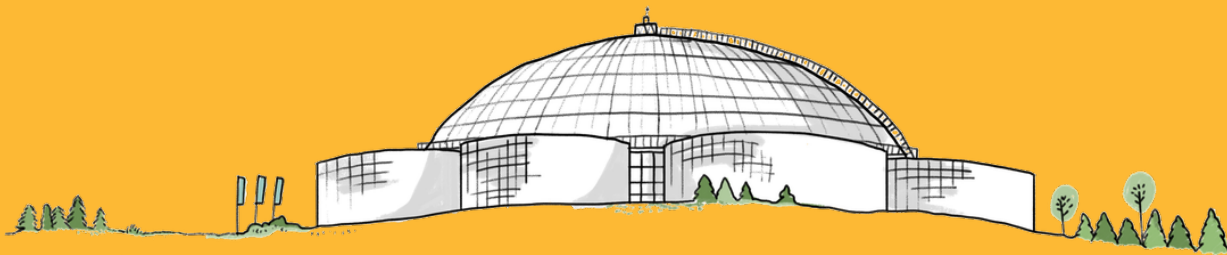




Bók 2

Öskjuhlíðahverfi 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

Öskjuhlíðahverfi

SKILMÁLAEININGAR

1. Hlíðarendi - vestan og austan við Arnarhlíð	6
2. Hlíðarendi - íþróttasvæði	10
3. Þrounarsvæði - Háskólinn í Reykjavík, háskólagarðar HR	14
4. Austan við Reykjavíkurflogvöll	18
5. Flugvallarvegur	22
6. Öskjuhlíð og strandsvæði	26
7. Nauthólsvík	30
8. Fossvogskirkjugarður	34
9. Vesturhlíð	38
10. Borgargata -	62
11. Borgargata - Sturlugötuás	66
12. Borgargata - Flugvallarvegur	70
13. Kringlumýrarbraut 100	74

Hlíðarendi - vestan og austan við Arnarhlíð



Hverfissskipulagsuppráttur fyrir skilmálaeiningu 3.3.1

Stækkuð mynd af hverfissskipulagsupprætti fyrir skilmálaeiningu 3.3.1 Hlíðarendi - vestan og austan við Arnarhlíð. Sé munur á upprættum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfissskipulagsupprætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfissskipulagsupprátturinn aftast í bókinni. Bent er á að landnotkun á hverfissskipulagsupprætti er eingöngu sýnd til skýringar og eru ekki endilega í samræmi við afmörkun eins og hún kemur fram í aðalskipulagi. Ef breytingar verða á afmörkun í aðalskipulagi þá hefur hún engin áhrif á stærð eða afmörkun landnotunarreita í hverfissskipulaginu.



Skýringar

Landnotkun

- Afmörkun hverfissskipulags
- Afmörkun skilmálaeininga
- Hús / byggingar
- Lóðamörk
- Íbúðarbyggð
- Miðsvæði
- Samfélagsþjónusta
- Verslun og þjónusta
- Þróðarsvæði
- Þróðarsvæði / alþugunarsvæði (Sérstakt deiliskipulag)

Opin svæði - Borgartand

- H** Hverfisgarður: Garður innan hverfis sem þjóna íbúum hverfis
- L** Opín 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 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

Verndarákvæði

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

Annað

- Takmarkaður byggingarreitur, sjá skilmála
- Aðalbyggingarreitur, sjá skilmála
- Möguleg hækkun flötlyshúsa
- Hámarkshæð bygginga
- Grenndarstöð, (leiðbeinandi lega)
- Hjóðvóm (leiðbeinandi staðsetning)
- Hverfistorg og/öðla fegun götur/yma
- Kvæðir (sjá nánar í bók 2)

UM SKILMÁLAEININGU

Einingin er ekki hluti af hverfissskipulagi. Svæðið er hluti af helsta uppbyggingarsvæði borgarhlutans þar sem fyrirhuguð er uppbygging íbúða, verslunar og þjónustu. Gildandi landnotkun er miðsvæði.

HELSTU ÁHERSLUR

Einingin er ekki hluti af hverfissskipulagi. Þróun svæðisins og uppbygging er/verður skilgreind í sérstöku deiliskipulagi.

Hlíðarendi - íþróttasvæði



HverfisSKIPULAGSUPPRÁTTUR FYRIR SKILMÁLAEINGU 3.3.2

Stækkuð mynd af hverfisSKIPULAGSUPPRÁTTI FYRIR SKILMÁLAEINGU 3.3.2 Hlíðarendi - Íþróttasvæði. 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 landnotunarreita í hverfisSKIPULAGINU.



Skýringar

Landnotkun

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

Opin svæði - Borgartand

	Hverfisgarður: Garðir 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
	Kýrt 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 hjólastígar, (leiðbeinandi lega)
	Núverandi undirgöngugöngubú
	Ný undirgöngugöngubú

Verndarálsvæði

	Hverfisvernd
	Einstök hús
	Formleifar og yngri minjar
	Helgunarsvæði
	Helgunarsvæði fríðýsing
	Fríðýst svæði
	Náttúrserkenni

Annað

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

UM SKILMÁLAEININGU

Einingin er ekki hluti af hverfissskipulagi. Svæðið er hluti af helsta uppbyggingarsvæði borgarhlutans þar sem fyrirhuguð er uppbygging íbúða, verslunar og þjónustu. Gildandi landnotkun er að mestu opið svæði umhverfis íþróttasvæði Vals.

HELSTU ÁHERSLUR

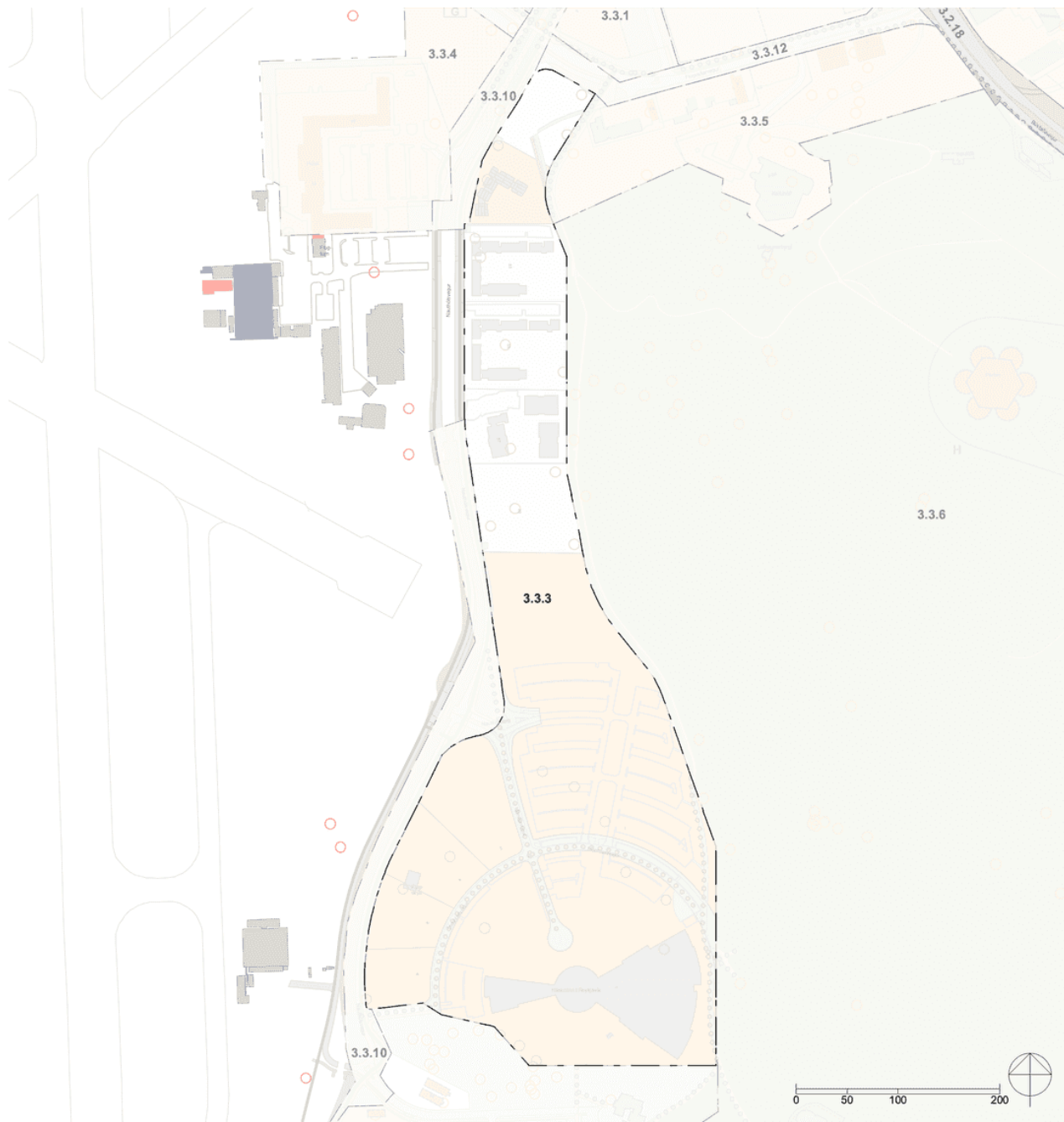
Einingin er ekki hluti af hverfissskipulagi. Þróun svæðisins og uppbygging er/verður skilgreind í sérstöku deiliskipulagi.

Þrounarsvæði - Háskólinn í Reykjavík, háskólagarðar HR



Hverfisskipulagsuppráttur fyrir skilmálaeiningu 3.3.3

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsupprætti fyrir skilmálaeiningu 3.3.3 Þrounarsvæði - Háskólinn í Reykjavík, háskólagarðar HR. Sé munur á uppráttum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisskipulagsupprætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsupprátturinn aftast í bókinni. Bent er á að landnotkun á hverfisskipulagsupprætti er eingöngu sýnd til skýringar og eru ekki endilega í samræmi við afmörkun eins og hún kemur fram í aðalskipulagi. Ef breytingar verða á afmörkun í aðalskipulagi þá hefur hún engin áhrif á stærð eða afmörkun landnotunarreita í hverfisskipulaginu.



Skýringar

Landnotkun

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

Opin svæði - Borgartand

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

Samgöngur

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

Verndarákvæði

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

Annað

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

UM SKILMÁLAEININGU

Einingin er ekki hluti af hverfisskipulagi. Svæðið er hluti af helsta uppbyggingarsvæði borgarhlutans þar sem fyrirhuguð er uppbygging íbúða, verslunar og þjónustu. Innan einingarinnar er í gildi deiliskipulag Háskólans í Reykjavík. Gildandi landnotkun er miðsvæði og íbúðabyggð.

HELSTU ÁHERSLUR

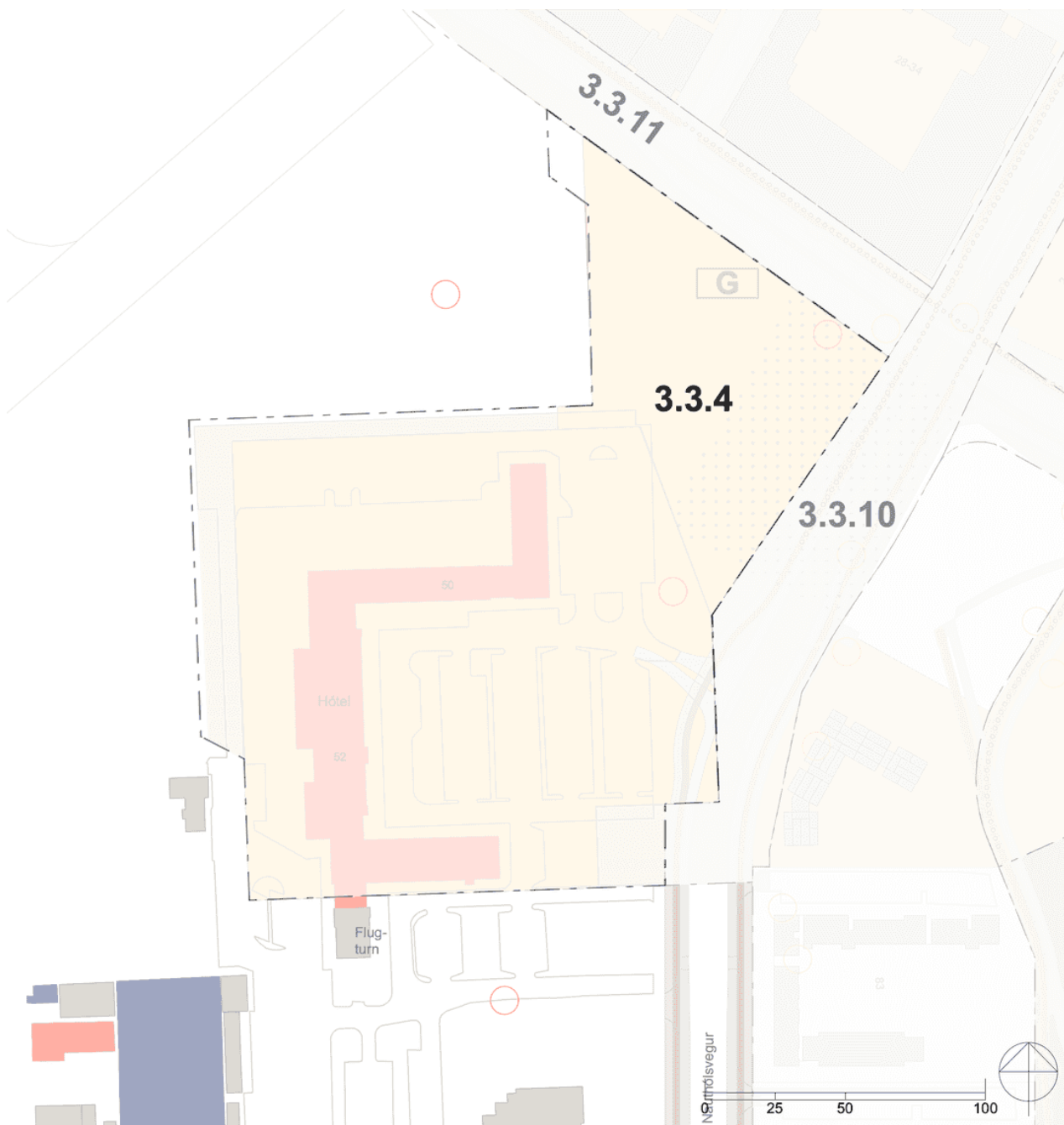
Einingin er ekki hluti af hverfisskipulagi. Þróun svæðisins og uppbygging er/verður skilgreind í sérstöku deiliskipulagi.

Austan við Reykjavíkurflugvöll



HverfisSKIPULAGSUPPRÁTTUR FÜR SKILMÁLAEINU 3.3.4

Stækkuð mynd af hverfisSKIPULAGSUPPRÁTTI FÜR SKILMÁLAEINU 3.3.4 Austan við Reykjavíkflugvöll. Sé munur á uppráttum FÜR 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 landnotunarreita 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
- L Leiksvæði: Gróður við götur/mi og önnur óskilgreind græn svæði með grótti og leikmöguleikum
- D Dvalarsvæði: Grænt yfirbragð, gróður og íverusvæði
- M Matjurtagarður
- 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 hjólastígur, (leiðbeinandi lega)
- Nýverandi undirgöngugöngubú
- Ný undirgöngugöngubú

Verndarákvæði

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

Annað

- Takmarkaður byggingarreitur, sjá skilmála
- Aðalbyggingarreitur, 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

Einingin er ekki hluti af hverfissskipulagi. Svæðið er hluti af helsta uppbyggingarsvæði borgarhlutans þar sem fyrirhuguð er uppbygging íbúða, verslunar og þjónustu. Gildandi landnotkun er miðsvæði.

HELSTU ÁHERSLUR

Einingin er ekki hluti af hverfissskipulagi. Þróun svæðisins og uppbygging er/verður skilgreind í sérstöku deiliskipulagi.

Flugvallarvegur



Hverfisskipulagsuppráttur fyrir skilmálaeiningu 3.3.5

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsupprætti fyrir skilmálaeiningu 3.3.5 Flugvallarvegur. Sé munur á uppráttum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisskipulagsupprætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsupprátturinn aftast í bókinni. Bent er á að landnotkun á hverfisskipulagsupprætti er eingöngu sýnd til skýringar og eru ekki endilega í samræmi við afmörkun eins og hún kemur fram í aðalskipulagi. Ef breytingar verða á afmörkun í aðalskipulagi þá hefur hún engin áhrif á stærð eða afmörkun landnotunarreita í hverfisskipulaginu.



Skýringar

Landnotkun

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

Opin svæði - Borgartand

	Hverfisgarður: Garðir 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
	Matjurtagarður
	Kyrtítt svæði: Eftir á til dvalar og slökunar á opnu svæði í skjóli frá helstu umferðarleiðum
	Vatn

Samgöngur

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

Verndarsvæði

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

Annað

	Takmarkaður byggingarreitur, sjá skilmála
	Aðalbyggingarreitur, sjá skilmála
	Möguleg hækkun flótbýlishúsa
	Hámarkshæð bygginga
	Grenndarstöð, (leiðbeinandi lega)
	Hjólðvörn (leiðbeinandi staðsetning)
	Hverfistorg og leða fegrun götur/yma
	Kvaðir (sjá nánar í bók 2)

UM SKILMÁLAEININGU

Einingin er ekki hluti af hverfisskipulagi. Innan hennar er útivistarsvæði Öskjuhlíðar þar sem í gildi er heildarskipulag Öskjuhlíðar frá 1999 með síðari breytingum. Gildandi landnotkun er opið svæði.

HELSTU ÁHERSLUR

Einingin er ekki hluti af hverfisskipulagi. Þróun svæðisins og uppbygging er/verður skilgreind í sérstöku deiliskipulagi.

Öskjuhlíð og strandsvæði



HverfisSKIPULAGSUPPRÁTTUR FYRIR SKILMÁLAEINGU 3.3.6

Stækkuð mynd af hverfisSKIPULAGSUPPRÆTTI FYRIR SKILMÁLAEINGU 3.3.6 ÖSKJUHLIÐ OG STRANDSVÆÐI. Sé munur á uppráttum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisSKIPULAGSUPPRÆTTI SEM BIRTUR ER AFTAST Í BÓK II, Í VASA INNAN Á BAKSIÐU, GILDIR HVERFISSKIPULAGSUPPRÁTTURINN AFTAST Í BÓKinni. Bent er á að landnotkun á hverfisSKIPULAGSUPPRÆTTI ER EINGÖNGU SÝND TIL SKÝRINGAR OG ERU EKKI ENDILEGA Í SAMRÆMI VIÐ AFMÖRKUN EINS OG HÚN KEMUR FRAM Í AÐALSKIPULAGI. Ef breytingar verða á afmörkun í aðalSKIPULAGI þá hefur hún engin áhrif á stærð eða afmörkun landnotunarreita í hverfisSKIPULAGinu.



Skýringar

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

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

Samgöngur
Götur
Borgargötur (aðalgötur)
Bilastæði (leiðbeinandi staðsetning)
Gangstéttir / göngustígar
Megin göngutenging, (leiðbeinandi lega)
Megin hjólastígar, (leiðbeinandi lega)
Núverandi 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 flötþýðis
Hámarkshæð bygginga
Grenndarstöð, (leiðbeinandi lega)
Hjóðvörn (leiðbeinandi staðsetning)
Hverfistorg og leða fegun göturyrma
Kvæðir (sjá nánar í bók 2)

UM SKILMÁLAEININGU

Einingin er ekki hluti af hverfissskipulagi. Innan hennar er útivistarsvæði Öskjuhlíðar þar sem í gildi er heildarskipulag Öskjuhlíðar frá 1999 með síðari breytingum. Gildandi landnotkun er opið svæði.

HELSTU ÁHERSLUR

Einingin er ekki hluti af hverfissskipulagi. Hverfissskipulag mótar ekki stefnu fyrir útivistarsvæðið í Öskjuhlíð.

Nauthólsvík



Hverfisskipulagsuppráttur fyrir skilmálaeiningu 3.3.7

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsupprætti fyrir skilmálaeiningu 3.3.7 Nauthólsvík. Sé munur á uppráttum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisskipulagsupprætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsupprátturinn aftast í bókinni. Bent er á að landnotkun á hverfisskipulagsupprætti er eingöngu sýnd til skýringar og eru ekki endilega í samræmi við afmörkun eins og hún kemur fram í aðalskipulagi. Ef breytingar verða á afmörkun í aðalskipulagi þá hefur hún engin áhrif á stærð eða afmörkun landnóttunarreita í hverfisskipulaginu.



Skýringar

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

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

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

Verndarúkvæði	
	Hverfisvernd
	Einstök hús
	Formleifar og yngri minjar
	Helgunarsvæði
	Helgunarsvæði friðlýsing
	Friðlýst svæði
	Náttúruerfenni

Annað	
	Takmarkaður byggingarreitir, sjá skilmála
	Aðalbyggingarreitir, sjá skilmála
	Möguleg hækun flötlyðshúsa
	Hámarkshæð bygginga
	Grenndarstöð, (leiðbeinandi lega)
	Hjóðvóm (leiðbeinandi staðsetning)
	Hverfistorg og/öðla fegrun göturyma
	Kvæðir (sjá nánar í bók 2)

UM SKILMÁLAEININGU

Einingin er ekki hluti af hverfissskipulagi. Innan hennar er útivistarsvæði Nauthólsvíkur þar sem í gildi er heildarskipulag Nauthólsvíkur frá 1998 með síðari breytingum og deiliskipulag Háskólans í Reykjavík. Gildandi landnotkun er opið svæði og miðsvæði.

HELSTU ÁHERSLUR

Einingin er ekki hluti af hverfissskipulagi. Hverfissskipulag mótar ekki stefnu fyrir útivistarsvæðið í Nauthólsvík.

Fossvogskirkjugarður



HverfisSKIPULAGSUPPRÁTTUR FYRIR SKILMÁLAEINGU 3.3.8

Stækkuð mynd af hverfisSKIPULAGSUPPRÁTTI FYRIR SKILMÁLAEINGU 3.3.8 FOSSVOGSKIRKJUGARÐUR. 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 landnotunarreita í hverfisSKIPULAGINU.



Skýringar

Landnotkun
— Afmörkun hverfisSKIPULAGS
- - - Afmörkun skilmálaeininga
■ Hús / byggingar
■ Lóðamörk
■ Íbúðarbyggð
■ Miðsvæði
■ Samfélagsþjónusta
■ Verslun og þjónusta
■ Íþróttasvæði
■ Þróðunar- / alhugunarsvæði (Sérstakt deiliskipulag)

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

Samgöngur
■ Götur
■ Borgargötur (aðalgötur)
■ Bilastæði (leiðbeinandi staðsetning)
■ Gangstéttir / göngustigar
■ Megin göngutenging, (leiðbeinandi lega)
■ Megin hjólastigur, (leiðbeinandi lega)
■ Núverandi 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)
■ Hjóðvöð (leiðbeinandi staðsetning)
■ Hverfistorg og/öðla fegun götur/yma
■ Kvæðir (sjá nánar í bók 2)

UM SKILMÁLAEININGU

Einingin er ekki hluti af hverfissskipulagi. Innan hennar er Fossvogskirkjugarður. Ekkert skipulag er í gildi fyrir eininguna en vinna þarf sérstakt deiliskipulag fyrir svæðið.

HELSTU ÁHERSLUR

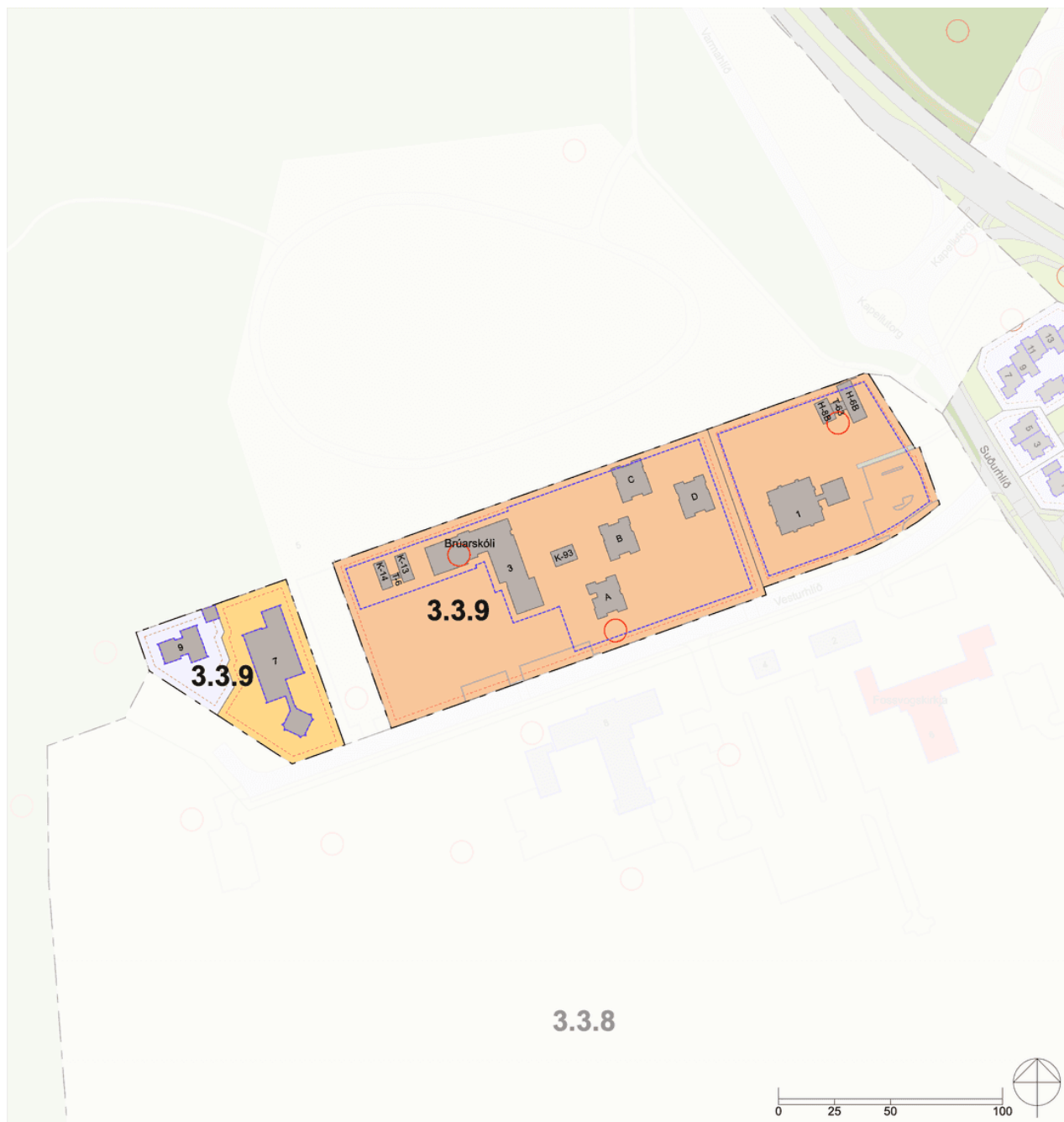
Einingin er ekki hluti af hverfissskipulagi. Hverfissskipulag mótar ekki stefnu fyrir kirkjugarðinn í Fossvogi.

Vesturhlíð



HverfisSKIPULAGSUPPRÁTTUR FYRIR SKILMÁLAEINGU 3.3.9

Stækkuð mynd af hverfisSKIPULAGSUPPRÁTTI FYRIR SKILMÁLAEINGU 3.3.9 Vesturhlíð. Sé munur á uppráttum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisSKIPULAGSUPPRÁTTI sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisSKIPULAGSUPPRÁTTURINN aftast í bókinni. Bent er á að landnotkun á hverfisSKIPULAGSUPPRÁTTI er eingöngu sýnd til skýringar og eru ekki endilega í samræmi við afmörkun eins og hún kemur fram í aðalskipulagi. Ef breytingar verða á afmörkun í aðalskipulagi þá hefur hún engin áhrif á stærð eða afmörkun landnóttunarreitna í hverfisSKIPULAGINU.



Skýringar

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

Opin svæði - Borgartand
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 á til dvalar og slóttun 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 undirgöngugöngubú
— Ný undirgöngugöngubú

Verndarákvæði
— 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)
— Hjóðvóm (leiðbeinandi staðsetning)
— Hverfistorg og leða fegun götur/ma
— Kvæðir (sjá nánar í bók 2)



SAMFÉLAG

STARFSEMI	42
HÚSAGERÐIR	42
VERSLUN OG ÞJÓNUSTA	42
ÍBÚÐIR	42
LÝÐHEILSA	43



MANNVIRKI

YFIRFÆRÐAR	44
BYGGINGARHEIMILDIR	
VIÐBÓTARBYGGINGARHEIMILDIR	46
NÝBYGGINGAR	47
AÐRAR BYGGINGAR Á LÓÐ	48
BYGGINGARREITIR OG GJÖLD	53
SVALIR OG SVALALOKANIR	53
ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS	54
ÚTLITSBREYTINGAR OG VIÐHALD	54
KJALLARI	54
NIÐURRIF	54
TÆKNIBÚNAÐUR	54
ÓSAMÞYKKTAR FRAMKVÆMDIR	54



GÆÐI BYGGÐAR

LÓÐAMÖRK	55
ÚTFÆRSLA LÓÐA	55
ALMENNINGSRÝMI	56
BORGARBÚSKAPUR	56
LJÓSVIST	56
HLJÓÐVIST	57
LOFTGÆÐI	57
KVÆÐIR	57



ORKA & AUÐLINDIR

MEÐHÖNDLUN ÚRGANGS	57
RAFHEÐSLUSTÆÐI	58
DREIFISTÖÐVAR, LAGNIR OG VEITUR	58



VISTKERFI & MINJAR

BLÁGRÆNAR OFANVATNSLAUSNIR	59
VERNDARÁKVÆÐI	59
FORNLEIFAR	59
NÁTTÚRUSÉRKENNI	59



SAMGÖNGUR

ALMENNINGSSAMGÖNGUR	59
SAMGÖNGUSTEFNA	60
GÖTUR, STÍGAR OG GANGSTÉTTIR	60
BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR	60
SAMEIGINLEG BÍLAGEYMSLA	60
HJÓLASTÆÐI	60



NÁTTÚRUVÁ

FLÓÐ OG AÐRAR NÁTTÚRUHAMFARIR	60
VINDAFAR	60

UM SKILMÁLAEININGU

Í skilmálaeiningunni er samfélagsþjónusta og athafnasvæði samkvæmt skilgreiningu aðalskipulags. Einingin liggur norðan við götuna Vesturhlíð og er tvískipt. Austari hluti einingarinnar nær yfir lóðir leikskólans Sólborgar og grunnskólans Brúarskóla (Vesturhlíð 1-3) og er landnotkun þar samfélagsþjónusta. Vestari hluti einingarinnar er atvinnusvæði þar sem er iðnaðarhúsnæði og einbýlishús (Vesturhlíð 7-9).

HELSTU ÁHERSLUR

- Byggingarskilmálar og skilmálar um bílastæði úr eldra deiliskipulagi sem fellt er úr gildi eru yfirfærðir í nýja skilmála hverfisskipulags.
- Byggingarreitir á lóðum eru stækkaðir.
- Viðbótarbyggingarheimildir eru gefnar fyrir viðbyggingar.
- Heimilað verður að byggja sorpskýli, hjólaskýli og smáhýsi og setja upp færanlegar kennslustofur á lóð.
- Fjöldi bílastæða á lóð er skilgreindur í skilmálum.
- Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir, gróður og flokkun úrgangs innan lóðar.
- Í leiðbeiningum hverfisskipulags er að finna nánari útlistun á skipulags- og byggingarskilmálum fyrir svæðið.
- Ónýttar byggingarheimildir sem fram koma í þeim deiliskipulagsáætlunum sem falla úr gildi með gildistöku hverfisskipulagsins halda sér í skipulagsskilmálum hverfisskipulags.

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.

Svæði fyrir atvinnustarfsemi þar sem lítil hætta er á mengun, svo sem léttur iðnaður, hreinleg verkstæði, bílasölur og umboðs- og heildverslanir. Einnig atvinnustarfsemi sem þarfnast mikils rýmis, t.d. vinnusvæði utandyra á lóðum eða starfsemi sem hefur í för með sér þungaflutninga, svo sem vörugeymslur og matvælaíðnaður.

Íbúðir, hótél og gististaðir eru ekki heimil á athafnasvæðum í Reykjavík, sjá þó sérákvæði um íbúðarhúsnæði í kafla 3.4. í aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2040.

HÚSAGERÐIR

Leikskólabyggingar á einni hæð. Frístundaheimili í færanlegum kennslustofum. Skólabygging ásamt færanlegum kennslustofum. Atvinnuhúsnæði ásamt kapellu. Einbýlishús.

VERSLUN OG ÞJÓNUSTA

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

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 útbúna 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 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).

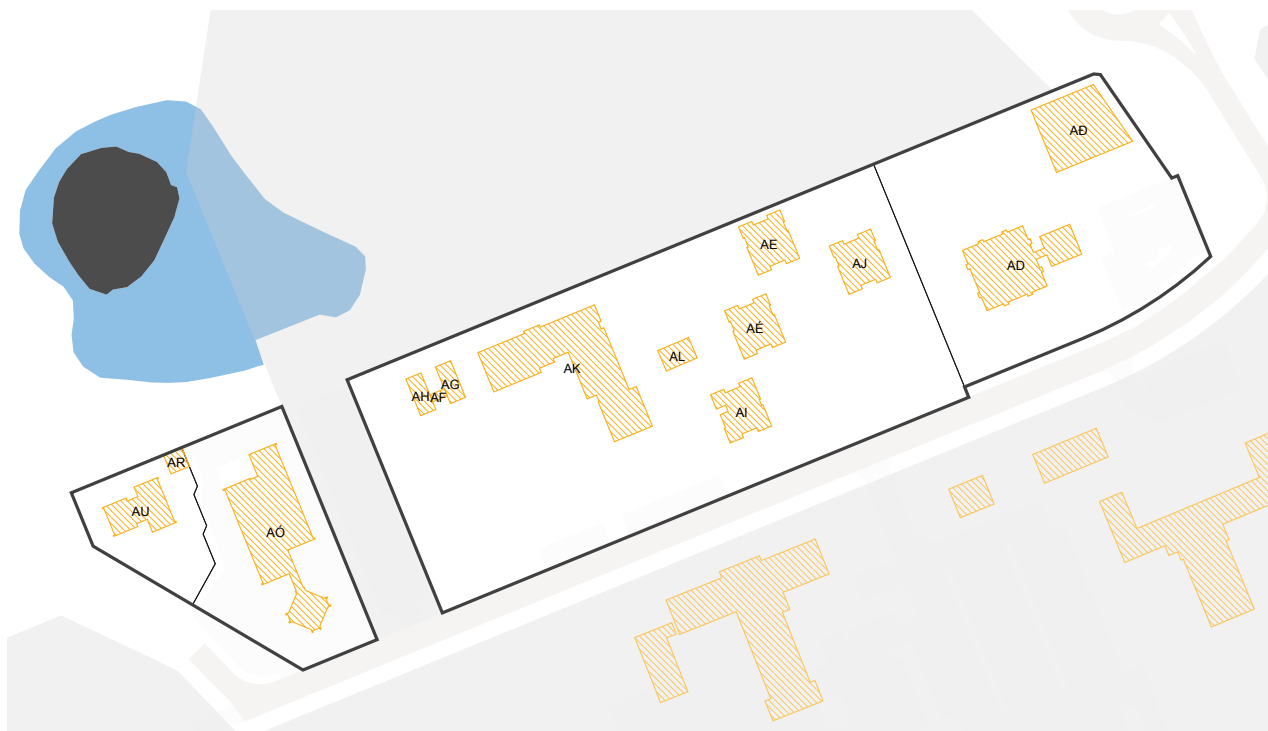
Þeir fyrirvarar eru gerðir að upplýsingar um brúttóflatarmál geta verið rangar bæði hjá fasteignaskrá og LUKR en bent er á að fasteignareigandi sem hyggst nýta sér yfirfærðar ónýttar byggingarheimildir ber ábyrgð á því að brúttóflatarmál fasteignar sé rétt skráð, í samræmi við samþykktu aðaluppdrætti.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

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
Leynimýri 2, Vesturhlíð 1		AÐ	Y 216 m²	216 m ²	
		AD	Y 519 m²	519 m ²	
		AB	A 3.066 m ² T 4.000 m ²	0 m ²	
SAMTALS	6.107 m²		7.801 m²	735 m²	0.12 → 1.28
Vesturhlíð 3		AE	Y 226 m²	226 m ²	
		AF	Y 12 m²	12 m ²	
		AI	Y 452 m²	452 m ²	
		AK		0 m ²	
		AL	Y 62 m²	62 m ²	
		AJ	Y 226 m²	226 m ²	
		AÉ	Y 226 m²	226 m ²	
		AG	Y 63 m²	63 m ²	
		AH	Y 63 m²	63 m ²	
		AM	A 575 m ² T 4.000 m ²	0 m ²	
SAMTALS	13.934 m²		5.905 m²	1.330 m²	0.10 → 0.42
Vesturhlíð 7		AÓ	Y 1.016 m²	1.016 m ²	
		AN	A 1.800 m ²	0 m ²	
SAMTALS	2.917 m²		2.816 m²	1.016 m²	0.35 → 0.97
Vesturhlíð 9		AR	Y 41 m²	41 m ²	
		AU	Y 333 m²	333 m ²	
		AS	T 132 m ²	0 m ²	
		AT		0 m ²	
SAMTALS	1.266 m²		506 m²	374 m²	0.30 → 0.40

NÝBYGGINGAR

Innan skilmálaeiningarinnar eru ekki skilgreindar nýbyggingar.

AÐRAR BYGGINGAR Á LÓÐ

Lóðirnar AB, AÁ - Leynimýri 2, Vesturhlíð 1-3

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

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

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

Sorpskýli og sorpgerði

Heimilt er að byggja sorpskýli eða sorpgerði á lóð. Fylgja þarf ákvæðum byggingarreglugerðar um sorplausnir.

Smáhýsi

Heimilt er að byggja eitt stakstætt smáhýsi á lóð sem má að hámarki vera 25 m² og mesta hæð þess 2,5 metrar frá yfirborði lóðar og upp á hæsta punkt þaks eða útveggs, sbr. ákvæði gildandi byggingarreglugerðar um smáhýsi á lóð. Smáhýsi eru skýli sem almennt eru ætluð til geymslu garðáhaldna o.þ.h. og eru ekki ætluð til íveru.

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

Hjólaskýli

Heimilt er að byggja hjólaskýli á lóð.

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

Gróðurhús

Heimilt er að byggja eitt gróðurhús á lóð sem má að hámarki vera 100 m².

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

Lóðirnar AD, AÐ - Vesturhlíð 7-9

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

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

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

Sorpskýli og sorpgerði

Heimilt er að byggja sorpskýli eða sorpgerði á lóð. Fylgja þarf ákvæðum byggingarreglugerðar um sorplausnir.

Smáhýsi

Heimilt er að byggja eitt stakstætt smáhýsi á lóð sem má að hámarki vera 25 m² og mesta hæð þess 2,5 metrar frá yfirborði lóðar og upp á hæsta punkt þaks eða útveggs, sbr. ákvæði gildandi byggingarreglugerðar um smáhýsi á lóð. Smáhýsi eru skýli sem almennt eru ætluð til geymslu garðáhaldna o.þ.h. og eru ekki ætluð til íveru.

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

Hjólaskýli

Heimilt er að byggja hjólaskýli á lóð.

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

Gróðurhús

Heimilt er að byggja eitt gróðurhús á lóð sem má að hámarki vera 50 m².

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

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 garðáhaldna, hjóla o.þ.h. og eru ekki ætluð til íveru.

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

Gróðurhús

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

BYGGINGARREITIR OG GJÖLD

Byggingarreitir

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

Takmarkaður byggingarreitur

Byggingarreitir fyrir minni viðbyggingar við sérbýlishús, parhús og raðhús, færanlegar kennslustofur og aðrar byggingar á lóð eru sýndir með rauðri brotinni línu. Þessir byggingarreitir eru rúmir og ekki er gert ráð fyrir að þeir séu fullnýttir heldur sýna þeir mögulegt svæði fyrir minni viðbyggingar og stakstæðar byggingar. Útfærsla á staðsetningu smærri viðbygginga á sér stað á hönnunarstigi og skal fylgja viðeigandi leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimildir eru nýttar.

Aðalbyggingarreitur

Byggingarreitir fyrir stærri byggingar, eins og ofanábyggingar fjölbýlishúsa ásamt lyftu og/eða stigahúsi, viðbyggingar og nýbyggingar, eru sýndir með blárri brotinni línu. Fullnýta má þessa byggingarreiti. Útfærsla á stærri viðbyggingum og nýbyggingum á sér stað á hönnunarstigi og skal fylgja viðeigandi leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimildir eru nýttar.

Gjöld fyrir byggingarheimildir

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

SVALIR OG SVALALOKANIR

Svalir og svalalokanir eru heimilar enda falli þær vel að viðkomandi húsi hvað varðar byggingarstíl, stærð, form, efni og frágang.

Við útfærslu og staðsetningu svala og svalalokana skal taka mið af þéttleika byggðar og tryggja viðunandi dagsbirtuskilyrði. Svalir og svalalokanir skulu ekki auka skuggavarp eða innsýn til nágranna verulega.

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

Lágmarkshæð undir svalir við gangstétt er 2,4 metrar.

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

Sjá leiðbeiningar

➤ [Svalir og útlitsbreytingar](#)

➤ [Þakbreytingar](#)

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

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

Þakbreytingar eru ekki heimilar.

Sjá leiðbeiningar

➤ **Þakbreytingar**

ÚTLITSBREYTINGAR OG VIÐHALD

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

Sjá leiðbeiningar

➤ **Svalir og útlitsbreytingar**

KJALLARI

Kjallarar eru heimilir þar sem aðstæður leyfa.

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

NIÐURRIF

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

TÆKNIBÚNAÐUR

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

Hámarkshæð tæknibúnaðar eins og loftnets, gervihnattadisks og reykháfs er 1,5 metrar upp fyrir hæstu brún þakflatar.

Í fjöleignarhúsum þarf samþykki húsfunda/meðlóðarhafa fyrir uppsetningu á hvers konar tækjabúnaði á þaki og veggjum.

ÓSAMÞYKKTAR FRAMKVÆMDIR

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

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



GÆÐI BYGGÐAR

LÓÐAMÖRK

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

Frágangur á lóðamörkum

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

Æskilegra er að afmarka lóð með gróðri en girðingum. Séu girðingar notaðar skulu þær að jafnaði ekki vera hærri en 1,2 metrar og leitast skal við að brjóta þær upp og gróðursetja meðfram þeim. Gróður á sameiginlegum lóðamörkum skal ekki vera hærri en 1,8 metrar og há tré í a.m.k. 4 metra fjarlægð frá lóðamörkum, nema nágrannar ákveði annað í sameiningu.

Ef byggður er skjólveggur inni á lóð skal hann ekki vera hærri en 1,8 metrar, miðað við hæð frá jörðu. Hann skal staðsetja þannig að á tímabilinu frá vorjafndægum til haustjafndægra sé aldrei skuggavarp frá honum á helstu dvalarsvæði á nágrannalóð.

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

ÚTFÆRSLA LÓÐA

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, skuggavarfs og/eða útsýnisskerðingar.

Gróður á lóðum

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

Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og 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 lóðarupprættur 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.

Dvalar- og leiksvæði

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

Frágangur skal fylgja leiksvæðastefnu Reykjavíkur og leiðbeiningum hverfisSKIPULAGS.

Listaverk

Heimilt er að koma fyrir útilistaverki innan skilmálaeiningarinnar. Í samræmi við markmið Reykjavíkurborgar verður ákveðinni fjárhæð varið í listsköpun í almenningsrýmum á skipulagssvæðinu.

Áður en listaverki er komið fyrir þarf að liggja fyrir umsögn skipulagsfulltrúa og verkefnisstjóra á skrifstofu umhverfisgæða.

Val og útfærslu á listaverkum og list í almenningsrýmum skal vinna í samráði við Listasafn Reykjavíkur.

Sjá leiðbeiningar

➤ **Almenningsrými**

BORGARBÚSKAPUR

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

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.

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 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 næringarriki 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 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

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

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

Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

NÁTTÚRUSÉRKENNI

Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.



SAMGÖNGUR

ALMENNINGSSAMGÖNGUR

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

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

SAMGÖNGUSTEFNA

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

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				
Leynimýri 2, Vesturhlíð 1	0	29	29	Vesturhlíð 3	0	20	20
Vesturhlíð 7	0	28	28	Vesturhlíð 9	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.

SAMEIGINLEG BÍLAGEYMSLA

Ekki heimilað.

HJÓLASTÆÐI

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



NÁTTÚRUVÁ

FLÓÐ OG AÐRAR NÁTTÚRUHAMFARIR

Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

VINDAFAR

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

DEILISKIPULAG FELLT ÚR GILDI

Upplýsingar um deiliskipulag sem fellt er úr gildi með hverfisskipulagi

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

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

Borgargata -



HverfisSKIPULAGSUPPRÁTTUR FYRIR SKILMÁLAEINGU 3.3.10

Stækkuð mynd af hverfisSKIPULAGSUPPRÁTTI FYRIR SKILMÁLAEINGU 3.3.10 Borgargata - . Sé munur á uppráttum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisSKIPULAGSUPPRÁTTI sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisSKIPULAGSUPPRÁTTURINN aftast í bókinni. Bent er á að landnotkun á hverfisSKIPULAGSUPPRÁTTI er eingöngu sýnd til skýringar og eru ekki endilega í samræmi við afmörkun eins og hún kemur fram í aðalskipulagi. Ef breytingar verða á afmörkun í aðalskipulagi þá hefur hún engin áhrif á stærð eða afmörkun landnóttunarreitna í hverfisSKIPULAGINU.



Skýringar

Landnotkun

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

Opin svæði - Borgartand

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

Samgöngur

- Götur
- Borgargötur (aðalgötur)
- Bílastæði (leiðbeinandi staðsetning)
- Gangstéttir / göngustígar
- Megin göngutenging, (leiðbeinandi lega)
- Megin hjólastígar, (leiðbeinandi lega)
- Nýverandi undirgöngugöngubú
- Ný undirgöngugöngubú

Verndarsvæði

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

Annað

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

UM SKILMÁLAEININGU

Einingin er ekki hluti af hverfissskipulagi. Svæðið er hluti af helsta uppbyggingarsvæði borgarhlutans þar sem fyrirhuguð er uppbygging íbúða, verslunar og þjónustu. Gildandi landnotkun tekur mið af landnotkun aðliggjandi svæða, að mestu miðsvæði og íbúðabyggð.

HELSTU ÁHERSLUR

Einingin er ekki hluti af hverfissskipulagi. Þróun svæðisins og uppbygging er/verður skilgreind í sérstöku deiliskipulagi.

Borgargata - Sturlugötuás



Hverfissskipulagsuppráttur fyrir skilmálaeiningu 3.3.11

Stækkuð mynd af hverfissskipulagsupprætti fyrir skilmálaeiningu 3.3.11 Borgargata - Sturlugötuás. Sé munur á uppráttum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfissskipulagsupprætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfissskipulagsupprátturinn aftast í bókinni. Bent er á að landnotkun á hverfissskipulagsupprætti er eingöngu sýnd til skýringar og eru ekki endilega í samræmi við afmörkun eins og hún kemur fram í aðalskipulagi. Ef breytingar verða á afmörkun í aðalskipulagi þá hefur hún engin áhrif á stærð eða afmörkun landnóttunarreita í hverfissskipulaginu.



Skýringar

Landnotkun

	Afmörkun hverfissskipulags
	Afmörkun skilmálaeininga
	Hús / byggingar
	Lóðamörk
	Ibúðarbyggð
	Míðsvæði
	Samfélagsþjónusta
	Verslun og þjónusta
	Íþróttasvæði
	Þróunar- / iðhugunarsvæði (Sérstakt deilisskipulag)

Opin svæði - Borgartand

	Hverfisgarður: Garður 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
	Matjurtagarður
	Kýrtítt svæði: Eftir töl dvalar og slóðnar 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

Verndarálsvæði

	Hverfisvernd
	Einstök hús
	Formleifar og yngri minjar
	Helgunarsvæði
	Helgunarsvæði fríðysing
	Fríðyst svæði
	Náttúruerki

Annað

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

UM SKILMÁLAEININGU

Einingin er ekki hluti af hverfissskipulagi. Svæðið er hluti af helsta uppbyggingarsvæði borgarhlutans þar sem fyrirhuguð er uppbygging íbúða, verslunar og þjónustu. Gildandi landnotkun er miðsvæði og tekur mið af landnotkun aðliggjandi svæðis.

HELSTU ÁHERSLUR

Einingin er ekki hluti af hverfissskipulagi. Þróun svæðisins og uppbygging er/verður skilgreind í sérstöku deiliskipulagi.

Borgargata - Flugvallarvegur



HverfisSKIPULAGSUPPDRÁTTUR FYRIR SKILMÁLAEINGU 3.3.12

Stækkuð mynd af hverfisSKIPULAGSUPPDRÆTTI FYRIR SKILMÁLAEINGU 3.3.12 Borgargata - Flugvallarvegur. 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 landnotkunarreita í hverfisSKIPULAGINU.



Skýringar

Landnotkun

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

Opin svæði - Borgartand

	Hverfisgarður: Garðir innan hverfis sem þjóna íbúum hverfis
	Opin svæði: Gróður við götur/mí og önnur óskilgreind græn svæði
	Leiksvæði: Heltbundnið leiksvæði með grótti og leikmöguleikum
	Dvalarsvæði: Grænt yfirbragð, gróður og íverusvæði
	Matjurtangarður
	Kyrtítt svæði: Eftið tilið dvalar og slökunar á opnu svæði í skjóli frá helstu umferðarleiðum
	Valn

Samgöngur

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

Verndarákvæði

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

Annað

	Takmarkaður byggingarreitur, sjá skilmála
	Aðalbyggingareitur, sjá skilmála
	Möguleg hækkun flötbylshúsa
	Hámarkshæð bygginga
	Grenndarstöð, (leiðbeinandi lega)
	Hjólðvörn (leiðbeinandi staðsetning)
	Hverfistorg og/öðra fegun göturyma
	Kvæðir (sjá nánar í bók 2)

UM SKILMÁLAEININGU

Einingin er ekki hluti af hverfissskipulagi. Svæðið er hluti af helsta uppbyggingarsvæði borgarhlutans þar sem fyrirhuguð er uppbygging íbúða, verslunar og þjónustu. Gildandi landnotkun er að mestu opið svæði en einnig miðsvæði.

HELSTU ÁHERSLUR

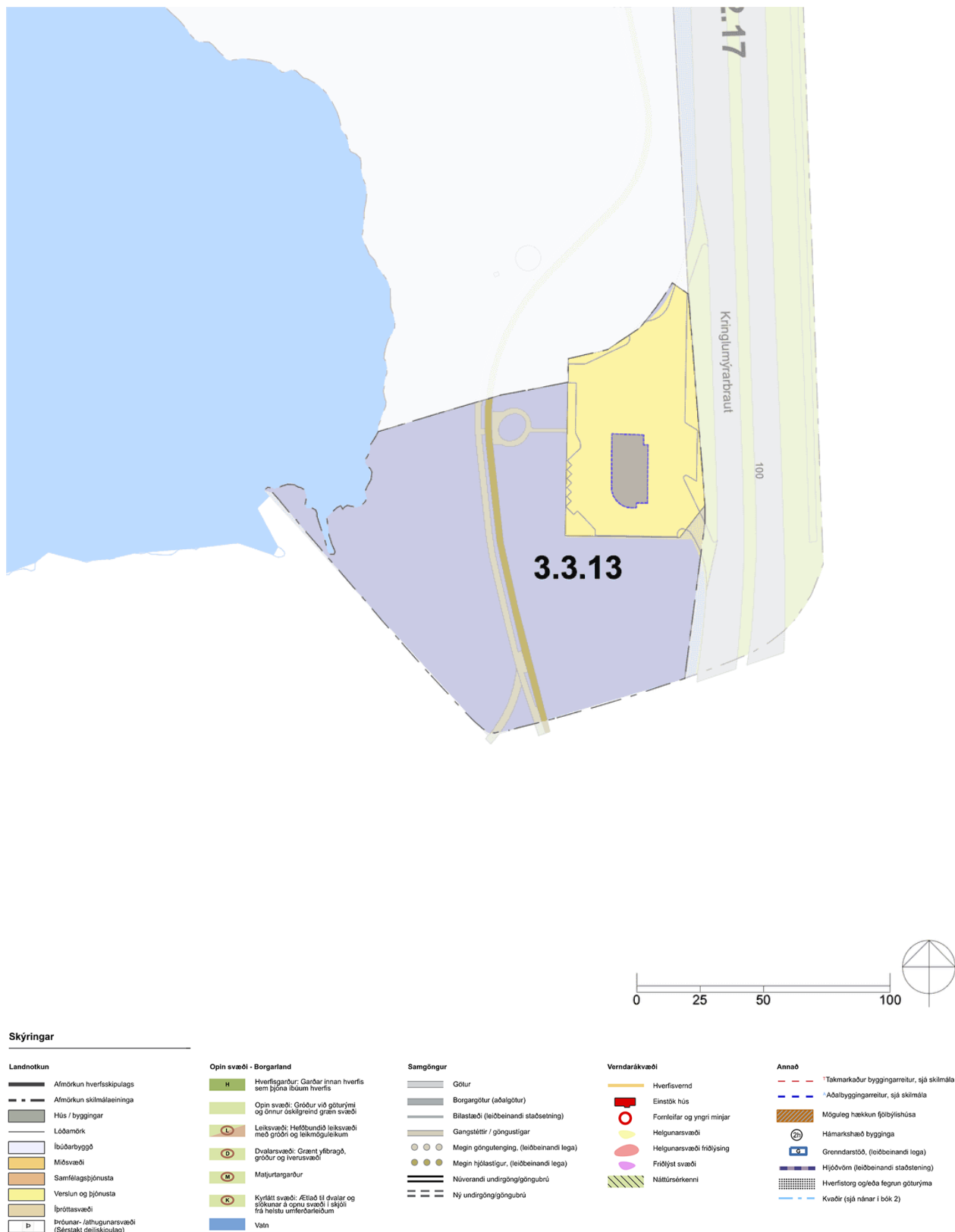
Einingin er ekki hluti af hverfissskipulagi. Þróun svæðisins og uppbygging er/verður skilgreind í sérstöku deiliskipulagi.

Kringlumýrarbraut 100



HverfisSKIPULAGSUPPRÁTTUR FYRIR SKILMÁLAEININGU 3.3.13

Stækkuð mynd af hverfisSKIPULAGSUPPRÁTTI FYRIR SKILMÁLAEININGU 3.3.13 Kringlumýrarbraut 100. 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 landnotunarreita í hverfisSKIPULAGINU.





SAMFÉLAG

STARFSEMI	78
HÚSAGERÐIR	78
VERSLUN OG ÞJÓNUSTA	81
ÍBÚÐIR	81
LÝÐHEILSA	81



MANNVIRKI

YFIRFÆRÐAR	82
BYGGINGARHEIMILDIR	
VIÐBÓTARBYGGINGARHEIMILDIR	86
NÝBYGGINGAR	87
AÐRAR BYGGINGAR Á LÓÐ	87
BYGGINGARREITIR OG GJÖLD	88
SVALIR OG SVALALOKANIR	88
ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS	88
ÚTLITSBREYTINGAR OG VIÐHALD	89
KJALLARI	89
NIÐURRIF	89
TÆKNIBÚNAÐUR	89
ÓSAMÞYKKTAR FRAMKVÆMDIR	89



GÆÐI BYGGÐAR

LÓÐAMÖRK	89
ÚTFÆRSLA LÓÐA	90
ALMENNINGSRÝMI	90
BORGARBÚSKAPUR	91
LJÓSVIST	91
HLJÓÐVIST	91
LOFTGÆÐI	91
KVAÐIR	91



ORKA & AUÐLINDIR

MEÐHÖNDLUN ÚRGANGS	92
RAFHEÐSLUSTÆÐI	92
DREIFISTÖÐVAR, LAGNIR OG VEITUR	92



VISTKERFI & MINJAR

BLÁGRÆNAR OFANVATNSLAUSNIR	93
VERNDARÁKVÆÐI	93
FORNLEIFAR	93
NÁTTÚRUSÉRKENNI	93



SAMGÖNGUR

ALMENNINGSSAMGÖNGUR	93
SAMGÖNGUSTEFNA	94
GÖTUR, STÍGAR OG GANGSTÉTTIR	94
BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR	94
SAMEIGINLEG BÍLAGEYMSLA	94
HJÓLASTÆÐI	94



NÁTTÚRUVÁ

FLÓÐ OG AÐRAR NÁTTÚRUHAMFARIR	94
VINDAFAR	95

UM SKILMÁLAEININGU

Í skilmálaeiningunni er strandsvæði og verslunar- og þjónustulóð sem á stendur bensínstöð. Skilmálaeiningin liggur syðst í hverfinu við botn Fossvogs og að sveitafélagamörkum Kópavogs. Til austurs afmarkast einingin af Kringlumýrarbraut en lóðamörk Kringlumýrarbrautar 100 skilgreina nyrstu mörkin.

HELSTU ÁHERSLUR

Byggingarreitir á lóðum eru stækkaðir.

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

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

Eldri heimildir fyrir bílastæðum eru yfirfærðar í skilmála hverfisSKIPULAGS.

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

Í leiðbeiningum hverfisSKIPULAGS er að finna nánari útlistun á skipulags- og byggingarskilmálum fyrir svæðið. Ónýttar byggingarheimildir sem fram koma í þeim deiliskipulagsáætlunum sem falla úr gildi með gildistöku hverfisSKIPULAGSINS halda sér í skipulagsskilmálum hverfisSKIPULAGS.

SKILMÁLAR



SAMFÉLAG

STARFSEMI

Landnotkun er verslun og þjónusta skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040. Þar er gert ráð fyrir fjölbættri verslun og þjónustu og veitingastöðum. Veitinga- og skemmtistaðir í flokki III eru þó ekki heimilir og ekki gististaðir í flokki IV og V. Íbúðir geta verið heimilar, einkum á efri hæðum bygginga á verslunar- og þjónustusvæðum.

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

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

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

HÚSAGERÐIR

 **Lóðin AÁ**
Smádreifistöð

 Lóðin AB - Kringlumýrarbraut 100

Einnar hæðar bensínstöð, verslun og þjónustubygging með skyggni yfir eldsneytisdælu.

VERSLUN OG ÞJÓNUSTA

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

Sjá leiðbeiningar

[Hverfiskjarnar](#)

ÍBÚÐIR

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 öryggis tilfinningu þeirra sem þau nota og hvetja þannig til notkunar sem flestra þjóðfélagshópa.



MANNVIRKI

YFIRFÆRÐAR BYGGINGARHEIMILDIR

Lóðin AB - Kringlumýrarbraut 100

Einnar hæðar þjónustuhús og tengt því skyggni yfir eldneytisdælum og þjónustusvæði.

Heimilt er að setja upp á lóðinni upplýsingaskilti, allt að 9 m hátt, um þjónustu á lóðinni. Skiltið skal staðsetja a.m.k. 30 m frá miðlínu Kringlumýrarbrautar.

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).

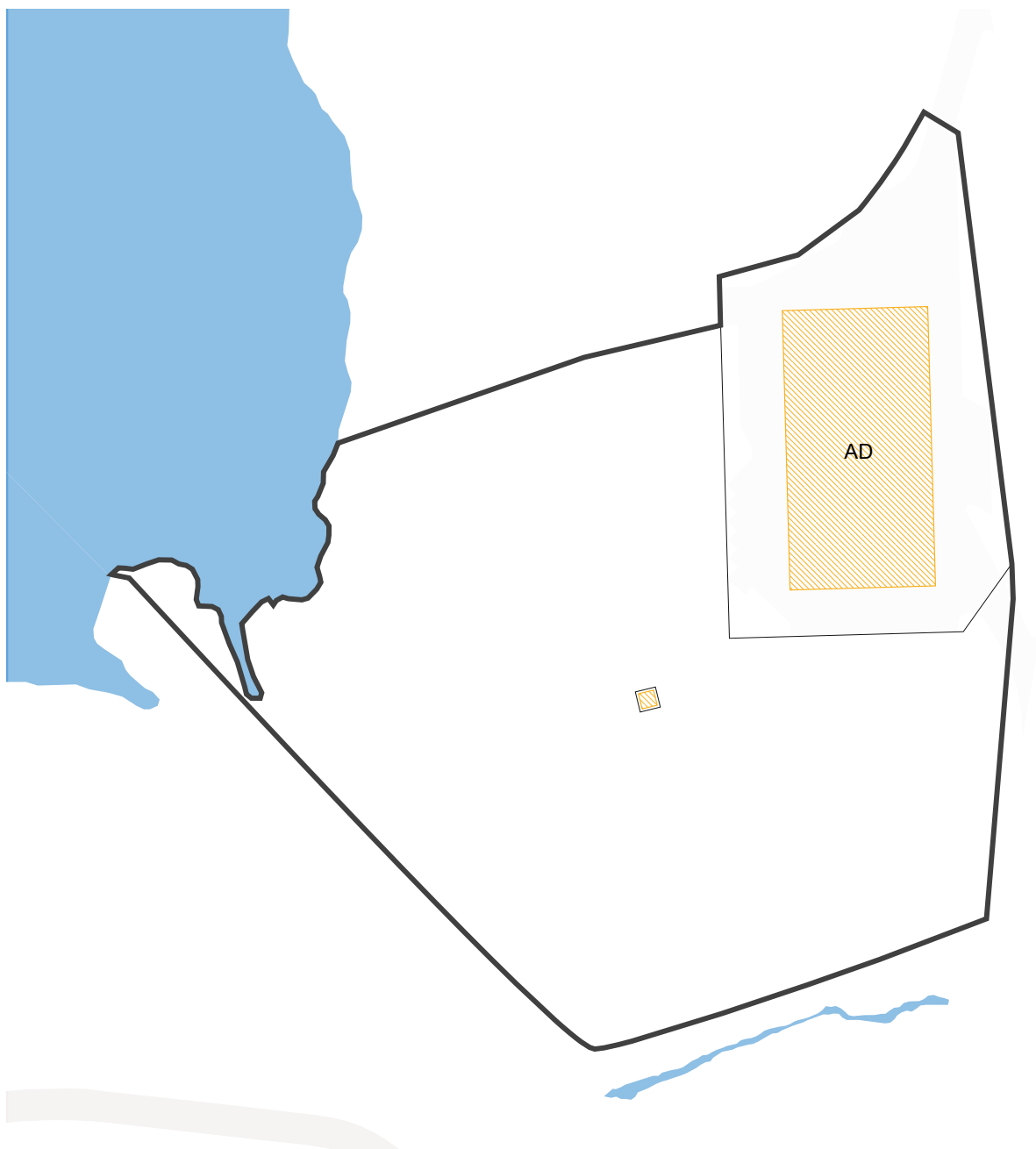
Þeir fyrirvarar eru gerðir að upplýsingar um brúttóflatarmál geta verið rangar bæði hjá fasteignaskrá og LUKR en bent er á að fasteignareigandi sem hyggst nýta sér yfirfærðar ónýttar byggingarheimildir ber ábyrgð á því að brúttóflatarmál fasteignar sé rétt skráð, í samræmi við samþykktu aðaluppdrætti.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

Viðbyggingar eru ekki skilgreindar innan skilmálaeiningarinnar.

Byggingarheimildir

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

Heimilisfang	SL	AK	HB	BYGGT	YNH / NNH
Kringlumýrarbraut 100		AD	Y 500 m²	384 m²	
		AÁ		0 m²	
SAMTALS	4.242 m²		500 m²	384 m²	0.12 → 0.12
SAMTALS	16 m²		0 m²	0 m²	0.00 → 0.00

NÝBYGGINGAR

Innan skilmálaeiningarinnar eru ekki skilgreindar nýbyggingar.

AÐRAR BYGGINGAR Á LÓÐ

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

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

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

Sorpskýli og sorpgerði

Heimilt er að byggja sorpskýli eða sorpgerði á lóð. Fylgja þarf ákvæðum byggingarreglugerðar um sorplausnir.

Smáhýsi

Heimilt er að byggja eitt stakstætt smáhýsi á lóð sem má að hámarki vera 25 m² og mesta hæð þess 2,5 metrar frá yfirborði lóðar og upp á hæsta punkt þaks eða útveggs, sbr. ákvæði gildandi byggingarreglugerðar um smáhýsi á lóð. Smáhýsi eru skýli sem almennt eru ætluð til geymslu garðáhaldna o.þ.h. og eru ekki ætluð til íveru.

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

Hjólaskýli

Heimilt er að byggja hjólaskýli á lóð.

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

Gróðurhús

Heimilt er að byggja eitt gróðurhús á lóð sem má að hámarki vera 50 m².

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

BYGGINGARREITIR OG GJÖLD

Byggingarreitir

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

Takmarkaður byggingarreitur

Byggingarreitir fyrir minni viðbyggingar við sérbýlishús, parhús og raðhús, færanlegar kennslustofur og aðrar byggingar á lóð eru sýndir með rauðri brotinni línu. Þessir byggingarreitir eru rúmir og ekki er gert ráð fyrir að þeir séu fullnýttir heldur sýna þeir mögulegt svæði fyrir minni viðbyggingar og stakstæðar byggingar. Útfærsla á staðsetningu smærri viðbygginga á sér stað á hönnunarstigi og skal fylgja viðeigandi leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimildir eru nýttar.

Aðalbyggingarreitur

Byggingarreitir fyrir stærri byggingar, eins og ofanábyggingar fjölbýlishúsa ásamt lyftu og/eða stigahúsi, viðbyggingar og nýbyggingar, eru sýndir með blárra brotinni línu. Fullnýta má þessa byggingarreiti. Útfærsla á stærri viðbyggingum og nýbyggingum á sér stað á hönnunarstigi og skal fylgja viðeigandi leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimildir eru nýttar.

Gjöld fyrir byggingarheimildir

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

SVALIR OG SVALALOKANIR

Ekki heimilað.

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

Þakfni 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 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 skuggavarpi 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 skuggavarpi 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.

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 hætt á að vegfarendur blindist af lýsingunni eða hún valdi glýju eða óþarfa ljósmengun.

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

Sjá leiðbeiningar

➤ **Ljósvist**

HLJÓÐVIST

Skilmálaeiningin liggur nærri umferðarpungri götu eða götum. Gera má ráð fyrir ýmsum mótvægisáðgerðum, s.s. hljóðmönnum, hljóðveggjum eða byggingartæknilegum áðgerðum. Sýna þarf fram á hvernig kröfur um hljóðstig utandyra eru uppfylltar, t.d. með fyrirkomulagi bygginga og/eða annarra mannvirkja. Í hönnun skal einnig sýnt fram á að kröfur um hljóðstig við byggingar séu uppfylltar.

Hljóðvist innandyra skal leyst með byggingartæknilegum áðgerðum. Sýna skal fram á gildi mótvægisáðgerða vegna hljóðvistar með gerð hljóðvistarskýrslu fyrir hverja framkvæmd við uppbyggingu á svæðinu. Gera skal grein fyrir völdum lausnum fyrir útveggi, glugga, svalalokanir, áðgerðir á lóð o.s.frv. og hvernig viðkomandi áðgerðir mæta kröfum um hljóðstig við byggingar og á útisvæðum, sbr. ákvæði í byggingarreglugerð og leiðbeiningar Mannvirkjastofnunar um hljóðvist.

LOFTGÆÐI

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

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

KVAÐIR

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

Dæmi um kvaðir eru:

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

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



ORKA & AUÐLINDIR

MEÐHÖNDLUN ÚRGANGS

Almenn ákvæði

Í gildi er Samþykkt um meðhöndlun úrgangs í Reykjavíkurborg og skal hafa þá samþykkt til hliðsjónar við ákvarðanir um 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.

Samfélagsþjónustu- og atvinnuhúsnæði

Heimilt er að byggja skýli, gerði eða geymslu fyrir úrgang innan lóðar, sbr. skilmála um aðrar byggingar á lóð. Einnig er heimilt að koma fyrir gámum á yfirborði eða djúpgámum. Tilgangur heimildarinnar er að gera flokkun endurvinnsluefna aðgengilegri fyrir stór fjöleignarhús með mörgum geymslum undir úrgang og bæta aðgengi starfsfólks við sorphirðu og hirðubíla.

Gera skal ráð fyrir söfnun að lágmarki fjögurra úrgangsflokka við heimili - blandaðs úrgangs, pappírs/pappa, plasts og matarleifa. Lóðarhafi ber ábyrgð á að rými fyrir ílát henti áætluðu úrgangsmagni sem til fellur í húsnæðinu og að aðgengi sé gott til losunar íláta. Ílát undir úrgang skulu staðsett á jarðhæð, á einum stað og standa sem næst aðkomu að lóð þegar losun fer fram eða ekki lengra en 15 m frá lóðarmörkum. Ef innan skilmálaeiningarinnar eru eldri hús með innbyggða rennu og geymslu undir úrgang skal hætta notkun á rennum og geymslum þegar þessi heimild er nýtt. Heimilt er að breyta aflögðum geymslum í almenna geymslu.

Heimilt er að setja upp safnkassa á lóð sem tekur við lífrænum úrgangi og skilar næringarríkri gróðurmold til baka í lóðina.

Heimilt er að afmarka svæði og byggja skýli eða gerði á lóð til að íbúar geti skipst á nytjahlutum. Umhirða og umsjón er á ábyrgð lóðarhafa.

RAFHLEÐSLUSTÆÐI

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

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

Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar við gerð rafhleðslustæða.

DREIFISTÖÐVAR, LAGNIR OG VEITUR

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

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

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



VISTKERFI & MINJAR

BLÁGRÆNAR OFANVATNSLAUSNIR

Við frágang og útfærslu opinna svæða innan og utan lóða og þar sem aðstæður og fyrirkomulag leyfa skal leggja áherslu á að auka gegndræpt yfirborð með blágrænum ofanvatnslausnum og útfærslum, sbr. leiðbeiningar þar að lútandi.

Ekki er heimilt að fleyta ofanvatni af lóð yfir á borgarland og/eða opið svæði nema í undantekningartilfellum og þá í samráði við skipulagsyfirvöld í borginni.

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

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

Sjá leiðbeiningar

➔ [Blágrænar ofanvatnslausnir](#)

VERNDARÁKVÆÐI

Í skilmálaeiningunni eru engin friðuð eða friðlýst hús.

Í skilmálaeiningunni eru engin hús eða svæði sem njóta hverfisverndar.

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

Sjá Skipulagslög nr. 123/2010.

Sjá Lög um menningarminjar nr. 80/2012.

Fossvogsbakkar eru friðlýstir sem náttúruvætti með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda, nr. 326/1999.

FORNLEIFAR

Engar fornleifar eru skráðar innan skilmálaeiningarinnar.

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

Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

NÁTTÚRUSÉRKENNI

Fossvogsbakkar eru friðlýstir sem náttúruvætti með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda, nr. 326/1999.



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 hverfissskipulagsuppdraetti 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 hverfissskipulagsuppdraetti 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
Kringlumýrarbraut 100	0	24	24

Bílastæði fyrir hreyfihamlaða, sjá ákvæði gildandi byggingarreglugerðar.

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

Við atvinnu- og þjónustuhúsnæði skal fjöldi og fyrirkomulag bílastæða vera skv. stefnu um bílastæði í gildandi aðalskipulagi Reykjavíkur.

SAMEIGINLEG BÍLAGEYMSLA

Ekki heimilað.

HJÓLASTÆÐI

Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á lóð.

Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á borgarlandi.



NÁTTÚRUVÁ

FLÓÐ OG AÐRAR NÁTTÚRUHAMFARIR

Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

VINDAFAR

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

DEILISKIPULAG FELLT ÚR GILDI

Upplýsingar um deiliskipulag sem fellt er úr gildi með hverfisskipulagi

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

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

Deiliskipulög felld úr gildi

Heiti	Dags.	Skilmálaeiningar
Vesturhlíð 1 - stækkun lóðar	12. júl 2011	9
Vesturhlíð 1	23. nóv 1997	9



**HverfisSKIPulag
Reykjavíkur**

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



Reykjavík