



Bók 2

Hlíðahverfi

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 Ágústsdóttir 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

Hlíðahverfi

SKILMÁLAEININGAR

1. Hlíðar vestan og austan Lönguhlíðar	6
2. Hörgshlíð og Háahlíð	56
3. Grænahlíð, Stigahlíð, Hamrahlíð - stakstæð hús og parhús.	78
4. Stigahlíð austur og vestur	102
5. Eskihlíð	138
6. Stigahlíð - fjölbýlishús	158
7. Stakkahlíð - Bogahlíð, fjölbýlishús	178
8. Skógarhlíð	210
9. Veðurstofuhæð	214
10. Samfélagsþjónusta	218
11. Suðurhlíðar	242
12. Suðurhlíðar syðri	316
13. Opin svæði	320
14. Suðurver	338
15. Borgargata - Langahlíð sunnan Miklubrautar, Eskitorg og Hamrahlíð	342
16. Kringlumýrarbraut - milli Miklubrautar og Listabrautar.	352
17. Kringlumýrarbraut - sunnan Listabrautar	362
18. Bústaðavegur	372

Hlíðar vestan og austan Lönguhlíðar



Hverfisskipulagsuppráttur fyrir skilmálaeiningu 3.2.1

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsupprætti fyrir skilmálaeiningu 3.2.1 Hlíðar vestan og austan Lönguhlíðar. 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
- Þróðunar- /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** Matjurtangarður
- K** Kyrtillt svæði: Eftir á töl dvalar og slóðar 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)
- 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 flötlyshúsa
- Hámarkshæð bygginga
- Grenndarstöð, (leiðbeinandi lega)
- Hjóðvörn (leiðbeinandi staðsetning)
- Hverfistorg og leða fegun göturyma
- Kvæðir (sjá nánar í bók 2)



SAMFÉLAG

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



MANNVIRKI

YFIRFÆRÐAR	12
BYGGINGARHEIMILDIR	
VIÐBÓTARBYGGINGARHEIMILDIR	14
NÝBYGGINGAR	42
AÐRAR BYGGINGAR Á LÓÐ	42
BYGGINGARREITIR OG GJÖLD	43
SVALIR OG SVALALOKANIR	44
ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS	44
ÚTLITSBREYTINGAR OG VIÐHALD	44
KJALLARI	45
NIÐURRIF	45
TÆKNIBÚNAÐUR	45
ÓSAMÞYKKTAR FRAMKVÆMDIR	45



GÆÐI BYGGÐAR

LÓÐAMÖRK	46
ÚTFÆRSLA LÓÐA	46
ALMENNINGSRÝMI	47
BORGARBÚSKAPUR	47
LJÓSVIST	47
HLJÓÐVIST	47
LOFTGÆÐI	48
KVÆÐIR	48



ORKA & AUÐLINDIR

MEÐHÖNDLUN ÚRGANGS	48
RAFHEÐSLUSTÆÐI	49
DREIFISTÖÐVAR, LAGNIR OG VEITUR	49



VISTKERFI & MINJAR

BLÁGRÆNAR OFANVATNSLAUSNIR	49
VERNDARÁKVÆÐI	50
FORNLEIFAR	51
NÁTTÚRUSÉRKENNI	51



SAMGÖNGUR

ALMENNINGSSAMGÖNGUR	51
SAMGÖNGUSTEFNA	51
GÖTUR, STÍGAR OG GANGSTÉTTIR	51
BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR	51
SAMEIGINLEG BÍLAGEYMSLA	54
HJÓLASTÆÐI	54



NÁTTÚRUVÁ

FLÓÐ OG AÐRAR NÁTTÚRUHAMFARIR	54
VINDAFAR	54

UM SKILMÁLAEININGU

Í skilmáleiningunni er íbúðarbyggð. Skilmáleiningin liggur nyrst í hverfinu og afmarkast af Miklubraut til norðurs, Eskihlíð og Hamrahlíð til suðurs og suðvesturs og Stakkahlíð til austurs. Einingin skiptist í tvo hluta sem liggja sitthvorum megin við borgargötuna Lönguhlíð sem afmörkuð er í sérstakri skilmáleiningu. 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; sambyggð fjór-, sex- og áttbýlishús, tvær til þrjár og hálfar hæðir; stakstæð hús, kjallari tvær hæðir og ris og tveggja hæða raðhús. Steinmulnings- eða skjaljasandsáferð er ráðandi en sum nýrri hús eru múrhúðuð og máluð. Húsin eru staðsett á lóðum m.t.t. sólarátta. Í gegnum tíðina hafa verið gerðar fáar úlitsbreytingar á byggingum fyrir utan reglulegt viðhald.

HELSTU ÁHERSLUR

Skilmáleiningin nýtur hverfisverndar í gulum flokki á grundvelli heildstæðs svipmóts og yfirbragðs byggðarinnar. 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.

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 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.

Á jarðhæðum er heimiluð verslun og þjónusta sem fellur að aðalskipulagi, á einkum við á hornlóðum.

Sjá leiðbeiningar

➤ **Starfsemi í íbúðabyggð**

HÚSAGERÐIR

Stakstæð sambylishús með sérhæðum, tvíbýli og fjórbyli eru ríkjandi.

Einnig samstæð hús með fjórum til átta íbúðum

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

VERSLUN OG ÞJÓNUSTA

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

Nærpjónustukjarnar eru skilgreindir við Mávahlíð 26 og Miklubraut 68.

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 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).

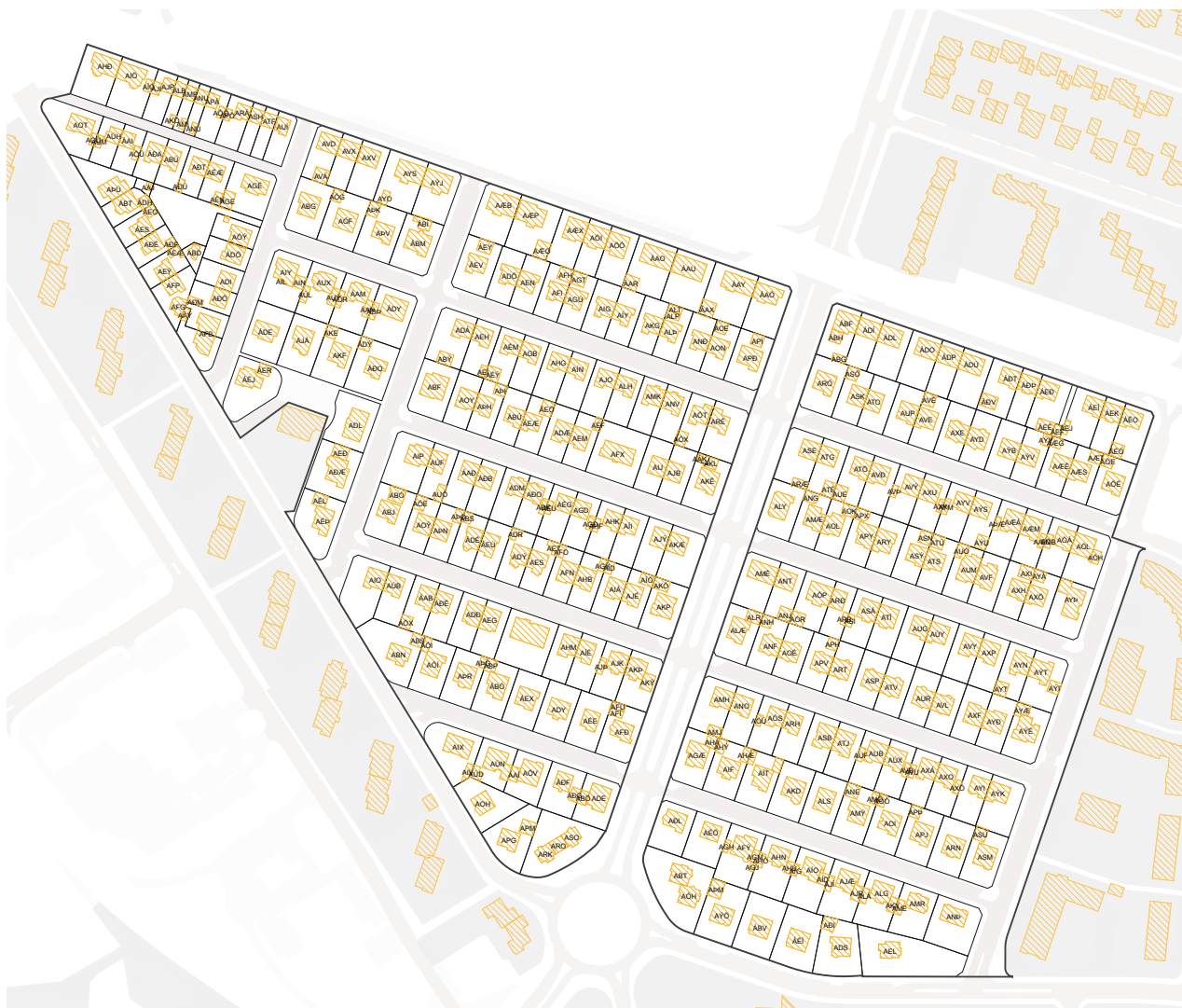
Þeir fyrirvarar eru gerðir að upplýsingar um brúttóflatarmál geta verið rangar bæði hjá fasteignaskrá og LUKR en bent er á að fasteignareigandi sem hyggst nýta sér yfirfærðar ónýttar byggingarheimildir ber ábyrgð á því að brúttóflatarmál fasteignar sé rétt skráð, í samræmi við samþykktu aðaluppdrætti. 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 eldri 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

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
Barmahlíð 1		ABG	Y 543 m²	543 m ²	
		ABL		0 m ²	
SAMTALS	645 m²		543 m²	543 m²	0.84 → 0.84
Barmahlíð 2		AIL	Y 4 m²	4 m ²	
		AIN	Y 44 m²	44 m ²	
		AIY	Y 527 m²	527 m ²	
		AIS		0 m ²	
		AIÝ		0 m ²	
SAMTALS	700 m²		575 m²	575 m²	0.82 → 0.82
Barmahlíð 3		AÓF	Y 433 m²	433 m ²	
		AÓG	Y 43 m²	43 m ²	
		AOÆ		0 m ²	
		AÓD	T 78 m ²	0 m ²	
SAMTALS	692 m²		554 m²	476 m²	0.69 → 0.80
Barmahlíð 4		AUÝ	Y 42 m²	42 m ²	
		AUX	Y 397 m²	397 m ²	
		AÚL	Y 37 m²	37 m ²	
		AÚÓ	T 19 m ²	0 m ²	
		AUÆ		0 m ²	
		AÚI	T 19 m ²	0 m ²	
SAMTALS	642 m²		514 m²	476 m²	0.74 → 0.80
Barmahlíð 5		AÞK	Y 47 m²	47 m ²	
		AÞV	Y 424 m²	424 m ²	
		AÞÐ	T 41 m ²	0 m ²	
		AÞL	T 41 m ²	0 m ²	
SAMTALS	692 m²		553 m²	471 m²	0.68 → 0.80
Barmahlíð 6		AÖR	Y 35 m²	35 m ²	
		ÁAM	Y 477 m²	477 m ²	
		ÁAN	Y 40 m²	40 m ²	
		AÖY		0 m ²	
		AÖÆ		0 m ²	
		ÁAH		0 m ²	

Heimilisfang	SL	AK	HB	BYGGT	YNH / NNH
SAMTALS	642 m²		552 m²	552 m²	0.86 → 0.86
Barmahlíð 7		ÁBI	Y 56 m²	56 m ²	
		ÁBM	Y 533 m²	533 m ²	
		ÁDF		0 m ²	
		ÁBU		0 m ²	
SAMTALS	703 m²		589 m²	589 m²	0.84 → 0.84
Barmahlíð 8		ÁDY	Y 595 m²	595 m ²	
		ÁDP	Y 35 m²	35 m ²	
		ÁDH		0 m ²	
		ÁDE		0 m ²	
SAMTALS	734 m²		630 m²	630 m²	0.86 → 0.86
Barmahlíð 9		ÁEV	Y 427 m²	427 m ²	
		ÁEY	Y 56 m²	56 m ²	
		ÁEO	T 22 m ²	0 m ²	
		ÁEA	T 22 m ²	0 m ²	
SAMTALS	658 m²		527 m²	483 m²	0.73 → 0.80
Barmahlíð 10		ABÝ	Y 63 m²	63 m ²	
		ADÁ	Y 433 m²	433 m ²	
		ADG	T 21 m ²	0 m ²	
		ABX	T 21 m ²	0 m ²	
SAMTALS	673 m²		538 m²	496 m²	0.74 → 0.80
Barmahlíð 11		ADÖ	Y 314 m²	314 m ²	
		ADP	T 51 m ²	0 m ²	
SAMTALS	456 m²		365 m²	314 m²	0.69 → 0.80
Barmahlíð 12		AEH	Y 329 m²	329 m ²	
		AEÍ	Y 22 m²	22 m ²	
		AÐR		0 m ²	
		AED	T 36 m ²	0 m ²	
SAMTALS	456 m²		387 m²	351 m²	0.77 → 0.85
Barmahlíð 13		AEN	Y 320 m²	320 m ²	
		AEO	T 45 m ²	0 m ²	
SAMTALS	456 m²		365 m²	320 m²	0.70 → 0.80
Barmahlíð 14		AÉÝ	Y 64 m²	64 m ²	
		AÉM	Y 328 m²	328 m ²	
		AÉI		0 m ²	
		AÉÚ		0 m ²	
SAMTALS	456 m²		392 m²	392 m²	0.86 → 0.86
Barmahlíð 15		AFH	Y 56 m²	56 m ²	
		AFI	Y 442 m²	442 m ²	
		AFJ		0 m ²	

Heimilisfang	SL	AK	HB	BYGGT	YNH / NNH
		AFL		0 m ²	
SAMTALS	456 m ²		498 m ²	498 m ²	1.09 → 1.09
Barmahlíð 16		AGB	Y 320 m ²	320 m ²	
		AGI	T 45 m ²	0 m ²	
SAMTALS	456 m ²		365 m ²	320 m ²	0.70 → 0.80
Barmahlíð 17		AGT	Y 49 m ²	49 m ²	
		AGÚ	Y 425 m ²	425 m ²	
		AGS		0 m ²	
		AGX		0 m ²	
SAMTALS	456 m ²		474 m ²	474 m ²	1.04 → 1.04
Barmahlíð 18		AHG	Y 318 m ²	318 m ²	
		AHI	T 47 m ²	0 m ²	
SAMTALS	456 m ²		365 m ²	318 m ²	0.70 → 0.80
Barmahlíð 19		AIG	Y 328 m ²	328 m ²	
		AIB	T 37 m ²	0 m ²	
SAMTALS	456 m ²		365 m ²	328 m ²	0.72 → 0.80
Barmahlíð 20		AÍN	Y 328 m ²	328 m ²	
		AÍL	T 37 m ²	0 m ²	
SAMTALS	456 m ²		365 m ²	328 m ²	0.72 → 0.80
Barmahlíð 21		AÍY	Y 334 m ²	334 m ²	
		AÍÝ	T 31 m ²	0 m ²	
SAMTALS	456 m ²		365 m ²	334 m ²	0.73 → 0.80
Barmahlíð 22		AJO	Y 321 m ²	321 m ²	
		AKÁ	T 44 m ²	0 m ²	
SAMTALS	456 m ²		365 m ²	321 m ²	0.70 → 0.80
Barmahlíð 23		AKG	Y 424 m ²	424 m ²	
		AKN		0 m ²	
SAMTALS	456 m ²		424 m ²	424 m ²	0.93 → 0.93
Barmahlíð 24		ALH	Y 322 m ²	322 m ²	
		ALJ	T 43 m ²	0 m ²	
SAMTALS	456 m ²		365 m ²	322 m ²	0.71 → 0.80
Barmahlíð 25		ALP	Y 27 m ²	27 m ²	
		ALT	Y 29 m ²	29 m ²	
		ALP	Y 327 m ²	327 m ²	
		ALÚ		0 m ²	
		ALV		0 m ²	
		ALÝ		0 m ²	
SAMTALS	456 m ²		383 m ²	383 m ²	0.84 → 0.84
Barmahlíð 26		AMK	Y 454 m ²	454 m ²	
		AML		0 m ²	

Heimilisfang	SL	AK	HB	BYGGT	YNH / NNH
SAMTALS	456 m ²		454 m ²	454 m ²	0.99 → 0.99
Barmahlíð 27		AND	Y 321 m ²	321 m ²	
		AMX	T 44 m ²	0 m ²	
SAMTALS	456 m ²		365 m ²	321 m ²	0.70 → 0.80
Barmahlíð 28		ANV	Y 450 m ²	450 m ²	
		ANL		0 m ²	
SAMTALS	456 m ²		450 m ²	450 m ²	0.99 → 0.99
Barmahlíð 29		AOE	Y 43 m ²	43 m ²	
		AON	Y 321 m ²	321 m ²	
		AOÁ		0 m ²	
		AOD	T 1 m ²	0 m ²	
SAMTALS	456 m ²		365 m ²	364 m ²	0.80 → 0.80
Barmahlíð 30		AÓX	Y 51 m ²	51 m ²	
		AÓT	Y 436 m ²	436 m ²	
		AÓN		0 m ²	
		AÓL		0 m ²	
SAMTALS	456 m ²		487 m ²	487 m ²	1.07 → 1.07
Barmahlíð 31		APÍ	Y 38 m ²	38 m ²	
		APÐ	Y 470 m ²	470 m ²	
		APF	T 7 m ²	0 m ²	
		APS		0 m ²	
SAMTALS	643 m ²		515 m ²	508 m ²	0.79 → 0.80
Barmahlíð 32		ARÉ	Y 454 m ²	454 m ²	
		APÆ	T 60 m ²	0 m ²	
SAMTALS	643 m ²		514 m ²	454 m ²	0.71 → 0.80
Barmahlíð 33		ARÓ	Y 560 m ²	560 m ²	
		ARM		0 m ²	
SAMTALS	634 m ²		560 m ²	560 m ²	0.88 → 0.88
Barmahlíð 34		ASE	Y 407 m ²	407 m ²	
		ARÆ	Y 36 m ²	36 m ²	
		ASD	T 64 m ²	0 m ²	
		ASJ		0 m ²	
SAMTALS	634 m ²		507 m ²	443 m ²	0.70 → 0.80
Barmahlíð 35		ASK	Y 406 m ²	406 m ²	
		ASÓ	Y 93 m ²	93 m ²	
		ASL		0 m ²	
		ATÁ		0 m ²	
SAMTALS	488 m ²		499 m ²	499 m ²	1.02 → 1.02
Barmahlíð 36		ATÉ	Y 63 m ²	63 m ²	
		ATG	Y 403 m ²	403 m ²	

Heimilisfang	SL	AK	HB	BYGGT	YNH / NNH
		ATL		0 m ²	
		ATD		0 m ²	
SAMTALS	488 m ²		466 m ²	466 m ²	0.96 → 0.96
Barmahlíð 37		ATO	Y 447 m ²	447 m ²	
		ATX		0 m ²	
SAMTALS	488 m ²		447 m ²	447 m ²	0.92 → 0.92
Barmahlíð 38		ATÖ	Y 433 m ²	433 m ²	
		AUE	Y 63 m ²	63 m ²	
		ATÝ		0 m ²	
		AUÉ		0 m ²	
SAMTALS	488 m ²		496 m ²	496 m ²	1.02 → 1.02
Barmahlíð 39		AUP	Y 426 m ²	426 m ²	
		AUL		0 m ²	
SAMTALS	488 m ²		426 m ²	426 m ²	0.87 → 0.87
Barmahlíð 40		AVÐ	Y 430 m ²	430 m ²	
		AÚP		0 m ²	
SAMTALS	488 m ²		430 m ²	430 m ²	0.88 → 0.88
Barmahlíð 41		AVE	Y 426 m ²	426 m ²	
		AVÉ	Y 98 m ²	98 m ²	
		AVG		0 m ²	
		AVH		0 m ²	
SAMTALS	488 m ²		524 m ²	524 m ²	1.07 → 1.07
Barmahlíð 42		AVÝ	Y 499 m ²	499 m ²	
		AVÞ	Y 24 m ²	24 m ²	
		AVN		0 m ²	
		AVÓ		0 m ²	
SAMTALS	488 m ²		523 m ²	523 m ²	1.07 → 1.07
Barmahlíð 43		AXE	Y 350 m ²	350 m ²	
		AXÍ	T 40 m ²	0 m ²	
SAMTALS	488 m ²		390 m ²	350 m ²	0.72 → 0.80
Barmahlíð 44		AXU	Y 461 m ²	461 m ²	
		AXK	Y 24 m ²	24 m ²	
		AXR		0 m ²	
		AXÚ		0 m ²	
SAMTALS	488 m ²		485 m ²	485 m ²	0.99 → 0.99
Barmahlíð 45		AYD	Y 350 m ²	350 m ²	
		AXÆ	T 40 m ²	0 m ²	
SAMTALS	488 m ²		390 m ²	350 m ²	0.72 → 0.80
Barmahlíð 46		AYM	Y 32 m ²	32 m ²	
		AYV	Y 452 m ²	452 m ²	

Heimilisfang	SL	AK	HB	BYGGT	YNH / NNH
		AYK		0 m ²	
		AYÝ		0 m ²	
SAMTALS	488 m ²		484 m ²	484 m ²	0.99 → 0.99
Barmahlíð 47		AÝB	Y 413 m ²	413 m ²	
		AYÖ		0 m ²	
SAMTALS	488 m ²		413 m ²	413 m ²	0.85 → 0.85
Barmahlíð 48		AÝU	Y 52 m ²	52 m ²	
		AÝS	Y 423 m ²	423 m ²	
		AÝL		0 m ²	
		AÝN		0 m ²	
SAMTALS	488 m ²		475 m ²	475 m ²	0.97 → 0.97
Barmahlíð 49		AÝV	Y 455 m ²	455 m ²	
		AÝY	Y 28 m ²	28 m ²	
		AÝÆ		0 m ²	
		AÝX		0 m ²	
SAMTALS	488 m ²		483 m ²	483 m ²	0.99 → 0.99
Barmahlíð 50		AÞÆ	Y 26 m ²	26 m ²	
		AÆÁ	Y 456 m ²	456 m ²	
		AÞÖ		0 m ²	
		AÆE		0 m ²	
SAMTALS	488 m ²		482 m ²	482 m ²	0.99 → 0.99
Barmahlíð 51		AÆÉ	Y 483 m ²	483 m ²	
		AÆG	Y 46 m ²	46 m ²	
		AÆF		0 m ²	
		AÆI		0 m ²	
SAMTALS	488 m ²		529 m ²	529 m ²	1.08 → 1.08
Barmahlíð 52		AÆM	Y 557 m ²	557 m ²	
		AÆN	Y 26 m ²	26 m ²	
		AÆR		0 m ²	
		AÆK		0 m ²	
SAMTALS	488 m ²		583 m ²	583 m ²	1.20 → 1.20
Barmahlíð 53		AÆT	Y 49 m ²	49 m ²	
		AÆS	Y 420 m ²	420 m ²	
		AÆV		0 m ²	
		AÆÚ		0 m ²	
SAMTALS	488 m ²		469 m ²	469 m ²	0.96 → 0.96
Barmahlíð 54		AÖÁ	Y 475 m ²	475 m ²	
		AÖB	Y 25 m ²	25 m ²	
		AÆÝ		0 m ²	
		AÆY		0 m ²	

Heimilisfang	SL	AK	HB	BYGGT	YNH / NNH
SAMTALS	488 m²		500 m²	500 m²	1.03 → 1.03
Barmahlíð 55		AÖE	Y 49 m ²	49 m ²	
		AÖÉ	Y 442 m ²	442 m ²	
		AÖÐ	T 9 m ²	0 m ²	
		AÖF	T 9 m ²	0 m ²	
SAMTALS	635 m²		509 m²	491 m²	0.77 → 0.80
Barmahlíð 56		AÖL	Y 666 m ²	666 m ²	
		AÖH	Y 39 m ²	39 m ²	
		AÖÍ		0 m ²	
		AÖN		0 m ²	
SAMTALS	635 m²		705 m²	705 m²	1.11 → 1.11
Blönduhlíð 1		ABN	Y 427 m ²	427 m ²	
		ABS	Y 55 m ²	55 m ²	
		ABK	T 119 m ²	0 m ²	
		ABH	T 119 m ²	0 m ²	
SAMTALS	899 m²		720 m²	482 m²	0.54 → 0.80
Blönduhlíð 2		AIV	Y 36 m ²	36 m ²	
		AIX	Y 715 m ²	715 m ²	
		AIP		0 m ²	
		AIR		0 m ²	
SAMTALS	765 m²		751 m²	751 m²	0.98 → 0.98
Blönduhlíð 3		AÓÍ	Y 486 m ²	486 m ²	
		AÓI	Y 34 m ²	34 m ²	
		AÓK		0 m ²	
		AÓJ		0 m ²	
SAMTALS	598 m²		520 m²	520 m²	0.87 → 0.87
Blönduhlíð 4		AÚD	Y 38 m ²	38 m ²	
		AÚN	Y 543 m ²	543 m ²	
		AÚÁ		0 m ²	
		AÚÉ		0 m ²	
SAMTALS	525 m²		581 m²	581 m²	1.11 → 1.11
Blönduhlíð 5		APG	Y 27 m ²	27 m ²	
		APR	Y 502 m ²	502 m ²	
		APY		0 m ²	
		APX		0 m ²	
SAMTALS	598 m²		529 m²	529 m²	0.88 → 0.88
Blönduhlíð 6		AÖV	Y 574 m ²	574 m ²	
		ÁAÍ	Y 39 m ²	39 m ²	
		AÖS		0 m ²	
		AÖU		0 m ²	

Heimilisfang	SL	AK	HB	BYGGT	YNH / NNH
SAMTALS	566 m²		613 m²	613 m²	1.08 → 1.08
Blönduhlíð 7		ÁBÓ	Y 471 m ²	471 m ²	
		ÁBP	Y 43 m ²	43 m ²	
		ÁBK		0 m ²	
		ÁBR		0 m ²	
SAMTALS	598 m²		514 m²	514 m²	0.86 → 0.86
Blönduhlíð 8		ÁÐF	Y 310 m ²	310 m ²	
		ÁÐG	Y 39 m ²	39 m ²	
		ÁÐS		0 m ²	
		ÁDV	T 121 m ²	0 m ²	
SAMTALS	587 m²		470 m²	349 m²	0.59 → 0.80
Blönduhlíð 9		ÁEX		0 m ²	
		ÁÉE	T 478 m ²	0 m ²	
SAMTALS	598 m²		478 m²	0 m²	0.00 → 0.80
Blönduhlíð 10		ABÖ	Y 39 m ²	39 m ²	
		ADE	Y 612 m ²	612 m ²	
		ABP		0 m ²	
		ABÆ		0 m ²	
SAMTALS	586 m²		651 m²	651 m²	1.11 → 1.11
Blönduhlíð 11		ADY	Y 440 m ²	440 m ²	
		AÐÁ	T 38 m ²	0 m ²	
SAMTALS	598 m²		478 m²	440 m²	0.74 → 0.80
Blönduhlíð 12		AÐL	Y 424 m ²	424 m ²	
		AÐN	T 44 m ²	0 m ²	
SAMTALS	585 m²		468 m²	424 m²	0.72 → 0.80
Blönduhlíð 13		AÉE	Y 400 m ²	400 m ²	
		AEU	T 78 m ²	0 m ²	
SAMTALS	598 m²		478 m²	400 m²	0.67 → 0.80
Blönduhlíð 14		AÉÖ	Y 357 m ²	357 m ²	
		AÉV	T 113 m ²	0 m ²	
SAMTALS	587 m²		470 m²	357 m²	0.61 → 0.80
Blönduhlíð 15		AFÍ	Y 32 m ²	32 m ²	
		AFU	Y 32 m ²	32 m ²	
		AFÐ	Y 366 m ²	366 m ²	
		AFÓ	T 84 m ²	0 m ²	
		AFÉ		0 m ²	
		AFK		0 m ²	
SAMTALS	643 m²		514 m²	430 m²	0.67 → 0.80
Blönduhlíð 16		AFÝ	Y 542 m ²	542 m ²	
		AGH	Y 28 m ²	28 m ²	

Heimilisfang	SL	AK	HB	BYGGT	YNH / NNH
		AGJ	Y 15 m ²	15 m ²	
		AGM	Y 25 m ²	25 m ²	
		AFÖ		0 m ²	
		AGÁ		0 m ²	
		AGÍ		0 m ²	
		AGL		0 m ²	
SAMTALS	703 m ²		610 m ²	610 m ²	0.87 → 0.87
Blönduhlíð 17		AGÆ	Y 530 m ²	530 m ²	
		AHÁ	Y 48 m ²	48 m ²	
		AGY		0 m ²	
		AGP		0 m ²	
SAMTALS	618 m ²		578 m ²	578 m ²	0.94 → 0.94
Blönduhlíð 18		AHN	Y 499 m ²	499 m ²	
		AHÓ	Y 30 m ²	30 m ²	
		AHU	Y 30 m ²	30 m ²	
		AHÍ		0 m ²	
		AHJ	T 63 m ²	0 m ²	
		AHÉ		0 m ²	
SAMTALS	703 m ²		622 m ²	559 m ²	0.80 → 0.89
Blönduhlíð 19		AHÝ	Y 38 m ²	38 m ²	
		AHÆ	Y 38 m ²	38 m ²	
		AIF	Y 442 m ²	442 m ²	
		AÍÍ		0 m ²	
		AHV		0 m ²	
		AID		0 m ²	
SAMTALS	614 m ²		518 m ²	518 m ²	0.84 → 0.84
Blönduhlíð 20		AÍD	Y 36 m ²	36 m ²	
		AÍG	Y 25 m ²	25 m ²	
		AÍO	Y 469 m ²	469 m ²	
		AÍR		0 m ²	
		AÍÁ	T 32 m ²	0 m ²	
		AÍH		0 m ²	
SAMTALS	703 m ²		562 m ²	530 m ²	0.75 → 0.80
Blönduhlíð 21		AÍT	Y 456 m ²	456 m ²	
		AÍU		0 m ²	
		AÍV		0 m ²	
		AJF	T 35 m ²	0 m ²	
SAMTALS	614 m ²		491 m ²	456 m ²	0.74 → 0.80
Blönduhlíð 22		AJÍ	Y 38 m ²	38 m ²	
		AJR	Y 25 m ²	25 m ²	

Heimilisfang	SL	AK	HB	BYGGT	YNH / NNH
		AJÆ	Y 435 m ²	435 m ²	
		AJL	T 24 m ²	0 m ²	
		AJU		0 m ²	
		AJV	T 24 m ²	0 m ²	
SAMTALS	683 m ²		546 m ²	498 m ²	0.73 → 0.80
Blönduhlíð 23		AKD	Y 496 m ²	496 m ²	
		AKO		0 m ²	
SAMTALS	614 m ²		496 m ²	496 m ²	0.81 → 0.81
Blönduhlíð 24		AKY	Y 29 m ²	29 m ²	
		ALÁ	Y 25 m ²	25 m ²	
		ALG	Y 525 m ²	525 m ²	
		AKÚ		0 m ²	
		AKX		0 m ²	
		AKV		0 m ²	
SAMTALS	645 m ²		579 m ²	579 m ²	0.90 → 0.90
Blönduhlíð 25		ALS	Y 483 m ²	483 m ²	
		ALN	T 8 m ²	0 m ²	
SAMTALS	614 m ²		491 m ²	483 m ²	0.79 → 0.80
Blönduhlíð 26		AME	Y 34 m ²	34 m ²	
		AMR	Y 314 m ²	314 m ²	
		AMD	T 137 m ²	0 m ²	
		AMT		0 m ²	
SAMTALS	607 m ²		485 m ²	348 m ²	0.57 → 0.80
Blönduhlíð 27		AMÝ	Y 454 m ²	454 m ²	
		AMÖ	Y 28 m ²	28 m ²	
		ANE	Y 53 m ²	53 m ²	
		ANÍ		0 m ²	
		ANÁ		0 m ²	
		AMU		0 m ²	
SAMTALS	614 m ²		535 m ²	535 m ²	0.87 → 0.87
Blönduhlíð 28-30		ANP	Y 234 m ²	234 m ²	
		AÁM	T 377 m ²	0 m ²	
SAMTALS	763 m ²		611 m ²	234 m ²	0.31 → 0.80
Blönduhlíð 29		AOI	Y 465 m ²	465 m ²	
		AOÓ	Y 30 m ²	30 m ²	
		AOP		0 m ²	
		AOB	T 26 m ²	0 m ²	
SAMTALS	614 m ²		521 m ²	495 m ²	0.81 → 0.85
Blönduhlíð 31		APJ	Y 474 m ²	474 m ²	
		APp	Y 42 m ²	42 m ²	

Heimilisfang	SL	AK	HB	BYGGT	YNH / NNH
		APÉ		0 m ²	
		APR	T 17 m ²	0 m ²	
SAMTALS	614 m ²		533 m ²	516 m ²	0.84 → 0.87
Blönduhlíð 33		ARN	Y 492 m ²	492 m ²	
		ARP		0 m ²	
SAMTALS	614 m ²		492 m ²	492 m ²	0.80 → 0.80
Blönduhlíð 35		ASU	Y 55 m ²	55 m ²	
		ASM	Y 479 m ²	479 m ²	
		ASR		0 m ²	
		AST		0 m ²	
SAMTALS	619 m ²		534 m ²	534 m ²	0.86 → 0.86
Drápuhlíð 1		ABJ	Y 493 m ²	493 m ²	
		ABÓ	Y 150 m ²	150 m ²	
		ABÍ		0 m ²	
		ABP		0 m ²	
SAMTALS	708 m ²		643 m ²	643 m ²	0.91 → 0.91
Drápuhlíð 2		AIO	Y 457 m ²	457 m ²	
		AIM	T 157 m ²	0 m ²	
SAMTALS	767 m ²		614 m ²	457 m ²	0.60 → 0.80
Drápuhlíð 3		AOÝ	Y 400 m ²	400 m ²	
		AÓE	Y 53 m ²	53 m ²	
		AOU		0 m ²	
		AÓB		0 m ²	
SAMTALS	456 m ²		453 m ²	453 m ²	0.99 → 0.99
Drápuhlíð 4		AÚB	Y 457 m ²	457 m ²	
		AÚÐ		0 m ²	
SAMTALS	488 m ²		457 m ²	457 m ²	0.94 → 0.94
Drápuhlíð 5		AÞO	Y 40 m ²	40 m ²	
		AÞN	Y 395 m ²	395 m ²	
		AÞB		0 m ²	
		AÞF		0 m ²	
SAMTALS	456 m ²		435 m ²	435 m ²	0.95 → 0.95
Drápuhlíð 6		ÁAB	Y 467 m ²	467 m ²	
		AÖX	Y 49 m ²	49 m ²	
		AÖT		0 m ²	
		ÁAD		0 m ²	
SAMTALS	456 m ²		516 m ²	516 m ²	1.13 → 1.13
Drápuhlíð 7		ÁBS	Y 34 m ²	34 m ²	
		ÁDE	Y 381 m ²	381 m ²	
		ÁDG		0 m ²	

Heimilisfang	SL	AK	HB	BYGGT	YNH / NNH
		ÁBX		0 m ²	
SAMTALS	456 m ²		415 m ²	415 m ²	0.91 → 0.91
Drápuhlíð 8		ÁÐÉ	Y 440 m ²	440 m ²	
		ÁÐÍ		0 m ²	
SAMTALS	456 m ²		440 m ²	440 m ²	0.96 → 0.96
Drápuhlíð 9		ÁEÚ	Y 418 m ²	418 m ²	
		ÁEÝ		0 m ²	
SAMTALS	456 m ²		418 m ²	418 m ²	0.92 → 0.92
Drápuhlíð 10		ADÐ	Y 506 m ²	506 m ²	
		ADO		0 m ²	
SAMTALS	456 m ²		506 m ²	506 m ²	1.11 → 1.11
Drápuhlíð 11		ADR	Y 36 m ²	36 m ²	
		ADÝ	Y 415 m ²	415 m ²	
		ADÚ		0 m ²	
		ADG		0 m ²	
SAMTALS	456 m ²		451 m ²	451 m ²	0.99 → 0.99
Drápuhlíð 12		AEG	Y 442 m ²	442 m ²	
		ADY		0 m ²	
SAMTALS	456 m ²		442 m ²	442 m ²	0.97 → 0.97
Drápuhlíð 13		AES	Y 422 m ²	422 m ²	
		AET	Y 38 m ²	38 m ²	
		AEÚ		0 m ²	
		AÉÁ		0 m ²	
SAMTALS	456 m ²		460 m ²	460 m ²	1.01 → 1.01
Drápuhlíð 14		AJ	Y 833 m ²	833 m ²	
		AÉX		0 m ²	
SAMTALS	913 m ²		833 m ²	833 m ²	0.91 → 0.91
Drápuhlíð 15		AFN	Y 421 m ²	421 m ²	
		AFO	Y 32 m ²	32 m ²	
		AFM		0 m ²	
		AFÚ		0 m ²	
SAMTALS	456 m ²		453 m ²	453 m ²	0.99 → 0.99
Drápuhlíð 17		AGÝ	Y 32 m ²	32 m ²	
		AHB	Y 435 m ²	435 m ²	
		AGR		0 m ²	
		AGU		0 m ²	
SAMTALS	456 m ²		467 m ²	467 m ²	1.02 → 1.02
Drápuhlíð 18		AHM	Y 412 m ²	412 m ²	
		AHO		0 m ²	
SAMTALS	456 m ²		412 m ²	412 m ²	0.90 → 0.90

Heimilisfang	SL	AK	HB	BYGGT	YNH / NNH
Drápuhlíð 19		AIÁ	Y 473 m ²	473 m ²	
		AID	Y 32 m ²	32 m ²	
		AIH		0 m ²	
		AHX		0 m ²	
SAMTALS	456 m ²		505 m ²	505 m ²	1.11 → 1.11
Drápuhlíð 20		AÍÉ	Y 412 m ²	412 m ²	
		AÍF		0 m ²	
SAMTALS	456 m ²		412 m ²	412 m ²	0.90 → 0.90
Drápuhlíð 21		AÍÖ	Y 49 m ²	49 m ²	
		AJÉ	Y 441 m ²	441 m ²	
		AÍÆ		0 m ²	
		AJG		0 m ²	
SAMTALS	456 m ²		490 m ²	490 m ²	1.07 → 1.07
Drápuhlíð 22		AJK	Y 455 m ²	455 m ²	
		AJÞ	Y 28 m ²	28 m ²	
		AJÓ		0 m ²	
		AJT		0 m ²	
SAMTALS	493 m ²		483 m ²	483 m ²	0.98 → 0.98
Drápuhlíð 23		AKÓ	Y 60 m ²	60 m ²	
		AKP	Y 433 m ²	433 m ²	
		AKÍ	T 11 m ²	0 m ²	
		AKM	T 11 m ²	0 m ²	
SAMTALS	643 m ²		515 m ²	493 m ²	0.77 → 0.80
Drápuhlíð 24		AKÝ	Y 56 m ²	56 m ²	
		AKÞ	Y 453 m ²	453 m ²	
		ALD		0 m ²	
		AKT		0 m ²	
SAMTALS	607 m ²		509 m ²	509 m ²	0.84 → 0.84
Drápuhlíð 25		ALR	Y 65 m ²	65 m ²	
		ALÆ	Y 408 m ²	408 m ²	
		ALK	T 17 m ²	0 m ²	
		ALÖ	T 17 m ²	0 m ²	
SAMTALS	634 m ²		507 m ²	473 m ²	0.75 → 0.80
Drápuhlíð 26		AMH	Y 463 m ²	463 m ²	
		AMJ	Y 39 m ²	39 m ²	
		AMD		0 m ²	
		AMI		0 m ²	
SAMTALS	615 m ²		502 m ²	502 m ²	0.82 → 0.82
Drápuhlíð 27		ANF	Y 352 m ²	352 m ²	
		ANH	Y 44 m ²	44 m ²	

Heimilisfang	SL	AK	HB	BYGGT	YNH / NNH
		ANI		0 m ²	
		AMY		0 m ²	
SAMTALS	488 m ²		396 m ²	396 m ²	0.81 → 0.81
Drápuhlíð 28		ANO	Y 442 m ²	442 m ²	
		ANÝ		0 m ²	
SAMTALS	507 m ²		442 m ²	442 m ²	0.87 → 0.87
Drápuhlíð 29		AOÉ	Y 352 m ²	352 m ²	
		AOR	T 38 m ²	0 m ²	
SAMTALS	488 m ²		390 m ²	352 m ²	0.72 → 0.80
Drápuhlíð 30		AÓS	Y 450 m ²	450 m ²	
		AÓÚ	Y 25 m ²	25 m ²	
		APB		0 m ²	
		APD		0 m ²	
SAMTALS	488 m ²		475 m ²	475 m ²	0.97 → 0.97
Drápuhlíð 31		APV	Y 360 m ²	360 m ²	
		APH	Y 39 m ²	39 m ²	
		APÝ		0 m ²	
		APL		0 m ²	
SAMTALS	488 m ²		399 m ²	399 m ²	0.82 → 0.82
Drápuhlíð 32		ARH	Y 399 m ²	399 m ²	
		AÁÓ		0 m ²	
SAMTALS	488 m ²		399 m ²	399 m ²	0.82 → 0.82
Drápuhlíð 33		ART	Y 351 m ²	351 m ²	
		ARS	T 39 m ²	0 m ²	
SAMTALS	488 m ²		390 m ²	351 m ²	0.72 → 0.80
Drápuhlíð 34		ASB	Y 539 m ²	539 m ²	
		ASÍ		0 m ²	
SAMTALS	488 m ²		539 m ²	539 m ²	1.11 → 1.11
Drápuhlíð 35		ASP	Y 351 m ²	351 m ²	
		ASÖ	T 39 m ²	0 m ²	
SAMTALS	488 m ²		390 m ²	351 m ²	0.72 → 0.80
Drápuhlíð 36		ATJ	Y 534 m ²	534 m ²	
		ATH		0 m ²	
SAMTALS	488 m ²		534 m ²	534 m ²	1.10 → 1.10
Drápuhlíð 37		ATV	Y 348 m ²	348 m ²	
		ATY	T 42 m ²	0 m ²	
SAMTALS	488 m ²		390 m ²	348 m ²	0.71 → 0.80
Drápuhlíð 38		AUB	Y 463 m ²	463 m ²	
		AUF	Y 28 m ²	28 m ²	
		AUÐ		0 m ²	

Heimilisfang	SL	AK	HB	BYGGT	YNH / NNH
		ATÞ		0 m ²	
SAMTALS	488 m ²		491 m ²	491 m ²	1.01 → 1.01
Drápuhlíð 39		AUR	Y 353 m ²	353 m ²	
		AUS	T 37 m ²	0 m ²	
SAMTALS	488 m ²		390 m ²	353 m ²	0.72 → 0.80
Drápuhlíð 40		AÚX	Y 472 m ²	472 m ²	
		AVB	Y 28 m ²	28 m ²	
		AÚR		0 m ²	
		AÚT		0 m ²	
SAMTALS	488 m ²		500 m ²	500 m ²	1.03 → 1.03
Drápuhlíð 41		AVL	Y 358 m ²	358 m ²	
		AVM	T 32 m ²	0 m ²	
SAMTALS	488 m ²		390 m ²	358 m ²	0.73 → 0.80
Drápuhlíð 42		AVU	Y 26 m ²	26 m ²	
		AXÁ	Y 424 m ²	424 m ²	
		AVP		0 m ²	
		AVO		0 m ²	
SAMTALS	488 m ²		450 m ²	450 m ²	0.92 → 0.92
Drápuhlíð 43		AXF	Y 374 m ²	374 m ²	
		AXG	T 16 m ²	0 m ²	
SAMTALS	488 m ²		390 m ²	374 m ²	0.77 → 0.80
Drápuhlíð 44		AXO	Y 432 m ²	432 m ²	
		AXÓ	Y 26 m ²	26 m ²	
		AXN		0 m ²	
		AXT		0 m ²	
SAMTALS	488 m ²		458 m ²	458 m ²	0.94 → 0.94
Drápuhlíð 45		AYÐ	Y 364 m ²	364 m ²	
		AYF	T 26 m ²	0 m ²	
SAMTALS	488 m ²		390 m ²	364 m ²	0.75 → 0.80
Drápuhlíð 46		AYI	Y 417 m ²	417 m ²	
		AYX		0 m ²	
SAMTALS	488 m ²		417 m ²	417 m ²	0.86 → 0.86
Drápuhlíð 47		AYÆ	Y 109 m ²	109 m ²	
		AÝÉ	Y 480 m ²	480 m ²	
		AÝÁ		0 m ²	
		AÝÐ		0 m ²	
SAMTALS	635 m ²		589 m ²	589 m ²	0.93 → 0.93
Drápuhlíð 48		AÝK	Y 461 m ²	461 m ²	
		AÝM	T 47 m ²	0 m ²	
SAMTALS	635 m ²		508 m ²	461 m ²	0.73 → 0.80

Heimilisfang	SL	AK	HB	BYGGT	YNH / NNH
SAMTALS	975 m ²		0 m ²	0 m ²	0.00 → 0.00
Engihlíð (Landsími)		ABD	Y 38 m ²	38 m ²	
		ABÐ		0 m ²	
SAMTALS	133 m ²		38 m ²	38 m ²	0.29 → 0.29
Engihlíð 6		AÁJ	Y 12 m ²	12 m ²	
		AÁF		0 m ²	
SAMTALS	67 m ²		12 m ²	12 m ²	0.18 → 0.18
Engihlíð 6		AÁ	Y 10 m ²	10 m ²	
		AÖÝ	Y 348 m ²	348 m ²	
		AÁE		0 m ²	
SAMTALS	351 m ²		358 m ²	358 m ²	1.02 → 1.02
Engihlíð 7		ÁDE	Y 445 m ²	445 m ²	
		ÁBÝ	T 108 m ²	0 m ²	
SAMTALS	692 m ²		553 m ²	445 m ²	0.64 → 0.80
Engihlíð 8		ÁDÖ	Y 348 m ²	348 m ²	
		ÁÐR		0 m ²	
SAMTALS	351 m ²		348 m ²	348 m ²	0.99 → 0.99
Engihlíð 9		ÁER	Y 41 m ²	41 m ²	
		ÁÉJ	Y 348 m ²	348 m ²	
		ÁEP		0 m ²	
		ÁÉÐ	T 258 m ²	0 m ²	
SAMTALS	809 m ²		647 m ²	389 m ²	0.48 → 0.80
Engihlíð 10		ADI	Y 342 m ²	342 m ²	
		ABY		0 m ²	
SAMTALS	350 m ²		342 m ²	342 m ²	0.98 → 0.98
Engihlíð 12		AÐÖ	Y 326 m ²	326 m ²	
		AÐM	Y 36 m ²	36 m ²	
		AEJ		0 m ²	
		AÐÓ		0 m ²	
SAMTALS	351 m ²		362 m ²	362 m ²	1.03 → 1.03
Engihlíð 14		AFB	Y 414 m ²	414 m ²	
		AÁH		0 m ²	
		AÁT		0 m ²	
SAMTALS	313 m ²		414 m ²	414 m ²	1.32 → 1.32
Engihlíð 16		AÁÝ	Y 365 m ²	365 m ²	
		AÁÆ		0 m ²	
SAMTALS	427 m ²		365 m ²	365 m ²	0.85 → 0.85
Eskihlíð 3		AOT	Y 349 m ²	349 m ²	
		AOÚ	Y 25 m ²	25 m ²	
		AOX		0 m ²	

Heimilisfang	SL	AK	HB	BYGGT	YNH / NNH
		AOP	T 210 m ²	0 m ²	
SAMTALS	731 m ²		584 m ²	374 m ²	0.51 → 0.80
Eskihlíð 5		APÚ	Y 440 m ²	440 m ²	
		APÓ		0 m ²	
SAMTALS	524 m ²		440 m ²	440 m ²	0.84 → 0.84
Eskihlíð 7		ÁBT	Y 422 m ²	422 m ²	
		ÁDH	Y 42 m ²	42 m ²	
		ÁBJ		0 m ²	
		ÁBY		0 m ²	
SAMTALS	353 m ²		464 m ²	464 m ²	1.31 → 1.31
Eskihlíð 9		ÁES	Y 391 m ²	391 m ²	
		ÁEO	Y 33 m ²	33 m ²	
		ÁÉB		0 m ²	
		ÁÉL		0 m ²	
SAMTALS	370 m ²		424 m ²	424 m ²	1.15 → 1.15
Eskihlíð 11		AÐÉ	Y 407 m ²	407 m ²	
		AÐF	Y 32 m ²	32 m ²	
		ADT		0 m ²	
		ADX		0 m ²	
SAMTALS	370 m ²		439 m ²	439 m ²	1.19 → 1.19
Eskihlíð 13		AEÝ	Y 360 m ²	360 m ²	
		AEÆ	Y 34 m ²	34 m ²	
		AEÓ		0 m ²	
		AER		0 m ²	
		AEP		0 m ²	
SAMTALS	371 m ²		394 m ²	394 m ²	1.06 → 1.06
Eskihlíð 15		AFG	Y 71 m ²	71 m ²	
		AFP	Y 362 m ²	362 m ²	
		AFE		0 m ²	
		AFV		0 m ²	
SAMTALS	479 m ²		433 m ²	433 m ²	0.90 → 0.90
Eskihlíð 21		AJÁ	Y 467 m ²	467 m ²	
		AÍP	T 47 m ²	0 m ²	
SAMTALS	642 m ²		514 m ²	467 m ²	0.73 → 0.80
Eskihlíð 23		AKE	Y 41 m ²	41 m ²	
		AKF	Y 448 m ²	448 m ²	
		AKR	T 12 m ²	0 m ²	
		AKÐ	T 12 m ²	0 m ²	
SAMTALS	642 m ²		513 m ²	489 m ²	0.76 → 0.80
Eskihlíð 29		AOH	Y 393 m ²	393 m ²	

Heimilisfang	SL	AK	HB	BYGGT	YNH / NNH
		AOÍ	T 153 m ²	0 m ²	
SAMTALS	682 m²		546 m²	393 m²	0.58 → 0.80
Eskihlíð 31		APG	Y 418 m ²	418 m ²	
		APM	Y 64 m ²	64 m ²	
		APE	T 52 m ²	0 m ²	
		APT	T 52 m ²	0 m ²	
SAMTALS	733 m²		586 m²	482 m²	0.66 → 0.80
Eskihlíð 33-35		ARK	Y 327 m ²	327 m ²	
		ARO	Y 163 m ²	163 m ²	
		ASO	Y 327 m ²	327 m ²	
		AÁÐ	T 20 m ²	0 m ²	
		AÁÍ	T 20 m ²	0 m ²	
		AÁÚ	T 20 m ²	0 m ²	
SAMTALS	1.096 m²		877 m²	817 m²	0.75 → 0.80
Hamrahlíð 1-3		AÓH	Y 351 m ²	351 m ²	
		ABT	Y 415 m ²	415 m ²	
		AÁN	T 111 m ²	0 m ²	
		AÁX	T 111 m ²	0 m ²	
SAMTALS	1.236 m²		988 m²	766 m²	0.62 → 0.80
Hamrahlíð 5		AbM	Y 62 m ²	62 m ²	
		AÝÖ	Y 305 m ²	305 m ²	
		AbÁ	T 129 m ²	0 m ²	
		AbD	T 129 m ²	0 m ²	
SAMTALS	781 m²		625 m²	367 m²	0.47 → 0.80
Hamrahlíð 7		ÁBV	Y 376 m ²	376 m ²	
		ÁBÍ	T 249 m ²	0 m ²	
SAMTALS	781 m²		625 m²	376 m²	0.48 → 0.80
Hamrahlíð 9		ÁÉÍ	Y 376 m ²	376 m ²	
		ÁEP	T 264 m ²	0 m ²	
SAMTALS	801 m²		640 m²	376 m²	0.47 → 0.80
Hamrahlíð 11		ADS	Y 368 m ²	368 m ²	
		AÐI	Y 61 m ²	61 m ²	
		ADU	T 99 m ²	0 m ²	
		AÐÍ	T 99 m ²	0 m ²	
SAMTALS	784 m²		627 m²	429 m²	0.55 → 0.80
Hamrahlíð 13		AEL	Y 304 m ²	304 m ²	
		AÉB	T 739 m ²	0 m ²	
SAMTALS	1.304 m²		1.043 m²	304 m²	0.23 → 0.80
Miklabraut 18		AHÐ	Y 494 m ²	494 m ²	
		AHÚ	T 28 m ²	0 m ²	

Heimilisfang	SL	AK	HB	BYGGT	YNH / NNH
SAMTALS	652 m²		522 m²	494 m²	0.76 → 0.80
Miklabraut 20		AÍÓ	Y 28 m ²	28 m ²	
		AIÖ	Y 507 m ²	507 m ²	
		AÍB		0 m ²	
		AÍK		0 m ²	
SAMTALS	652 m²		535 m²	535 m²	0.82 → 0.82
Miklabraut 22		AJI	Y 28 m ²	28 m ²	
		AJP	Y 166 m ²	166 m ²	
		AJÚ		0 m ²	
		AJÖ	T 93 m ²	0 m ²	
SAMTALS	359 m²		287 m²	194 m²	0.54 → 0.80
Miklabraut 24		AKÖ	Y 19 m ²	19 m ²	
		ALB	Y 160 m ²	160 m ²	
		ALE		0 m ²	
		ALÍ		0 m ²	
SAMTALS	200 m²		179 m²	179 m²	0.89 → 0.89
Miklabraut 26		AMÍ	Y 19 m ²	19 m ²	
		AMP	Y 160 m ²	160 m ²	
		AMF		0 m ²	
		AMO		0 m ²	
SAMTALS	200 m²		179 m²	179 m²	0.89 → 0.89
Miklabraut 28		ANÚ	Y 22 m ²	22 m ²	
		ANU	Y 160 m ²	160 m ²	
		ANÓ		0 m ²	
		ANX		0 m ²	
SAMTALS	200 m²		182 m²	182 m²	0.91 → 0.91
Miklabraut 30		APÁ	Y 166 m ²	166 m ²	
		AÓÖ	Y 28 m ²	28 m ²	
		AÓM	T 101 m ²	0 m ²	
		AÓV		0 m ²	
SAMTALS	369 m²		295 m²	194 m²	0.53 → 0.80
Miklabraut 32		APÖ	Y 28 m ²	28 m ²	
		ARÁ	Y 211 m ²	211 m ²	
		ARJ	T 92 m ²	0 m ²	
		ARI		0 m ²	
SAMTALS	414 m²		331 m²	239 m²	0.58 → 0.80
Miklabraut 34		ASH	Y 185 m ²	185 m ²	
		ARÞ		0 m ²	
SAMTALS	231 m²		185 m²	185 m²	0.80 → 0.80
Miklabraut 36		ATF	Y 185 m ²	185 m ²	

Heimilisfang	SL	AK	HB	BYGGT	YNH / NNH
		ATÐ		0 m²	
SAMTALS	231 m²		185 m²	185 m²	0.80 → 0.80
Miklabraut 38		AUÍ	Y 211 m²	211 m²	
		AUÁ	T 61 m²	0 m²	
SAMTALS	340 m²		272 m²	211 m²	0.62 → 0.80
Miklabraut 40		AVÁ	Y 66 m²	66 m²	
		AVD	Y 372 m²	372 m²	
		AÚV	T 9 m²	0 m²	
		AÚÞ		0 m²	
SAMTALS	476 m²		447 m²	438 m²	0.92 → 0.94
Miklabraut 42		AVX	Y 423 m²	423 m²	
		AVÚ		0 m²	
SAMTALS	376 m²		423 m²	423 m²	1.12 → 1.12
Miklabraut 44		AXV	Y 482 m²	482 m²	
		AXL		0 m²	
SAMTALS	526 m²		482 m²	482 m²	0.92 → 0.92
Miklabraut 46		AYO	Y 32 m²	32 m²	
		AYS	Y 645 m²	645 m²	
		AYL		0 m²	
		AYR		0 m²	
SAMTALS	729 m²		677 m²	677 m²	0.93 → 0.93
Miklabraut 48		AÝJ	Y 651 m²	651 m²	
		AÝÍ		0 m²	
SAMTALS	636 m²		651 m²	651 m²	1.02 → 1.02
Miklabraut 50		AÆB	Y 713 m²	713 m²	
		AÞÝ		0 m²	
SAMTALS	673 m²		713 m²	713 m²	1.06 → 1.06
Miklabraut 52		AÆO	Y 80 m²	80 m²	
		AÆP	Y 711 m²	711 m²	
		AÆL		0 m²	
		AÆÓ		0 m²	
SAMTALS	791 m²		791 m²	791 m²	1.00 → 1.00
Miklabraut 54		AÆX	Y 556 m²	556 m²	
		AÖD		0 m²	
SAMTALS	526 m²		556 m²	556 m²	1.06 → 1.06
Miklabraut 56		AÖI	Y 560 m²	560 m²	
		AÖJ		0 m²	
SAMTALS	412 m²		560 m²	560 m²	1.36 → 1.36
Miklabraut 58		AÖÓ	Y 560 m²	560 m²	
		AÖO		0 m²	

Heimilisfang	SL	AK	HB	BYGGT	YNH / NNH
SAMTALS	526 m ²		560 m ²	560 m ²	1.07 → 1.07
Miklabraut 60		ÁAO	Y 720 m ²	720 m ²	
		ÁAR	Y 64 m ²	64 m ²	
		ÁAÓ		0 m ²	
		ÁAP		0 m ²	
SAMTALS	732 m ²		784 m ²	784 m ²	1.07 → 1.07
Miklabraut 62		ÁAU	Y 722 m ²	722 m ²	
		ÁAÚ		0 m ²	
SAMTALS	732 m ²		722 m ²	722 m ²	0.99 → 0.99
Miklabraut 64		ÁAX	Y 64 m ²	64 m ²	
		ÁAY	Y 675 m ²	675 m ²	
		ÁAV		0 m ²	
		ÁAÝ		0 m ²	
SAMTALS	818 m ²		739 m ²	739 m ²	0.90 → 0.90
Miklabraut 66		ÁAÖ	Y 538 m ²	538 m ²	
		ÁBA		0 m ²	
SAMTALS	643 m ²		538 m ²	538 m ²	0.84 → 0.84
Miklabraut 68		ÁBG	Y 32 m ²	32 m ²	
		ÁBH	Y 32 m ²	32 m ²	
		ÁBF	Y 733 m ²	733 m ²	
		ÁBD		0 m ²	
		ÁBÐ		0 m ²	
		ÁBE		0 m ²	
SAMTALS	549 m ²		797 m ²	797 m ²	1.45 → 1.45
Miklabraut 70		ÁDÍ	Y 469 m ²	469 m ²	
		ÁDI		0 m ²	
SAMTALS	417 m ²		469 m ²	469 m ²	1.12 → 1.12
Miklabraut 72		ÁDL	Y 477 m ²	477 m ²	
		ÁDK		0 m ²	
SAMTALS	562 m ²		477 m ²	477 m ²	0.85 → 0.85
Miklabraut 74		ÁDO	Y 464 m ²	464 m ²	
		ÁDN		0 m ²	
SAMTALS	562 m ²		464 m ²	464 m ²	0.83 → 0.83
Miklabraut 76		ÁDP	Y 476 m ²	476 m ²	
		ÁDS		0 m ²	
SAMTALS	417 m ²		476 m ²	476 m ²	1.14 → 1.14
Miklabraut 78		ÁDÚ	Y 461 m ²	461 m ²	
		ÁDU		0 m ²	
SAMTALS	562 m ²		461 m ²	461 m ²	0.82 → 0.82
Miklabraut 80		ÁÐT	Y 320 m ²	320 m ²	

Heimilisfang	SL	AK	HB	BYGGT	YNH / NNH
		ÁÐV	Y 69 m ²	69 m ²	
		ÁÐÚ	T 32 m ²	0 m ²	
		ÁÐX	T 32 m ²	0 m ²	
SAMTALS	566 m ²		453 m ²	389 m ²	0.69 → 0.80
Miklabraut 82		ÁÐP	Y 332 m ²	332 m ²	
		ÁÐY		0 m ²	
SAMTALS	368 m ²		332 m ²	332 m ²	0.90 → 0.90
Miklabraut 84		ÁÉÐ	Y 319 m ²	319 m ²	
		ÁÉE	Y 69 m ²	69 m ²	
		ÁÐÆ	T 27 m ²	0 m ²	
		ÁEA	T 27 m ²	0 m ²	
SAMTALS	553 m ²		442 m ²	388 m ²	0.70 → 0.80
Miklabraut 84		ÁEF	Y 35 m ²	35 m ²	
		ÁÐÖ		0 m ²	
SAMTALS	35 m ²		35 m ²	35 m ²	1.00 → 1.00
Miklabraut 86		ÁEÍ	Y 320 m ²	320 m ²	
		ÁEJ	Y 29 m ²	29 m ²	
		ÁEG		0 m ²	
		ÁEH	T 104 m ²	0 m ²	
SAMTALS	566 m ²		453 m ²	349 m ²	0.62 → 0.80
Miklabraut 88		ÁEK	Y 332 m ²	332 m ²	
		ÁEL		0 m ²	
SAMTALS	368 m ²		332 m ²	332 m ²	0.90 → 0.90
Miklabraut 90		ÁÉÓ	Y 88 m ²	88 m ²	
		ÁÉO	Y 319 m ²	319 m ²	
		ÁÉM	T 15 m ²	0 m ²	
		ÁÉP	T 15 m ²	0 m ²	
SAMTALS	545 m ²		437 m ²	407 m ²	0.75 → 0.80
Mjóahlið 4		AÚH	Y 201 m ²	201 m ²	
		AÚM	Y 24 m ²	24 m ²	
		AÚÍ		0 m ²	
		AÚO	T 85 m ²	0 m ²	
SAMTALS	357 m ²		310 m ²	225 m ²	0.63 → 0.87
Mjóahlið 6		AÖÚ	Y 32 m ²	32 m ²	
		ÁAI	Y 204 m ²	204 m ²	
		ÁAF	T 50 m ²	0 m ²	
		ÁAG		0 m ²	
SAMTALS	358 m ²		286 m ²	236 m ²	0.66 → 0.80
Mjóahlið 8		ÁÐA	Y 392 m ²	392 m ²	
		ÁÐP		0 m ²	

Heimilisfang	SL	AK	HB	BYGGT	YNH / NNH
SAMTALS	357 m ²		392 m ²	392 m ²	1.10 → 1.10
Mjóahlið 10		ABÚ	Y 386 m ²	386 m ²	
		ABV		0 m ²	
SAMTALS	357 m ²		386 m ²	386 m ²	1.08 → 1.08
Mjóahlið 12		AÐT	Y 300 m ²	300 m ²	
		AÐÚ	Y 28 m ²	28 m ²	
		AEÁ		0 m ²	
		AEB		0 m ²	
SAMTALS	357 m ²		328 m ²	328 m ²	0.92 → 0.92
Mjóahlið 14		AÉN	Y 28 m ²	28 m ²	
		AÉÆ	Y 309 m ²	309 m ²	
		AÉO		0 m ²	
		AÉJ		0 m ²	
SAMTALS	367 m ²		337 m ²	337 m ²	0.92 → 0.92
Mjóahlið 16		AGE	Y 70 m ²	70 m ²	
		AGÉ	Y 499 m ²	499 m ²	
		AFÞ		0 m ²	
		AGK		0 m ²	
SAMTALS	703 m ²		569 m ²	569 m ²	0.81 → 0.81
Mávahlið 1		ABF	Y 679 m ²	679 m ²	
		ABO		0 m ²	
SAMTALS	684 m ²		679 m ²	679 m ²	0.99 → 0.99
Mávahlið 2		AIP	Y 560 m ²	560 m ²	
		AIÓ		0 m ²	
SAMTALS	698 m ²		560 m ²	560 m ²	0.80 → 0.80
Mávahlið 3		AOY	Y 385 m ²	385 m ²	
		AÓÁ		0 m ²	
SAMTALS	456 m ²		385 m ²	385 m ²	0.84 → 0.84
Mávahlið 4		AUÖ	Y 45 m ²	45 m ²	
		AÚF	Y 419 m ²	419 m ²	
		AUP		0 m ²	
		AÚE		0 m ²	
SAMTALS	456 m ²		464 m ²	464 m ²	1.02 → 1.02
Mávahlið 5		APH	Y 385 m ²	385 m ²	
		API	Y 44 m ²	44 m ²	
		APJ		0 m ²	
		APP		0 m ²	
SAMTALS	456 m ²		429 m ²	429 m ²	0.94 → 0.94
Mávahlið 6		ÁAÐ	Y 403 m ²	403 m ²	
		ÁAE		0 m ²	

Heimilisfang	SL	AK	HB	BYGGT	YNH / NNH
SAMTALS	456 m ²		403 m ²	403 m ²	0.88 → 0.88
Mávahlíð 7		ÁBÚ	Y 364 m ²	364 m ²	
		ÁBP	T 1 m ²	0 m ²	
SAMTALS	456 m ²		365 m ²	364 m ²	0.80 → 0.80
Mávahlíð 8		ÁDB	Y 390 m ²	390 m ²	
		ÁDÓ		0 m ²	
SAMTALS	456 m ²		390 m ²	390 m ²	0.85 → 0.85
Mávahlíð 9		ÁEÖ	Y 62 m ²	62 m ²	
		ÁEÆ	Y 364 m ²	364 m ²	
		ÁÉD		0 m ²	
		ÁÉK		0 m ²	
SAMTALS	456 m ²		426 m ²	426 m ²	0.93 → 0.93
Mávahlíð 10		ADM	Y 356 m ²	356 m ²	
		ADN	T 9 m ²	0 m ²	
SAMTALS	456 m ²		365 m ²	356 m ²	0.78 → 0.80
Mávahlíð 11		ADÆ	Y 442 m ²	442 m ²	
		ADV		0 m ²	
SAMTALS	456 m ²		442 m ²	442 m ²	0.97 → 0.97
Mávahlíð 12		AÐK	Y 27 m ²	27 m ²	
		AÐO	Y 356 m ²	356 m ²	
		AÐS		0 m ²	
		AÐU		0 m ²	
SAMTALS	456 m ²		383 m ²	383 m ²	0.84 → 0.84
Mávahlíð 13		AEM	Y 441 m ²	441 m ²	
		AÉF	Y 26 m ²	26 m ²	
		AEX		0 m ²	
		AEÖ		0 m ²	
SAMTALS	456 m ²		467 m ²	467 m ²	1.02 → 1.02
Mávahlíð 14		AÉG	Y 341 m ²	341 m ²	
		AÉU	Y 27 m ²	27 m ²	
		AÉÍ		0 m ²	
		AFÁ		0 m ²	
SAMTALS	456 m ²		368 m ²	368 m ²	0.81 → 0.81
Mávahlíð 15-17		AFX	Y 716 m ²	716 m ²	
		AÁO	T 14 m ²	0 m ²	
SAMTALS	913 m ²		730 m ²	716 m ²	0.78 → 0.80
Mávahlíð 16		AGD	Y 27 m ²	27 m ²	
		AGD	Y 323 m ²	323 m ²	
		AGÓ		0 m ²	
		AFÆ	T 15 m ²	0 m ²	

Heimilisfang	SL	AK	HB	BYGGT	YNH / NNH
SAMTALS	456 m ²		365 m ²	350 m ²	0.77 → 0.80
Mávahlíð 18		AHK	Y 354 m ²	354 m ²	
		AHF	Y 23 m ²	23 m ²	
		AHE		0 m ²	
		AHR		0 m ²	
SAMTALS	456 m ²		377 m ²	377 m ²	0.83 → 0.83
Mávahlíð 19		AIJ	Y 373 m ²	373 m ²	
		AHP		0 m ²	
SAMTALS	456 m ²		373 m ²	373 m ²	0.82 → 0.82
Mávahlíð 20		AÍI	Y 358 m ²	358 m ²	
		AÍP	T 7 m ²	0 m ²	
SAMTALS	456 m ²		365 m ²	358 m ²	0.78 → 0.80
Mávahlíð 21		AJB	Y 434 m ²	434 m ²	
		AÍÚ		0 m ²	
SAMTALS	456 m ²		434 m ²	434 m ²	0.95 → 0.95
Mávahlíð 22		AJÝ	Y 439 m ²	439 m ²	
		AJM		0 m ²	
SAMTALS	456 m ²		439 m ²	439 m ²	0.96 → 0.96
Mávahlíð 23		AKÉ	Y 505 m ²	505 m ²	
		AKL	Y 46 m ²	46 m ²	
		ABÁ		0 m ²	
		AÁP		0 m ²	
SAMTALS	608 m ²		551 m ²	551 m ²	0.91 → 0.91
Mávahlíð 24		AKÆ	Y 456 m ²	456 m ²	
		ALI	T 58 m ²	0 m ²	
SAMTALS	643 m ²		514 m ²	456 m ²	0.71 → 0.80
Mávahlíð 25		ALY	Y 574 m ²	574 m ²	
		ALÓ		0 m ²	
SAMTALS	634 m ²		574 m ²	574 m ²	0.91 → 0.91
Mávahlíð 26		AMÉ	Y 531 m ²	531 m ²	
		AMS		0 m ²	
SAMTALS	634 m ²		531 m ²	531 m ²	0.84 → 0.84
Mávahlíð 27		ANG	Y 49 m ²	49 m ²	
		AMÆ	Y 459 m ²	459 m ²	
		ANB		0 m ²	
		AND		0 m ²	
SAMTALS	488 m ²		508 m ²	508 m ²	1.04 → 1.04
Mávahlíð 28		ANJ	Y 57 m ²	57 m ²	
		ANT	Y 425 m ²	425 m ²	
		ANK		0 m ²	

Heimilisfang	SL	AK	HB	BYGGT	YNH / NNH
		ANY		0 m ²	
SAMTALS	488 m ²		482 m ²	482 m ²	0.99 → 0.99
Mávahlíð 29		AOL	Y 459 m ²	459 m ²	
		AOK	Y 48 m ²	48 m ²	
		ANÆ		0 m ²	
		ANÖ		0 m ²	
SAMTALS	488 m ²		507 m ²	507 m ²	1.04 → 1.04
Mávahlíð 30		AÓR	Y 56 m ²	56 m ²	
		AÓP	Y 610 m ²	610 m ²	
		AÓO		0 m ²	
		AÓÝ		0 m ²	
SAMTALS	569 m ²		666 m ²	666 m ²	1.17 → 1.17
Mávahlíð 31		APX	Y 27 m ²	27 m ²	
		APY	Y 490 m ²	490 m ²	
		APÓ		0 m ²	
		APO		0 m ²	
SAMTALS	488 m ²		517 m ²	517 m ²	1.06 → 1.06
Mávahlíð 32		ARB	Y 25 m ²	25 m ²	
		ARÐ	Y 341 m ²	341 m ²	
		ARE		0 m ²	
		ARÍ		0 m ²	
SAMTALS	406 m ²		366 m ²	366 m ²	0.90 → 0.90
Mávahlíð 33		ARY	Y 492 m ²	492 m ²	
		ARL		0 m ²	
SAMTALS	488 m ²		492 m ²	492 m ²	1.01 → 1.01
Mávahlíð 34		ASÁ	Y 488 m ²	488 m ²	
		ASI	Y 25 m ²	25 m ²	
		ARÖ		0 m ²	
		ASÐ		0 m ²	
SAMTALS	488 m ²		513 m ²	513 m ²	1.05 → 1.05
Mávahlíð 35		ASN	Y 56 m ²	56 m ²	
		ASÝ	Y 406 m ²	406 m ²	
		ASÞ		0 m ²	
		ASÆ		0 m ²	
SAMTALS	488 m ²		462 m ²	462 m ²	0.95 → 0.95
Mávahlíð 36		ATÍ	Y 559 m ²	559 m ²	
		ATM		0 m ²	
SAMTALS	488 m ²		559 m ²	559 m ²	1.15 → 1.15
Mávahlíð 37		ATÚ	Y 54 m ²	54 m ²	
		ATS	Y 406 m ²	406 m ²	

Heimilisfang	SL	AK	HB	BYGGT	YNH / NNH
		ATÓ		0 m ²	
		ATR		0 m ²	
SAMTALS	488 m ²		460 m ²	460 m ²	0.94 → 0.94
Mávahlíð 38		AUG	Y 509 m ²	509 m ²	
		AUJ		0 m ²	
SAMTALS	488 m ²		509 m ²	509 m ²	1.04 → 1.04
Mávahlíð 39		AUM	Y 508 m ²	508 m ²	
		AUÓ	Y 42 m ²	42 m ²	
		AUO		0 m ²	
		AUÚ		0 m ²	
SAMTALS	488 m ²		550 m ²	550 m ²	1.13 → 1.13
Mávahlíð 40		AÚY	Y 463 m ²	463 m ²	
		AÚU		0 m ²	
SAMTALS	488 m ²		463 m ²	463 m ²	0.95 → 0.95
Mávahlíð 41		AVF	Y 482 m ²	482 m ²	
		AVÍ		0 m ²	
SAMTALS	488 m ²		482 m ²	482 m ²	0.99 → 0.99
Mávahlíð 42		AVY	Y 469 m ²	469 m ²	
		AVS		0 m ²	
SAMTALS	488 m ²		469 m ²	469 m ²	0.96 → 0.96
Mávahlíð 43		AXH	Y 431 m ²	431 m ²	
		AXI	Y 56 m ²	56 m ²	
		AXÉ		0 m ²	
		AXJ		0 m ²	
SAMTALS	488 m ²		487 m ²	487 m ²	1.00 → 1.00
Mávahlíð 44		AXP	Y 465 m ²	465 m ²	
		AXÝ		0 m ²	
SAMTALS	488 m ²		465 m ²	465 m ²	0.95 → 0.95
Mávahlíð 45		AYÁ	Y 44 m ²	44 m ²	
		AXÖ	Y 421 m ²	421 m ²	
		AYH		0 m ²	
		AYG		0 m ²	
SAMTALS	488 m ²		465 m ²	465 m ²	0.95 → 0.95
Mávahlíð 46		AYN	Y 494 m ²	494 m ²	
		AYT	Y 56 m ²	56 m ²	
		AYJ		0 m ²	
		AYP		0 m ²	
SAMTALS	488 m ²		550 m ²	550 m ²	1.13 → 1.13
Mávahlíð 47		AYÞ	Y 570 m ²	570 m ²	
		AÝE		0 m ²	

Heimilisfang	SL	AK	HB	BYGGT	YNH / NNH
SAMTALS	635 m²		570 m²	570 m²	0.90 → 0.90
Mávahlíð 48		AÝI	Y 56 m ²	56 m ²	
		AÝT	Y 539 m ²	539 m ²	
		AÝH		0 m ²	
		AÝÚ		0 m ²	
SAMTALS	635 m²		595 m²	595 m²	0.94 → 0.94
Reykjahlíð 8		ÁDÝ	Y 49 m ²	49 m ²	
		ÁÐO	Y 371 m ²	371 m ²	
		ÁÐÆ	T 85 m ²	0 m ²	
		ÁÐI	T 85 m ²	0 m ²	
SAMTALS	737 m²		590 m²	420 m²	0.57 → 0.80
Reykjahlíð 10		ADL	Y 531 m ²	531 m ²	
		ADH	T 45 m ²	0 m ²	
SAMTALS	720 m²		576 m²	531 m²	0.74 → 0.80
Reykjahlíð 12		ADÆ	Y 638 m ²	638 m ²	
		AED	Y 58 m ²	58 m ²	
		ADP		0 m ²	
		AEI		0 m ²	
SAMTALS	750 m²		696 m²	696 m²	0.93 → 0.93
Reykjahlíð 14		AÉL	Y 57 m ²	57 m ²	
		AÉP	Y 481 m ²	481 m ²	
		AÉK	T 36 m ²	0 m ²	
		AÉS	T 36 m ²	0 m ²	
SAMTALS	763 m²		610 m²	538 m²	0.71 → 0.80
		AÁK	Y 12 m ²	12 m ²	
		AÁÖ		0 m ²	
SAMTALS	35 m²		12 m²	12 m²	0.34 → 0.34

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 framhlíð 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 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. 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 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 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 hlíð 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 steiptan 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 götuhlíðar húsa þar sem þær snúa að almenningsrými. Gæta skal sérstaklega heildarsvíps 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 úthlíðar, 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 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 planta.

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 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 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, 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.

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.

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

LOFTGÆÐI

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

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

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.

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 Mávahlíð 23 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 ofanvatnsslausnir, 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). Hverfishlutinn hefur hátt varðveislugildi sem heildstæð fastmótuð byggð með sterk sameiginleg byggingarlistaleg einkenni hins íslenska fúnkisstíls með steinaðri veggáferð og valmapaki, en einnig má merkja þar þá stílblöndun og þróun sem varð í íslenskri byggingarlist með meiri velmegun eftir stríð. Skipulag svæðisins er verk Einars Sveinssonar húsameistara Reykjavíkur, Bolla Thoroddsens og Þórs Sandholts. Þrátt fyrir breytingar hefur heildarsviptmót hverfisins haldist nokkuð vel.

Hverfisvernd felur í sér varðveislur á sviptmóti 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 sviptmóti hennar og mælikvarða í deiliskipulagi.

Þau sameiginlegu einkenni íbúðarhúsa svæðisins sem njóta hverfisverndar og ber að varðveita eru eftirfarandi:

- Byggingarstíll - hæð húsa, form og hlutföll
- Byggingarlistarleg sérkenni hvers húss
- Skipulagshugmynd - afstaða húsa á lóð og ásýnd gagnvart götu
- 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
- Kvistir og svalir sem virða byggingarstíl og efnisval húsa
- Steyptir garðveggir

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

- Miklabraut 22-30
- Miklabraut 32-38
- Barmahlíð 10-12
- Barmahlíð 11-13
- Barmahlíð 14-16
- Barmahlíð 18-20
- Barmahlíð 19-21
- Barmahlíð 22-24
- Barmahlíð 23-25
- Barmahlíð 27-29
- Drápuhlíð 27-29
- Drápuhlíð 31-33
- Drápuhlíð 35-37
- Drápuhlíð 39-41

- Blönduhlíð 8
- Blönduhlíð 12
- Blönduhlíð 28-30
- Eskihlíð 33-35
- Hamrahlíð 13

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

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 hverfisskipulagsuppdrátti 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 hverfisskipulagsuppdrátti 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				
Barmahlíð 2	0	2	2	Barmahlíð 3	0	2	2
Barmahlíð 4	0	1	1	Barmahlíð 5	0	1	1
Barmahlíð 6	0	2	2	Barmahlíð 7	0	2	2

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Barmahlíð 8	0	1	1
Barmahlíð 10	0	2	2
Barmahlíð 14	0	2	2
Barmahlíð 17	0	2	2
Barmahlíð 29	0	2	2
Barmahlíð 31	0	2	2
Barmahlíð 34	0	1	1
Barmahlíð 36	0	2	2
Barmahlíð 39	0	1	1
Barmahlíð 41	0	2	2
Barmahlíð 43	0	1	1
Barmahlíð 45	0	1	1
Barmahlíð 47	0	1	1
Barmahlíð 49	0	1	1
Barmahlíð 51	0	2	2
Barmahlíð 53	0	1	1
Barmahlíð 55	0	2	2
Blönduhlíð 1	0	5	5
Blönduhlíð 4	0	2	2
Blönduhlíð 6	0	2	2
Blönduhlíð 8	0	1	1
Blönduhlíð 15	0	2	2
Blönduhlíð 17	0	2	2
Blönduhlíð 19	0	2	2
Blönduhlíð 21	0	2	2
Blönduhlíð 23	0	1	1
Blönduhlíð 25	0	1	1
Blönduhlíð 27	0	2	2
Blönduhlíð 31	0	2	2
Blönduhlíð 35	0	2	2
Drápuhlíð 3	0	1	1
Drápuhlíð 5	0	1	1
Drápuhlíð 7	0	1	1
Drápuhlíð 9	0	1	1
Drápuhlíð 11	0	1	1
Drápuhlíð 13	0	1	1
Drápuhlíð 15	0	1	1
Drápuhlíð 18	0	1	1
Drápuhlíð 20	0	1	1
Drápuhlíð 22	0	1	1
Drápuhlíð 24	0	2	2
Drápuhlíð 26	0	1	1
Drápuhlíð 28	0	1	1
Drápuhlíð 30	0	1	1
Drápuhlíð 32	0	1	1
Drápuhlíð 34	0	1	1

Barmahlíð 9	0	2	2
Barmahlíð 12	0	1	1
Barmahlíð 15	0	2	2
Barmahlíð 25	0	2	2
Barmahlíð 30	0	2	2
Barmahlíð 33	0	2	2
Barmahlíð 35	0	2	2
Barmahlíð 38	0	2	2
Barmahlíð 40	0	1	1
Barmahlíð 42	0	1	1
Barmahlíð 44	0	1	1
Barmahlíð 46	0	1	1
Barmahlíð 48	0	2	2
Barmahlíð 50	0	1	1
Barmahlíð 52	0	1	1
Barmahlíð 54	0	1	1
Barmahlíð 56	0	1	1
Blönduhlíð 3	0	1	1
Blönduhlíð 5	0	1	1
Blönduhlíð 7	0	1	1
Blönduhlíð 10	0	1	1
Blönduhlíð 16	0	2	2
Blönduhlíð 18	0	2	2
Blönduhlíð 20	0	2	2
Blönduhlíð 22	0	2	2
Blönduhlíð 24	0	2	2
Blönduhlíð 26	0	1	1
Blönduhlíð 29	0	1	1
Blönduhlíð 33	0	2	2
Drápuhlíð 1	0	2	2
Drápuhlíð 4	0	1	1
Drápuhlíð 6	0	2	2
Drápuhlíð 8	0	1	1
Drápuhlíð 10	0	1	1
Drápuhlíð 12	0	1	1
Drápuhlíð 14	0	10	10
Drápuhlíð 17	0	1	1
Drápuhlíð 19	0	1	1
Drápuhlíð 21	0	1	1
Drápuhlíð 23	0	2	2
Drápuhlíð 25	0	2	2
Drápuhlíð 27	0	1	1
Drápuhlíð 29	0	1	1
Drápuhlíð 31	0	2	2
Drápuhlíð 33	0	1	1
Drápuhlíð 35	0	1	1

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Drápuhlíð 36	0	1	1
Drápuhlíð 38	0	1	1
Drápuhlíð 40	0	1	1
Drápuhlíð 42	0	1	1
Drápuhlíð 44	0	1	1
Drápuhlíð 46	0	1	1
Drápuhlíð 48	0	1	1
Engihlíð 12	0	1	1
Eskihlíð 3	0	1	1
Eskihlíð 7	0	1	1
Eskihlíð 11	0	1	1
Eskihlíð 15	0	3	3
Eskihlíð 31	0	2	2
Hamrahlíð 1-3	0	4	4
Hamrahlíð 11	0	2	2
Miklabraut 20	0	1	1
Miklabraut 30	0	1	1
Miklabraut 40	0	2	2
Miklabraut 48	0	2	2
Miklabraut 60	0	2	2
Miklabraut 64	0	2	2
Miklabraut 80	0	3	3
Miklabraut 86	0	1	1
Mjóahlíð 4	0	1	1
Mjóahlíð 12	0	1	1
Mjóahlíð 16	0	2	2
Mávahlíð 4	0	1	1
Mávahlíð 6	0	1	1
Mávahlíð 8	0	1	1
Mávahlíð 10	0	1	1
Mávahlíð 12	0	1	1
Mávahlíð 14	0	1	1
Mávahlíð 16	0	1	1
Mávahlíð 19	0	1	1
Mávahlíð 21	0	1	1
Mávahlíð 23	0	2	2
Mávahlíð 25	0	1	1
Mávahlíð 28	0	2	2
Mávahlíð 30	0	2	2
Mávahlíð 32	0	1	1
Mávahlíð 34	0	1	1
Mávahlíð 36	0	1	1
Mávahlíð 38	0	1	1
Mávahlíð 40	0	1	1
Mávahlíð 42	0	1	1
Mávahlíð 44	0	1	1

Drápuhlíð 37	0	1	1
Drápuhlíð 39	0	1	1
Drápuhlíð 41	0	1	1
Drápuhlíð 43	0	1	1
Drápuhlíð 45	0	1	1
Drápuhlíð 47	0	2	2
Engihlíð 9	0	1	1
Engihlíð 16	0	1	1
Eskihlíð 5	0	1	1
Eskihlíð 9	0	1	1
Eskihlíð 13	0	1	1
Eskihlíð 23	0	2	2
Eskihlíð 33-35	0	11	11
Hamrahlíð 5	0	2	2
Miklabraut 18	0	2	2
Miklabraut 22	0	1	1
Miklabraut 32	0	1	1
Miklabraut 46	0	1	1
Miklabraut 52	0	2	2
Miklabraut 62	0	2	2
Miklabraut 68	0	1	1
Miklabraut 84	0	3	3
Miklabraut 90	0	2	2
Mjóahlíð 6	0	1	1
Mjóahlíð 14	0	1	1
Mávahlíð 3	0	1	1
Mávahlíð 5	0	1	1
Mávahlíð 7	0	1	1
Mávahlíð 9	0	1	1
Mávahlíð 11	0	1	1
Mávahlíð 13	0	1	1
Mávahlíð 15-17	0	2	2
Mávahlíð 18	0	1	1
Mávahlíð 20	0	1	1
Mávahlíð 22	0	1	1
Mávahlíð 24	0	1	1
Mávahlíð 27	0	1	1
Mávahlíð 29	0	1	1
Mávahlíð 31	0	1	1
Mávahlíð 33	0	1	1
Mávahlíð 35	0	2	2
Mávahlíð 37	0	2	2
Mávahlíð 39	0	1	1
Mávahlíð 41	0	1	1
Mávahlíð 43	0	2	2
Mávahlíð 45	0	2	2

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls				
Mávahlíð 46	0	2	2	Mávahlíð 47	0	2	2
Mávahlíð 48	0	2	2	Reykjahlíð 8	0	2	2
Reykjahlíð 12	0	2	2	Reykjahlíð 14	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, 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.

Hörgshlíð og Háahlíð



Hverfisskipulagsuppráttur fyrir skilmálaeiningu 3.2.2

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsupprætti fyrir skilmálaeiningu 3.2.2 Hörgshlíð og Háahlíð. 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
	Miðsvæði
	Samfélagsþjónusta
	Verslun og þjónusta
	Þróttasvæði
	Þróttun- /athugunarsvæði (Sérstakt deiliskipulag)

Opin svæði - Borgartland	
	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 slóttunar 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 undirgöng/göngubú
	Ný undirgöng/göngubú

Verndarárkvæði



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)
	Hjólavörð (leiðbeinandi staðsetning)
	Hverfistorg og/ella fegun göturyma
	Kvaðir (sjá nánar í bók 2)



SAMFÉLAG

STARFSEMI	60
HÚSAGERÐIR	60
VERSLUN OG ÞJÓNUSTA	60
ÍBÚÐIR	60
LÝÐHEILSA	61



MANNVIRKI

YFIRFÆRÐAR	62
BYGGINGARHEIMILDIR	
VIÐBÓTARBYGGINGARHEIMILDIR	64
NÝBYGGINGAR	67
AÐRAR BYGGINGAR Á LÓÐ	67
BYGGINGARREITIR OG GJÖLD	68
SVALIR OG SVALALOKANIR	68
ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS	69
ÚTLITSBREYTINGAR OG VIÐHALD	69
KJALLARI	69
NIÐURRIF	69
TÆKNIBÚNAÐUR	69
ÓSAMÞYKKTAR FRAMKVÆMDIR	69



GÆÐI BYGGÐAR

LÓÐAMÖRK	70
ÚTFÆRSLA LÓÐA	70
ALMENNINGSRÝMI	71
BORGARBÚSKAPUR	71
LJÓSVIST	71
HLJÓÐVIST	71
LOFTGÆÐI	72
KVÆÐIR	72



ORKA & AUÐLINDIR

MEÐHÖNDLUN ÚRGANGS	72
RAFHLEDSLUSTÆÐI	73
DREIFISTÖÐVAR, LAGNIR OG VEITUR	73



VISTKERFI & MINJAR

BLÁGRÆNAR OFANVATNSLAUSNIR	73
VERNDARÁKVÆÐI	74
FORNLEIFAR	74
NÁTTÚRUSÉRKENNI	74



SAMGÖNGUR

ALMENNINGSSAMGÖNGUR	74
SAMGÖNGUSTEFNA	74
GÖTUR, STÍGAR OG GANGSTÉTTIR	74
BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR	75
SAMEIGINLEG BÍLAGEYMSLA	75
HJÓLASTÆÐI	75



NÁTTÚRUVÁ

FLÓÐ OG AÐRAR NÁTTÚRUHAMFARIR	75
VINDAFAR	75

UM SKILMÁLAEININGU

Í skilmálaeiningunni er íbúðabyggð. Einingin afmarkast af Hörgshlíð til norðurs og Háuhlíð til suðurs og austurs. Til suðvesturs og vesturs liggur einingin að opnu svæði meðfram Bústaðavegi og Litluhlíð. Byggðin tók að rísa á sjötta áratug síðustu aldar og lesa má breytingar sem verða á húsagerð frá 6. áratug til 7. áratugs í byggðinni, m.a. hvað snertir hlutföll, þakform, gluggasetningu og yfirborðsáferð. Annars vegar eru sérbýlishús á einni til tveimur hæðum og hins vegar stakstæð hús með sérhæðum, tiltölulega stórum að grunnfleti. Kjallari/jarðhæð, tvær til þrjár hæðir. Auk þess er eitt fjölbýlishús vestast í einingunni á þremur hæðum auk kjallara sem byggt var á seinni hluta 9. áratugarins. Húsin eru ýmist múrhúðuð og máluð eða með steinmulningi. Þakgerð er fjölbreytt. Byggingarlína húsa er samsíða götu og aðalgarðar eru inn í miðju reits. Bílskúrar eru ýmist stakstæðir eða innbyggðir.

HELSTU ÁHERSLUR

Viðbótarbyggingarheimildir eru veittar þar sem nýtingarhlutfall lóðar gefur tilefni til.

Viðbótarheimildir eru gefnar fyrir viðbyggingar.

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 hverfissskipulags.

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

Í leiðbeiningum hverfissskipulags 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 hverfissskipulagsins halda sér í skipulagsskilmálum hverfissskipulags.

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 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

Sérbylishús 1-2 hæða auk kjallara.

Stakstæð sambylishús með sérhæðum, tví- og þríbýli. Oftast tvær hæðir auk kjallara.

Fjölbýlishús á þremur hæðum auk kjallara, með átta íbúðum.

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 útbúnað 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 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).

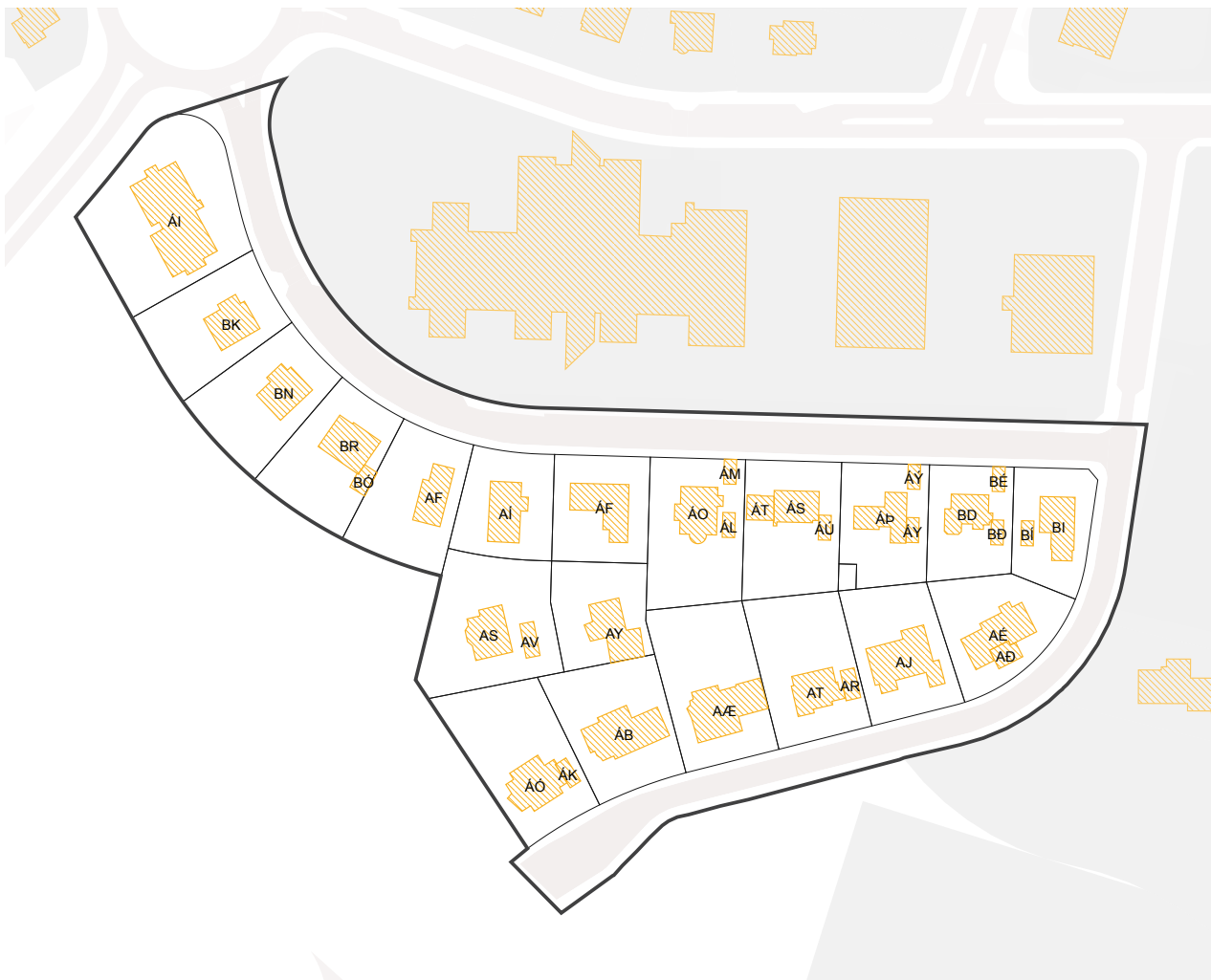
Þeir fyrirvarar eru gerðir að upplýsingar um brúttóflatarmál geta verið rangar bæði hjá fasteignaskrá og LUKR en bent er á að fasteignareigandi sem hyggst nýta sér yfirfærðar ónýttar byggingarheimildir ber ábyrgð á því að brúttóflatarmál fasteignar sé rétt skráð, í samræmi við samþykktu aðaluppdrætti. 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 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.

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
Háahlíð 10		AD	Y 31 m²	31 m ²	
		AÉ	Y 338 m²	338 m ²	
		AE		0 m ²	
		AG	T 2 m ²	0 m ²	
SAMTALS	928 m²		371 m²	369 m²	0.40 → 0.40
Háahlíð 12		AJ	Y 419 m²	419 m ²	
		AN		0 m ²	
SAMTALS	963 m²		419 m²	419 m²	0.44 → 0.44
Háahlíð 14		AR	Y 30 m²	30 m ²	
		AT	Y 307 m²	307 m ²	
		AÚ	T 107 m ²	0 m ²	
		AX		0 m ²	
SAMTALS	1.110 m²		444 m²	337 m²	0.30 → 0.40
Háahlíð 16		AÆ	Y 373 m²	373 m ²	
		AÖ	T 119 m ²	0 m ²	
SAMTALS	1.230 m²		492 m²	373 m²	0.30 → 0.40
Háahlíð 18		ÁB	Y 339 m²	339 m ²	
		ÁÐ	T 95 m ²	0 m ²	
SAMTALS	1.084 m²		434 m²	339 m²	0.31 → 0.40
Háahlíð 20		ÁK	Y 25 m²	25 m ²	
		ÁÓ	Y 335 m²	335 m ²	
		ÁP	T 119 m ²	0 m ²	
		ÁÍ		0 m ²	
SAMTALS	1.197 m²		479 m²	360 m²	0.30 → 0.40
Hörgshlíð 2		ÁI	Y 1.519 m²	1.519 m ²	
		ÁG		0 m ²	
SAMTALS	1.733 m²		1.519 m²	1.519 m²	0.88 → 0.88
Hörgshlíð 4		BK	Y 414 m²	414 m ²	
		BL		0 m ²	
SAMTALS	969 m²		414 m²	414 m²	0.43 → 0.43
Hörgshlíð 6		BN	Y 397 m²	397 m ²	
		BM			

Heimilisfang	SL	AK	HB	BYGGT	YNH / NNH
				0 m ²	
SAMTALS	966 m²		397 m²	397 m²	0.41 → 0.41
Hörgshlíð 8		BÓ	Y 32 m ²	32 m ²	
		BR	Y 296 m ²	296 m ²	
		BT	T 58 m ²	0 m ²	
		BS		0 m ²	
SAMTALS	966 m²		386 m²	328 m²	0.34 → 0.40
Hörgshlíð 10		AF	Y 252 m ²	252 m ²	
		AI	T 134 m ²	0 m ²	
SAMTALS	966 m²		386 m²	252 m²	0.26 → 0.40
Hörgshlíð 12		ÁÍ	Y 314 m ²	314 m ²	
		AK		0 m ²	
SAMTALS	785 m²		314 m²	314 m²	0.40 → 0.40
Hörgshlíð 14		AS	Y 277 m ²	277 m ²	
		AV	Y 40 m ²	40 m ²	
		AO	T 197 m ²	0 m ²	
		AP		0 m ²	
SAMTALS	1.286 m²		514 m²	317 m²	0.25 → 0.40
Hörgshlíð 16		AY	Y 251 m ²	251 m ²	
		ÁA	T 50 m ²	0 m ²	
SAMTALS	754 m²		301 m²	251 m²	0.33 → 0.40
Hörgshlíð 18		ÁF	Y 453 m ²	453 m ²	
		ÁE		0 m ²	
SAMTALS	809 m²		453 m²	453 m²	0.56 → 0.56
Hörgshlíð 20		ÁL	Y 25 m ²	25 m ²	
		ÁM	Y 25 m ²	25 m ²	
		ÁO	Y 494 m ²	494 m ²	
		ÁR		0 m ²	
SAMTALS	1.112 m²		544 m²	544 m²	0.49 → 0.49
Hörgshlíð 22		ÁT	Y 26 m ²	26 m ²	
		ÁS	Y 279 m ²	279 m ²	
		ÁÚ	Y 25 m ²	25 m ²	
		ÁV	T 53 m ²	0 m ²	
		ÁX	T 53 m ²	0 m ²	
SAMTALS	1.027 m²		436 m²	330 m²	0.32 → 0.42
		AB		35 m ²	
SAMTALS	37 m²		0 m²	35 m²	0.00 → 0.00
Hörgshlíð 24		ÁY	Y 32 m ²	32 m ²	
		ÁÝ	Y 25 m ²	25 m ²	
		ÁÞ	Y 401 m ²	401 m ²	

Heimilisfang	SL	AK	HB	BYGGT	YNH / NNH
		ÁÆ		0 m ²	
		BA		0 m ²	
SAMTALS	820 m²		458 m²	458 m²	0.56 → 0.56
Hörgshlíð 26		BD	Y 309 m ²	309 m ²	
		BÐ	Y 25 m ²	25 m ²	
		BÉ	Y 22 m ²	22 m ²	
		BÁ		0 m ²	
		BF		0 m ²	
SAMTALS	751 m²		356 m²	356 m²	0.47 → 0.47
Hörgshlíð 28		BI	Y 363 m ²	363 m ²	
		BÍ	Y 25 m ²	25 m ²	
		BH		0 m ²	
SAMTALS	730 m²		388 m²	388 m²	0.53 → 0.53

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 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 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 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.

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 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.

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 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 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, 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.

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.

Helstu hljóðvistarvandamál innan skilmálaeiningarinnar eru tengd nálægð við Bústaðaveg.

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.

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 Hörgshlíð 24 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 ofanvatnsslausnir, 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

Fornleifar eru skráðar innan skilmálaeiningarinnar, sjá hverfisSKIPULAGSUPPDRAÐT. 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

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 hverfisSKIPULAGSUPPDRAÐTI 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 hverfisSKIPULAGSUPPDRAÐTI 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				
Háahlíð 10	0	1	1	Háahlíð 12	0	2	2
Háahlíð 14	0	2	2	Háahlíð 16	0	2	2
Háahlíð 18	0	2	2	Háahlíð 20	0	1	1
Hörgshlíð 2	6	6	12	Hörgshlíð 4	0	3	3
Hörgshlíð 6	0	1	1	Hörgshlíð 8	0	2	2
Hörgshlíð 10	0	1	1	Hörgshlíð 12	0	1	1
Hörgshlíð 14	0	1	1	Hörgshlíð 16	0	1	1
Hörgshlíð 18	0	1	1	Hörgshlíð 20	0	6	6
Hörgshlíð 22	0	2	2	Hörgshlíð 24	0	2	2
Hörgshlíð 26	0	2	2	Hörgshlíð 28	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, temprá 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.

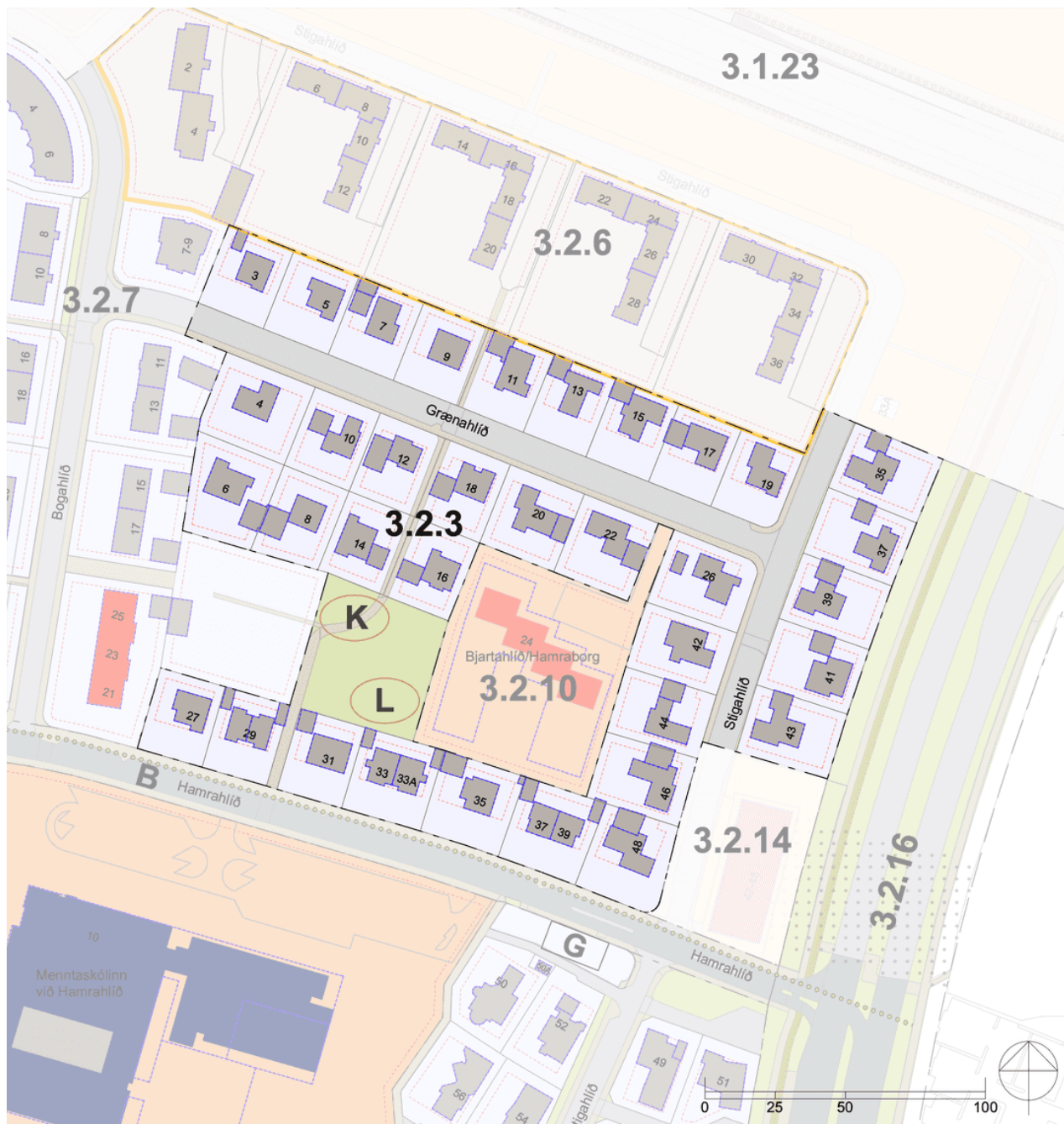
Skrá yfir þessar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum er að finna í heimildarskrá aftast í bók II.

Grænahlíð, Stigahlíð, Hamrahlíð - stakstæð hús og parhús.



HverfisSKIPULAGSUPPRÁTTUR FYRIR SKILMÁLAEINGU 3.2.3

Stækkuð mynd af hverfisSKIPULAGSUPPRÁTTI FYRIR SKILMÁLAEINGU 3.2.3 Grænahlið, Stigahlið, Hamrahlíð - stakstæð hús og parhús.. 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 landnóktunarreitna í hverfisSKIPULAGINU.



Skýringar

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

Opin svæði - Borgartland	
	Hverfisgarður: Garðir 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 yfirgö, gróður og íverusvæði
	Matjurtangarður
	Kyrtítt svæði: Eftir töl 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)
	Núverandi undirgöng/göngubú
	Ný undirgöng/göngubú

Verndarúkvæði



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)
	Hjólðvóm (leiðbeinandi staðsetning)
	Hverfistorg og leða fegun göturyma
	Kvæðir (sjá nánar í bók 2)



SAMFÉLAG

STARFSEMI	82
HÚSAGERÐIR	82
VERSLUN OG ÞJÓNUSTA	82
ÍBÚÐIR	82
LÝÐHEILSA	83



MANNVIRKI

YFIRFÆRÐAR	84
BYGGINGARHEIMILDIR	
VIÐBÓTARBYGGINGARHEIMILDIR	86
NÝBYGGINGAR	91
AÐRAR BYGGINGAR Á LÓÐ	92
BYGGINGARREITIR OG GJÖLD	92
SVALIR OG SVALALOKANIR	93
ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS	93
ÚTLITSBREYTINGAR OG VIÐHALD	93
KJALLARI	94
NIÐURRIF	94
TÆKNIBÚNAÐUR	94
ÓSAMÞYKKTAR FRAMKVÆMDIR	94



GÆÐI BYGGÐAR

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



ORKA & AUÐLINDIR

MEÐHÖNDLUN ÚRGANGS	97
RAFHEÐSLUSTÆÐI	97
DREIFISTÖÐVAR, LAGNIR OG VEITUR	97



VISTKERFI & MINJAR

BLÁGRÆNAR OFANVATNSLAUSNIR	98
VERNDARÁKVÆÐI	98
FORNLEIFAR	98
NÁTTÚRUSÉRKENNI	98



SAMGÖNGUR

ALMENNINGSSAMGÖNGUR	98
SAMGÖNGUSTEFNA	99
GÖTUR, STÍGAR OG GANGSTÉTTIR	99
BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR	99
SAMEIGINLEG BÍLAGEYMSLA	100
HJÓLASTÆÐI	100



NÁTTÚRUVÁ

FLÓÐ OG AÐRAR NÁTTÚRUHAMFARIR	100
VINDAFAR	100

UM SKILMÁLAEININGU

Í skilmálaeiningunni er íbúðabyggð. Einingin afmarkast af Hamrahlíð til suðurs og Kringlumýrarbraut og lóð verslunarkjarnans Suðurvegur til austurs. Til norðurs og vesturs afmarkast hún af fjölbýlishúsalóðum við Stigahlíð og Bogahlíð. Innan þeirrar afmörkunar er leikskólalóð Björtuhlíðar við Grænuhlíð sem er hluti af skilmálaeiningu 3.2.10.

Íbúðabyggðin tók að rísa á sjöunda áratug síðustu aldar. Um er að ræða fastmótað og heildstætt dæmi um byggingarstíl þess tíma með sterk einkenni frá mótismanum. Hlutföll, þakform og yfirborðsáferð húsa áþekk og af svipaðri gerð og hæð; annars vegar stakstæð hús með sérhæðum, tiltölulega stórum að grunnfleti, kjallari/jarðhæð, tvær-þrjár hæðir. Hins vegar samstæð tví- til fjörbýlishús. Húsin eru flest múrhúðuð en nokkur eru með steinmulningi. Þakgerðir eru svipaðar, flöt þök, einhalla þök og ósamhverf lágreist mænispök eru ráðandi. Bílskúrar eru ýmist stakstæðir eða innbyggðir. Garðar oft afmarkaðir með lágum steinveggjum og hekkgróðri. Í gegnum tíðina hafa verið gerðar tiltölulega fáar útlitsbreytingar á byggingum fyrir utan reglulegt viðhald. Þó hafa sum hús verið klædd.

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 verður að útbúa aukaíbúðir í bílageymslum.

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, 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 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 hljóðvistar skýrslu 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

Stakstæð og samstæð sambýlishús.

Heimilt er að sameina íbúðir í risi eða kjallara íbúðum á aðliggjandi hæðum, 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 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 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 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.

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.

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
Bogahlíð , Hamrahlíð 21 (bílskúr)		AY	Y 90 m²	90 m ²	
		ÁE		0 m ²	
SAMTALS	2.748 m²		90 m²	90 m²	0.03 → 0.03
Grænahlíð 3		DA	Y 367 m²	367 m ²	
		DÐ	Y 28 m²	28 m ²	
		BÖ	T 54 m ²	0 m ²	
		DÁ		0 m ²	
SAMTALS	749 m²		449 m²	395 m²	0.53 → 0.60
Grænahlíð 4		EG	Y 56 m²	56 m ²	
		EÉ	Y 551 m²	551 m ²	
		EF	T 59 m ²	0 m ²	
SAMTALS	1.016 m²		666 m²	607 m²	0.60 → 0.66
Grænahlíð 5		ÉD	Y 509 m²	509 m ²	
		ÉE	Y 56 m²	56 m ²	
		ÉÐ		0 m ²	
SAMTALS	749 m²		565 m²	565 m²	0.75 → 0.75
Grænahlíð 6		ÉI	Y 52 m²	52 m ²	
		ÉJ	Y 493 m²	493 m ²	
		ÉG	T 25 m ²	0 m ²	
		ÉH	T 25 m ²	0 m ²	
SAMTALS	993 m²		595 m²	545 m²	0.55 → 0.60
Grænahlíð 7		ÉL	Y 34 m²	34 m ²	
		ÉÓ		0 m ²	
SAMTALS	35 m²		34 m²	34 m²	0.97 → 0.97
Grænahlíð 7		ÉK	Y 58 m²	58 m ²	
		ÉO	Y 490 m²	490 m ²	
		ÉP		0 m ²	
		ÉR		0 m ²	
SAMTALS	714 m²		548 m²	548 m²	0.77 → 0.77
Grænahlíð 8		ÉT	Y 67 m²	67 m ²	
		ÉÚ	Y 486 m²	486 m ²	
		ÉÚ			

Heimilisfang	SL	AK	HB	BYGGT	YNH / NNH
				0 m ²	
		ÉS		0 m ²	
SAMTALS	788 m ²		553 m ²	553 m ²	0.70 → 0.70
Grænahlið 9		ÉÝ	Y 514 m ²	514 m ²	
		ÉX		0 m ²	
SAMTALS	749 m ²		514 m ²	514 m ²	0.69 → 0.69
Grænahlið 10		AÓ	Y 538 m ²	538 m ²	
		AR	Y 57 m ²	57 m ²	
		AN		0 m ²	
		AP		0 m ²	
SAMTALS	749 m ²		595 m ²	595 m ²	0.79 → 0.79
Grænahlið 11		AÚ	Y 62 m ²	62 m ²	
		AV	Y 648 m ²	648 m ²	
		AU		0 m ²	
		AT		0 m ²	
SAMTALS	749 m ²		710 m ²	710 m ²	0.95 → 0.95
Grænahlið 12		AX	Y 85 m ²	85 m ²	
		AÆ	Y 283 m ²	283 m ²	
		AÝ	T 41 m ²	0 m ²	
		AY	T 41 m ²	0 m ²	
SAMTALS	749 m ²		450 m ²	368 m ²	0.49 → 0.60
Grænahlið 13		ÁA	Y 416 m ²	416 m ²	
		ÁD	Y 52 m ²	52 m ²	
		AÖ		0 m ²	
		ÁB		0 m ²	
SAMTALS	719 m ²		468 m ²	468 m ²	0.65 → 0.65
Grænahlið 14		ÁÉ	Y 48 m ²	48 m ²	
		ÁG	Y 543 m ²	543 m ²	
		ÁE		0 m ²	
		ÁH		0 m ²	
SAMTALS	750 m ²		591 m ²	591 m ²	0.79 → 0.79
Grænahlið 15		ÁI	Y 51 m ²	51 m ²	
		ÁL	Y 473 m ²	473 m ²	
		ÁÍ		0 m ²	
		ÁJ		0 m ²	
SAMTALS	719 m ²		524 m ²	524 m ²	0.73 → 0.73
Grænahlið 16		ÁO	Y 511 m ²	511 m ²	
		ÁÓ	Y 57 m ²	57 m ²	
		ÁP		0 m ²	
		ÁN		0 m ²	

Heimilisfang	SL	AK	HB	BYGGT	YNH / NNH
SAMTALS	749 m²		568 m²	568 m²	0.76 → 0.76
Grænahlið 17		ÁR	Y 447 m ²	447 m ²	
		ÁS	Y 58 m ²	58 m ²	
		ÁT		0 m ²	
		ÁÚ		0 m ²	
SAMTALS	719 m²		505 m²	505 m²	0.70 → 0.70
Grænahlið 18		ÁV	Y 59 m ²	59 m ²	
		ÁX	Y 515 m ²	515 m ²	
		ÁY		0 m ²	
		ÁÝ		0 m ²	
SAMTALS	749 m²		574 m²	574 m²	0.77 → 0.77
Grænahlið 19		BA	Y 466 m ²	466 m ²	
		ÁÆ		0 m ²	
SAMTALS	716 m²		466 m²	466 m²	0.65 → 0.65
Grænahlið 20		BD	Y 60 m ²	60 m ²	
		BÐ	Y 462 m ²	462 m ²	
		BÁ		0 m ²	
		BE		0 m ²	
SAMTALS	852 m²		522 m²	522 m²	0.61 → 0.61
Grænahlið 22		BF	Y 63 m ²	63 m ²	
		BI	Y 465 m ²	465 m ²	
		BG		0 m ²	
		BH		0 m ²	
SAMTALS	853 m²		528 m²	528 m²	0.62 → 0.62
Grænahlið 26		BO	Y 455 m ²	455 m ²	
		BL	T 57 m ²	0 m ²	
		BN		0 m ²	
SAMTALS	904 m²		512 m²	455 m²	0.50 → 0.57
Hamrahlíð 27		BÓ	Y 568 m ²	568 m ²	
		BS	Y 48 m ²	48 m ²	
		BP		0 m ²	
SAMTALS	719 m²		616 m²	616 m²	0.86 → 0.86
Hamrahlíð 29		BT	Y 251 m ²	251 m ²	
		BÚ	Y 251 m ²	251 m ²	
		BÆ	Y 26 m ²	26 m ²	
		BÞ	Y 26 m ²	26 m ²	
		BU		0 m ²	
		BV		0 m ²	
		BX		0 m ²	
		BY		0 m ²	

Heimilisfang	SL	AK	HB	BYGGT	YNH / NNH
SAMTALS	719 m²		554 m²	554 m²	0.77 → 0.77
Hamrahlíð 31		DG	Y 46 m ²	46 m ²	
		DÉ	Y 581 m ²	581 m ²	
		DE		0 m ²	
		DF		0 m ²	
SAMTALS	719 m²		627 m²	627 m²	0.87 → 0.87
Hamrahlíð 33		AÁ	Y 56 m ²	56 m ²	
		AJ	Y 28 m ²	28 m ²	
		DÍ	Y 315 m ²	315 m ²	
		DI	Y 315 m ²	315 m ²	
		AL		0 m ²	
		AB		0 m ²	
		AÐ		0 m ²	
		AG		0 m ²	
SAMTALS	881 m²		714 m²	714 m²	0.81 → 0.81
Hamrahlíð 35		DM	Y 48 m ²	48 m ²	
		DO	Y 393 m ²	393 m ²	
		DR	Y 67 m ²	67 m ²	
		DS	Y 6 m ²	6 m ²	
		DL	T 38 m ²	0 m ²	
		DP	T 38 m ²	0 m ²	
SAMTALS	893 m²		590 m²	514 m²	0.58 → 0.66
Hamrahlíð 37-39		DX	Y 266 m ²	266 m ²	
		AD	Y 34 m ²	34 m ²	
		AÉ	Y 34 m ²	34 m ²	
		AÍ	Y 49 m ²	49 m ²	
		EA	Y 266 m ²	266 m ²	
		AE		0 m ²	
		AF		0 m ²	
		AI		0 m ²	
		AK		0 m ²	
SAMTALS	907 m²		649 m²	649 m²	0.72 → 0.72
Stigahlíð 35		DÓ	Y 53 m ²	53 m ²	
		DJ	Y 493 m ²	493 m ²	
		DK		0 m ²	
		DN		0 m ²	
SAMTALS	841 m²		546 m²	546 m²	0.65 → 0.65
Stigahlíð 37		DV	Y 56 m ²	56 m ²	
		DÝ	Y 428 m ²	428 m ²	
		DY	T 9 m ²	0 m ²	

3.2.3 - Grænahlið, Stigahlið, Hamrahlið -
stakstæð hús og parhús.

Heimilisfang	SL	AK	HB	BYGGT	YNH / NNH
		DÞ	T 9 m ²	0 m ²	
SAMTALS	836 m ²		502 m ²	484 m ²	0.58 → 0.60
Stigahlið 39		EÁ	Y 56 m ²	56 m ²	
		ED	Y 455 m ²	455 m ²	
		DÖ		0 m ²	
		EÐ		0 m ²	
SAMTALS	836 m ²		511 m ²	511 m ²	0.61 → 0.61
Stigahlið 41		EI	Y 511 m ²	511 m ²	
		EJ		0 m ²	
SAMTALS	836 m ²		511 m ²	511 m ²	0.61 → 0.61
Stigahlið 42		EL	Y 542 m ²	542 m ²	
		EN	Y 49 m ²	49 m ²	
		EK		0 m ²	
SAMTALS	816 m ²		591 m ²	591 m ²	0.72 → 0.72
Stigahlið 43		EO	Y 501 m ²	501 m ²	
		EÓ	T 1 m ²	0 m ²	
SAMTALS	837 m ²		502 m ²	501 m ²	0.60 → 0.60
Stigahlið 44		ET	Y 54 m ²	54 m ²	
		EU	Y 436 m ²	436 m ²	
		ES		0 m ²	
		ER		0 m ²	
SAMTALS	811 m ²		490 m ²	490 m ²	0.60 → 0.60
Stigahlið 46		EV	Y 66 m ²	66 m ²	
		EÝ	Y 492 m ²	492 m ²	
		EX		0 m ²	
		EÞ		0 m ²	
SAMTALS	850 m ²		558 m ²	558 m ²	0.66 → 0.66
Stigahlið 48		ÉA	Y 72 m ²	72 m ²	
		ÉB	Y 521 m ²	521 m ²	
		EÆ		0 m ²	
		EÖ		0 m ²	
SAMTALS	926 m ²		593 m ²	593 m ²	0.64 → 0.64

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 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

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 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 blárrí 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.

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.

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 skipulagsyfirlöndum. Leyfi fyrir niðurrifi er samþykkt samhliða byggingarleyfi fyrir nýju húsi og er háð samþykki byggingar- og skipulagsyfirlönda og heilbrigðiseftirlits.

TÆKNIBÚNAÐUR

Heimilt er að koma fyrir tæknibúnaði eins og sólarcellum, loftneti, gervihnattadiski og reykhlafi 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 reykhlafs 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 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.

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 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.

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 hverfissskipulags 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 hverfissskipulag.

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 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				
Grænahlíð 3	0	2	2	Grænahlíð 4	0	2	2
Grænahlíð 5	0	2	2	Grænahlíð 6	0	2	2
Grænahlíð 7	0	2	2	Grænahlíð 8	0	2	2
Grænahlíð 9	0	2	2	Grænahlíð 10	0	2	2
Grænahlíð 11	0	2	2	Grænahlíð 12	0	2	2
Grænahlíð 13	0	2	2	Grænahlíð 14	0	2	2
Grænahlíð 15	0	2	2	Grænahlíð 16	0	2	2
Grænahlíð 17	0	2	2	Grænahlíð 18	0	2	2
Grænahlíð 19	0	2	2	Grænahlíð 20	0	2	2
Grænahlíð 22	0	2	2	Grænahlíð 26	0	2	2
Hamrahlíð 27	0	2	2	Hamrahlíð 29	0	2	2
Hamrahlíð 31	0	2	2	Hamrahlíð 33	0	2	2
Hamrahlíð 35	0	2	2	Hamrahlíð 37-39	0	4	4
Stigahlíð 35	0	2	2	Stigahlíð 37	0	2	2
Stigahlíð 39	0	2	2	Stigahlíð 41	0	2	2
Stigahlíð 42	0	2	2	Stigahlíð 43	0	2	2
Stigahlíð 44	0	2	2	Stigahlíð 46	0	2	2
Stigahlíð 48	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.

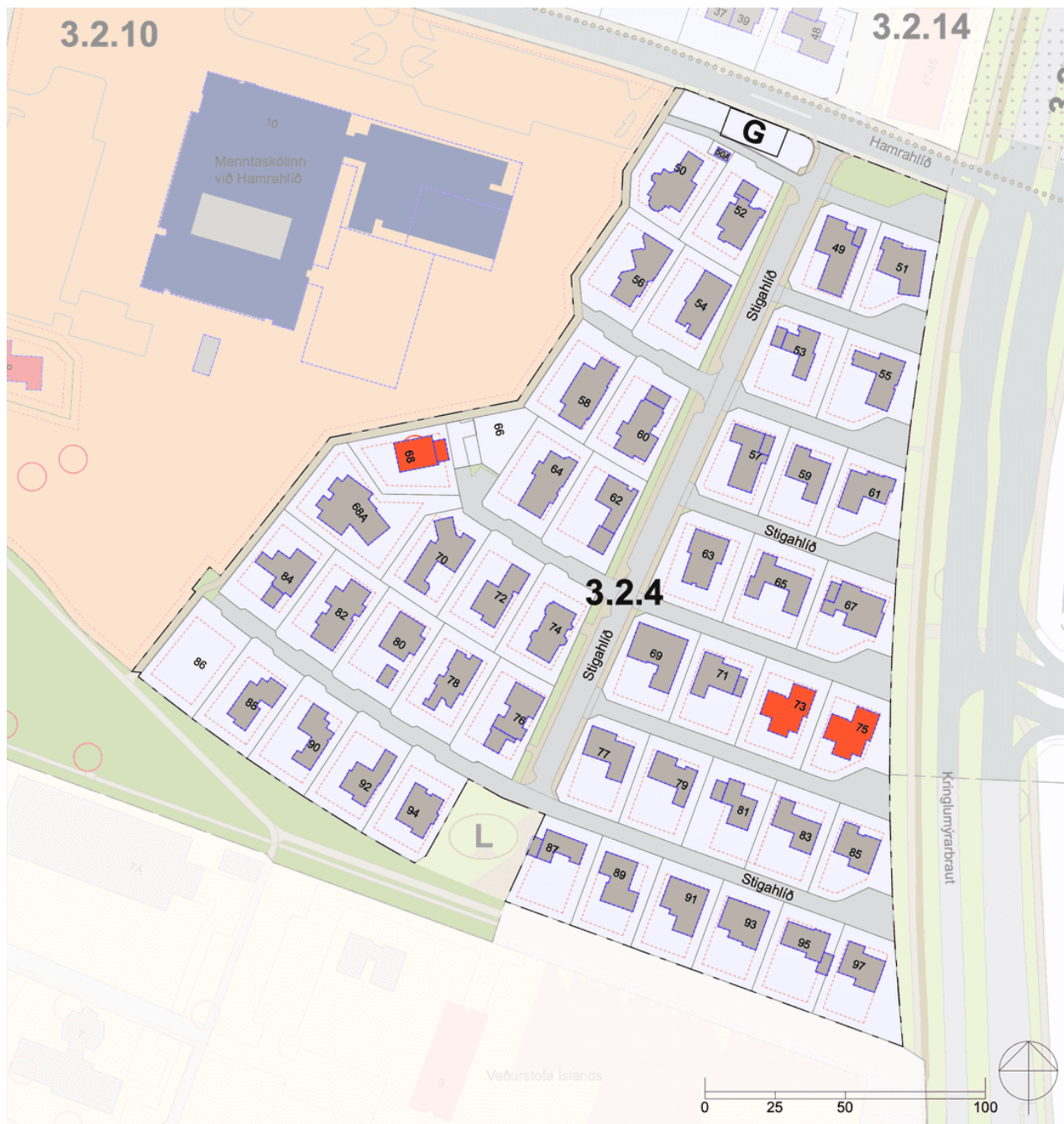
Skrá yfir þessar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum er að finna í heimildarskrá aftast í bók II.

Stigahlíð austur og vestur



Hverfisskipulagsuppráttur fyrir skilmálaeiningu 3.2.4

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsupprætti fyrir skilmálaeiningu 3.2.4 Stigahlíð austur og vestur. 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
	Þróunar- / iðhugunarsvæði (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
	Málurtagarður
	Kyrtítt svæði: Eftir töl dvælar 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 hjólastígar, (leiðbeinandi lega)
	Núverandi undirgöngugöngubú
	Ný undirgöngugöngubú

Verndarsvæði

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

Annað

	Takmarkaður byggingarreitir, sjá skilmála
	Aðalbyggingarreitir, sjá skilmála
	Möguleg hækkun flötlyshúsa
	Hámarkshæð bygginga
	Grenndarstöð, (leiðbeinandi lega)
	Hjólðvörn (leiðbeinandi staðsetning)
	Hverfistorg og leða fegun götur/ma
	Kvaðir (sjá nánar í bók 2)



SAMFÉLAG

STARFSEMI	106
HÚSAGERÐIR	106
VERSLUN OG ÞJÓNUSTA	109
ÍBÚÐIR	109
LÝÐHEILSA	109



MANNVIRKI

YFIRFÆRÐAR	110
BYGGINGARHEIMILDIR	
VIÐBÓTARBYGGINGARHEIMILDIR	115
NÝBYGGINGAR	120
AÐRAR BYGGINGAR Á LÓÐ	123
BYGGINGARREITIR OG GJÖLD	123
SVALIR OG SVALALOKANIR	124
ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS	124
ÚTLITSBREYTINGAR OG VIÐHALD	127
KJALLARI	127
NIÐURRIF	127
TÆKNIBÚNAÐUR	127
ÓSAMÞYKKTAR FRAMKVÆMDIR	127



GÆÐI BYGGÐAR

LÓÐAMÖRK	128
ÚTFÆRSLA LÓÐA	128
ALMENNINGSRÝMI	128
BORGARBÚSKAPUR	129
LJÓSVIST	129
HLJÓÐVIST	129
LOFTGÆÐI	130
KVÆÐIR	130



ORKA & AUÐLINDIR

MEÐHÖNDLUN ÚRGANGS	132
RAFHLEDSLUSTÆÐI	133
DREIFISTÖÐVAR, LAGNIR OG VEITUR	133



VISTKERFI & MINJAR

BLÁGRÆNAR OFANVATNSLAUSNIR	133
VERNDARÁKVÆÐI	133
FORNLEIFAR	134
NÁTTÚRUSÉRKENNI	134



SAMGÖNGUR

ALMENNINGSSAMGÖNGUR	134
SAMGÖNGUSTEFNA	134
GÖTUR, STÍGAR OG GANGSTÉTTIR	134
BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR	134
SAMEIGINLEG BÍLAGEYMSLA	137
HJÓLASTÆÐI	137



NÁTTÚRUVÁ

FLÓÐ OG AÐRAR NÁTTÚRUHAMFARIR	137
VINDAFAR	137

UM SKILMÁLAEININGU

Í skilmálaeiningunni er íbúðabyggð. Einingin afmarkast af Hamrahlíð til norðurs, Kringlumýrarbraut til austurs, lóð Menntaskólans við Hamrahlíð til vesturs og opnu svæði og Veðurstofulóð til suðurs. Gatan Stigahlíð liggur frá norðri til suðurs í miðri einingunni. Austan við götuna er einbýlishúabyggð sem tók að rísa í upphafi sjöunda áratugar síðustu aldar en byggðin vestan megin við götuna var skipulögð og reis eftir 1980. Í báðum tilvikum innbyrðis fastmótuð byggð sem er dæmi um byggingarstíl þess tíma sem hverfin byggðust upp á. Hlutföll, þakform og yfirborðsáferð húsa áþekk og af svipaðri gerð og hæð; ein til tvær hæðir. Húsin eru múrhúðuð og máluð og flöt þök, einhalla skúrþök og mænispök ráðandi. Bílskúrar eru ýmist stakstæðir eða innbyggðir. Garðar oft afmarkaðir með hekkgróðri eða trégirðingum. Í gegnum tíðina hafa verið gerðar tiltölulega fáar úlitsbreytingar á byggingum fyrir utan reglulegt viðhald. Þó hafa sum hús verið klædd.

HELSTU ÁHERSLUR

Viðbótarbyggingarheimildir eru veittar þar sem nýtingarhlutfall lóðar gefur tilefni til.

Byggingarreitir á lóðum eru stækkaðir.

Heimilað er að útbúa aukaíbúð að uppfylltum skilyrðum.

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 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

Sérbýlishús 1-2 hæða. Tvær íbúðir (sérbýli og aukaíbúð) á lóð almennt heimilar.

☐ Lóðirnar AT, ÁB, ÁL, AL, AN, ÁN, AJ, AG, ÁI, AÖ, ÁÉ, AI, AÐ, ÁJ, AP, AV, AY, ÓÓ, AÓ, ÁG, AÉ, ÁÐ - Stigahlíð 50-64, 68-94

Einbýlishús á einni til tveimur hæðum.

 Lóðin AD - Stigahlíð 50

Spennistöð á einni hæð

VERSLUN OG ÞJÓNUSTA

Í skilmálaeiningunni er ekki skilgreint verslunar- eða þjónustuhúsnæði.

ÍBÚÐIR

Heimilt er að útbúa eina aukaíbúð í hverju rað-, par- og einbýlishúsi eða í byggingum sem tilheyra sama fasteignarnúmeri, s.s. bílageymslu eða stakstæðu húsi.

Fylgja þarf leiðbeiningum hverfisskipulags um fjölgun íbúða og uppfylla ákvæði gildandi byggingarreglugerðar um íbúðir. Leggja skal inn byggingarleyfisumsókn fyrir aukaíbúð til byggingarfulltrúa.

Aðalíbúð og aukaíbúð skulu tilheyra sama fasteignanúmeri og vera í einni eigu.

Ef útbúnar hafa verið tvær séríbúðir í húsi, hvort sem er skv. heimild úr eldra deiliskipulagi eða í samræmi við samþykktu aðaluppdrætti, er ekki heimilt að útbúa aukaíbúð í húsinu.

Aukaíbúð má koma fyrir innan núverandi íbúðar eða í viðbyggingu við hana, ef heimildir til viðbygginga eru til staðar, sbr. skilmálalið um viðbótarbyggingarmagn. Einnig má koma fyrir aukaíbúð í bílageymslu ef hægt er að uppfylla gæðakröfur sem fram koma í leiðbeiningum hverfisskipulags um fjölgun íbúða.

Samráð skal haft við Veitur ohf. um tengingu aukaíbúða 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 ÁB, ÁL, AL, AN, ÁN, AJ, AG, AÖ, ÁÉ, AI, AÐ, ÁJ, AÞ, AV, AY, ÁÓ, AÓ, ÁG, AÉ, ÁÐ - Stigahlíð 50-64, 70-84, 88-94**

☐ **Byggingareiturinn BJ - Stigahlíð 68**

Grunnflötur húss að bílageymslu meðtalinni má vera allt að 200 m² + 80 m² á annarri hæð eða allt að 240 m² ef húsið er einnar hæðar.

Hámarkshæð húsa frá uppgefnum hæðarkóta aðalgólfs má vera 6.0 m.

Lóðin AU - Stigahlíð 68

Byggingarreitur er tvískiptur. Á um þriðjungi byggingarreits næst aðkomu og lóð nr. 70 er heimiluð ein hæð með lágreistu þaki, hámarkshæð 4,0 m yfir gólfplötu 1. hæðar.

Á vestlægum hluta byggingarreits er heimilt að byggja tvær hæðir. Hæð útveggja á langhliðum má vera allt að 5,8 m yfir gólfi 1. hæðar og hæð mænis allt að 6,7 m.

Heimilt er að hafa tvöfalda bílageymslu.

Almenn ákvæði

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

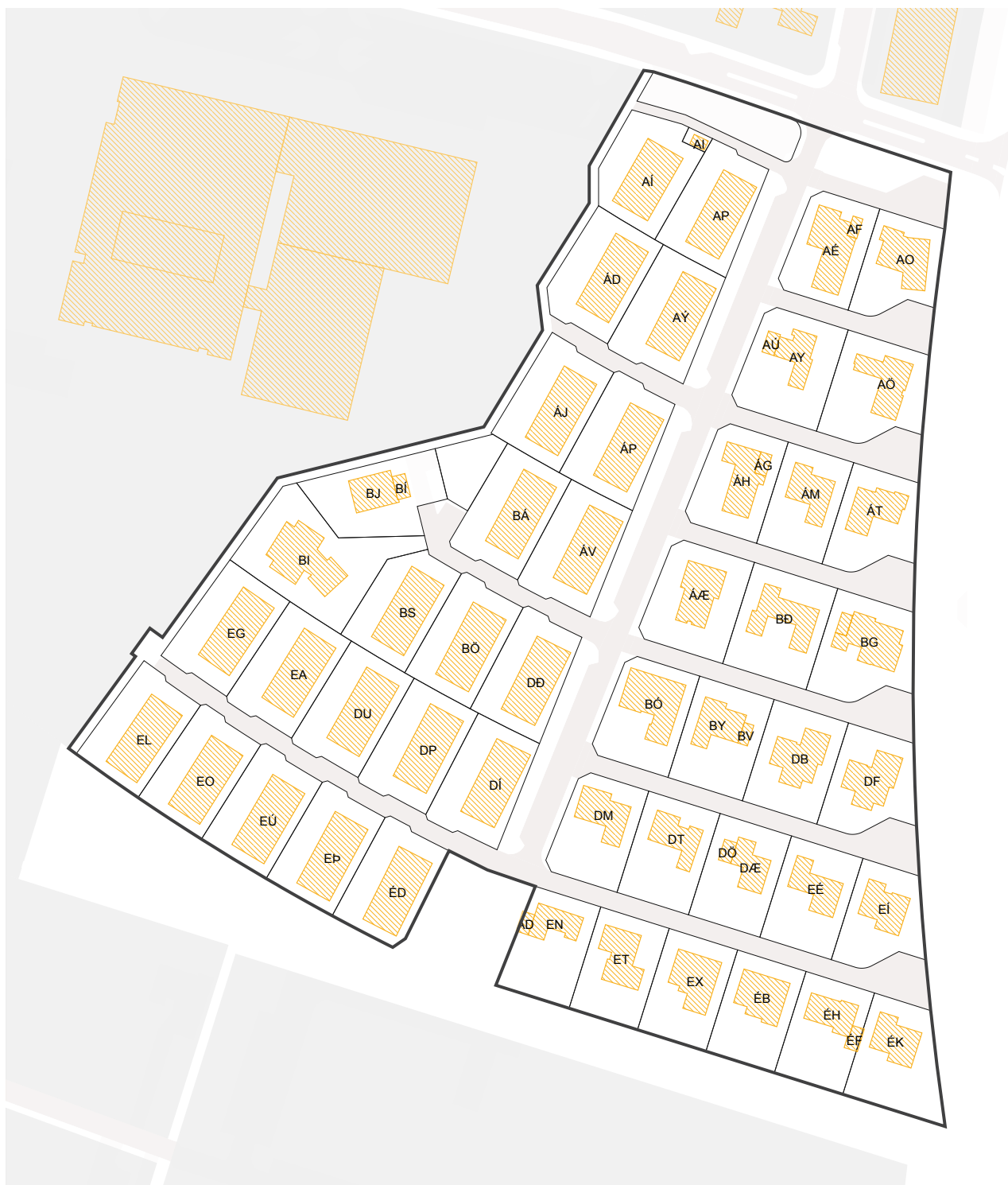
Þeir fyrirvarar eru gerðir að upplýsingar um brúttóflatarmál geta verið rangar bæði hjá fasteignaskrá og LUKR en bent er á að fasteignareigandi sem hyggst nýta sér yfirferðar ónýttar byggingarheimildir ber ábyrgð á því að brúttóflatarmál fasteignar sé rétt skráð, í samræmi við samþykktu aðaluppdrætti. Af þeim sökum er þess krafist að þegar sótt er um byggingarleyfi til að nýta yfirferðar 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 yfirferðir eru í hverfisSKIPulag birtast í viðeigandi skilmálaliðum hverfisSKIPulags. Í þeim tilfellum þar sem ósamræmi er milli byggingarheimilda eldra deiliskipulags sem yfirferðar 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 yfirferast 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 yfirferð 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 yfirferðu deiliskipulagi eða engar byggingarheimildir yfirferast, gilda samþykktir aðaluppdrættir. Aftast í bók II, í prentútgáfu hverfisSKIPulags, er að finna skrá yfir deiliskipulag þaðan sem yfirferðar 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

Ef viðbótarbyggingarmagn er til nýtingar fyrir lóðina er heimilt byggja viðbyggingu við núverandi hús sem tekur mið af hæðafjölda núverandi húss. Ekki er heimilt að fjölga hæðum.

Sjá leiðbeiningar

[Einbýlishús](#)

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
SAMTALS	596 m²		0 m²	0 m²	0.00 → 0.00
Stigahlið 49		AÉ	Y 258 m²	258 m²	
		AF	Y 22 m²	22 m²	
		AH		0 m²	
		AG	T 72 m²	0 m²	
SAMTALS	783 m²		352 m²	280 m²	0.36 → 0.45
Stigahlið 50		AI	Y 14 m²	14 m²	
		AM	T 4 m²	0 m²	
SAMTALS	41 m²		18 m²	14 m²	0.34 → 0.44
Stigahlið 50		AÍ	Y 348 m²	348 m²	
		AL	T 115 m²	0 m²	
SAMTALS	877 m²		463 m²	348 m²	0.40 → 0.53
Stigahlið 51		AO	Y 275 m²	275 m²	
		AÓ	T 45 m²	0 m²	
SAMTALS	712 m²		320 m²	275 m²	0.39 → 0.45
Stigahlið 52		AP	Y 296 m²	296 m²	
		AS	T 108 m²	0 m²	
		AT		0 m²	
SAMTALS	862 m²		404 m²	296 m²	0.34 → 0.47
Stigahlið 53		AÚ	Y 28 m²	28 m²	
		AY	Y 204 m²	204 m²	
		AV		0 m²	
		AX	T 197 m²	0 m²	
SAMTALS	953 m²		429 m²	232 m²	0.24 → 0.45
Stigahlið 54		AÝ	Y 280 m²	236 m²	
		AÆ	T 138 m²	0 m²	
SAMTALS	929 m²		418 m²	236 m²	0.30 → 0.45
Stigahlið 55		AÖ	Y 368 m²	368 m²	
		ÁA	T 46 m²	0 m²	
SAMTALS	920 m²		414 m²	368 m²	0.40 → 0.45
Stigahlið 56		ÁD	Y 280 m²	242 m²	

Heimilisfang	SL	AK	HB	BYGGT	YNH / NNH
		ÁE	T 131 m ²	0 m ²	
SAMTALS	914 m ²		411 m ²	242 m ²	0.31 → 0.45
Stigahlíð 57		ÁH	Y 207 m ²	207 m ²	
		ÁG	Y 32 m ²	32 m ²	
		ÁI	T 121 m ²	0 m ²	
		ÁF		0 m ²	
SAMTALS	800 m ²		360 m ²	239 m ²	0.30 → 0.45
Stigahlíð 58		ÁJ	Y 280 m ²	265 m ²	
		ÁÍ	T 127 m ²	0 m ²	
SAMTALS	904 m ²		407 m ²	265 m ²	0.31 → 0.45
Stigahlíð 59		ÁM	Y 257 m ²	257 m ²	
		ÁL	T 79 m ²	0 m ²	
SAMTALS	748 m ²		336 m ²	257 m ²	0.34 → 0.45
Stigahlíð 60		ÁP	Y 375 m ²	375 m ²	
		ÁO	T 125 m ²	0 m ²	
		ÁÓ		0 m ²	
SAMTALS	899 m ²		500 m ²	375 m ²	0.42 → 0.56
Stigahlíð 61		ÁT	Y 354 m ²	354 m ²	
		ÁU		0 m ²	
SAMTALS	761 m ²		354 m ²	354 m ²	0.47 → 0.47
Stigahlíð 62		ÁV	Y 280 m ²	276 m ²	
		ÁÚ	T 61 m ²	0 m ²	
		ÁX	T 61 m ²	0 m ²	
SAMTALS	893 m ²		402 m ²	276 m ²	0.31 → 0.45
Stigahlíð 63		ÁÆ	Y 328 m ²	328 m ²	
		ÁÝ	T 97 m ²	0 m ²	
SAMTALS	945 m ²		425 m ²	328 m ²	0.35 → 0.45
Stigahlíð 64		BÁ	Y 350 m ²	350 m ²	
		BA	T 125 m ²	0 m ²	
SAMTALS	900 m ²		475 m ²	350 m ²	0.39 → 0.53
Stigahlíð 65		BÐ	Y 348 m ²	348 m ²	
		BE	T 80 m ²	0 m ²	
SAMTALS	952 m ²		428 m ²	348 m ²	0.37 → 0.45
SAMTALS	322 m ²		0 m ²	0 m ²	0.00 → 0.00
Stigahlíð 67		BG	Y 238 m ²	238 m ²	
		BÉ	T 171 m ²	0 m ²	
		BH		0 m ²	
SAMTALS	908 m ²		409 m ²	238 m ²	0.26 → 0.45
Stigahlíð 68		BI	Y 480 m ²	480 m ²	
		BK	T 111 m ²	0 m ²	

Heimilisfang	SL	AK	HB	BYGGT	YNH / NNH
SAMTALS	1.313 m²		591 m²	480 m²	0.37 → 0.45
Stigahlið 68		BÍ	Y 35 m ²	35 m ²	
		BJ	Y 280 m ²	260 m ²	
		BM		0 m ²	
		BO	T 82 m ²	0 m ²	
SAMTALS	882 m²		397 m²	295 m²	0.36 → 0.45
Stigahlið 69		BÓ	Y 425 m ²	425 m ²	
		BR		0 m ²	
SAMTALS	851 m²		425 m²	425 m²	0.50 → 0.50
Stigahlið 70		BS	Y 295 m ²	295 m ²	
		BT	T 88 m ²	0 m ²	
SAMTALS	818 m²		383 m²	295 m²	0.36 → 0.47
Stigahlið 71		BV	Y 24 m ²	24 m ²	
		BY	Y 243 m ²	243 m ²	
		BÝ		0 m ²	
		BÚ	T 115 m ²	0 m ²	
SAMTALS	850 m²		382 m²	267 m²	0.31 → 0.45
Stigahlið 72		BÖ	Y 303 m ²	303 m ²	
		BÞ	T 107 m ²	0 m ²	
SAMTALS	860 m²		410 m²	303 m²	0.35 → 0.48
Stigahlið 73		DB	Y 308 m ²	308 m ²	
		DA	T 74 m ²	0 m ²	
SAMTALS	850 m²		382 m²	308 m²	0.36 → 0.45
Stigahlið 74		DÐ	Y 393 m ²	393 m ²	
		DÉ	T 103 m ²	0 m ²	
SAMTALS	850 m²		496 m²	393 m²	0.46 → 0.58
Stigahlið 75		DF	Y 308 m ²	308 m ²	
		DH	T 57 m ²	0 m ²	
SAMTALS	811 m²		365 m²	308 m²	0.38 → 0.45
Stigahlið 76		DÍ	Y 280 m ²	240 m ²	
		DI	T 58 m ²	0 m ²	
		DK	T 58 m ²	0 m ²	
SAMTALS	879 m²		396 m²	240 m²	0.32 → 0.45
Stigahlið 77		DM	Y 328 m ²	328 m ²	
		DL	T 32 m ²	0 m ²	
SAMTALS	800 m²		360 m²	328 m²	0.41 → 0.45
Stigahlið 78		DP	Y 376 m ²	376 m ²	
		DÓ	T 122 m ²	0 m ²	
SAMTALS	893 m²		498 m²	376 m²	0.42 → 0.56
Stigahlið 79		DT	Y 318 m ²	318 m ²	

Heimilisfang	SL	AK	HB	BYGGT	YNH / NNH
		DS	T 49 m ²	0 m ²	
SAMTALS	816 m ²		367 m ²	318 m ²	0.39 → 0.45
Stigahlið 80		DU	Y 482 m ²	482 m ²	
		DÚ	T 122 m ²	0 m ²	
		DX		0 m ²	
SAMTALS	893 m ²		604 m ²	482 m ²	0.54 → 0.68
Stigahlið 81		DÆ	Y 192 m ²	192 m ²	
		DÖ	Y 28 m ²	28 m ²	
		DY		0 m ²	
		DÝ	T 147 m ²	0 m ²	
SAMTALS	816 m ²		367 m ²	220 m ²	0.27 → 0.45
Stigahlið 82		EA	Y 435 m ²	435 m ²	
		EB	T 122 m ²	0 m ²	
SAMTALS	893 m ²		557 m ²	435 m ²	0.49 → 0.62
Stigahlið 83		EÉ	Y 329 m ²	329 m ²	
		ED	T 38 m ²	0 m ²	
SAMTALS	816 m ²		367 m ²	329 m ²	0.40 → 0.45
Stigahlið 84		EG	Y 312 m ²	312 m ²	
		EF		0 m ²	
		EI	T 122 m ²	0 m ²	
SAMTALS	893 m ²		434 m ²	312 m ²	0.35 → 0.49
Stigahlið 85		EÍ	Y 272 m ²	272 m ²	
		EJ	T 59 m ²	0 m ²	
SAMTALS	735 m ²		331 m ²	272 m ²	0.37 → 0.45
Stigahlið 86		EL	Y 280 m ²	0 m ²	
		EMT	T 105 m ²	0 m ²	
SAMTALS	856 m ²		385 m ²	0 m ²	0.33 → 0.45
Stigahlið 87		EN	Y 224 m ²	224 m ²	
		AD	Y 29 m ²	29 m ²	
		AÁ	T 103 m ²	0 m ²	
		AÐ		0 m ²	
SAMTALS	792 m ²		356 m ²	253 m ²	0.32 → 0.45
Stigahlið 88		EO	Y 300 m ²	300 m ²	
		EÓ	T 105 m ²	0 m ²	
SAMTALS	856 m ²		405 m ²	300 m ²	0.35 → 0.47
Stigahlið 89		ET	Y 270 m ²	270 m ²	
		ER	T 82 m ²	0 m ²	
SAMTALS	782 m ²		352 m ²	270 m ²	0.35 → 0.45
Stigahlið 90		EÚ	Y 325 m ²	325 m ²	
		EU	T 105 m ²	0 m ²	

3.2.4 - Stigahlið austur og vestur

Heimilisfang	SL	AK	HB	BYGGT	YNH / NNH
SAMTALS	856 m²		430 m²	325 m²	0.38 → 0.50
Stigahlið 91		EX	Y 298 m ²	298 m ²	
		EÝ	T 54 m ²	0 m ²	
SAMTALS	782 m²		352 m²	298 m²	0.38 → 0.45
Stigahlið 92		EP	Y 329 m ²	329 m ²	
		EÖ	T 105 m ²	0 m ²	
SAMTALS	856 m²		434 m²	329 m²	0.38 → 0.51
Stigahlið 93		ÉB	Y 333 m ²	333 m ²	
		ÉÁ	T 19 m ²	0 m ²	
SAMTALS	782 m²		352 m²	333 m²	0.43 → 0.45
Stigahlið 94		ÉD	Y 369 m ²	369 m ²	
		ÉE	T 103 m ²	0 m ²	
SAMTALS	851 m²		472 m²	369 m²	0.43 → 0.55
Stigahlið 95		ÉF	Y 32 m ²	32 m ²	
		ÉH	Y 213 m ²	213 m ²	
		ÉG		0 m ²	
		ÉI	T 107 m ²	0 m ²	
SAMTALS	782 m²		352 m²	245 m²	0.31 → 0.45
Stigahlið 97		ÉK	Y 259 m ²	259 m ²	
		ÉJ	T 147 m ²	0 m ²	
SAMTALS	902 m²		406 m²	259 m²	0.29 → 0.45

NÝBYGGINGAR

Lóðin Ál - Stigahlíð 86

Heimilt er að byggja nýbyggingu á lóðinni Stigahlíð 86.

Innan aðalbyggingarreits á lóðinni má byggja einbýlishús á einni til tveimur hæðum.

Hámarksbyggingarmagn fyrir lóðina kemur fram í töflu í skilmálalið um viðbótarbyggingarheimildir.

Hámarkshæð útveggja allt að 7 m og hámarks mænishæð 8,5 m.

☐ Lóðirnar AÐ, AL, AN, AG, AD, AE, AX, AÝ, ÁJ, ÁN, AÆ, ÁD, ÁK, ÁP, AÁ, AK, AM, ÁA, AY, ÁO, AH, AO, AÐ, ÁÐ, AÖ, ÁÓ, ÁÉ, ÁB, ÁÍ, ÁR, AJ, ÁM, AU, AF, AB, AV, AÍ, AU, ÁH, ÁF, AS, AÉ, AT, AÓ, ÁG, ÁL, ÁE, AI, AP, AR - Stigahlíð 45, 49-97, 50-84, 88-94 (BL)

Engar nýbyggingar skilgreindar á lóðinni.

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 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 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 stærri 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 leiðbeiningar

[➤ Svalir og útlitsbreytingar](#)

[➤ Þakbreytingar](#)

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

 Lóðin Ál - Stigahlíð 86

Þakgerð er frjáls.

☐ Lóðirnar AÐ, AL, AN, AG, AD, AE, AX, AÝ, ÁJ, ÁN, AÆ, ÁD, ÁK, ÁP, AÁ, AK, AM, ÁA, AY, ÁO, AH, AO, AP, ÁÐ, AÖ, ÁÓ, ÁÉ, ÁB, ÁÍ, ÁR, AJ, ÁM, AU, AF, AB, AV, AÍ, AU, ÁH, ÁF, AS, AÉ, AT, AÓ, ÁG, ÁL, ÁE, AI, AP, AR - Stigahlíð 45, 49-97, 50-84, 88-94 (BL)

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.

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.

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.

Dvalar- og leiksvæði

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

Frágangur skal fylgja leiksvæðastefnu Reykjavíkur og leiðbeiningum hverfisskipulags.

Sjá leiðbeiningar

➤ [Almenningsrými](#)

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 aðgerðum eins og kostur er. Sýna skal fram á gildi mótvægisáðgerða vegna hljóðvistar með gerð hljóðvistaraskýrslu 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 hljóðvistaraskýrslu, sbr. leiðbeiningar Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar.

Helstu hljóðvistarvandamál innan skilmálaeiningarinnar eru tengd nálægð við Kringlumýrarbraut.

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.

Vegna nálægðar við Kringlumýrarbraut

KVAÐIR

Byggingareiturinn BJ - Stigahlíð 68

Kvöð er um gönguleið og lagnir í jörð norðaustarlega á lóðinni milli botnlanga Stigahlíðar og göngustígs norðvestan við lóðina.

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

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 nágrennalóð.

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.

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

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 Stigahlíð 50 er dreifistöð Veigna 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, götum og stígum.

Sjá leiðbeiningar

➤ [Blágrænar ofanvatnsslausnir](#)

VERNDARÁKVÆÐI

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

- Stigahlíð 68
- Stigahlíð 73
- Stigahlíð 75

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 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				
Stigahlíð 45 (BL)	0	20	20	Stigahlíð 49	0	1	1
Stigahlíð 50	0	2	2	Stigahlíð 51	0	1	1
Stigahlíð 52	0	2	2	Stigahlíð 53	0	2	2
Stigahlíð 54	0	2	2	Stigahlíð 55	0	1	1
Stigahlíð 56	0	2	2	Stigahlíð 57	0	1	1
Stigahlíð 58	0	2	2	Stigahlíð 59	0	1	1
Stigahlíð 60	0	2	2	Stigahlíð 61	0	1	1
Stigahlíð 62	0	2	2	Stigahlíð 63	0	1	1
Stigahlíð 64	0	2	2	Stigahlíð 65	0	1	1
Stigahlíð 67	0	2	2	Stigahlíð 68	0	3	3

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Stigahlíð 68	0	3	3
Stigahlíð 70	0	2	2
Stigahlíð 72	0	2	2
Stigahlíð 74	0	2	2
Stigahlíð 76	0	2	2
Stigahlíð 78	0	2	2
Stigahlíð 80	0	2	2
Stigahlíð 82	0	2	2
Stigahlíð 84	0	2	2
Stigahlíð 86	0	2	2
Stigahlíð 88	0	2	2
Stigahlíð 90	0	2	2
Stigahlíð 92	0	2	2
Stigahlíð 94	0	2	2
Stigahlíð 97	0	1	1

Stigahlíð 69	0	1	1
Stigahlíð 71	0	1	1
Stigahlíð 73	0	1	1
Stigahlíð 75	0	1	1
Stigahlíð 77	0	1	1
Stigahlíð 79	0	1	1
Stigahlíð 81	0	1	1
Stigahlíð 83	0	1	1
Stigahlíð 85	0	1	1
Stigahlíð 87	0	1	1
Stigahlíð 89	0	1	1
Stigahlíð 91	0	1	1
Stigahlíð 93	0	1	1
Stigahlíð 95	0	1	1

☐ Lóðirnar ÁB, ÁL, AL, AN, ÁN, AJ, AG, AÖ, ÁÉ, AI, AÐ, AÁ, ÁJ, AP, AV, AY, ÁÓ, AÓ, ÁG, AÉ, ÁÐ - Stigahlíð 45-47, 50-64, 70-84, 88-94

☐ Byggingareiturinn BJ - Stigahlíð 68

Bílgeymsla skal vera innan byggingarreits í húsinu eða við það og er heimilt að hún sé fyrir tvo bíla.

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.

Eskihlíð



Hverfisskipulagsuppráttur fyrir skilmálaeiningu 3.2.5

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsupprætti fyrir skilmálaeiningu 3.2.5 Eskihlíð. 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
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 Matjurtagarður
K 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 / göngustígar
Megin göngutenging, (leiðbeinandi lega)
Megin hjólastígar, (leiðbeinandi lega)
Nýverandi undirgöngugubú
Ný undirgöngugubú

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	142
HÚSAGERÐIR	142
VERSLUN OG ÞJÓNUSTA	142
ÍBÚÐIR	142
LÝÐHEILSA	143



MANNVIRKI

YFIRFÆRÐAR	144
BYGGINGARHEIMILDIR	
VIÐBÓTARBYGGINGARHEIMILDIR	146
NÝBYGGINGAR	148
AÐRAR BYGGINGAR Á LÓÐ	148
BYGGINGARREITIR OG GJÖLD	149
SVALIR OG SVALALOKANIR	150
ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS	150
ÚTLITSBREYTINGAR OG VIÐHALD	150
KJALLARI	151
NIÐURRIF	151
TÆKNIBÚNAÐUR	151
ÓSAMÞYKKTAR FRAMKVÆMDIR	151



GÆÐI BYGGÐAR

LÓÐAMÖRK	151
ÚTFÆRSLA LÓÐA	152
ALMENNINGSRÝMI	152
BORGARBÚSKAPUR	153
LJÓSVIST	153
HLJÓÐVIST	153
LOFTGÆÐI	153
KVÆÐIR	153



ORKA & AUÐLINDIR

MEÐHÖNDLUN ÚRGANGS	154
RAFHLEDSLUSTÆÐI	154
DREIFISTÖÐVAR, LAGNIR OG VEITUR	155



VISTKERFI & MINJAR

BLÁGRÆNAR OFANVATNSLAUSNIR	155
VERNDARÁKVÆÐI	155
FORNLEIFAR	155
NÁTTÚRUSÉRKENNI	155



SAMGÖNGUR

ALMENNINGSSAMGÖNGUR	156
SAMGÖNGUSTEFNA	156
GÖTUR, STÍGAR OG GANGSTÉTTIR	156
BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR	156
SAMEIGINLEG BÍLAGEYMSLA	157
HJÓLASTÆÐI	157



NÁTTÚRUVÁ

FLÓÐ OG AÐRAR NÁTTÚRUHAMFARIR	157
VINDAFAR	157

UM SKILMÁLAEININGU

Í skilmálaeiningunni er íbúðabyggð. Einingin liggur milli Eskihlíðar og Skógarhlíðar og afmarkast af þeim til norðausturs og suðvesturs og nær frá hringtorginu við Litluhlíð og Lönguhlíð í suðaustri að gamla erfðafestubýlinu Eskihlíð, nyrst við götuna, í norðvestri. Innan einingarinnar er fastmótuð fjölbýlishúsabyggð, alls tíu fjöгурra til fimm hæða íbúðarblokkir, flestar svipaðar að gerð, sem tóku að rísa á sjötta áratug 20. aldar á grunni skipulagsuppdráttar frá 1945. Húsin snúa langhliðum í austur/vesturátt með opnum fjölbýlishúsalóðum. Hlutföll, þakform og yfirborðsáferð húsa er nokkuð áþekk, húsin með steinmúlningsáferð eða múrhúðuð og máluð. Byggingarnar eru þó hver um sig með sterkan heildarsvip.

Syðsta húsið í einingunni er nokkuð frábrugðið öðrum fjölbýlishúsum við Eskihlíð, er byggt á seinni hluta áttunda áratugarins, er öðruvísi fyrirkomið á lóðinni og hefur ólíkan byggingarstíl.

HELSTU ÁHERSLUR

Byggingarreitir á lóðum eru stækkaðir.

Heimilað er að stunda atvinnustarfsemi innan íbúðar.

Heimilað er setja 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

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

Fjölbýlishús á 4-5 hæðum.

VERSLUN OG ÞJÓNUSTA

Í skilmálaeiningunni er ekki skilgreint verslunar- eða þjónustuhúsnæði.

Í kjallara við Eskihlíð 10 var áður verslunarrými sem nú hefur verið breytt í íbúð. Heimilt er að breyta rýminu aftur í verslunarrými.

ÍBÚÐIR

Heimilt er að útbúa nýjar íbúðir á jarðhæðum eða í kjöllumur fjölbýlishúsa, þar sem aðstæður leyfa.

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.

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.



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).

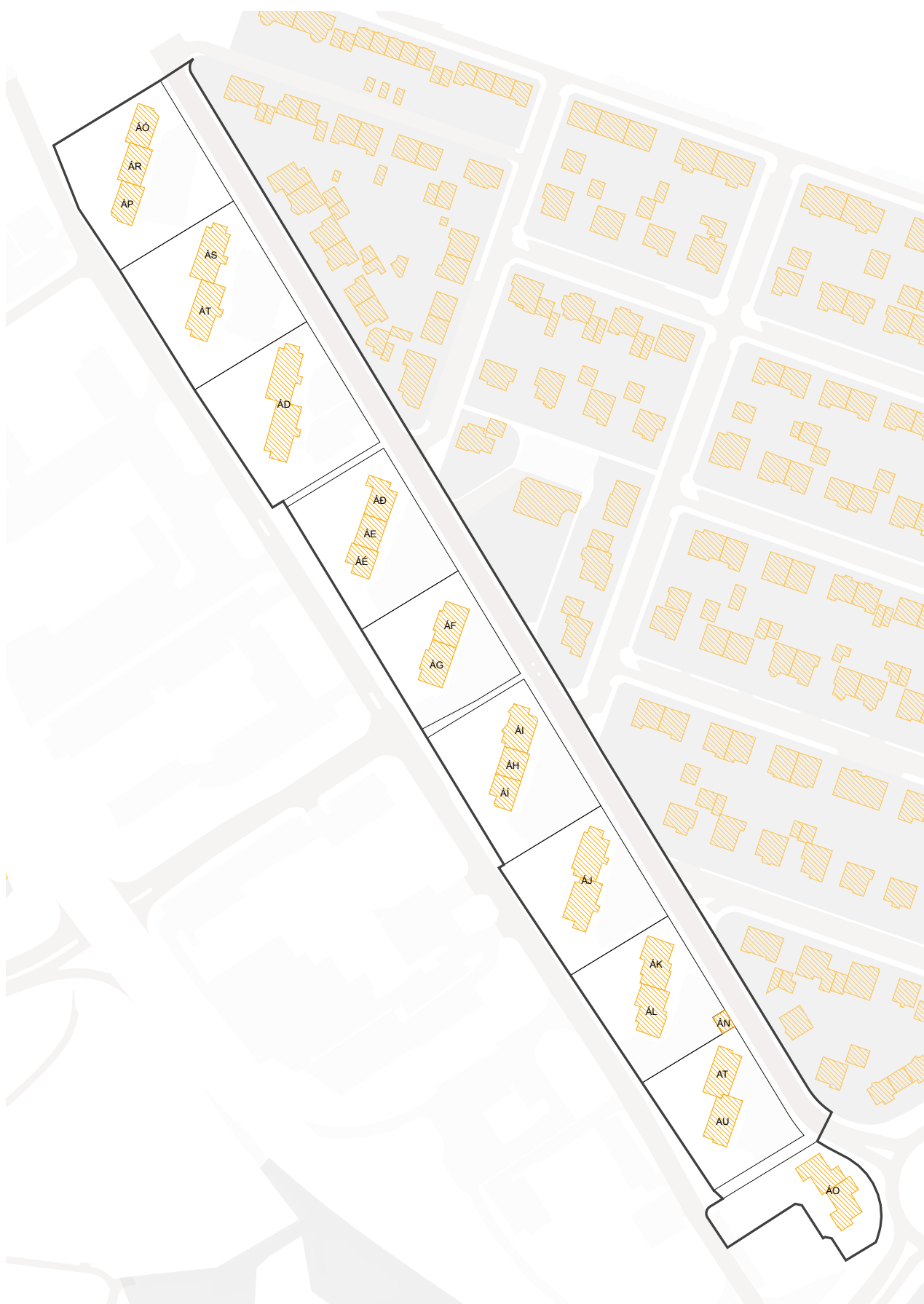
Þeir fyrirvarar eru gerðir að upplýsingar um brúttóflatarmál geta verið rangar bæði hjá fasteignaskrá og LUKR en bent er á að fasteignareigandi sem hyggst nýta sér yfirfærðar ónýttar byggingarheimildir ber ábyrgð á því að brúttóflatarmál fasteignar sé rétt skráð, í samræmi við samþykktu aðaluppdrætti. 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.

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
Eskihlíð 6		ÁÓ	Y 800 m²	800 m²	
		ÁP	Y 808 m²	808 m²	
		ÁR	Y 809 m²	809 m²	
		AB		0 m²	
		AK		0 m²	
		AÖ		0 m²	
SAMTALS	3.278 m²		2.417 m²	2.417 m²	0.74 → 0.74
Eskihlíð 8		ÁS	Y 1.337 m²	1.337 m²	
		ÁT	Y 1.337 m²	1.337 m²	
		AN		0 m²	
		AI		0 m²	
SAMTALS	3.267 m²		2.674 m²	2.674 m²	0.82 → 0.82
Eskihlíð 10		ÁD	Y 2.593 m²	2.593 m²	
		AG		0 m²	
SAMTALS	3.175 m²		2.593 m²	2.593 m²	0.82 → 0.82
Eskihlíð 12		ÁÐ	Y 741 m²	741 m²	
		ÁÉ	Y 898 m²	898 m²	
		ÁE	Y 769 m²	769 m²	
		AP		0 m²	
		AÝ		0 m²	
		AÚ		0 m²	
SAMTALS	2.847 m²		2.408 m²	2.408 m²	0.85 → 0.85
Eskihlíð 14		ÁF	Y 1.043 m²	1.043 m²	
		ÁG	Y 1.129 m²	1.129 m²	
		AÐ		0 m²	
		AH		0 m²	
SAMTALS	2.366 m²		2.172 m²	2.172 m²	0.92 → 0.92
Eskihlíð 16		ÁH	Y 793 m²	793 m²	
		ÁÍ	Y 642 m²	642 m²	
		ÁI	Y 1.155 m²	1.155 m²	
		AÆ		0 m²	
		ÁA		0 m²	

Heimilisfang	SL	AK	HB	BYGGT	YNH / NNH
		ÁÁ		0 m ²	
SAMTALS	2.942 m ²		2.590 m ²	2.590 m ²	0.88 → 0.88
Eskihlíð 18		ÁJ	Y 2.170 m ²	2.170 m ²	
		AY	T 1.847 m ²	0 m ²	
SAMTALS	2.638 m ²		4.017 m ²	2.170 m ²	0.82 → 1.52
Eskihlíð 20		ÁK	Y 1.127 m ²	1.127 m ²	
		ÁL	Y 1.128 m ²	1.128 m ²	
		AD		0 m ²	
		AE		0 m ²	
SAMTALS	2.468 m ²		2.255 m ²	2.255 m ²	0.91 → 0.91
Eskihlíð 20		ÁN	Y 48 m ²	48 m ²	
		ÁM		0 m ²	
SAMTALS	48 m ²		48 m ²	48 m ²	1.00 → 1.00
Eskihlíð 22		AT		1.055 m ²	
		AU		1.036 m ²	
		AX	T 840 m ²	0 m ²	
		AL	T 840 m ²	0 m ²	
SAMTALS	2.399 m ²		1.680 m ²	2.091 m ²	0.00 → 0.70
Eskihlíð 24-26		ÁO	Y 1.186 m ²	1.186 m ²	
		AV	T 68 m ²	0 m ²	
		ÁB	T 68 m ²	0 m ²	
SAMTALS	1.888 m ²		1.322 m ²	1.186 m ²	0.63 → 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 útveggs, sbr. ákvæði gildandi byggingarreglugerðar um smáhýsi á lóð. Smáhýsi eru skýli sem almennt eru ætluð til geymslu garðáhaldra 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 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 hverfissskipulags 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 hverfissskipulags um svalir og þakbreytingar er fjallað nánar um hvernig framangreind skilyrði eru uppfyllt.

Svalalokanir eru heimilaðar. Fylgja þarf leiðbeiningum hverfissskipulags 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 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 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

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 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.

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 nágrennalóð.

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.

Við Eskihlíð 20 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):

- Eskihlíð 24-26

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 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				
Eskihlíð 6	0	16	16	Eskihlíð 8	0	18	18
Eskihlíð 10	0	28	28	Eskihlíð 12	0	26	26
Eskihlíð 14	0	26	26	Eskihlíð 16	0	37	37
Eskihlíð 18	0	23	23	Eskihlíð 20	0	25	25
Eskihlíð 22	0	28	28	Eskihlíð 24-26	0	16	16

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.

Ekki er gerð krafa um að bílastæðum sé fjölgað innan lóðar vegna nýrra íbúða í fjöleignarhúsi (séríbúða) en heimilt er að fjölga bílastæðum um að hámarki eitt fyrir hverja nýja íbúð, ef aðstæður leyfa. Fjöldi bílastæða á lóð má þó aldrei verða meiri en sem nemur einu stæði fyrir hverja íbúð. Ný bílastæði skulu vera í beinum tengslum við bílastæði sem fyrir eru. Ekki er heimilt að fjölga innkeyrslum að lóðinni.

SAMEIGINLEG BÍLAGEYMSLA

Ekki heimilað.

HJÓLASTÆÐI

Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á borgarlandi.

Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á lóð.



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 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.

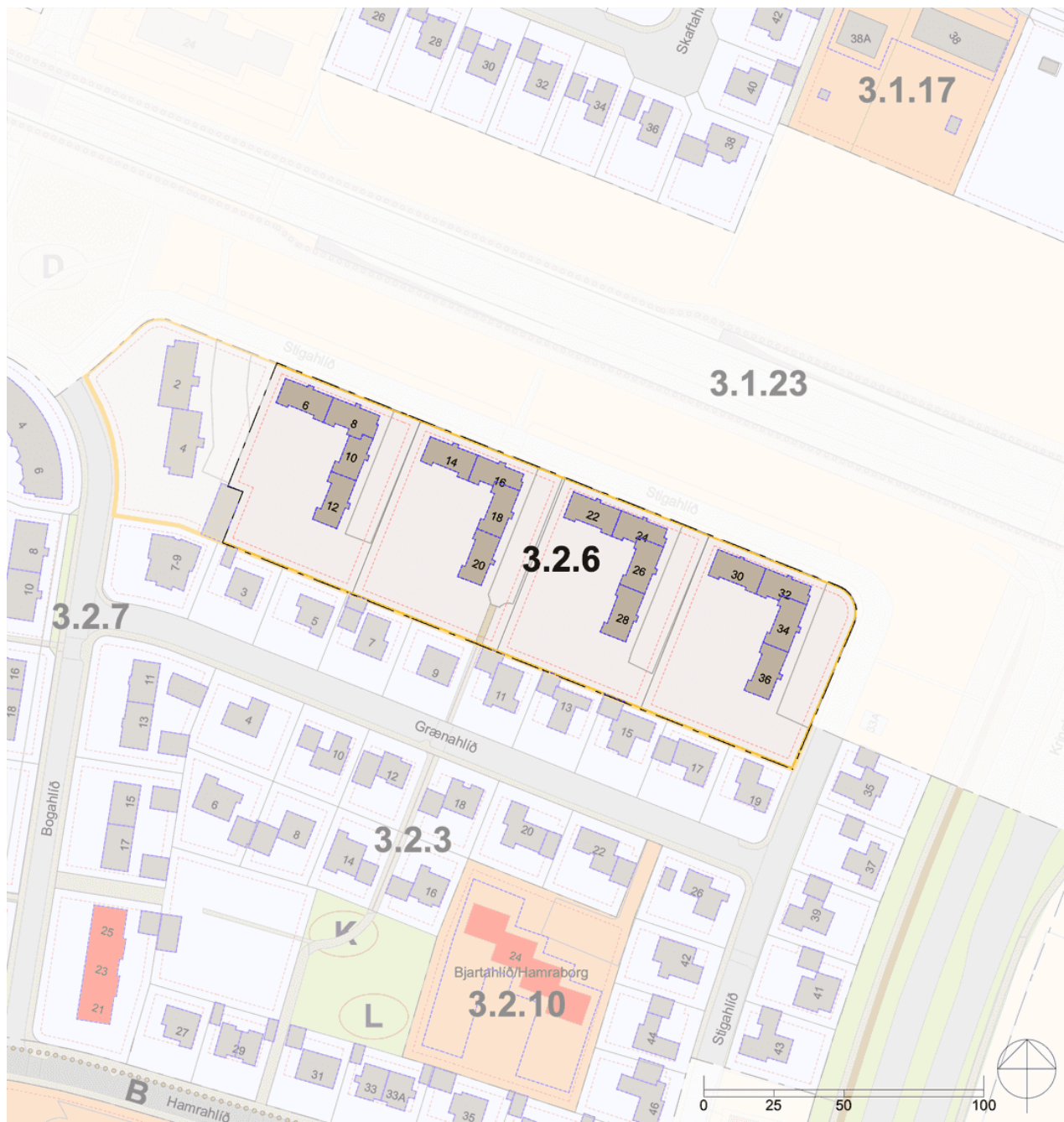
Skrá yfir þessar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum er að finna í heimildarskrá aftast í bók II.

Stigahlíð - fjölbýlishús



HverfisSKIPULAGSUPPDRÁTTUR FYRIR SKILMÁLAEINGU 3.2.6

Stækkuð mynd af hverfisSKIPULAGSUPPDRÆTTI FYRIR SKILMÁLAEINGU 3.2.6 Stigahlíð - fjölbýlishús. 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
 Íþróttasvæði
 Þróðunar- /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
Matjurtagarður
 K
Kyrtítt svæði: Eftir tili 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 hjólastig, (leiðbeinandi lega)
 Nöfverandi undirgöngugöngubú
 Ný undirgöngugöngubú

Verndarárkvæði
 Hverfisvernd
 Einstök hús
 Fornleifar og yngri minjar
 Helgunarsvæði
 Helgunarsvæði fríðýsing
 Fríðýst svæði
 Náttúruerki

Annað
 Takmarkaður byggingarreitir, sjá skilmála
 Aðalbyggingarreitir, sjá skilmála
 Möguleg hækkun fjölbýlishúsa
 Hámarskæð bygginga
 Grenndarstöð, (leiðbeinandi lega)
 Hjóðvóm (leiðbeinandi staðsetning)
 Hverfistorg og/öðla fegun göturyrma
 Kvæðir (sjá nánar í bók 2)



SAMFÉLAG

STARFSEMI	162
HÚSAGERÐIR	162
VERSLUN OG ÞJÓNUSTA	162
ÍBÚÐIR	162
LÝÐHEILSA	163



MANNVIRKI

YFIRFÆRÐAR	164
BYGGINGARHEIMILDIR	
VIÐBÓTARBYGGINGARHEIMILDIR	166
NÝBYGGINGAR	168
AÐRAR BYGGINGAR Á LÓÐ	168
BYGGINGARREITIR OG GJÖLD	169
SVALIR OG SVALALOKANIR	169
ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS	169
ÚTLITSBREYTINGAR OG VIÐHALD	170
KJALLARI	170
NIÐURRIF	170
TÆKNIBÚNAÐUR	170
ÓSAMÞYKKTAR FRAMKVÆMDIR	170



GÆÐI BYGGÐAR

LÓÐAMÖRK	171
ÚTFÆRSLA LÓÐA	171
ALMENNINGSRÝMI	172
BORGARBÚSKAPUR	172
LJÓSVIST	172
HLJÓÐVIST	173
LOFTGÆÐI	173
KVÆÐIR	173



ORKA & AUÐLINDIR

MEÐHÖNDLUN ÚRGANGS	174
RAFHLEDSLUSTÆÐI	174
DREIFISTÖÐVAR, LAGNIR OG VEITUR	175



VISTKERFI & MINJAR

BLÁGRÆNAR OFANVATNSLAUSNIR	175
VERNDARÁKVÆÐI	175
FORNLEIFAR	176
NÁTTÚRUSÉRKENNI	176



SAMGÖNGUR

ALMENNINGSSAMGÖNGUR	176
SAMGÖNGUSTEFNA	176
GÖTUR, STÍGAR OG GANGSTÉTTIR	176
BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR	176
SAMEIGINLEG BÍLAGEYMSLA	177
HJÓLASTÆÐI	177



NÁTTÚRUVÁ

FLÓÐ OG AÐRAR NÁTTÚRUHAMFARIR	177
VINDAFAR	177

UM SKILMÁLAEININGU

Í skilmálaeiningunni er íbúðabyggð. Einingin afmarkast af Stigahlíð til norðurs og austurs, sambýlishúsalóðum við Grænuhlíð til suðurs og lóðinni Stigahlíð 2-4 til vesturs. Fastmótuð byggð fjölbýlishúsa á fjórum hæðum auk kjallara. Húsin eru byggð í vinkel um skjólgott útivistarsvæði sem saman mynda heildstæða götumynd. Litlar útlitsbreytingar hafa verið gerðar á húsunum fyrir utan reglulegt viðhald.

HELSTU ÁHERSLUR

Skilmálaeiningin nýtur hverfisverndar í gulum flokki á grundvelli heildstæðs svipmóts og yfirbragðs byggðarinnar. 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 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 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 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

Fjölbýlishús.

VERSLUN OG ÞJÓNUSTA

Í skilmálaeiningunni er ekki skilgreint verslunar- eða þjónustuhúsnæði.

ÍBÚÐIR

Heimilt er að útbúa nýjar íbúðir á jarðhæðum eða í kjöllumur fjölbýlishúsa, þar sem aðstæður leyfa.

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.

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 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).

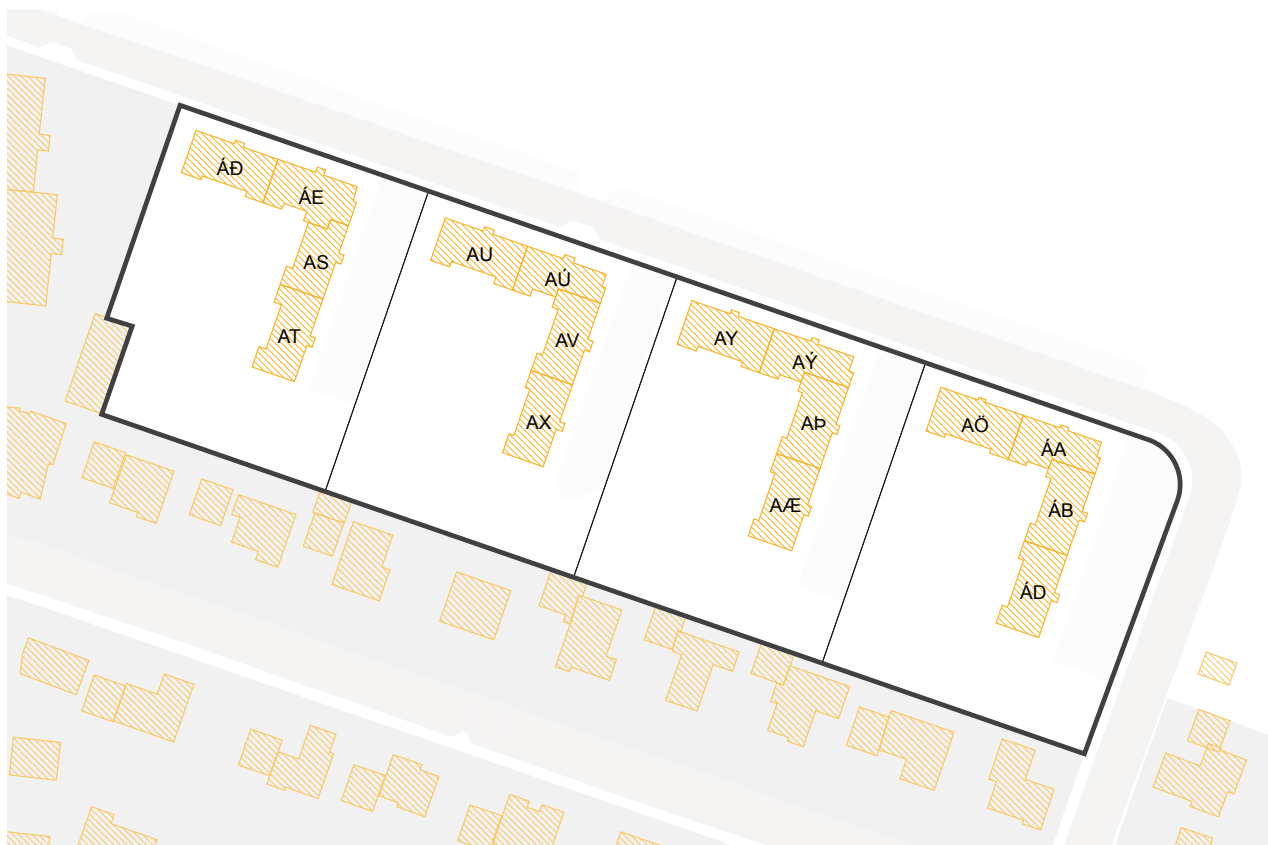
Þeir fyrirvarar eru gerðir að upplýsingar um brúttóflatarmál geta verið rangar bæði hjá fasteignaskrá og LUKR en bent er á að fasteignareigandi sem hyggst nýta sér yfirfærðar ónýttar byggingarheimildir ber ábyrgð á því að brúttóflatarmál fasteignar sé rétt skráð, í samræmi við samþykktu aðaluppdrætti. 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.

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
Stigahlíð 6-12		AT	Y 824 m²	824 m²	
		ÁE	Y 705 m²	705 m²	
		ÁÐ	Y 824 m²	824 m²	
		AS	Y 813 m²	813 m²	
		AÉ	T 20 m²	0 m²	
		AO	T 20 m²	0 m²	
		AÓ	T 20 m²	0 m²	
		AP	T 20 m²	0 m²	
SAMTALS	3.607 m²		3.246 m²	3.166 m²	0.88 → 0.90
Stigahlíð 14-20		AX	Y 824 m²	824 m²	
		AÚ	Y 724 m²	724 m²	
		AV	Y 796 m²	796 m²	
		AU	Y 824 m²	824 m²	
		AB	T 44 m²	0 m²	
		AD	T 44 m²	0 m²	
		AM	T 44 m²	0 m²	
		AR	T 44 m²	0 m²	
SAMTALS	3.714 m²		3.344 m²	3.168 m²	0.85 → 0.90
Stigahlíð 22-28		AY	Y 831 m²	831 m²	
		AÆ	Y 831 m²	831 m²	
		AÝ	Y 630 m²	630 m²	
		AÞ	Y 799 m²	799 m²	
		AE	T 63 m²	0 m²	
		AF	T 63 m²	0 m²	
		AK	T 63 m²	0 m²	
		AÐ	T 63 m²	0 m²	
SAMTALS	3.714 m²		3.343 m²	3.091 m²	0.83 → 0.90
Stigahlíð 30-36		ÁD	Y 824 m²	824 m²	
		ÁA	Y 705 m²	705 m²	
		ÁB	Y 813 m²	813 m²	
		AÖ	Y 824 m²	824 m²	
		AÁ	T 95 m²	0 m²	

Heimilisfang	SL	AK	HB	BYGGT	YNH / NNH
		AG	T 95 m ²	0 m ²	
		AJ	T 95 m ²	0 m ²	
		AN	T 95 m ²	0 m ²	
SAMTALS	3.942 m²		3.546 m²	3.166 m²	0.80 → 0.90

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.p.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 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 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.

Svalalokanir eru óheimilar.

Við viðhald skal halda í einkennandi steypst svalahandrið.

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.

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.

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.
- Ytra byrði húsa sé skeljasandur eða steinmulningssteining í sem næst upprunalegum lit.
- Upprunalegum lit sé haldið á máluðum flötum svala, innganga og útveggja.

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 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.

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.

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 aðalupphráttu sem ber að skila inn hljóðvistarskýrslu, sbr. leiðbeiningar Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar.

Helstu hljóðvistarvandamál innan skilmálaeiningarinnar eru tengd nálægð við Miklubraut.

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.

Þar sem íbúðum er fjölgað, skv. heimildum hverfissskipulags 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.

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 almenningssvæðum, opnum svæðum, götum og stígum.

Sjá leiðbeiningar

➤ [Blágrænar ofanvatnslausnir](#)

VERNDARÁKVÆÐI

Skilmálaeiningin nýtur hverfisverndar í gulum flokki (samstæður húsa og heildir).

Fjölbýlishúsaröðin hefur hátt varðveislugildi sem heildstæð húsaröð hvað varðar hæðir, afstöðu gagnvart götu og stíleinkenni. Byggðin reis á árunum kringum 1960 og er í fúnkisstíl, útveggir eru steinaðir og þak lágreist mænispak. Skipulag svæðisins er byggt á skipulagsupprætti fyrir byggð austan Stakkahlíðar frá 1952 en hugmyndir um fjölbýlishús á þessum stað komu upphaflega fram á skipulagsdrögum Einars Sveinssonar húsameistara Reykjavíkur, Bolla Thoroddsens og Þórs Sandholts um skipulag íbúðabyggðar í Hlíðum austan Lönguhlíðar. Heildarsvipmót reitsins hefur haldist mjög vel, en engar breytingar hafa verið gerðar á húsunum.

Hverfisvernd felur í sér varðveislu á 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, svalir og mynstur/uppbrot, 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
- Áferð/ásýnd/litir yfirborðs útveggja, s.s. stein- eða skeljasandsmulningur í sem næst

upprunalegum lit.

- Pakform og þakklæðning
- Upprunaleg útfærsla á þakkanti
- Timburgluggar og upprunalegt útlit glugga
- Upprunalegar svalor án svalorlokana

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			
Stigahlíð 6-12	0	12	12	Stigahlíð 14-20	0	14 14
Stigahlíð 22-28	0	14	14	Stigahlíð 30-36	0	17 17

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 borgarlandi.

Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á lóð.



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.

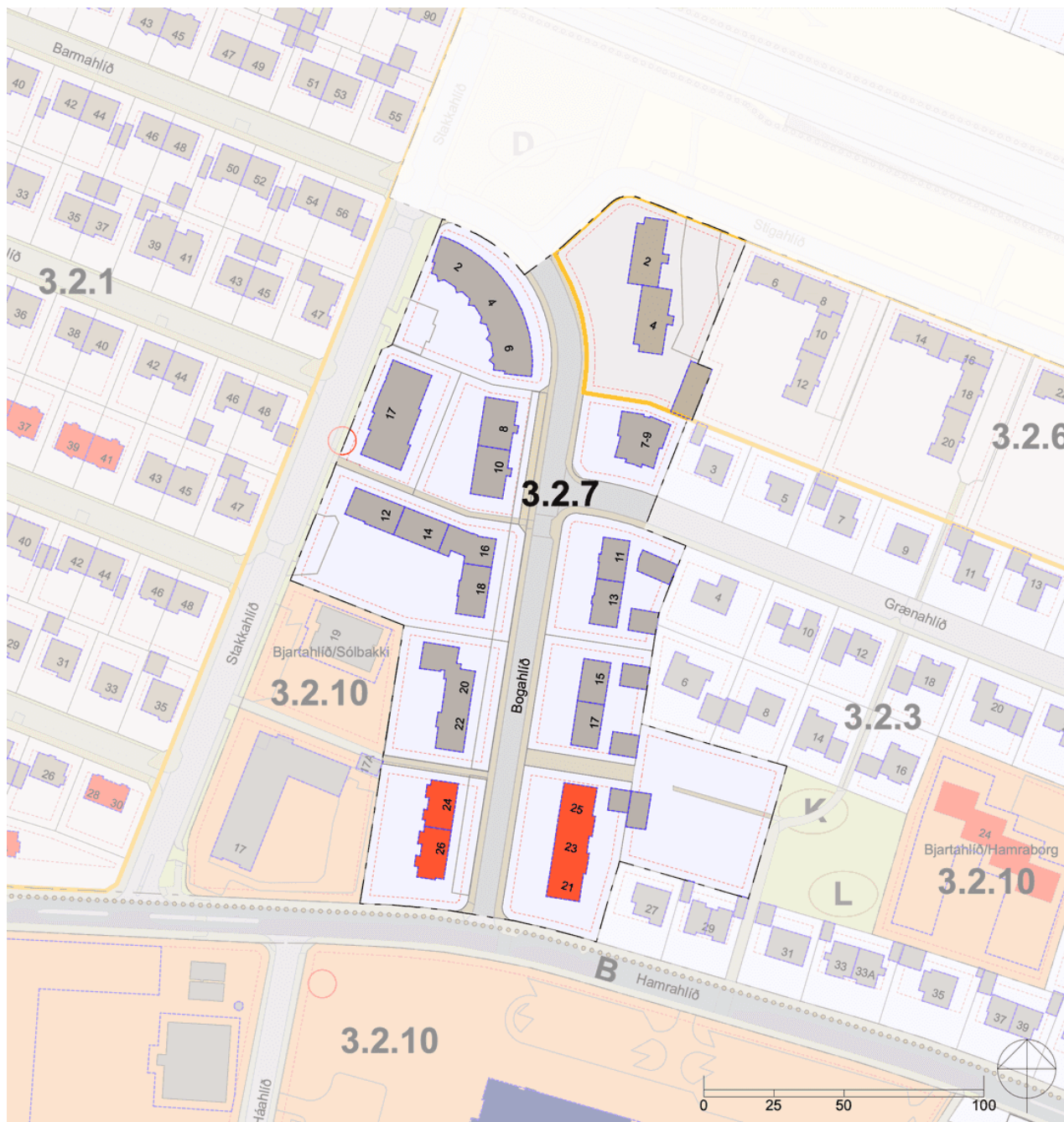
Skrá yfir þessar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum er að finna í heimildarskrá aftast í bók II.

Stakkahlíð - Bogahlíð, fjölbýlishús



Hverfissskipulagsuppdráttur fyrir skilmálaeiningu 3.2.7

Stækkuð mynd af hverfissskipulagsupprætti fyrir skilmálaeiningu 3.2.7 Stakkahlíð - Bogahlíð, fjölbýlishús. Sé munur á upprættum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfissskipulagsupprætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfissskipulagsupprætturinn 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 landnotkunarreita í hverfissskipulaginu.



Skýringar

Landnotkun

	Afmörkun hverfissskipulags
	Afmörkun skilmálaeininga
	Hús / byggingar
	Lóðamörk
	Íbúðarbyggð
	Miðsvæði
	Samfélagsþjónusta
	Verslun og þjónusta
	Þróðarsvæði
	Þróðar- /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
	Málurtagarður
	Kýrt 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)
	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 fjölbýlishúsa
	Hámarkshæð bygginga
	Grenndarstöð, (leiðbeinandi lega)
	Hjólavörð (leiðbeinandi staðsetning)
	Hverfistorg og/öðra fegun götur/yma
	Kvæðir (sjá nánar í bók 2)



SAMFÉLAG

STARFSEMI	182
HÚSAGERÐIR	182
VERSLUN OG ÞJÓNUSTA	185
ÍBÚÐIR	185
LÝÐHEILSA	185



MANNVIRKI

YFIRFÆRÐAR	186
BYGGINGARHEIMILDIR	
VIÐBÓTARBYGGINGARHEIMILDIR	190
NÝBYGGINGAR	195
AÐRAR BYGGINGAR Á LÓÐ	195
BYGGINGARREITIR OG GJÖLD	199
SVALIR OG SVALALOKANIR	199
ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS	200
ÚTLITSBREYTINGAR OG VIÐHALD	200
KJALLARI	200
NIÐURRIF	200
TÆKNIBÚNAÐUR	200
ÓSAMÞYKKTAR FRAMKVÆMDIR	200



GÆÐI BYGGÐAR

LÓÐAMÖRK	201
ÚTFÆRSLA LÓÐA	201
ALMENNINGSRÝMI	202
BORGARBÚSKAPUR	202
LJÓSVIST	202
HLJÓÐVIST	203
LOFTGÆÐI	203
KVÆÐIR	203



ORKA & AUÐLINDIR

MEÐHÖNDLUN ÚRGANGS	203
RAFHEÐSLUSTÆÐI	206
DREIFISTÖÐVAR, LAGNIR OG VEITUR	206



VISTKERFI & MINJAR

BLÁGRÆNAR OFANVATNSLAUSNIR	206
VERNDARÁKVÆÐI	206
FORNLEIFAR	207
NÁTTÚRUSÉRKENNI	207



SAMGÖNGUR

ALMENNINGSSAMGÖNGUR	207
SAMGÖNGUSTEFNA	207
GÖTUR, STÍGAR OG GANGSTÉTTIR	207
BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR	207
SAMEIGINLEG BÍLAGEYMSLA	208
HJÓLASTÆÐI	208



NÁTTÚRUVÁ

FLÓÐ OG AÐRAR NÁTTÚRUHAMFARIR	208
VINDAFAR	208

UM SKILMÁLAEININGU

Í skilmálaeiningunni er íbúðabyggð. Einingin nær yfir fjölbýlishúsalóðir sem standa vestan og austan Bogahlíðar sem liggur um eininguna miðja frá norðri til suðurs. Flest fjölbýlishúsin eru númeruð við Bogahlíð en einnig eru innan einingarinnar fjölbýlishúsin Stigahlíð 2-4, Hamrahlíð 21-25 og Stakkahlíð 17A-C. Fjölbýlishúsabyggð á þremur til fimm hæðum, að undanskildu húsinu við Stakkahlíð 17A-C sem er á tveimur hæðum. Húsin eru byggð á ólíkum tíma, allt frá sjötta ártatug síðustu aldar og fram á fyrsta áratug þessarar aldar. Aftan við húsin Hamrahlíð 21-25 og Bogahlíð 15-17 er lóð ætluð fyrir bílageymslur sem er þó að mestu óbyggð ennþá. Ekki hafa verið gerðar breytingar á byggingum sem talist getur fyrir utan reglulegt viðhald.

HELSTU ÁHERSLUR

Heimild er gefin fyrir viðbótarhæð á lyftulaus fjölbýlishús 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 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 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

☐ Lóðirnar AÁ, AB, AD, AE, AI, AF, AÍ, AH, AG, AÉ - Bogahlíð 7-17, 2-26, Hamrahlíð 21-25, Stigahlíð 2-4

Fjölbýlishús á 2-5 hæðum.

 Lóðin AÐ - Stakkahlíð 17

Tvílyft fjölbýlishús með bílageymslu neðanjarðar.

VERSLUN OG ÞJÓNUSTA

Í skilmálaeiningunni er ekki skilgreint verslunar- eða þjónustuhúsnæði.

ÍBÚÐIR

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**

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

 Lóðin AÐ - Stakkahlíð 17

Hámarkshæð húss yfir gangstéttarhæð er 6,5 m (kóti 42,50). Þakgluggar yfir stigagöngum mega þó fara upp fyrir þá hæð.

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).

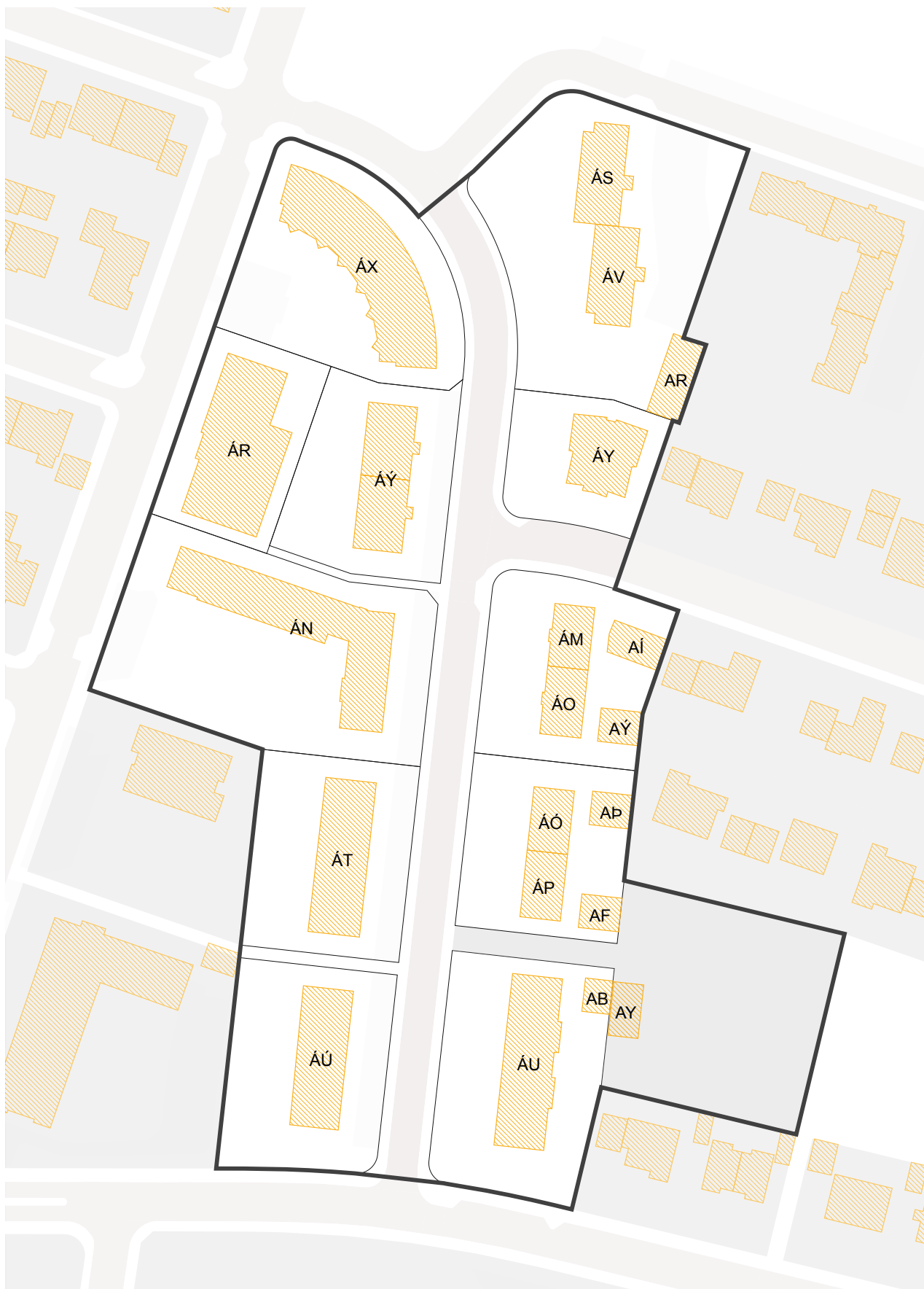
Þeir fyrirvarar eru gerðir að upplýsingar um brúttóflatarmál geta verið rangar bæði hjá fasteignaskrá og LUKR en bent er á að fasteignareigandi sem hyggst nýta sér yfirfærðar ónýttar byggingarheimildir ber ábyrgð á því að brúttóflatarmál fasteignar sé rétt skráð, í samræmi við samþykktu aðaluppdrætti. 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 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 AÁ, AB, AD, AE, AI, AF, AÍ, AH, AG, AÉ - Bogahlíð 7-17, 2-26, Hamrahlíð 21-25, Stigahlíð 2-4

Önnur ákvæði

Heimilt er að byggja eina hæð ofan á núverandi fjölbýlishús sem ekki hafa lyftu. Skilyrði er að um leið sé komið fyrir lyftu við stigahús. Einnig er heimilt að færa stigahús og lyftu í viðbyggingu við núverandi hús.

Heimilt er að koma fyrir lyftu við húsin óháð ofanábyggingu.

Fylgja skal leiðbeiningum hverfissskipulags um fjölbýlishús án lyftu.

Þakhalli og þakform skal taka mið af því húsi sem byggt er ofan á.

Fyrir samliggjandi eða samtengd hús, hvort sem er á milli lóða eða innan sömu lóðar, skal hanna ofanábyggingar heildstætt.

Heimild til ofanábygginga er háð samþykki meðlóðarhafa.

Sjá leiðbeiningar

[➤ Fjölbýlishús án lyftu](#)

 Lóðin AÐ - Stakkahlíð 17

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
Bogahlið 2-6		ÁX	Y 2.593 m²	2.521 m²	
		ÁI	A 1.220 m²	0 m²	
SAMTALS	2.358 m²		3.813 m²	2.521 m²	1.10 → 1.62
Bogahlið 7-9		ÁY	Y 1.022 m²	1.022 m²	
		ÁK	A 426 m²	0 m²	
SAMTALS	1.071 m²		1.448 m²	1.022 m²	0.95 → 1.35
Bogahlið 8-10		ÁÝ	Y 1.626 m²	1.576 m²	
		AD	A 359 m²	0 m²	
		ÁA	A 359 m²	0 m²	
SAMTALS	1.693 m²		2.344 m²	1.576 m²	0.96 → 1.38
Bogahlið 11-13		ÁO	Y 716 m²	716 m²	
		ÁÍ	Y 107 m²	107 m²	
		ÁM	Y 694 m²	694 m²	
		ÁÝ	Y 80 m²	80 m²	
		ÁL	A 311 m²	0 m²	
		AÐ		0 m²	
		AI		0 m²	
		AÖ	A 296 m²	0 m²	
SAMTALS	1.763 m²		2.204 m²	1.597 m²	0.91 → 1.25
Bogahlið 12-18		ÁN	Y 3.025 m²	3.025 m²	
		ÁÉ	A 334 m²	0 m²	
		AÉ	A 350 m²	0 m²	
		AJ	A 338 m²	0 m²	
		ÁH	A 338 m²	0 m²	
SAMTALS	3.340 m²		4.385 m²	3.025 m²	0.91 → 1.31
Bogahlið 15-17		ÁÓ	Y 694 m²	694 m²	
		ÁP	Y 716 m²	716 m²	
		AF	Y 80 m²	80 m²	
		AP	Y 80 m²	80 m²	
		AE		0 m²	
		ÁG		0 m²	
		ÁÍ	A 298 m²	0 m²	

Heimilisfang	SL	AK	HB	BYGGT	YNH / NNH
		ÁJ	A 305 m ²	0 m ²	
SAMTALS	1.617 m ²		2.173 m ²	1.570 m ²	0.97 → 1.34
Bogahlíð 20-22		ÁT	Y 1.520 m ²	1.520 m ²	
		AL	A 717 m ²	0 m ²	
SAMTALS	1.786 m ²		2.237 m ²	1.520 m ²	0.85 → 1.25
Bogahlíð 24-26		ÁÚ	Y 1.746 m ²	1.715 m ²	
		AÆ	A 368 m ²	0 m ²	
		ÁB	A 353 m ²	0 m ²	
SAMTALS	1.857 m ²		2.467 m ²	1.715 m ²	0.94 → 1.33
Hamrahlíð 21-25		AB	Y 56 m²	56 m ²	
		ÁU	Y 1.867 m²	1.867 m ²	
		AP		0 m ²	
		ÁÐ	A 956 m ²	0 m ²	
SAMTALS	2.147 m ²		2.879 m ²	1.923 m ²	0.90 → 1.34
Stakkahlíð 17		ÁR	Y 1.707 m ²	1.707 m ²	
		ÁD		0 m ²	
SAMTALS	1.392 m ²		1.707 m ²	1.707 m ²	1.23 → 1.23
Stigahlíð 2-4		ÁS	Y 1.325 m²	1.325 m ²	
		AR	Y 156 m²	156 m ²	
		ÁV	Y 1.313 m²	1.313 m ²	
		ÁF	A 434 m ²	0 m ²	
		AÁ		0 m ²	
		AÓ	A 427 m ²	0 m ²	
SAMTALS	3.481 m ²		3.655 m ²	2.794 m ²	0.80 → 1.05

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 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.

Lóðin AÐ - Stakkahlíð 17

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 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.

Lóðirnar AÁ, AB, AD, AE, AI, AF, AÍ, AH, AG, AÉ - Bogahlíð 7-17, 2-26, Hamrahlíð 21-25, Stigahlíð 2-4

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 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.

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.

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.

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 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.

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.

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.

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.

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.

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 almenningssrymum, opnum svæðum, götum og stígum.

Sjá leiðbeiningar

➤ **Blágrænar ofanvatnsslausnir**

VERNDARÁKVÆÐI

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

- Bogahlíð 24-26
- Hamrahlíð 21-25

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				
Bogahlíð 2-6	0	8	8	Bogahlíð 7-9	0	4	4
Bogahlíð 8-10	0	14	14	Bogahlíð 11-13	0	7	7
Bogahlíð 12-18	0	24	24	Bogahlíð 15-17	0	6	6
Bogahlíð 20-22	0	16	16	Hamrahlíð 21-25	0	21	21
Stakkahlíð 17	15	2	17	Stigahlíð 2-4	0	30	30

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.

SAMEIGINLEG BÍLAGEYMSLA

Ekki heimilað.

HJÓLASTÆÐI

Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á borgarlandi.

Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á lóð.



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.

Skógarhlíð



Hverfisskipulagsuppdráttur fyrir skilmálaeiningu 3.2.8

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsuppdrátti fyrir skilmálaeiningu 3.2.8 Skógarhlíð. 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 landnóttunarreita í hverfisskipulaginu.



Skýringar

Landnotkun

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

Opin svæði - Borgartand

- H** Hverfisgarður: Garðir innan hverfis sem þjóna íbúum hverfis
- L** Opín 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** Matljúrtangarður
- K** Kyrtlað 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)
- Nýverandi undirgöngugubú
- Ný undirgöngugubú

Verndarúkvæði

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

Annað

- Takmarkaður byggingarreitir, sjá skilmála
- Aðalbyggingarreitir, sjá skilmála
- Möguleg hækkun flötlyshúsa
- Hámarskæði bygginga
- Grenndarstöð, (leiðbeinandi lega)
- Hjóðvörn (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 Hlíða 3.2. Landnotkun skv. gildandi aðalskipulagi er miðsvæði. Skilmálaeiningin afmarkast af Skógarhlíð til austurs, Bústaðavegi til vesturs, Litluhlíð til suðurs og mislægum gatnamótum Bústaðavegar og Hringbrautar til norðurs. Svæðið er uppbyggingarreitur fyrir nýja íbúðarbyggð skv. gildandi aðalskipulagi (Skógarhlíð). Deiliskipulagsvinna svæðisins er ekki hafin við gildistöku hverfisSKIPULAGS.

HELSTU ÁHERSLUR

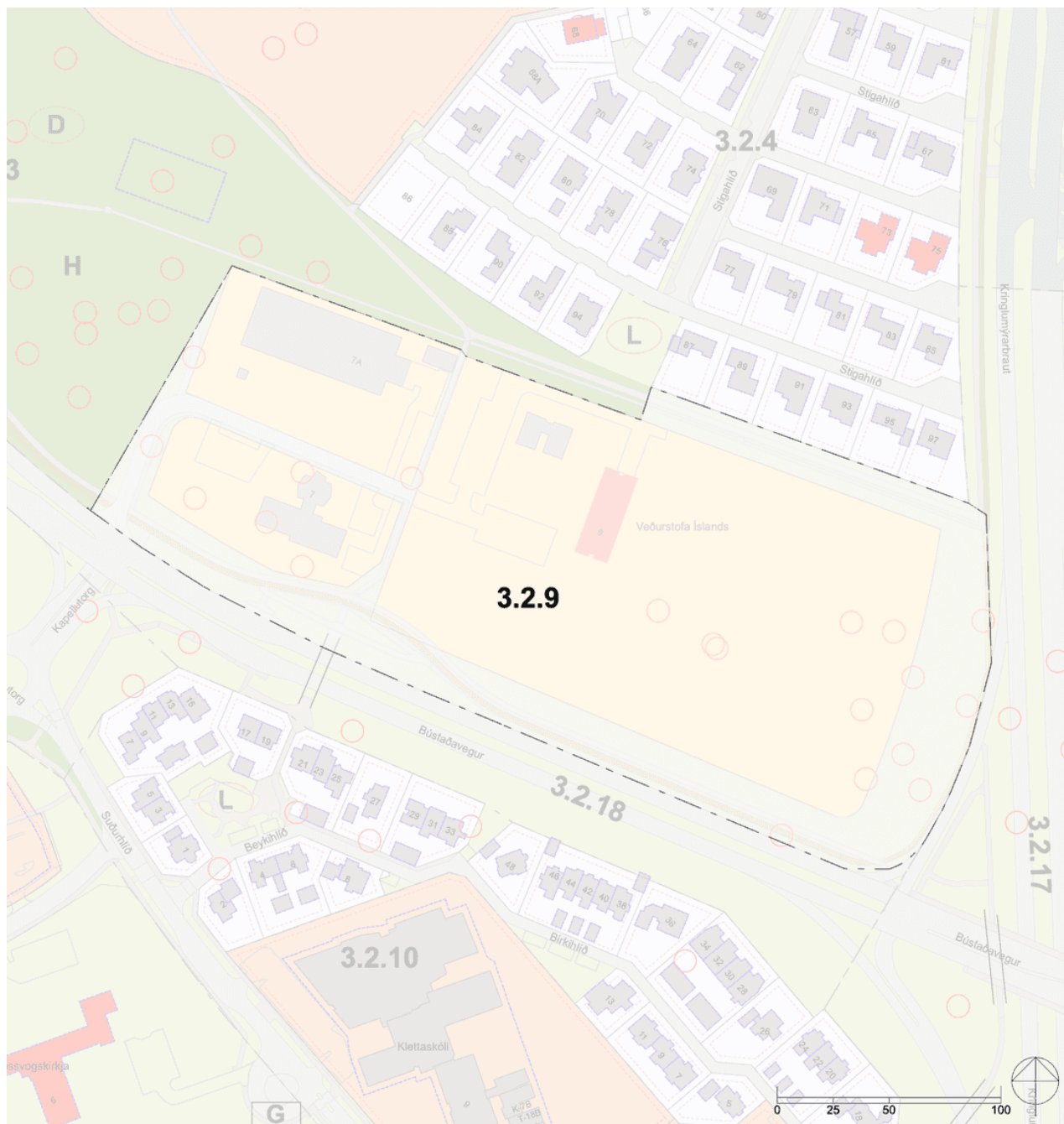
Einingin Skógarhlíð er skilgreind sem uppbyggingarreitur í gildandi aðalskipulagi Reykjavíkur. Landnotkun innan reitsins er miðsvæði. Gert er ráð fyrir uppbyggingu á reitnum á allt að 5 hæðum sem samrýmist landnotkunarákvæðum aðalskipulagsins.

Veðurstofuhæð



Hverfisskipulagsuppdráttur fyrir skilmálaeiningu 3.2.9

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsuppdrátti fyrir skilmálaeiningu 3.2.9 Veðurstofuhæð. 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 landnóttunarreita í hverfisskipulaginu.



Skýringar

Landnotkun

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

Opin svæði - Borgarland

- H** Hverfisgarður: Garðar innan hverfis sem þjóna íbúum hverfis
- 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 tili dvalar og slókanar 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)
- Nýverandi undirgöngugöngubú
- Ný undirgöngugöngubú

Verndarárkvæði

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

Annað

- Takmarkaður byggingarreitur, sjá skilmála
- Aðalbyggingarreitur, sjá skilmála
- Möguleg hækkun flötlyshúsa
- (2)** Hámarkshæð bygginga
- Grenndarstöð, (leiðbeinandi lega)
- Hjóðvörn (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 Hlíða 3.2. Landnotkun skv. gildandi aðalskipulagi er miðsvæði. Skilmálaeiningin liggur að Bústaðavegi til suðurs og Kringlumýrarbraut til austurs. Norðan við eininguna er einbýlishúsabyggð við Stigahlíð og vestan við hana opið svæði (Litla Öskjuhlíð). Svæðið er uppbyggingarreitur fyrir nýja íbúðarbyggð skv. gildandi aðalskipulagi (Veðurstofuhæð). Deiliskipulagsvinna svæðisins er í gangi við gildistöku hverfisSKIPULAGS.

HELSTU ÁHERSLUR

Einingin Veðurstofuhæð er skilgreind sem uppbyggingarreitur í gildandi aðalskipulagi Reykjavíkur. Landnotkun innan reitsins er miðsvæði. Gert er ráð fyrir uppbyggingu á reitnum á 3-5 hæðum sem samrýmist landnotkunarákvæðum aðalskipulagsins.

Samfélagsþjónusta



HverfisSKIPULAGSUPPDRÁTTUR FYRIR SKILMÁLAEINGU 3.2.10

Stækkuð mynd af hverfisSKIPULAGSUPPDRÆTTI FYRIR SKILMÁLAEINGU 3.2.10 Samfélagsþjónusta. 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 landnóttunarreitna í hverfisSKIPULAGINU.



Skýringar

Landnotkun

	Afmörkun hverfisSKIPULAGS
	Afmörkun skilmálaeininga
	Hús / byggingar
	Lóðamörk
	Íbúðarbyggð
	Miðsvæði
	Samfélagsþjónusta
	Verslun og þjónusta
	Þróðttasvæði
	Þróðttar- / althugunarsvæði (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	Matjurtangarður
	K	Kyrtítt svæði: Eftir á til dvalar og slóðttar 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)
	Núverandi undirgöngugöngubú
	Ný undirgöngugöngubú

Verndarálsvæði

	Hverfisvernd
	Einstökt hús
	Formleifar og yngri minjar
	Helgunarsvæði
	Helgunarsvæði fríðlysing
	Fríðlyst svæði
	Náttúrsérkenni

Annað

	Takmarkaður byggingarreitur, sjá skilmála
	Aðalbyggingareitur, sjá skilmála
	Möguleg hækkun flóttlyshúsa
	Hámarkshæð bygginga
	Grenndarstöð, (leiðbeinandi lega)
	Hjólðttóm (leiðbeinandi staðsetning)
	Hverfistorg og leða fegun götturyma
	Kvæðtt (sjá náttar í bók 2)



SAMFÉLAG

STARFSEMI	222
HÚSAGERÐIR	222
VERSLUN OG ÞJÓNUSTA	222
ÍBÚÐIR	222
LÝÐHEILSA	222



MANNVIRKI

YFIRFÆRÐAR	223
BYGGINGARHEIMILDIR	
VIÐBÓTARBYGGINGARHEIMILDIR	228
NÝBYGGINGAR	232
AÐRAR BYGGINGAR Á LÓÐ	232
BYGGINGARREITIR OG GJÖLD	233
SVALIR OG SVALALOKANIR	233
ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS	234
ÚTLITSBREYTINGAR OG VIÐHALD	234
KJALLARI	234
NIÐURRIF	234
TÆKNIBÚNAÐUR	234
ÓSAMÞYKKTAR FRAMKVÆMDIR	234



GÆÐI BYGGÐAR

LÓÐAMÖRK	235
ÚTFÆRSLA LÓÐA	235
ALMENNINGSRÝMI	236
BORGARBÚSKAPUR	236
LJÓSVIST	237
HLJÓÐVIST	237
LOFTGÆÐI	237
KVÆÐIR	237



ORKA & AUÐLINDIR

MEÐHÖNDLUN ÚRGANGS	238
RAFHEÐSLUSTÆÐI	238
DREIFISTÖÐVAR, LAGNIR OG VEITUR	239



VISTKERFI & MINJAR

BLÁGRÆNAR OFANVATNSLAUSNIR	239
VERNDARÁKVÆÐI	239
FORNLEIFAR	239
NÁTTÚRUSÉRKENNI	240



SAMGÖNGUR

ALMENNINGSSAMGÖNGUR	240
SAMGÖNGUSTEFNA	240
GÖTUR, STÍGAR OG GANGSTÉTTIR	240
BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR	240
SAMEIGINLEG BÍLAGEYMSLA	240
HJÓLASTÆÐI	241



NÁTTÚRUVÁ

FLÓÐ OG AÐRAR NÁTTÚRUHAMFARIR	241
VINDAFAR	241

UM SKILMÁLAEININGU

Í skilmálaeiningunni er samfélagsþjónusta. Skilmálaeiningin skiptist í fimm hluta. Stærsti hlutinn nær yfir lóðir Hlíðaskóla og Menntaskólans við Hamrahlíð, sunnan við Hamrahlíð. Annar hluti er norðan Hamrahlíðar og vestan Stakkahlíðar og nær yfir lóðir Blindrafélagsins og leikskólans Björtuhlíðar. Þriðji hlutinn er önnur lóð leikskólans Björtuhlíðar við Grænuhlíð. Fjórði hlutinn er lóð leikskólans Hlíðar við Eskihlíð. Fimmti hluti einingarinnar er lóð Klettaskóla við Suðurhlíð auk aðliggjandi óbyggðrar lóðar við Birkihlíð 1-3.

HELSTU ÁHERSLUR

Byggingarreitir á lóðum eru stækkaðir.

Heimilað er að byggja ofan á núverandi hús við Hamrahlíð 17.

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.

Hús Blindrafélagsins er við Hamrahlíð 17. Þar er rekin starfsemi tengd því á jarðhæð.

HÚSAGERÐIR

Bjartahlíð við Grænuhlíð er leikskóli í einni byggingu á einni hæð ásamt kjallara með mænisþaki. Bjartahlíð við Stakkahlíð er leikskóli á einni hæð. Hlíð - Sóhlíð er leikskóli staðsettur í húsnæði sem ætlað er fyrir íbúðir á tveimur hæðum ásamt kjallara. Hlíð - Eskihlíð er í byggingu á einni hæð ásamt áhaldageymslu. Hlíðaskóli er staðsettur í einni skólabyggingu á 2-3 hæðum, íþróttahúsi og færanlegar skólastofur. Klettaskóli er staðsettur í tveimur aðal skólabyggingum á einni til tveimur hæðum og færanlegum kennslustofum.

VERSLUN OG ÞJÓNUSTA

Verslun og þjónusta sem tengist starfseminni, sbr. skilmálalið um starfsemi, er heimiluð.

ÍBÚÐIR

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

Heimilt er að byggja eina hæð ofan á húsið Hamrahlíð 17, sbr. skilmála um yfirfærðar byggingarheimildir og viðbótarbyggingarheimildir, þar sem heimilt er að koma fyrir nýjum íbúðum.

Við breytingar þarf að fylgja ákvæðum gildandi byggingarreglugerðar og leiðbeiningum hverfissskipulags um fjölgun íbúða. Samráð skal haft við Veitur ohf. um tengingu nýrra íbúða við fráveitukerfi.

Á öðrum lóðum innan skilmálaeiningarinnar er ekki heimilt að hafa íbúðir.

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 AH - Hamrahlíð 10

Hæð viðbyggingar skal ekki vera umfram hæðarkóta 52,05 m.

Húsagerð viðbyggingar skal taka mið af núverandi byggingu.

Allir hlutar húss skulu standa innan byggingarreits.

Taka skal sérstakt tillit til skuggamyndunar á aðliggjandi lóðum við hönnun nýbygginga.

 Byggingareiturinn AG - Hamrahlíð 10

Hæð byggingar skal ekki vera umfram hæðarkóta 52,05 m nema í íþróttasal þar sem hæðarkótinn er 53,60 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).

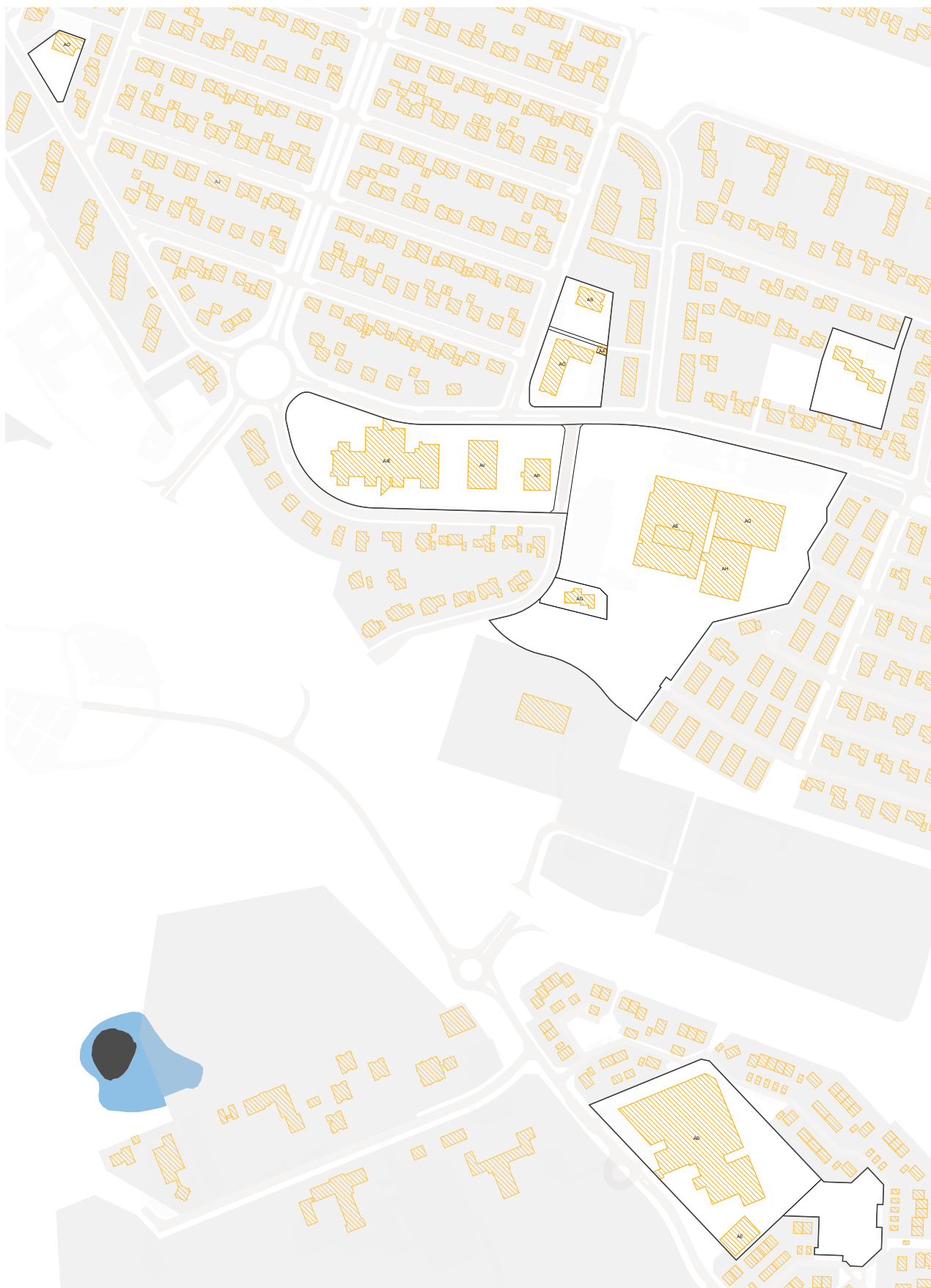
Þeir fyrirvarar eru gerðir að upplýsingar um brúttóflatarmál geta verið rangar bæði hjá fasteignaskrá og LUKR en bent er á að fasteignareigandi sem hyggst nýta sér yfirfærðar ónýttar byggingarheimildir ber ábyrgð á því að brúttóflatarmál fasteignar sé rétt skráð, í samræmi við samþykktu aðaluppdrætti. 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 byggingarheimildir fyrir framan.

VIÐBÓTARBYGGINGARHEIMILDIR

 Lóðin AÐ - Hamrahlíð 17

Heimilt er að byggja inndregna hæð ofan á húsið sem verður því 6 hæðir.

Byggingarreitur 6. hæðar er inndreginn um 1,3 m.

Lyftustokkur og tæknirými mega fara 2,0 m uppfyrir hámarkshæð húss. Að hámarki 30 m² að grunnfleti.

Nýting 6. hæðar er fyrir stækkun núverandi starfsemi hússins, hvorki íbúðir né samkomuhald.

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.

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.

Húsi

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
SAMTALS	4.339 m²		0 m²	0 m²	0.00 → 0.00
Eskihlíð 17		AO	Y 418 m²	418 m²	
		AK	A 546 m² T 300 m²	0 m²	
SAMTALS	1.700 m²		1.264 m²	418 m²	0.25 → 0.74
Grænahlíð 24		BK	Y 736 m²	736 m²	
		ÁB	A 2.196 m² T 1.300 m²	0 m²	
SAMTALS	4.869 m²		4.232 m²	736 m²	0.15 → 0.87
Hamrahlíð 2		AV		0 m²	
		AP	Y 788 m²	788 m²	
		A/E	Y 6.891 m²	6.891 m²	
		AU		0 m²	
		AÚ		0 m²	
		AX		0 m²	
		AY	A 5.845 m² T 5.000 m²	0 m²	
		AT		0 m²	
SAMTALS	18.129 m²		18.524 m²	7.679 m²	0.42 → 1.02
Hamrahlíð 10		AÉ	Y 7.157 m²	7.157 m²	
		AH	Y 1.985 m²	0 m²	
		AG	Y 4.000 m²	3.132 m²	
		AD		0 m²	
		AÐ		0 m²	
		AE		0 m²	
		AI		0 m²	
		AÍ		0 m²	
SAMTALS	42.176 m²		13.142 m²	10.289 m²	0.31 → 0.31
Hamrahlíð 17		AÓ	Y 4.898 m²	4.298 m²	
		AM	A 5.150 m²	0 m²	
SAMTALS	3.592 m²		10.048 m²	4.298 m²	1.36 → 2.80
Háahlíð 9		ÁG	Y 373 m²	373 m²	
		ÁH		0 m²	
SAMTALS	1.337 m²		373 m²	373 m²	0.28 → 0.28
		AS	Y 364 m²		

Heimilisfang	SL	AK	HB	BYGGT	YNH / NNH
Stakkahlíð 19				364 m ²	
		AR	A 590 m ² T 1.000 m ²	0 m ²	
SAMTALS	2.239 m²		1.954 m²	364 m²	0.16 → 0.87
Stakkahlíð 21		ÁA	Y 46 m ²	46 m ²	
		AÖ		0 m ²	
SAMTALS	47 m²		46 m²	46 m²	0.99 → 0.99
Suðurhlíð 9		ÁÐ	Y 6.940 m ²	6.940 m ²	
		ÁE	Y 560 m ²	0 m ²	
		ÁÉ	A 6.587 m ² T 2.000 m ²	0 m ²	
SAMTALS	17.224 m²		16.087 m²	6.940 m²	0.44 → 0.93

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 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 hverfissskipulags 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 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 blárrí 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.

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.

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 utilistaverki innan skilmálaeiningarinnar. Áður en listaverki er komið fyrir þarf að liggja fyrir umsögn skipulagsfulltrúa og verkefnastjóra á skrifstofu umhverfisgæða.

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.

Listaverk

Heimilt er að koma fyrir utilistaverki 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.

Dvalar- og leiksvæði

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

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 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

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

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

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

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.

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

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

- Eskihlíð 17 - leikskólinn Eskihlíð
- Grænahlíð 24 - leikskólinn Grænahlíð
- Háahlíð 9
- Hamrahlíð 2

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

Innan skilmálaeiningarinnar eru náttúrusérkenni, sjá afmörkun á hverfisskipulagsuppdætti. Óheimilt er að raska eða skerða þessi náttúrusérkenni.



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				
Birkihlíð 1-3	0	11	11	Grænahlíð 24	0	11	11
Hamrahlíð 2	0	64	64	Hamrahlíð 10	0	237	237
Hamrahlíð 17	0	32	32	Háahlíð 9	0	6	6
Stakkahlíð 19	0	11	11	Suðurhlíð 9	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.

SAMEIGINLEG BÍLAGEYMSLA

Ekki heimilað.

HJÓLASTÆÐI

Fjöldi og fyrirkomulag hjólastæða við atvinnuhúsnæði, skóla og annað sérhæft húsnæði skal vera skv. ákvæðum gildandi aðalskipulags og bíla- og hjólastæðareglum 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.

Suðurhlíðar



Hverfisskipulagsuppráttur fyrir skilmálaeiningu 3.2.11

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsupprætti fyrir skilmálaeiningu 3.2.11 Suðurhlíðar. 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
- Miðsvæði
- Samfélagsþjónusta
- Verslun og þjónusta
- Þróttasvæði
- Þróttun- / alhugunarsvæði (Sérstakt deiliskipulag)

Opin svæði - Borgarland

- H Hverfisgarður: Garðar innan hverfis sem þjóna íbúum hverfis
- L Opín 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 Matljúrtangarður
- K Kyrtítt svæði: Eftir til dvalar og slökunar 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)
- Nýverandi undirgöngugubú
- Ný undirgöngugubú

Verndarúkvæði

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

Annað

- Takmarkaður byggingarreitur, sjá skilmála
- Aðalbyggingarreitur, sjá skilmála
- Möguleg hækkun flótbilshúsa
- Hámarskað bygginga
- Grenndarstöð, (leiðbeinandi lega)
- Hjóðvörn (leiðbeinandi staðsetning)
- Hverfistorg og leða fegun götur/yma
- Kvæðir (sjá nánar í bók 2)



SAMFÉLAG

STARFSEMI	246
HÚSAGERÐIR	246
VERSLUN OG ÞJÓNUSTA	261
ÍBÚÐIR	261
LÝÐHEILSA	261



MANNVIRKI

YFIRFÆRÐAR	262
BYGGINGARHEIMILDIR	
VIÐBÓTARBYGGINGARHEIMILDIR	282
NÝBYGGINGAR	293
AÐRAR BYGGINGAR Á LÓÐ	293
BYGGINGARREITIR OG GJÖLD	293
SVALIR OG SVALALOKANIR	294
ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS	294
ÚTLITSBREYTINGAR OG VIÐHALD	301
KJALLARI	301
NIÐURRIF	301
TÆKNIBÚNAÐUR	301
ÓSAMÞYKKTAR FRAMKVÆMDIR	301



GÆÐI BYGGÐAR

LÓÐAMÖRK	302
ÚTFÆRSLA LÓÐA	302
ALMENNINGSRÝMI	303
BORGARBÚSKAPUR	303
LJÓSVIST	303
HLJÓÐVIST	304
LOFTGÆÐI	304
KVÆÐIR	304



ORKA & AUÐLINDIR

MEÐHÖNDLUN ÚRGANGS	304
RAFHEÐSLUSTÆÐI	305
DREIFISTÖÐVAR, LAGNIR OG VEITUR	305



VISTKERFI & MINJAR

BLÁGRÆNAR OFANVATNSLAUSNIR	305
VERNDARÁKVÆÐI	306
FORNLEIFAR	306
NÁTTÚRUSÉRKENNI	306



SAMGÖNGUR

ALMENNINGSSAMGÖNGUR	306
SAMGÖNGUSTEFNA	306
GÖTUR, STÍGAR OG GANGSTÉTTIR	306
BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR	306
SAMEIGINLEG BÍLAGEYMSLA	315
HJÓLASTÆÐI	315



NÁTTÚRUVÁ

FLÓÐ OG AÐRAR NÁTTÚRUHAMFARIR	315
VINDAFAR	315

UM SKILMÁLAEININGU

Í skilmálaeiningunni er íbúðabyggð auk lítilla opinna svæða innan byggðarinnar. Einngin afmarkast af Bústaðavegi til norðurs, Kringlumýrarbraut til austurs, Suðurhlíð til suðvesturs og lóðinni Suðurhlíð 35 til suðurs. Í einingunni miðri er lóð Klettaskóla auk aðliggjandi óbyggðar samfélagsþjónustulóðar (Birkihlíð 1-3) sem ekki er hluti af þessari skilmálaeiningu. Byggðin einkennist af fastmótuðum rað- og parhúsum auk stakstæðra húsa sem skipað er um kræklóttar vistgötur sem liggja um eininguna. Húsin eru á einni hæð auk riss og kjallarar þar sem landhalli gefur tilefni til.

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 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.

Sjá leiðbeiningar

➤ [Starfsemi í íbúðabyggð](#)

HÚSAGERÐIR

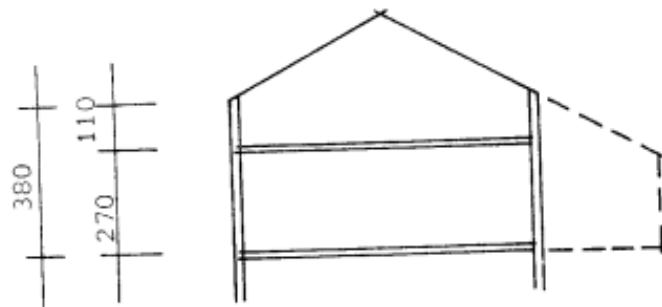
☐ Lóðirnar ÁÍ, ÁK, ÁJ - Víðihlið 41-45

☐ Byggingareiturinn HY - Birkihlið 26

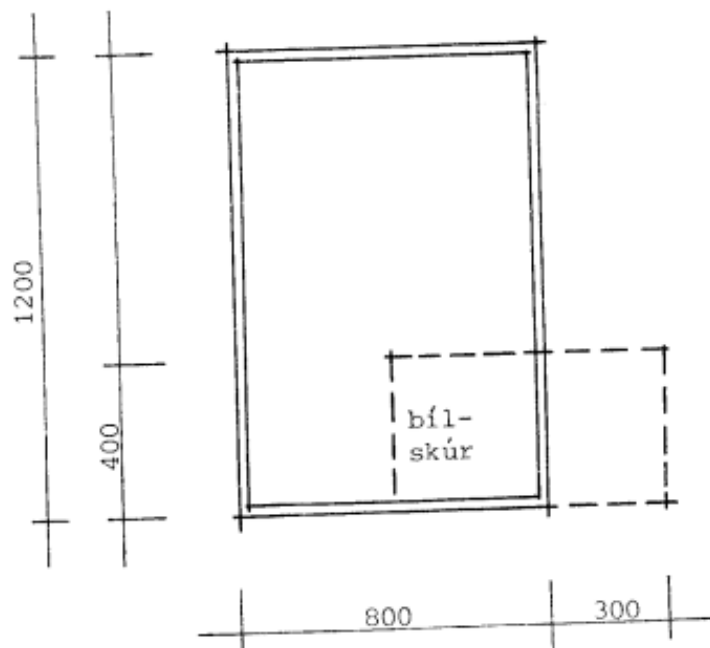
Smáhús á einni og hálfri hæð.

Húsagerð H samkvæmt eldra skipulagi

Þversnið



Grunnmynd



Skýringarmynd

☐ Lóðirnar AP, ÁÐ - Beykihlíð 17-19, 29-33

☐ Byggingareitirnir AB, KB, Ál, ÁJ, JN, GÓ, HS - Beykihlíð 7-9, 15, 25

Parhús og raðhús á einni hæð með risi ásamt bílageymslu.

 Lóðirnar AS, ÁÚ, AI, AÖ - Beykihlíð 1, 27, 2, 8

Einbýlishús á einni hæð með risi, ásamt bílageymslu.

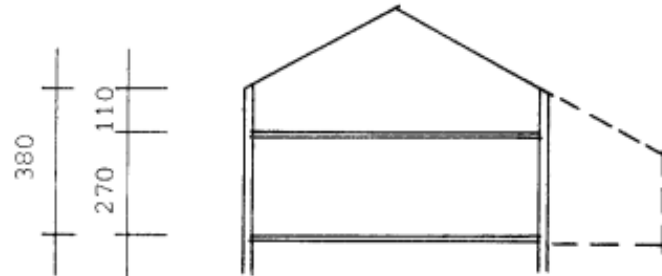
Húsagerð A samkvæmt eldra skipulagi

☐ Lóðirnar AT, AÚ, ÁX - Lerkihlíð 2-4, Reynihlíð 8-10, Víðihlíð 2-4

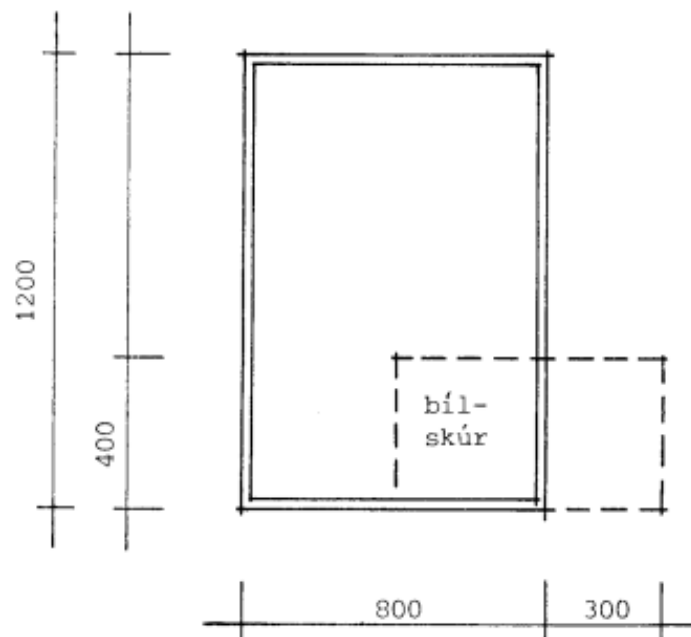
Parhús á einni hæð með nýtanlegu risi ásamt innbyggðri bílageymslu.

Húsagerð B samkvæmt eldra skipulagi

Þversnið



Grunnmynd



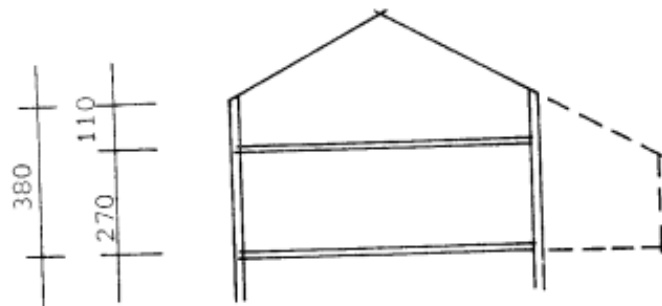
Skýringarmynd

☐ Lóðirnar ÁT, AV - Birkihlíð 7-11, Reynihlíð 2-6

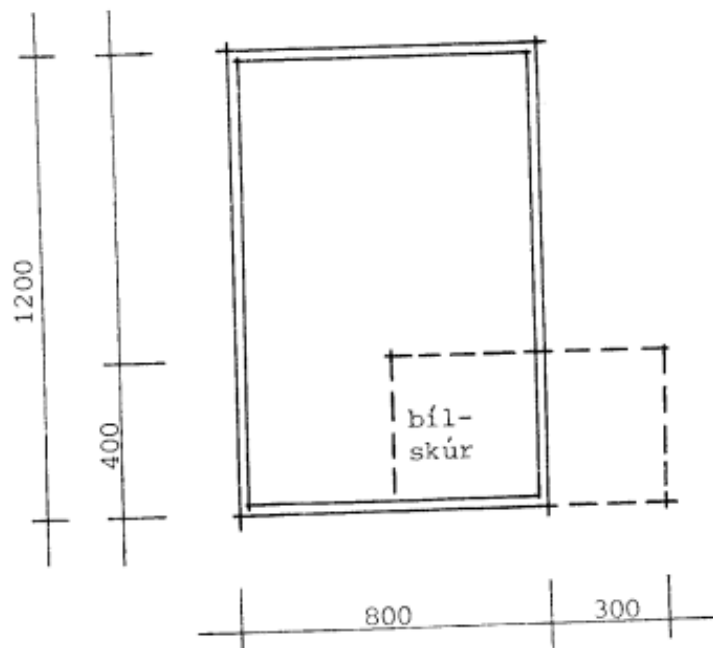
Einnar hæðar raðhús með nýtanlegu risi og innbyggðri bílgeymslu.

Húsagerð E samkvæmt eldra skipulagi

Þversnið



Grunnmynd

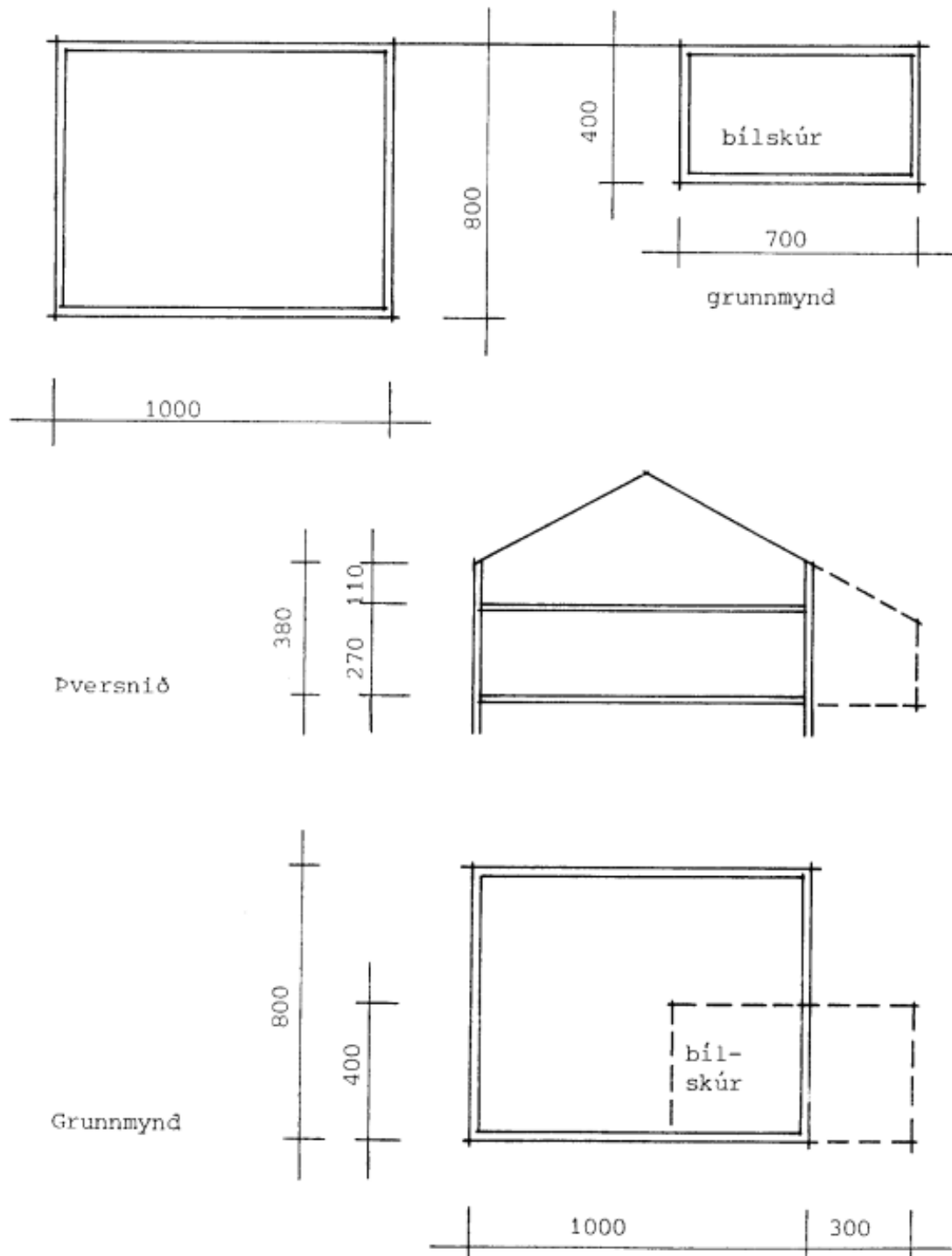


Skýringarmynd

☐ Lóðirnar AÝ, ÁY, AÍ - Viðihlið 1-3, 8-10, 24-26

Parhús á einni hæð með nýtanlegu risi ásamt stakstæðri bílgeymlu.

Húsagerð C samkvæmt eldra skipulagi

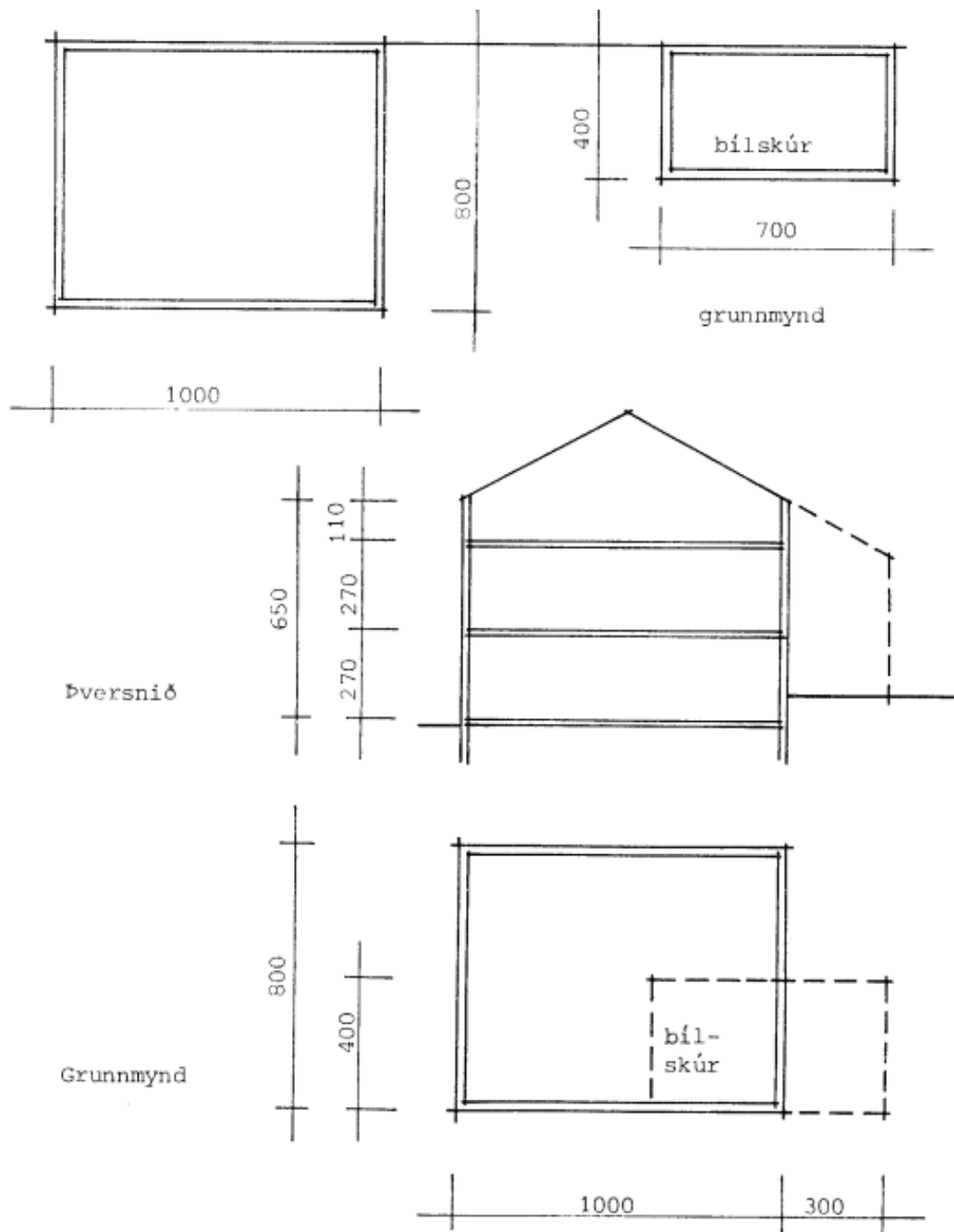


Skýringarmynd

☐ Lóðirnar ÁÓ, AL, AN - Lerkihlíð 5-7, Víðihlíð 13-15, 12-14

Tveggja hæða parhús með nýtanlegu risi ásamt innbyggðri eða aðskilinni bílageymslu.

Húsagerð D samkvæmt eldra skipulagi



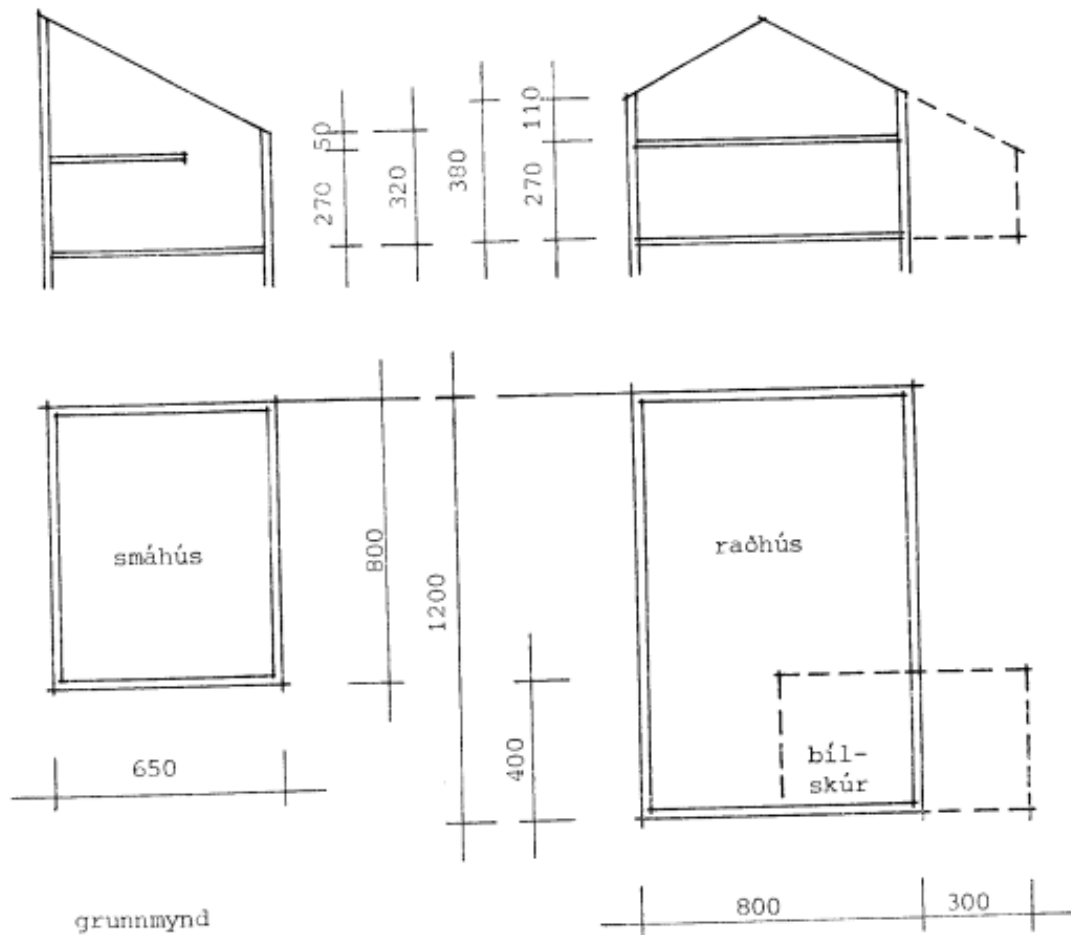
Skýringarmynd

☐ Lóðin ÁD - Víðihlið 28-34

Einnar hæðar raðús með nýtanlegu risi, smáhús á einni og hálfri hæð.

Aukahúsið skal hafa sama húsnúmer og aðalhúsið og skulu bæði húsin tilheyra aðilum sömu fjölskyldu eða einum aðila með eigin atvinnurekstur. Atvinnurekstur skal vera hreinlegur og hávaðalaus. Hlutdeildi í raðhúsalóð verði úthlutað til tveggja einstaklinga sömu fjölskyldu, eða eins einstaklings með atvinnurekstur.

Húsagerð F samkvæmt eldra skipulagi

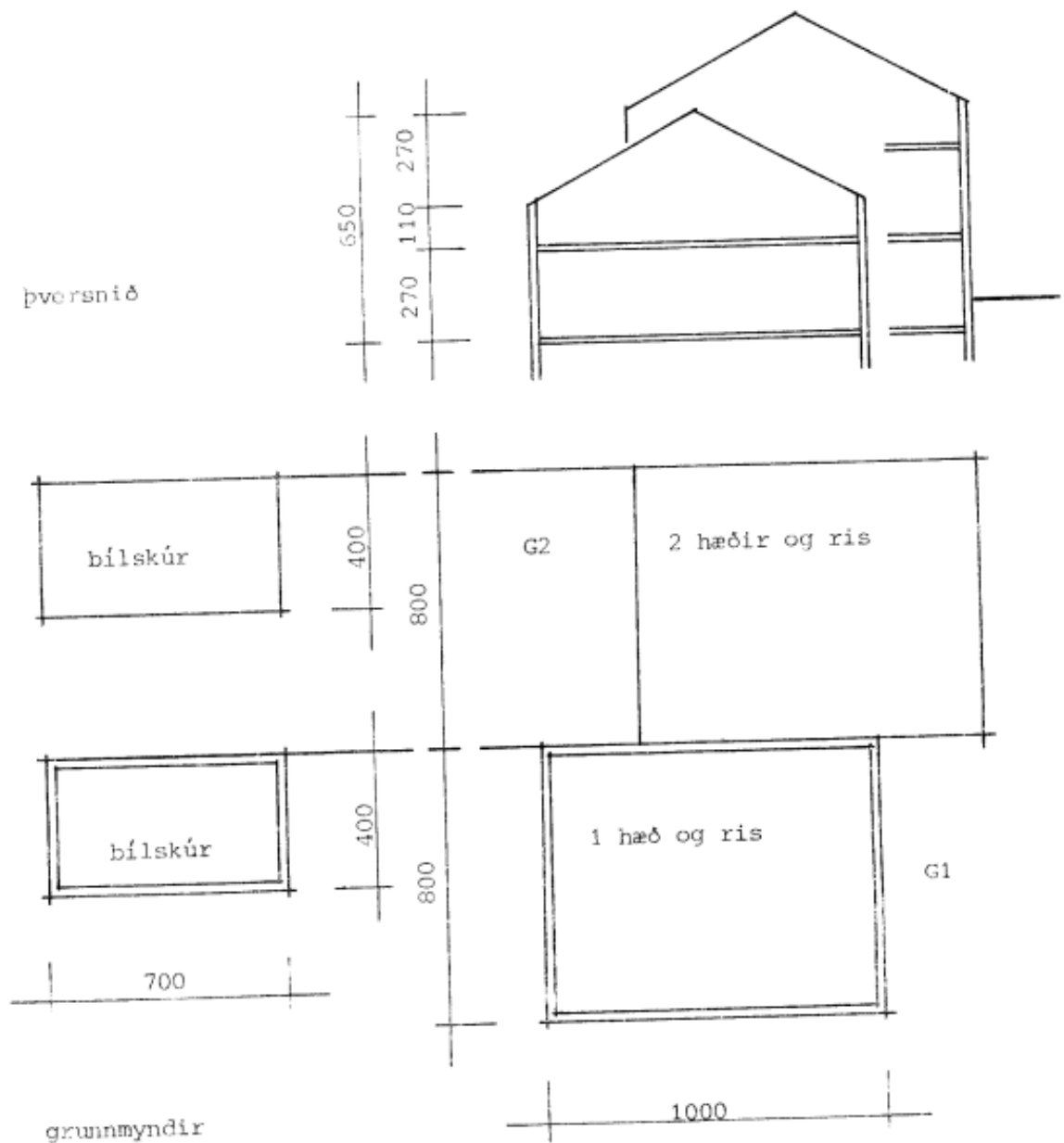


Skýringarmynd

☐ Lóðirnar ÁÝ, AÓ, ÁN, AJ, ÁA, ÁB, AX, AE, ÁO, ÁH, AO, ÁG - Birkihlíð 8-16, 20-24, 28-34, 38-46, Lerkihlíð 11-17, Reynihlíð 5-17, Víðihlíð 5-11, 27-33, 16-22, 36-42

Raðhús á einni til tveimur hæðum ásamt nýtanlegu risi.

Húsagerð G samkvæmt eldra skipulagi.



Skýringarmynd

 Lóðin ÁÉ - Beykihlíð 3-5

Parhús á einni hæð með risi ásamt innbyggðri bílageymslu.

Húsagerð C.

Lóðin Ál - Beykihlíð 4-6

Einnar hæðar parhús með nýtanlegu risi ásamt innbyggðri bílageymslu og smáhúsi á einni og hálfri hæð.

☐ Lóðirnar ÁÞ, ÁE, AB, AM, ÁR, AR, AK, ÁV, AÞ, ÁS, ÁM, ÁF, ÁL - Birkihlíð 5, 13, 18, 36, 48, Lerkihlíð 3, 9, 6-8, Reynihlíð 12, Viðihlíð 25, 6

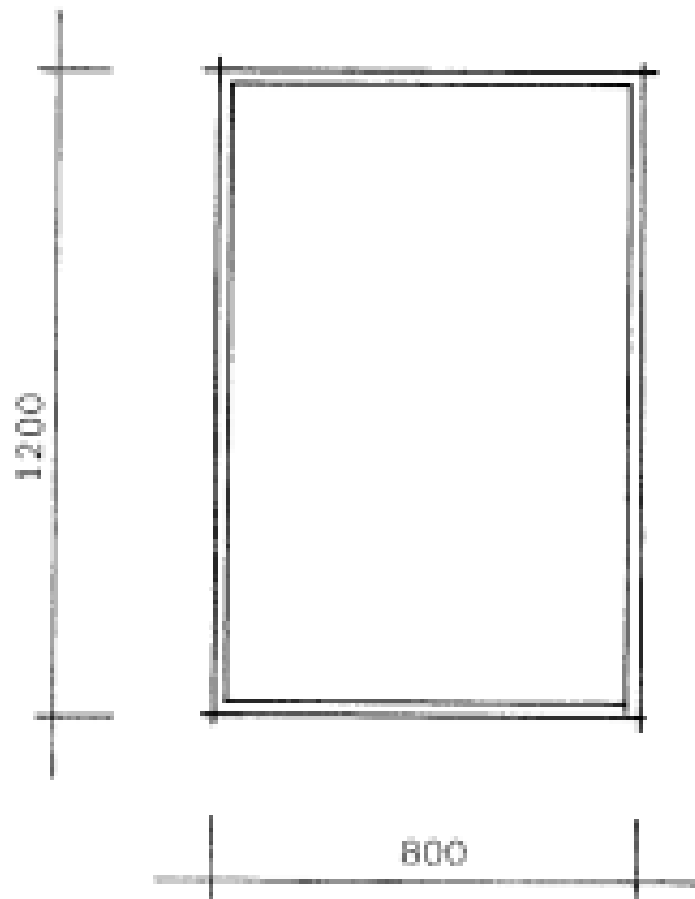
☐ Byggingareiturinn HÚ - Birkihlíð 26

Einbýlishús á einni til tveimur hæðum með nýtanlegu risi og bílageymslu.

Húsagerð er frjálst að öðru leyti en því, sem mæliblöð og hæðarblöð gefa til kynna.

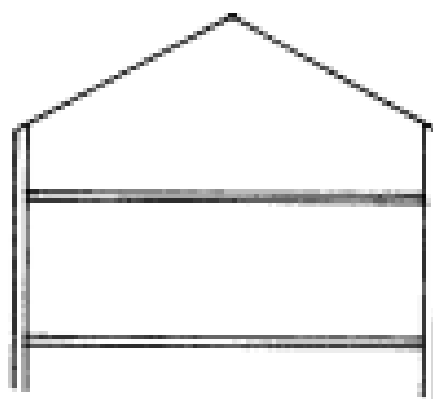
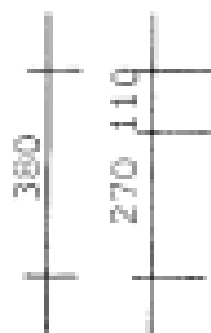
Húsagerð A samkvæmt eldra skipulagi

Grunnmýnd



Skýringarmynd

Dversnið



Skýringarmynd

☐ **Byggingareitirnir AB, Ál, ÁJ, HK, GF, HI, FX - Beykihlíð 11-13, 21-23**

Raðhús á tveimur hæðum með
nýtanlegu risi ásamt bílageymslu.

VERSLUN OG ÞJÓNUSTA

ÍBÚÐIR

Heimilt er að útbúa eina aukaíbúð í hverju rað-, par- og einbýlishúsi eða í byggingum sem tilheyra sama fasteignarnúmeri, s.s. bílageymslu eða stakstæðu húsi.

Fylgja þarf leiðbeiningum hverfissskipulags um fjölgun íbúða og uppfylla ákvæði gildandi byggingarreglugerðar um íbúðir. Leggja skal inn byggingarleyfisumsókn fyrir aukaíbúð til byggingarfulltrúa.

Aðalíbúð og aukaíbúð skulu tilheyra sama fasteignanúmeri og vera í einni eigu.

Ef útbúnað hafa verið tvær séríbúðir í húsi, hvort sem er skv. heimild úr eldra deiliskipulagi eða í samræmi við samþykktu aðaluppdrætti, er ekki heimilt að útbúa aukaíbúð í húsinu.

Aukaíbúð má koma fyrir innan núverandi íbúðar eða í viðbyggingu við hana, ef heimildir til viðbygginga eru til staðar, sbr. skilmálalið um viðbótarbyggingarmagn. Einnig má koma fyrir aukaíbúð í bílageymslu ef hægt er að uppfylla gæðakröfur sem fram koma í leiðbeiningum hverfissskipulags um fjölgun íbúða.

Samráð skal haft við Veitur ohf. um tengingu aukaíbúða 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

 Lóðirnar AT, AÚ, ÁX - Lerkihlíð 2-4, Reynihlíð 8-10, Víðihlíð 2-4

Hámarksbyggingarmagn

Hámarksrúmmál ofan jarðvegs.	700	m ³
Auk þess er heimild fyrir útbyggingu að hámarki.	20	m ²
Bílageymslur að hámarki	28	m ²

- Parhúslóð skiptist í 2 lóðarhluta til einkanota. Aukaíbúð er óheimil.

Lóðirnar ÁÓ, AN - Lerkihlíð 5-7, Víðihlíð 13-15

Hver parhúsalóð skiptist í 2 lóðarhluta til einkanota og eru leyfðar 2 íbúðir á hvorum, aðalíbúð og aukaíbúð, sem verði úthlutað til skyldra aðila.

Hámarksbyggingarmagn lóðarhluta

Hámarksrúmmál ofan jarðvegs, bílskúr aðskilinn	825	m³
Þar af bílgeymslur að hámarki	28	m²
Útbyggingar utan byggingarreits að hámarki	20	m²

□ Byggingareitirnir AB, Ál, ÁJ, HK, GF, HI, FX - Beykihlíð 11-13, 21-23

Hámarksrúmmál tveggja hæða raðhúss með nýtanlegu risi ásamt bílageymslu ofan jarðvegs 825m³

Hámarksbyggingarmagn lóðarhluta

Hámarksrúmmál ofan jarðvegs	825	m ³
Útbyggingar utan byggingarreits eru heimilar að hámarki	20	m ²
Bílageymslur að hámarki	28	m ²

Heimilt er að hafa tvær íbúðir í sama raðhúsi, aðalíbúð og aukaíbúð, fyrir skylda eða tengda aðila

Bílageymslur

Þeir standa á sameignarlóð viðkomandi húsalóða og skiptist kostnaður við gerð þeirra jafnt á eigendur þeirra.

Bílageymslan skal hafa sama númer og húsið og vera óaðskiljanlegur hluti þess.

❏ Lóðirnar AS, ÁÚ, AI, AÖ - Beykihlíð 1, 27, 2, 8

Byggingarmagn lóðar:

Hámarksrúmmál ofan jarðvegs	750	m ³
Útbyggingar utan byggingarreits eru heimilar að hámarki	20	m ²

Bílageymsla skal hafa sama númer og húsið og vera óaðskiljanlegur hluti þess. Staðsetning bílageymslu er breytileg sbr. mæliblað.

Tenging bílageymslu og íbúðarhúss er heimil.

Tengibygging telst ekki til útbygginga.

 Lóðirnar AÝ, ÁY, AÍ - Viðihlið 1-3, 8-10, 24-26

Hámarksbyggingarmagn

Hámarksrúmmál ofan jarðvegs, bílageymsla aðskilin	675	m ³
Hámarksrúmmál hvers lóðarluta ofan jarðvegs bílskúr innbyggður	625	m ³
Útbygging utan byggingarreits að hámarki	20	m ²
Bílageymslur skulu ekki vera stærri en	28	m ²

Hámarks byggingarmagns lóðarluta:

Hámarksrúmmál raðhúss ofan jarðvegs	725	m ³
Hámarksrúmmál smáhúss ofan jarðvegs	300	m ³
Hámarksstærð bílskúrs	28	m ²

 Lóðirnar ÁT, AV - Birkihlíð 7-11, Reynihlíð 2-6

Hámarksbyggingarmagn

Hámarksrúmmál ofan jarðvegs	700	m ³
Hámarksstærð bílskúrs	28	m ²

Hver raðhúsalóð skiptist í þrjá lóðarhluta til einkanota og er leyfð 1 íbúð á hverjum lóðarhluta.

❑ Lóðirnar ÁÍ, ÁK, ÁJ - Víðihlið 41-45

❑ Byggingareiturinn HY - Birkihlið 26

Hámarksbyggingarmagn

Hámarksrúmmál ofna jarðvegs	300	m ³
Útbygging utan byggingarreits	20	m ²

□ Byggingareitirnir HÍ, GR, HG - Víðihlið 16, 20-22

Hámarksbyggingarmagn lóðarluta

Hámarksrúmmal ofan jarðvegs, bílskúr innbyggður	625	m ³
Hámarkshæð bílskúrs	28	m ²
Útbygging að hámarki utan byggingareits	20	m ²

❑ Lóðirnar AX, AÉ - Birkihlíð 20-24, Lerkihlíð

❑ Byggingareitirnir AÁ, ÍÚ, AÖ, FV, ER, ÁÍ, ÁK, ÍO, ÍB, ÁP, BA, GÉ, ÍX, ÍG, GP, ÍD, BÍ, BJ, IU, BL, IA, ES, EU, DÁ, ÍP, IÓ, FY, EÚ, IS, IÉ, IX, FP, JÝ, FÚ, EÓ, JP, EV - Birkihlíð 8-10, 16, 32-34, 38-40, 46, Lerkihlíð 11, Reynihlíð 5, 11-13, Víðihlíð 5-7, 11, 27-29, 33, 36, 40-42

Hámarksbyggingarmagn lóðarluta

Hámarksrúmmal ofan jarðvegs, bílskúr innbyggður	675	m ³
Hámarksstærð bílskúrs	28	m ²
Útbygging að hámarki utan byggingareits	20	m ²

☐ Lóðin AÉ - Lerkihlíð

☐ Byggingareitirnir GÍ, GM, GO, ÁF, GT, IN, IL, ÍF, GL, IÝ, BÁ, BD, BÐ, BF, ÍK, BK, ES, JÓ, DÁ, GD, IÐ, KE, EÚ, ÁÉ, GU, KÉ, EÐ - Birkihlíð 12-14, 28-30, 42-44, Lerkihlíð 13-17, Reynihlíð 7-9, 15-17, Víðihlíð 9, 31, 38

Hámarksbyggingarmagn lóðarluta

Hámarksrúmmál ofan jarðvegs, bílskúr aðskilinn	825	m³
Hámarksstærð bílskúrs	28	m²
Útbygging að hámarki utan byggingareits	20	m²

Byggingareiturinn GV - Víðihlið 18

Hámarksbyggingarmagn lóðarluta

Hámarksrúmmál ofan jarðvegs, bílskúr innbyggður	775	m ³
Hámarksstærð bílskúrs	28	m ²
Útbygging að hámarki utan byggingareits	20	m ²

Lóðin AL - Víðihlið 12-14

Hver parhúsalóð skiptist í 2 lóðarhluta til einkanota og eru leyfðar 2 íbúðir á hvorum, aðalíbúð og aukaíbúð, sem verði úthlutað til skyldra aðila.

Hámarksbyggingarmagn lóðarhluta

Hámarksrúmmál ofan jarðvegs, bílskúr innbyggður	775	m ³
Þar af bílgeymslur að hámarki	28	m ²
Útbyggingar utan byggingarreits að hámarki	20	m ²

☐ Lóðirnar ÁÞ, ÁE, AB, AM, ÁR, AR, AK, ÁV, AÞ, ÁS, ÁM, ÁF, ÁL - Birkihlíð 5, 13, 18, 36, 48, Lerkihlíð 3, 9, 6-8, Reynihlíð 12, Víðihlíð 25, 6

☐ Byggingareiturinn HÚ - Birkihlíð 26

Heimild er fyrir tvöföldum bílageymslum þar sem því verður auðveldlega við komið.

Tenging bílageymslu og íbúðarhúss er heimil þar sem aðstæður gefa tilefni til, tengibygging telst ekki til útbygginga.

Auka íbúð er óheimiluð

Hámarksbyggingarheimild

Hámarksrúmmál húss og bílageymslu ofan jarðvegs	850	m³
Útbyggingar utan byggingarreits að hámarki	20	m²
Hámarksstærð hvers bílskúrs	28	m²

Lóðin ÁÉ - Beykihlíð 3-5

Hámarks byggingarmagns lóðarluta:

Hámarksrúmmál ofan jarðvegs	550	m ³
Útbygging utan byggingarreits	20	m ²

❑ Lóðirnar AP, ÁÐ - Beykihlíð 17-19, 29-33

❑ Byggingareitirnir AB, KB, Ál, ÁJ, JN, GÓ, HS - Beykihlíð 7-9, 15, 25

Hámarks byggingarmagns lóðarluta:

Hámarksrúmmál ofan jarðvegs	650	m ³
Útbyggingar utan byggingarreits eru heimilar að hámarki	20	m ²

Bílageymslur standa á sameignarlóð viðkomandi húsalóða og skiptist kostnaður við gerð þeirra jafnt á eigendur þeirra.

Hámarksbyggingarmagn

Parhúss ásamt innbyggðri bílageymslu ofan jarðvegs.	600	m ³
Smáhús ofan jarðvegs	300	m ³
Samtals byggingarmagn	900	m ³
Útbyggingar utan byggingarreits eru heimilar að hámarki	20	m ²

Smáhús / aukahús

- Smáhús/aukahús, ætluð fyrir aukaíbúð eða hreinlegan atvinnurekstur.
- Heimilt er að tengja þau aðalhúsi.
- Smáhúsið/aukahúsið skal hafa sama húsnúmer og aðalhúsið og skulu bæði húsin tilheyra aðilum sömu fjölskyldu eða einum aðila með eigin atvinnurekstur.
- Atvinnurekstur skal vera hreinlegur og hávaðalaus.

Almenn ákvæði

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

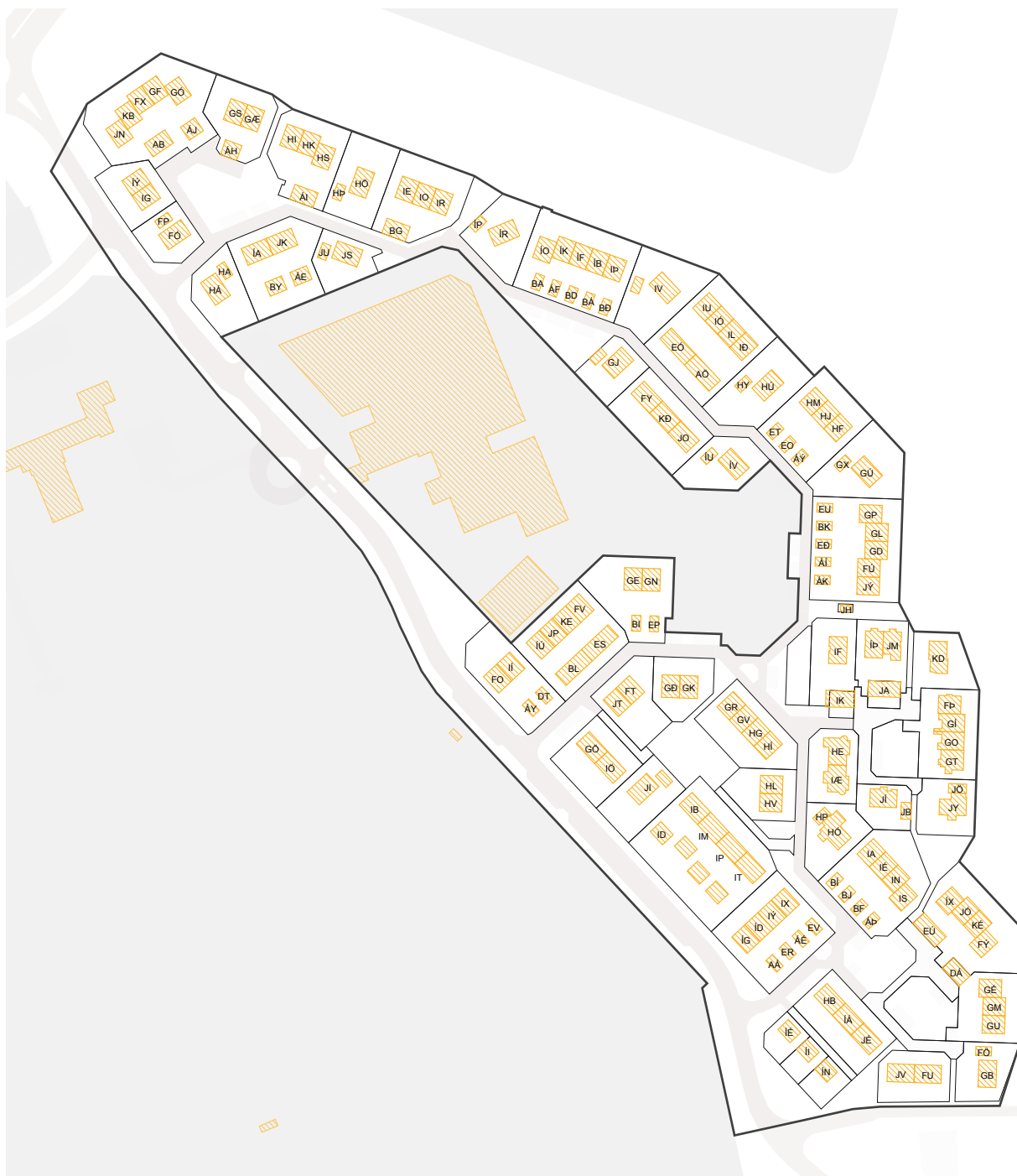
Þeir fyrirvarar eru gerðir að upplýsingar um brúttóflatarmál geta verið rangar bæði hjá fasteignaskrá og LUKR en bent er á að fasteignareigandi sem hyggst nýta sér yfirferðar ónýttar byggingarheimildir ber ábyrgð á því að brúttóflatarmál fasteignar sé rétt skráð, í samræmi við samþykktu aðaluppdrætti. Af þeim sökum er þess krafist að þegar sótt er um byggingarleyfi til að nýta yfirferðar 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 yfirferðir eru í hverfisSKIPULAG birtast í viðeigandi skilmálaliðum hverfisSKIPULAGS. Í þeim tilfellum þar sem ósamræmi er milli byggingarheimilda eldra deiliskipulags sem yfirferðar 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 yfirferast 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 yfirferð 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 yfirferðu deiliskipulagi eða engar byggingarheimildir yfirferast, gilda samþykktir aðaluppdrættir. Aftast í bók II, í prentútgáfu hverfisSKIPULAGS, er að finna skrá yfir deiliskipulag þaðan sem yfirferðar 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
Beykihlíð 1		FÓ		208 m²	
		FP		32 m²	
		FR		0 m²	
		FS		0 m²	
SAMTALS	524 m²		0 m²	240 m²	0.00 → 0.00
Beykihlíð 2		HA		51 m²	
		HÁ		177 m²	
		HD		0 m²	
		HÉ		0 m²	
SAMTALS	729 m²		0 m²	228 m²	0.00 → 0.00
Beykihlíð 3-5		IG		179 m²	
		ÍÝ		197 m²	
		AT		0 m²	
		DE		0 m²	
SAMTALS	650 m²		0 m²	376 m²	0.00 → 0.00
Beykihlíð 4-6		ÁE		82 m²	
		ÍA		218 m²	
		JK		200 m²	
		BY		82 m²	
		AF		0 m²	
		AÍ		0 m²	
		ÁA		0 m²	
		DÝ		0 m²	
		ÉÞ		0 m²	
SAMTALS	1.320 m²		0 m²	582 m²	0.00 → 0.00
Beykihlíð 7-15		AB	Y 86 m²	86 m²	
		KB		183 m²	
		JN		189 m²	
		GÓ		185 m²	
		GF		274 m²	
		ÁJ	Y 57 m²	57 m²	
		FX		262 m²	

Heimilisfang	SL	AK	HB	BYGGT	YNH / NNH
		BS		0 m ²	
		ÉI		0 m ²	
		ÉJ		0 m ²	
		ÉN		0 m ²	
		ÉT		0 m ²	
		FD		0 m ²	
		FJ		0 m ²	
SAMTALS	2.048 m²		143 m²	1.236 m²	0.07 → 0.07
Beykihlíð 8		JS		298 m ²	
		JU		42 m ²	
		JÚ		0 m ²	
		JX		0 m ²	
SAMTALS	558 m²		0 m²	340 m²	0.00 → 0.00
Beykihlíð 17-19		ÁH	Y 56 m ²	53 m ²	
		GS		242 m ²	
		GÆ		242 m ²	
		ÉÚ		0 m ²	
		FÁ		0 m ²	
		FB		0 m ²	
SAMTALS	865 m²		56 m²	537 m²	0.06 → 0.06
Beykihlíð 21-25		ÁI	Y 84 m ²	78 m ²	
		HS		216 m ²	
		HK		283 m ²	
		HI		308 m ²	
		ÁX		0 m ²	
		DN		0 m ²	
		DX		0 m ²	
		AS		0 m ²	
SAMTALS	1.093 m²		84 m²	885 m²	0.08 → 0.08
Beykihlíð 27		HÞ		36 m ²	
		HÖ		217 m ²	
		HÝ		0 m ²	
		IÁ		0 m ²	
SAMTALS	877 m²		0 m²	253 m²	0.00 → 0.00
Beykihlíð 29-33		IE		198 m ²	
		IO		181 m ²	
		IR		175 m ²	
		BG	Y 84 m ²	84 m ²	
		AP		0 m ²	
		BÖ		0 m ²	

Heimilisfang	SL	AK	HB	BYGGT	YNH / NNH
		DF		0 m ²	
		ÉÐ		0 m ²	
SAMTALS	1.195 m ²		84 m ²	638 m ²	0.07 → 0.07
SAMTALS	331 m ²		0 m ²	0 m ²	0.00 → 0.00
Birkihlíð 5		ÍU		36 m ²	
		ÍV		181 m ²	
		ÍY		0 m ²	
		ÍÖ		0 m ²	
SAMTALS	710 m ²		0 m ²	217 m ²	0.00 → 0.00
Birkihlíð 6		JH	Y 16 m ²	16 m ²	
		JE		0 m ²	
SAMTALS	23 m ²		16 m ²	16 m ²	0.68 → 0.68
Birkihlíð 7-11		JO		205 m ²	
		FY		211 m ²	
		KÐ		203 m ²	
		DK		0 m ²	
		EX		0 m ²	
		ÉM		0 m ²	
SAMTALS	1.086 m ²		0 m ²	619 m ²	0.00 → 0.00
Birkihlíð 8-16		GL		271 m ²	
		GP		290 m ²	
		BK	Y 28 m ²	28 m ²	
		GD		370 m ²	
		FÚ		233 m ²	
		JÝ		309 m ²	
		ÁÍ	Y 28 m ²	28 m ²	
		ÁK	Y 28 m ²	28 m ²	
		ED	Y 28 m ²	28 m ²	
		EU	Y 28 m ²	28 m ²	
		AL		0 m ²	
		AÓ		0 m ²	
		ÁP		0 m ²	
		BE		0 m ²	
		BÓ		0 m ²	
		BÞ		0 m ²	
		DÓ		0 m ²	
		DR		0 m ²	
		EÁ		0 m ²	
		ÉA		0 m ²	
SAMTALS	1.840 m ²		140 m ²	1.613 m ²	0.08 → 0.08

Heimilisfang	SL	AK	HB	BYGGT	YNH / NNH
Birkihlíð 13		GJ		330 m ²	
		GH		0 m ²	
SAMTALS	545 m²		0 m²	330 m²	0.00 → 0.00
Birkihlíð 18		GÚ		204 m ²	
		GX		48 m ²	
		GY		0 m ²	
		GÞ		0 m ²	
SAMTALS	980 m²		0 m²	252 m²	0.00 → 0.00
Birkihlíð 20-24		HJ		231 m ²	
		EO	Y 28 m ²	28 m ²	
		ÁÝ	Y 28 m ²	28 m ²	
		HM		168 m ²	
		HF		169 m ²	
		ET	Y 28 m ²	28 m ²	
		AY		0 m ²	
		ÁÓ		0 m ²	
		ÁS		0 m ²	
		ÉG		0 m ²	
		ÉÝ		0 m ²	
		FK		0 m ²	
SAMTALS	1.312 m²		84 m²	652 m²	0.06 → 0.06
Birkihlíð 26		HÚ		204 m ²	
		HY		38 m ²	
		HX		0 m ²	
		HU		0 m ²	
SAMTALS	1.022 m²		0 m²	242 m²	0.00 → 0.00
Birkihlíð 28-34		AÖ	Y 99 m ²	99 m ²	
		IL		171 m ²	
		IU		169 m ²	
		ÍÓ		171 m ²	
		ÍÐ		190 m ²	
		EÓ	Y 98 m ²	98 m ²	
		AM		0 m ²	
		AN		0 m ²	
		AÐ		0 m ²	
		ÉÁ		0 m ²	
		FA		0 m ²	
		FI		0 m ²	
SAMTALS	1.748 m²		197 m²	898 m²	0.11 → 0.11
Birkihlíð 36		IV		240 m ²	

Heimilisfang	SL	AK	HB	BYGGT	YNH / NNH
		IY		0 m ²	
SAMTALS	1.030 m²		0 m²	240 m²	0.00 → 0.00
Birkihlíð 38-46		ÍO		231 m ²	
		ÍB		160 m ²	
		BA	Y 32 m ²	32 m ²	
		BÁ	Y 28 m ²	28 m ²	
		BÐ	Y 30 m ²	30 m ²	
		ÍK		263 m ²	
		ÍP		205 m ²	
		ÁF	Y 28 m ²	28 m ²	
		ÍF		256 m ²	
		BD	Y 28 m ²	28 m ²	
		AE		0 m ²	
		AH		0 m ²	
		AO		0 m ²	
		AV		0 m ²	
		ÁN		0 m ²	
		ÁV		0 m ²	
		AJ		0 m ²	
		ÉP		0 m ²	
		ÉÖ		0 m ²	
		ÉÆ		0 m ²	
SAMTALS	1.779 m²		146 m²	1.261 m²	0.08 → 0.08
Birkihlíð 48		ÍP		40 m ²	
		ÍR		257 m ²	
		ÍÓ		0 m ²	
		ÍS		0 m ²	
SAMTALS	792 m²		0 m²	297 m²	0.00 → 0.00
Lerkihlíð		IK	Y 89 m ²	89 m ²	
		AI		0 m ²	
SAMTALS	132 m²		89 m²	89 m²	0.67 → 0.67
Lerkihlíð		JA	Y 101 m ²	101 m ²	
		BÝ		0 m ²	
SAMTALS	174 m²		101 m²	101 m²	0.58 → 0.58
SAMTALS	472 m²		0 m²	0 m²	0.00 → 0.00
SAMTALS	562 m²		0 m²	0 m²	0.00 → 0.00
Lerkihlíð 2-4		IÆ		312 m ²	
		HE		312 m ²	
		ED		0 m ²	
		ÉU		0 m ²	

Heimilisfang	SL	AK	HB	BYGGT	YNH / NNH
SAMTALS	710 m²		0 m²	624 m²	0.00 → 0.00
Lerkihlíð 3		IF		265 m ²	
		IH		0 m ²	
SAMTALS	705 m²		0 m²	265 m²	0.00 → 0.00
Lerkihlíð 5-7		JM		259 m ²	
		ÍÞ		315 m ²	
		ÁT		0 m ²	
		BO		0 m ²	
SAMTALS	659 m²		0 m²	574 m²	0.00 → 0.00
Lerkihlíð 6		JB		34 m ²	
		JÍ		174 m ²	
		JÐ		0 m ²	
		JL		0 m ²	
SAMTALS	455 m²		0 m²	208 m²	0.00 → 0.00
Lerkihlíð 8		JY		185 m ²	
		JÖ		33 m ²	
		KA		0 m ²	
		JR		0 m ²	
SAMTALS	636 m²		0 m²	218 m²	0.00 → 0.00
Lerkihlíð 9		KD		240 m ²	
		KÁ		0 m ²	
SAMTALS	647 m²		0 m²	240 m²	0.00 → 0.00
Lerkihlíð 11-17		GO		331 m ²	
		GT		242 m ²	
		GÍ		329 m ²	
		FÞ		230 m ²	
		ÁL		0 m ²	
		BH		0 m ²	
		FÐ		0 m ²	
		FÍ		0 m ²	
SAMTALS	1.078 m²		0 m²	1.132 m²	0.00 → 0.00
SAMTALS	706 m²		0 m²	0 m²	0.00 → 0.00
SAMTALS	653 m²		0 m²	0 m²	0.00 → 0.00
Reynihlíð 2-6		HB	Y 209 m ²	209 m ²	
		ÍA	Y 327 m ²	327 m ²	
		JÉ	Y 329 m ²	329 m ²	
		ÁÚ		0 m ²	
		BM		0 m ²	
		DL		0 m ²	
SAMTALS	1.008 m²		865 m²	865 m²	0.86 → 0.86

Heimilisfang	SL	AK	HB	BYGGT	YNH / NNH
Reynihlíð 5-11		ÍX	Y 281 m ²	281 m ²	
		FÝ	Y 278 m ²	278 m ²	
		KÉ	Y 261 m ²	261 m ²	
		JÓ	Y 261 m ²	261 m ²	
		EÚ	Y 112 m ²	102 m ²	
		DB		0 m ²	
		DS		0 m ²	
		EB		0 m ²	
		EÆ		0 m ²	
		ÉX		0 m ²	
SAMTALS	1.509 m²		1.193 m²	1.183 m²	0.79 → 0.79
Reynihlíð 8-10		JV	Y 248 m ²	248 m ²	
		FU	Y 245 m ²	245 m ²	
		AP		0 m ²	
		DY		0 m ²	
SAMTALS	704 m²		493 m²	493 m²	0.70 → 0.70
Reynihlíð 12		FÖ	Y 32 m ²	32 m ²	
		GB	Y 278 m ²	278 m ²	
		FÆ		0 m ²	
		GÁ		0 m ²	
SAMTALS	607 m²		310 m²	310 m²	0.51 → 0.51
Reynihlíð 13-17		GM	Y 341 m ²	341 m ²	
		GU	Y 271 m ²	271 m ²	
		GÉ	Y 260 m ²	260 m ²	
		DÁ	Y 84 m ²	77 m ²	
		BÉ		0 m ²	
		BR		0 m ²	
		BT		0 m ²	
		BV		0 m ²	
SAMTALS	953 m²		956 m²	949 m²	1.00 → 1.00
SAMTALS	147 m²		0 m²	0 m²	0.00 → 0.00
SAMTALS	178 m²		0 m²	0 m²	0.00 → 0.00
SAMTALS	120 m²		0 m²	0 m²	0.00 → 0.00
Víðihlíð 1-3		FO		227 m ²	
		ÍÍ		187 m ²	
		DT	Y 28 m ²	28 m ²	
		ÁY	Y 28 m ²	28 m ²	
		DÖ		0 m ²	
		ÉY		0 m ²	
		FL		0 m ²	

Heimilisfang	SL	AK	HB	BYGGT	YNH / NNH
		FM		0 m ²	
SAMTALS	1.066 m ²		56 m ²	470 m ²	0.05 → 0.05
Víðihlíð 2-4		GÖ		204 m ²	
		IÖ		204 m ²	
		AU		0 m ²	
		DJ		0 m ²	
SAMTALS	855 m ²		0 m ²	408 m ²	0.00 → 0.00
Víðihlíð 5-11		ÍÚ		183 m ²	
		BL	Y 56 m ²	56 m ²	
		KE		183 m ²	
		FV		183 m ²	
		JP		183 m ²	
		ES	Y 56 m ²	56 m ²	
		ÁR		0 m ²	
		BP		0 m ²	
		DÉ		0 m ²	
		EÖ		0 m ²	
		ÉH		0 m ²	
		FÉ		0 m ²	
SAMTALS	1.447 m ²		112 m ²	844 m ²	0.08 → 0.08
Víðihlíð 6		JI		429 m ²	
		JÁ		0 m ²	
SAMTALS	735 m ²		0 m ²	429 m ²	0.00 → 0.00
Víðihlíð 8-10		JT		236 m ²	
		FT		212 m ²	
		DV		0 m ²	
		ÉV		0 m ²	
SAMTALS	787 m ²		0 m ²	448 m ²	0.00 → 0.00
Víðihlíð 12-14		GK		328 m ²	
		GÐ		332 m ²	
		AÆ		0 m ²	
		EÞ		0 m ²	
SAMTALS	644 m ²		0 m ²	660 m ²	0.00 → 0.00
Víðihlíð 13-15		GE		272 m ²	
		BI	Y 28 m ²	28 m ²	
		EP	Y 28 m ²	28 m ²	
		GN	Y 293 m ²	293 m ²	
		BN		0 m ²	
		BÆ		0 m ²	
		DP		0 m ²	

Heimilisfang	SL	AK	HB	BYGGT	YNH / NNH
		ÉF		0 m ²	
SAMTALS	1.179 m²		349 m²	621 m²	0.30 → 0.30
Víðihlið 16-22		HG		263 m ²	
		GV		319 m ²	
		GR		298 m ²	
		HÍ		295 m ²	
		DG		0 m ²	
		EÝ		0 m ²	
		ÉÍ		0 m ²	
		ÉL		0 m ²	
SAMTALS	1.046 m²		0 m²	1.175 m²	0.00 → 0.00
Víðihlið 24-26		HV		286 m ²	
		HL		286 m ²	
		ÉÓ		0 m ²	
		FG		0 m ²	
SAMTALS	636 m²		0 m²	572 m²	0.00 → 0.00
Víðihlið 25		HP	Y 30 m ²	30 m ²	
		HÓ		344 m ²	
		HO		0 m ²	
		HR		0 m ²	
SAMTALS	686 m²		30 m²	374 m²	0.04 → 0.04
Víðihlið 27-33		IN		380 m ²	
		BF	Y 28 m ²	28 m ²	
		BÍ	Y 28 m ²	28 m ²	
		BJ	Y 28 m ²	28 m ²	
		IA		273 m ²	
		IS		259 m ²	
		ÁÞ	Y 60 m ²	60 m ²	
		IÉ		253 m ²	
		EY		0 m ²	
		AR		0 m ²	
		ÁU		0 m ²	
		BÚ		0 m ²	
		DM		0 m ²	
		DO		0 m ²	
		ÉE		0 m ²	
		ÉO		0 m ²	
SAMTALS	1.517 m²		144 m²	1.309 m²	0.09 → 0.09
Víðihlið 28-34		IT		376 m ²	
		IB		356 m ²	

Heimilisfang	SL	AK	HB	BYGGT	YNH / NNH
		ID		114 m ²	
		IM		481 m ²	
		IP		377 m ²	
		AD		0 m ²	
		DU		0 m ²	
		ÉD		0 m ²	
		ÉB		0 m ²	
		ÉR		0 m ²	
SAMTALS	2.333 m²		0 m²	1.704 m²	0.00 → 0.00
Víðihlíð 36-42		ÁÉ	Y 28 m ²	28 m ²	
		ÍD		148 m ²	
		IX		241 m ²	
		AÁ	Y 28 m ²	28 m ²	
		IÝ		236 m ²	
		ÍG		205 m ²	
		ER	Y 28 m ²	28 m ²	
		EV	Y 28 m ²	28 m ²	
		AK		0 m ²	
		AX		0 m ²	
		DA		0 m ²	
		DH		0 m ²	
		ÉK		0 m ²	
		ÉS		0 m ²	
		FE		0 m ²	
		FH		0 m ²	
SAMTALS	1.520 m²		112 m²	942 m²	0.07 → 0.07
Víðihlíð 41		ÍÉ		202 m ²	
		ÍE		0 m ²	
SAMTALS	267 m²		0 m²	202 m²	0.00 → 0.00
Víðihlíð 43		ÍI		228 m ²	
		ÍJ		0 m ²	
SAMTALS	222 m²		0 m²	228 m²	0.00 → 0.00
Víðihlíð 45		ÍN		246 m ²	
		ÍL		0 m ²	
SAMTALS	278 m²		0 m²	246 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.

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 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 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 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

☐ Lóðirnar ÁÞ, ÁE, ÁT, AB, AV, ÁÓ, ÁÝ, AÝ, AL, AÓ, ÁR, ÁY, AR, AK, ÁN, AT, ÁÍ, AÚ, ÁV, AN, AÞ, ÁS, ÁD, AJ, ÁM, ÁK, ÁF, AÍ, ÁA, ÁX, ÁJ, ÁL, ÁB, AX, ÁO, AÆ, ÁH, AO, ÁG - Birkihlið 5-11, 8-48, Lerkihlíð 3-17, 2-8, Reynihlíð 5-17, 2-12, Víðihlíð 1-15, 25-33, 41-45, 2-42

- Mænisþak með þakhalla á bilinu 27°-30. Mæni er heimilt að rjúfa í vissum tilfellum. Stefna mænis eins og sýnt er á uppdrætti.
- Kvistir eru heimilaðir en samanlögð lengd þeirra skal ekki vera meiri en 1/3 af þaklengd hússins. Heimilt er að hafa glugga á þakfleti.
- Heimilt er að hafa glugga á þakfleti.
- Sambyggðar bílageymslur par- og raðhúsa skulu vera með lítið hallandi þaki. Skulu þeir felldir að landi og tyrft yfir þök þeirra.

Lóðin ÁÉ - Beykihlíð 3-5

Mænispak með þakhalla á bilinu 27°-30. Mæni er heimilt að rjúfa í vissum tilfellum. Stefna mænis eins og sýnt er á uppdrætti.

Heimilt er að hafa glugga á þakfleti.

Kvistir eru heimilaðir en samanlögð lengd þeirra skal ekki vera meiri en 1/3 af þaklengd hússins.

Lóðin Ál - Beykihlíð 4-6

- Mænisþak, þakhalli 27°-30°. Mæni er heimilt að rjúfa í vissum tilfellum. Stefna mænis eins og sýnt er á upprætti.
- Smáhús skulu hafa einhalla þak.
- Heimilt er að hafa glugga á þakfleti.
- Kvistir eru heimilaðir en samanlögð lengd þeirra skal ekki vera meiri en 1/3 af þaklengd hússins.

❑ **Lóðirnar AP, ÁÐ - Beykihlíð 17-19, 29-33**

❑ **Byggingareitirnir AB, KB, Ál, ÁJ, JN, GÓ, HS - Beykihlíð 7-9, 15, 25**

Mænisþak með þakhalla á bilinu 27°-30. Mæni er heimilt að rjúfa í vissum tilfellum. Stefna mænis eins og sýnt er á uppdrætti.

Heimilt er að hafa glugga á þakfleti.

Kvistir eru heimilaðir en samanlögð lengd þeirra skal ekki vera meiri en 1/3 af þaklengd hússins.

Sambyggðar bílageymslur par- og raðhúsa skulu vera með lítið hallandi þaki. Skulu þeir felldir að landi og tyrft yfir þök þeirra.

 Lóðirnar AS, ÁÚ, AI, AÖ - Beykihlíð 1, 27, 2, 8

Mænispak með þakhalla á bilinu 27°-30. Mæni er heimilt að rjúfa í vissum tilfellum. Stefna mænis eins og sýnt er á uppdrætti.

Heimilt er að hafa glugga á þakfleti.

Kvistir eru heimilaðir en samarlögð lengd þeirra skal ekki vera meiri en 1/3 af þaklengd hússins.

Verði þakfletir íbúðarhúss og bílageymslu tengdir, skal þakhalli bílskúra vera sá sami og þakhalli einbýlishúss.

Verði þakfletir íbúðarhúss og bílageymslu ekki tengdir, skal þakhalli bílskúrs annað hvort vera sá sami og á húsi eða 20°.

□ **Byggingareitirnir AB, Ál, ÁJ, HK, GF, HI, FX - Beykihlíð 11-13, 21-23**

- Mænisþak, þakhalli 27°-30°. Mæni er heimilt að rjúfa í vissum tilfellum
- Stefna mænis eins og sýnt er á uppdrætti.
- Heimilt er að hafa glugga á þakfleti.
- Kvistir eru heimilaðir en samanlögð lengd þeirra skal ekki vera meiri en 1/3 af þaklengd hússins.

Sambyggðar bílageymslur par- og raðhúsa skulu vera með lítið hallandi þaki. Skulu þeir felldir að landi og tyrft yfir þök þeirra

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.

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 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

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.

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.

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.

Dvalar- og leiksvæði

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

Frágangur skal fylgja leiksvæðastefnu Reykjavíkur og leiðbeiningum hverfisskipulags.

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

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

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.

Við Birkihlíð 6 er dreifistöð Veinta 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

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

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				
Beykihlíð 1	0	1	1	Beykihlíð 2	0	1	1
Beykihlíð 3-5	0	2	2	Beykihlíð 4-6	0	4	4
Beykihlíð 7-15	0	5	5	Beykihlíð 8	0	1	1
Beykihlíð 17-19	0	2	2	Beykihlíð 21-25	0	3	3
Beykihlíð 27	0	1	1	Beykihlíð 29-33	0	3	3
Birkihlíð 5	0	3	3	Birkihlíð 7-11	0	3	3
Birkihlíð 8-16	0	5	5	Birkihlíð 13	0	1	1
Birkihlíð 18	0	1	1	Birkihlíð 20-24	0	3	3
Birkihlíð 26	0	2	2	Birkihlíð 28-34	0	6	6
Birkihlíð 36	0	2	2	Birkihlíð 38-46	0	5	5
Birkihlíð 48	0	1	1	Lerkihlíð	0	3	3
Lerkihlíð	0	4	4	Lerkihlíð	0	5	5
Lerkihlíð 2-4	0	2	2	Lerkihlíð 3	0	1	1
Lerkihlíð 5-7	0	2	2	Lerkihlíð 6	0	1	1
Lerkihlíð 8	0	1	1	Lerkihlíð 9	0	1	1
Lerkihlíð 11-17	0	4	4	Reynihlíð	0	7	7
Reynihlíð 2-6	0	3	3	Reynihlíð 5-11	0	4	4
Reynihlíð 8-10	0	2	2	Reynihlíð 12	0	1	1
Reynihlíð 13-17	0	3	3	Víðihlíð 1-3	0	2	2
Víðihlíð 2-4	0	2	2	Víðihlíð 5-11	0	8	8
Víðihlíð 6	0	1	1	Víðihlíð 8-10	0	2	2
Víðihlíð 12-14	0	4	4	Víðihlíð 13-15	0	4	4
Víðihlíð 16-22	0	4	4	Víðihlíð 24-26	0	2	2
Víðihlíð 25	0	1	1	Víðihlíð 27-33	0	4	4
Víðihlíð 28-34	0	4	4	Víðihlíð 36-42	0	5	5
Víðihlíð 41	0	1	1	Víðihlíð 43	0	1	1
Víðihlíð 45	0	1	1				

☐ **Lóðirnar AP, ÁÐ - Beykihlíð 17-19, 29-33**

☐ **Byggingareitirnir AB, KB, Ál, ÁJ, JN, GÓ, HS - Beykihlíð 7-9, 15, 25**

Eitt einkabílastæði a.m.k. skal fylgja fyrir hverja íbúð á viðkomandi lóð eða lóðarhluta.

Bílgeymslur geta talist sem bifreiðastæði. Sjá nánar á mæliblöðum.

Gestabílastæði staðsett á borgarlandi eru til sameiginlegra nota fyrir íbúa hverfissins og gesti þeirra.

 Lóðirnar ÁÍ, ÁK, ÁJ - Víðihlið 41-45

Úthlutunarhafi skal gera a.m.k. 1 einkabílastæði fyrir hverja íbúð á viðkomandi lóð eða lóðarhluta.

Bílskúrar ekki leyfðir.

Gestabílastæði eru á borgarlandi.

 Byggingareitirnir AB, Ál, ÁJ, HK, GF, HI, FX - Beykihlíð 11-13, 21-23

Gestabílastæði staðsett á borgarlandi eru til sameiginlegra nota fyrir íbúa hverfissins og gesti þeirra.

Eitt einkabílastæði a.m.k. skal fylgja fyrir hverja íbúð á viðkomandi lóð eða lóðarhluta.

Bílageymslur geta talist sem bifreiðastæði, sjá nánar á mæliblöðum

Lóðin ÁÉ - Beykihlíð 3-5

Eitt einkabílastæði a.m.k. skal fylgja fyrir hverja íbúð á viðkomandi lóð eða lóðarhluta.

Bílaskúrar geta talist sem bifreiðastæði. Sjá nánar á mæliblöðum.

Gestabílastæði staðsett á borgarlandi eru til sameiginlegra nota fyrir íbúa hverfissins og gesti þeirra.

 Lóðirnar AS, ÁÚ, AI, AÖ - Beykihlíð 1, 27, 2, 8

Eitt einkabílastæði a.m.k. skal fylgja fyrir hverja íbúð á viðkomandi lóð eða lóðarhluta.

Bílaskúrar geta talist sem bifreiðastæði. sjá nánar á mæliblöðum.

Gestabílastæði staðsett á borgarlandi eru til sameiginlegra nota fyrir íbúa hverfissins og gesti þeirra.

☐ Lóðirnar ÁÞ, ÁE, ÁT, AB, AV, ÁÓ, ÁÝ, AÝ, AL, AÓ, ÁR, ÁY, AR, AK, ÁN, AT, AÚ, ÁV, AN, AÞ, ÁS, ÁD, AJ, ÁM, ÁK, ÁF, ÁÍ, ÁA, ÁX, ÁL, ÁB, AX, AE, ÁO, AÆ, ÁH, AO, ÁG - Birkihlið 5-11, 8-48, Lerkihlíð 3-17, 2-8, Reynihlið 5-17, 2-12, Viðihlið 1-15, 25-33, 45, 2-42

- Eitt einkabílastæði a.m.k. skal fylgja fyrir hverja íbúð á viðkomandi lóð eða lóðarhluta.
- Bílgeymslur geta talist sem bifreiðastæði. Sjá nánar á mæliblöðum.
- Gestabílastæði staðsett á borgarlandi eru til sameiginlegra nota fyrir íbúa hverfissins og gesti þeirra.
- Bílageymslan skal hafa sama númer og húsið og vera óaðskiljanlegur hluti þess.

Lóðin Ál - Beykihlíð 4-6

- Gestabílastæði staðsett á borgarlandi eru til sameiginlegra nota fyrir íbúa hverfissins og gesti þeirra.
- Eitt einkabílastæði a.m.k. skal fylgja fyrir hverja íbúð á viðkomandi lóð eða lóðarhluta.
- Bílageymslur geta talist sem bifreiðastæði. sjá nánar á mæliblöðum.

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.

Suðurhlíðar syðri



Stækkuð mynd af hverfisSKIPULAGSUPPDÆTTI fyrir skilmálaeiningu 3.2.12 Suðurhlíðar syðri. Sé munur á uppdráttum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisSKIPULAGSUPPDÆTTI sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisSKIPULAGSUPPDÆTTURINN aftast í bókinni. Bent er á að landnotkun á hverfisSKIPULAGSUPPDÆTTI 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.



UM SKILMÁLAEININGU

Svæðið er ekki hluti af hverfissskipulagi. 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 hverfissskipulagi. Verður skipulagið þá hluti af hverfissskipulagi Hlíða 3.2. Landnotkun skv. gildandi aðalskipulagi er íbúðabyggð og opið svæði. Skilmálaeiningin liggur syðst í Hlíðahverfi, meðfram Kringlumýrarbraut sunnan Sléttuvegar. Innan hennar er dreifð byggð; fjölbýlishús, einbýlishús og atvinnuhúsnæði auk starfsemi Suðurhlíðarskóla.

HELSTU ÁHERSLUR

Einingin er ekki hluti af hverfissskipulagi. Helstu áherslur fyrir svæðið verða skilgreindar í deiliskipulagsvinnu svæðisins.

Opin svæði



HverfisSKIPULAGSUPPDRÁTTUR FYRIR SKILMÁLAEINGU 3.2.13

Stækkuð mynd af hverfisSKIPULAGSUPPDRÆTTI FYRIR SKILMÁLAEINGU 3.2.13 OPIN SVÆÐI. 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 landnóttunarreita í hverfisSKIPULAGINU.



Skýringar

Landnotkun

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

Opin svæði - Borgartand

- H Hverfisgarður: Garðir innan hverfis sem þjóna íbúum hverfis
- Opín 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 slóttunar 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

Verndarsvæði

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

Annað

- Takmarkaður byggingarreitur, sjá skilmála
- Aðalbyggingarreitur, sjá skilmála
- Möguleg hækkun flötþýðishúsa
- Hámarskæði bygginga
- Grenndarstöð, (leiðbeinandi lega)
- Hjóðvörð (leiðbeinandi staðsetning)
- Hverfistorg og leða fegun götur/yma
- Kvæðir (sjá nánar í bók 2)



SAMFÉLAG

STARFSEMI	324
VERSLUN OG ÞJÓNUSTA	324
ÍBÚÐIR	324
LÝÐHEILSA	324



MANNVIRKI

YFIRFÆRÐAR	325
BYGGINGARHEIMILDIR	
VIÐBÓTARBYGGINGARHEIMILDIR	327
NÝBYGGINGAR	328
AÐRAR BYGGINGAR Á LÓÐ	328
BYGGINGARREITIR OG GJÖLD	328
SVALIR OG SVALALOKANIR	328
ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS	328
ÚTLITSBREYTINGAR OG VIÐHALD	328
KJALLARI	328
NIÐURRIF	328
TÆKNIBÚNAÐUR	328
ÓSAMÞYKKTAR FRAMKVÆMDIR	328



GÆÐI BYGGÐAR

LÓÐAMÖRK	329
ÚTFÆRSLA LÓÐA	329
ALMENNINGSRÝMI	329
BORGARBÚSKAPUR	331
LJÓSVIST	331
HLJÓÐVIST	332
LOFTGÆÐI	332
KVAÐIR	332



ORKA & AUÐLINDIR

MEÐHÖNDLUN ÚRGANGS	332
RAFHEÐSLUSTÆÐI	332
DREIFISTÖÐVAR, LAGNIR OG VEITUR	332



VISTKERFI & MINJAR

BLÁGRÆNAR OFANVATNSLAUSNIR	333
VERNDARÁKVÆÐI	333
FORNLEIFAR	333
NÁTTÚRUSÉRKENNI	333



SAMGÖNGUR

ALMENNINGSSAMGÖNGUR	334
SAMGÖNGUSTEFNA	334
GÖTUR, STÍGAR OG GANGSTÉTTIR	334
BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR	336
SAMEIGINLEG BÍLAGEYMSLA	336
HJÓLASTÆÐI	336



NÁTTÚRUVÁ

FLÓÐ OG AÐRAR NÁTTÚRUHAMFARIR	336
VINDAFAR	336

UM SKILMÁLAEININGU

Í skilmálaeiningu 3.2.13 er opið grænt svæði sem hefur örnefnið Litla Hlíð. Svæðið afmarkast af Bústaðarvegi að sunnan, Háuhlíð til norðvesturs, lóð Menntaskólans við Hamrahlíð til norð austurs og lóð Veðurstofuhæðar til austurs. Víða eru áhugaverð náttúrusérkenni og listaverk á opna svæðinu. Mæltreitur fyrir Veðurstofu Íslands og aðkoma að honum er staðsettur á svæðinu samkvæmt deiliskipulagi .

HELSTU ÁHERSLUR

Svæðið er afmarkað sem opið svæði.

Náttúruminjar með verndargildi eru tilgreindar á skipulagsupprætti.

Göngu- og hjólastígar liggja um svæðið.

Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir, gróður og flokkun úrgangs. Áhersla er lögð á að viðhalda gróðri og auka trjágróður til að auka skjól og binda jarðveg

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 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.

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 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.



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).

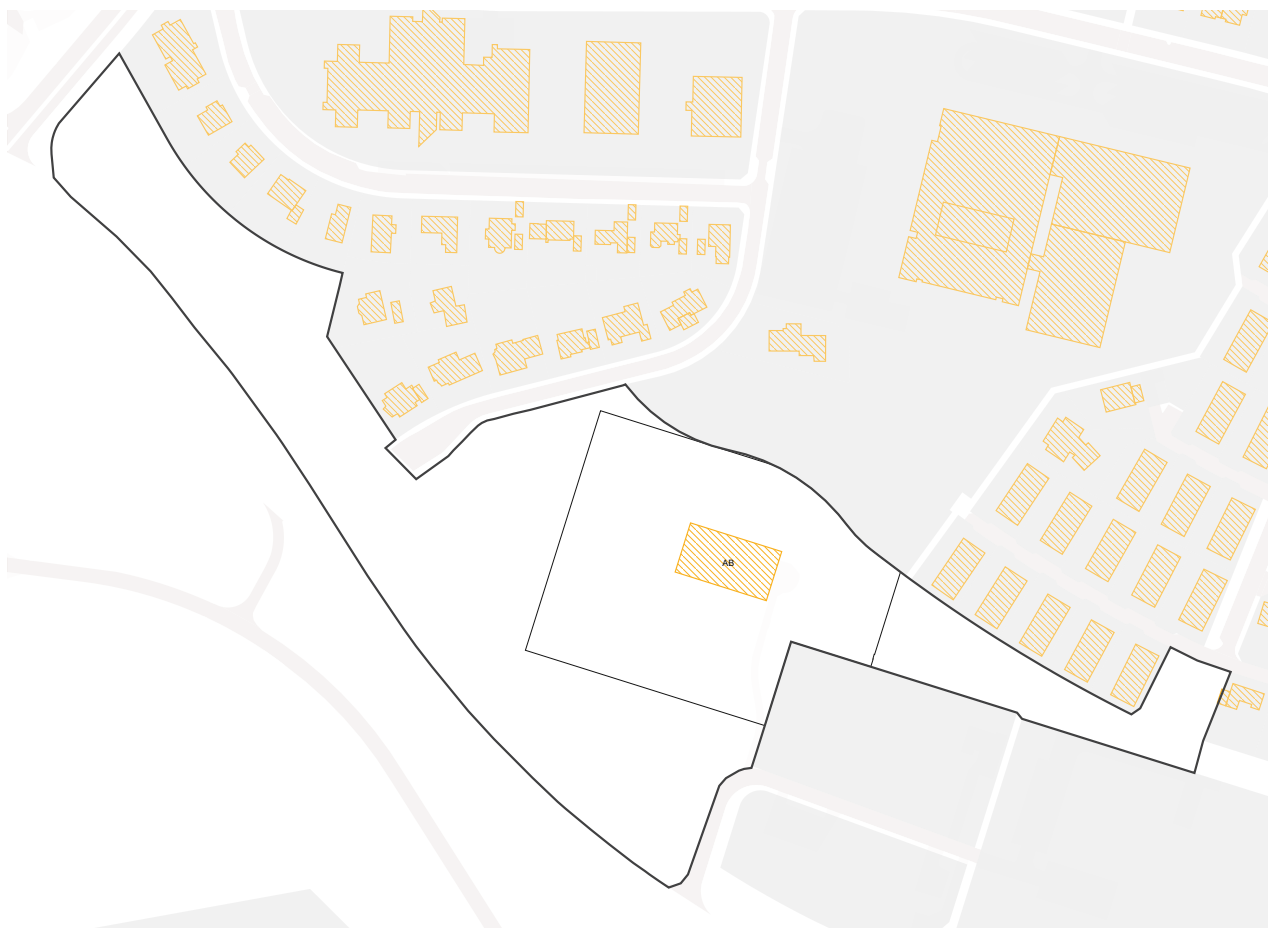
Þeir fyrirvarar eru gerðir að upplýsingar um brúttóflatarmál geta verið rangar bæði hjá fasteignaskrá og LUKR en bent er á að fasteignareigandi sem hyggst nýta sér yfirfærðar ónýttar byggingarheimildir ber ábyrgð á því að brúttóflatarmál fasteignar sé rétt skráð, í samræmi við samþykktu aðaluppdrætti. 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.

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
		AB		0 m²	
		AÁ		0 m²	
SAMTALS	15.270 m²		0 m²	0 m²	0.00 → 0.00

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

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.

Á ekki við. Engar lóðir eru innan skilmálaeiningarinnar.

ALMENNINGSRÝMI

Lóðin AÁ

Norðvestan Veðurstofunnar, á opnu svæði við Litlu Öskjuhlíð, er skilgreindur mæltreitur/ byggingarreitur Veðurstofu Íslands. Á mæltreitnum eru möstur, mælitæki og tengd aðstaða til v eðurmælinga og rannsókna. Umhverfis mæltreitinn er opið helgunarsvæði, sem nýtist sem útvis tarsvæði.

Stærð mæltreits: 1.050 m²

Stærð helgunarsvæðis (að meðtöldum mæltreit): 1,5 ha

Hámarkshæð masturs fyrir veðurmælingar: 10 m

Hámarkshæð tilraunamasturs: 30 m

Reiturinn er girtur með mannheldri, gegnsærri girðingu (s.s. net- eða rimlagirðingu) og læsanlegu hliði. Útfærsla girðingar skal taka mið af umhverfi.

Innan mæltreitsins er gert ráð fyrir stæðum fyrir færanlega mælivagna

Ekki skal gera ráð fyrir háum trjágróðri á helgunarsvæði mæltreitsins. Almennt gildir að byggin gar eða önnur mannvirki mega

ekki skyggja á reitinn og forðast skal að nærliggjandi undirlag magni dægursveiflu hita eða raka . Skammt sunnan núverandi hitaveitustokks, innan helgunarsvæðis mæltreitsins er gert ráð fyrir a ðstöðu Geislavarna ríkisins fyrir mælingar.

Skammt vestan mæltreits Veðurstofunnar er útilistaverkið Streymi tímans eftir Sólveigu Aðalstein sdóttur frá árinu 2012 og skal öll umgengni við það í tengslum við framkvæmdir, rekstur og viðhal d nýs mæltreits fara fram af varkárni og virðingu.

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 utilistaverki 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

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.

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, í þinglýstum heimildum og lóðarleigusamningum.

Dæmi um kvaðir eru:

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



ORKA & 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.

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 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

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

Innan skilmálaeiningarinnar eru náttúrusérkenni, sjá afmörkun á hverfisskipulagsuppdraetti. Óheimilt er að raska eða skerða þessi náttúrusérkenni.



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

Lóðin AÁ

Gera þarf ráð fyrir varanlegum akfærum aðkomustíg með gegndræpum yfirborðsfrágangi milli mæ
lireits Veðurstofunnar og aðkomu frá Bústaðavegi. Gert
er ráð fyrir yfiryggingu / styrkingu yfir hitaveitustokk sem liggur sunnan mælireitsins svo veita
megi þjónustuumferð að reitnum.

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

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.

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.

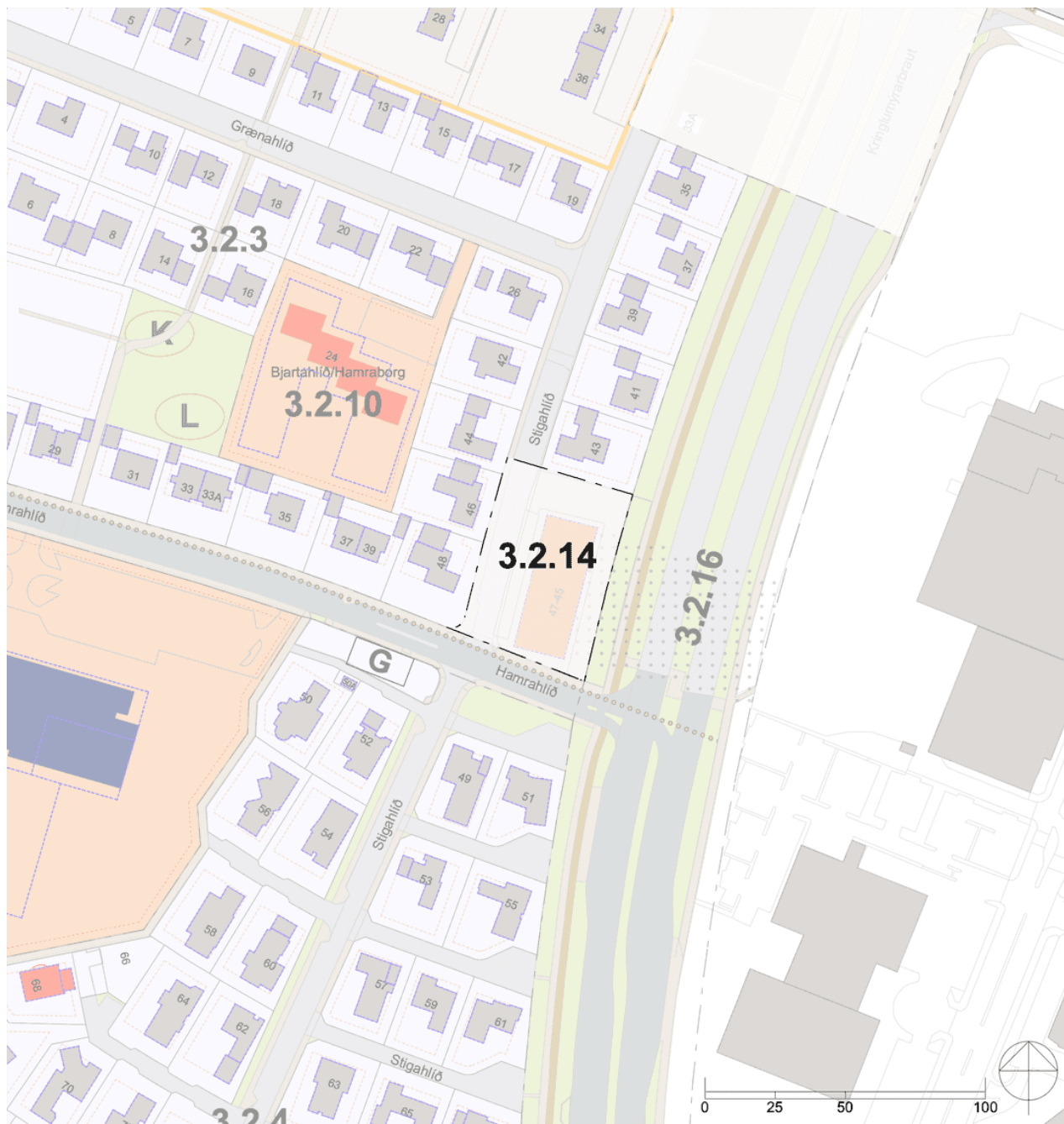
Skrá yfir þessar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum er að finna í heimildarskrá aftast í bók II.

Suðurver



Hverfisskipulagsuppráttur fyrir skilmálaeiningu 3.2.14

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsupprætti fyrir skilmálaeiningu 3.2.14 Suðurver. 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
	Íþróttasvæði
	Þróunar- /athugunarsvæði (Sérstakt deiliskipulag)

Opin svæði - Borgartand

	H	Hverfisgarður: Garðar innan hverfis sem þjóna íbúum hverfis
		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 töl 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
	Aðalbyggingareitur, sjá skilmála
	Möguleg hækkun flötlyshúsa
	Hámarkshæð bygginga
	Grenndarstöð, (leiðbeinandi lega)
	Hjóðvörn (leiðbeinandi staðsetning)
	Hverfistorg og/eda fegun göturyrma
	Kvæðir (sjá nánar í bók 2)

UM SKILMÁLAEININGU

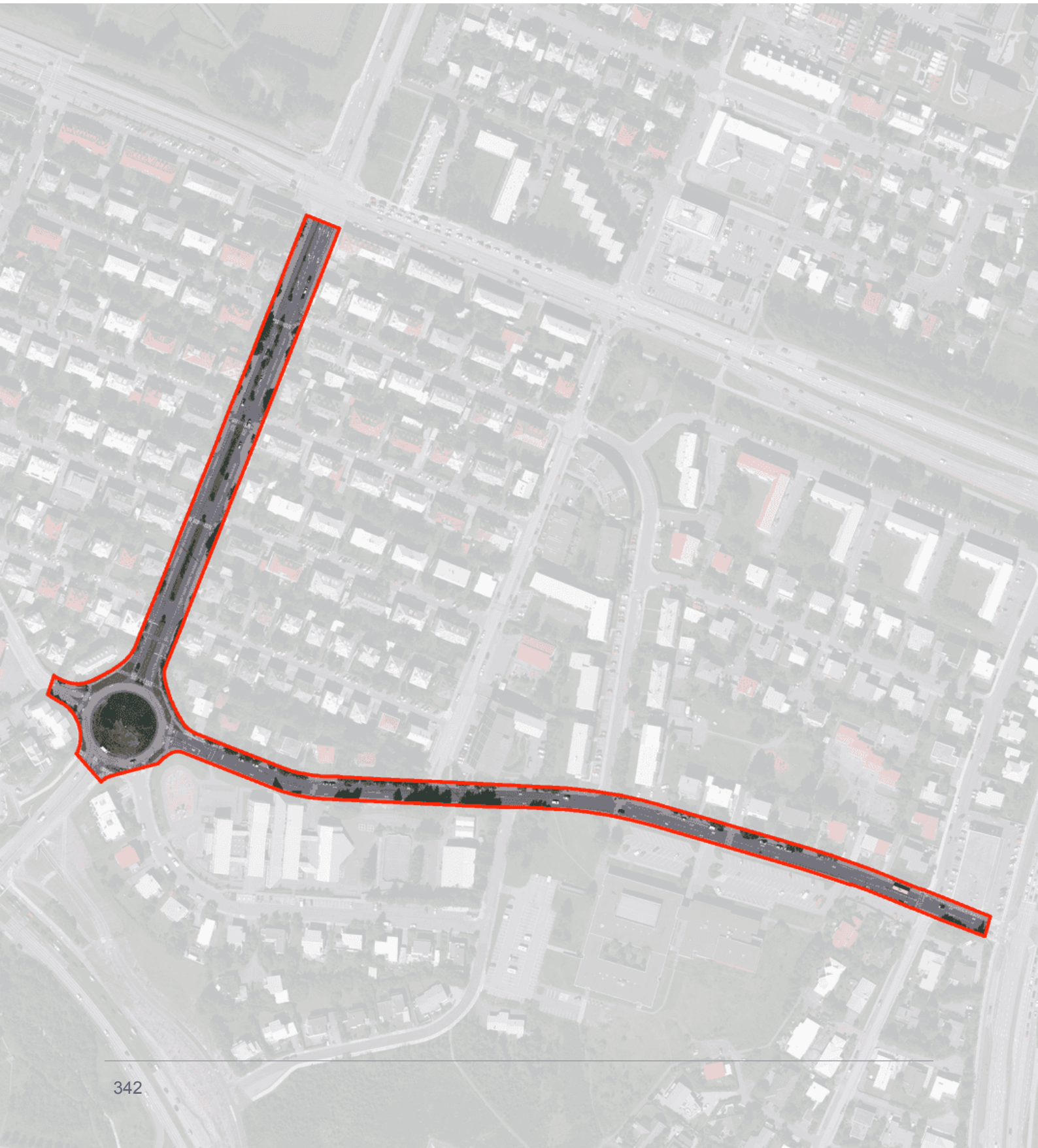
Svæðið er ekki hluti af hverfisSKIPULAGI. Gera þarf sérstakt deiliskipulag fyrir svæðið. Eftir að uppbyggingu svæðisins er lokið skv. nýju deiliskipulagi er gert ráð fyrir að skipulagið verði fellt úr gildi og það sameinað hverfisSKIPULAGI. Verður skipulagið þá hluti af hverfisSKIPULAGI Hlíða 3.2.

Landnotkun innan einingarinnar er skilgreind sem verslun og þjónusta. Einingin afmarkast af Kringlumýrarbraut til austurs, Hamrahlíð til suðurs og Stigahlíð til vesturs og norðurs. Innan einingarinnar er atvinnulóðin Stigahlíð 45-47 með verslunarrýmum og skrifstofum.

HELSTU ÁHERSLUR

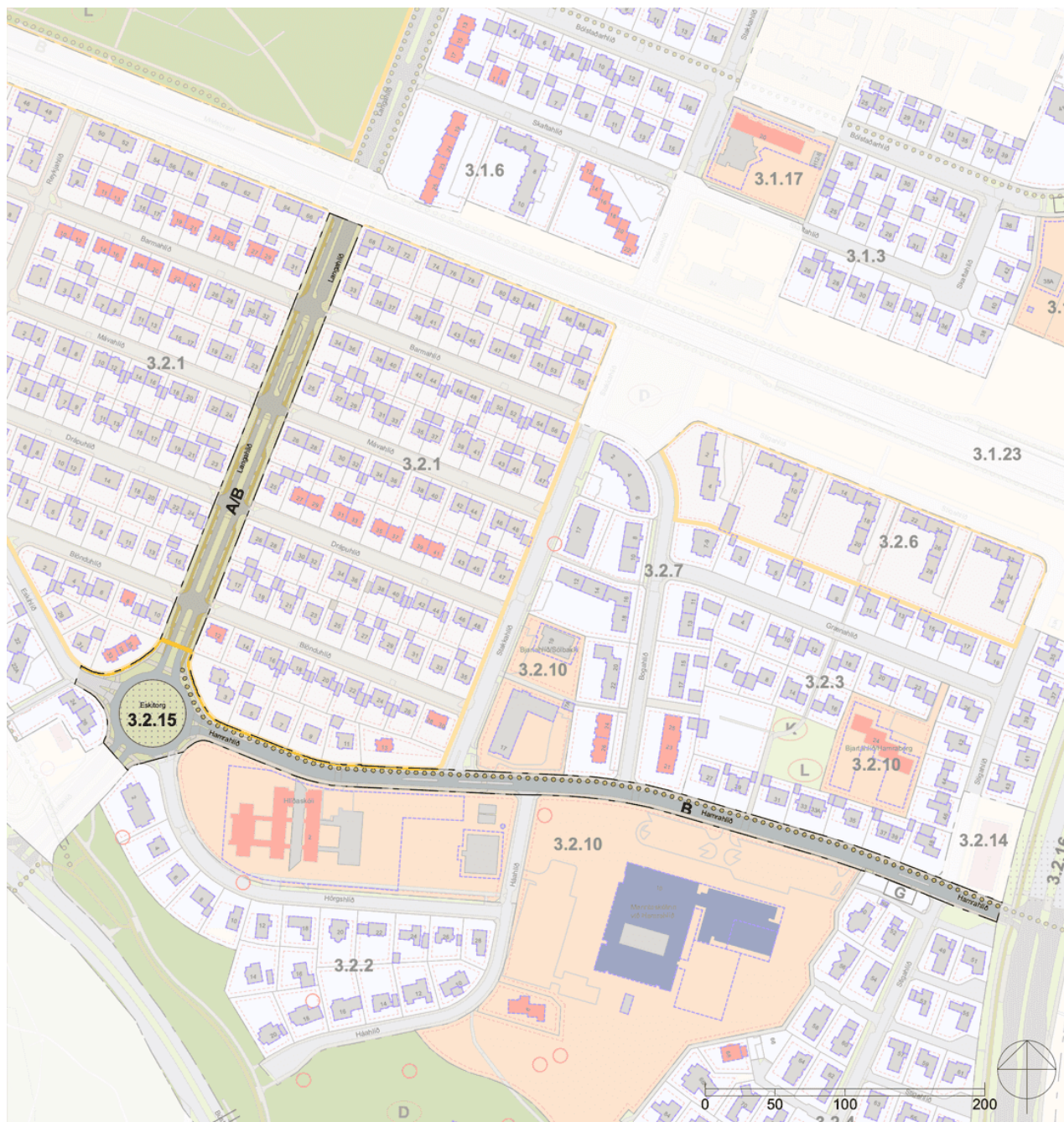
Einingin er ekki hluti af hverfisSKIPULAGI. Helstu áherslur fyrir svæðið verða skilgreindar í deiliskipulagsvinnu svæðisins.

Borgargata - Langahlíð sunnan Miklubrautar, Eskitorg og Hamrahlíð



Hverfisskipulagsuppráttur fyrir skilmálaeiningu 3.2.15

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsupprætti fyrir skilmálaeiningu 3.2.15 Borgargata - Langahlíð sunnan Miklubrautar, Eskitorg og Hamrahlíð. 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
- 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: Hefðbundin leiksvæði með grótri 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
- 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 byggingarreitur, sjá skilmála
- Aðalbyggingareitur, sjá skilmála
- Möguleg hækkun flótbýlishúsa
- Hámarskæði bygginga
- Grenndarstöð, (leiðbeinandi lega)
- Hjóðvörn (leiðbeinandi staðsetning)
- Hverfistorg og leða fegun götur/yma
- Kvæðir (sjá nánar í bók 2)



SAMFÉLAG

STARFSEMI	346
HÚSAGERÐIR	346
VERSLUN OG ÞJÓNUSTA	346
ÍBÚÐIR	346
LÝÐHEILSA	346



MANNVIRKI

YFIRFÆRÐAR	347
BYGGINGARHEIMILDIR	
VIÐBÓTARBYGGINGARHEIMILDIR	347
NÝBYGGINGAR	347
AÐRAR BYGGINGAR Á LÓÐ	347
BYGGINGARREITIR OG GJÖLD	347
SVALIR OG SVALALOKANIR	347
ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS	347
ÚTLITSBREYTINGAR OG VIÐHALD	347
KJALLARI	347
NIÐURRIF	347
TÆKNIBÚNAÐUR	347
ÓSAMÞYKKTAR FRAMKVÆMDIR	347



GÆÐI BYGGÐAR

LÓÐAMÖRK	347
ÚTFÆRSLA LÓÐA	347
ALMENNINGSRÝMI	348
BORGARBÚSKAPUR	348
LJÓSVIST	348
HLJÓÐVIST	348
LOFTGÆÐI	348
KVÆÐIR	348



ORKA & AUÐLINDIR

MEÐHÖNDLUN ÚRGANGS	349
RAFHLEDSLUSTÆÐI	349
DREIFISTÖÐVAR, LAGNIR OG VEITUR	349



VISTKERFI & MINJAR

BLÁGRÆNAR OFANVATNSLAUSNIR	349
VERNDARÁKVÆÐI	350
FORNLEIFAR	350
NÁTTÚRUSÉRKENNI	350



SAMGÖNGUR

ALMENNINGSSAMGÖNGUR	350
SAMGÖNGUSTEFNA	350
GÖTUR, STÍGAR OG GANGSTÉTTIR	350
BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR	351
SAMEIGINLEG BÍLAGEYMSLA	351
HJÓLASTÆÐI	351



NÁTTÚRUVÁ

FLÓÐ OG AÐRAR NÁTTÚRUHAMFARIR	351
VINDAFAR	351

UM SKILMÁLAEININGU

Innan skilmálaeiningarinnar eru borgargötur sem ná yfir Lönguhlíð sunnan Miklubrautar, Eskitorg og Hamrahlíð. Langahlíð er einnig aðalgata skv. gildandi aðalskipulagi.

Skilmálaeiningin er borgargata skv. aðalskipulagi þar sem sérstök áhersla lögð á að bæta umhverfi götunnar, skapa heildstæða götummynd, tryggja skilyrði fyrir fjölbreytta ferðamáta og opin almenningsrými.

Aðliggjandi landnotkun er að mestu íbúðarbyggð og samfélagsþjónusta en einnig verslun og þjónusta. Göturnar eru fjölfarnar leiðir í gegnum hverfið og að mikilvægum stofnunum og starfsstöðum innan hverfisins. Við göturnar standa einnig skilgreindir hverfis- og nærþjónustukjarnar. Skilmálaeiningin er því mikilvæg tenging innan hverfisins og við aðliggjandi hverfi og svæði.

HELSTU ÁHERSLUR

Göturnar eru afmarkaðar sem borgargötur og skulu njóta forgangs við endurhönnun gatna í hverfinu, sjá uppdrátt. Langahlíð er auk þess skilgreind sem aðalgata skv. gildandi aðalskipulagi.

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.

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 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 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

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 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 gönguþverunum 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 götutrjám og öðrum gróðri við borgargötu.

Taka skal mið af hönnunarleiðbeiningum fyrir reiðhjól, leiðbeiningum um gönguþveranir, hönnunarleiðbeiningum um biðstöðvar Strætó bs. og leiðbeiningum hverfisSKIPulags um borgargötu.

BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR

Við endurhönnun götunnar og göturymisins 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.

Kringlumýrarbraut - milli Miklubrautar og Listabrautar.



Hverfisskipulagsuppdráttur fyrir skilmálaeiningu 3.2.16

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsuppdrátti fyrir skilmálaeiningu 3.2.16 Kringlumýrarbraut - milli Miklubrautar og Listabrautar.. 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 landnótnarreitna 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/mí 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 slóðar 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)
- Nýverandi 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/öðla fegrun göturyma
- Kvæðir (sjá nánar í bók 2)



SAMFÉLAG

STARFSEMI	356
HÚSAGERÐIR	356
VERSLUN OG ÞJÓNUSTA	356
ÍBÚÐIR	356
LÝÐHEILSA	356



MANNVIRKI

YFIRFÆRÐAR	357
BYGGINGARHEIMILDIR	
VIÐBÓTARBYGGINGARHEIMILDIR	357
NÝBYGGINGAR	357
AÐRAR BYGGINGAR Á LÓÐ	357
BYGGINGARREITIR OG GJÖLD	357
SVALIR OG SVALALOKANIR	357
ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS	357
ÚTLITSBREYTINGAR OG VIÐHALD	357
KJALLARI	357
NIÐURRIF	357
TÆKNIBÚNAÐUR	357
ÓSAMÞYKKTAR FRAMKVÆMDIR	357



GÆÐI BYGGÐAR

LÓÐAMÖRK	357
ÚTFÆRSLA LÓÐA	357
ALMENNINGSRÝMI	358
BORGARBÚSKAPUR	358
LJÓSVIST	358
HLJÓÐVIST	358
LOFTGÆÐI	359
KVÆÐIR	359



ORKA & AUÐLINDIR

MEÐHÖNDLUN ÚRGANGS	359
RAFHLEDSLUSTÆÐI	359
DREIFISTÖÐVAR, LAGNIR OG VEITUR	359



VISTKERFI & MINJAR

BLÁGRÆNAR OFANVATNSLAUSNIR	360
VERNDARÁKVÆÐI	360
FORNLEIFAR	360
NÁTTÚRUSÉRKENNI	360



SAMGÖNGUR

ALMENNINGSSAMGÖNGUR	360
SAMGÖNGUSTEFNA	361
GÖTUR, STÍGAR OG GANGSTÉTTIR	361
BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR	361
SAMEIGINLEG BÍLAGEYMSLA	361
HJÓLASTÆÐI	361



NÁTTÚRUVÁ

FLÓÐ OG AÐRAR NÁTTÚRUHAMFARIR	361
VINDAFAR	361

UM SKILMÁLAEININGU

Innan skilmálaeiningarinnar er stofnbrautin Kringlumýrarbraut, milli Miklubrautar og Listabrautar. Aðliggjandi byggð er íbúðarbyggð og verslun og þjónusta að vestanverðu en miðsvæði að austanverðu. Göngu- og hjólastígur liggur vestan við götuna og göngustígur austan við hana.

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. Gera skal ráð fyrir sérrými fyrir borgarlínu. Útfærsla á sér stað á hönnunarstigi.

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

Heimiluð er starfsemi með tímabundin leyfi, s.s. matarvagnar og söluhús, og starfsemi við stöðvar borgarlínu.

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.

Við stöðvar Borgarlínu er heimilt að staðsetja starfsemi sem þjónar farþegum almenningssamgangna.

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.

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.

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

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 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 úrgangslaunir í hverfinu. Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur hefur einnig unnið hönnunarleiðbeiningar 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.

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 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

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 gönguþverunum 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 sérrými fyrir Borgarlínu við endurhönnun göturýmisins.

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 FELT 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 - sunnan Listabrautar



HverfisSKIPULAGSUPPRÁTTUR FYRIR SKILMÁLAEINGU 3.2.17

Stækkuð mynd af hverfisSKIPULAGSUPPRÁTTI FYRIR SKILMÁLAEINGU 3.2.17 Kringlumýrarbraut - sunnan Listabrautar. Sé munur á uppráttum fyrir einstakar skilmálaeingar 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 landnotkunarreita í hverfisSKIPULAGINU.



Skýringar

Landnotkun

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

Opin svæði - Borgartand

- H Hverfisgarður: Garðir innan hverfis sem þjóna íbúum hverfis
- Opín 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 Kyrtítt 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 hjólastígar, (leiðbeinandi lega)
- Nöfrendi undirgöngugöngubú
- Ný undirgöngugöngubú

Verndarálkvaði

- 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)
- Hjóðvörn (leiðbeinandi staðsetning)
- Hverfistorg og/öðla fegun götur/yma
- Kvæðir (sjá nánar í bók 2)



SAMFÉLAG

STARFSEMI	366
HÚSAGERÐIR	366
VERSLUN OG ÞJÓNUSTA	366
ÍBÚÐIR	366
LÝÐHEILSA	366



MANNVIRKI

YFIRFÆRÐAR	367
BYGGINGARHEIMILDIR	
VIÐBÓTARBYGGINGARHEIMILDIR	367
NÝBYGGINGAR	367
AÐRAR BYGGINGAR Á LÓÐ	367
BYGGINGARREITIR OG GJÖLD	367
SVALIR OG SVALALOKANIR	367
ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS	367
ÚTLITSBREYTINGAR OG VIÐHALD	367
KJALLARI	367
NIÐURRIF	367
TÆKNIBÚNAÐUR	367
ÓSAMÞYKKTAR FRAMKVÆMDIR	367



GÆÐI BYGGÐAR

LÓÐAMÖRK	367
ÚTFÆRSLA LÓÐA	367
ALMENNINGSRÝMI	368
BORGARBÚSKAPUR	368
LJÓSVIST	368
HLJÓÐVIST	368
LOFTGÆÐI	369
KVÆÐIR	369



ORKA & AUÐLINDIR

MEÐHÖNDLUN ÚRGANGS	369
RAFHLEDSLUSTÆÐI	369
DREIFISTÖÐVAR, LAGNIR OG VEITUR	369



VISTKERFI & MINJAR

BLÁGRÆNAR OFANVATNSLAUSNIR	370
VERNDARÁKVÆÐI	370
FORNLEIFAR	370
NÁTTÚRUSÉRKENNI	370



SAMGÖNGUR

ALMENNINGSSAMGÖNGUR	370
SAMGÖNGUSTEFNA	371
GÖTUR, STÍGAR OG GANGSTÉTTIR	371
BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR	371
SAMEIGINLEG BÍLAGEYMSLA	371
HJÓLASTÆÐI	371



NÁTTÚRUVÁ

FLÓÐ OG AÐRAR NÁTTÚRUHAMFARIR	371
VINDAFAR	371

UM SKILMÁLAEININGU

Innan skilmálaeiningarinnar er stofnbrautin Kringlumýrarbraut, milli Listabrautar og sveitafélagamarka Kópavogs. Innan einingarinnar eru mislæg gatnamót Kringlumýrarbrautar og Bústaðavegar. Aðliggjandi landnotkun er að mestu íbúðarbyggð og opin svæði en einnig miðsvæði við Veðurstofuhæð. Göngustígar liggja beggja megin götunnar auk þess sem sérmerktur hjólastígur er vestan götunnar norðan Bústaðavegar.

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. Gera skal ráð fyrir sérrými fyrir borgarlínu. Útfærsla á sér stað á hönnunarstigi.

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

Heimiluð er starfsemi með tímabundin leyfi, s.s. matarvagnar og söluhús, og starfsemi við stöðvar borgarlínu.

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.

Við stöðvar Borgarlínu er heimilt að staðsetja starfsemi sem þjónar farþegum almenningssamgangna.

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.

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 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

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.

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 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 úrgangslaunir í hverfinu. Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur hefur einnig unnið hönnunarleiðbeiningar 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.

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 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 Borgarluta 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 jarðraskis eða framkvæmda kemur skal leita til Minjastofnunar Íslands um meðferð á viðkomandi minjum.

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

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 göngubverunum og/eða þrengja götuna.

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.

Heimilt er að útbúa sérrými fyrir borgarlínu við endurhönnun göturýmisins.

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 FELT 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.

Bústaðavegur



HverfisSKIPULAGSUPPDRÁTTUR FYRIR SKILMÁLAEINGU 3.2.18

Stækkuð mynd af hverfisSKIPULAGSUPPDRÆTTI FYRIR SKILMÁLAEINGU 3.2.18 BÚSTAÐAVEGUR. 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 landnóttunarreitna 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: Hefðbundið leiksvæði með grótti og leikmöguleikum
- D Dvalarsvæði: Grænt yfirbragð, gróður og íverusvæði
- M Matjurtagarður
- K Kyrtillt 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 hjólastígar, (leiðbeinandi lega)
- Nýverandi undirgöngugöngubú
- Ný undirgöngugöngubú

VerndarSKVÆÐI

- 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/öðla fegun göturyrma
- Kvæðir (sjá nánar í bók 2)



SAMFÉLAG

STARFSEMI	376
HÚSAGERÐIR	376
VERSLUN OG ÞJÓNUSTA	376
ÍBÚÐIR	376
LÝÐHEILSA	376



MANNVIRKI

YFIRFÆRÐAR	377
BYGGINGARHEIMILDIR	
VIÐBÓTARBYGGINGARHEIMILDIR	377
NÝBYGGINGAR	377
AÐRAR BYGGINGAR Á LÓÐ	377
BYGGINGARREITIR OG GJÖLD	377
SVALIR OG SVALALOKANIR	377
ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS	377
ÚTLITSBREYTINGAR OG VIÐHALD	377
KJALLARI	377
NIÐURRIF	377
TÆKNIBÚNAÐUR	377
ÓSAMÞYKKTAR FRAMKVÆMDIR	377



GÆÐI BYGGÐAR

LÓÐAMÖRK	377
ÚTFÆRSLA LÓÐA	377
ALMENNINGSRÝMI	378
BORGARBÚSKAPUR	378
LJÓSVIST	378
HLJÓÐVIST	378
LOFTGÆÐI	379
KVÆÐIR	379



ORKA & AUÐLINDIR

MEÐHÖNDLUN ÚRGANGS	379
RAFHEÐSLUSTÆÐI	379
DREIFISTÖÐVAR, LAGNIR OG VEITUR	379



VISTKERFI & MINJAR

BLÁGRÆNAR OFANVATNSLAUSNIR	380
VERNDARÁKVÆÐI	380
FORNLEIFAR	380
NÁTTÚRUSÉRKENNI	380



SAMGÖNGUR

ALMENNINGSSAMGÖNGUR	380
SAMGÖNGUSTEFNA	381
GÖTUR, STÍGAR OG GANGSTÉTTIR	381
BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR	381
SAMEIGINLEG BÍLAGEYMSLA	381
HJÓLASTÆÐI	381



NÁTTÚRUVÁ

FLÓÐ OG AÐRAR NÁTTÚRUHAMFARIR	381
VINDAFAR	381

UM SKILMÁLAEININGU

Innan skilmálaeiningarinnar er stofnbrautin Bústaðavegur, milli Kringlumýrarbrautar og Hrinbrautar. Gatan markar að mestu syðri mörk Hlíðahverfis afmarkar byggð í hverfinu frá opnu svæði í Öskjuhlíð. Sunnan við austasta hluta einingarinnar liggur þó íbúðahverfið í Suðurhlíðum sem tilheyrir Hlíðahverfi og slítur gatan því hverfið í tvennt þar. Aðliggjandi landnotkun er að mestu opin svæði og miðsvæði auk íbúðabyggðar. Aðkoma að íbúðahverfinu í Suðurhlíðum er frá Bústaðavegi auk þess sem frá götunni er aðkoma að Hlíðahverfi úr suðri um Litluhlíð. Bústaðavegur þjónar einnig sem tenging milli miðborgar og byggðar austar og sunnar á höfuðborgarsvæðinu.

HELSTU ÁHERSLUR

Gatan er afmörkuð sem stofnbraut.

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

Engin starfsemi er heimiluð innan skilmálaeiningarinnar.

HÚSAGERÐIR

Engin hús eru í skilmálaeiningunni.

VERSLUN OG ÞJÓNUSTA

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 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

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.

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 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 úrgangslaunir í hverfinu. Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur hefur einnig unnið hönnunarleiðbeiningar 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.

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 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

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 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

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 göngubverunum 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.

Veghald yfir Bústaðavegi 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.

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.

Deiliskipulög felld úr gildi

Heiti	Dags.	Skilmálaeiningar
Suðurhlíðar	28. okt 1987	10, 11
Deiliskipulag við Stakkahlíð	6. sep 2003	7, 10
Suðurhlíðar	28. okt 1989	11
Hamrahlíð 2 - Hlíðaskóli	13. sep 2006	10
Víðihlíð 30	9. jún 1991	11
Víðihlíð 45	12. okt 1991	11
Suðurhlíð 9 - Klettaskóli	28. maí 2019	10
Stigahlíð vestan	19. jún 1983	4
Stigahlíð 45 og 47	4. jún 1989	14
Suðurhlíð 9 - Klettaskóli	3. 2014	10
Suðurhlíðar	1. jan 1981	11
Golfskálareitur	29. apr 2019	13
Stigahlíð 50-94	19. jún 1983	4
Eskihlíð 24-26	24. 2008	5
Hlíðarskóli 2022	27. jún 2022	10
Skógarhlíð / Litlahlíð	10. mar 2001	5
Skógarhlíð / Litlahlíð	20. apr 2020	5
Stakkahlíð - Hamrahlíð 17	21. jan 2020	10
Stigahlíð 68	22. feb 2007	4
Stakkahlíð - Hamrahlíð 17	22. júl 2011	10
Hamrahlíð 10 MH	29. júl 2005	10
Hamrahlíð 2 - Hlíðaskóli	15. apr 2015	10
Stakkahlíð - Hamrahlíð 17	11. mar 2011	10



**HverfisSKIPulag
Reykjavíkur**

Útgáfa 1 / 31. október 2023
Reykjavíkurborg
Borgartún 12-14
105 Reykjavík



Reykjavík