
		ÉB		0 m²	
SAMTALS	381 m²		423 m²	423 m²	1.11 → 1.11
Stórholt 33		ÉM	Y 380 m²	380 m²	
		ÉK		0 m²	
SAMTALS	374 m²		380 m²	380 m²	1.02 → 1.02
Stórholt 35		ÉT	Y 250 m²	250 m²	
		ÉÚ	Y 41 m²	41 m²	
		ÉP		0 m²	
		ÉR		0 m²	
SAMTALS	376 m²		291 m²	291 m²	0.77 → 0.77
Stórholt 37		ÉÞ	Y 286 m²	286 m²	
		ÉÆ	Y 41 m²	41 m²	
		ÉY		0 m²	
		ÉÝ		0 m²	
SAMTALS	377 m²		327 m²	327 m²	0.87 → 0.87
Stórholt 39		FA	Y 242 m²	242 m²	
		FB	Y 41 m²	41 m²	
		FÐ		0 m²	
		FD		0 m²	
SAMTALS	372 m²		283 m²	283 m²	0.76 → 0.76
Stórholt 41		FÍ	Y 40 m²	40 m²	
		FI	Y 242 m²	242 m²	
		FK		0 m²	
		FH		0 m²	
SAMTALS	373 m²		282 m²	282 m²	0.76 → 0.76
Stórholt 43		FL	Y 44 m²	44 m²	
		FN	Y 231 m²	231 m²	
		FÓ		0 m²	
		FM		0 m²	
SAMTALS	380 m²		275 m²	275 m²	0.72 → 0.72
Stórholt 45		FS	Y 233 m²	233 m²	
		FU	Y 39 m²	39 m²	
		FP		0 m²	
		FR		0 m²	
SAMTALS	374 m²		272 m²	272 m²	0.73 → 0.73
Stórholt 47		FV	Y 711 m²	711 m²	
		FX		0 m²	
SAMTALS	864 m²		711 m²	711 m²	0.82 → 0.82

Heimilisfang	SL	AK	HB	BYGGT	YNH / NNH
SAMTALS	27 m ²		0 m ²	0 m ²	0.00 → 0.00
SAMTALS	25 m ²		0 m ²	0 m ²	0.00 → 0.00
SAMTALS	28 m ²		0 m ²	0 m ²	0.00 → 0.00
SAMTALS	26 m ²		0 m ²	0 m ²	0.00 → 0.00
SAMTALS	27 m ²		0 m ²	0 m ²	0.00 → 0.00
SAMTALS	26 m ²		0 m ²	0 m ²	0.00 → 0.00
SAMTALS	26 m ²		0 m ²	0 m ²	0.00 → 0.00
SAMTALS	27 m ²		0 m ²	0 m ²	0.00 → 0.00

NÝBYGGINGAR

Innan skilmálaeiningarinnar eru ekki skilgreindar nýbyggingar.

AÐRAR BYGGINGAR Á LÓÐ

Almennt gildir að stakstæð mannvirki á lóð, sem fjallað er um í þessum skilmálalið, skuli staðsetja innan takmarkaðs byggingarreits. Þó er heimilt að fara út fyrir takmarkaða byggingarreitinn að lóðamörkum sem snúa að borgalandi vegna sorplausna. Einnig er heimilt að fara með smáhýsi og gróðurhús upp að lóðamörkum aðliggjandi lóða ef samþykki lóðarhafa viðkomandi lóða liggur fyrir. Smáhýsi, önnur en gróðurhús, mega þó aldrei standa frammar á lóð en framhlið húss.

Heimildir um aðrar byggingar á lóð bætast við byggingarheimildir sem fram koma í skilmálalið um viðbótarbyggingarheimildir og reiknast því ekki inn í nýtingarhlutfall lóðar.

Fylgja skal leiðbeiningum hverfisskipulags um aðrar byggingar á lóð og ákvæðum byggingarreglugerðar um smáhýsi á lóðum.

Sorpgerði

Heimilt er að byggja sorpgerði á hverri lóð. Fylgja skal ákvæðum byggingarreglugerðar og hönnunarviðmiðum um úrgangslausrir við íbúðarhúsnæði sem umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur gefur út.

Smáhýsi

Heimilt er að byggja eitt stakstætt smáhýsi á lóð sem má að hámarki vera 15 m² og mesta hæð þess 2,5 metrar frá yfirborði lóðar og upp á hæsta punkt þaks eða útveggs, sbr. ákvæði gildandi byggingarreglugerðar um smáhýsi á lóð. Smáhýsi eru skýli sem almennt eru ætluð til geymslu garðáhaldra, hjóla o.þ.h. og eru ekki ætluð til íveru.

Ef smáhýsi eru samtengd eða standa þétt saman við mörk aðliggjandi lóða þarf að tryggja brunavarnir skv. ákvæðum byggingarreglugerðar.

Gróðurhús

Heimilt er að byggja eitt stakstætt gróðurhús á lóð sem má að hámarki vera 15 m² og mesta hæð þess 3,0 metrar frá yfirborði lóðar og upp á hæsta punkt þaks eða útveggs. Gróðurhús skal vera úr gegnsæju glerefni í veggjum og þaki. Hönnun og frágangur lýsingar skal vera þannig að hún valdi ekki óæskilegri ljósmengun. Gróðurhús má staðsetja hvar sem er á lóð en ef það stendur nær lóðamörkum aðliggjandi lóðar en 3 metra skal samþykki allra viðkomandi lóðarhafa liggja fyrir.

BYGGINGARREITIR OG GJÖLD

Byggingarreitir

Á hverfisSKIPULAGSUPPDRAETTI eru sýndir tveir byggingarreitir, takmarkaður reitur og aðalreitir. Allar byggingar á lóð skulu vera innan byggingarreita.

Takmarkaður byggingarreitur

Byggingarreitir fyrir minni viðbyggingar við sérbýlishús, parhús og raðhús, færanlegar kennslustofur og aðrar byggingar á lóð eru sýndir 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.

Aðalbyggingarreitur

Byggingarreitir fyrir stærri byggingar, eins og ofanábyggingar fjölbýlishúsa ásamt lyftu og/eða stigahúsi, 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.

Gjöld fyrir byggingarheimildir

Greiða þarf gatnagerðargjöld fyrir viðbótarfermetra sem samþykkt er að byggja á grundvelli þessa hverfisSKIPULAGS skv. lögum nr. 153/2006 um gatnagerðargjöld og samþykktar um gatnagerðargjöld í Reykjavík sem gildir á hverjum tíma. Á þróunar- og uppbyggingarsvæðum þar sem uppbygging krefst nýs deiliskipulags eða breytinga á gildandi deiliskipulagi gilda samningsmarkmið Reykjavíkurborgar á uppbyggingarsvæðum, samþykkt á fundi borgarstjórnar 2. febrúar 2022. Samningsmarkmiðin gilda um uppbyggingu á lóðum þar sem heimiluð verður breytt nýting á lóð/um og/eða viðbótarbyggingarmagn sem er að flatarmáli meira en 800 fermetrar eða 15 eða fleiri nýjar íbúðir verða til. Samningsmarkmiðin er að finna á heimasíðu Reykjavíkurborgar.

SVALIR OG SVALALOKANIR

Sjá nánar skilmálalið um verndarákvæði.

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

Heimilt er að hækka þak. Mesta hæð þaks má vera 3,6 m yfir efstu plötu. Þakgerð skal vera óbreytt. Portbygging er óheimil.

Kvistir eru heimilaðir enda falli þeir að viðkomandi húsi hvað varðar byggingarstíl, stærð, form og efni. Samanlögð breidd kvista skal ekki vera meiri en 1/2 af miðlínu þaks. Gluggar í þakfleti eru heimilaðir.

Þök skulu klædd bárujárn eða öðrum málm. Litaval á þökum er frjálst.

Ef þak sambyggðra húsa er hækkað þarf það að gerast samtímis fyrir alla húshluta.

Halda skal í steyptan þakkant. Ef þakkantur hefur verið brotinn niður, klæddur eða byggður upp nýr skal halda hlutföllum og útliti upprunalegs þakkants bæði í þykkt og dýpt.

Heimilt er að tæknibúnaður fari 1,5 metra upp fyrir gefnar hámarkshæðir á þakfleti, sbr. skilmálalið um tæknibúnað.

Fylgja skal leiðbeiningum hverfisSKIPULAGS um þakbreytingar.

Sjá nánar skilmálalið um verndarákvæði.

Sjá leiðbeiningar

[➤ Þakbreytingar](#)

ÚTLITSBREYTINGAR OG VIÐHALD

Forðast skal að raska að óþörfu frumgerð húss og sérkennum þess við viðhald og útlitsbreytingar. Taka skal tillit til forma og hlutfalla, glugga og gluggasetningar, innganga, áferðar, efnisvals, mynstra og annarra sérkenna húss.

Gluggar skulu miðast við upphaflega gerð bæði hvað varðar efni og uppdeilingu gluggapósta. Hafi gluggum verið breytt skal við endurnýjun færa þá til upprunalegs horfs.

Sérstaklega skal fara varlega í allar breytingar við götuhliðar húsa þar sem þær snúa að almenningsrými. Gæta skal sérstaklega heildarsvips við aðalgötur og borgargötur.

Ytra byrði húsa sé skeljasandur eða steinmulningssteining.

Gráir og brúntóna litir eru ráðandi á húsum og garðveggjum. Við endursteinun húsa skal leitast við að halda upprunalegum lit. Halda skal í mismunandi liti í steiningu og ekki er heimilt að útmá mynstur í útliti húsa.

Sjá nánar skilmálalið um verndarákvæði.

Sjá leiðbeiningar

➤ **Svalir og útlitsbreytingar**

KJALLARI

Kjallarar eru heimilir þar sem aðstæður leyfa.

Sækja má um að taka í notkun ósamþykkt rými í kjöllum húsa sem til hafa orðið s.s. vegna náttúrulegs landhalla, enda mun umfang húss ekki aukast. Sækja þarf um byggingarleyfi. Skipulagsfulltrúi ákvarðar hvort aukið byggingarmagn uppfyllir ákvæði 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Heimilt er að grafa frá hluta úthliðar, til að koma fyrir nýjum gluggum eða inngangi, ef samþykkt íbúðarrými eru í kjallara. Þó má ekki grafa dýpra en sem nemur helmingi salarhæðar kjallara. Sækja þarf um byggingarleyfi.

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 og er háð samþykki byggingar- og skipulagsyfirvalda og heilbrigðiseftirlits.

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.

ÓSAMÞYKKTAR FRAMKVÆMDIR

Fasteignaeigendur bera ábyrgð á að notkun fasteignar sé í samræmi við samþykktar teikningar.

Hægt er að sækja um byggingarleyfi fyrir rýmum sem hafa verið tekin í notkun en eru skilgreind sem lokuð rými, t.d. í kjöllum, enda hafi umfang húss ekki breyst frá síðasta samþykktu byggingarleyfi. Skipulagsfulltrúi ákvarðar hvort aukið byggingarmagn uppfyllir ákvæði 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.



GÆÐI BYGGÐAR

LÓÐAMÖRK

Lóðamörk eru sýnd á hverfisskipulagsupprætti. Nánari afmörkun lóðar er útfærð með hnitasettum lóðarupprætti landupplýsingadeildar Reykjavíkurborgar. Lóðarhöfum er óheimilt að fara út fyrir lóðarmörk með hvers kyns framkvæmdir og/eða nýtingu á borgarlandi í eigin þágu.

Frágangur á lóðamörkum

Lóðarhafar skulu hafa samráð um frágang á sameiginlegum lóðamörkum 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. Gróður á sameiginlegum lóðamörkum skal ekki vera hærri en 1,8 metrar og há tré í a.m.k. 4 metra fjarlægð frá lóðamörkum, nema nágrannar ákveði annað í sameiningu.

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 vorjafndægum til haustjafndægra sé aldrei skuggavarp frá honum á helstu dvalarsvæði á nágrannalóð.

Á lóðarmörkum sem snúa að götum, gatnamótum, innkeyrslum og/eða stígum má ekki hefta sjónlínur með girðingum eða gróðri. Hámarkshæð girðinga á slíkum stöðum er 1,2 metrar. 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.

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 lóðaruppráttur sem sýnir fyrirkomulag lóðar fylgja aðalupprætti. 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 skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval á lóðamörkum.

Sækja þarf um leyfi til Reykjavíkurborgar til að fella tré sem eru hærri en 8 metrar eða eldri en 60 ára. Sjá nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um útfærslu lóða.

Forðast skal ræktun ágengra plantna.

Sjá leiðbeiningar

➤ [Útfærsla lóða](#)

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. Við hönnun almenningsrýma skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um almenningsrými og viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun til að tryggja aðgengi allra.

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 skulu aðliggjandi lóðarhafar 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 nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um almenningsrými.

Sjá leiðbeiningar

➤ [Almenningsrými](#)

BORGARBÚSKAPUR

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

Heimild til matvælaræktunar á borgarlandi er tímabundinn afnotaréttur sem nánar er skilgreindur í afnotaleyfi.

Hænsnahald er leyft innan lóða. Ef stunda á hænsnahald þarf að sækja um leyfi heilbrigðisnefndar og fylgja samþykkt um hænsnahald í Reykjavík utan skipulagðra landbúnaðarsvæða nr. 815/2014 ásamt tilheyrandi leiðbeiningum Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur.

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

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.

Ljósabúnaður og hönnun lýsingar skal vera með þeim hætti að ekki sé hætta á að vegfarendur blindist af lýsingunni eða hún valdi glýju eða óþarfa ljósmengun.

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

Sjá leiðbeiningar

➤ [Ljósvist](#)

HLJÓÐVIST

Skilmálaeiningin liggur nærri umferðarpungri götu eða götum. Gera má ráð fyrir ýmsum mótvægisáðgerðum, s.s. hljóðmönnum, hljóðveggjum eða byggingartæknilegum áðgerðum. 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 innandyrna skal leyst með byggingartæknilegum áðgerðum. Sýna skal fram á gildi mótvægisáðgerða vegna hljóðvistar með gerð hljóðvistarskýrslu fyrir hverja framkvæmd við uppbyggingu á svæðinu. Gera skal grein fyrir völdum lausnum fyrir útveggi, glugga, svalalokanir, áðgerðir á lóð o.s.frv. og hvernig viðkomandi áðgerðir mæta kröfum um hljóðstig við byggingar og á útisvæðum, sbr. ákvæði í byggingarreglugerð og leiðbeiningar Mannvirkjastofnunar um hljóðvist.

Hljóðmengun frá starfsemi skal leyst með byggingartæknilegum áðgerðum eins og kostur er. Sýna skal fram á gildi mótvægisáðgerða vegna hljóðvistar með gerð hljóðvistarskýrslu fyrir hverja framkvæmd sbr. ákvæði í byggingarreglugerð um varnir gegn hávaða. Staðfesting hljóðvistar vegna breytinga þegar byggðra mannvirkja er á ábyrgð hönnuða aðalupphráttu sem ber að skila inn hljóðvistarskýrslu, sbr. leiðbeiningar Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar.

Helstu hljóðvistarvandamál tengjast nálægð við Skipholt og Nóatún.

LOFTGÆÐI

Útfæra skal gróðurbelti á lóðum og borgarlandi nálægt umferðarpungum götum til að draga úr loftmengun.

Gróðurbeltið skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni.

KVAÐIR

Kvaðir eru tilgreindar á útgefnum mæliblöðum, hverfisSKIPULAGI, lóðarleigusamningum, úthlutunarskilmálum og í öðrum þinglýstum skjölum. Þegar sótt er um byggingarleyfi þarf lóðarhafi/-hafar að leggja fram mæliblað og hæðarblað sem er í samræmi við gildandi hverfisSKIPULAG.

Dæmi um kvaðir eru:

- Lagnaleiðir veitufyrirtækja
- Almennur umferðarréttur um lóð
- Hönnun og frágangur bygginga og lóða
- Tímabundnar ráðstafanir á lóð eða starfsemi
- Fyrirkomulag bílastæða á borgarlandi

Allar heimildir sem yfirfærðar eru í hverfisSKIPULAGI úr eldra deiliskipulagi, þ.m.t. kvaðir, koma fram í skilmálalið um yfirfærðar byggingarheimildir. Auk þess geta tiltekna kvaðir verið endurtekna í öðrum skilmálaliðum hverfisSKIPULAGS eftir því sem við á.



ORKA & AUÐLINDIR

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. Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur hefur einnig unnið hönnunarleiðbeiningar fyrir úrgangslausnir sem hafa skal til hliðsjónar.

Á borgarlandi er heimilt að koma fyrir grenndarstöðvum og ílátum undir úrgang, s.s. meðfram göngustígum og/eða á opnum svæðum innan skilmálaeiningarinnar. Leitast skal við að setja upp flokkunarílát þar sem endurvinnsluefni falla til og söfnun þeirra þykir hagkvæm.

Úrgangslausnir við íbúðarhúsnæði

Heimilt er að byggja skýli, gerði eða geymslu innan lóðar fyrir úrgang, sbr. skilmála um aðrar byggingar á lóð. Hafa skal samráð við skrifstofu umhverfisgæða á umhverfis- og skipulagssviði Reykjavíkur og fylgja hönnunarviðmiðum um úrgangslausnir við íbúðarhúsnæði sem skrifstofan hefur gefið út.

Gera skal ráð fyrir söfnun að lágmarki fjögurra úrgangsflokka við heimili - blandaðs úrgangs, pappírs/pappa, plasts og matarleifa. 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 vera 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. Safnkassi skal ekki standa nærri íbúðarhúsi á lóðinni eða íbúðarhúsi á nágrannalóð.

Þar sem íbúðum er fjölgað, skv. heimildum hverfisskipulags sem fram koma í skilmálalið um íbúðir, þarf að skoða hvort fjölga þurfi úrgangsílátum. Huga þarf að því hvort þau rúmast innan núverandi aðstöðu eða hvort breyta þarf fyrirkomulagi sorplausna, s.s. samkvæmt heimildum sem fram koma í skilmálalið um aðrar byggingar á lóð.

RAFHLEÐSLUSTÆÐI

Þar sem bílastæði eru skilgreind innan lóða er lóðarhöfum heimilt að nýta þau sem rafhleðslustæði. Upplýsingar um fjölda bílastæða á lóð eru birtar í skilmála um bílastæði og innkeyrslur.

Reykjavíkurborg er heimilt að koma fyrir rafhleðslustæðum innan skilmálaeiningarinnar á borgarlandi. Íbúum og öðrum lóðarhöfum er óheimilt að koma fyrir rafhleðslustæðum á borgarlandi. Rafhleðslustæði á borgarlandi skulu vera opin almenningi.

Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar við gerð rafhleðslustæða.

DREIFISTÖÐVAR, LAGNIR OG VEITUR

Kvaðir um legu lagna koma fram á útgefnum hæða- og mæliblöðum. Þegar sótt er um byggingarleyfi þarf lóðarhafi að leggja fram mæliblað sem er í samræmi við gildandi hverfisskipulag.

Lóðarhafi ber kostnað af öllum breytingum á lögnum veitufyrirtækja eða færslu þeirra vegna uppbyggingar á lóðinni. Allar breytingar og/eða færslur þarf að gera í samráði við viðkomandi veitufyrirtæki.

Stofnlagnir Veitna eru sýndar á stefnukorti fyrir orku og auðlindir. Óheimilt er að raska landi á helgunarsvæði stofnlagna nema í samráði við Veitur.



VISTKERFI & MINJAR

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.

Þar sem aukið er við byggingarmagn innan lóðar skal innleiða blágrænar ofanvatnslausnir (þ.m.t. gegndræpt yfirborð) svo að afrennslisstuðull lóðarinnar hækki ekki.

Við nýframkvæmdir á borgarlandi skal leitast við að innleiða blágrænar ofanvatnslausnir, s.s. við hönnun og útfærslur á almenningssvæðum, opnum svæðum, götum og stígum.

Sjá leiðbeiningar

➤ **Blágrænar ofanvatnslausnir**

VERNDARÁKVÆÐI

Í skilmálaeiningunni eru engin friðuð eða friðlýst hús.

Í skilmálaeiningunni eru engin hús eða svæði sem njóta hverfisverndar.

Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarluta 3 – Hlíðar, skýrsla nr. 222. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2023.

Sjá Skipulagslög nr. 123/2010.

Sjá Lög um menningarminjar nr. 80/2012.

Skilmálaeiningin nýtur hverfisverndar í gulum flokki (samstæður húsa og heildir). Hverfið hefur hátt varðveislugildi sem heildstæð fastmótuð byggð verkamannabústaða með sterk sameiginleg byggingarlistaleg einkenni hins íslenska fúnkisstíls með skeljasandsveggáferð og valmapaki. Skipulag svæðisins er verk Einars Sveinssonar húsameistara Reykjavíkur frá 1939. Mjög fáar breytingar hafa verið gerðar og hefur heildarsvipmót hverfisins haldist mjög vel.

Hverfisverndunin felur í sér varðveislu á svipmóti byggðarinnar og þeim sameiginlegu einkennum sem móta heildstætt yfirbragð hennar. Mikilvægt er að standa vörð um byggðina sem eina órofa heild og tryggja heildstæða vernd á svipmóti hennar og mælikvarða í deiliskipulagi.

Hverfisvernd nær til mælikvarða, hlutfalla og hæðar húsa, auk ásýndar þeirra, með sérstaka áherslu á ásýnd að götu. Með ásýnd er átt við upprunalegt útlit húsa s.s. efnisval, áferð og liti, gluggagerðir, þakgerð, þakkant, kvisti, svalir, mynstur og frágang við lóðamörk, svo sem garðveggi og girðingar, sbr. almenn hverfisverndarákvæði fyrir gulan verndarflokk.

Þau sameiginlegu einkenni "hins íslenska fúnkis" sem móta heildstætt yfirbragð byggðarinnar og ber að varðveita eru:

- Byggingarstíll - haldið verði í byggingarlistaleg einkenni
- Ásýnd frá götu - ekki byggt við framhlið húss
- Hæðir húsa - 2 hæðir
- Steinsteipt - samræmt efnisval
- Hvítmálaðir timburgluggar af upprunalegri gerð
- Steining/skeljasandur í grá- og brúntóna litum (upprunalegur litur)
- Upprunaleg þakgerð - valmapak/mænisþak

- Upprunalegir kvistir þar sem það á við
- Steyptur þakkantur eða sama útlit/hlutföll í öðru efni
- Steyptir garðveggir

Sjá: Byggðakönnun. Borgarhluti 3 – Hlíðar. Skýrsla Borgarsögusafns nr. 223. Reykjavík 2023.
Sjá Lög um menningarminjar nr. 80/2012.

FORNLEIFAR

Engar fornleifar eru skráðar innan skilmálaeiningarinnar.
Sjá Borgarhluti 3 – Hlíðar, Fornleifaskrá, skýrsla nr. 224. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2022.
Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

NÁTTÚRUSÉRKENNI

Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.



SAMGÖNGUR

ALMENNINGSSAMGÖNGUR

Á ekki við.

SAMGÖNGUSTEFNA

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

GÖTUR, STÍGAR OG GANGSTÉTTIR

Götur, vegir, gangstéttir og stígar eru sýndir á hverfisskipulagsupprætti eins og þeir eru við gildistöku hverfisskipulags. Heimilt er að útbúa nýjar gangstéttir og stíga þar sem þörf þykir og aðstæður leyfa, án breytinga á hverfisskipulagi.

Þar sem nýir göngustígar og hjólastígar eru sýndir á hverfisskipulagsupprætti er lega þeirra leiðbeinandi.

Heimilt er að fara í breytingar og endurhönnun á samgöngumannvirkjum sem miða að því að auka umferðaröryggi og bæta aðstæður fyrir virka ferðamáta. Við breytingar, viðhald og hönnun skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja að aðgengi milli borgarlands og lóða sé fullnægjandi fyrir alla einstaklinga óháð hreyfigetu.

BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR

Fjöldi bílastæða á lóð
Í töflunni að aftan er að finna upplýsingar um fjölda bílastæða innan lóða sem yfirfærast úr eldra deiliskipulagi. Þar sem skráð eru bílastæði inni er átt við stæði í sameiginlegum bílageymslum. Þar sem skráð eru bílastæði úti er um að ræða stæði utandyra á lóð, þ.m.t. stæði fyrir framan bílskúra. Stæði inni í bílskúrum eru ekki talin í töflunni.

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls				
Nóatún 24	0	1	1	Nóatún 26	0	1	1
Nóatún 28	0	1	1	Nóatún 30	0	1	1
Nóatún 32	0	1	1	Skipholt 6	0	2	2
Skipholt 8	0	2	2	Skipholt 14	0	2	2
Skipholt 26	0	2	2	Skipholt 28	0	1	1
Stangarholt	0	40	40	Stangarholt 2	0	2	2
Stangarholt 4	0	2	2	Stangarholt 6	0	2	2

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls				
Stangarholt 8	0	2	2	Stangarholt 10	0	2	2
Stangarholt 12	0	2	2	Stangarholt 14	0	2	2
Stangarholt 16	0	1	1	Stangarholt 18	0	1	1
Stangarholt 20	0	2	2	Stangarholt 22	0	2	2
Stangarholt 24	0	2	2	Stangarholt 26	0	2	2
Stangarholt 28	0	2	2	Stangarholt 30	0	2	2
Stangarholt 32	0	1	1	Stangarholt 34	0	1	1
Stangarholt 36	0	2	2	Stórholt 17	0	5	5
Stórholt 19	0	2	2	Stórholt 21	0	1	1
Stórholt 23	0	1	1	Stórholt 25	0	1	1
Stórholt 27	0	1	1	Stórholt 29	0	1	1
Stórholt 31	0	1	1	Stórholt 33	0	1	1
Stórholt 35	0	1	1	Stórholt 37	0	1	1
Stórholt 39	0	1	1	Stórholt 41	0	1	1
Stórholt 43	0	2	2	Stórholt 45	0	1	1
Stórholt 47	0	3	3				

Bílastæði fyrir hreyfihamlaða, sjá ákvæði gildandi byggingarreglugerðar.

Innkeyrslur á lóðir eru óbreyttar. Þó er heimilt að breyta innkeyrslum þar sem nýir byggingarreitir koma til nýtingar.

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

Óheimilt er að fjölga bílastæðum innan lóðar vegna aukaíbúðar í bílageymslum.

SAMEIGINLEG BÍLAGEYMSLA

Ekki heimilað.

HJÓLASTÆÐI

Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á lóð.

Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á borgarlandi.



NÁTTÚRUVÁ

FLÓÐ OG AÐRAR NÁTTÚRUHAMFARIR

Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

Gegndræpt yfirborð er mikilvægasta fornvörnin gegn flóðum sem orsakast af mikilli úrkomuákefð.

VINDAFAR

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

DEILISKIPULAG FELLT ÚR GILDI

Upplýsingar um deiliskipulag sem fellt er úr gildi með hverfisskipulagi

Hverfisskipulag er heildstæð endurskoðun á gildandi deiliskipulagsáætlunum og mun leysa af hólmi eldri deiliskipulagsáætlanir. Þegar hverfisskipulagið tekur gildi með samþykkt borgarráðs/ borgarstjórnar og birtingu í B-deild Stjórnartíðinda munu upphaflegar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum á þeim, falla úr gildi.

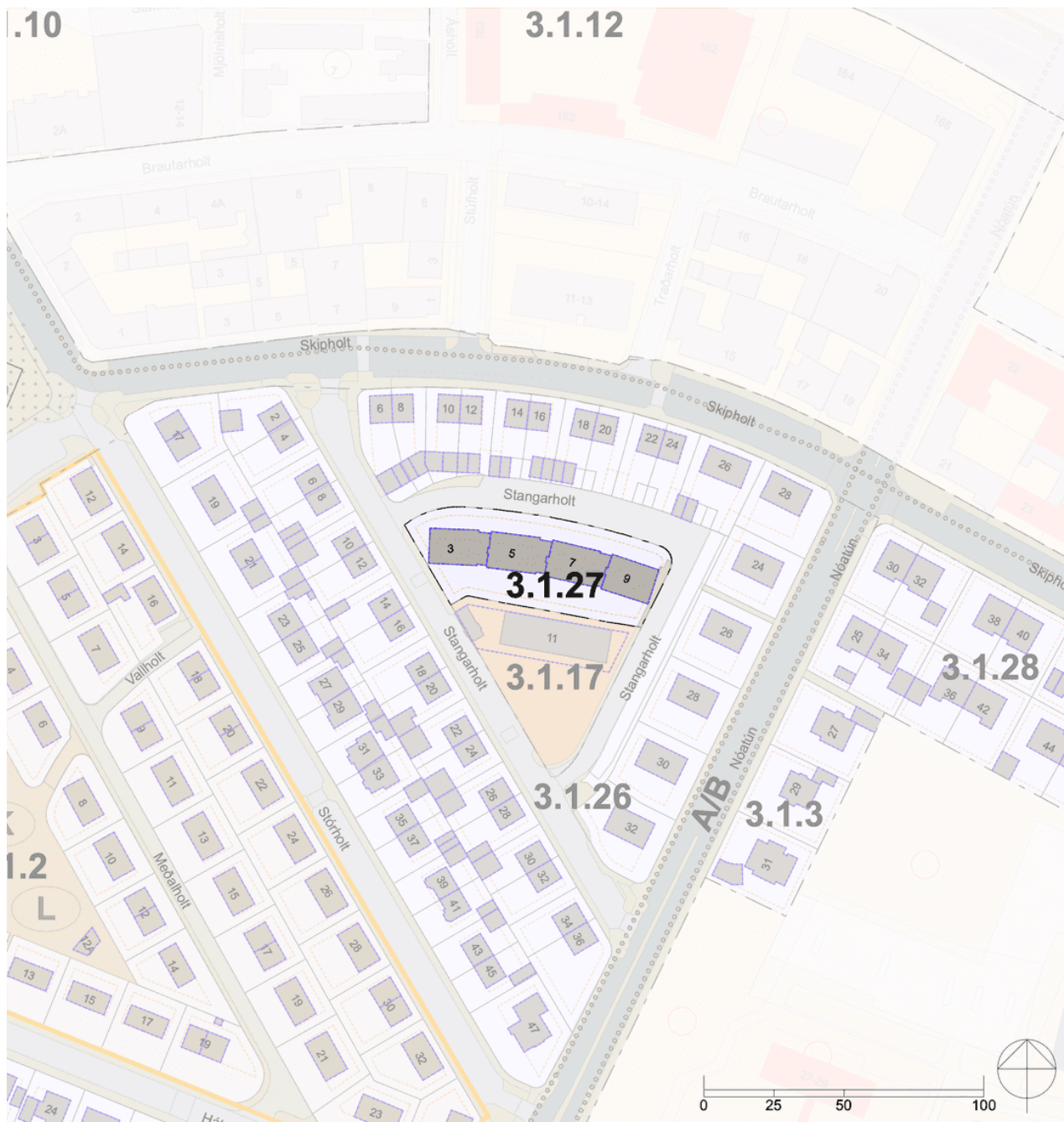
Skrá yfir þessar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum er að finna í heimildarskrá aftast í bók II.

Stangarholt 3-9



HverfisSKIPULAGSUPPRÁTTUR FÜR SKILMÁLAEINU 3.1.27

Stækkuð mynd af hverfisSKIPULAGSUPPRÁTTI FÜR SKILMÁLAEINU 3.1.27 Stangarholt 3-9. Sé munur á uppráttum FÜR einstakar skilmálæiningar og hverfisSKIPULAGSUPPRÁTTI sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisSKIPULAGSUPPRÁTTURINN aftast í bókinni. Bent er á að landnotkun á hverfisSKIPULAGSUPPRÁTTI er eingöngu sýnd til skýringar og eru ekki endilega í samræmi við afmörkun eins og hún kemur fram í aðalskipulagi. Ef breytingar verða á afmörkun í aðalskipulagi þá hefur hún engin áhrif á stærð eða afmörkun landnóttunarreitna í hverfisSKIPULAGINU.



Skýringar

Landnotkun

	Afmörkun hverfisSKIPULAGS
	Afmörkun skilmálæininga
	Hús / byggingar
	Lóðamörk
	Íbúðarbyggð
	Miðsvæði
	Samfélagsþjónusta
	Verslun og þjónusta
	Íþróttasvæði
	Þróunar- / iðhugunarsvæði (Sérstakt deiliskipulag)

Opin svæði - Borgarland

	H	Hverfisgarður: Garðar innan hverfis sem þjóna íbúum hverfis
	O	Opin svæði: Gróður við götur/mi og önnur óskilgreind græn svæði
	L	Leiksvæði: Hefðbundin leiksvæði með grótti og leikmöguleikum
	D	Dvalarsvæði: Grænt yfirbragð, gróður og íverusvæði
	M	Málurtagarður
	K	Kyrtítt svæði: Eftir á til dvalar og slóttar á opnu svæði í skjóli frá helstu umferðarleiðum
	V	Vatn

Samgöngur

	Götur
	Borgargötur (aðalgötur)
	Bilastæði (leiðbeinandi staðsetning)
	Gangstéttir / göngustígar
	Megin göngutenging, (leiðbeinandi lega)
	Megin hjólastígur, (leiðbeinandi lega)
	Núverandi undirgöngugöngubú
	Ný undirgöngugöngubú

Verndarsvæði

	Hverfisvernd
	Einstök hús
	Formleifar og yngri minjar
	Helgunarsvæði
	Helgunarsvæði friðlýsing
	Friðlýst svæði
	Náttúruerki

Annað

	Takmarkaður byggingarreitur, sjá skilmála
	Aðalbyggingarreitur, sjá skilmála
	Möguleg hækkun flötbylshusa
	Hámarkshæð bygginga
	Grenndarstöð, (leiðbeinandi lega)
	Hjólavörð (leiðbeinandi staðsetning)
	Hverfistorg og leða fegun göturyma
	Kvæðir (sjá nánar í bók 2)



SAMFÉLAG

STARFSEMI	404
HÚSAGERÐIR	404
VERSLUN OG ÞJÓNUSTA	406
ÍBÚÐIR	406
LÝÐHEILSA	406



MANNVIRKI

YFIRFÆRÐAR	407
BYGGINGARHEIMILDIR	
VIÐBÓTARBYGGINGARHEIMILDIR	409
NÝBYGGINGAR	410
AÐRAR BYGGINGAR Á LÓÐ	410
BYGGINGARREITIR OG GJÖLD	411
SVALIR OG SVALALOKANIR	412
ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS	412
ÚTLITSBREYTINGAR OG VIÐHALD	412
KJALLARI	412
NIÐURRIF	412
TÆKNIBÚNAÐUR	413
ÓSAMÞYKKTAR FRAMKVÆMDIR	413



GÆÐI BYGGÐAR

LÓÐAMÖRK	413
ÚTFÆRSLA LÓÐA	413
ALMENNINGSRÝMI	414
BORGARBÚSKAPUR	414
LJÓSVIST	415
HLJÓÐVIST	415
LOFTGÆÐI	415
KVÆÐIR	415



ORKA & AUÐLINDIR

MEDHÖNDLUN ÚRGANGS	415
RAFHLEDSLUSTÆÐI	416
DREIFISTÖÐVAR, LAGNIR OG VEITUR	416



VISTKERFI & MINJAR

BLÁGRÆNAR OFANVATNSLAUSNIR	417
VERNDARÁKVÆÐI	417
FORNLEIFAR	417
NÁTTÚRUSÉRKENNI	417



SAMGÖNGUR

ALMENNINGSSAMGÖNGUR	417
SAMGÖNGUSTEFNA	417
GÖTUR, STÍGAR OG GANGSTÉTTIR	417
BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR	418
SAMEIGINLEG BÍLAGEYMSLA	420
HJÓLASTÆÐI	420



NÁTTÚRUVÁ

FLÓÐ OG AÐRAR NÁTTÚRUHAMFARIR	420
VINDAFAR	420

UM SKILMÁLAEININGU

Í skilmálaeiningunni er íbúðarbyggð. Skilmálaeiningin nær yfir lóðina Stangarholt 3-9. Stangarholt umvefur eininguna til vesturs, norðurs og austurs en sunnan við eininguna er lóð leikskólans Nóaborgar. Innan einingarinnar eru samtengd fjölbýlishús á þremur hæðum með tengibyggingum á tveimur hæðum. Fjölbýlishúsin skera sig nokkuð úr byggðinni í kring og er byggt talsvert seinna en aðliggjandi byggð, eða um miðjan níunda áratug 20. aldar.

HELSTU ÁHERSLUR

Byggingarreitir á lóðum eru stækkaðir.

Heimilað verður að byggja smáhýsi, gróðurhús og hjólaskýli á lóð.

Heimilað er að byggja sorpgerði eða sorpskýli á lóð eða koma fyrir djúpgámum til að auðvelda flokkun úrgangs.

Heimilað er að stunda atvinnustarfsemi innan íbúðar.

Eldri heimildir fyrir bílastæðum eru yfirfærðar í skilmála hverfisSKIPULAGS.

Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir og gróður 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.

SKILMÁLAR



SAMFÉLAG

STARFSEMI

Starfsemi innan skilmálaeiningarinnar skal fylgja ákvæðum aðalskipulags fyrir íbúðabyggð og leiðbeiningum hverfisskipulags um Starfsemi í íbúðabyggð.

Starfsemi sem fer fram í íbúðarhúsnæði má ekki vera íþyngjandi fyrir aðliggjandi lóðarhafa og/ eða meðlóðarhafa og verður að fara fram á almennum vinnutíma. Miðað er við rekstur með 1-3 starfsmenn. Ekki er heimilt að fjölga bílastæðum í hverfinu, hvorki á borgarlandi né á lóð, vegna starfsemi í íbúðarbyggð. Meginnýting húsnæðis skal áfram vera íbúðarhúsnæði með lögheimilisskráningu.

Afla skal tilskilinna leyfa fyrir starfsemi sem skv. lögum og reglugerðum er leyfis skyld.

Innan íbúðabyggðar er ekki heimiluð mengandi starfsemi sem skv. gildandi reglugerð um losun frá atvinnurekstri og mengunarvarnaeftirlit krefst starfsleyfis frá Umhverfisstofnun eða heilbrigðisnefnd eða er tilkynningaskyld til áðurnefndra embætta. Mengandi starfsemi er þegar um er að ræða truflun á umhverfispáttum sem hafa skaðleg áhrif á heilsufar almennings m.a. með óhreinun lofta, láðs eða lagar. Mengun tekur einnig til ólyktar, hávaða og titrings.

Ekki er heimilt að vera með hávaðasama starfsemi (s.s. skemmti- og dansstaði, æfingastöðvar o.s.frv.) í sama húsi og íbúðir nema sýnt sé fram á með hljóðvistarýrslu að hægt sé að tryggja viðunandi hljóðvist með byggingartæknilegum aðgerðum. Sjá nánar skilmála um hljóðvist.

Heimildir fyrir gististarfsemi eru samkvæmt ákvæðum gildandi aðalskipulags. Heimagisting í flokki I er heimiluð. Við götur sem skilgreindar eru sem aðalgötur í aðalskipulagi eru rýmri heimildir fyrir gisti- og veitingastarfsemi, sbr. ákvæði aðalskipulags og leiðbeiningar hverfisskipulags um starfsemi í íbúðabyggð. Aðalgötur eru merktar á hverfis skipulagsupprætti.

Starfsemi á vegum velferðarsviðs og frjálsra félagasamtaka sem sinna velferðarþjónustu í samstarfi við Reykjavíkurborg eða ríkið er heimiluð í íbúðarhúsnæði innan íbúðabyggðar í Reykjavík, sbr. leiðbeiningar hverfis skipulags um starfsemi í íbúðabyggð.

Sjá leiðbeiningar

➤ **Starfsemi í íbúðabyggð**

HÚSAGERÐIR

Fjölbýlishús á þremur hæðum en tengibyggingar á milli húseininga á tveimur hæðum. Innbyggðar bílgeymslur. Samtals 32 íbúðir í fjórum stigagöngum.

 Lóðin AÐ - Stangarholt 3-9

Hámarks hæð frá gólfkóta er 10,5 m

VERSLUN OG ÞJÓNUSTA

Í skilmálaeiningunni er ekki skilgreint verslunar- eða þjónustuhúsnæði.

ÍBÚÐIR

Ekki er heimilt að fjölga íbúðum í núverandi húsum.

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 um almenningsrými. Við hönnun og útfærslu almenningsrýma þarf að huga að þörfum allra, sérstaklega barna, ungmenna og hreyfihamlaðra.

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.

**MANNVIRKI****YFIRFÆRÐAR BYGGINGARHEIMILDIR****Almenn ákvæði**

Byggingarheimildir eldra deiliskipulags sem fellur úr gildi við gildistöku hverfissskipulags yfirfærast í hverfissskipulag. Í töflu í skilmálalið um viðbótarbyggingarheimildir eru birtar byggingarheimildir fyrir hverja lóð, þ.m.t. yfirfærðar byggingarheimildir og brúttóflatarmál bygginga skv. fasteignaskrá og landupplýsingum Reykjavíkur (LUKR).

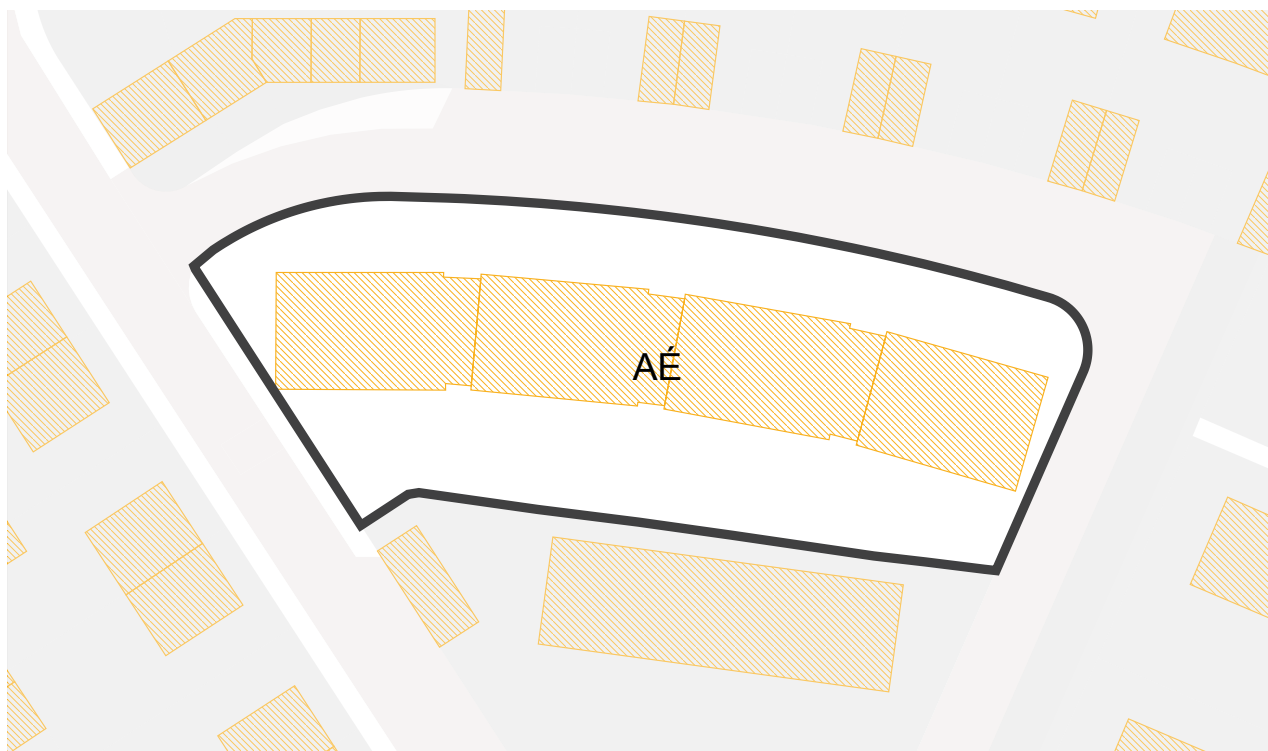
Þeir fyrirvarar eru gerðir að upplýsingar um brúttóflatarmál geta verið rangar bæði hjá fasteignaskrá og LUKR en bent er á að fasteignareigandi sem hyggst nýta sér yfirfærðar ónýttar byggingarheimildir ber ábyrgð á því að brúttóflatarmál fasteignar sé rétt skráð, í samræmi við samþykktu aðaluppdrætti. Af þeim sökum er þess krafist að þegar sótt er um byggingarleyfi til að nýta yfirfærðar ónýttar heimildir fylgi umsókninni samþykktur aðaluppdráttur af byggingunni eins og hún er, þeim breytingum sem óskað er eftir og uppfærðri skráningartöflu, sbr. ákvæði í gr. 2.4.1 í byggingarreglugerð 12/2012.

Tilvísanir í skilmála eldra deiliskipulags sem yfirfærðir eru í hverfissskipulag birtast í viðeigandi skilmálaliðum hverfissskipulags. Í þeim tilfellum þar sem ósamræmi er milli byggingarheimilda eldra deiliskipulags sem yfirfærðar eru í hverfissskipulag og nýrra heimilda sem veittar eru í hverfissskipulagi, gilda þær heimildir sem eru rýmri.

Þar sem til staðar eru ónýttar byggingarheimildir sem yfirfærast í hverfissskipulag skal nýting þeirra vera svona:

- Nýting skal vera innan byggingarreits eins og hann var afmarkaður í eldra deiliskipulagi. Upplýsingar um eldri byggingarreiti er að finna á uppdrætti/korti fyrir aftan. Uppdrátturinn sýnir skilmálaeininguna, lóðarmörk og eldri byggingarreit.
- Nýting skal vera í samræmi við eldri skilmála, þ.m.t. þakform, þakhalla og önnur takmarkandi atriði sem yfirfærð eru í hverfissskipulag og fram koma í viðeigandi skilmálaliðum.
- Fyrir samtengd hús, s.s. rað- og parhús og fjölbýlishús skulu breytingar hannaðar heildstætt, jafnvel þótt breytingar verði ekki framkvæmdar allar á sama tíma.

Í þeim tilfellum þar sem byggingarmagn húsa er meira en segir í skilmálum í yfirfærðu deiliskipulagi eða engar byggingarheimildir yfirfærast, gilda samþykktir aðaluppdrættir. Aftast í bók II, í prentútgáfu hverfissskipulags, er að finna skrá yfir deiliskipulag þaðan sem yfirfærðar byggingarheimildir flytjast.



Uppdráttur sem sýnir byggingarreiti eins og þeir voru afmarkaðir í eldra skipulagi. Nýting yfirfærðra ónýtttra byggingaheimilda skal vera innan eldri byggingarreits sbr. almenn ákvæði um yfirfærðar byggingarheimildir fyrir framan.

VIÐBÓTARBYGGINGARHEIMILDIR

Almenn ákvæði

Að aftan eru birtar upplýsingar um eldri byggingarheimildir og núverandi byggingarmagn (sbr. skilmálalið um yfirfærðar byggingarheimildir). Einnig um viðbótarbyggingarheimildir og hámarksbyggingarmagn fyrir lóðir, þar sem það á við.

Innan hámarksbyggingarmagns lóðar skulu rúmast núverandi byggingar og viðbætur og breytingar sem geta verið heimilaðar skv. þessum skilmálalið eða öðrum skilmálum hverfisSKIPulags. Einnig aðrar byggingar á lóð sem þegar eru byggðar eða heimilt er að byggja, nema sérstaklega sé tekið fram að þær reiknist ekki inn í nýtingarhlutfall lóðar. Hámarksbyggingarmagn tekur til bæði A- og B-rýma.

Allar viðbætur og breytingar skulu falla vel að efnisvali, formi og hlutföllum núverandi byggingar. Þakgerð viðbygginga skal taka mið af þaki núverandi húss. Vanda skal efnisval og horfa til efniseiginleika, útlits, áferðar og endingar. Sjá nánar leiðbeiningar hverfisSKIPulags um viðeigandi húsagerð.

Nýting viðbótarbyggingarheimilda skal vera innan byggingarreits, sbr. skilmálalið um byggingarreiti og gjöld. Við hönnun og útfærslu viðbóta og breytinga skal huga að skuggavarpi á helstu íverusvæði á lóð og nágrenni, svo sem útirými í mikilli notkun, svalir og/eða palla og skal fylgja leiðbeiningum hverfisSKIPulags þegar heimild er nýtt.

Samráð skal haft við Veitur ohf. ef um breytingar á fráveitulögnum er að ræða. Meginreglan er sú að færsla á lögnum er á kostnað lóðarhafa.

Önnur ákvæði

Ekki er heimilt að byggja viðbyggingar við hús innan skilmálaeiningarinnar.

Óheimilt er að hækka þak.

Byggingarheimildir

AK	Auðkenni lóðar eða byggingareitar, sjá uppdrátt	T	Innan takmarkaða byggingareitar lóðar
SL	Stærð lóðar	A	Innan aðalbyggingarreitar
HB	Heimilað hámarks byggingarmagn	Y	Innan yfirfærðs byggingareits
BY	Þegar byggt á byggingareit	100 m²	Byggt er yfirfært
YNH	Yfirfært nýtingarhlutfall á lóð	*	Óstaðfest tala
NNH	Nýtt hámarks nýtingarhlutfall á lóð		

Heimilisfang	SL	AK	HB	BYGGT	YNH / NNH
Stangarholt 3-9		AÉ	Y 3.105 m²	2.960 m²	
		AD		0 m²	
		AÐ		0 m²	
		AÁ		0 m²	
		AE		0 m²	
SAMTALS	2.747 m²		3.105 m²	2.960 m²	1.13 → 1.13

NÝBYGGINGAR

Innan skilmálaeiningarinnar eru ekki skilgreindar nýbyggingar.

AÐRAR BYGGINGAR Á LÓÐ

Almennt gildir að stakstæð mannvirki á lóð, sem fjallað er um í þessum skilmálalið, skuli staðsetja innan takmarkaðs byggingarreits. Þó er heimilt að fara út fyrir takmarkaða byggingarreitinn að lóðamörkum sem snúa að borgalandi vegna sorplausna. Einnig er heimilt að fara með smáhýsi og gróðurhús upp að lóðamörkum aðliggjandi lóða ef samþykki lóðarhafa viðkomandi lóða liggur fyrir.

Heimildir um aðrar byggingar á lóð bætast við byggingarheimildir sem fram koma í skilmálalið um viðbótarbyggingarheimildir og reiknast því ekki inn í nýtingarhlutfall lóðar.

Fylgja skal leiðbeiningum hverfisskipulags um aðrar byggingar á lóð og ákvæðum byggingarreglugerðar um smáhýsi á lóðum.

Sorpskýli og sorpgerði

Heimilt er að byggja sorpskýli eða sorpgerði á lóð. Byggja má eitt sorpgerði fyrir hvern stigagang í fjölbýlishúsi eða eitt sameiginlegt sorpskýli fyrir alla lóðina. Heimilt er að útbúa sérstakt sorpgerði vegna atvinnuhúsnæðis innan lóðar. Fylgja þarf ákvæðum byggingarreglugerðar og hönnunarviðmiðum um úrgangslausnir við íbúðarhúsnæði sem umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur gefur út. Stærð sorpskýlis eða -gerðis skal taka mið af ofangreindum hönnunarviðmiðum.

Smáhýsi

Heimilt er að byggja eitt stakstætt smáhýsi á lóð fjölbýlishúss fyrir hvern stigagang. Smáhýsi má að hámarki vera 15 m² hvert og mesta hæð þess 2,5 metrar frá yfirborði lóðar og upp á hæsta punkt þaks eða útveggs, sbr. ákvæði gildandi byggingarreglugerðar um smáhýsi á lóð. Smáhýsi eru skýli sem almennt eru ætluð til geymslu garðáhaldna o.þ.h. og er ekki ætlað til íveru.

Ef smáhýsi eru samtengd eða standa þétt saman við mörk aðliggjandi lóða þarf að tryggja brunavarnir skv. ákvæðum byggingarreglugerðar.

Hjólaskýli

Heimilt er að byggja eitt hjólaskýli fyrir hvern stigagang í fjölbýlishúsi eða eitt sameiginlegt skýli fyrir alla lóðina. Stærð á skýli fyrir hvern stigagang má vera allt að 15 m². Ef byggt er sameiginlegt skýli fyrir alla lóðina má heildarstærð þess vera samanlögð heimild hvers stigagangs.

Gróðurhús

Heimilt er að byggja eitt gróðurhús fyrir hvern stigagang í fjölbýlishúsi eða eitt sameiginlegt gróðurhús fyrir alla lóðina. Stærð á gróðurhúsi fyrir hvern stigagang má vera allt að 15 m². Ef byggt er sameiginlegt gróðurhús fyrir alla lóðina má heildarstærð þess vera samanlögð heimild hvers stigagangs.

Mesta hæð gróðurhúss má vera 3,0 metrar frá yfirborði lóðar og upp á hæsta punkt þaks eða útveggs. Gróðurhús skal vera úr gegnsæju glerefni í veggjum og þaki. Hönnun og frágangur lýsingar skal vera þannig að hún valdi ekki óæskilegri ljósmengun.

BYGGINGARREITIR OG GJÖLD

Byggingarreitir

Á hverfisSKIPULAGSUPPDRAETTI eru sýndir tveir byggingarreitir, takmarkaður reitur og aðalreitir. Allar byggingar á lóð skulu vera innan byggingarreita.

Takmarkaður byggingarreitur

Byggingarreitir fyrir minni viðbyggingar við sérbýlishús, parhús og raðhús, færanlegar kennslustofur og aðrar byggingar á lóð eru sýndir 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.

Aðalbyggingarreitur

Byggingarreitir fyrir stærri byggingar, eins og ofanábyggingar fjölbýlishúsa ásamt lyftu og/eða stigahúsi, viðbyggingar og nýbyggingar, eru sýndir með blárra 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.

Gjöld fyrir byggingarheimildir

Greiða þarf gatnagerðargjöld fyrir viðbótarfermetra sem samþykkt er að byggja á grundvelli þessa hverfisSKIPULAGS skv. lögum nr. 153/2006 um gatnagerðargjöld og samþykktar um gatnagerðargjöld í Reykjavík sem gildir á hverjum tíma. Á þróunar- og uppbyggingarsvæðum þar sem uppbygging krefst nýs deiliskipulags eða breytinga á gildandi deiliskipulagi gilda samningsmarkmið Reykjavíkurborgar á uppbyggingarsvæðum, samþykkt á fundi borgarstjórnar 2. febrúar 2022. Samningsmarkmiðin gilda um uppbyggingu á lóðum þar sem heimiluð verður breytt nýting á lóð/um og/eða viðbótarbyggingarmagn sem er að flatarmáli meira en 800 fermetrar eða 15 eða fleiri nýjar íbúðir verða til. Samningsmarkmiðin er að finna á heimasíðu Reykjavíkurborgar.

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.

Hönnun og útfærsla svala og svalalokana skal vera samræmd fyrir allt húsið nema aðstæður og hlutverk svalanna sé mismunandi og ekki um sömu hlið á húsinu að ræða.

Lágmarkshæð undir svalir við gangstétt er 2,4 metrar.

Í leiðbeiningum hverfisskipulags um svalir og þakbreytingar er fjallað nánar um hvernig framangreind skilyrði eru uppfyllt.

Sjá leiðbeiningar

➤ **Svalir og útlitsbreytingar**

➤ **Þakbreytingar**

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

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

Þakbreytingar eru ekki heimilar.

Kvistir eru ekki heimilaðir.

Sjá leiðbeiningar

➤ **Þakbreytingar**

ÚTLITSBREYTINGAR OG VIÐHALD

Forðast skal að raska að óþörfu frumgerð húss og sérkennum þess við viðhald og útlitsbreytingar. Taka skal tillit til forma og hlutfalla, glugga og gluggasetningar, innganga, áferðar, efnisvals, mynstra og annarra sérkenna húss.

Sjá leiðbeiningar

➤ **Svalir og útlitsbreytingar**

KJALLARI

Kjallarar eru heimilir þar sem aðstæður leyfa.

Sækja má um að taka í notkun ósamþykkt rými í kjöllum húsa sem til hafa orðið s.s. vegna náttúrulegs landhalla, enda mun umfang húss ekki aukast. Sækja þarf um byggingarleyfi.

Skipulagsfulltrúi ákvarðar hvort aukið byggingarmagn uppfyllir ákvæði 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Heimilt er að grafa frá hluta úthliðar, til að koma fyrir nýjum gluggum eða inngangi, ef samþykkt íbúðarrými eru í kjallara. Þó má ekki grafa dýpra en sem nemur helmingi salarhæðar kjallara. Sækja þarf um byggingarleyfi.

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 og er háð samþykki byggingar- og skipulagsyfirvalda og heilbrigðiseftirlits.

TÆKNIBÚNAÐUR

Heimilt er að koma fyrir tæknibúnaði eins og sólarsellum, loftneti, gervihnattadiski og reykháfi utan á húsi. Tæknibúnaður á borð við sólarcellur þarf að falla vel að yfirborði vegg- og þakflata. Ef sólarcellur 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.

ÓSAMÞYKKTAR FRAMKVÆMDIR

Fasteignaeigendur bera ábyrgð á að notkun fasteignar sé í samræmi við samþykktar teikningar.

Hægt er að sækja um byggingarleyfi fyrir rýmum sem hafa verið tekin í notkun en eru skilgreind sem lokuð rými, t.d. í kjöllum, enda hafi umfang húss ekki breyst frá síðasta samþykktu byggingarleyfi. Skipulagsfulltrúi ákvarðar hvort aukið byggingarmagn uppfyllir ákvæði 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.



GÆÐI BYGGÐAR

LÓÐAMÖRK

Lóðamörk eru sýnd á hverfisskipulagsupprætti. Nánari afmörkun lóðar er útfærð með hnitasettum lóðarupprætti landupplýsingadeildar Reykjavíkurborgar. Lóðarhöfum er óheimilt að fara út fyrir lóðarmörk með hvers kyns framkvæmdir og/eða nýtingu á borgarlandi í eigin þágu.

Frágangur á lóðamörkum

Lóðarhafar skulu hafa samráð um frágang á sameiginlegum lóðamörkum 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. Gróður á sameiginlegum lóðamörkum skal ekki vera hærri en 1,8 metrar og há tré í a.m.k. 4 metra fjarlægð frá lóðamörkum, nema nágrannar ákveði annað í sameiningu.

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 vorjafndægum til haustjafndægra sé aldrei skuggavarp frá honum á helstu dvalarsvæði á nágrannalóð.

Á lóðarmörkum sem snúa að götum, gatnamótum, innkeyrslum og/eða stígum má ekki hefta sjónlínur með girðingum eða gróðri. Hámarkshæð girðinga á slíkum stöðum er 1,2 metrar. 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.

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 lóðaruppráttur sem sýnir fyrirkomulag lóðar fylgja aðalupprætti. 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 skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval á lóðamörkum.

Sækja þarf um leyfi til Reykjavíkurborgar til að fella tré sem eru hærri en 8 metrar eða eldri en 60 ára. Sjá nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um útfærslu lóða.

Forðast skal ræktun ágengra plantna.

Sjá leiðbeiningar

[Útfærsla lóða](#)

ALMENNINGSRÝMI

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 skulu aðliggjandi lóðarhafar 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 nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um almenningssvæði.

Almenningssvæði 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. Við hönnun almenningssvæða skal fylgja leiðbeiningum hverfisSKIPULAGS um almenningssvæði og viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun til að tryggja aðgengi allra.

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

Sjá leiðbeiningar

[Almenningssvæði](#)

BORGARBÚSKAPUR

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

Heimild til matvælaræktunar á borgarlandi er tímabundinn afnotaréttur sem nánar er skilgreindur í afnotaleyfi.

Hæsnahald er leyft innan lóða. Ef stunda á hæsnahald þarf að sækja um leyfi heilbrigðisnefndar og fylgja samþykkt um hæsnahald í Reykjavík utan skipulagðra landbúnaðarsvæða nr. 815/2014 ásamt tilheyrandi leiðbeiningum Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur.

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

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.

Ljósabúnaður og hönnun lýsingar skal vera með þeim hætti að ekki sé hætt á að vegfarendur blindist af lýsingunni eða hún valdi glýju eða óþarfa ljósmengun.

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

Sjá leiðbeiningar

➔ **Ljósvist**

HLJÓÐVIST

Í skilmálaeiningunni eru ekki hljóðvistarvandamál sem kalla á sértækar lausnir.

Hljóðmengun frá starfsemi skal leyst með byggingartæknilegum aðgerðum eins og kostur er. Sýna skal fram á gildi mótvægisáðgerða vegna hljóðvistar með gerð hljóðvistarskýrslu fyrir hverja framkvæmd sbr. ákvæði í byggingarreglugerð um varnir gegn hávaða. Staðfesting hljóðvistar vegna breytinga þegar byggðra mannvirkja er á ábyrgð hönnuða aðaluppdráttar sem ber að skila inn hljóðvistarskýrslu, sbr. leiðbeiningar Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar.

LOFTGÆÐI

Í skilmálaeiningunni er ekki þörf á sérstökum ráðstöfunum vegna loftmengunar.

KVAÐIR

Kvaðir eru tilgreindar á útgefnum mæliblöðum, hverfisSKIPULAGI, lóðarleigusamningum, úthlutunarskilmálum og í öðrum þinglýstum skjölum. Þegar sótt er um byggingarleyfi þarf lóðarhafi/-hafar að leggja fram mæliblað og hæðarblað sem er í samræmi við gildandi hverfisSKIPULAG.

Dæmi um kvaðir eru:

- Lagnaleiðir veitufyrirtækja
- Almennur umferðarréttur um lóð
- Hönnun og frágangur bygginga og lóða
- Tímabundnar ráðstafanir á lóð eða starfsemi
- Fyrirkomulag bílastæða á borgarlandi

Allar heimildir sem yfirfærðar eru í hverfisSKIPULAG úr eldra deiliskipulagi, þ.m.t. kvaðir, koma fram í skilmálalið um yfirfærðar byggingarheimildir. Auk þess geta tilteknar kvaðir verið endurteknar í öðrum skilmálaliðum hverfisSKIPULAGS eftir því sem við á.



ORKA & AUÐLINDIR

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. Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur hefur einnig unnið hönnunarleiðbeiningar fyrir úrgangslausnir sem hafa skal til hliðsjónar.

Á borgarlandi er heimilt að koma fyrir grenndarstöðvum og ílátum undir úrgang, s.s. meðfram göngustígum og/eða á opnum svæðum innan skilmálaeiningarinnar. Leitast skal við að setja upp flokkunarílát þar sem endurvinnsluefni falla til og söfnun þeirra þykir hagkvæm.

Fjölbyli

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. Gera skal ráð fyrir söfnun að lágmarki fjögurra úrgangsflokka við heimili - blandaðs úrgangs, pappírs/pappa, plasts og matarleifa. Fylgja skal hönnunarviðmiðum um úrgangslausnir við íbúðarhúsnæði sem umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur hefur gefið út.

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 fjölbylishúsi 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. Safnkassi skal ekki standa nærri íbúðarhúsi á lóðinni eða íbúðarhúsi á nágrannalóð.

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.

RAFHLEÐSLUSTÆÐI

Þar sem bílastæði eru skilgreind innan lóða er lóðarhöfum heimilt að nýta þau sem rafhleðslustæði. Upplýsingar um fjölda bílastæða á lóð eru birtar í skilmála um bílastæði og innkeyrslur.

Reykjavíkurborg er heimilt að koma fyrir rafhleðslustæðum innan skilmálaeiningarinnar á borgarlandi. Íbúum og öðrum lóðarhöfum er óheimilt að koma fyrir rafhleðslustæðum á borgarlandi. Rafhleðslustæði á borgarlandi skulu vera opin almenningi.

Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar við gerð rafhleðslustæða.

DREIFISTÖÐVAR, LAGNIR OG VEITUR

Kvaðir um legu lagna koma fram á útgefnum hæða- og mæliblöðum. Þegar sótt er um byggingarleyfi þarf lóðarhafi að leggja fram mæliblað sem er í samræmi við gildandi hverfisskipulag.

Lóðarhafi ber kostnað af öllum breytingum á lögnum veitufyrirtækja eða færslu þeirra vegna uppbyggingar á lóðinni. Allar breytingar og/eða færslur þarf að gera í samráði við viðkomandi veitufyrirtæki.

Stofnlagnir Veitna eru sýndar á stefnukorti fyrir orku og auðlindir. Óheimilt er að raska landi á helgunarsvæði stofnlagna nema í samráði við Veitur.



VISTKERFI & MINJAR

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.

Þar sem aukið er við byggingarmagn innan lóðar skal innleiða blágrænar ofanvatnslausnir (þ.m.t. gegndræpt yfirborð) svo að afrennslisstuðull lóðarinnar hækki ekki.

Við nýframkvæmdir á borgarlandi skal leitast við að innleiða blágrænar ofanvatnslausnir, s.s. við hönnun og útfærslur á almenningssvæðum, opnum svæðum, götum og stígum.

Sjá leiðbeiningar

➤ **Blágrænar ofanvatnsslausnir**

VERNDARÁKVÆÐI

Í skilmálaeiningunni eru engin friðuð eða friðlýst hús.

Í skilmálaeiningunni eru engin hús eða svæði sem njóta hverfisverndar.

Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 3 – Hlíðar, skýrsla nr. 222. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2023.

Sjá Skipulagslög nr. 123/2010.

Sjá Lög um menningarminjar nr. 80/2012.

FORNLEIFAR

Engar fornleifar eru skráðar innan skilmálaeiningarinnar.

Sjá Borgarhluti 3 – Hlíðar, Fornleifaskrá, skýrsla nr. 224. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2022.

Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

NÁTTÚRUSÉRKENNI

Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.



SAMGÖNGUR

ALMENNINGSSAMGÖNGUR

Á ekki við.

SAMGÖNGUSTEFNA

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

GÖTUR, STÍGAR OG GANGSTÉTTIR

Götur, vegir, gangstéttir og stígar eru sýndir á hverfisskipulagsuppdætti eins og þeir eru við gildistöku hverfisskipulags. Heimilt er að útbúa nýjar gangstéttir og stíga þar sem þörf þykir og aðstæður leyfa, án breytinga á hverfisskipulagi.

Þar sem nýir göngustígar og hjólastígar eru sýndir á hverfisskipulagsuppdætti er lega þeirra leiðbeinandi.

Heimilt er að fara í breytingar og endurhönnun á samgöngumannvirkjum sem miða að því að auka umferðaröryggi og bæta aðstæður fyrir virka ferðamáta. Við breytingar, viðhald og hönnun skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja að aðgengi milli

borgarlands og lóða sé fullnægjandi fyrir alla einstaklinga óháð hreyfigetu.

BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR

Fjöldi bílastæða á lóð

Í töflunni að aftan er að finna upplýsingar um fjölda bílastæða innan lóða sem yfirfærast úr eldra deiliskipulagi. Þar sem skráð eru bílastæði inni er átt við stæði í sameiginlegum bílageymslum. Þar sem skráð eru bílastæði úti er um að ræða stæði utandyra á lóð, þ.m.t. stæði fyrir framan bílskúra. Stæði inni í bílskúrum eru ekki talin í töflunni.

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Stangarholt 3-9	0	31	31

Lóðin AÐ - Stangarholt 3-9

Innbyggðar bílageymslur.

31 bílastæði á lóð auk 5 bílastæða á sérstakri bílastæðalóð austan Stangarholts.

Bílastæði fyrir hreyfihamlaða, sjá ákvæði gildandi byggingarreglugerðar.

Innkeyrslur á lóðir eru óbreyttar. Þó er heimilt að breyta innkeyrslum þar sem nýir byggingarreitir koma til nýtingar.

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

SAMEIGINLEG BÍLAGEYMSLA

Ekki heimilað.

HJÓLASTÆÐI

Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á lóð.

Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á borgarlandi.



NÁTTÚRUVÁ

FLÓÐ OG AÐRAR NÁTTÚRUHAMFARIR

Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

Gegndræpt yfirborð er mikilvægasta fornvörnin gegn flóðum sem orsakast af mikilli úrkomuákefð.

Gegndræpi á lóð er mikilvægasta fornvörn lóðarhafa gegn flóðum sem orsakast af miklum rigningum á stuttum tíma.

VINDAFAR

DEILISKIPULAG FELLT ÚR GILDI

Upplýsingar um deiliskipulag sem fellt er úr gildi með hverfisskipulagi

Hverfisskipulag er heildstæð endurskoðun á gildandi deiliskipulagsáætlunum og mun leysa af hólmi eldri deiliskipulagsáætlanir. Þegar hverfisskipulagið tekur gildi með samþykkt borgarráðs/ borgarstjórnar og birtingu í B-deild Stjórnartíðinda munu upphaflegar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum á þeim, falla úr gildi.

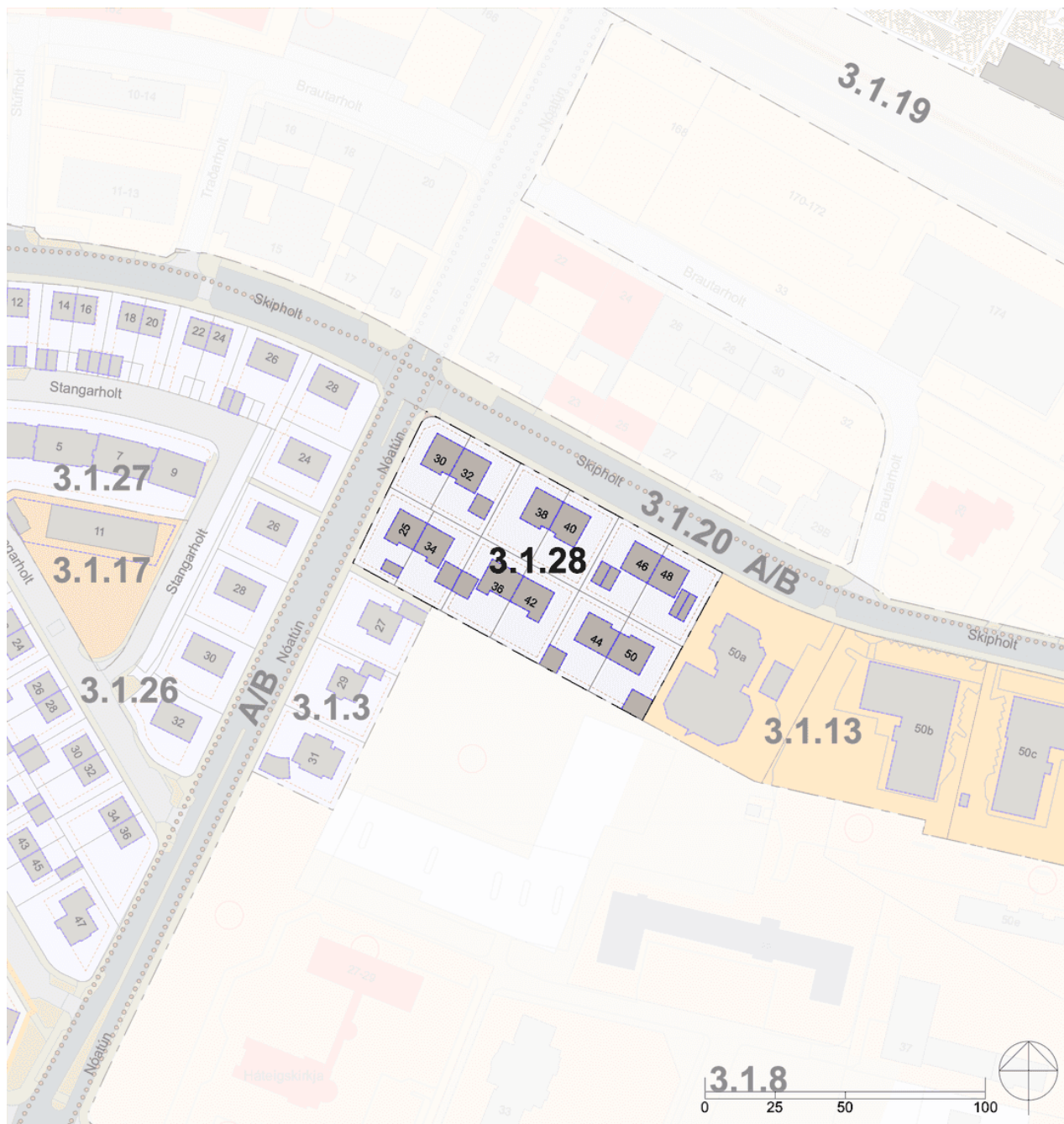
Skrá yfir þessar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum er að finna í heimildarskrá aftast í bók II.

Skipholt 30-50 og Nóatún 25



Hverfisskipulagsuppdráttur fyrir skilmálaeiningu 3.1.28

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsupprætti fyrir skilmálaeiningu 3.1.28 Skipholt 30-50 og Nótún 25. Sé munur á upprættum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisskipulagsupprætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsupprætturinn aftast í bókinni. Bent er á að landnotkun á hverfisskipulagsupprætti er eingöngu sýnd til skýringar og eru ekki endilega í samræmi við afmörkun eins og hún kemur fram í aðalskipulagi. Ef breytingar verða á afmörkun í aðalskipulagi þá hefur hún engin áhrif á stærð eða afmörkun landnotkunarreita í hverfisskipulaginu.



Skýringar

Landnotkun

- Afmörkun hverfisskipulags
- Afmörkun skilmálaeininga
- Hús / byggingar
- Lóðamörk
- Íbúðarbyggð
- Miðsvæði
- Samfélagsþjónusta
- Verslun og þjónusta
- Þróttasvæði
- Þróttar- /athugunarsvæði (Sérstakt deiliskipulag)

Opin svæði - Borgartand

- Hverfisgarður: Garðar innan hverfis sem þjóna íbúum hverfis
- Opin svæði: Gróður við götur/mi og önnur óskilgreind græn svæði
- Leiksvæði: Hefðbundið leiksvæði með grótti og leikmöguleikum
- Dvalarsvæði: Grænt yfirgö, gróður og íverusvæði
- Matljúrtangarur
- Kyrtlát svæði: Eftir tili dvalar og slökunar á opnu svæði í skjóli frá helstu umferðarleiðum
- Vatn

Samgöngur

- Götur
- Borgargötur (aðalgötur)
- Bilastæði (leiðbeinandi staðsetning)
- Gangstéttir / göngustígar
- Megin göngutenging, (leiðbeinandi lega)
- Megin hjólastígar, (leiðbeinandi lega)
- Nýverandi undirgöngugöngubú
- Ný undirgöngugöngubú

Verndarúkvæði

- Hverfisvernd
- Einstök hús
- Fornleifar og yngri minjar
- Helgunarsvæði
- Helgunarsvæði friðlýsing
- Friðlýst svæði
- Náttúruerfenni

Annað

- Takmarkaður byggingarreitur, sjá skilmála
- Aðalbyggingarreitur, sjá skilmála
- Möguleg hækkun flötlyshúsa
- Hámarkshæð bygginga
- Grenndarstöð, (leiðbeinandi lega)
- Hljóðvörn (leiðbeinandi staðsetning)
- Hverfistorg og/öðra fegun götur/yma
- Kvæðir (sjá nánar í bók 2)



SAMFÉLAG

STARFSEMI	426
HÚSAGERÐIR	426
VERSLUN OG ÞJÓNUSTA	426
ÍBÚÐIR	426
LÝÐHEILSA	427



MANNVIRKI

YFIRFÆRÐAR	428
BYGGINGARHEIMILDIR	
VIÐBÓTARBYGGINGARHEIMILDIR	430
NÝBYGGINGAR	432
AÐRAR BYGGINGAR Á LÓÐ	433
BYGGINGARREITIR OG GJÖLD	433
SVALIR OG SVALALOKANIR	434
ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS	434
ÚTLITSBREYTINGAR OG VIÐHALD	434
KJALLARI	435
NIÐURRIF	435
TÆKNIBÚNAÐUR	435
ÓSAMÞYKKTAR FRAMKVÆMDIR	435



GÆÐI BYGGÐAR

LÓÐAMÖRK	435
ÚTFÆRSLA LÓÐA	436
ALMENNINGSRÝMI	436
BORGARBÚSKAPUR	437
LJÓSVIST	437
HLJÓÐVIST	437
LOFTGÆÐI	437
KVÆÐIR	437



ORKA & AUÐLINDIR

MEÐHÖNDLUN ÚRGANGS	438
RAFHEÐSLUSTÆÐI	438
DREIFISTÖÐVAR, LAGNIR OG VEITUR	438



VISTKERFI & MINJAR

BLÁGRÆNAR OFANVATNSLAUSNIR	439
VERNDARÁKVÆÐI	439
FORNLEIFAR	439
NÁTTÚRUSÉRKENNI	439



SAMGÖNGUR

ALMENNINGSSAMGÖNGUR	439
SAMGÖNGUSTEFNA	439
GÖTUR, STÍGAR OG GANGSTÉTTIR	440
BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR	440
SAMEIGINLEG BÍLAGEYMSLA	440
HJÓLASTÆÐI	440



NÁTTÚRUVÁ

FLÓÐ OG AÐRAR NÁTTÚRUHAMFARIR	440
VINDAFAR	441

UM SKILMÁLAEININGU

Í skilmálaeiningunni er íbúðabyggð. Einingin afmarkast af Skipholti til norðurs, Nóatúni til vesturs, atvinnusvæði við Skipholt 50a til vesturs og Sjómannaskólareit og Saltfiskmóanum til suðurs. Byggðin tók að rísa á seinni hluta sjötta áratugar síðustu aldar í anda heildarskipulags Kringlumýri, Grensáss, Háaleitis frá 1957. Innan einingarinnar er fastmótuð byggð sambyggðra sexbýlishúsa sem standa í tveimur röðum sunnan Skipholts. Öll húsín eru á þremur hæðum og hlutföll, þakgerð og yfirborðsáferð flestra húsa er áþekk.

HELSTU ÁHERSLUR

Byggingarreitir á lóðum eru stækkaðir.

Heimilað getur verið að útbúa aukaíbúð í bílageymslu að uppfylltum skilyrðum.

Heimilað verður að byggja smáhýsi, gróðurhús og hjólaskýli á lóð.

Heimilað er að byggja sorpgerði eða sorpskýli á lóð til að auðvelda flokkun úrgangs.

Heimilað er að stunda atvinnustarfsemi innan íbúðar.

Eldri heimildir fyrir bílastæðum eru yfirfærðar í skilmála hverfisSKIPULAGS.

Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir og gróður 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.

SKILMÁLAR



SAMFÉLAG

STARFSEMI

Starfsemi innan skilmálaeiningarinnar skal fylgja ákvæðum aðalskipulags fyrir íbúðabyggð og leiðbeiningum hverfisSKIPULAGS um Starfsemi í íbúðabyggð.

Starfsemi sem fer fram í íbúðarhúsnæði má ekki vera íþyngjandi fyrir aðliggjandi lóðarhafa og/ eða meðlóðarhafa og verður að fara fram á almennum vinnutíma. Miðað er við rekstur með 1-3 starfsmenn. Ekki er heimilt að fjölga bílastæðum í hverfinu, hvorki á borgarlandi né á lóð, vegna starfsemi í íbúðarbyggð. Meginnýting húsnæðis skal áfram vera íbúðarhúsnæði með lögheimilisskráningu.

Afla skal tilskilinna leyfa fyrir starfsemi sem skv. lögum og reglugerðum er leyfis skyld.

Innan íbúðabyggðar er ekki heimiluð mengandi starfsemi sem skv. gildandi reglugerð um losun frá atvinnurekstri og mengunarvarnaeftirlit krefst starfsleyfis frá Umhverfisstofnun eða heilbrigðisnefnd eða er tilkynningaskyld til áðurnefndra embætta. Mengandi starfsemi er þegar um er að ræða truflun á umhverfispáttum sem hafa skaðleg áhrif á heilsufar almennings m.a. með óhreinkun lofts, láðs eða lagar. Mengun tekur einnig til ólyktar, hávaða og titrings.

Ekki er heimilt að vera með hávaðasama starfsemi (s.s. skemmti- og dansstaði, æfingastöðvar o.s.frv.) í sama húsi og íbúðir nema sýnt sé fram á með hljóðvistarSKÝRSLU að hægt sé að tryggja viðunandi hljóðvist með byggingartæknilegum aðgerðum. Sjá nánar skilmála um hljóðvist.

Heimildir fyrir gististarfsemi eru samkvæmt ákvæðum gildandi aðalskipulags. Heimagisting í flokki I er heimiluð. Við götur sem skilgreindar eru sem aðalgötur í aðalskipulagi eru rýmri heimildir fyrir gisti- og veitingastarfsemi, sbr. ákvæði aðalskipulags og leiðbeiningar hverfisSKIPULAGS um starfsemi í íbúðabyggð. Aðalgötur eru merktar á hverfisSKIPULAGSUPPDRAETTI.

Starfsemi á vegum velferðarsviðs og frjálsra félagasamtaka sem sinna velferðarþjónustu í samstarfi við Reykjavíkurborg eða ríkið er heimiluð í íbúðarhúsnæði innan íbúðabyggðar í Reykjavík, sbr. leiðbeiningar hverfisSKIPULAGS um starfsemi í íbúðabyggð.

Sjá leiðbeiningar

➤ [Starfsemi í íbúðabyggð](#)

HÚSAGERÐIR

Sambyggð sexbýlishús á þremur hæðum.

VERSLUN OG ÞJÓNUSTA

Í skilmálaeiningunni er ekki skilgreint verslunar- eða þjónustuhúsnæði.

ÍBÚÐIR

Heimilt er að skipta upp íbúðum og fjölga þannig séríbúðum, þ.e. íbúðum með sér fasteignanúmer. Þó eru ekki heimilaðar fleiri en ein íbúð á hverri hæð nema slíkt fyrirkomulag sé í takt við upprunalega íbúðaskipan hússins. Einnig er heimilt að sameina íbúðir á aðliggjandi hæðum. Heimildirnar eru háðar samþykki meðlóðarhafa.

Innan hvers fasteignarnúmers er heimiluð ein aukaíbúð. Aðalíbúð og aukaíbúð skulu tilheyra sama fasteignarnúmeri og vera í einni eigu. Heimild fyrir aukaíbúð er háð samþykki meðlóðarhafa.

Aukaíbúð má koma fyrir í bílageymslu þar sem hægt er að uppfylla gæðakröfur sem fram koma í leiðbeiningum hverfisSKIPULAGS um fjölgun íbúða. Bílageymsla verður að standa innan sömu lóðar og aðalíbúð.

Þegar útbúnar eru aukaíbúðir eða séríbúðum fjölgað skal fylgja leiðbeiningum hverfissskipulags um fjölgun íbúða og uppfylla ákvæði gildandi byggingarreglugerðar um íbúðir. Leggja skal inn byggingarleyfisumsókn til byggingarfulltrúa vegna aukaíbúða og þegar fasteignum er fjölgað eða þær sameinaðar.

Samráð skal haft við Veitur ohf. um tengingu nýrra íbúða við fráveitukerfi.

Ef íbúðum er fjölgað þarf að skoða hvort fjölga þurfi úrgangsilátum og breyta fyrirkomulagi, sbr. skilmála um meðhöndlun úrgangs og aðrar byggingar á lóð.

Sjá leiðbeiningar

[➤ Fjölgun íbúða](#)

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 um almenningsrými. Við hönnun og útfærslu almenningsrýma þarf að huga að þörfum allra, sérstaklega barna, ungmenna og hreyfihamlaðra.

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.

**MANNVIRKI****YFIRFÆRÐAR BYGGINGARHEIMILDIR****Almenn ákvæði**

Byggingarheimildir eldra deiliskipulags sem fellur úr gildi við gildistöku hverfissskipulags yfirferast í hverfissskipulag. Í töflu í skilmálalið um viðbótarbyggingarheimildir eru birtar byggingarheimildir fyrir hverja lóð, þ.m.t. yfirfærðar byggingarheimildir og brúttóflatarmál bygginga skv. fasteignaskrá og landupplýsingum Reykjavíkur (LUKR).

Þeir fyrirvarar eru gerðir að upplýsingar um brúttóflatarmál geta verið rangar bæði hjá fasteignaskrá og LUKR en bent er á að fasteignareigandi sem hyggst nýta sér yfirfærðar ónýttar byggingarheimildir ber ábyrgð á því að brúttóflatarmál fasteignar sé rétt skráð, í samræmi við samþykktu aðaluppdrætti. Af þeim sökum er þess krafist að þegar sótt er um byggingarleyfi til að nýta yfirfærðar ónýttar heimildir fylgi umsókninni samþykktur aðaluppdráttur af byggingunni eins og hún er, þeim breytingum sem óskað er eftir og uppfærðri skráningartöflu, sbr. ákvæði í gr. 2.4.1 í byggingarreglugerð 12/2012.

Tilvísanir í skilmála eldra deiliskipulags sem yfirfærðir eru í hverfissskipulag birtast í viðeigandi skilmálaliðum hverfissskipulags. Í þeim tilfellum þar sem ósamræmi er milli byggingarheimilda eldra deiliskipulags sem yfirfærðar eru í hverfissskipulag og nýrra heimilda sem veittar eru í hverfissskipulagi, gilda þær heimildir sem eru rýmri.

Þar sem til staðar eru ónýttar byggingarheimildir sem yfirferast í hverfissskipulag skal nýting þeirra vera svona:

- Nýting skal vera innan byggingarreits eins og hann var afmarkaður í eldra deiliskipulagi. Upplýsingar um eldri byggingarreiti er að finna á uppdrætti/korti fyrir aftan. Uppdrátturinn sýnir skilmálaeininguna, lóðarmörk og eldri byggingarreit.
- Nýting skal vera í samræmi við eldri skilmála, þ.m.t. þakform, þakhalla og önnur takmarkandi atriði sem yfirfærð eru í hverfissskipulag og fram koma í viðeigandi skilmálaliðum.
- Fyrir samtengd hús, s.s. rað- og parhús og fjölbýlishús skulu breytingar hannaðar heildstætt, jafnvel þótt breytingar verði ekki framkvæmdar allar á sama tíma.

Í þeim tilfellum þar sem byggingarmagn húsa er meira en segir í skilmálum í yfirfærðu deiliskipulagi eða engar byggingarheimildir yfirferast, gilda samþykktir aðaluppdrættir. Aftast í bók II, í prentútgáfu hverfissskipulags, er að finna skrá yfir deiliskipulag þaðan sem yfirfærðar byggingarheimildir flytjast.



Uppdráttur sem sýnir byggingarreiti eins og þeir voru afmarkaðir í eldra skipulagi. Nýting yfirfærðra ónýtttra byggingaheimilda skal vera innan eldri byggingarreits sbr. almenn ákvæði um yfirfærðar byggingaheimildir fyrir framan.

VIÐBÓTARBYGGINGARHEIMILDIR

Almenn ákvæði

Að aftan eru birtar upplýsingar um eldri byggingarheimildir og núverandi byggingarmagn (sbr. skilmálalið um yfirfærðar byggingarheimildir). Einnig um viðbótarbyggingarheimildir og hámarksbyggingarmagn fyrir lóðir, þar sem það á við.

Innan hámarksbyggingarmagns lóðar skulu rúmast núverandi byggingar og viðbætur og breytingar sem geta verið heimilaðar skv. þessum skilmálalið eða öðrum skilmálum hverfisSKIPULAGS. Einnig aðrar byggingar á lóð sem þegar eru byggðar eða heimilt er að byggja, nema sérstaklega sé tekið fram að þær reiknist ekki inn í nýtingarhlutfall lóðar. Hámarksbyggingarmagn tekur til bæði A- og B-rýma.

Allar viðbætur og breytingar skulu falla vel að efnisvali, formi og hlutföllum núverandi byggingar. Þakgerð viðbygginga skal taka mið af þaki núverandi húss. Vanda skal efnisval og horfa til efniseiginleika, útlits, áferðar og endingar. Sjá nánar leiðbeiningar hverfisSKIPULAGS um viðeigandi húsagerð.

Nýting viðbótarbyggingarheimilda skal vera innan byggingarreits, sbr. skilmálalið um byggingarreiti og gjöld. Við hönnun og útfærslu viðbóta og breytinga skal huga að skuggavarpi á helstu íverusvæði á lóð og nágrenni, svo sem útirými í mikilli notkun, svalir og/eða palla og skal fylgja leiðbeiningum hverfisSKIPULAGS þegar heimild er nýtt.

Samráð skal haft við Veitur ohf. ef um breytingar á fráveitulögnum er að ræða. Meginreglan er sú að færsla á lögnum er á kostnað lóðarhafa.

Önnur ákvæði

Ekki er heimilt að byggja viðbyggingar við hús innan skilmálaeiningarinnar.

Óheimilt er að hækka þak.

Byggingarheimildir

AK Auðkenni lóðar eða byggingareitar, sjá uppdrátt
SL Stærð lóðar
HB Heimilað hámarks byggingarmagn
BY Þegar byggt á byggingareit
YNH Yfirfært nýtingarhlutfall á lóð
NNH Nýtt hámarks nýtingarhlutfall á lóð

T Innan takmarkaða byggingareitar lóðar
A Innan aðalbyggingarreitar
Y Innan yfirfærðs byggingareits
~~100 m²~~ Byggt er yfirfært
 * Óstaðfest tala

Heimilisfang	SL	AK	HB	BYGGT	YNH / NNH
Nóatún 23, Skipholt 30		AD	Y 29 m²	29 m ²	
		AÐ	Y 29 m²	29 m ²	
		AE	Y 392 m²	392 m ²	
		AB		0 m ²	
SAMTALS	513 m²		450 m²	450 m²	0.88 → 0.88
Nóatún 25		AF	Y 28 m²	28 m ²	
		AH	Y 375 m²	375 m ²	
		AÍ	Y 30 m²	30 m ²	
		AG		0 m ²	
		AI		0 m ²	
SAMTALS	519 m²		433 m²	433 m²	0.83 → 0.83
Skipholt 32		AM	Y 392 m²	392 m ²	
		AK	Y 46 m²	46 m ²	
		AJ		0 m ²	
		AL		0 m ²	
SAMTALS	611 m²		438 m²	438 m²	0.72 → 0.72
Skipholt 34		AO	Y 56 m²	56 m ²	
		AÓ	Y 496 m²	496 m ²	
		AR	Y 24 m²	24 m ²	
		AS		0 m ²	
		AT		0 m ²	
SAMTALS	569 m²		576 m²	576 m²	1.01 → 1.01
Skipholt 36		AX	Y 44 m²	44 m ²	
		AY	Y 544 m²	544 m ²	
		AÝ	Y 24 m²	24 m ²	
		AU		0 m ²	
		AÚ		0 m ²	
SAMTALS	600 m²		612 m²	612 m²	1.02 → 1.02
Skipholt 38		AÆ	Y 24 m²	24 m ²	
		AÖ	Y 24 m²	24 m ²	
		ÁB	Y 386 m²	386 m ²	
		ÁA		0 m ²	

Heimilisfang	SL	AK	HB	BYGGT	YNH / NNH
SAMTALS	600 m²		434 m²	434 m²	0.72 → 0.72
Skipholt 40		ÁE	Y 24 m ²	24 m ²	
		ÁÉ	Y 24 m ²	24 m ²	
		ÁF	Y 382 m ²	382 m ²	
		ÁÐ		0 m ²	
SAMTALS	600 m²		430 m²	430 m²	0.72 → 0.72
Skipholt 42		ÁI	Y 24 m ²	24 m ²	
		ÁÍ	Y 408 m ²	408 m ²	
		ÁJ	Y 24 m ²	24 m ²	
		ÁG		0 m ²	
SAMTALS	600 m²		456 m²	456 m²	0.76 → 0.76
Skipholt 44		ÁO	Y 24 m ²	24 m ²	
		ÁN	Y 24 m ²	24 m ²	
		ÁÓ	Y 438 m ²	438 m ²	
		ÁL		0 m ²	
		ÁK		0 m ²	
SAMTALS	600 m²		486 m²	486 m²	0.81 → 0.81
Skipholt 46		ÁP	Y 60 m ²	60 m ²	
		ÁT	Y 357 m ²	357 m ²	
		ÁR		0 m ²	
		ÁU		0 m ²	
SAMTALS	600 m²		417 m²	417 m²	0.70 → 0.70
Skipholt 48		ÁÚ	Y 60 m ²	60 m ²	
		ÁV	Y 347 m ²	347 m ²	
		ÁX		0 m ²	
		ÁY		0 m ²	
		ÁÞ		0 m ²	
SAMTALS	660 m²		407 m²	407 m²	0.62 → 0.62
Skipholt 50		ÁÖ	Y 64 m ²	64 m ²	
		BD	Y 574 m ²	574 m ²	
		BA		0 m ²	
		ÁÆ		0 m ²	
SAMTALS	660 m²		638 m²	638 m²	0.97 → 0.97

NÝBYGGINGAR

Innan skilmálaeiningarinnar eru ekki skilgreindar nýbyggingar.

AÐRAR BYGGINGAR Á LÓÐ

Almennt gildir að stakstæð mannvirki á lóð, sem fjallað er um í þessum skilmálalið, skuli staðsetja innan takmarkaðs byggingarreits. Þó er heimilt að fara út fyrir takmarkaða byggingarreitinn að lóðamörkum sem snúa að borgarlandi vegna sorplausna. Einnig er heimilt að fara með smáhýsi og gróðurhús upp að lóðamörkum aðliggjandi lóða ef samþykki lóðarhafa viðkomandi lóða liggur fyrir.

Heimildir um aðrar byggingar á lóð bætast við byggingarheimildir sem fram koma í skilmálalið um viðbótarbyggingarheimildir og reiknast því ekki inn í nýtingarhlutfall lóðar.

Fylgja skal leiðbeiningum hverfisSKIPULAGS um aðrar byggingar á lóð og ákvæðum byggingarreglugerðar um smáhýsi á lóðum.

Sorpgerði

Heimilt er að byggja eitt sorpgerði á hverri lóð. Fylgja skal ákvæðum byggingarreglugerðar og hönnunarviðmiðum um úrgangslaunir við íbúðarhúsnæði umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur gefur út.

Smáhýsi

Heimilt er að byggja stakstætt smáhýsi á lóð sem má að hámarki vera 15 m² og mesta hæð þess 2,5 metrar frá yfirborði lóðar og upp á hæsta punkt þaks eða útveggs, sbr. ákvæði gildandi byggingarreglugerðar um smáhýsi á lóð. Smáhýsi eru skýli sem almennt eru ætluð til geymslu garðáhaldra, hjóla o.þ.h. og eru ekki ætluð til íveru.

Ef smáhýsi eru samtengd eða standa þétt saman við mörk aðliggjandi lóða þarf að tryggja brunavarnir skv. ákvæðum byggingarreglugerðar.

Gróðurhús

Heimilt er að byggja eitt stakstætt gróðurhús á lóð sem má að hámarki vera 15 m² og mesta hæð þess 3,0 metrar frá yfirborði lóðar og upp á hæsta punkt þaks eða útveggs. Gróðurhús skal vera úr gegnsæju glerefni í veggjum og þaki. Hönnun og frágangur lýsingar skal vera þannig að hún valdi ekki óæskilegri ljósmengun.

BYGGINGARREITIR OG GJÖLD

Byggingarreitir

Á hverfisSKIPULAGSUPPDRETTI eru sýndir tveir byggingarreitir, takmarkaður reitur og aðalreitir. Allar byggingar á lóð skulu vera innan byggingarreita.

Takmarkaður byggingarreitur

Byggingarreitir fyrir minni viðbyggingar við sérbýlishús, parhús og raðhús, færanlegar kennslustofur og aðrar byggingar á lóð eru sýndir með rauðri brotinni línu. Þessir byggingarreitir eru rúmíir 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.

Aðalbyggingarreitur

Byggingarreitir fyrir stærri byggingar, eins og ofanábyggingar fjölbýlishúsa ásamt lyftu og/eða stigahúsi, viðbyggingar og nýbyggingar, eru sýndir með blárra 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.

Gjöld fyrir byggingarheimildir

Greiða þarf gatnagerðargjöld fyrir viðbótarfermetra sem samþykkt er að byggja á grundvelli þessa hverfisskipulags skv. lögum nr. 153/2006 um gatnagerðargjöld og samþykktar um gatnagerðargjöld í Reykjavík sem gildir á hverjum tíma. Á þróunar- og uppbyggingarsvæðum þar sem uppbygging krefst nýs deiliskipulags eða breytinga á gildandi deiliskipulagi gilda samningsmarkmið Reykjavíkurborgar á uppbyggingarsvæðum, samþykkt á fundi borgarstjórnar 2. febrúar 2022. Samningsmarkmiðin gilda um uppbyggingu á lóðum þar sem heimiluð verður breytt nýting á lóð/um og/eða viðbótarbyggingarmagn sem er að flatarmáli meira en 800 fermetrar eða 15 eða fleiri nýjar íbúðir verða til. Samningsmarkmiðin er að finna á heimasíðu Reykjavíkurborgar.

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.

Hönnun og útfærsla svala og svalalokana skal vera samræmd fyrir allt húsið nema aðstæður og hlutverk svalanna sé mismunandi og ekki um sömu hlið á húsinu að ræða.

Lágmarkshæð undir svalir við gangstétt er 2,4 metrar.

Í leiðbeiningum hverfisskipulags um svalir og þakbreytingar er fjallað nánar um hvernig framangreind skilyrði eru uppfyllt.

Sjá leiðbeiningar

➤ **Svalir og útlitsbreytingar**

➤ **Þakbreytingar**

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

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

Þakbreytingar eru ekki heimilar.

Sjá leiðbeiningar

➤ **Þakbreytingar**

ÚTLITSBREYTINGAR OG VIÐHALD

Forðast skal að óþörfu frumgerð húss og sérkennum þess við viðhald og útlitsbreytingar. Taka skal tillit til forma og hlutfalla, glugga og gluggasetningar, innganga, áferðar, efnisvals, mynstra og annarra sérkenna húss.

Gluggar skulu miðast við upphaflega gerð bæði hvað varðar efni og uppdeilingu gluggapósta. Hafi gluggum verið breytt skal við endurnýjun færa þá til upprunalegs horfs.

Sérstaklega skal fara varlega í allar breytingar við götuhliðar húsa þar sem þær snúa að almenningrými. Gæta skal sérstaklega heildarsvips við aðalgötur og borgargötur.

Ytra byrði húsa sé skeljasandur eða steinmulningssteining ef sú áferð var á húsinu í upphafi.

Sjá nánar skilmálalið um verndarákvæði.

Sjá leiðbeiningar

➤ **Svalir og útlitsbreytingar**

KJALLARI

Kjallarar eru heimilir þar sem aðstæður leyfa.

Sækja má um að taka í notkun ósamþykkt rými í kjöllum húsa sem til hafa orðið s.s. vegna náttúrulegs landhalla, enda mun umfang húss ekki aukast. Sækja þarf um byggingarleyfi.

Skipulagsfulltrúi ákvarðar hvort aukið byggingarmagn uppfyllir ákvæði 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Heimilt er að grafa frá hluta úthliðar, til að koma fyrir nýjum gluggum eða inngangi, ef samþykkt íbúðarrými eru í kjallara. Þó má ekki grafa dýpra en sem nemur helmingi salarhæðar kjallara. Sækja þarf um byggingarleyfi.

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 og er háð samþykki byggingar- og skipulagsyfirvalda og heilbrigðiseftirlits.

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.

ÓSAMÞYKKTAR FRAMKVÆMDIR

Fasteignaeigendur bera ábyrgð á að notkun fasteignar sé í samræmi við samþykktar teikningar.

Hægt er að sækja um byggingarleyfi fyrir rýmum sem hafa verið tekin í notkun en eru skilgreind sem lokuð rými, t.d. í kjöllum, enda hafi umfang húss ekki breyst frá síðasta samþykktu byggingarleyfi. Skipulagsfulltrúi ákvarðar hvort aukið byggingarmagn uppfyllir ákvæði 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.



GÆÐI BYGGÐAR

LÓÐAMÖRK

Lóðamörk eru sýnd á hverfisskipulagsupprætti. Nánari afmörkun lóðar er útfærð með hnitasettum lóðarupprætti landupplýsingadeildar Reykjavíkurborgar. Lóðarhöfum er óheimilt að fara út fyrir lóðarmörk með hvers kyns framkvæmdir og/eða nýtingu á borgarlandi í eigin þágu.

Frágangur á lóðamörkum

Lóðarhavar skulu hafa samráð um frágang á sameiginlegum lóðamörkum 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. Gróður á sameiginlegum lóðamörkum skal ekki vera hærri en 1,8 metrar og há tré í a.m.k. 4 metra fjarlægð frá lóðamörkum, nema nágrannar ákveði annað í sameiningu.

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 vorjafndægum til haustjafndægra sé aldrei

skuggavarp frá honum á helstu dvalarsvæði á nágrannalóð.

Á lóðarmörkum sem snúa að götum, gatnamótum, innkeyrslum og/eða stígum má ekki hefta sjónlínur með girðingum eða gróðri. Hámarkshæð girðinga á slíkum stöðum er 1,2 metrar. 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.

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 lóðarmörkum 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 skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval á lóðarmörkum.

Sækja þarf um leyfi til Reykjavíkurborgar til að fella tré sem eru hærri en 8 metrar eða eldri en 60 ára. Sjá nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um útfærslu lóða.

Sjá leiðbeiningar

➤ [Útfærsla lóða](#)

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. Við hönnun almenningsrýma skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um almenningsrými og viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun til að tryggja aðgengi allra.

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 skulu aðliggjandi lóðarhafar 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 nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um almenningsrými.

Sjá leiðbeiningar

➤ [Almenningsrými](#)

BORGARBÚSKAPUR

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

Heimild til matvælaræktunar á borgarlandi er tímabundinn afnotaréttur sem nánar er skilgreindur í afnotaleyfi.

Hænsnahald er leyft innan lóða. Ef stunda á hænsnahald þarf að sækja um leyfi heilbrigðisnefndar og fylgja samþykkt um hænsnahald í Reykjavík utan skipulagðra landbúnaðarsvæða nr. 815/2014 ásamt tilheyrandi leiðbeiningum Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur.

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

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.

Ljósabúnaður og hönnun lýsingar skal vera með þeim hætti að ekki sé hætt á að vegfarendur blindist af lýsingunni eða hún valdi glýju eða óþarfa ljósmengun.

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

Sjá leiðbeiningar

➤ [Ljósvist](#)

HLJÓÐVIST

Í skilmálaeiningunni eru ekki hljóðvistarvandamál sem kalla á sértækar lausnir.

Hljóðmengun frá starfsemi skal leyst með byggingartæknilegum aðgerðum eins og kostur er. Sýna skal fram á gildi mótvægisáðgerða vegna hljóðvistar með gerð hljóðvistarskýrslu fyrir hverja framkvæmd sbr. ákvæði í byggingarreglugerð um varnir gegn hávaða. Staðfesting hljóðvistar vegna breytinga þegar byggðra mannvirkja er á ábyrgð hönnuða aðaluppdráttar sem ber að skila inn hljóðvistarskýrslu, sbr. leiðbeiningar Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar.

LOFTGÆÐI

Í skilmálaeiningunni er ekki þörf á sérstökum ráðstöfunum vegna loftmengunar.

KVAÐIR

Kvaðir eru tilgreindar á útgefnum mæliblöðum, hverfisSKIPULAGI, lóðarleigusamningum, úthlutunarskilmálum og í öðrum þinglýstum skjölum. Þegar sótt er um byggingarleyfi þarf lóðarhafi/-hafar að leggja fram mæliblað og hæðarblað sem er í samræmi við gildandi hverfisSKIPULAG.

Dæmi um kvaðir eru:

- Lagnaleiðir veitufyrirtækja
- Almennur umferðarréttur um lóð
- Hönnun og frágangur bygginga og lóða
- Tímabundnar ráðstafanir á lóð eða starfsemi
- Fyrirkomulag bílastæða á borgarlandi

Allar heimildir sem yfirfærðar eru í hverfisSKIPULAG úr eldra deiliskipulagi, þ.m.t. kvaðir, koma fram í skilmálalið um yfirfærðar byggingarheimildir. Auk þess geta tilteknar kvaðir verið endurteknar í öðrum skilmálaliðum hverfisSKIPULAGS eftir því sem við á.



ORKA & AUÐLINDIR

MEÐHÖNDLUN ÚRGANGS

Almenn ákvæði

Í gildi er Samþykkt um meðhöndlun úrgangs í Reykjavíkurborg og skal hafa þá samþykkt til hliðsjónar við ákvarðanir um úrgangslausrir í hverfinu. Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur hefur einnig unnið hönnunarleiðbeiningar fyrir úrgangslausrir sem hafa skal til hliðsjónar.

Á borgarlandi er heimilt að koma fyrir grenndarstöðvum og ílátum undir úrgang, s.s. meðfram göngustígum og/eða á opnum svæðum innan skilmálaeiningarinnar. Leitast skal við að setja upp flokkunarílát þar sem endurvinnsluefni falla til og söfnun þeirra þykir hagkvæm.

Úrgangslausrir við íbúðarhúsnæði

Heimilt er að byggja skýli, gerði eða geymslu innan lóðar fyrir úrgang, sbr. skilmála um aðrar byggingar á lóð. Hafa skal samráð við skrifstofu umhverfisgæða á umhverfis- og skipulagssviði Reykjavíkur og fylgja hönnunarviðmiðum um úrgangslausrir við íbúðarhúsnæði sem skrifstofan hefur gefið út.

Gera skal ráð fyrir söfnun að lágmarki fjögurra úrgangsflokka við heimili - blandaðs úrgangs, pappírs/pappa, plasts og matarleifa. 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 vera 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. Safnkassi skal ekki standa nærri íbúðarhúsi á lóðinni eða íbúðarhúsi á nágrannalóð.

Þar sem íbúðum er fjölgað, skv. heimildum hverfisskipulags sem fram koma í skilmálalið um íbúðir, þarf að skoða hvort fjölga þurfi úrgangsilátum. Huga þarf að því hvort þau rúmast innan núverandi aðstöðu eða hvort breyta þarf fyrirkomulagi sorplausna, s.s. samkvæmt heimildum sem fram koma í skilmálalið um aðrar byggingar á lóð.

RAFHLEÐSLUSTÆÐI

Þar sem bílastæði eru skilgreind innan lóða er lóðarhöfum heimilt að nýta þau sem rafhleðslustæði. Upplýsingar um fjölda bílastæða á lóð eru birtar í skilmála um bílastæði og innkeyrslur.

Reykjavíkurborg er heimilt að koma fyrir rafhleðslustæðum innan skilmálaeiningarinnar á borgarlandi. Íbúum og öðrum lóðarhöfum er óheimilt að koma fyrir rafhleðslustæðum á borgarlandi. Rafhleðslustæði á borgarlandi skulu vera opin almenningi.

Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar við gerð rafhleðslustæða.

DREIFISTÖÐVAR, LAGNIR OG VEITUR

Kvaðir um legu lagna koma fram á útgefnum hæða- og mæliblöðum. Þegar sótt er um byggingarleyfi þarf lóðarhafi að leggja fram mæliblað sem er í samræmi við gildandi hverfisskipulag.

Lóðarhafi ber kostnað af öllum breytingum á lögnum veitufyrirtækja eða færslu þeirra vegna uppbyggingar á lóðinni. Allar breytingar og/eða færslur þarf að gera í samráði við viðkomandi veitufyrirtæki.

Stofnlagnir Veitna eru sýndar á stefnukorti fyrir orku og auðlindir. Óheimilt er að raska landi á helgunarsvæði stofnlagna nema í samráði við Veitur.



VISTKERFI & MINJAR

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.

Þar sem aukið er við byggingarmagn innan lóðar skal innleiða blágrænar ofanvatnslausnir (þ.m.t. gegndræpt yfirborð) svo að afrennslisstuðull lóðarinnar hækki ekki.

Við nýframkvæmdir á borgarlandi skal leitast við að innleiða blágrænar ofanvatnslausnir, s.s. við hönnun og útfærslur á almenningssvæðum, opnum svæðum, götum og stígum.

Sjá leiðbeiningar

➔ [Blágrænar ofanvatnslausnir](#)

VERNDARÁKVÆÐI

Í skilmálaeiningunni eru engin friðuð eða friðlýst hús.

Í skilmálaeiningunni eru engin hús eða svæði sem njóta hverfisverndar.

Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 3 – Hlíðar, skýrsla nr. 222. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2023.

Sjá Skipulagslög nr. 123/2010.

Sjá Lög um menningarminjar nr. 80/2012.

FORNLEIFAR

Engar fornleifar eru skráðar innan skilmálaeiningarinnar.

Sjá Borgarhluti 3 – Hlíðar, Fornleifaskrá, skýrsla nr. 224. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2022.

Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

NÁTTÚRUSÉRKENNI

Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.



SAMGÖNGUR

ALMENNINGSSAMGÖNGUR

Á ekki við.

SAMGÖNGUSTEFNA

Gerð er grein fyrir samgöngustefnu fyrir hverfið í almenntri greinargerð og stefnu í kafla 5 í bók I.

GÖTUR, STÍGAR OG GANGSTÉTTIR

Götur, vegir, gangstéttir og stígar eru sýndir á hverfisskipulagsupprætti eins og þeir eru við gildistöku hverfisskipulags. Heimilt er að útbúa nýjar gangstéttir og stíga þar sem þörf þykir og aðstæður leyfa, án breytinga á hverfisskipulagi.

Þar sem nýir göngustígar og hjólastígar eru sýndir á hverfisskipulagsupprætti er lega þeirra leiðbeinandi.

Heimilt er að fara í breytingar og endurhönnun á samgöngumannvirkjum sem miða að því að auka umferðaröryggi og bæta aðstæður fyrir virka ferðamata. Við breytingar, viðhald og hönnun skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja að aðgengi milli borgarlands og lóða sé fullnægjandi fyrir alla einstaklinga óháð hreyfigetu.

BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR

Fjöldi bílastæða á lóð

Í töflunni að aftan er að finna upplýsingar um fjölda bílastæða innan lóða sem yfirfærast úr eldra deiliskipulagi. Þar sem skráð eru bílastæði inni er átt við stæði í sameiginlegum bílageymslum. Þar sem skráð eru bílastæði úti er um að ræða stæði utandyra á lóð, þ.m.t. stæði fyrir framan bílskúra. Stæði inni í bílskúrum eru ekki talin í töflunni.

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls				
Nóatún 23, Skipholt 30	0	2	2	Nóatún 25	0	2	2
Skipholt 32	0	2	2	Skipholt 34	0	2	2
Skipholt 36	0	2	2	Skipholt 38	0	2	2
Skipholt 40	0	2	2	Skipholt 42	0	2	2
Skipholt 44	0	2	2	Skipholt 46	0	2	2
Skipholt 48	0	2	2	Skipholt 50	0	2	2

Bílastæði fyrir hreyfihamlaða, sjá ákvæði gildandi byggingarreglugerðar.

Innkeyrslur á lóðir eru óbreyttar. Þó er heimilt að breyta innkeyrslum þar sem nýir byggingarreitir koma til nýtingar.

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

Óheimilt er að fjölga bílastæðum innan lóðar vegna aukaíbúðar í bílageymslum.

SAMEIGINLEG BÍLAGEYMSLA

Ekki heimilað.

HJÓLASTÆÐI

Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á lóð.

Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á borgarlandi.



NÁTTÚRUVÁ

FLÓÐ OG AÐRAR NÁTTÚRUHAMFARIR

Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

Gegndræpt yfirborð er mikilvægasta fornvörnin gegn flóðum sem orsakast af mikilli úrkomuákefð.

VINDAFAR

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

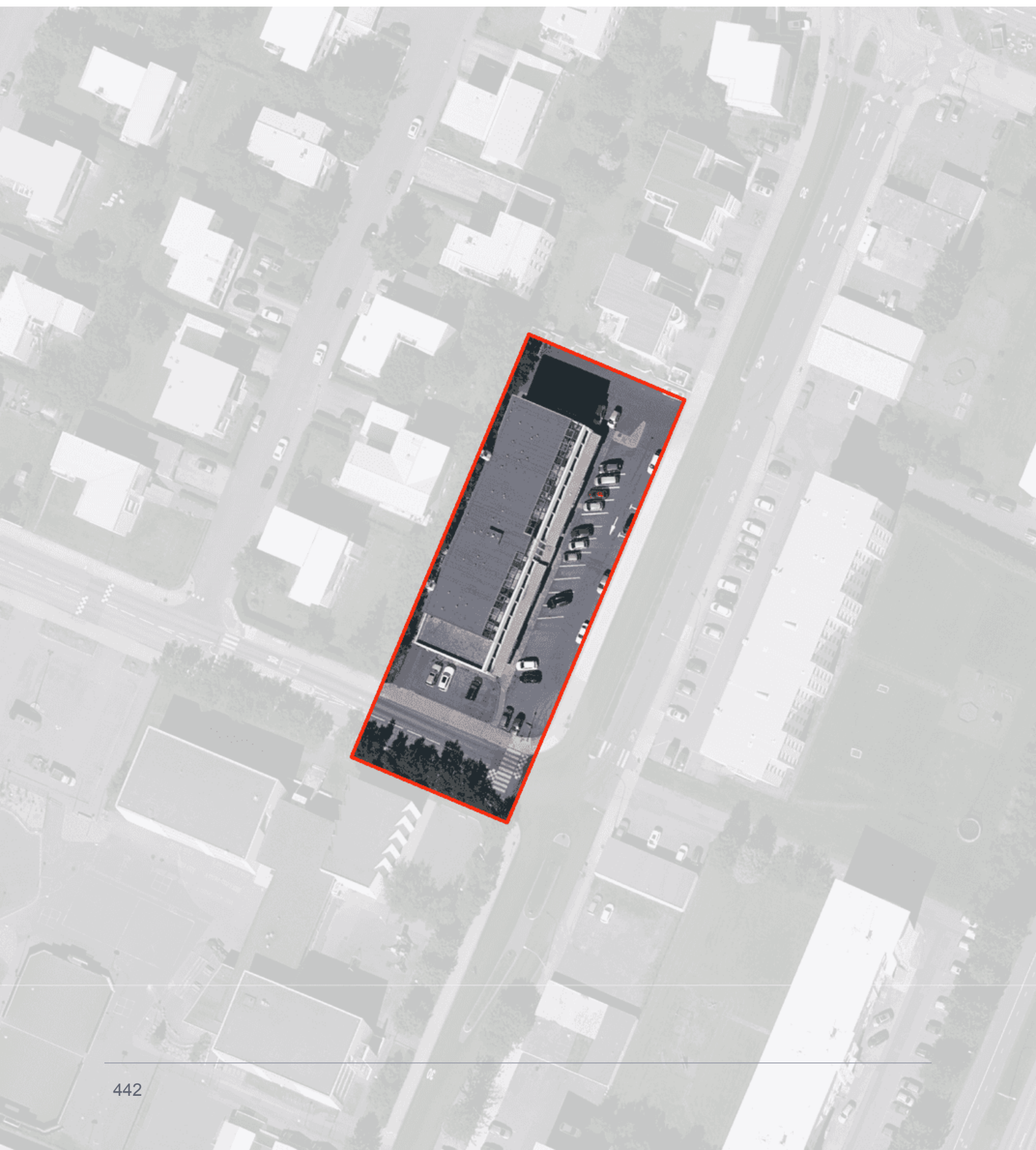
DEILISKIPULAG FELLT ÚR GILDI

Upplýsingar um deiliskipulag sem fellt er úr gildi með hverfisskipulagi

Hverfisskipulag er heildstæð endurskoðun á gildandi deiliskipulagsáætlunum og mun leysa af hólmi eldri deiliskipulagsáætlanir. Þegar hverfisskipulagið tekur gildi með samþykkt borgarráðs/ borgarstjórnar og birtingu í B-deild Stjórnartíðinda munu upphaflegar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum á þeim, falla úr gildi.

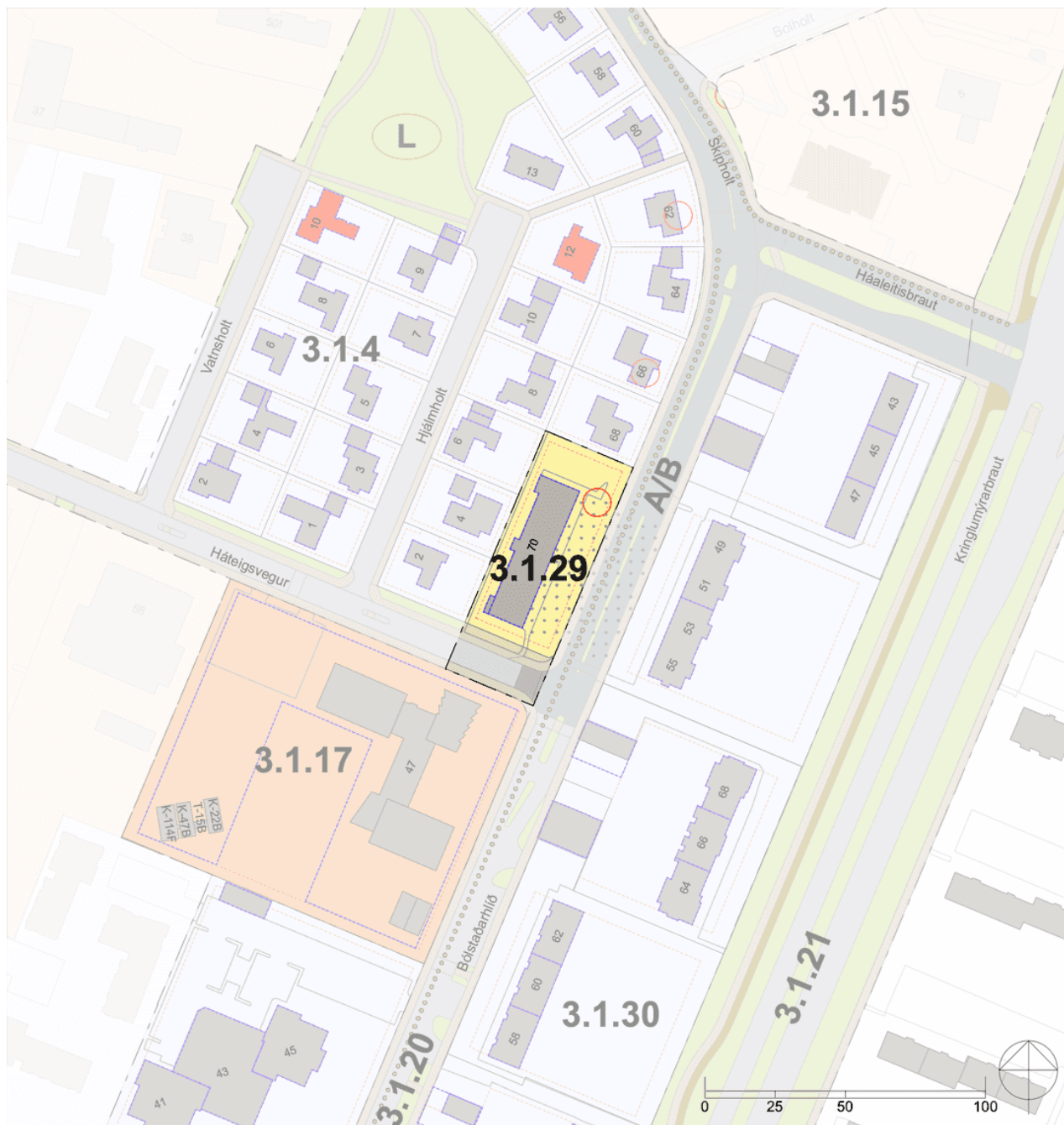
Skrá yfir þessar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum er að finna í heimildarskrá aftast í bók II.

Skipholt 70



Hverfisskipulagsuppdráttur fyrir skilmálaeiningu 3.1.29

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsuppdraetti fyrir skilmálaeiningu 3.1.29 Skipholt 70. Sé munur á uppdráttum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisskipulagsuppdraetti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsuppdrátturinn aftast í bókinni. Bent er á að landnotkun á hverfisskipulagsuppdraetti er eingöngu sýnd til skýringar og eru ekki endilega í samræmi við afmörkun eins og hún kemur fram í aðalskipulagi. Ef breytingar verða á afmörkun í aðalskipulagi þá hefur hún engin áhrif á stærð eða afmörkun landnóktunarreita í hverfisskipulaginu.



Skýringar

Landnotkun

- Afmörkun hverfisskipulags
- Afmörkun skilmálaeininga
- Hús / byggingar
- Lóðamörk
- Íbúðarbyggð
- Miðsvæði
- Samfélagsþjónusta
- Verslun og þjónusta
- Þróðunar- /athugunarsvæði (Sérstakt deiliskipulag)

Opin svæði - Borgartand

- H** Hverfisgarður: Garðar innan hverfis sem þjóna íbúum hverfis
- O** Opin svæði: Gróður við götur/mi og önnur óskilgreind græn svæði
- L** Leiksvæði: Hefðbundin leiksvæði með grótti og leikmöguleikum
- D** Dvalarsvæði: Grænt yfirbragð, gróður og íverusvæði
- M** Matjurtagarður
- K** Kyrtítt svæði: Eftir á til dvalar og slóðar á opnu svæði í skjóli frá helstu umferðarleiðum
- V** Vatn

Samgöngur

- Götur
- Borgargötur (aðalgötur)
- Bilastæði (leiðbeinandi staðsetning)
- Gangstéttir / göngustigar
- Megin göngutenging, (leiðbeinandi lega)
- Megin hjólastigur, (leiðbeinandi lega)
- Nýverandi undirgöngugöngubú
- Ný undirgöngugöngubú

Verndarsvæði

- Hverfisvernd
- Einstök hús
- Fornleifar og yngri minjar
- Helgunarsvæði
- Helgunarsvæði friðlýsing
- Friðlýst svæði
- Náttúruerki

Annað

- Takmarkaður byggingarreitur, sjá skilmála
- Aðalbyggingarreitur, sjá skilmála
- Möguleg hækkun flötlyshúsa
- Hámarkshæð bygginga
- Grenndarstöð, (leiðbeinandi lega)
- Hjóðvörn (leiðbeinandi staðsetning)
- Hverfistorg og leða fegun göturyrma
- Kvæðir (sjá nánar í bók 2)



SAMFÉLAG

STARFSEMI	446
HÚSAGERÐIR	446
VERSLUN OG ÞJÓNUSTA	448
ÍBÚÐIR	448
LÝÐHEILSA	448



MANNVIRKI

YFIRFÆRÐAR	449
BYGGINGARHEIMILDIR	
VIÐBÓTARBYGGINGARHEIMILDIR	451
NÝBYGGINGAR	452
AÐRAR BYGGINGAR Á LÓÐ	452
BYGGINGARREITIR OG GJÖLD	453
SVALIR OG SVALALOKANIR	453
ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS	454
ÚTLITSBREYTINGAR OG VIÐHALD	454
KJALLARI	454
NIÐURRIF	454
TÆKNIBÚNAÐUR	454
ÓSAMÞYKKTAR FRAMKVÆMDIR	454



GÆÐI BYGGÐAR

LÓÐAMÖRK	455
ÚTFÆRSLA LÓÐA	455
ALMENNINGSRÝMI	456
BORGARBÚSKAPUR	456
LJÓSVIST	456
HLJÓÐVIST	456
LOFTGÆÐI	456
KVÆÐIR	457



ORKA & AUÐLINDIR

MEÐHÖNDLUN ÚRGANGS	457
RAFHEÐSLUSTÆÐI	458
DREIFISTÖÐVAR, LAGNIR OG VEITUR	458



VISTKERFI & MINJAR

BLÁGRÆNAR OFANVATNSLAUSNIR	458
VERNDARÁKVÆÐI	458
FORNLEIFAR	459
NÁTTÚRUSÉRKENNI	459



SAMGÖNGUR

ALMENNINGSSAMGÖNGUR	459
SAMGÖNGUSTEFNA	459
GÖTUR, STÍGAR OG GANGSTÉTTIR	459
BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR	459
SAMEIGINLEG BÍLAGEYMSLA	461
HJÓLASTÆÐI	461



NÁTTÚRUVÁ

FLÓÐ OG AÐRAR NÁTTÚRUHAMFARIR	461
VINDAFAR	461

UM SKILMÁLAEININGU

Landnotkun innan einingarinnar er skilgreind sem verslun og þjónusta. Einingin afmarkast af Skipholti til austurs, skólalóð Háteigsskóla til suðurs og sambýlishúsabyggð við Hjálmholt og Skipholt til vesturs og norðurs. Innan einingarinnar er atvinnulóðin Skipholt 70 en þar eru verslunarrými á jarðhæð og íbúðir á efri hæðum.

HELSTU ÁHERSLUR

Byggingarreitir á lóðum eru stækkaðir.

Heimilað verður að byggja smáhýsi, gróðurhús og hjólaskýli á lóð.

Heimilað er að byggja sorpgerði eða sorpskýli á lóð eða koma fyrir djúpgámum til að auðvelda flokkun úrgangs.

Eldri heimildir fyrir bílastæðum eru yfirfærðar í skilmála hverfisSKIPULAGS.

Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir og gróður 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.

SKILMÁLAR



SAMFÉLAG

STARFSEMI

Landnotkun er verslun og þjónusta skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040. Þar er gert ráð fyrir fjölþættri verslun og þjónustu og veitingastöðum. Veitinga- og skemmtistaðir í flokki III eru þó ekki heimilir og ekki gististaðir í flokki IV og V. Íbúðir geta verið heimilar, einkum á efri hæðum bygginga á verslunar- og þjónustusvæðum.

Afla skal tilskilinna leyfa fyrir starfsemi sem skv. lögum og reglugerðum er leyfis skyld.

Ekki er heimilt að vera með hávaðasama starfsemi (s.s. skemmti- og dansstaði, æfingastöðvar o.s.frv.) í sama húsi og íbúðir nema sýnt sé fram á með hljóðvistar skýrslu að hægt sé að tryggja viðunandi hljóðvist með byggingartæknilegum aðgerðum. Sjá nánar skilmála um hljóðvist.

Í gildi er samþykkt um skilti í Reykjavík þar sem fram koma reglur um stærðir, fyrirkomulag o.fl. á auglýsinga- og upplýsingaskiltum í Reykjavík.

HÚSAGERÐIR

 Lóðin AÁ - Skipholt 70

Hámarkshæð, mæld frá gólfi 1. hæðar, verður 10,95 m.

Nýtingarhlutfall: 0,83. Samtals er heimilað flatarmál B-rýmis 153,6 m² og C-rýmis 207,4 m².

Atvinnu- og íbúðarhúsnæði á þremur hæðum.

VERSLUN OG ÞJÓNUSTA

Innan skilmálaeiningarinnar er skilgreindur hverfiskjarni, skv. gildandi aðalskipulagi, fyrir daglega verslun og fjölbreytta þjónustu við íbúa hverfisins.

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](#)

ÍBÚÐIR

Ekki er heimilt að fjölga íbúðum í núverandi húsum.

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 um almenningsrými. Við hönnun og útfærslu almenningsrýma þarf að huga að þörfum allra, sérstaklega barna, ungmenna og hreyfihamlaðra.

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.



YFIRFÆRÐAR BYGGINGARHEIMILDIR

Almenn ákvæði

Byggingarheimildir eldra deiliskipulags sem fellur úr gildi við gildistöku hverfissskipulags yfirfærast í hverfissskipulag. Í töflu í skilmálalið um viðbótarbyggingarheimildir eru birtar byggingarheimildir fyrir hverja lóð, þ.m.t. yfirfærðar byggingarheimildir og brúttóflatarmál bygginga skv. fasteignaskrá og landupplýsingum Reykjavíkur (LUKR).

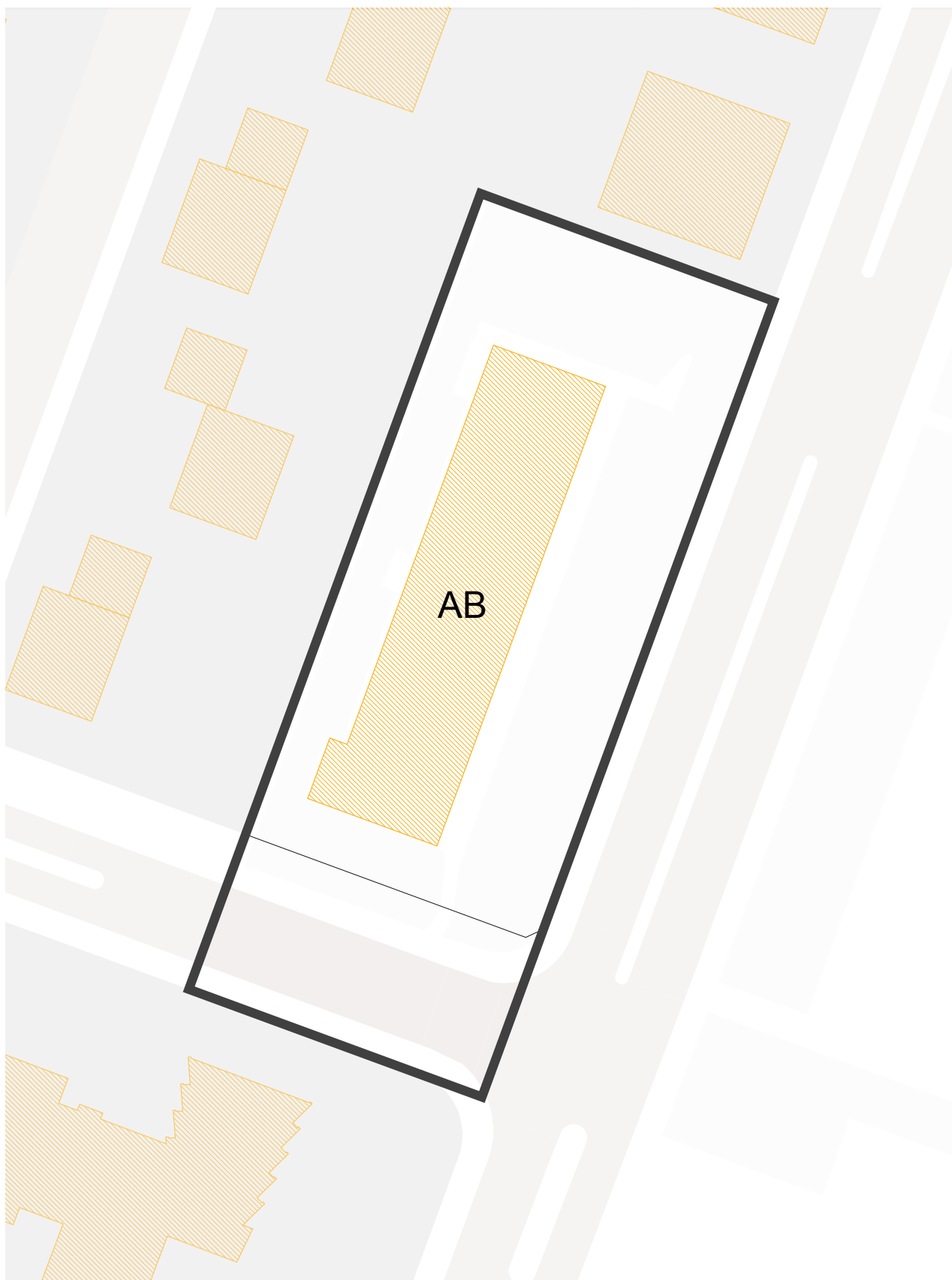
Þeir fyrirvarar eru gerðir að upplýsingar um brúttóflatarmál geta verið rangar bæði hjá fasteignaskrá og LUKR en bent er á að fasteignareigandi sem hyggst nýta sér yfirfærðar ónýttar byggingarheimildir ber ábyrgð á því að brúttóflatarmál fasteignar sé rétt skráð, í samræmi við samþykktu aðaluppdrætti. Af þeim sökum er þess krafist að þegar sótt er um byggingarleyfi til að nýta yfirfærðar ónýttar heimildir fylgi umsókninni samþykktur aðaluppdráttur af byggingunni eins og hún er, þeim breytingum sem óskað er eftir og uppfærðri skráningartöflu, sbr. ákvæði í gr. 2.4.1 í byggingarreglugerð 12/2012.

Tilvísanir í skilmála eldra deiliskipulags sem yfirfærðir eru í hverfissskipulag birtast í viðeigandi skilmálaliðum hverfissskipulags. Í þeim tilfellum þar sem ósamræmi er milli byggingarheimilda eldra deiliskipulags sem yfirfærðar eru í hverfissskipulag og nýrra heimilda sem veittar eru í hverfissskipulagi, gilda þær heimildir sem eru rýmri.

Þar sem til staðar eru ónýttar byggingarheimildir sem yfirfærast í hverfissskipulag skal nýting þeirra vera svona:

- Nýting skal vera innan byggingarreits eins og hann var afmarkaður í eldra deiliskipulagi. Upplýsingar um eldri byggingarreiti er að finna á uppdrætti/korti fyrir aftan. Uppdrátturinn sýnir skilmálaeininguna, lóðarmörk og eldri byggingarreit.
- Nýting skal vera í samræmi við eldri skilmála, þ.m.t. þakform, þakhalla og önnur takmarkandi atriði sem yfirfærð eru í hverfissskipulag og fram koma í viðeigandi skilmálaliðum.
- Fyrir samtengd hús, s.s. rað- og parhús og fjölbýlishús skulu breytingar hannaðar heildstætt, jafnvel þótt breytingar verði ekki framkvæmdar allar á sama tíma.

Í þeim tilfellum þar sem byggingarmagn húsa er meira en segir í skilmálum í yfirfærðu deiliskipulagi eða engar byggingarheimildir yfirfærast, gilda samþykktir aðaluppdrættir. Aftast í bók II, í prentútgáfu hverfissskipulags, er að finna skrá yfir deiliskipulag þaðan sem yfirfærðar byggingarheimildir flytjast.



Uppdráttur sem sýnir byggingarreiti eins og þeir voru afmarkaðir í eldra skipulagi. Nýting yfirfærðra ónýtttra byggingaheimilda skal vera innan eldri byggingarreits sbr. almenn ákvæði um yfirfærðar byggingarheimildir fyrir framan.

VIÐBÓTARBYGGINGARHEIMILDIR

Almenn ákvæði

Að aftan eru birtar upplýsingar um eldri byggingarheimildir og núverandi byggingarmagn (sbr. skilmálalið um yfirfærðar byggingarheimildir). Einnig um viðbótarbyggingarheimildir og hámarksbyggingarmagn fyrir lóðir, þar sem það á við.

Innan hámarksbyggingarmagns lóðar skulu rúmast núverandi byggingar og viðbætur og breytingar sem geta verið heimilaðar skv. þessum skilmálalið eða öðrum skilmálum hverfisSKIPULAGS. Einnig aðrar byggingar á lóð sem þegar eru byggðar eða heimilt er að byggja, nema sérstaklega sé tekið fram að þær reiknist ekki inn í nýtingarhlutfall lóðar. Hámarksbyggingarmagn tekur til bæði A- og B-rýma.

Allar viðbætur og breytingar skulu falla vel að efnisvali, formi og hlutföllum núverandi byggingar. Þakgerð viðbygginga skal taka mið af þaki núverandi húss. Vanda skal efnisval og horfa til efniseiginleika, útlits, áferðar og endingar. Sjá nánar leiðbeiningar hverfisSKIPULAGS um viðeigandi húsagerð.

Nýting viðbótarbyggingarheimilda skal vera innan byggingarreits, sbr. skilmálalið um byggingarreiti og gjöld. Við hönnun og útfærslu viðbóta og breytinga skal huga að skuggavarpi á helstu íverusvæði á lóð og nágrenni, svo sem útirými í mikilli notkun, svalir og/eða palla og skal fylgja leiðbeiningum hverfisSKIPULAGS þegar heimild er nýtt.

Samráð skal haft við Veitur ohf. ef um breytingar á fráveitulögnum er að ræða. Meginreglan er sú að færsla á lögnum er á kostnað lóðarhafa.

Viðbyggingar eru ekki skilgreindar innan skilmálaeiningarinnar.

Byggingarheimildir

AK	Auðkenni lóðar eða byggingareitar, sjá uppdrátt	T	Innan takmarkaða byggingareitar lóðar
SL	Stærð lóðar	A	Innan aðalbyggingarreitar
HB	Heimilað hámarks byggingarmagn	Y	Innan yfirfærðs byggingareits
BY	Þegar byggt á byggingareit	100 m²	Byggt er yfirfært
YNH	Yfirfært nýtingarhlutfall á lóð	*	Óstaðfest tala
NNH	Nýtt hámarks nýtingarhlutfall á lóð		

Heimilisfang	SL	AK	HB	BYGGT	YNH / NNH
Skipholt 70		AB	Y 2.114 m²	1.912 m²	
		AD		0 m²	
SAMTALS	2.523 m²		2.114 m²	1.912 m²	0.84 → 0.84

NÝBYGGINGAR

Innan skilmálaeiningarinnar eru ekki skilgreindar nýbyggingar.

AÐRAR BYGGINGAR Á LÓÐ

Almennt gildir að stakstæð mannvirki á lóð, sem fjallað er um í þessum skilmálalið, skuli staðsetja innan takmarkaðs byggingarreits. Þó er heimilt að fara út fyrir takmarkaða byggingarreitinn að lóðamörkum sem snúa að borgarlandi vegna sorplausna. Einnig er heimilt að fara með smáhýsi og gróðurhús upp að lóðamörkum aðliggjandi lóða ef samþykki lóðarhafa viðkomandi lóða liggur fyrir.

Heimildir um aðrar byggingar á lóð bætast við byggingarheimildir sem fram koma í skilmálalið um viðbótarbyggingarheimildir og reiknast því ekki inn í nýtingarhlutfall lóðar.

Fylgja skal leiðbeiningum hverfisskipulags um aðrar byggingar á lóð og ákvæðum byggingarreglugerðar um smáhýsi á lóðum.

Sorpskýli og sorpgerði

Heimilt er að byggja sorpskýli eða sorpgerði á lóð. Fylgja þarf ákvæðum byggingarreglugerðar um sorplausnir.

Smáhýsi

Heimilt er að byggja eitt stakstætt smáhýsi á lóð sem má að hámarki vera 25 m² og mesta hæð þess 2,5 metrar frá yfirborði lóðar og upp á hæsta punkt þaks eða útveggs, sbr. ákvæði gildandi byggingarreglugerðar um smáhýsi á lóð. Smáhýsi eru skýli sem almennt eru ætluð til geymslu garðáhalda o.þ.h. og eru ekki ætluð til íveru.

Ef smáhýsi eru samtengd eða standa þétt saman við mörk aðliggjandi lóða þarf að tryggja brunavarnir skv. ákvæðum byggingarreglugerðar.

Hjólaskýli

Heimilt er að byggja hjólaskýli á lóð.

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

Gróðurhús

Heimilt er að byggja eitt gróðurhús á lóð sem má að hámarki vera 50 m².

Mesta hæð gróðurhúss má vera 3,0 metrar frá yfirborði lóðar og upp á hæsta punkt þaks eða útveggs. Gróðurhús skal vera úr gegnsæju glerefni í veggjum og þaki. Hönnun og frágangur lýsingar skal vera þannig að hún valdi ekki óæskilegri ljósmengun.

BYGGINGARREITIR OG GJÖLD

Byggingarreitir

Á hverfisskipulagsupprætti eru sýndir tveir byggingarreitir, takmarkaður reitur og aðalreitir. Allar byggingar á lóð skulu vera innan byggingarreita.

Takmarkaður byggingarreitur

Byggingarreitir fyrir minni viðbyggingar við sérbýlishús, parhús og raðhús, færanlegar kennslustofur og aðrar byggingar á lóð eru sýndir með rauðri brotinni línu. Þessir byggingarreitir eru rúmír 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.

Aðalbyggingarreitur

Byggingarreitir fyrir stærri byggingar, eins og ofanábyggingar fjölbýlishúsa ásamt lyftu og/eða stigahúsi, viðbyggingar og nýbyggingar, eru sýndir með blárra 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.

Gjöld fyrir byggingarheimildir

Greiða þarf gatnagerðargjöld fyrir viðbótarfermetra sem samþykkt er að byggja á grundvelli þessa hverfisskipulags skv. lögum nr. 153/2006 um gatnagerðargjöld og samþykktar um gatnagerðargjöld í Reykjavík sem gildir á hverjum tíma. Á próunar- og uppbyggingarsvæðum þar sem uppbygging krefst nýs deiliskipulags eða breytinga á gildandi deiliskipulagi gilda samningsmarkmið Reykjavíkurborgar á uppbyggingarsvæðum, samþykkt á fundi borgarstjórnar 2. febrúar 2022. Samningsmarkmiðin gilda um uppbyggingu á lóðum þar sem heimiluð verður breytt nýting á lóð/um og/eða viðbótarbyggingarmagn sem er að flatarmáli meira en 800 fermetrar eða 15 eða fleiri nýjar íbúðir verða til. Samningsmarkmiðin er að finna á heimasíðu Reykjavíkurborgar.

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.

Hönnun og útfærsla svala og svalalokana skal vera samræmd fyrir allt húsið nema aðstæður og hlutverk svalanna sé mismunandi og ekki um sömu hlið á húsinu að ræða.

Lágmarkshæð undir svalir við gangstétt er 2,4 metrar.

Í leiðbeiningum hverfisskipulags um svalir og þakbreytingar er fjallað nánar um hvernig framangreind skilyrði eru uppfyllt.

Sjá leiðbeiningar

➤ [Svalir og útlitsbreytingar](#)

➤ [Þakbreytingar](#)

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

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

Þakbreytingar eru ekki heimilar.

Sjá leiðbeiningar

➤ **Þakbreytingar**

ÚTLITSBREYTINGAR OG VIÐHALD

Forðast skal að raska að óþörfu frumgerð húss og sérkennum þess við viðhald og útlitsbreytingar. Taka skal tillit til forma og hlutfalla, glugga og gluggasetningar, innganga, áferðar, efnisvals, mynstra og annarra sérkenna húss.

Sjá leiðbeiningar

➤ **Svalir og útlitsbreytingar**

KJALLARI

Kjallarar eru heimilir þar sem aðstæður leyfa.

Sækja má um að taka í notkun ósamþykkt rými í kjöllum húsa sem til hafa orðið s.s. vegna náttúrulegs landhalla, enda mun umfang húss ekki aukast. Sækja þarf um byggingarleyfi. Skipulagsfulltrúi ákvarðar hvort aukið byggingarmagn uppfyllir ákvæði 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

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 og er háð samþykki byggingar- og skipulagsyfirvalda og heilbrigðiseftirlits.

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.

ÓSAMÞYKKTAR FRAMKVÆMDIR

Fasteignaeigendur bera ábyrgð á að notkun fasteignar sé í samræmi við samþykktar teikningar.

Hægt er að sækja um byggingarleyfi fyrir rýmum sem hafa verið tekin í notkun en eru skilgreind sem lokuð rými, t.d. í kjöllum, enda hafi umfang húss ekki breyst frá síðasta samþykktu byggingarleyfi. Skipulagsfulltrúi ákvarðar hvort aukið byggingarmagn uppfyllir ákvæði 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.



GÆÐI BYGGÐAR

LÓÐAMÖRK

Lóðamörk eru sýnd á hverfissskipulagsupprætti. Nánari afmörkun lóðar er útfærð með hnitasettum lóðarupprætti landupplýsingadeildar Reykjavíkurborgar. Lóðarhöfum er óheimilt að fara út fyrir lóðarmörk með hvers kyns framkvæmdir og/eða nýtingu á borgarlandi í eigin þágu.

Frágangur á lóðamörkum

Lóðarhafar skulu hafa samráð um frágang á sameiginlegum lóðamörkum 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. Gróður á sameiginlegum lóðamörkum skal ekki vera hærri en 1,8 metrar og há tré í a.m.k. 4 metra fjarlægð frá lóðamörkum, nema nágrannar ákveði annað í sameiningu.

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 vorjafndægum til haustjafndægra sé aldrei skuggavarp frá honum á helstu dvalarsvæði á nágrannalóð.

Á lóðarmörkum sem snúa að götum, gatnamótum, innkeyrslum og/eða stígum má ekki hefta sjónlínur með girðingum eða gróðri. Hámarkshæð girðinga á slíkum stöðum er 1,2 metrar. 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.

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 lóðaruppráttur sem sýnir fyrirkomulag lóðar fylgja aðalupprætti. 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 skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval á lóðamörkum.

Sækja þarf um leyfi til Reykjavíkurborgar til að fella tré sem eru hærri en 8 metrar eða eldri en 60 ára. Sjá nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um útfærslu lóða.

Við hönnun og útfærslu lóða skal fylgja leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja aðgengi fyrir alla.

Sjá leiðbeiningar

[➤ Útfærsla lóða](#)

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. Við hönnun almenningsrýma skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um almenningsrými og viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun til að tryggja aðgengi allra.

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

BORGARBÚSKAPUR

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

Heimild til matvælaræktunar á borgarlandi er tímabundinn afnotaréttur sem nánar er skilgreindur í afnotaleyfi.

Hæsnahald er leyft innan lóða. Ef stunda á hæsnahald þarf að sækja um leyfi heilbrigðisnefndar og fylgja samþykkt um hæsnahald í Reykjavík utan skipulagðra landbúnaðarsvæða nr. 815/2014 ásamt tilheyrandi leiðbeiningum Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur.

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

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.

Ljósabúnaður og hönnun lýsingar skal vera með þeim hætti að ekki sé hætt á að vegfarendur blindist af lýsingunni eða hún valdi glýju eða óþarfa ljósmengun.

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

Sjá leiðbeiningar

➤ [Ljósvist](#)

HLJÓÐVIST

Í skilmálaeiningunni eru ekki hljóðvistarvandamál sem kalla á sértækar lausnir.

Hljóðmengun frá starfsemi skal leyst með byggingartæknilegum aðgerðum eins og kostur er. Sýna skal fram á gildi mótvægisáðgerða vegna hljóðvistar með gerð hljóðvistarskýrslu fyrir hverja framkvæmd sbr. ákvæði í byggingarreglugerð um varnir gegn hávaða. Staðfesting hljóðvistar vegna breytinga þegar byggðra mannvirkja er á ábyrgð hönnuða aðaluppdráttar sem ber að skila inn hljóðvistarskýrslu, sbr. leiðbeiningar Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar.

LOFTGÆÐI

Í skilmálaeiningunni er ekki þörf á sérstökum ráðstöfunum vegna loftmengunar.

Þar sem heimild er fyrir veitingarekstri, samkvæmt ákvæðum aðalskipulags, skal ganga frá útblæstri í samræmi við ákvæði byggingarreglugerðar og loftgæðareglugerðar til að koma í veg fyrir lyktarmengun.

KVAÐIR

Kvaðir eru tilgreindar á útgefnum mæliblöðum, hverfisskipulagi, lóðarleigusamningum, úthlutunarskilmálum og í öðrum þinglýstum skjölum. Þegar sótt er um byggingarleyfi þarf lóðarhafi/-hafar að leggja fram mæliblað og hæðarblað sem er í samræmi við gildandi hverfisskipulag.

Dæmi um kvaðir eru:

- Lagnaleiðir veitufyrirtækja
- Almennur umferðarréttur um lóð
- Hönnun og frágangur bygginga og lóða
- Tímabundnar ráðstafanir á lóð eða starfsemi
- Fyrirkomulag bílastæða á borgarlandi

Allar heimildir sem yfirfærðar eru í hverfisskipulag úr eldra deiliskipulagi, þ.m.t. kvaðir, koma fram í skilmálalið um yfirfærðar byggingarheimildir. Auk þess geta tilteknar kvaðir verið endurteknar í öðrum skilmálaliðum hverfisskipulags eftir því sem við á.



ORKA & AUÐLINDIR

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. Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur hefur einnig unnið hönnunarleiðbeiningar fyrir úrgangslausnir sem hafa skal til hliðsjónar.

Á borgarlandi er heimilt að koma fyrir grenndarstöðvum og ílátum undir úrgang, s.s. meðfram göngustígum og/eða á opnum svæðum innan skilmálaeiningarinnar. Leitast skal við að setja upp flokkunarílát þar sem endurvinnsluefni falla til og söfnun þeirra þykir hagkvæm.

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 við sorphirðu og hirðubíla.

Gera skal ráð fyrir söfnun að lágmarki fjögurra úrgangsflokka við heimili - blandaðs úrgangs, pappírs/pappa, plasts og matarleifa. 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 hús 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.

RAFHLEÐSLUSTÆÐI

Þar sem bílastæði eru skilgreind innan lóða er lóðarhöfum heimilt að nýta þau sem rafhleðslustæði. Upplýsingar um fjölda bílastæða á lóð eru birtar í skilmála um bílastæði og innkeyrslur.

Reykjavíkurborg er heimilt að koma fyrir rafhleðslustæðum innan skilmálaeiningarinnar á borgarlandi. Íbúum og öðrum lóðarhöfum er óheimilt að koma fyrir rafhleðslustæðum á borgarlandi. Rafhleðslustæði á borgarlandi skulu vera opin almenningi.

Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar við gerð rafhleðslustæða.

DREIFISTÖÐVAR, LAGNIR OG VEITUR

Kvaðir um legu lagna koma fram á útgefnum hæða- og mæliblöðum. Þegar sótt er um byggingarleyfi þarf lóðarhafi að leggja fram mæliblað sem er í samræmi við gildandi hverfisskipulag.

Lóðarhafi ber kostnað af öllum breytingum á lögnum veitufyrirtækja eða færslu þeirra vegna uppbyggingar á lóðinni. Allar breytingar og/eða færslur þarf að gera í samráði við viðkomandi veitufyrirtæki.

Stofnlagnir Veitna eru sýndar á stefnukorti fyrir orku og auðlindir. Óheimilt er að raska landi á helgunarsvæði stofnlagna nema í samráði við Veitur.

Dreifistöð Veitna ohf. er innbygð í húsið Skipholt 70.



VISTKERFI & MINJAR

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.

Þar sem aukið er við byggingarmagn innan lóðar skal innleiða blágrænar ofanvatnslausnir (þ.m.t. gegndræpt yfirborð) svo að afrennslisstuðull lóðarinnar hækki ekki.

Við nýframkvæmdir á borgarlandi skal leitast við að innleiða blágrænar ofanvatnslausnir, s.s. við hönnun og útfærslur á almenningssvæðum, opnum svæðum, götum og stígum.

Sjá leiðbeiningar

➔ [Blágrænar ofanvatnsslausnir](#)

VERNDARÁKVÆÐI

Í skilmálaeiningunni eru engin friðuð eða friðlýst hús.

Í skilmálaeiningunni eru engin hús eða svæði sem njóta hverfisverndar.

Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 3 – Hlíðar, skýrsla nr. 222. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2023.

Sjá Skipulagslög nr. 123/2010.

Sjá Lög um menningarminjar nr. 80/2012.

FORNLEIFAR

Fornleifar eru skráðar innan skilmálaeiningarinnar, sjá hverfisskipulagsuppdrátt. Áður en til jarðrasks eða framkvæmda kemur skal leita til Minjastofnunar Íslands um meðferð á viðkomandi minjum.

Sjá Borgarhluti 3 – Hlíðar, Fornleifaskrá, skýrsla nr. 224. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2022.

Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

NÁTTÚRUSÉRKENNI

Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.



SAMGÖNGUR

ALMENNINGSSAMGÖNGUR

Við akstursleiðir almenningssamgangna er heimilt að staðsetja biðstöðvar og reisa við þær biðskýli.

Við hönnun biðstöðva skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja aðgengi allra, óháð hreyfigetu.

SAMGÖNGUSTEFNA

Mælst er til 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.

GÖTUR, STÍGAR OG GANGSTÉTTIR

Götur, vegir, gangstéttir og stígar eru sýndir á hverfisskipulagsuppdraetti eins og þeir eru við gildistöku hverfisskipulags. Heimilt er að útbúa nýjar gangstéttir og stíga þar sem þörf þykir og aðstæður leyfa, án breytinga á hverfisskipulagi.

Þar sem nýir göngustígar og hjólastígar eru sýndir á hverfisskipulagsuppdraetti er lega þeirra leiðbeinandi.

Heimilt er að fara í breytingar og endurhönnun á samgöngumannvirkjum sem miða að því að auka umferðaröryggi og bæta aðstæður fyrir virka ferðamáta. Við breytingar, viðhald og hönnun skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja að aðgengi milli borgarlands og lóða sé fullnægjandi fyrir alla einstaklinga óháð hreyfigetu.

BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR

Fjöldi bílastæða á lóð

Í töflunni að aftan er að finna upplýsingar um fjölda bílastæða innan lóða sem yfirfærast úr eldra deiliskipulagi. Þar sem skráð eru bílastæði inni er átt við stæði í sameiginlegum bílageymslum. Þar sem skráð eru bílastæði úti er um að ræða stæði utandyra á lóð, þ.m.t. stæði fyrir framan bílskúra. Stæði inni í bílskúrum eru ekki talin í töflunni.

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Skipholt 70	0	35	35

Lóðin AÁ - Skipholt 70

Íbúðir á efri hæðum og atvinnustarfsemi á jarðhæð samnýta bílastæði á lóð.

Bílastæði fyrir hreyfihamlaða, sjá ákvæði gildandi byggingarreglugerðar.

Innkeyrslur á lóðir eru óbreyttar. Þó er heimilt að breyta innkeyrslum þar sem nýir byggingarreitir koma til nýtingar.

Við atvinnu- og þjónustuhúsnæði skal fjöldi og fyrirkomulag bílastæða vera skv. stefnu um bílastæði í gildandi aðalskipulagi Reykjavíkur.

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

SAMEIGINLEG BÍLAGEYMSLA

Ekki heimilað.

HJÓLASTÆÐI

Fjöldi og fyrirkomulag hjólastæða við verslunar- og þjónustuhúsnæði skal vera skv. bíla- og hjólastæðastefnu gildandi aðalskipulags Reykjavíkur.



NÁTTÚRUVÁ

FLÓÐ OG AÐRAR NÁTTÚRUHAMFARIR

Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

Gegndræpt yfirborð er mikilvægasta fornvörnin gegn flóðum sem orsakast af mikilli úrkomuákefð.

VINDAFAR

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

DEILISKIPULAG FELLT ÚR GILDI

Upplýsingar um deiliskipulag sem fellt er úr gildi með hverfisskipulagi

Hverfisskipulag er heildstæð endurskoðun á gildandi deiliskipulagsáætlunum og mun leysa af hólmi eldri deiliskipulagsáætlanir. Þegar hverfisskipulagið tekur gildi með samþykkt borgarráðs/ borgarstjórnar og birtingu í B-deild Stjórnartíðinda munu upphaflegar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum á þeim, falla úr gildi.

Skrá yfir þessar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum er að finna í heimildarskrá aftast í bók II.

Fjölbylishús Bólstaðarhlíð - Skippholt



HverfisSKIPULAGSUPPDRÁTTUR FYRIR SKILMÁLAEINGU 3.1.30

Stækkuð mynd af hverfisSKIPULAGSUPPDRÆTTI FYRIR SKILMÁLAEINGU 3.1.30 Fjölbýlishús Bólstaðarhlíð - Skipholt. Sé munur á uppdráttum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisSKIPULAGSUPPDRÆTTI sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisSKIPULAGSUPPDRÁTTURINN aftast í bókinni. Bent er á að landnotkun á hverfisSKIPULAGSUPPDRÆTTI er eingöngu sýnd til skýringar og eru ekki endilega í samræmi við afmörkun eins og hún kemur fram í aðalskipulagi. Ef breytingar verða á afmörkun í aðalskipulagi þá hefur hún engin áhrif á stærð eða afmörkun landnotunarreita í hverfisSKIPULAGINU.



Skýringar

Landnotkun

- Almörkun hverfisSKIPULAGS
- Afmörkun skilmálaeininga
- Hús / byggingar
- Lóðamörk
- Íbúðarbyggð
- Miðsvæði
- Samfélagsþjónusta
- Verslun og þjónusta
- Þróunar- /athugunarsvæði (Sérstakt deiliskipulag)

Opin svæði - Borgartand

- H Hverfisgarður: Garðir innan hverfis sem þjóna íbúum hverfis
- O Opin svæði: Gróður við götur/mí og önnur óskilgreind græn svæði
- L Leiksvæði: Hefðbundin leiksvæði með grótti og leikmöguleikum
- D Dvalarsvæði: Grænt yfirbragð, gróður og íverusvæði
- M Matjurtangarður
- K Kyrtítt svæði: Eftir á til dvalar og slóðunar á opnu svæði í skjóli frá helstu umferðarleiðum
- V Vatn

Samgöngur

- Götur
- Borgargötur (aðalgötur)
- Bílastæði (leiðbeinandi staðsetning)
- Gangstéttir / göngustígar
- Megin göngutenging, (leiðbeinandi lega)
- Megin hjólastígur, (leiðbeinandi lega)
- Núverandi undirgöngugöngubú
- Ný undirgöngugöngubú

Verndarálsvæði

- Hverfisvernd
- Einstök hús
- Forleifar og yngri minjar
- Helgunarsvæði
- Helgunarsvæði friðlýsing
- Friðlýst svæði
- Náttúrserkenni

Annað

- Takmarkaður byggingarreitur, sjá skilmála
- Aðalbyggingarreitur, sjá skilmála
- Möguleg hækkun flötbylshusa
- Hámarkshæð bygginga
- Grenndarstöð, (leiðbeinandi lega)
- Hjólavörð (leiðbeinandi staðsetning)
- Hverfistorg og/öðra fequn göturyma
- Kvaðir (sjá nánar í bók 2)

UM SKILMÁLAEININGU

Svæðið er ekki hluti af hverfisSKIPULAGI. Gera þarf sérstakt deiliskipulag fyrir svæðið sem síðar er hægt að fella úr gildi og sameina hverfisSKIPULAGI. Verður skipulagið þá hluti af hverfisSKIPULAGI Háteigshverfis 3.1. Landnotkun skv. gildandi aðalskipulagi er íbúðabyggð. Skilmálaeiningin afmarkast af Kringlumýrarbraut til austurs, Háaleitisbraut til norðurs, Bólstaðarhlíð til vestur og veghelgunarsvæði Miklubrautar til suðurs. Innan einingarinnar eru sjö fjölbýlishús á fjórum hæðum auk kjallara.

HELSTU ÁHERSLUR

Einingin er ekki hluti af hverfisSKIPULAGI. Stefna fyrir svæðið verður mótuð í sérstöku deiliskipulagi.

Deiliskipulög felld úr gildi

Heiti	Dags.	Skilmálaeiningar
Heildarskipulag- Vatnsholt-Bólstaðarhlíð-Skipholt	14. feb 1961	3, 17, 4, 5, 29
KHÍ - Sjómannaskólinn	10. ágú 1996	5, 17
Stangarholt 3-11.	27. 2016	27, 17
Bólstaðarhlíð 47 Háteigsskóli	30. júl 2018	5, 17
Bólstaðarhlíð 47 Háteigsskóli	3. nóv 2013	5, 17
Háteigsskóli - Bólstaðarhlíð 47	2. ágú 2021	5, 17
Bólstaðarhlíð 47 Háteigsskóli	29. jún 2015	5, 17
Bólstaðarhlíð 47 Háteigsskóli	17. mar 2009	5, 17
Bólstaðarhlíð 38	26. mar 1988	17
Skipholt 70	17. feb 2016	29
Ísaksskóli Bólstaðarhlíð 20	4. okt 2005	17
Skipholt 52	18. apr 1976	4
Bólstaðarhlíð 20	11. ágú 2018	17
Skaftahlíð 31	17. júl 1999	3
Bólstaðarhlíð 29	15. maí 1999	3
Skipholt 62, 66, 68	23. jún 1999	4
Skaftahlíð 26	6. mar 1993	3



**Hverfissskipulag
Reykjavíkur**

Útgáfa 1 / 31. október 2023
Reykjavíkurborg
Borgartún 12-14
105 Reykjavík



Reykjavík