Bók 2

Háteigshverfi
Skipulagsskilmálar



Útgáfa 1/ 31. október 2023
Breytt 14. júní 2024
Breytt 30. ágúst 2024

Reykjavík

ÚTGEFANDI

Reykjavíkurborg

Umhverfis- og skipulagssvið, skrifstofa skipulagsfulltrúa

ÁBYRGÐ, UMSJÓN OG RÁÐGJÖF

Björn Axelsson skipulagsfulltrúi Reykjavíkur

Verkefnisstjórn:

Ævar Harðarson deildarstjóri hverfisskipulags

Ráðgjafar hverfisskipulags í borgarhluta 3:

Helga Bragadóttir Kanon Arkitektar

Sigríður Magnúsdóttir Teiknistofan Tröð

Hlynur Torfi Torfason VSÓ ráðgjöf

HVERFISSKIPULAGSTEYMI Í BORGARHLUTA 3

Britta Magdalena Ágústsdóttir verkefnisstjóri

Ólafur Ingibergsson sérfræðingur

Laufey Björg Sigurðardóttir verkefnisstjóri

Heiða Björk Halldórsdóttir landfræðingur í landupplýsingum

Búi Hrafn Jónuson forritari og hönnuður

HÖNNUN , TEIKNINGAR OG LJÓSMYNDIR

Rán Flygenring teiknari

Trípólí Arkitektar

DLD - Dagný Land Design ehf

Bragi Þór Jósepsson ljómyndari

Reykjavík

SAMÞYKKTAR- OG STAÐFESTINGARFERLI

Hverfisskipulag 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

HELSTU BREYTINGAR EFTIR AUGLÝSINGU

- Skilmálaliður um starfsemi – Nánari ákvæði um heimildir fyrir gististarfsemi í íbúðarbyggð í skilmálaeiningum 3.1.1, 3.1.2, 3.1.3, 3.1.4, 3.1.5, 3.1.6, 3.1.24, 3.1.25, 3.1.26, 3.1.27 og 3.1.28.
- Skilmálaliður um verslun og þjónustu – Nánari kveðið á um heimildir fyrir verslun og þjónustu í íbúðarbyggð í skilmálaeiningum 3.1.1, 3.1.2, 3.1.3, 3.1.24, 3.1.25 og 3.1.26.
- Skilmálaliður um íbúðir – lítilsháttar orðalagsbreytingar um heimildir til fjölgunar íbúða í skilmálaeiningum 3.1.1, 3.1.2, 3.1.3, 3.1.4, 3.1.24, 3.1.25, 3.1.26 og 3.1.28. Fallið frá heimild til að fjölga íbúðum í fjölbýlishúsum með ofanábyggingum í skilmálaeiningu 3.1.6.
- Skilmálaliður um viðbótarbyggingarheimildir – Fallið frá heimild til ofanábyggingar á Skaftahlíð 4-10 í skilmálaeiningu 3.1.6. Heimiluð hækkun á þaki húsa í skilmálaeiningu 3.1.28.
- Skilmálaliður um þakgerð og frágang þaks – Heimiluð hækkun á þaki húsa í skilmálaeiningu 3.1.28.
- Skilmálaliður um útlitsbreytingar og viðhald - ítarlegar fjallað um múrklæðningar og áferð veggflata í skilmálaeiningum 3.1.1, 3.1.2, 3.1.3, 3.1.4, 3.1.6, 3.1.16, 3.1.24. 3.1.25 og 3.1.26.
- Skilmálaliður um hljóðvist – Almennur skilmálatexti aðlagaður betur að byggð í borgarhlutanum í skilmálaeiningum 3.1.1, 3.1.2, 3.1.3, 3.1.4, 3.1.5, 3.1.6, 3.1.13, 3.1.17, 3.1.24, 3.1.25, 3.1.26, 3.1.27, 3.1.28 og 3.1.29.
- Skilmálaliður um dreifistöðvar, lagnir og veitur – Almennur skilmálatexti gerður ítarlegri í öllum skilmálaeiningum. Gerð grein fyrir helgunarsvæði borholna og heimildum til uppsetningar á smádreifistöðvum í borgarlandi.
- Skilmálaliður um verndarákvæði - Fallið frá tillögum um hverfisvernd í gulum flokki í skilmálaeiningum 3.1.1, 3.1.16 og 3.1.25. Hverfisvernd í gulum flokki bætt við á hluta byggðar í einingu 3.1.26. Einnig fallið frá tillögum um hverfisvernd einstakra húsa í rauðum flokki í skilmálaeiningum 3.1.4 (Vatnsholt 10 og Hjálmholt 12), 3.1.17 (Bólstaðarhlíð 20 - Ísaksskóli) og 3.1.24 (Karlagata 14-16).
- Breytingar eftir yfirferð Skipulagsstofnunar:
- Skilmálaliður um götur, stíga og gangstéttir - lítilsháttar orðalagsbreyting um heimildir til breytinga og endurhönnun á götum, stígum og gangstéttum í skilmálaeiningum 3.1.1, 3.1.2, 3.1.3, 3.1.4, 3.1.5, 3.1.6, 3.1.13, 3.1.16, 3.1.17, 3.1.21 ,3.1.24, 3.1.25, 3.1.26, 3.1.27, 3.1.28 og 3.1.29.
- Röð skilmálaeininga breytt svo einingar utan hverfisskipulags birtist aftast í bókinni.

Reykjavík

HÁTEIGSHVERFI

SKILMÁLAEININGAR

1. Norðurmýri - suður 8
2. Rauðarárholt - sunnan Stórholts 40
3. Stakstæð sambýlishús - Út-, Bólstaðar- og Skaftahlíð, Flókagata, Háteigsvegur 62
4. Stakstæð sambýlishús - Vatnsholt, Hjálmholt, Skipholt 96
5. Bólstaðarhlíð 41-43 118
6. Fjölbýlishús - Langahlíð, Skaftahlíð 136
13. Skipholt 50 a-d 156
16. Klambratún 176
17. Samfélagsþjónusta 194
18. Snorrabraut 214
20. Borgargötur - Skipholt/Háteigsvegur 226
21. Kringlumýrarbraut 238
22. Borgargata - Rauðarárstígur 248
24. Norðurmýri - norður 260
25. Norðurmýri - randbyggð 286
26. Rauðarárholt - norðan Stórholts 308
27. Stangarholt 3-9 334
28. Skipholt 30-50 og Nóatún 25 352
29. Skipholt 70 374

UTAN HVERFISSKIPULAGS

7. KHÍ-Austurhlíð 392
8. Sjómannaskólareitur 396
9. Einholt, Þverholt og Rauðarárstígur 400
10. Hampiðjureitur og nágr. milli Rauðarárstígs og Ásholts 404
11. Hlemmur og nágrenni að Njálsgötu 408
12. Brautarholt/Skipholt og Laugavegur 162-164 412

14. Heklureitur, Laugavegur, Skipholt og Bolholt **416**

15. Austan Bolholts **420**

19. Laugavegur **424**

23. Miklabraut **428**

30. Fjölbýlishús Bólstaðarhlíð - Skipholt **432**

SKILMÁLAEINING 3.1.1

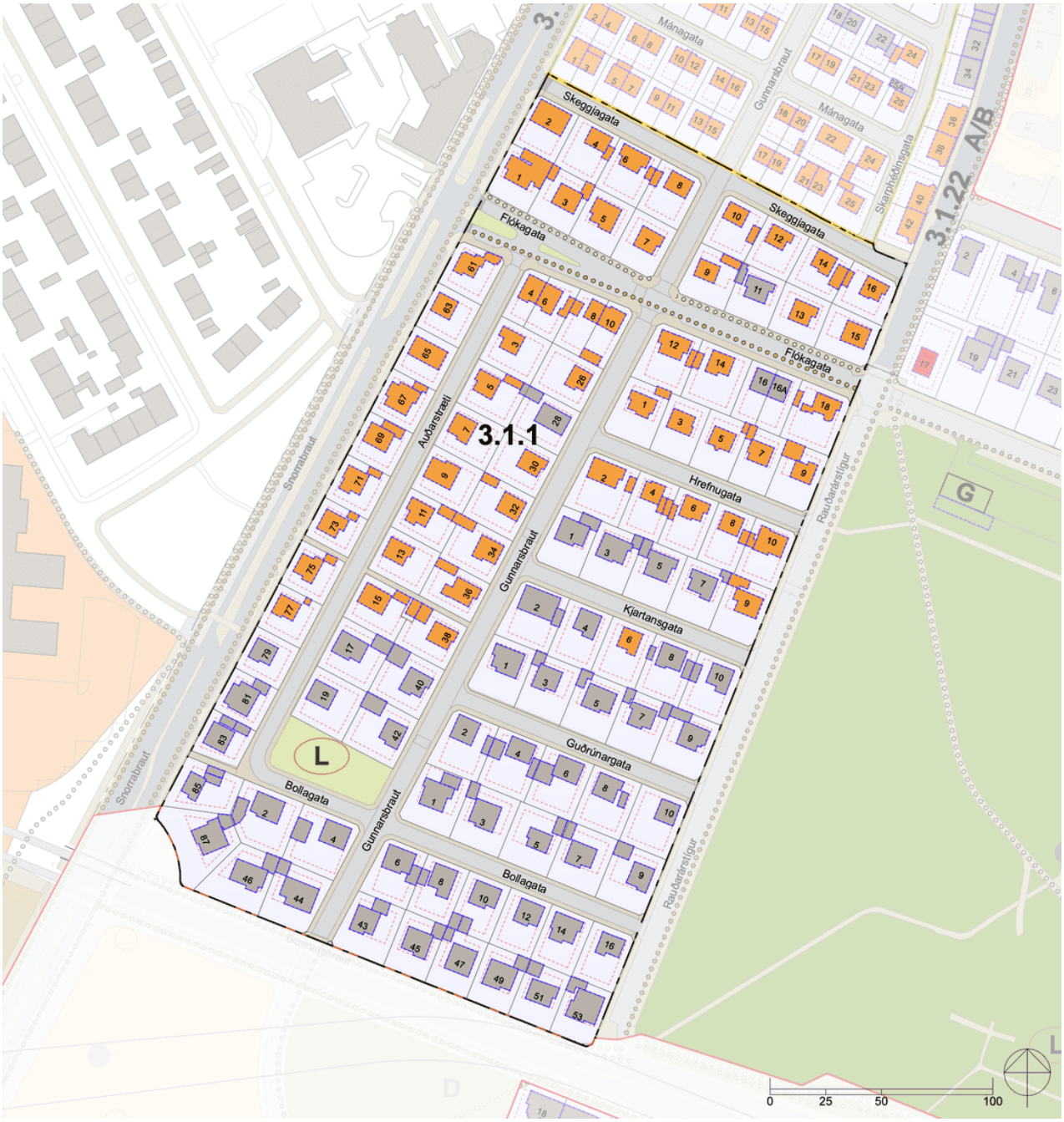
Norðurmýri - suður





Hverfisskipulagsuppdráttur fyrir skilmálaeiningu 3.1.1

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsuppdrætti fyrir skilmálaeiningu 3.1.1 Norðurmýri - suður. 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 landnoktunarreita í hverfisskipulaginu.



Skýringar

Landnotkun
- Afmörkun hverfisskipulags
- Afmörkun skilmálaeininga
- Svæði utan hverfisskipulags / Þróunarsvæði
- Hús / byggingar
- Lóðamörk
- Íbúðarbyggð
- Miðsvæði
- Samfélagsþjónusta
- Verslun og þjónusta
- Íþróttasvæði

Opin svæði - Borgarland
- H — Hverfisgarður; Garðar innan hverfis sem þjóna íbúum hverfis
- Opin svæði; Gróður við göturými og önnur óskilgreind græn svæði
- L — Leiksvæði; Hefðbundið leiksvæði með gróðri og leikmöguleikum
- D — Dvalarsvæði; Grænt yfirbragð, gróður og íverusvæði
- M — Matjurtargarður
- K — Kyrrlátt svæði; Ætlað til dvalar og slökunar á opnu svæði í skjóli frá helstu umferðarleiðum
- Vatn

Samgöngur
- Götur
- A/B — Borgargötur (aðalgötur)
- Nýjar götur
- Gangstéttir/göngustígar
- Hjólastígar
- Megin hjólastígur, (leiðbeinandi lega)
- Megin göngutenging, (leiðbeinandi lega)
- Núverandi undirgöng/göngubrú
- Bætt undirgöng/göngubrú
- Ný undirgöng/göngubrú

Verndarákvæði
- Hverfisvernd, samstæður húsa og heildir
- Hverfisvernd, einstök hús og húsaraðir
- Umsagnarskyld hús
- Friðuð hús / friðlýst hús
- Fornleifar og yngri minjar
- Náttúruminjar / Náttúrusérkenni

Annað
- T Takmarkaður byggingarreitur, sjá skilmála
- A Aðalbyggingarreitur, sjá skilmála
- Mögulegt hækkun fjölbýlishúsa
- 2h — Hámarkshæð bygginga
- G — Grenndarstöð, (leiðbeinandi lega)
- Hljóðvörn (leiðbeinandi staðstening)
- Hverfistorg og/eða fegrun göturýma
- Kvaðir (sjá nánar í bók 2)

SAMFÉLAG

STARFSEMI 13
HÚSAGERÐIR 13
VERSLUN OG ÞJÓNUSTA 13
ÍBÚÐIR 13
LÝÐHEILSA 14

MANNVIRKI

YFIRFÆRÐAR BYGGINGARHEIMILDIR 15
VIÐBÓTARBYGGINGARHEIMILDIR 17
NÝBYGGINGAR 28
AÐRAR BYGGINGAR Á LÓÐ 28
BYGGINGARREITIR OG GJÖLD 29
SVALIR OG SVALALOKANIR 30
ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS 30
ÚTLITSBREYTINGAR OG VIÐHALD 30
KJALLARI 31
NIÐURRIF 31
TÆKNIBÚNAÐUR 31
ÓSAMÞYKKTAR FRAMKVÆMDIR 31

GÆÐI BYGGÐAR

LÓÐAMÖRK 31
ÚTFÆRSLA LÓÐA 32
ALMENNINGSRÝMI 32
BORGARBÚSKAPUR 33
LJÓSVIST 33
HLJÓÐVIST 33
LOFTGÆÐI 34
KVAÐIR 34

ORKA & AUÐLINDIR

MEÐHÖNDLUN ÚRGANGS 34
RAFHLEÐSLUSTÆÐI 35
DREIFISTÖÐVAR, LAGNIR OG VEITUR 35

VISTKERFI & MINJAR

BLÁGRÆNAR OFANVATNSLAUSNIR 35
VERNDARÁKVÆÐI 36
FORNLEIFAR 36
NÁTTÚRUSÉRKENNI 36

SAMGÖNGUR

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

NÁTTÚRUVÁ

FLÓÐ OG AÐRAR NÁTTÚRUHAMFARIR 38
VINDAFAR 38

UM SKILMÁLAEININGU

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

HELSTU ÁHERSLUR

Svipmót og yfirbragð byggðarinnar er heildstætt og miða skilmálar að því að tryggja að breytingar á húsnæði og lóðum falli vel að því umhverfi sem fyrir er.

Heimilað er að hækka lágreist þök og setja kvisti.

Byggingarreitir á lóðum eru stækkaðir.

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

Heimilað er að stunda atvinnustarfsemi innan íbúðar.

Heimilað er setja smáhýsi og gróðurhús á lóð.

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

Eldri heimildir fyrir bílastæðum eru yfirfærðar í skilmála hverfisskipulags.

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

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

SKILMÁLAR

SAMFÉLAG

STARFSEMI

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

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

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

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

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

Heimildir fyrir gististarfsemi eru samkvæmt ákvæðum gildandi aðalskipulags og lögum og reglugerð um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald. Við aðalgötur eru rýmri heimildir fyrir gisti og veitingastaði, en við aðrar götur, sbr. ákvæði aðalskipulags og leiðbeiningar hverfisskipulags um starfsemi í íbúðarbyggð. Aðalgötur eru merktar á hverfisskipulagsuppdrætti. Heimild fyrir gististarfsemi við aðalgötur er háð frekara mati, sem m.a. skal hafa það að leiðarljósi að tryggja blöndun íbúða við aðra landnotkun.

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

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

Sjá leiðbeiningar
↗ **Starfsemi í íbúðabyggð**

HÚSAGERÐIR

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

VERSLUN OG ÞJÓNUSTA

Verslunar- og þjónustustarfsemi sem fellur að ákvæðum gildandi aðalskipulags er heimiluð í atvinnuhúsnæði innan íbúðarbyggðar.

Hafi eldra verslunar- eða atvinnuhúsnæði verið breytt í íbúðir er heimilt að breyta því til baka. Heimildin er háð samþykki meðlóðarhafa og sækja þarf um byggingarleyfi.

ÍBÚÐIR

Heimilt er að skipta upp íbúðum og útbúa þannig aukaíbúðir eða nýjar séríbúðir, þ.e. íbúðir með sér fasteignanúmer. Þó eru ekki heimilaðar fleiri en ein íbúð á hverri hæð nema slíkt fyrirkomulag sé í takt við upprunalega íbúðaskipan hússins. Einnig er heimilt að sameina íbúðir

á aðliggjandi hæðum. Heimildirnar eru háðar samþykki meðlóðarhafa.

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

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

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

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

Sjá leiðbeiningar
↗ **Fjölgun íbúða**

LÝÐHEILSA

Til að stuðla að bættri lýðheilsu þarf að tryggja gott aðgengi um allt svæðið fyrir gangandi vegfarendur. Aðgengi þarf að vera sérstaklega gott að almenningsrýmum, sbr. skilmálalið um almenningsrými. Við hönnun og útfærslu almenningsrýma þarf að huga að þörfum allra, sérstaklega barna, ungmenna og hreyfihamlaðra.

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

MANNVIRKI

YFIRFÆRÐAR BYGGINGARHEIMILDIR

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 samþykkta 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.

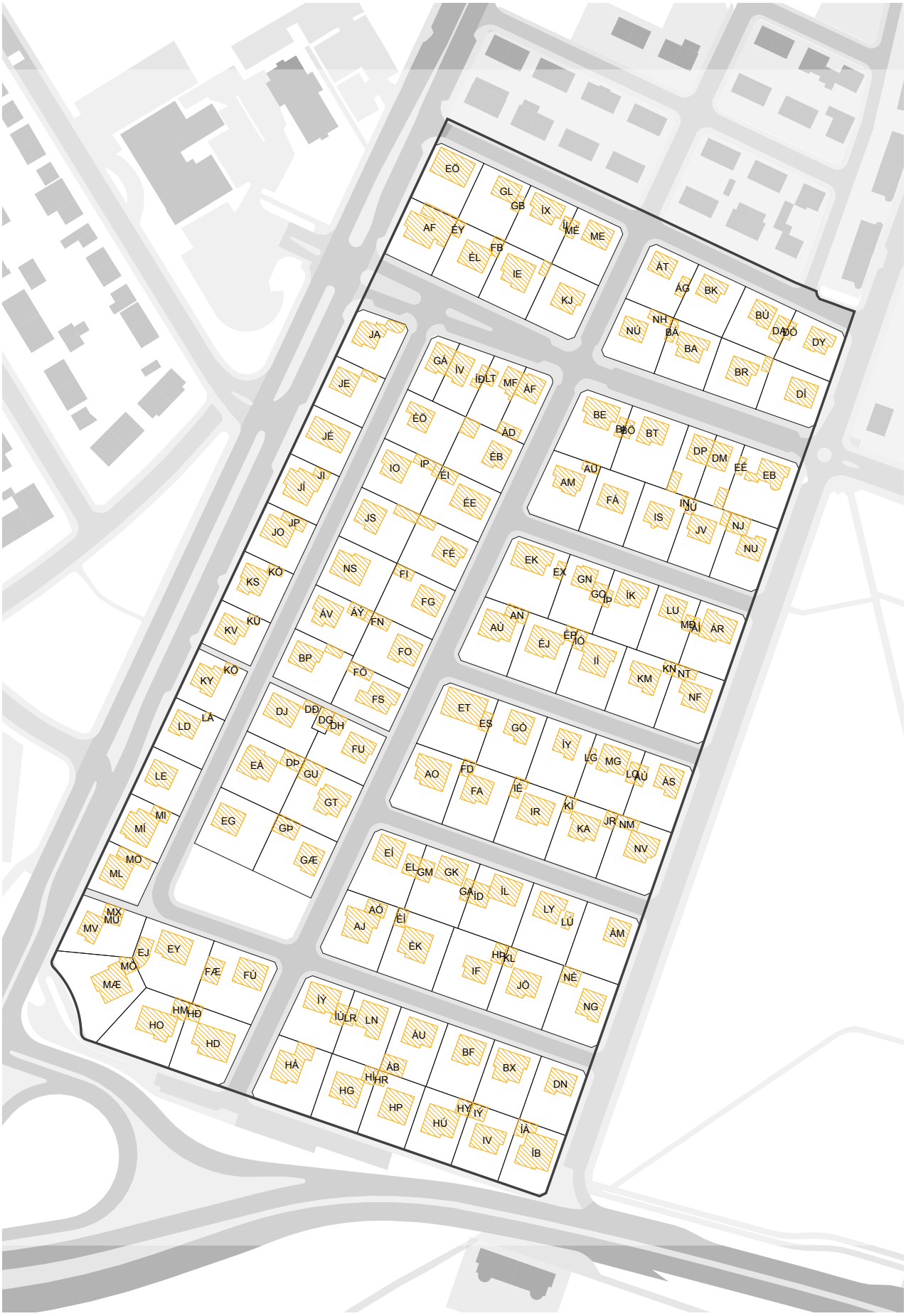
Þar sem til staðar eru ónýttar byggingarheimildir sem yfirfærast í hverfisskipulag skal nýting þeirra vera svona:

- 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.

Almenn ákvæði

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 ónýttra byggingaheimilda skal vera innan eldri byggingarreits sbr. almenn ákvæði um yfirfærðar byggingarheimildir fyrir framan.

VIÐBÓTARBYGGINGARHEIMILDIR

Almenn ákvæði

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

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

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

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

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

Önnur ákvæði

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

Þegar viðbygging er hönnuð skal taka mið af ákvæðum sem fram koma í öðrum skilmálaliðum hverfisskipulags, m.a. um útlitsbreytingar og viðhald. Heimild til viðbygginga er háð samþykki meðlóðarhafa.

Heimilt er að hækka þak. Mesta hæð þaks má vera 3,6 m yfir efstu plötu. Almennt gildir að þakgerð skuli vera óbreytt en þó er heimilt að koma fyrir valmaþaki þar sem fyrir er annars konar þakgerð. Portbygging er óheimil. Kvistir eru heimilaðir sbr. skilmálalið um þakgerð og frágang þaks.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Þakbreytingar**

Byggingarheimildir

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

T Innan takmarkaða byggingareitar lóðar
A Innan aðalbyggingarreitar
Y Innan yfirfærðs byggingareits
~~100 m²~~ Byggt er yfirfært
* Óstaðfest tala
** Atriði sem bætast við heimild

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

Heimilisfang	SL	AK	HB		BYGGT	YNH / NNH
			** Ásamt hækkun á risi	T 41 m²	0 m²	
SAMTALS	650 m²			512 m²	471 m²	0.72 → 0.79
Auðarstræti 19		EG		Y 267 m²*	267 m²	
		EI	** Ásamt hækkun á risi	T 33 m²	0 m²	
SAMTALS	650 m²			300 m²	267 m²	0.41 → 0.46
Bollagata 1		AJ		Y 353 m²*	353 m²	
		AÓ		Y 51 m²*	51 m²	
		AI	** Ásamt hækkun á risi	T 44 m²	0 m²	
SAMTALS	650 m²			448 m²	404 m²	0.62 → 0.69
Bollagata 2		EJ		Y 63 m²*	63 m²	
		EY		Y 357 m²*	357 m²	
		EÚ	** Ásamt hækkun á risi	T 41 m²	0 m²	
SAMTALS	738 m²			461 m²	420 m²	0.57 → 0.62
Bollagata 3		ÉK		Y 366 m²*	366 m²	
		ÉÍ		Y 30 m²*	30 m²	
		ÉO	** Ásamt hækkun á risi	T 41 m²	0 m²	
SAMTALS	646 m²			437 m²	396 m²	0.61 → 0.68
Bollagata 4		FÚ		Y 320 m²*	320 m²	
		FÆ		Y 70 m²*	70 m²	
		GH	** Ásamt hækkun á risi	T 37 m²	0 m²	
SAMTALS	719 m²			427 m²	390 m²	0.54 → 0.59
Bollagata 5		HÞ		Y 37 m²*	37 m²	
		IF		Y 237 m²*	237 m²	
		IA	** Ásamt hækkun á risi	T 26 m²	0 m²	
SAMTALS	646 m²			300 m²	274 m²	0.42 → 0.46
Bollagata 6		ÍÚ		Y 44 m²*	44 m²	
		ÍÝ		Y 400 m²*	400 m²	
		ÍJ	** Ásamt hækkun á risi	T 41 m²	0 m²	
SAMTALS	579 m²			485 m²	444 m²	0.77 → 0.84
Bollagata 7		KL		Y 25 m²*	25 m²	
		JÖ		Y 302 m²*	302 m²	
		JÝ	** Ásamt hækkun á risi	T 35 m²	0 m²	
SAMTALS	646 m²			362 m²	327 m²	0.51 → 0.56
Bollagata 8		LR		Y 25 m²*	25 m²	
		LN		Y 314 m²*	314 m²	
		LK	** Ásamt hækkun á risi	T 39 m²	0 m²	
SAMTALS	540 m²			378 m²	339 m²	0.63 → 0.70
Bollagata 9		NG		Y 427 m²*	427 m²	
		NÉ		Y 47 m²*	47 m²	
		NB	** Ásamt hækkun á risi	T 32 m²	0 m²	

Heimilisfang	SL	AK	HB		BYGGT	YNH / NNH
SAMTALS	**644 m²**			**506 m²**	**474 m²**	**0.74 → 0.79**
Bollagata 10		ÁB		Y 49 m²*	49 m²	
		ÁU		Y 344 m²*	344 m²	
		AÖ	** Ásamt hækkun á risi	T 37 m²	0 m²	
SAMTALS	**540 m²**			**430 m²**	**393 m²**	**0.73 → 0.80**
Bollagata 12		BF		Y 285 m²*	285 m²	
		BG	** Ásamt hækkun á risi	T 35 m²	0 m²	
SAMTALS	**540 m²**			**320 m²**	**285 m²**	**0.53 → 0.59**
Bollagata 14		BX		Y 357 m²*	357 m²	
		BV	** Ásamt hækkun á risi	T 43 m²	0 m²	
SAMTALS	**540 m²**			**400 m²**	**357 m²**	**0.66 → 0.74**
Bollagata 16		DN		Y 408 m²*	408 m²	
		DO	** Ásamt hækkun á risi	T 30 m²	0 m²	
SAMTALS	**538 m²**			**438 m²**	**408 m²**	**0.76 → 0.81**
Flókagata 1		AF		Y 381 m²*	381 m²	
		AL	** Ásamt hækkun á risi	T 73 m²	0 m²	
SAMTALS	**525 m²**			**454 m²**	**381 m²**	**0.73 → 0.86**
Flókagata 16A		DM		Y 255 m²*	255 m²	
					0 m²	
		DÝ	** Ásamt hækkun á risi	T 24 m²	0 m²	
SAMTALS	**330 m²**			**279 m²**	**255 m²**	**0.77 → 0.85**
Flókagata 3		ÉY		Y 28 m²*	28 m²	
		ÉL		Y 318 m²*	318 m²	
		FB		Y 21 m²*	21 m²	
		ÉU	** Ásamt hækkun á risi	T 33 m²	0 m²	
SAMTALS	**525 m²**			**400 m²**	**367 m²**	**0.70 → 0.76**
Flókagata 4		GÁ		Y 249 m²*	249 m²	
		FV	** Ásamt hækkun á risi	T 29 m²	0 m²	
SAMTALS	**279 m²**			**278 m²**	**249 m²**	**0.89 → 1.00**
Flókagata 5		IE		Y 368 m²*	368 m²	
					0 m²	
		IT	** Ásamt hækkun á risi	T 40 m²	0 m²	
SAMTALS	**525 m²**			**408 m²**	**368 m²**	**0.70 → 0.78**
Flókagata 6		ÍÐ		Y 32 m²*	32 m²	
		ÍV		Y 243 m²*	243 m²	
		ÍÖ	** Ásamt hækkun á risi	T 29 m²	0 m²	
SAMTALS	**394 m²**			**304 m²**	**275 m²**	**0.70 → 0.77**
Flókagata 7		KJ		Y 302 m²*	302 m²	
		KÁ	** Ásamt hækkun á risi	T 30 m²	0 m²	
SAMTALS	**523 m²**			**332 m²**	**302 m²**	**0.58 → 0.63**

Heimilisfang	SL	AK	HB		BYGGT	YNH / NNH
Flókagata 8		**MF**		Y 168 m²*	168 m²	
		LT		Y 27 m²*	27 m²	
		LÝ	** Ásamt hækkun á risi	T 19 m²	0 m²	
SAMTALS	**380 m²**			**214 m²**	**195 m²**	**0.51 → 0.56**
Flókagata 9		**NÚ**		Y 245 m²*	245 m²	
		NH		Y 38 m²*	38 m²	
		NL	** Ásamt hækkun á risi	T 24 m²	0 m²	
SAMTALS	**537 m²**			**307 m²**	**283 m²**	**0.53 → 0.57**
Flókagata 10		**ÁF**		Y 263 m²*	263 m²	
		ÁD		Y 40 m²*	40 m²	
		ÁA	** Ásamt hækkun á risi	T 28 m²	0 m²	
SAMTALS	**361 m²**			**331 m²**	**303 m²**	**0.84 → 0.92**
Flókagata 11		**BA**		Y 451 m²*	451 m²	
		BÁ		Y 33 m²*	33 m²	
		ÁÞ	** Ásamt hækkun á risi	T 33 m²	0 m²	
SAMTALS	**488 m²**			**517 m²**	**484 m²**	**0.99 → 1.06**
Flókagata 12		**BE**		Y 397 m²*	397 m²	
		BI		Y 49 m²*	49 m²	
		BÉ	** Ásamt hækkun á risi	T 39 m²	0 m²	
SAMTALS	**622 m²**			**485 m²**	**446 m²**	**0.72 → 0.78**
Flókagata 13		**BR**		Y 406 m²*	406 m²	
					0 m²	
		BM	** Ásamt hækkun á risi	T 29 m²	0 m²	
SAMTALS	**500 m²**			**435 m²**	**406 m²**	**0.81 → 0.87**
Flókagata 14		**BÖ**		Y 25 m²*	25 m²	
		BT		Y 296 m²*	296 m²	
		BY	** Ásamt hækkun á risi	T 30 m²	0 m²	
SAMTALS	**660 m²**			**351 m²**	**321 m²**	**0.49 → 0.53**
Flókagata 15		**DÍ**		Y 329 m²*	329 m²	
		DE	** Ásamt hækkun á risi	T 33 m²	0 m²	
SAMTALS	**516 m²**			**362 m²**	**329 m²**	**0.64 → 0.70**
Flókagata 16		**DP**		Y 256 m²*	256 m²	
					0 m²	
		DR	** Ásamt hækkun á risi	T 27 m²	0 m²	
SAMTALS	**330 m²**			**283 m²**	**256 m²**	**0.78 → 0.86**
Flókagata 18		**EB**		Y 421 m²*	421 m²	
		EÉ		Y 45 m²*	45 m²	
		EF	** Ásamt hækkun á risi	T 35 m²	0 m²	
SAMTALS	**658 m²**			**501 m²**	**466 m²**	**0.71 → 0.76**
Gunnarsbraut 26		**ÉB**		Y 323 m²*	323 m²	

Heimilisfang	SL	AK	HB		BYGGT	YNH / NNH
					0 m²	
		ÉD	** Ásamt hækkun á risi	T 25 m²	0 m²	
SAMTALS	567 m²			348 m²	323 m²	0.57 → 0.61
Gunnarsbraut 28		ÉI		Y 74 m²*	74 m²	
		ÉE		Y 398 m²*	398 m²	
		ÉF	** Ásamt hækkun á risi	T 39 m²	0 m²	
SAMTALS	567 m²			511 m²	472 m²	0.83 → 0.90
Gunnarsbraut 30		FÉ		Y 260 m²*	260 m²	
					0 m²	
		FÐ	** Ásamt hækkun á risi	T 29 m²	0 m²	
SAMTALS	564 m²			289 m²	260 m²	0.46 → 0.51
Gunnarsbraut 32		FG		Y 250 m²*	250 m²	
		FI		Y 32 m²*	32 m²	
		FJ	** Ásamt hækkun á risi	T 31 m²	0 m²	
SAMTALS	567 m²			313 m²	282 m²	0.50 → 0.55
Gunnarsbraut 34		FN		Y 36 m²*	36 m²	
		FO		Y 267 m²*	267 m²	
		FL	** Ásamt hækkun á risi	T 33 m²	0 m²	
SAMTALS	567 m²			336 m²	303 m²	0.53 → 0.59
Gunnarsbraut 36		FS		Y 334 m²*	334 m²	
		FÓ		Y 41 m²*	41 m²	
		FP	** Ásamt hækkun á risi	T 38 m²	0 m²	
SAMTALS	499 m²			413 m²	375 m²	0.75 → 0.83
Gunnarsbraut 38		FU		Y 287 m²*	287 m²	
		DH		Y 41 m²*	41 m²	
		AD	** Ásamt hækkun á risi	T 30 m²	0 m²	
SAMTALS	538 m²			358 m²	328 m²	0.61 → 0.67
Gunnarsbraut 40		GU		Y 62 m²*	62 m²	
		GT		Y 316 m²*	316 m²	
		GÚ	** Ásamt hækkun á risi	T 35 m²	0 m²	
SAMTALS	650 m²			413 m²	378 m²	0.58 → 0.64
Gunnarsbraut 42		GÆ		Y 334 m²*	334 m²	
		GÞ		Y 69 m²*	69 m²	
		GY	** Ásamt hækkun á risi	T 30 m²	0 m²	
SAMTALS	650 m²			433 m²	403 m²	0.62 → 0.67
Gunnarsbraut 43		HÁ		Y 372 m²*	372 m²	
		HA	** Ásamt hækkun á risi	T 49 m²	0 m²	
SAMTALS	663 m²			421 m²	372 m²	0.56 → 0.63
Gunnarsbraut 44		HD		Y 562 m²*	562 m²	
		HÐ		Y 45 m²*	45 m²	

Heimilisfang	SL	AK	HB			BYGGT	YNH / NNH
		HB	** Ásamt hækkun á risi	T	53 m²	0 m²	
SAMTALS	673 m²				660 m²	607 m²	0.90 → 0.98
Gunnarsbraut 45		HG		Y	398 m²*	398 m²	
		HÍ		Y	50 m²*	50 m²	
		HJ	** Ásamt hækkun á risi	T	38 m²	0 m²	
SAMTALS	544 m²				486 m²	448 m²	0.82 → 0.89
Gunnarsbraut 46		HO		Y	459 m²*	459 m²	
		HM		Y	59 m²*	59 m²	
		HK	** Ásamt hækkun á risi	T	45 m²	0 m²	
SAMTALS	695 m²				563 m²	518 m²	0.75 → 0.81
Gunnarsbraut 47		HP		Y	416 m²*	416 m²	
		HR		Y	22 m²*	22 m²	
		HS	** Ásamt hækkun á risi	T	42 m²	0 m²	
SAMTALS	541 m²				480 m²	438 m²	0.81 → 0.89
Gunnarsbraut 49		HÚ		Y	395 m²*	395 m²	
		HY		Y	39 m²*	39 m²	
		HX	** Ásamt hækkun á risi	T	44 m²	0 m²	
SAMTALS	538 m²				478 m²	434 m²	0.81 → 0.89
Gunnarsbraut 51		IÝ		Y	39 m²*	39 m²	
		IV		Y	363 m²*	363 m²	
		IÞ	** Ásamt hækkun á risi	T	35 m²	0 m²	
SAMTALS	536 m²				437 m²	402 m²	0.75 → 0.82
Gunnarsbraut 53		ÍÁ		Y	49 m²*	49 m²	
		ÍB		Y	454 m²*	454 m²	
		IÖ	** Ásamt hækkun á risi	T	53 m²	0 m²	
SAMTALS	533 m²				556 m²	503 m²	0.94 → 1.04
Guðrúnargata 1		AO		Y	403 m²*	403 m²	
		AK	** Ásamt hækkun á risi	T	44 m²	0 m²	
SAMTALS	600 m²				447 m²	403 m²	0.67 → 0.75
Guðrúnargata 2		EL		Y	54 m²*	54 m²	
		EÍ		Y	296 m²*	296 m²	
		EV	** Ásamt hækkun á risi	T	34 m²	0 m²	
SAMTALS	625 m²				384 m²	350 m²	0.56 → 0.61
Guðrúnargata 3		FD		Y	32 m²*	32 m²	
		FA		Y	348 m²*	348 m²	
		ÉN	** Ásamt hækkun á risi	T	33 m²	0 m²	
SAMTALS	605 m²				413 m²	380 m²	0.63 → 0.68
Guðrúnargata 4		GK		Y	278 m²*	278 m²	
		GM		Y	40 m²*	40 m²	
		GA		Y	31 m²*	31 m²	

Heimilisfang	SL	AK	HB		BYGGT	YNH / NNH
		FX	** Ásamt hækkun á risi	T 31 m²	0 m²	
SAMTALS	633 m²			380 m²	349 m²	0.55 → 0.60
Guðrúnargata 5		IR		Y 352 m²*	352 m²	
		IÉ		Y 31 m²*	31 m²	
		IÁ	** Ásamt hækkun á risi	T 41 m²	0 m²	
SAMTALS	605 m²			424 m²	383 m²	0.63 → 0.70
Guðrúnargata 6		ÍL		Y 279 m²*	279 m²	
		ÍD		Y 61 m²*	61 m²	
		ÍH	** Ásamt hækkun á risi	T 35 m²	0 m²	
SAMTALS	633 m²			375 m²	340 m²	0.54 → 0.59
Guðrúnargata 7		JR		Y 25 m²*	25 m²	
		KÍ		Y 29 m²*	29 m²	
		KA		Y 329 m²*	329 m²	
		JÆ	** Ásamt hækkun á risi	T 32 m²	0 m²	
SAMTALS	605 m²			415 m²	383 m²	0.63 → 0.69
Guðrúnargata 8		LÚ		Y 24 m²*	24 m²	
		LY		Y 302 m²*	302 m²	
		LÍ	** Ásamt hækkun á risi	T 33 m²	0 m²	
SAMTALS	633 m²			359 m²	326 m²	0.52 → 0.57
Guðrúnargata 9		NV		Y 504 m²*	504 m²	
		NM		Y 42 m²*	42 m²	
		NI	** Ásamt hækkun á risi	T 37 m²	0 m²	
SAMTALS	631 m²			583 m²	546 m²	0.87 → 0.92
Guðrúnargata 10		ÁM		Y 333 m²*	333 m²	
		ÁI	** Ásamt hækkun á risi	T 26 m²	0 m²	
SAMTALS	631 m²			359 m²	333 m²	0.53 → 0.57
Hrefnugata 1		AM		Y 323 m²*	323 m²	
		AU		Y 27 m²*	27 m²	
		AX	** Ásamt hækkun á risi	T 30 m²	0 m²	
SAMTALS	589 m²			380 m²	350 m²	0.59 → 0.65
Hrefnugata 2		EX		Y 23 m²*	23 m²	
		EK		Y 505 m²*	505 m²	
		EO	** Ásamt hækkun á risi	T 43 m²	0 m²	
SAMTALS	695 m²			571 m²	528 m²	0.76 → 0.82
Hrefnugata 3		FÁ		Y 298 m²*	298 m²	
		ÉÓ	** Ásamt hækkun á risi	T 29 m²	0 m²	
SAMTALS	523 m²			327 m²	298 m²	0.57 → 0.63
Hrefnugata 4		GN		Y 302 m²*	302 m²	
		GO		Y 43 m²*	43 m²	
		GR	** Ásamt hækkun á risi	T 23 m²	0 m²	

Heimilisfang	SL	AK	HB		BYGGT	YNH / NNH
SAMTALS	523 m²			368 m²	345 m²	0.66 → 0.70
Hrefnugata 5		IS		Y 260 m²*	260 m²	
		IN		Y 14 m²*	14 m²	
		IU	** Ásamt hækkun á risi	T 27 m²	0 m²	
SAMTALS	523 m²			301 m²	274 m²	0.52 → 0.58
Hrefnugata 6		ÍÞ		Y 18 m²*	18 m²	
		ÍK		Y 297 m²*	297 m²	
		ÍM	** Ásamt hækkun á risi	T 31 m²	0 m²	
SAMTALS	523 m²			346 m²	315 m²	0.60 → 0.66
Hrefnugata 7		JV		Y 276 m²*	276 m²	
		JÚ		Y 23 m²*	23 m²	
					0 m²	
		KÉ	** Ásamt hækkun á risi	T 28 m²	0 m²	
SAMTALS	495 m²			327 m²	299 m²	0.60 → 0.66
Hrefnugata 8		LU		Y 248 m²*	248 m²	
		MÐ		Y 22 m²*	22 m²	
		LÖ	** Ásamt hækkun á risi	T 25 m²	0 m²	
SAMTALS	495 m²			295 m²	270 m²	0.55 → 0.60
Hrefnugata 9		NJ		Y 64 m²*	64 m²	
		NU		Y 304 m²*	304 m²	
		NK	** Ásamt hækkun á risi	T 25 m²	0 m²	
SAMTALS	548 m²			393 m²	368 m²	0.67 → 0.72
Hrefnugata 10		ÁÍ		Y 22 m²*	22 m²	
		ÁR		Y 392 m²*	392 m²	
		ÁK	** Ásamt hækkun á risi	T 41 m²	0 m²	
SAMTALS	548 m²			455 m²	414 m²	0.76 → 0.83
Kjartansgata 1		AÚ		Y 353 m²*	353 m²	
		AN		Y 32 m²*	32 m²	
		AH	** Ásamt hækkun á risi	T 41 m²	0 m²	
SAMTALS	552 m²			426 m²	385 m²	0.70 → 0.77
Kjartansgata 2		ES		Y 4 m²*	4 m²	
		ET		Y 504 m²*	504 m²	
		ÉA	** Ásamt hækkun á risi	T 56 m²	0 m²	
SAMTALS	659 m²			564 m²	508 m²	0.77 → 0.86
Kjartansgata 3		ÉP		Y 27 m²*	27 m²	
		ÉJ		Y 439 m²*	439 m²	
		AB	** Ásamt hækkun á risi	T 42 m²	0 m²	
SAMTALS	578 m²			508 m²	466 m²	0.81 → 0.88
Kjartansgata 4		GÓ		Y 293 m²*	293 m²	
		GP	** Ásamt hækkun á risi	T 32 m²	0 m²	

Heimilisfang	SL	AK	HB		BYGGT	YNH / NNH
SAMTALS	578 m²			325 m²	293 m²	0.51 → 0.56
Kjartansgata 5		ÍÍ		Y 506 m²*	506 m²	
		IÓ		Y 36 m²*	36 m²	
		IÐ	** Ásamt hækkun á risi	T 40 m²	0 m²	
SAMTALS	578 m²			582 m²	542 m²	0.94 → 1.01
Kjartansgata 6		ÍY		Y 288 m²*	288 m²	
		ÍG	** Ásamt hækkun á risi	T 27 m²	0 m²	
SAMTALS	578 m²			315 m²	288 m²	0.50 → 0.54
Kjartansgata 7		KM		Y 393 m²*	393 m²	
		KN		Y 24 m²*	24 m²	
		JU	** Ásamt hækkun á risi	T 34 m²	0 m²	
SAMTALS	578 m²			451 m²	417 m²	0.72 → 0.78
Kjartansgata 8		LO		Y 31 m²*	31 m²	
		LG		Y 17 m²*	17 m²	
		MG		Y 400 m²*	400 m²	
		LÓ	** Ásamt hækkun á risi	T 35 m²	0 m²	
SAMTALS	578 m²			483 m²	448 m²	0.78 → 0.84
Kjartansgata 9		NF		Y 453 m²*	453 m²	
		NT		Y 41 m²*	41 m²	
		NA	** Ásamt hækkun á risi	T 33 m²	0 m²	
SAMTALS	576 m²			527 m²	494 m²	0.86 → 0.91
Kjartansgata 10		ÁS		Y 329 m²*	329 m²	
		ÁÚ		Y 27 m²*	27 m²	
		ÁÐ	** Ásamt hækkun á risi	T 32 m²	0 m²	
SAMTALS	576 m²			388 m²	356 m²	0.62 → 0.67
Skeggjagata 2		EÖ		Y 497 m²*	497 m²	
		EM	** Ásamt hækkun á risi	T 49 m²	0 m²	
SAMTALS	523 m²			546 m²	497 m²	0.95 → 1.04
Skeggjagata 4		GB		Y 21 m²*	21 m²	
		GL		Y 223 m²*	223 m²	
		GE	** Ásamt hækkun á risi	T 25 m²	0 m²	
SAMTALS	525 m²			269 m²	244 m²	0.46 → 0.51
Skeggjagata 6		ÍI		Y 18 m²*	18 m²	
		ÍX		Y 314 m²*	314 m²	
		ÍÓ	** Ásamt hækkun á risi	T 33 m²	0 m²	
SAMTALS	525 m²			365 m²	332 m²	0.63 → 0.70
Skeggjagata 8		ME		Y 289 m²*	289 m²	
		MÉ		Y 25 m²*	25 m²	
		LP	** Ásamt hækkun á risi	T 28 m²	0 m²	
SAMTALS	523 m²			342 m²	314 m²	0.60 → 0.65

Heimilisfang	SL	AK	HB		BYGGT	YNH / NNH
Skeggjagata 10		ÁG		Y 28 m²*	28 m²	
		ÁT		Y 250 m²*	250 m²	
		ÁE	** Ásamt hækkun á risi	T 24 m²	0 m²	
SAMTALS	**510 m²**			**302 m²**	**278 m²**	**0.55 → 0.59**
Skeggjagata 12		BK		Y 320 m²*	320 m²	
		BÍ	** Ásamt hækkun á risi	T 26 m²	0 m²	
SAMTALS	**490 m²**			**346 m²**	**320 m²**	**0.65 → 0.71**
Skeggjagata 14		DA		Y 26 m²*	26 m²	
		BÚ		Y 254 m²*	254 m²	
		BS	** Ásamt hækkun á risi	T 24 m²	0 m²	
SAMTALS	**500 m²**			**304 m²**	**280 m²**	**0.56 → 0.61**
Skeggjagata 16		DY		Y 295 m²*	295 m²	
		DÓ		Y 22 m²*	22 m²	
		DS	** Ásamt hækkun á risi	T 26 m²	0 m²	
SAMTALS	**492 m²**			**343 m²**	**317 m²**	**0.64 → 0.70**
Snorrabraut 61		JA		Y 411 m²*	411 m²	
		JÁ	** Ásamt hækkun á risi	T 38 m²	0 m²	
SAMTALS	**490 m²**			**449 m²**	**411 m²**	**0.84 → 0.92**
Snorrabraut 63		JE		Y 199 m²*	199 m²	
		JD	** Ásamt hækkun á risi	T 26 m²	0 m²	
SAMTALS	**480 m²**			**225 m²**	**199 m²**	**0.41 → 0.47**
Snorrabraut 65		JÉ		Y 377 m²*	377 m²	
		JF	** Ásamt hækkun á risi	T 43 m²	0 m²	
SAMTALS	**480 m²**			**420 m²**	**377 m²**	**0.79 → 0.88**
Snorrabraut 67		JÍ		Y 513 m²*	513 m²	
		JI		Y 24 m²*	24 m²	
		JH	** Ásamt hækkun á risi	T 45 m²	0 m²	
SAMTALS	**477 m²**			**582 m²**	**537 m²**	**1.13 → 1.22**
Snorrabraut 69		JO		Y 370 m²*	370 m²	
		JP		Y 43 m²*	43 m²	
		JN	** Ásamt hækkun á risi	T 33 m²	0 m²	
SAMTALS	**480 m²**			**446 m²**	**413 m²**	**0.86 → 0.93**
Snorrabraut 71		KÓ		Y 21 m²*	21 m²	
		KS		Y 280 m²*	280 m²	
		KP	** Ásamt hækkun á risi	T 32 m²	0 m²	
SAMTALS	**480 m²**			**333 m²**	**301 m²**	**0.63 → 0.69**
Snorrabraut 73		KÚ		Y 20 m²*	20 m²	
		KV		Y 383 m²*	383 m²	
		KT	** Ásamt hækkun á risi	T 31 m²	0 m²	
SAMTALS	**423 m²**			**434 m²**	**403 m²**	**0.95 → 1.03**

Heimilisfang	SL	AK	HB		BYGGT	YNH / NNH
Snorrabraut 75		KÖ		Y 18 m²*	18 m²	
		KY		Y 272 m²*	272 m²	
		KÝ	** Ásamt hækkun á risi	T 32 m²	0 m²	
SAMTALS	480 m²			322 m²	290 m²	0.60 → 0.67
Snorrabraut 77		LÁ		Y 8 m²*	8 m²	
		LD		Y 232 m²*	232 m²	
		LÐ	** Ásamt hækkun á risi	T 28 m²	0 m²	
SAMTALS	480 m²			268 m²	240 m²	0.50 → 0.56
Snorrabraut 79		LE		Y 253 m²*	253 m²	
		LÉ	** Ásamt hækkun á risi	T 29 m²	0 m²	
SAMTALS	462 m²			282 m²	253 m²	0.55 → 0.61
Snorrabraut 81		MÍ		Y 454 m²*	454 m²	
		MI		Y 34 m²*	34 m²	
		MK	** Ásamt hækkun á risi	T 45 m²	0 m²	
SAMTALS	462 m²			533 m²	488 m²	1.06 → 1.15
Snorrabraut 83		MO		Y 56 m²*	56 m²	
		ML		Y 353 m²*	353 m²	
		MÓ	** Ásamt hækkun á risi	T 34 m²	0 m²	
SAMTALS	442 m²			443 m²	409 m²	0.93 → 1.00
Snorrabraut 85		MÚ		Y 25 m²*	25 m²	
		MV		Y 418 m²*	418 m²	
		MX		Y 25 m²*	25 m²	
		MR	** Ásamt hækkun á risi	T 25 m²	0 m²	
SAMTALS	601 m²			493 m²	468 m²	0.78 → 0.82
Snorrabraut 87		MÆ		Y 409 m²*	409 m²	
		MÖ		Y 35 m²*	35 m²	
		MÞ	** Ásamt hækkun á risi	T 48 m²	0 m²	
SAMTALS	822 m²			492 m²	444 m²	0.54 → 0.60

NÝBYGGINGAR

Innan skilmálaeiningarinnar eru ekki skilgreindar nýbyggingar.

AÐRAR BYGGINGAR Á LÓÐ

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

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

Fylgja skal leiðbeiningum hverfisskipulags um aðrar byggingar á lóð og ákvæðum

byggingarreglugerðar um smáhýsi á lóðum.

Sorpgerði

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

Smáhýsi

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

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

Gróðurhús

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

BYGGINGARREITIR OG GJÖLD

Byggingarreitir

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

Takmarkaður byggingarreitur

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

Aðalbyggingarreitur

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

Gjöld fyrir byggingarheimildir

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

SVALIR OG SVALALOKANIR

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

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

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

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

Svalalokanir eru ekki heimilaðar.

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

Sjá leiðbeiningar
↗ **Svalir og útlitsbreytingar**

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

Heimilt er að hækka þak. Mesta hæð þaks má vera 3,6 m yfir efstu plötu. Almennt gildir að þakgerð skuli vera óbreytt en þó er heimilt að koma fyrir valmaþaki þar sem fyrir er annars konar þakgerð. Portbygging er óheimil.

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

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

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

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

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

Fylgja skal leiðbeiningum hverfisskipulags um þakbreytingar.

Sjá leiðbeiningar
↗ **Þakbreytingar**

ÚTLITSBREYTINGAR OG VIÐHALD

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

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

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

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

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

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

Ef einangra þarf og klæða húsið að utan af byggingartæknilegum ástæðum, s.s. vegna leka, steypuskemmda eða annars, skal nota múrklæðningar af viðurkenndri gerð og skal áferð veggflata taka mið af upprunalegri gerð hússins.

Sjá leiðbeiningar
↗ **Svalir og útlitsbreytingar**

KJALLARI

Kjallarar eru heimilir þar sem aðstæður leyfa.

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

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

NIÐURRIF

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

TÆKNIBÚNAÐUR

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

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

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

ÓSAMÞYKKTAR FRAMKVÆMDIR

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

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

GÆÐI BYGGÐAR

LÓÐAMÖRK

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

Frágangur á lóðamörkum

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

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

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

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

Sjá leiðbeiningar
↗ **Útfærsla lóða**

ÚTFÆRSLA LÓÐA

Almennt gildir um útfærslu lóða að gætt sé í hvívetna að því að skerða ekki nýtingu á næstu lóðum. Hér er þó ekki átt við lítils háttar skuggavarp eða útsýnisskerðingu. Vanda skal til alls frágangs á lóðum, s.s. með gróðursetningu og hellulögn. Vandaður frágangur skal vera á bílastæðum og leitast við að brjóta upp ásýnd þeirra með gróðri.

Hæðir á lóðamörkum koma fram á hæðarblaði, annars vegar G-tölur við götu sem eru bindandi og hins vegar L-tölur sem eru leiðbeinandi.

Við uppbyggingu skal lóðaruppdráttur sem sýnir fyrirkomulag lóðar fylgja aðaluppdrætti. Þar skal sýna skipulag og útfærslu lóðar, þ.m.t. hæðarsetningu, frágang bílastæða, gróðursetningu, plöntuval og ofanvatnslausnir ásamt öðrum almennum frágangi á lóðinni.

Gróður á lóðum

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

Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval á lóðamörkum.

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

Forðast skal ræktun ágengra plantna.

Sjá leiðbeiningar
↗ **Útfærsla lóða**

ALMENNINGSRÝMI

Almenningsrými á svæðinu, s.s. torg, götur og önnur opin svæði, skal útfæra þannig að þau séu í senn skjólsæl, sólrík og aðlaðandi og á þeim skal gert ráð fyrir blágrænum ofanvatnslausnum. Við hönnun almenningsrýma skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um almenningsrými og viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun til að tryggja aðgengi allra.

Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilegan fjölbreytileika.

Dvalar- og leiksvæði

Innan skilmálaeiningarinnar eru svæði sem teljast dvalar- og/eða leiksvæði samkvæmt

leiksvæðastefnu Reykjavíkur, sjá hverfisskipulagsuppdrátt.

Frágangur skal fylgja leiksvæðastefnu Reykjavíkur og leiðbeiningum hverfisskipulags.

Gróður á opnum svæðum

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

Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval.

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

Sjá leiðbeiningar
↗ **Almenningsrými**

BORGARBÚSKAPUR

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

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

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

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

LJÓSVIST

Lýsing skal fyrst og fremst beinast að aðkomu, þ.e. bílastæðum, göngu/hjólaleiðum og að inngöngum húsa. Lýsing við verandir og á lóð skal vera dempuð.

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

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

Sjá leiðbeiningar
↗ **Ljósvist**

HLJÓÐVIST

Ljóst er að hljóðvist í þéttri eldri byggð verður í einhverjum tilvikum meiri en æskilegt er á íbúðarsvæðum. Við hönnun húsnæðis og breytingar á eldra húsnæði skal leitast við að halda óþægindum af völdum hávaða í lágmarki með þeim aðgerðum sem tækar eru.

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

Hljóðmengun frá starfsemi skal leyst með byggingartæknilegum aðgerðum eins og kostur er. Sýna skal fram á gildi mótvægisaðgerða 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 aðaluppdrátta sem ber að skila inn hljóðvistarskýrslu, sbr. leiðbeiningar Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar.

LOFTGÆÐI

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

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

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

KVAÐIR

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

Dæmi um kvaðir eru:

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

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

ORKA & AUÐLINDIR

MEÐHÖNDLUN ÚRGANGS

Almenn ákvæði

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

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

Úrgangslausnir við íbúðarhúsnæði

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

Gera skal ráð fyrir söfnun að lágmarki fjögurra úrgangsflokka við heimili - blandaðs úrgangs, pappírs/pappa, plasts og matarleifa. Lóðarhafi ber ábyrgð á að rými fyrir ílát henti áætluðu úrgangsmagni sem til fellur í húsnæðinu og að aðgengi sé gott til losunar íláta. Ílát undir úrgang skulu vera á jarðhæð á einum stað og standa sem næst aðkomu að lóð þegar losun fer fram eða ekki lengra en 15 m frá lóðarmörkum.

Heimilt er að setja upp safnkassa á lóð sem tekur við lífrænum úrgangi og skilar næringarríkri gróðurmold til baka í lóðina. Safnkassi skal ekki standa nærri íbúðarhúsi á lóðinni eða íbúðarhúsi á nágrannalóð.

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

RAFHLEÐSLUSTÆÐI

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

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

Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar við gerð rafhleðslustæða.

DREIFISTÖÐVAR, LAGNIR OG VEITUR

Kvaðir um legu lagna koma fram á útgefnum hæða- og mæliblöðum auk almennra kvaða í lóðaleigusamningum. 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 í nálægð við stofnlagnir nema í samráði við Veitur.

Heimilt er að staðsetja smádreifistöðvar í borgarlandi fyrir raforkudreifingu, dæluhús hita-, vatns- og fráveitu sem eru innan við 15 m² og með hámarks hæð þaks 2,5 m mælt frá yfirborði jarðvegs. Staðsetning smádreifistöðva er háð samþykki umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkur.

Óheimilt er að reisa varanleg mannvirki eða planta gróðri sem ekki er hægt að færa úr stað innan athafnasvæða borholna Veitna. Borholur eru sýndar á stefnukorti um orku og auðlindir og kvöð um afmörkun athafnasvæða merkt á hverfisskipulagsuppdrætti.

Við Gunnarsbraut 38 er dreifistöð Veitna ohf.

VISTKERFI & MINJAR

BLÁGRÆNAR OFANVATNSLAUSNIR

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

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

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

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

Sjá leiðbeiningar
↗ **Blágrænar ofanvatnsslausnir**

VERNDARÁKVÆÐI

Í skilmálaeiningunni eru engin friðuð eða friðlýst hús.

Í skilmálaeiningunni eru engin hús eða svæði sem njóta hverfisverndar.

Sjá úrvinnslu umhverfis- og skipulagssviðs á tillögum að hverfisvernd Hlíða, janúar 2024.

Sjá Skipulagslög nr. 123/2010.

Sjá Lög um menningarminjar nr. 80/2012.

Svipmót og yfirbragð byggðarinnar er þó heildstætt og miða skilmálar að því að tryggja að breytingar á húsnæði og lóðum falli vel að því umhverfi sem fyrir er.

FORNLEIFAR

Engar fornleifar eru skráðar innan skilmálaeiningarinnar.

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

Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

NÁTTÚRUSÉRKENNI

Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.

SAMGÖNGUR

ALMENNINGSSAMGÖNGUR

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

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

SAMGÖNGUSTEFNA

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

GÖTUR, STÍGAR OG GANGSTÉTTIR

Götur, vegir, gangstéttir og stígar eru sýndir á hverfisskipulagsuppdrætti eins og þeir eru við gildistöku hverfisskipulags.

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

Heimilt er að fara í breytingar og endurhönnun á götum, stígum og gangstéttum sem miða að því að auka umferðaröryggi og bæta aðstæður fyrir virka ferðamáta. Heimilt er að útbúa nýjar gangstéttir og stíga þar sem þörf þykir og aðstæður leyfa, án breytinga á hverfisskipulagi. Við breytingar, viðhald og hönnun skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja að aðgengi milli borgarlands og lóða sé fullnægjandi fyrir alla einstaklinga óháð hreyfigetu.

BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR

Fjöldi bílastæða á lóð

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

bílskúra. Stæði inni í bílskúrum eru ekki talin í töflunni.

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls				
Auðarstræti 3	0	1	1	Auðarstræti 5	0	1	1
Auðarstræti 7	0	1	1	Auðarstræti 11	0	1	1
Auðarstræti 13	0	1	1	Auðarstræti 15	0	1	1
Auðarstræti 17	0	1	1	Bollagata 1	0	2	2
Bollagata 2	0	2	2	Bollagata 3	0	1	1
Bollagata 4	0	2	2	Bollagata 5	0	1	1
Bollagata 6	0	2	2	Bollagata 7	0	1	1
Bollagata 8	0	1	1	Bollagata 9	0	2	2
Bollagata 10	0	2	2	Flókagata 1	0	2	2
Flókagata 16A	0	1	1	Flókagata 3	0	2	2
Flókagata 5	0	1	1	Flókagata 6	0	2	2
Flókagata 8	0	1	1	Flókagata 9	0	2	2
Flókagata 11	0	1	1	Flókagata 12	0	1	1
Flókagata 13	0	2	2	Flókagata 14	0	2	2
Flókagata 15	0	1	1	Flókagata 16	0	1	1
Flókagata 18	0	2	2	Gunnarsbraut 26	0	2	2
Gunnarsbraut 28	0	1	1	Gunnarsbraut 30	0	1	1
Gunnarsbraut 32	0	1	1	Gunnarsbraut 34	0	1	1
Gunnarsbraut 36	0	1	1	Gunnarsbraut 38	0	2	2
Gunnarsbraut 40	0	2	2	Gunnarsbraut 42	0	2	2
Gunnarsbraut 43	0	2	2	Gunnarsbraut 44	0	2	2
Gunnarsbraut 45	0	2	2	Gunnarsbraut 46	0	1	1
Gunnarsbraut 47	0	1	1	Gunnarsbraut 49	0	1	1
Gunnarsbraut 51	0	1	1	Gunnarsbraut 53	0	1	1
Guðrúnargata 1	0	1	1	Guðrúnargata 2	0	1	1
Guðrúnargata 3	0	1	1	Guðrúnargata 4	0	2	2
Guðrúnargata 5	0	1	1	Guðrúnargata 6	0	2	2
Guðrúnargata 7	0	2	2	Guðrúnargata 8	0	2	2
Guðrúnargata 9	0	1	1	Hrefnugata 1	0	1	1
Hrefnugata 2	0	1	1	Hrefnugata 3	0	1	1
Hrefnugata 4	0	2	2	Hrefnugata 5	0	1	1
Hrefnugata 6	0	1	1	Hrefnugata 7	0	1	1
Hrefnugata 8	0	1	1	Hrefnugata 9	0	1	1
Hrefnugata 10	0	1	1	Kjartansgata 1	0	2	2
Kjartansgata 2	0	1	1	Kjartansgata 3	0	1	1
Kjartansgata 4	0	1	1	Kjartansgata 5	0	1	1
Kjartansgata 6	0	1	1	Kjartansgata 7	0	1	1
Kjartansgata 8	0	2	2	Kjartansgata 9	0	1	1
Kjartansgata 10	0	1	1	Skeggjagata 4	0	1	1
Skeggjagata 6	0	1	1	Skeggjagata 8	0	1	1
Skeggjagata 10	0	1	1	Skeggjagata 14	0	2	2
Skeggjagata 16	0	1	1	Snorrabraut 63	0	2	2
Snorrabraut 67	0	1	1	Snorrabraut 69	0	1	1
Snorrabraut 71	0	1	1	Snorrabraut 73	0	1	1
Snorrabraut 75	0	1	1	Snorrabraut 77	0	1	1

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls				
Snorrabraut 79	0	2	2	Snorrabraut 81	0	2	2
Snorrabraut 83	0	1	1	Snorrabraut 85	0	2	2
Snorrabraut 87	0	2	2				

Bílastæði fyrir hreyfihamlaða, sjá ákvæði gildandi byggingarreglugerðar.

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

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

Óheimilt er að fjölga bílastæðum innan lóðar vegna nýrra íbúða.

SAMEIGINLEG BÍLAGEYMSLA

Ekki heimilað.

HJÓLASTÆÐI

Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á lóð.

Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á borgarlandi.

NÁTTÚRUVÁ

FLÓÐ OG AÐRAR NÁTTÚRUHAMFARIR

Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

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

VINDAFAR

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

DEILISKIPULAG FELLT ÚR GILDI

Upplýsingar um deiliskipulag sem fellt er úr gildi með hverfisskipulagi

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

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

SKILMÁLAEINING 3.1.2

Rauðarárholt - sunnan Stórholts

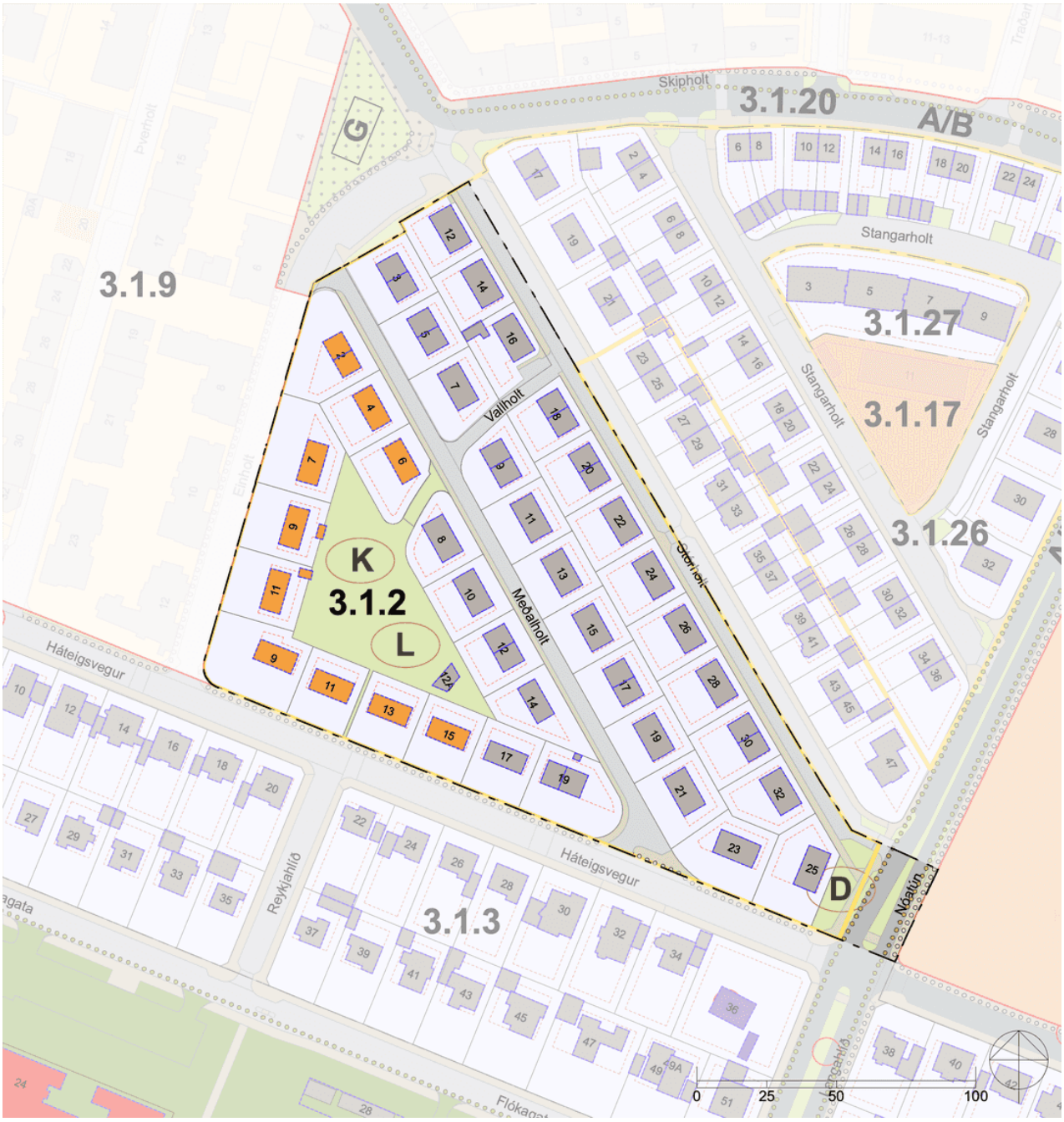




Hverfisskipulagsuppdráttur fyrir skilmálaeiningu 3.1.2

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsuppdrætti fyrir skilmálaeiningu 3.1.2 Rauðarárholt - sunnan Stórholts

. 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 landnoktunarreita í hverfisskipulaginu.



Skýringar

Landnotkun
- Afmörkun hverfisskipulags
- Afmörkun skilmálaeininga
- Svæði utan hverfisskipulags / Þróunarsvæði
- Hús / byggingar
- Lóðarnörk
- Íbúðarbyggð
- Miðsvæði
- Samfélagsþjónusta
- Verslun og þjónusta
- Íþróttasvæði

Opin svæði - Borgarland
- H — Hverfisgarður; Garðar innan hverfis sem þjóna íbúum hverfis
- Opin svæði; Gróður við göturými og önnur óskilgreind græn svæði
- L — Leiksvæði; Hefðbundið leiksvæði með gróðri og leikmöguleikum
- D — Dvalarsvæði; Grænt yfirbragð, gróður og íverusvæði
- M — Matjurtargarður
- K — Kyrrlátt svæði; Ætlað til dvalar og slökunar á opnu svæði í skjóli frá helstu umferðarleiðum
- Vatn

Samgöngur
- Götur
- A/B — Borgargötur (aðalgötur)
- Nýjar götur
- Gangstéttir/göngustígar
- Hjólastígar
- Megin hjólastígur, (leiðbeinandi lega)
- Megin göngutenging, (leiðbeinandi lega)
- Núverandi undirgöng/göngubrú
- Bætt undirgöng/göngubrú
- Ný undirgöng/göngubrú

Verndarákvæði
- Hverfisvernd, samstæður hús og heildir
- Hverfisvernd, einstök hús og húsaraðir
- Umsagnarskyld hús
- Friðuð hús / friðlýst hús
- Fornleifar og yngri minjar
- Náttúruminjar / Náttúrusérkenni

Annað
- T — Takmarkaður byggingarreitur, sjá skilmála
- A — Aðalbyggingarreitur, sjá skilmála
- Mögulegt hækkun fjölbýlishúsa
- 2h — Hámarkshæð bygginga
- G — Grenndarstöð, (leiðbeinandi lega)
- Hljóðvörn (leiðbeinandi staðstening)
- Hverfistorg og/eða fegrun götuýma
- Kvaðir (sjá nánar í bók 2)

SAMFÉLAG

STARFSEMI 45
HÚSAGERÐIR 45
VERSLUN OG ÞJÓNUSTA 45
ÍBÚÐIR 45
LÝÐHEILSA 46

MANNVIRKI

YFIRFÆRÐAR BYGGINGARHEIMILDIR 47
VIÐBÓTARBYGGINGARHEIMILDIR 49
NÝBYGGINGAR 52
AÐRAR BYGGINGAR Á LÓÐ 52
BYGGINGARREITIR OG GJÖLD 53
SVALIR OG SVALALOKANIR 53
ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS 54
ÚTLITSBREYTINGAR OG VIÐHALD 54
KJALLARI 54
NIÐURRIF 54
TÆKNIBÚNAÐUR 55
ÓSAMÞYKKTAR FRAMKVÆMDIR 55

GÆÐI BYGGÐAR

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

ORKA & AUÐLINDIR

MEÐHÖNDLUN ÚRGANGS 58
RAFHLEÐSLUSTÆÐI 58
DREIFISTÖÐVAR, LAGNIR OG VEITUR 58

VISTKERFI & MINJAR

BLÁGRÆNAR OFANVATNSLAUSNIR 59
VERNDARÁKVÆÐI 59
FORNLEIFAR 60
NÁTTÚRUSÉRKENNI 60

SAMGÖNGUR

ALMENNINGSSAMGÖNGUR 60
SAMGÖNGUSTEFNA 60
GÖTUR, STÍGAR OG GANGSTÉTTIR 60
BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR 60
SAMEIGINLEG BÍLAGEYMSLA 61
HJÓLASTÆÐI 61

NÁTTÚRUVÁ

FLÓÐ OG AÐRAR NÁTTÚRUHAMFARIR 61
VINDAFAR 61

UM SKILMÁLAEININGU

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

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

HELSTU ÁHERSLUR

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

Byggingarreitir á lóðum eru stækkaðir.

Heimilað er að byggja svalir á hús eftir ströngum skilyrðum.

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

Heimilað verður að stunda atvinnustarfsemi innan íbúðar.

Heimilað er setja smáhýsi og gróðurhús á lóð.

Eldri heimildir fyrir bílastæðum eru yfirfærðar í skilmála hverfisskipulags.

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

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

SKILMÁLAR

SAMFÉLAG

STARFSEMI

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

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

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

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

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

Heimildir fyrir gististarfsemi eru samkvæmt ákvæðum gildandi aðalskipulags og lögum og reglugerð um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald. Við aðalgötur eru rýmri heimildir fyrir gisti og veitingastaði, en við aðrar götur, sbr. ákvæði aðalskipulags og leiðbeiningar hverfisskipulags um starfsemi í íbúðarbyggð. Aðalgötur eru merktar á hverfisskipulagsuppdrætti. Heimild fyrir gististarfsemi við aðalgötur er háð frekara mati, sem m.a. skal hafa það að leiðarljósi að tryggja blöndun íbúða við aðra landnotkun.

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

Sjá leiðbeiningar
↗ **Starfsemi í íbúðabyggð**

HÚSAGERÐIR

Sambyggð fjór- til sexbýlishús eru ríkjandi.

VERSLUN OG ÞJÓNUSTA

Verslunar- og þjónustustarfsemi sem fellur að ákvæðum gildandi aðalskipulags er heimiluð í atvinnuhúsnæði innan íbúðarbyggðar.

Hafi eldra verslunar- eða atvinnuhúsnæði verið breytt í íbúðir er heimilt að breyta því til baka. Heimildin er háð samþykki meðlóðarhafa og sækja þarf um byggingarleyfi.

ÍBÚÐIR

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

Aukaíbúð má koma fyrir í bílageymslu þar sem hægt er að uppfylla gæðakröfur sem fram koma

í leiðbeiningum hverfisskipulags um fjölgun íbúða. Bílageymsla verður að standa innan sömu lóðar og aðalíbúð.

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

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

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

Sjá leiðbeiningar
↗ **Fjölgun íbúða**

LÝÐHEILSA

Til að stuðla að bættri lýðheilsu þarf að tryggja gott aðgengi um allt svæðið fyrir gangandi vegfarendur. Aðgengi þarf að vera sérstaklega gott að almenningsrýmum, sbr. skilmálalið um almenningsrými. Við hönnun og útfærslu almenningsrýma þarf að huga að þörfum allra, sérstaklega barna, ungmenna og hreyfihamlaðra.

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

MANNVIRKI

YFIRFÆRÐAR BYGGINGARHEIMILDIR

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 samþykkta 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.

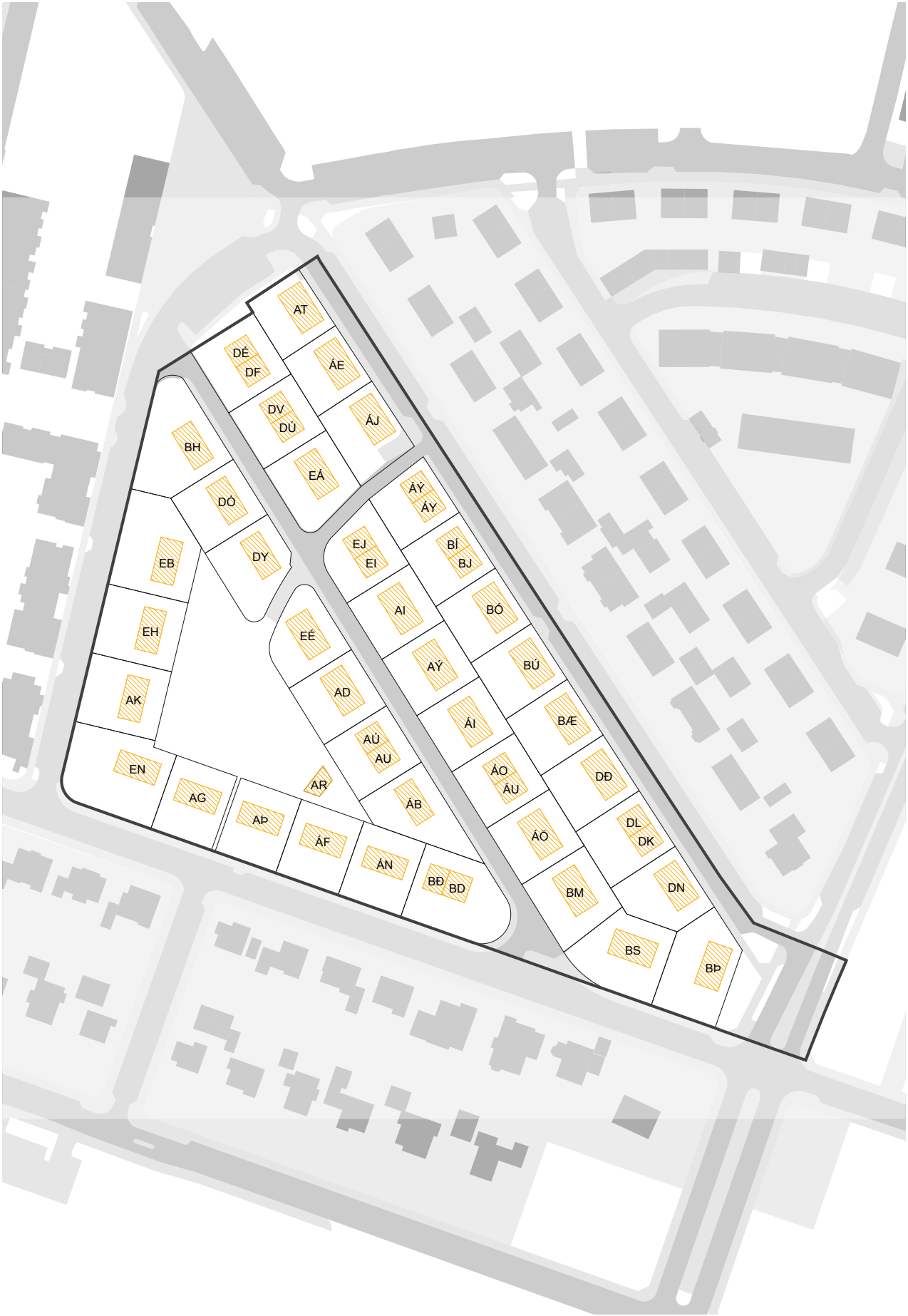
Þar sem til staðar eru ónýttar byggingarheimildir sem yfirfærast í hverfisskipulag skal nýting þeirra vera svona:

- 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.

Almenn ákvæði

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 ónýttra byggingaheimilda skal vera innan eldri byggingarreits sbr. almenn ákvæði um yfirfærðar byggingarheimildir fyrir framan.

VIÐBÓTARBYGGINGARHEIMILDIR

Almenn ákvæði

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

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

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

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

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

Önnur ákvæði

Ekki er heimilt að byggja viðbyggingar við hús innan skilmálaeiningarinnar.

Óheimilt er að hækka þak.

Byggingarheimildir

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

T Innan takmarkaða byggingareitar lóðar
A Innan aðalbyggingarreitar
Y Innan yfirfærðs byggingareits
~~100 m²~~ Byggt er yfirfært
* Óstaðfest tala
** Atriði sem bætast við heimild

Heimilisfang	SL	AK	HB		BYGGT	YNH / NNH
Einholt 7		**EB**		Y 333 m²*	333 m²	
SAMTALS	**833 m²**			**333 m²**	**333 m²**	**0.40 → 0.40**
Einholt 9		**EH**		Y 333 m²*	333 m²	
SAMTALS	**672 m²**			**333 m²**	**333 m²**	**0.50 → 0.50**
Einholt 11		**AK**		Y 342 m²*	342 m²	
SAMTALS	**672 m²**			**342 m²**	**342 m²**	**0.51 → 0.51**
Háteigsvegur 9		**EN**		Y 333 m²*	333 m²	
SAMTALS	**941 m²**			**333 m²**	**333 m²**	**0.35 → 0.35**
Háteigsvegur 11		**AG**		Y 333 m²*	333 m²	
SAMTALS	**579 m²**			**333 m²**	**333 m²**	**0.58 → 0.58**
Háteigsvegur 13		**AÞ**		Y 333 m²*	333 m²	
SAMTALS	**579 m²**			**333 m²**	**333 m²**	**0.58 → 0.58**
Háteigsvegur 15		**ÁF**		Y 333 m²*	333 m²	
SAMTALS	**596 m²**			**333 m²**	**333 m²**	**0.56 → 0.56**
Háteigsvegur 17		**ÁN**		Y 318 m²*	318 m²	
SAMTALS	**596 m²**			**318 m²**	**318 m²**	**0.53 → 0.53**
Háteigsvegur 19		**BÐ**		Y 203 m²*	203 m²	
		BD		Y 203 m²*	203 m²	
SAMTALS	**833 m²**			**406 m²**	**406 m²**	**0.49 → 0.49**
Háteigsvegur 23		**BS**		Y 402 m²*	402 m²	
SAMTALS	**737 m²**			**402 m²**	**402 m²**	**0.55 → 0.55**
Háteigsvegur 25		**BÞ**		Y 402 m²*	402 m²	
SAMTALS	**759 m²**			**402 m²**	**402 m²**	**0.53 → 0.53**
Meðalholt 12A		**AR**		Y 49 m²*	49 m²	
SAMTALS	**48 m²**			**49 m²**	**49 m²**	**1.02 → 1.02**
Meðalholt 2		**BH**		Y 344 m²*	344 m²	
SAMTALS	**856 m²**			**344 m²**	**344 m²**	**0.40 → 0.40**
Meðalholt 3		**DÉ**		Y 202 m²*	202 m²	
		DF		Y 202 m²*	202 m²	
SAMTALS	**614 m²**			**404 m²**	**404 m²**	**0.66 → 0.66**
Meðalholt 4		**DÓ**		Y 333 m²*	333 m²	

Heimilisfang	SL	AK	HB		BYGGT	YNH / NNH
SAMTALS	**550 m²**			**333 m²**	**333 m²**	**0.61 → 0.61**
Meðalholt 5		**DÚ**		Y 201 m²*	201 m²	
		DV		Y 201 m²*	201 m²	
SAMTALS	**562 m²**			**402 m²**	**402 m²**	**0.72 → 0.72**
Meðalholt 6		**DY**		Y 333 m²*	333 m²	
SAMTALS	**606 m²**			**333 m²**	**333 m²**	**0.55 → 0.55**
Meðalholt 7		**EÁ**		Y 402 m²*	402 m²	
SAMTALS	**630 m²**			**402 m²**	**402 m²**	**0.64 → 0.64**
Meðalholt 8		**EÉ**		Y 402 m²*	402 m²	
SAMTALS	**566 m²**			**402 m²**	**402 m²**	**0.71 → 0.71**
Meðalholt 9		**EI**		Y 201 m²*	201 m²	
		EJ		Y 201 m²*	201 m²	
SAMTALS	**561 m²**			**402 m²**	**402 m²**	**0.72 → 0.72**
Meðalholt 10		**AD**		Y 402 m²*	402 m²	
SAMTALS	**562 m²**			**402 m²**	**402 m²**	**0.72 → 0.72**
Meðalholt 11		**AI**		Y 402 m²*	402 m²	
SAMTALS	**562 m²**			**402 m²**	**402 m²**	**0.72 → 0.72**
Meðalholt 12		**AU**		Y 201 m²*	201 m²	
		AÚ		Y 201 m²*	201 m²	
SAMTALS	**562 m²**			**402 m²**	**402 m²**	**0.72 → 0.72**
Meðalholt 13		**AÝ**		Y 402 m²*	402 m²	
SAMTALS	**562 m²**			**402 m²**	**402 m²**	**0.72 → 0.72**
Meðalholt 14		**ÁB**		Y 318 m²*	318 m²	
SAMTALS	**628 m²**			**318 m²**	**318 m²**	**0.51 → 0.51**
Meðalholt 15		**ÁI**		Y 402 m²*	402 m²	
SAMTALS	**562 m²**			**402 m²**	**402 m²**	**0.72 → 0.72**
Meðalholt 17		**ÁO**		Y 201 m²*	201 m²	
		ÁU		Y 201 m²*	201 m²	
SAMTALS	**562 m²**			**402 m²**	**402 m²**	**0.72 → 0.72**
Meðalholt 19		**ÁÖ**		Y 402 m²*	402 m²	
SAMTALS	**562 m²**			**402 m²**	**402 m²**	**0.72 → 0.72**
Meðalholt 21		**BM**		Y 402 m²*	402 m²	
SAMTALS	**644 m²**			**402 m²**	**402 m²**	**0.62 → 0.62**
Stórholt 12		**AT**		Y 402 m²*	402 m²	
SAMTALS	**488 m²**			**402 m²**	**402 m²**	**0.82 → 0.82**
Stórholt 14		**ÁE**		Y 402 m²*	402 m²	
SAMTALS	**489 m²**			**402 m²**	**402 m²**	**0.82 → 0.82**
Stórholt 16		**ÁJ**		Y 383 m²*	383 m²	
SAMTALS	**607 m²**			**383 m²**	**383 m²**	**0.63 → 0.63**
		ÁÝ		Y 202 m²*		

Heimilisfang	SL	AK	HB		BYGGT	YNH / NNH
Stórholt 18					202 m²	
		ÁY		Y 202 m²*	202 m²	
SAMTALS	**505 m²**			**404 m²**	**404 m²**	**0.80 → 0.80**
Stórholt 20		BJ		Y 201 m²*	201 m²	
		BÍ		Y 201 m²*	201 m²	
SAMTALS	**538 m²**			**402 m²**	**402 m²**	**0.75 → 0.75**
Stórholt 22		BÓ		Y 402 m²*	402 m²	
SAMTALS	**546 m²**			**402 m²**	**402 m²**	**0.74 → 0.74**
Stórholt 24		BÚ		Y 402 m²*	402 m²	
SAMTALS	**556 m²**			**402 m²**	**402 m²**	**0.72 → 0.72**
Stórholt 26		BÆ		Y 406 m²*	406 m²	
SAMTALS	**565 m²**			**406 m²**	**406 m²**	**0.72 → 0.72**
Stórholt 28		DÐ		Y 402 m²*	402 m²	
SAMTALS	**574 m²**			**402 m²**	**402 m²**	**0.70 → 0.70**
Stórholt 30		DK		Y 201 m²*	201 m²	
		DL		Y 201 m²*	201 m²	
SAMTALS	**583 m²**			**402 m²**	**402 m²**	**0.69 → 0.69**
Stórholt 32		DN		Y 402 m²*	402 m²	
SAMTALS	**567 m²**			**402 m²**	**402 m²**	**0.71 → 0.71**

NÝBYGGINGAR

Innan skilmálaeiningarinnar eru ekki skilgreindar nýbyggingar.

AÐRAR BYGGINGAR Á LÓÐ

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

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

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

Sorpgerði

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

Smáhýsi

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

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

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

Gróðurhús

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

BYGGINGARREITIR OG GJÖLD

Byggingarreitir

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

Takmarkaður byggingarreitur

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

Aðalbyggingarreitur

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

Gjöld fyrir byggingarheimildir

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

SVALIR OG SVALALOKANIR

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

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

Svalalokanir eru ekki heimilaðar.

Í leiðbeiningum hverfisskipulags um svalir og þakbreytingar er fjallað nánar um hvernig

framangreind skilyrði eru uppfyllt.

Sjá leiðbeiningar
↗ **Svalir og útlitsbreytingar**

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

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

Kvistir eru ekki heimilaðir. Gluggar í þakfleti eru heimilaðir.

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

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

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

Fylgja skal leiðbeiningum hverfisskipulags um þakbreytingar.

Sjá leiðbeiningar
↗ **Þakbreytingar**

ÚTLITSBREYTINGAR OG VIÐHALD

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

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

- Gluggar skulu miðast við upphaflega gerð bæði hvað varðar efni og uppdeilingu gluggapósta. Hafi gluggum verið breytt skal við endurnýjun færa þá til upprunalegs horfs.
- Sérstaklega skal fara varlega í allar breytingar við götuhliðar húsa þar sem þær snúa að almenningsrými. Gæta skal sérstaklega heildarsvips við aðalgötur og borgargötur.
- Ytra byrði húsa sé skeljasandur eða steinmulningssteining.
- Gráir og brúntóna litir eru ráðandi á húsum og garðveggjum. Við endursteinun húsa skal leitast við að halda upprunalegum lit. Halda skal í mismunandi liti í steiningu og ekki er heimilt að útmá mynstur í útliti húsa.
- Ef einangra þarf og klæða húsið að utan af byggingartæknilegum ástæðum, s.s. vegna leka, steypuskemmda eða annars, skal nota múrklæðningar af viðurkenndri gerð og skal áferð veggflata taka mið af upprunalegri gerð hússins.

Sjá leiðbeiningar
↗ **Svalir og útlitsbreytingar**

KJALLARI

Kjallarar eru heimilir þar sem aðstæður leyfa.

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

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

NIÐURRIF

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

TÆKNIBÚNAÐUR

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

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

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

ÓSAMÞYKKTAR FRAMKVÆMDIR

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

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

GÆÐI BYGGÐAR

LÓÐAMÖRK

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

Frágangur á lóðamörkum

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

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

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

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

Sjá leiðbeiningar
↗ **Útfærsla lóða**

ÚTFÆRSLA LÓÐA

Almennt gildir um útfærslu lóða að gætt sé í hvívetna að því að skerða ekki nýtingu á næstu lóðum. Hér er þó ekki átt við lítils háttar skuggavarp eða útsýnisskerðingu. Vanda skal til alls

frágangs á lóðum, s.s. með gróðursetningu og hellulögn. Vandaður frágangur skal vera á bílastæðum og leitast við að brjóta upp ásýnd þeirra með gróðri.

Hæðir á lóðamörkum koma fram á hæðarblaði, annars vegar G-tölur við götu sem eru bindandi og hins vegar L-tölur sem eru leiðbeinandi.

Við uppbyggingu skal lóðaruppdráttur sem sýnir fyrirkomulag lóðar fylgja aðaluppdrætti. Þar skal sýna skipulag og útfærslu lóðar, þ.m.t. hæðarsetningu, frágang bílastæða, gróðursetningu, plöntuval og ofanvatnslausnir ásamt öðrum almennum frágangi á lóðinni.

Gróður á lóðum

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

Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval á lóðamörkum.

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

Forðast skal ræktun ágengra plantna.

Sjá leiðbeiningar
↗ **Útfærsla lóða**

ALMENNINGSRÝMI

Almenningsrými á svæðinu, s.s. torg, götur og önnur opin svæði, skal útfæra þannig að þau séu í senn skjólsæl, sólrík og aðlaðandi og á þeim skal gert ráð fyrir blágrænum ofanvatnslausnum. Við hönnun almenningsrýma skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um almenningsrými og viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun til að tryggja aðgengi allra.

Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilegan fjölbreytileika.

Dvalar- og leiksvæði

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

Frágangur skal fylgja leiksvæðastefnu Reykjavíkur og leiðbeiningum hverfisskipulags.

Gróður á opnum svæðum

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

Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval.

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

Kyrrlátt svæði

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

Sjá leiðbeiningar
↗ **Almenningsrými**

BORGARBÚSKAPUR

Heimilt er að nýta lóðir og borgarland fyrir borgarbúskap sem ætlaður er íbúum í hverfinu, s.s.

ræktun á matjurtum. Ef nýta á borgarland fyrir borgarbúskap skal sækja um leyfi til umhverfis- og skipulagssviðs sem ákvarðar stærð og nánari legu svæðis.

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

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

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

LJÓSVIST

Lýsing skal fyrst og fremst beinast að aðkomu, þ.e. bílastæðum, göngu/hjólaleiðum og að inngöngum húsa. Lýsing við verandir og á lóð skal vera dempuð.

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

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

Sjá leiðbeiningar
↗ **Ljósvist**

HLJÓÐVIST

Ljóst er að hljóðvist í þéttri eldri byggð verður í einhverjum tilvikum meiri en æskilegt er á íbúðarsvæðum. Við hönnun húsnæðis og breytingar á eldra húsnæði skal leitast við að halda óþægindum af völdum hávaða í lágmarki með þeim aðgerðum sem tækar eru.

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

LOFTGÆÐI

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

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

KVAÐIR

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

Dæmi um kvaðir eru:

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

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

fram í skilmálalið um yfirfærðar byggingarheimildir. Auk þess geta tilteknar kvaðir verið endurteknar í öðrum skilmálaliðum hverfisskipulags eftir því sem við á.

ORKA & AUÐLINDIR

MEÐHÖNDLUN ÚRGANGS

Almenn ákvæði

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

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

Úrgangslausnir við íbúðarhúsnæði

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

Gera skal ráð fyrir söfnun að lágmarki fjögurra úrgangsflokka við heimili - blandaðs úrgangs, pappírs/pappa, plasts og matarleifa. Lóðarhafi ber ábyrgð á að rými fyrir ílát henti áætluðu úrgangsmagni sem til fellur í húsnæðinu og að aðgengi sé gott til losunar íláta. Ílát undir úrgang skulu vera á jarðhæð á einum stað og standa sem næst aðkomu að lóð þegar losun fer fram eða ekki lengra en 15 m frá lóðarmörkum.

Heimilt er að setja upp safnkassa á lóð sem tekur við lífrænum úrgangi og skilar næringarríkri gróðurmold til baka í lóðina. Safnkassi skal ekki standa nærri íbúðarhúsi á lóðinni eða íbúðarhúsi á nágrannalóð.

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

RAFHLEÐSLUSTÆÐI

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

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

Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar við gerð rafhleðslustæða.

DREIFISTÖÐVAR, LAGNIR OG VEITUR

Kvaðir um legu lagna koma fram á útgefnum hæða- og mæliblöðum auk almennra kvaða í lóðaleigusamningum. 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 í nálægð við stofnlagnir nema í samráði við Veitur.

Heimilt er að staðsetja smádreifistöðvar í borgarlandi fyrir raforkudreifingu, dæluhús hita-, vatns- og fráveitu sem eru innan við 15 m² og með hámarks hæð þaks 2,5 m mælt frá yfirborði jarðvegs. Staðsetning smádreifistöðva er háð samþykki umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkur.

Óheimilt er að reisa varanleg mannvirki eða planta gróðri sem ekki er hægt að færa úr stað innan athafnasvæða borholna Veitna. Borholur eru sýndar á stefnukorti um orku og auðlindir og kvöð um afmörkun athafnasvæða merkt á hverfisskipulagsuppdrætti.

Við Meðalholt 12 er dreifistöð Veitna ohf.

VISTKERFI & MINJAR

BLÁGRÆNAR OFANVATNSLAUSNIR

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

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

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

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

Sjá leiðbeiningar
↗ **Blágrænar ofanvatnsslausnir**

VERNDARÁKVÆÐI

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

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

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

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

- Byggingarstíll - haldið verði í byggingarlistaleg einkenni
- Ásýnd frá götu - ekki byggt við framhlið húss
- Hæðir húsa - 2 hæðir
- Steinsteypt - samræmt efnisval

- Hvítmálaðir timburgluggar af upprunalegri gerð
- Steining/skeljasandur í grá- og brúntóna litum (upprunalegur litur)
- Upprunaleg þakgerð - valmaþak/mænisþak án kvista
- Steyptur þakkantur eða sama útlit/hlutföll í öðru efni
- Steyptir garðveggir

Sjá úrvinnslu umhverfis- og skipulagssviðs á tillögum að hverfisvernd Hlíða, janúar 2024.

Sjá Lög um menningarminjar nr. 80/2012.

FORNLEIFAR

Engar fornleifar eru skráðar innan skilmálaeiningarinnar.

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

Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

NÁTTÚRUSÉRKENNI

Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.

SAMGÖNGUR

ALMENNINGSSAMGÖNGUR

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

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

SAMGÖNGUSTEFNA

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

GÖTUR, STÍGAR OG GANGSTÉTTIR

Götur, vegir, gangstéttir og stígar eru sýndir á hverfisskipulagsuppdrætti eins og þeir eru við gildistöku hverfisskipulags.

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

Heimilt er að fara í breytingar og endurhönnun á götum, stígum og gangstéttum sem miða að því að auka umferðaröryggi og bæta aðstæður fyrir virka ferðamáta. Heimilt er að útbúa nýjar gangstéttir og stíga þar sem þörf þykir og aðstæður leyfa, án breytinga á hverfisskipulagi. Við breytingar, viðhald og hönnun skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja að aðgengi milli borgarlands og lóða sé fullnægjandi fyrir alla einstaklinga óháð hreyfigetu.

BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR

Fjöldi bílastæða á lóð

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

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls				
Einholt 7	0	1	1	Einholt 9	0	2	2

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

Bílastæði fyrir hreyfihamlaða, sjá ákvæði gildandi byggingarreglugerðar.

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

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

Óheimilt er að fjölga bílastæðum innan lóðar vegna nýrra íbúða.

SAMEIGINLEG BÍLAGEYMSLA

Ekki heimilað.

HJÓLASTÆÐI

Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á lóð.

Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á borgarlandi.

NÁTTÚRUVÁ

FLÓÐ OG AÐRAR NÁTTÚRUHAMFARIR

Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

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

VINDAFAR

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

DEILISKIPULAG FELLT ÚR GILDI

Upplýsingar um deiliskipulag sem fellt er úr gildi með hverfisskipulagi

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

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

SKILMÁLAEINING 3.1.3

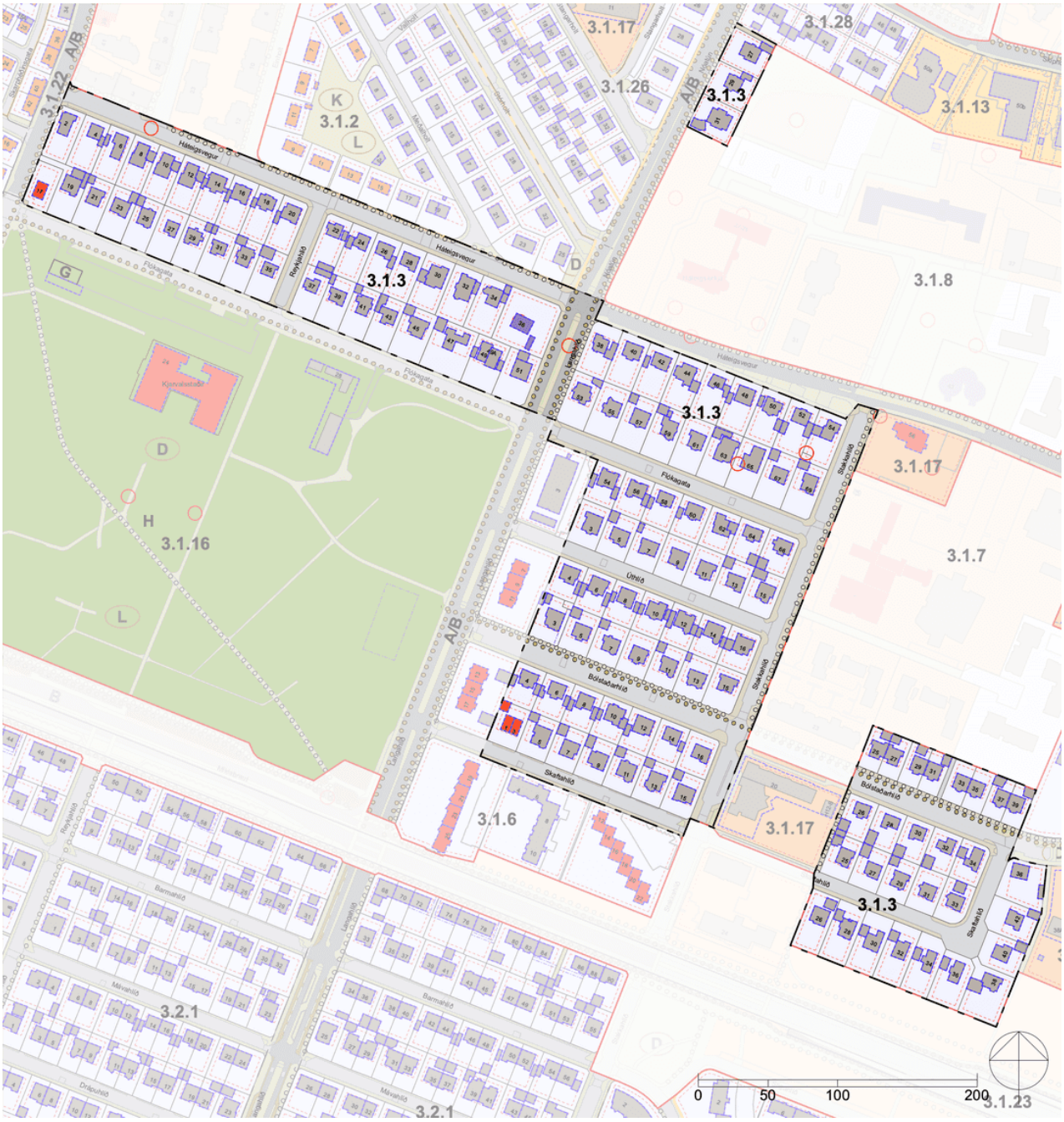
Stakstæð sambýlishús - Út-, Bólstaðar- og Skaftahlíð, Flókagata, Háteigsvegur





Hverfisskipulagsuppdráttur fyrir skilmálaeiningu 3.1.3

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsuppdrætti fyrir skilmálaeiningu 3.1.3 Stakstæð sambýlishús - Út-, Bólstaðar- og Skaftahlíð, Flókagata, Háteigsvegur. 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 landnoktunarreita í hverfisskipulaginu.



Skýringar

Landnotkun
- Afmörkun hverfisskipulags
- Afmörkun skilmálaeininga
- Svæði utan hverfisskipulags / Þróunarsvæði
- Hús / byggingar
- Lóðamörk
- Íbúðarbyggð
- Miðsvæði
- Samfélagsþjónusta
- Verslun og þjónusta
- Íþróttasvæði

Opin svæði - Borgarland
- H — Hverfisgarður; Garðar innan hverfis sem þjóna íbúum hverfis
- Opin svæði; Gróður við göturými og önnur óskilgreind græn svæði
- L — Leiksvæði; Hefðbundið leiksvæði með gróðri og leikmöguleikum
- D — Dvalarsvæði; Grænt yfirbragð, gróður og íverusvæði
- M — Matjurtargarður
- K — Kyrrlátt svæði; Ætlað til dvalar og slökunar á opnu svæði í skjóli frá helstu umferðarleiðum
- Vatn

Samgöngur
- Götur
- A/B — Borgargötur (aðalgötur)
- Nýjar götur
- Gangstéttir/göngustígar
- Hjólastígar
- Megin hjólastígur, (leiðbeinandi lega)
- Megin göngutenging, (leiðbeinandi lega)
- Núverandi undirgöng/göngubrú
- Bætt undirgöng/göngubrú
- Ný undirgöng/göngubrú

Verndarákvæði
- Hverfisvernd, samstæður húsa og heildir
- Hverfisvernd, einstök hús og húsaraðir
- Umsagnarskyld hús
- Friðuð hús / friðlýst hús
- Fornleifar og yngri minjar
- Náttúruminjar / Náttúrusérkenni

Annað
- [1] Takmarkaður byggingarreitur, sjá skilmála
- [A] Aðalbyggingarreitur, sjá skilmála
- Mögueg hækkun fjölbýlishúsa
- 2h — Hámarkshæð bygginga
- G — Grenndarstöð, (leiðbeinandi lega)
- Hljóðvörn (leiðbeinandi staðstening)
- Hverfistorg og/eða fegrun göturýma
- Kvaðir (sjá nánar í bók 2)

SAMFÉLAG

STARFSEMI 67
HÚSAGERÐIR 67
VERSLUN OG ÞJÓNUSTA 67
ÍBÚÐIR 68
LÝÐHEILSA 68

MANNVIRKI

YFIRFÆRÐAR BYGGINGARHEIMILDIR 69
VIÐBÓTARBYGGINGARHEIMILDIR 71
NÝBYGGINGAR 85
AÐRAR BYGGINGAR Á LÓÐ 85
BYGGINGARREITIR OG GJÖLD 85
SVALIR OG SVALALOKANIR 86
ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS 86
ÚTLITSBREYTINGAR OG VIÐHALD 87
KJALLARI 87
NIÐURRIF 87
TÆKNIBÚNAÐUR 87
ÓSAMÞYKKTAR FRAMKVÆMDIR 88

GÆÐI BYGGÐAR

LÓÐAMÖRK 88
ÚTFÆRSLA LÓÐA 88
ALMENNINGSRÝMI 89
BORGARBÚSKAPUR 89
LJÓSVIST 89
HLJÓÐVIST 90
LOFTGÆÐI 90
KVAÐIR 90

ORKA & AUÐLINDIR

MEÐHÖNDLUN ÚRGANGS 90
RAFHLEÐSLUSTÆÐI 91
DREIFISTÖÐVAR, LAGNIR OG VEITUR 91

VISTKERFI & MINJAR

BLÁGRÆNAR OFANVATNSLAUSNIR 92
VERNDARÁKVÆÐI 92
FORNLEIFAR 92
NÁTTÚRUSÉRKENNI 92

SAMGÖNGUR

ALMENNINGSSAMGÖNGUR 93
SAMGÖNGUSTEFNA 93
GÖTUR, STÍGAR OG GANGSTÉTTIR 93
BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR 93
SAMEIGINLEG BÍLAGEYMSLA 95
HJÓLASTÆÐI 95

NÁTTÚRUVÁ

FLÓÐ OG AÐRAR NÁTTÚRUHAMFARIR 95
VINDAFAR 95

UM SKILMÁLAEININGU

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

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

HELSTU ÁHERSLUR

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

Heimilað er að hækka lágreist þök og setja kvisti.

Viðbótarbyggingarheimildir eru veittar þar sem nýtingarhlutfall lóðar gefur tilefni til.

Byggingarreitir á lóðum eru stækkaðir.

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

Heimilað er að stunda atvinnustarfsemi innan íbúðar.

Heimilað er setja smáhýsi og gróðurhús á lóð.

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

Eldri heimildir fyrir bílastæðum eru yfirfærðar í skilmála hverfisskipulags.

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

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

SKILMÁLAR

SAMFÉLAG

STARFSEMI

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

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

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

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

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

Heimildir fyrir gististarfsemi eru samkvæmt ákvæðum gildandi aðalskipulags og lögum og reglugerð um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald. Við aðalgötur eru rýmri heimildir fyrir gisti og veitingastaði, en við aðrar götur, sbr. ákvæði aðalskipulags og leiðbeiningar hverfisskipulags um starfsemi í íbúðarbyggð. Aðalgötur eru merktar á hverfisskipulagsuppdrætti. Heimild fyrir gististarfsemi við aðalgötur er háð frekara mati, sem m.a. skal hafa það að leiðarljósi að tryggja blöndun íbúða við aðra landnotkun.

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

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

Sjá leiðbeiningar
↗ **Starfsemi í íbúðabyggð**

HÚSAGERÐIR

Ríkjandi húsagerð innan skilmálaeiningarinnar er sambýlishús með sérhæðum í bland við sambyggð sambýlishús, parhús og einbýlishús.

VERSLUN OG ÞJÓNUSTA

Verslunar- og þjónustustarfsemi sem fellur að ákvæðum gildandi aðalskipulags er heimiluð í atvinnuhúsnæði innan íbúðarbyggðar.

Hafi eldra verslunar- eða atvinnuhúsnæði verið breytt í íbúðir er heimilt að breyta því til baka. Heimildin er háð samþykki meðlóðarhafa og sækja þarf um byggingarleyfi.

Lóðin AÝ - Háteigsvegur 2

Á lóðinni er skilgreindur nærþjónustukjarni samkvæmt aðalskipulagi, fyrir minni verslanir og

ýmiss konar þjónustu við íbúa hverfisins sem fellur að ákvæðum aðalskipulags.

ÍBÚÐIR

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

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

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

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

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

Sjá leiðbeiningar
↗ **Fjölgun íbúða**

Lóðin AÝ - Háteigsvegur 2

Óheimilt er að breyta atvinnuhúsnæði í íbúðir.

LÝÐHEILSA

Til að stuðla að bættri lýðheilsu þarf að tryggja gott aðgengi um allt svæðið fyrir gangandi vegfarendur. Aðgengi þarf að vera sérstaklega gott að almenningsrýmum, sbr. skilmálalið um almenningsrými. Við hönnun og útfærslu almenningsrýma þarf að huga að þörfum allra, sérstaklega barna, ungmenna og hreyfihamlaðra.

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

MANNVIRKI

YFIRFÆRÐAR BYGGINGARHEIMILDIR

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 samþykkta 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.

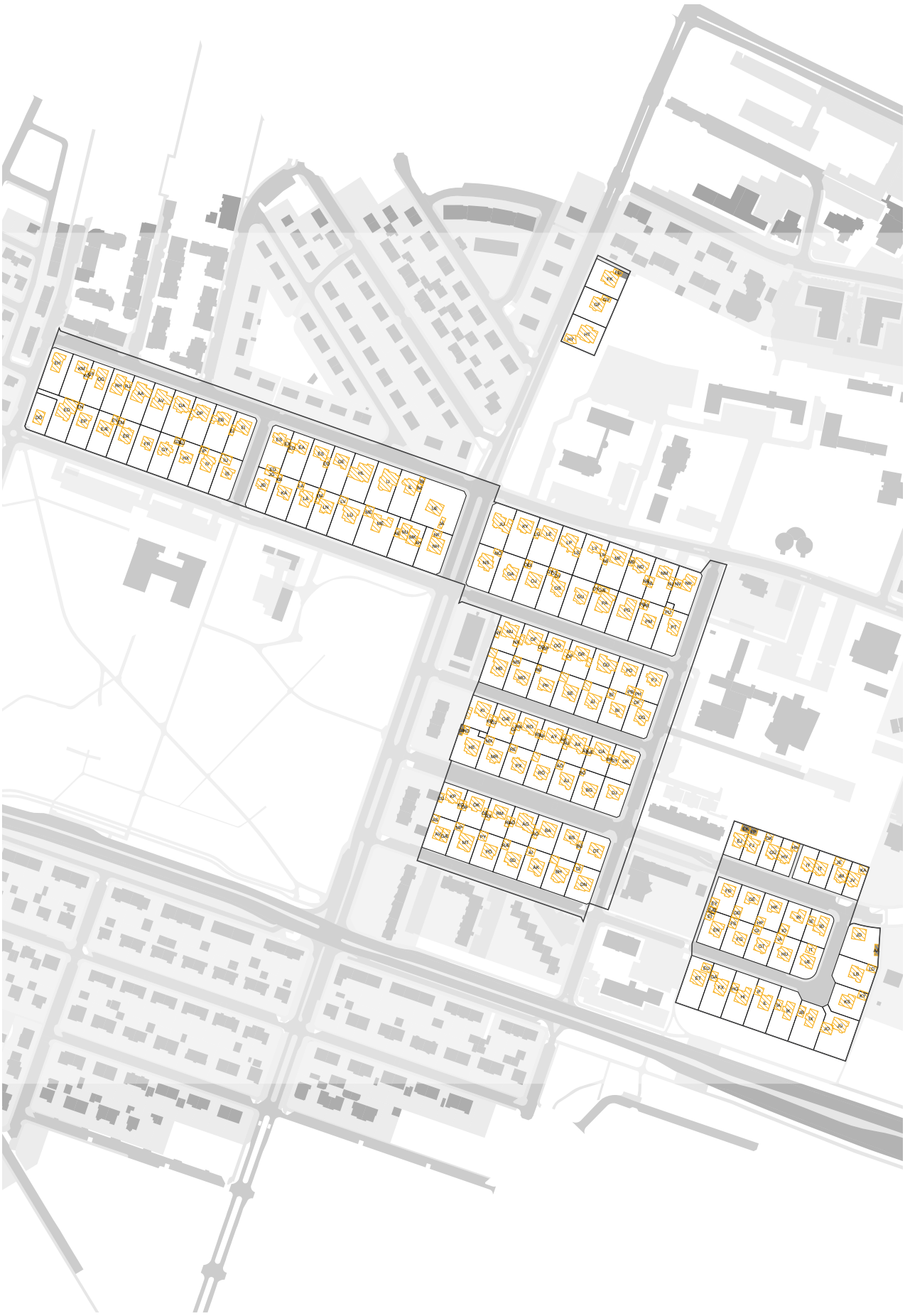
Þar sem til staðar eru ónýttar byggingarheimildir sem yfirfærast í hverfisskipulag skal nýting þeirra vera svona:

- 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.

Almenn ákvæði

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 ónýttra byggingaheimilda skal vera innan eldri byggingarreits sbr. almenn ákvæði um yfirfærðar byggingarheimildir fyrir framan.

VIÐBÓTARBYGGINGARHEIMILDIR

Almenn ákvæði

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

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

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

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

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

Önnur ákvæði

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

Heimilt er að hækka þak. Mesta hæð þaks má vera 3,6 m yfir efstu plötu. Almennt gildir að þakgerð skuli vera óbreytt en þó er heimilt að koma fyrir valmaþaki þar sem fyrir er annars konar þakgerð. Portbygging er óheimil. Kvistir eru heimilaðir sbr. skilmálalið um þakgerð og frágang þaks.

Sjá leiðbeiningar
↗ **Þakbreytingar**

Byggingareiturinn ÍÞ - Háteigsvegur 36

Húsið er friðað. Ekki er heimilt að byggja við það og engar þakbreytingar eru heimilaðar.

Byggingareitirnir AD, AR, DÞ - Flókagata 17

Húsin eru hverfisverndu ð í rauðum flokki, sjá skilmálalið um verndarákvæði. Ekki er heimilt að byggja við þau og engar þakbreytingar eru heimilaðar.

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
** Atriði sem bætast við heimild

Heimilisfang	SL	AK	HB		BYGGT	YNH / NNH
Bólstaðarhlíð 26A		**ÉÆ**		Y 35 m²*	35 m²	
		ÉÚ	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	**35 m²**			**35 m²**	**35 m²**	**1.00 → 1.00**
Bólstaðarhlíð 3		**HE**		Y 536 m²*	536 m²	
		HD		Y 28 m²*	28 m²	
		GÞ		Y 32 m²*	32 m²	
		HÉ	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	**763 m²**			**596 m²**	**596 m²**	**0.78 → 0.78**
Bólstaðarhlíð 4		**KO**		Y 29 m²*	29 m²	
		KG		Y 29 m²*	29 m²	
		KP		Y 451 m²*	451 m²	
		KÍ	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	**666 m²**			**509 m²**	**509 m²**	**0.76 → 0.76**
Bólstaðarhlíð 5		**MR**		Y 469 m²*	469 m²	
		MX		Y 49 m²*	49 m²	
		MÝ	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	**688 m²**			**518 m²**	**518 m²**	**0.75 → 0.75**
Bólstaðarhlíð 6		**ÓÉ**		Y 25 m²*	25 m²	
		OÞ		Y 28 m²*	28 m²	
		ÓK		Y 498 m²*	498 m²	
		ÓF	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	**665 m²**			**551 m²**	**551 m²**	**0.83 → 0.83**
Bólstaðarhlíð 7		**PX**		Y 444 m²*	444 m²	
		RE		Y 49 m²*	49 m²	
		PÆ	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	**688 m²**			**493 m²**	**493 m²**	**0.72 → 0.72**
Bólstaðarhlíð 8		**RL**		Y 74 m²*	74 m²	
		RX		Y 28 m²*	28 m²	
		RM		Y 458 m²*	458 m²	
		RP	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	**666 m²**			**560 m²**	**560 m²**	**0.84 → 0.84**
		RÖ		Y 485 m²*		

Heimilisfang	SL	AK	HB		BYGGT	YNH / NNH
Bólstaðarhlíð 9					485 m²	
					0 m²	
		SF	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	688 m²			485 m²	485 m²	0.70 → 0.70
Bólstaðarhlíð 10		AÖ		Y 55 m²*	55 m²	
		ÁG		Y 648 m²*	648 m²	
		ÁE	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	665 m²			703 m²	703 m²	1.06 → 1.06
Bólstaðarhlíð 11		ÁJ		Y 469 m²*	469 m²	
		ÁÓ		Y 48 m²*	48 m²	
		ÁN	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	688 m²			517 m²	517 m²	0.75 → 0.75
Bólstaðarhlíð 12		ÁÖ		Y 33 m²*	33 m²	
		BA		Y 524 m²*	524 m²	
		ÁÆ	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	666 m²			557 m²	557 m²	0.84 → 0.84
Bólstaðarhlíð 13		BÓ		Y 23 m²*	23 m²	
		BG		Y 500 m²*	500 m²	
		BO	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	688 m²			523 m²	523 m²	0.76 → 0.76
Bólstaðarhlíð 14		BÚ		Y 27 m²*	27 m²	
		BS		Y 460 m²*	460 m²	
		BT	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	665 m²			487 m²	487 m²	0.73 → 0.73
Bólstaðarhlíð 15		DJ		Y 460 m²*	460 m²	
		DO	** Ásamt hækkun á risi	T 43 m²	0 m²	
SAMTALS	718 m²			503 m²	460 m²	0.64 → 0.70
Bólstaðarhlíð 16		DT		Y 466 m²*	466 m²	
		DÚ	** Ásamt hækkun á risi	T 20 m²	0 m²	
SAMTALS	695 m²			486 m²	466 m²	0.67 → 0.70
Bólstaðarhlíð 25		ÉJ		Y 493 m²*	493 m²	
		ÉK		Y 47 m²*	47 m²	
		ÉP	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	477 m²			540 m²	540 m²	1.13 → 1.13
Bólstaðarhlíð 26		ÉÝ		Y 56 m²*	56 m²	
		FÐ		Y 428 m²*	428 m²	
		FÁ	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	636 m²			484 m²	484 m²	0.76 → 0.76
Bólstaðarhlíð 27		FJ		Y 497 m²*	497 m²	
		FP		Y 42 m²*	42 m²	

Heimilisfang	SL	AK	HB		BYGGT	YNH / NNH
		FN	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	477 m²			539 m²	539 m²	1.13 → 1.13
Bólstaðarhlíð 28		GÐ		Y 74 m²*	74 m²	
		GÉ		Y 404 m²*	404 m²	
		FÝ	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	653 m²			478 m²	478 m²	0.73 → 0.73
Bólstaðarhlíð 29		GÚ		Y 481 m²*	481 m²	
		GK		Y 47 m²*	47 m²	
		GÍ	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	477 m²			528 m²	528 m²	1.11 → 1.11
Bólstaðarhlíð 30		HK		Y 415 m²*	415 m²	
		HP		Y 60 m²*	60 m²	
		HJ	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	654 m²			475 m²	475 m²	0.73 → 0.73
Bólstaðarhlíð 31		HÞ		Y 47 m²*	47 m²	
		HV		Y 479 m²*	479 m²	
		HY	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	477 m²			526 m²	526 m²	1.10 → 1.10
Bólstaðarhlíð 32		IO		Y 62 m²*	62 m²	
		IN		Y 437 m²*	437 m²	
		IE	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	653 m²			499 m²	499 m²	0.76 → 0.76
Bólstaðarhlíð 33		IÝ		Y 462 m²*	462 m²	
		IÞ	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	476 m²			462 m²	462 m²	0.97 → 0.97
Bólstaðarhlíð 34		ÍÐ		Y 422 m²*	422 m²	
		ÍE		Y 54 m²*	54 m²	
		ÍF	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	648 m²			476 m²	476 m²	0.73 → 0.73
Bólstaðarhlíð 35		ÍT		Y 432 m²*	432 m²	
		ÍR	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	476 m²			432 m²	432 m²	0.91 → 0.91
Bólstaðarhlíð 36, Skaftahlíð 44		JD		Y 472 m²*	472 m²	
		AÁ		Y 38 m²*	38 m²	
		AK	** Ásamt hækkun á risi	T 179 m²	0 m²	
SAMTALS	984 m²			689 m²	510 m²	0.52 → 0.70
Bólstaðarhlíð 37		JM		Y 565 m²*	565 m²	
		JE		Y 58 m²*	58 m²	
		JH	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	

Heimilisfang	SL	AK	HB		BYGGT	YNH / NNH
SAMTALS	476 m²			623 m²	623 m²	1.31 → 1.31
Bólstaðarhlíð 39		KA		Y 50 m²*	50 m²	
		JV		Y 465 m²*	465 m²	
		JY	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	476 m²			515 m²	515 m²	1.08 → 1.08
Flókagata 17		DÖ		Y 269 m²*	269 m²	
		DÞ			0 m²	
SAMTALS	643 m²			269 m²	269 m²	0.42 → 0.42
Flókagata 19		ED		Y 665 m²*	665 m²	
		EÐ	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	796 m²			665 m²	665 m²	0.84 → 0.84
Flókagata 21		EN		Y 33 m²*	33 m²	
		EP		Y 371 m²*	371 m²	
		EÓ	** Ásamt hækkun á risi	T 99 m²	0 m²	
SAMTALS	719 m²			503 m²	404 m²	0.56 → 0.70
Flókagata 23		EÆ		Y 473 m²*	473 m²	
		EÝ		Y 48 m²*	48 m²	
		EÞ	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	718 m²			521 m²	521 m²	0.73 → 0.73
Flókagata 25		ÉR		Y 502 m²*	502 m²	
		ÉM		Y 42 m²*	42 m²	
		ÉG	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	719 m²			544 m²	544 m²	0.76 → 0.76
Flókagata 27		FR		Y 342 m²*	342 m²	
		FÓ	** Ásamt hækkun á risi	T 161 m²	0 m²	
SAMTALS	719 m²			503 m²	342 m²	0.48 → 0.70
Flókagata 29		GY		Y 378 m²*	378 m²	
		GX		Y 36 m²*	36 m²	
		GH	** Ásamt hækkun á risi	T 89 m²	0 m²	
SAMTALS	718 m²			503 m²	414 m²	0.58 → 0.70
Flókagata 31		HX		Y 298 m²*	298 m²	
		AÚ		Y 22 m²*	22 m²	
		AF	** Ásamt hækkun á risi	T 183 m²	0 m²	
SAMTALS	719 m²			503 m²	320 m²	0.45 → 0.70
Flókagata 33		IV		Y 411 m²*	411 m²	
		IP		Y 23 m²*	23 m²	
		IX	** Ásamt hækkun á risi	T 70 m²	0 m²	
SAMTALS	719 m²			504 m²	434 m²	0.60 → 0.70
Flókagata 35		ÍU		Y 68 m²*	68 m²	
		ÍS		Y 259 m²*	259 m²	

Heimilisfang	SL	AK	HB		BYGGT	YNH / NNH
		ÍÚ	** Ásamt hækkun á risi	T 174 m²	0 m²	
SAMTALS	717 m²			501 m²	327 m²	0.46 → 0.70
Flókagata 37		JG		Y 40 m²*	40 m²	
		JÐ		Y 294 m²*	294 m²	
		JÍ	** Ásamt hækkun á risi	T 168 m²	0 m²	
SAMTALS	717 m²			502 m²	334 m²	0.47 → 0.70
Flókagata 39		KB		Y 26 m²*	26 m²	
		KÁ		Y 461 m²*	461 m²	
		JÆ	** Ásamt hækkun á risi	T 16 m²	0 m²	
SAMTALS	719 m²			503 m²	487 m²	0.68 → 0.70
Flókagata 41		LA		Y 33 m²*	33 m²	
		LÁ		Y 396 m²*	396 m²	
		KÞ	** Ásamt hækkun á risi	T 74 m²	0 m²	
SAMTALS	719 m²			503 m²	429 m²	0.60 → 0.70
Flókagata 43		LN		Y 435 m²*	435 m²	
		LM		Y 94 m²*	94 m²	
		LJ	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	719 m²			529 m²	529 m²	0.74 → 0.74
Flókagata 45		LÚ		Y 905 m²*	905 m²	
		LV		Y 49 m²*	49 m²	
		LU	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	918 m²			954 m²	954 m²	1.04 → 1.04
Flókagata 47		ME		Y 67 m²*	67 m²	
		MÉ		Y 386 m²*	386 m²	
		MB	** Ásamt hækkun á risi	T 386 m²	0 m²	
SAMTALS	1.199 m²			839 m²	453 m²	0.38 → 0.70
Flókagata 49, 49A		MK		Y 272 m²*	272 m²	
		MJ		Y 164 m²*	164 m²	
		AE		Y 38 m²*	38 m²	
		AH		Y 38 m²*	38 m²	
SAMTALS	917 m²			642 m²	512 m²	0.56 → 0.70
Flókagata 51		NF		Y 52 m²*	52 m²	
		NH		Y 495 m²*	495 m²	
		NE	** Ásamt hækkun á risi	T 88 m²	0 m²	
SAMTALS	908 m²			635 m²	547 m²	0.60 → 0.70
Flókagata 53		NÓ		Y 38 m²*	38 m²	
		NS		Y 500 m²*	500 m²	
		NP	** Ásamt hækkun á risi	T 53 m²	0 m²	
SAMTALS	844 m²			591 m²	538 m²	0.64 → 0.70
Flókagata 54		NY		Y 40 m²*	40 m²	

Heimilisfang	SL	AK	HB		BYGGT	YNH / NNH
		NU		Y 569 m²*	569 m²	
		NX		Y 33 m²*	33 m²	
		NÝ	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	666 m²			642 m²	642 m²	0.96 → 0.96
Flókagata 55		OA		Y 463 m²*	463 m²	
		OÁ	** Ásamt hækkun á risi	T 129 m²	0 m²	
SAMTALS	846 m²			592 m²	463 m²	0.55 → 0.70
Flókagata 56		OF		Y 548 m²*	548 m²	
		OD		Y 38 m²*	38 m²	
					0 m²	
		OÉ	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	665 m²			586 m²	586 m²	0.88 → 0.88
Flókagata 57		OJ		Y 540 m²*	540 m²	
		OÍ		Y 20 m²*	20 m²	
		OI		Y 45 m²*	45 m²	
		OH	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	846 m²			605 m²	605 m²	0.72 → 0.72
Flókagata 58		OP		Y 46 m²*	46 m²	
		OÓ		Y 422 m²*	422 m²	
					0 m²	
		OL	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	666 m²			468 m²	468 m²	0.70 → 0.70
Flókagata 59		OV		Y 13 m²*	13 m²	
		OT		Y 55 m²*	55 m²	
		OY		Y 22 m²*	22 m²	
		OS		Y 399 m²*	399 m²	
		OU	** Ásamt hækkun á risi	T 102 m²	0 m²	
SAMTALS	846 m²			591 m²	489 m²	0.58 → 0.70
Flókagata 60		ÓP		Y 30 m²*	30 m²	
		ÓR		Y 451 m²*	451 m²	
					0 m²	
		ÓM	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	666 m²			481 m²	481 m²	0.72 → 0.72
Flókagata 61		ÓU		Y 473 m²*	473 m²	
		ÓS	** Ásamt hækkun á risi	T 119 m²	0 m²	
SAMTALS	846 m²			592 m²	473 m²	0.56 → 0.70
Flókagata 62		ÓÚ		Y 667 m²*	667 m²	
		ÓV	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	665 m²			667 m²	667 m²	1.00 → 1.00
Flókagata 63		ÓÝ		Y 22 m²*	22 m²	

Heimilisfang	SL	AK	HB		BYGGT	YNH / NNH
		ÓÆ		Y 80 m²*	80 m²	
		PA		Y 731 m²*	731 m²	
		ÓÖ	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	846 m²			833 m²	833 m²	0.98 → 0.98
Flókagata 64		PB		Y 56 m²*	56 m²	
		PD		Y 438 m²*	438 m²	
		PE	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	666 m²			494 m²	494 m²	0.74 → 0.74
Flókagata 65		PG		Y 520 m²*	520 m²	
		PÉ	** Ásamt hækkun á risi	T 72 m²	0 m²	
SAMTALS	846 m²			592 m²	520 m²	0.61 → 0.70
Flókagata 66		PJ		Y 493 m²*	493 m²	
		PH		Y 56 m²*	56 m²	
		PK	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	695 m²			549 m²	549 m²	0.79 → 0.79
Flókagata 67		PO		Y 27 m²*	27 m²	
		PR		Y 56 m²*	56 m²	
		PM		Y 433 m²*	433 m²	
		PÓ	** Ásamt hækkun á risi	T 76 m²	0 m²	
SAMTALS	846 m²			592 m²	516 m²	0.61 → 0.70
Flókagata 69		PU		Y 52 m²*	52 m²	
		PT		Y 455 m²*	455 m²	
		PS	** Ásamt hækkun á risi	T 88 m²	0 m²	
SAMTALS	850 m²			595 m²	507 m²	0.60 → 0.70
Háteigsvegur 2		EH		Y 554 m²*	554 m²	
		EF	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	754 m²			554 m²	554 m²	0.73 → 0.73
Háteigsvegur 4		KM		Y 288 m²*	288 m²	
		KÓ		Y 22 m²*	22 m²	
		KE	** Ásamt hækkun á risi	T 212 m²	0 m²	
SAMTALS	746 m²			522 m²	310 m²	0.42 → 0.70
Háteigsvegur 6		ÓG		Y 387 m²*	387 m²	
		OÝ		Y 31 m²*	31 m²	
		OÖ	** Ásamt hækkun á risi	T 106 m²	0 m²	
SAMTALS	748 m²			524 m²	418 m²	0.56 → 0.70
Háteigsvegur 8		RH		Y 587 m²*	587 m²	
		RJ		Y 42 m²*	42 m²	
		RK	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	749 m²			629 m²	629 m²	0.84 → 0.84
Háteigsvegur 10		ÁA		Y 646 m²*	646 m²	

Heimilisfang	SL	AK	HB		BYGGT	YNH / NNH
		ÁD	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	751 m²			646 m²	646 m²	0.86 → 0.86
Háteigsvegur 12		ÁV		Y 592 m²*	592 m²	
		ÁÞ	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	752 m²			592 m²	592 m²	0.79 → 0.79
Háteigsvegur 14		DA		Y 607 m²*	607 m²	
		BÞ	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	753 m²			607 m²	607 m²	0.81 → 0.81
Háteigsvegur 16		DP		Y 489 m²*	489 m²	
		DX	** Ásamt hækkun á risi	T 40 m²	0 m²	
SAMTALS	755 m²			529 m²	489 m²	0.65 → 0.70
Háteigsvegur 18		EB		Y 524 m²*	524 m²	
		EÁ	** Ásamt hækkun á risi	T 5 m²	0 m²	
SAMTALS	756 m²			529 m²	524 m²	0.69 → 0.70
Háteigsvegur 20		EI		Y 499 m²*	499 m²	
		EÍ		Y 32 m²*	32 m²	
		EL	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	756 m²			531 m²	531 m²	0.70 → 0.70
Háteigsvegur 22		ES		Y 333 m²*	333 m²	
		EX		Y 24 m²*	24 m²	
		EÚ		Y 40 m²*	40 m²	
		ET	** Ásamt hækkun á risi	T 134 m²	0 m²	
SAMTALS	758 m²			531 m²	397 m²	0.52 → 0.70
Háteigsvegur 24		ÉD		Y 33 m²*	33 m²	
		ÉA		Y 335 m²*	335 m²	
		ÉÁ	** Ásamt hækkun á risi	T 165 m²	0 m²	
SAMTALS	762 m²			533 m²	368 m²	0.48 → 0.70
Háteigsvegur 26		ÉÖ		Y 32 m²*	32 m²	
		ÉS		Y 397 m²*	397 m²	
		ÉV	** Ásamt hækkun á risi	T 105 m²	0 m²	
SAMTALS	763 m²			534 m²	429 m²	0.56 → 0.70
Háteigsvegur 28		GE		Y 402 m²*	402 m²	
		GD	** Ásamt hækkun á risi	T 134 m²	0 m²	
SAMTALS	765 m²			536 m²	402 m²	0.53 → 0.70
Háteigsvegur 30		HL		Y 706 m²*	706 m²	
		HM	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	870 m²			706 m²	706 m²	0.81 → 0.81
Háteigsvegur 32		IJ		Y 711 m²*	711 m²	
		IM	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	872 m²			711 m²	711 m²	0.82 → 0.82

Heimilisfang	SL	AK	HB		BYGGT	YNH / NNH
Háteigsvegur 34		**ÍB**		Y 27 m²*	27 m²	
		ÍM		Y 24 m²*	24 m²	
		ÍL		Y 541 m²*	541 m²	
		ÍÁ	** Ásamt hækkun á risi	T 20 m²	0 m²	
SAMTALS	**874 m²**			**612 m²**	**592 m²**	**0.68 → 0.70**
Háteigsvegur 36		**ÍÆ**		Y 375 m²*	375 m²	
		JÁ		Y 41 m²*	41 m²	
SAMTALS	**1.583 m²**			**416 m²**	**416 m²**	**0.26 → 0.26**
Háteigsvegur 38		**JU**		Y 524 m²*	524 m²	
		JR	** Ásamt hækkun á risi	T 62 m²	0 m²	
SAMTALS	**837 m²**			**586 m²**	**524 m²**	**0.63 → 0.70**
Háteigsvegur 40		**KY**		Y 490 m²*	490 m²	
		KU	** Ásamt hækkun á risi	T 99 m²	0 m²	
SAMTALS	**841 m²**			**589 m²**	**490 m²**	**0.58 → 0.70**
Háteigsvegur 42		**LÉ**		Y 483 m²*	483 m²	
		LG		Y 33 m²*	33 m²	
		LH	** Ásamt hækkun á risi	T 73 m²	0 m²	
SAMTALS	**841 m²**			**589 m²**	**516 m²**	**0.61 → 0.70**
Háteigsvegur 44		**LS**		Y 50 m²*	50 m²	
		LP		Y 369 m²*	369 m²	
		LT	** Ásamt hækkun á risi	T 170 m²	0 m²	
SAMTALS	**841 m²**			**589 m²**	**419 m²**	**0.50 → 0.70**
Háteigsvegur 46		**LÞ**		Y 37 m²*	37 m²	
		LÝ		Y 265 m²*	265 m²	
		LÆ	** Ásamt hækkun á risi	T 287 m²	0 m²	
SAMTALS	**841 m²**			**589 m²**	**302 m²**	**0.36 → 0.70**
Háteigsvegur 48		**MF**		Y 413 m²*	413 m²	
		MÍ		Y 30 m²*	30 m²	
		MI	** Ásamt hækkun á risi	T 146 m²	0 m²	
SAMTALS	**841 m²**			**589 m²**	**443 m²**	**0.53 → 0.70**
Háteigsvegur 50		**NÁ**		Y 35 m²*	35 m²	
		NÐ		Y 32 m²*	32 m²	
		ND		Y 495 m²*	495 m²	
		MÆ	** Ásamt hækkun á risi	T 27 m²	0 m²	
SAMTALS	**841 m²**			**589 m²**	**562 m²**	**0.67 → 0.70**
Háteigsvegur 52		**NJ**		Y 48 m²*	48 m²	
		NM		Y 409 m²*	409 m²	
		NL		Y 41 m²*	41 m²	
		NI	** Ásamt hækkun á risi	T 90 m²	0 m²	
SAMTALS	**841 m²**			**588 m²**	**498 m²**	**0.59 → 0.70**

Heimilisfang	SL	AK	HB		BYGGT	YNH / NNH
Háteigsvegur 54, 54A		**NV**		Y 47 m²*	47 m²	
		NÞ		Y 476 m²*	476 m²	
		AÉ	** Ásamt hækkun á risi	T 44 m²	0 m²	
SAMTALS	**810 m²**			**567 m²**	**523 m²**	**0.65 → 0.70**
Nóatún 27		**FK**		Y 429 m²*	429 m²	
		FL		Y 51 m²*	51 m²	
		FT	** Ásamt hækkun á risi	T 96 m²	0 m²	
SAMTALS	**824 m²**			**576 m²**	**480 m²**	**0.58 → 0.70**
Nóatún 29		**GF**		Y 357 m²*	357 m²	
		GV		Y 28 m²*	28 m²	
		GJ	** Ásamt hækkun á risi	T 209 m²	0 m²	
SAMTALS	**848 m²**			**594 m²**	**385 m²**	**0.45 → 0.70**
Nóatún 31		**HÝ**		Y 69 m²*	69 m²	
		HT		Y 552 m²*	552 m²	
		HÆ	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	**848 m²**			**621 m²**	**621 m²**	**0.73 → 0.73**
Skaftahlíð 1-3		**AV**		Y 234 m²*	234 m²	
		GÆ		Y 234 m²*	234 m²	
		AS		Y 42 m²*	42 m²	
		AD			0 m²	
SAMTALS	**688 m²**			**510 m²**	**510 m²**	**0.74 → 0.74**
Skaftahlíð 5		**MT**		Y 628 m²*	628 m²	
		MP		Y 46 m²*	46 m²	
		MÞ	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	**688 m²**			**674 m²**	**674 m²**	**0.98 → 0.98**
Skaftahlíð 7		**PÖ**		Y 457 m²*	457 m²	
		PY		Y 57 m²*	57 m²	
		RA	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	**688 m²**			**514 m²**	**514 m²**	**0.75 → 0.75**
Skaftahlíð 9		**SD**		Y 567 m²*	567 m²	
		RÆ		Y 71 m²*	71 m²	
		SG	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	**688 m²**			**638 m²**	**638 m²**	**0.93 → 0.93**
Skaftahlíð 11		**ÁK**		Y 508 m²*	508 m²	
		ÁI		Y 49 m²*	49 m²	
		ÁS	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	**688 m²**			**557 m²**	**557 m²**	**0.81 → 0.81**
Skaftahlíð 13		**BH**		Y 592 m²*	592 m²	
		BM	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	**688 m²**			**592 m²**	**592 m²**	**0.86 → 0.86**

Heimilisfang	SL	AK	HB		BYGGT	YNH / NNH
Skaftahlíð 15		**DÍ**		Y 49 m²*	49 m²	
		DN		Y 564 m²*	564 m²	
		DM	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	**718 m²**			**613 m²**	**613 m²**	**0.85 → 0.85**
Skaftahlíð 25		**ÉN**		Y 516 m²*	516 m²	
		ÉÍ		Y 48 m²*	48 m²	
		ÉL	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	**658 m²**			**564 m²**	**564 m²**	**0.86 → 0.86**
Skaftahlíð 26		**ÉT**		Y 538 m²*	538 m²	
		ÉU		Y 56 m²*	56 m²	
		FE	** Ásamt hækkun á risi	T 52 m²	0 m²	
SAMTALS	**923 m²**			**646 m²**	**594 m²**	**0.64 → 0.70**
Skaftahlíð 27		**FG**		Y 417 m²*	417 m²	
		FS		Y 63 m²*	63 m²	
		FO	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	**675 m²**			**480 m²**	**480 m²**	**0.71 → 0.71**
Skaftahlíð 28		**GA**		Y 105 m²*	105 m²	
		FX		Y 547 m²*	547 m²	
		GB	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	**923 m²**			**652 m²**	**652 m²**	**0.71 → 0.71**
Skaftahlíð 29		**GT**		Y 440 m²*	440 m²	
		GI		Y 46 m²*	46 m²	
		GL	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	**675 m²**			**486 m²**	**486 m²**	**0.72 → 0.72**
Skaftahlíð 30		**HG**		Y 48 m²*	48 m²	
		HI		Y 555 m²*	555 m²	
		HO	** Ásamt hækkun á risi	T 44 m²	0 m²	
SAMTALS	**923 m²**			**647 m²**	**603 m²**	**0.65 → 0.70**
Skaftahlíð 31		**HU**		Y 429 m²*	429 m²	
		IÁ		Y 60 m²	0 m²	
		HÚ	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	**675 m²**			**489 m²**	**429 m²**	**0.72 → 0.72**
Skaftahlíð 32		**IL**		Y 490 m²*	490 m²	
		IF		Y 45 m²*	45 m²	
		IÍ	** Ásamt hækkun á risi	T 112 m²	0 m²	
SAMTALS	**923 m²**			**647 m²**	**535 m²**	**0.58 → 0.70**
Skaftahlíð 33		**IÆ**		Y 446 m²*	446 m²	
		IT		Y 64 m²*	64 m²	
		IR	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	**654 m²**			**510 m²**	**510 m²**	**0.78 → 0.78**

Heimilisfang	SL	AK	HB		BYGGT	YNH / NNH
Skaftahlíð 34		**ÍK**		Y 477 m²*	477 m²	
		ÍA		Y 50 m²*	50 m²	
		ÍN	** Ásamt hækkun á risi	T 108 m²	0 m²	
SAMTALS	**908 m²**			**635 m²**	**527 m²**	**0.58 → 0.70**
Skaftahlíð 36		**JB**		Y 60 m²*	60 m²	
		ÍX		Y 477 m²*	477 m²	
		ÍY	** Ásamt hækkun á risi	T 102 m²	0 m²	
SAMTALS	**912 m²**			**639 m²**	**537 m²**	**0.59 → 0.70**
Skaftahlíð 38		**JO**		Y 80 m²*	80 m²	
		JÚ		Y 509 m²*	509 m²	
		JP	** Ásamt hækkun á risi	T 218 m²	0 m²	
SAMTALS	**1.153 m²**			**807 m²**	**589 m²**	**0.51 → 0.70**
Skaftahlíð 40		**KS**		Y 517 m²*	517 m²	
		KÝ		Y 60 m²*	60 m²	
		KÚ	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	**763 m²**			**577 m²**	**577 m²**	**0.76 → 0.76**
Skaftahlíð 42		**LD**		Y 52 m²*	52 m²	
		LB		Y 510 m²*	510 m²	
		LI	** Ásamt hækkun á risi	T 58 m²	0 m²	
SAMTALS	**887 m²**			**620 m²**	**562 m²**	**0.63 → 0.70**
Úthlíð 3		**HÐ**		Y 580 m²*	580 m²	
					0 m²	
		HB	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	**710 m²**			**580 m²**	**580 m²**	**0.82 → 0.82**
Úthlíð 4		**KI**		Y 510 m²*	510 m²	
		KÐ		Y 34 m²*	34 m²	
					0 m²	
		KJ	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	**644 m²**			**544 m²**	**544 m²**	**0.84 → 0.84**
Úthlíð 5		**MS**		Y 110 m²*	110 m²	
		MO		Y 461 m²*	461 m²	
		MÚ	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	**710 m²**			**571 m²**	**571 m²**	**0.80 → 0.80**
Úthlíð 6		**ÓÍ**		Y 35 m²*	35 m²	
		ÓJ		Y 39 m²*	39 m²	
		OÆ		Y 542 m²*	542 m²	
		ÓE	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	**666 m²**			**616 m²**	**616 m²**	**0.92 → 0.92**
Úthlíð 7		**PÞ**		Y 383 m²*	383 m²	
		RÐ		Y 56 m²*	56 m²	

Heimilisfang	SL	AK	HB		BYGGT	YNH / NNH
		RB	** Ásamt hækkun á risi	T 58 m²	0 m²	
SAMTALS	710 m²			497 m²	439 m²	0.62 → 0.70
Úthlíð 8		RÞ		Y 27 m²*	27 m²	
		RN		Y 26 m²*	26 m²	
		RO		Y 460 m²*	460 m²	
		RI	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	666 m²			513 m²	513 m²	0.77 → 0.77
Úthlíð 9		SE		Y 501 m²*	501 m²	
					0 m²	
		SÁ	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	710 m²			501 m²	501 m²	0.71 → 0.71
Úthlíð 10		ÁH		Y 24 m²*	24 m²	
		AÞ		Y 25 m²*	25 m²	
		AÝ		Y 597 m²*	597 m²	
		AÆ	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	665 m²			646 m²	646 m²	0.97 → 0.97
Úthlíð 11		ÁÍ		Y 493 m²*	493 m²	
					0 m²	
		ÁT	** Ásamt hækkun á risi	T 4 m²	0 m²	
SAMTALS	710 m²			497 m²	493 m²	0.69 → 0.70
Úthlíð 12		ÁÝ		Y 29 m²*	29 m²	
		ÁU		Y 48 m²*	48 m²	
		ÁX		Y 642 m²*	642 m²	
		BE	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	666 m²			719 m²	719 m²	1.08 → 1.08
Úthlíð 13		BI		Y 470 m²*	470 m²	
		BÍ		Y 56 m²*	56 m²	
		BN	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	710 m²			526 m²	526 m²	0.74 → 0.74
Úthlíð 14		DÁ		Y 518 m²*	518 m²	
		BR		Y 25 m²*	25 m²	
		BÆ		Y 25 m²*	25 m²	
		DÐ	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	665 m²			568 m²	568 m²	0.85 → 0.85
Úthlíð 15		DF		Y 71 m²*	71 m²	
		DG		Y 491 m²*	491 m²	
		DI	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	741 m²			562 m²	562 m²	0.76 → 0.76
Úthlíð 16		DÝ		Y 44 m²*	44 m²	
		DR		Y 626 m²*	626 m²	

Heimilisfang	SL	AK	HB		BYGGT	YNH / NNH
		DY	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	695 m²			670 m²	670 m²	0.96 → 0.96

NÝBYGGINGAR

Innan skilmálaeiningarinnar eru ekki skilgreindar nýbyggingar.

AÐRAR BYGGINGAR Á LÓÐ

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

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

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

Sorpgerði

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

Smáhýsi

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

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

Gróðurhús

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

BYGGINGARREITIR OG GJÖLD

Byggingarreitir

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

Takmarkaður byggingarreitur

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

stað á hönnunarstigi og skal fylgja viðeigandi leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimildir eru nýttar.

Aðalbyggingarreitur

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

Gjöld fyrir byggingarheimildir

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

SVALIR OG SVALALOKANIR

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

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

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

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

Svalalokanir eru ekki heimilaðar.

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

Sjá leiðbeiningar

↗ **Svalir og útlitsbreytingar**

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

Heimilt er að hækka þak. Mesta hæð þaks má vera 3,6 m yfir efstu plötu. Almennt gildir að þakgerð skuli vera óbreytt en þó er heimilt að koma fyrir valmaþaki þar sem fyrir er annars konar þakgerð. Portbygging er óheimil.

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

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

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

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

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

skilmálalið um tæknibúnað.

Fylgja skal leiðbeiningum hverfisskipulags um þakbreytingar.

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

Sjá leiðbeiningar
↗ **Þakbreytingar**

ÚTLITSBREYTINGAR OG VIÐHALD

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

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

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

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

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

Ef einangra þarf og klæða húsið að utan af byggingartæknilegum ástæðum, s.s. vegna leka, steypuskemmda eða annars, skal nota múrklæðningar af viðurkenndri gerð og skal áferð veggflata taka mið af upprunalegri gerð hússins.

Sjá leiðbeiningar
↗ **Svalir og útlitsbreytingar**

KJALLARI

Kjallarar eru heimilir þar sem aðstæður leyfa.

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

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

NIÐURRIF

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

TÆKNIBÚNAÐUR

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

Hámarkshæð tæknibúnaðar eins og loftnets, gervihnattadisks og reykháfs er 1,5 metrar upp fyrir

hæstu brún þakflatar.

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

ÓSAMÞYKKTAR FRAMKVÆMDIR

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

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

GÆÐI BYGGÐAR

LÓÐAMÖRK

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

Frágangur á lóðamörkum

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

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

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

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

Sjá leiðbeiningar
↗ **Útfærsla lóða**

ÚTFÆRSLA LÓÐA

Almennt gildir um útfærslu lóða að gætt sé í hvívetna að því að skerða ekki nýtingu á næstu lóðum. Hér er þó ekki átt við lítils háttar skuggavarp eða útsýnisskerðingu. Vanda skal til alls frágangs á lóðum, s.s. með gróðursetningu og hellulögn. Vandaður frágangur skal vera á bílastæðum og leitast við að brjóta upp ásýnd þeirra með gróðri.

Hæðir á lóðamörkum koma fram á hæðarblaði, annars vegar G-tölur við götu sem eru bindandi og hins vegar L-tölur sem eru leiðbeinandi.

Við uppbyggingu skal lóðaruppdráttur sem sýnir fyrirkomulag lóðar fylgja aðaluppdrætti. Þar skal sýna skipulag og útfærslu lóðar, þ.m.t. hæðarsetningu, frágang bílastæða, gróðursetningu, plöntuval og ofanvatnslausnir ásamt öðrum almennum frágangi á lóðinni.

Gróður á lóðum

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

gegndræpi á lóð, sbr. skilmála um blágrænar ofanvatnslausnir.

Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval á lóðamörkum.

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

Forðast skal ræktun ágengra plantna.

Sjá leiðbeiningar
↗ **Útfærsla lóða**

ALMENNINGSRÝMI

Almenningsrými á svæðinu, s.s. torg, götur og önnur opin svæði, skal útfæra þannig að þau séu í senn skjólsæl, sólrík og aðlaðandi og á þeim skal gert ráð fyrir blágrænum ofanvatnslausnum. Við hönnun almenningsrýma skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um almenningsrými og viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun til að tryggja aðgengi allra.

Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilegan fjölbreytileika.

Gróður á opnum svæðum

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

Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval.

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

Sjá leiðbeiningar
↗ **Almenningsrými**

BORGARBÚSKAPUR

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

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

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

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

LJÓSVIST

Lýsing skal fyrst og fremst beinast að aðkomu, þ.e. bílastæðum, göngu/hjólaleiðum og að inngöngum húsa. Lýsing við verandir og á lóð skal vera dempuð.

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

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

Sjá leiðbeiningar
↗ **Ljósvist**

HLJÓÐVIST

Ljóst er að hljóðvist í þéttri eldri byggð verður í einhverjum tilvikum meiri en æskilegt er á íbúðarsvæðum. Við hönnun húsnæðis og breytingar á eldra húsnæði skal leitast við að halda óþægindum af völdum hávaða í lágmarki með þeim aðgerðum sem tækar eru.

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

Hljóðmengun frá starfsemi skal leyst með byggingartæknilegum aðgerðum eins og kostur er. Sýna skal fram á gildi mótvægisaðgerða 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 aðaluppdrátta sem ber að skila inn hljóðvistarskýrslu, sbr. leiðbeiningar Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar.

LOFTGÆÐI

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

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

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

KVAÐIR

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

Dæmi um kvaðir eru:

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

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

ORKA & AUÐLINDIR

MEÐHÖNDLUN ÚRGANGS

Almenn ákvæði

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

Á borgarlandi er heimilt að koma fyrir grenndarstöðvum og ílátum undir úrgang, s.s. meðfram

göngustígum og/eða á opnum svæðum innan skilmálaeiningarinnar. Leitast skal við að setja upp flokkunarílát þar sem endurvinnsluefni falla til og söfnun þeirra þykir hagkvæm.

Úrgangslausnir við íbúðarhúsnæði

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

Gera skal ráð fyrir söfnun að lágmarki fjögurra úrgangsflokka við heimili - blandaðs úrgangs, pappírs/pappa, plasts og matarleifa. Lóðarhafi ber ábyrgð á að rými fyrir ílát henti áætluðu úrgangsmagni sem til fellur í húsnæðinu og að aðgengi sé gott til losunar íláta. Ílát undir úrgang skulu vera á jarðhæð á einum stað og standa sem næst aðkomu að lóð þegar losun fer fram eða ekki lengra en 15 m frá lóðarmörkum.

Heimilt er að setja upp safnkassa á lóð sem tekur við lífrænum úrgangi og skilar næringarríkri gróðurmold til baka í lóðina. Safnkassi skal ekki standa nærri íbúðarhúsi á lóðinni eða íbúðarhúsi á nágrannalóð.

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

RAFHLEÐSLUSTÆÐI

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

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

Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar við gerð rafhleðslustæða.

DREIFISTÖÐVAR, LAGNIR OG VEITUR

Kvaðir um legu lagna koma fram á útgefnum hæða- og mæliblöðum auk almennra kvaða í lóðaleigusamningum. 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 í nálægð við stofnlagnir nema í samráði við Veitur.

Heimilt er að staðsetja smádreifistöðvar í borgarlandi fyrir raforkudreifingu, dæluhús hita-, vatns- og fráveitu sem eru innan við 15 m² og með hámarks hæð þaks 2,5 m mælt frá yfirborði jarðvegs. Staðsetning smádreifistöðva er háð samþykki umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkur.

Óheimilt er að reisa varanleg mannvirki eða planta gróðri sem ekki er hægt að færa úr stað innan athafnasvæða borholna Veitna. Borholur eru sýndar á stefnukorti um orku og auðlindir og kvöð um afmörkun athafnasvæða merkt á hverfisskipulagsuppdrætti.

Við Bólstaðarhlíð 26 er dreifistöð Veitna ohf.

VISTKERFI & MINJAR

BLÁGRÆNAR OFANVATNSLAUSNIR

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

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

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

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

Sjá leiðbeiningar
↗ **Blágrænar ofanvatnsslausnir**

VERNDARÁKVÆÐI

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

- Flókagata 17
- Skaftahlíð 1-3

Sjá úrvinnslu umhverfis- og skipulagssviðs á tillögum að hverfisvernd Hlíða, janúar 2024.

Lóðin AV - Flókagata 17

Hús Jóns Engilberts listmálara. Hefur menningarsögulegt og byggingarlistarlegt gildi. Einstakt og óvenjulegt hús, sérhannað sem íbúðarhús og vinnustofa listamanns, með stórum stúdíóglugga á norðurgafli og stórum gluggalausum veggflötum á öðrum hliðum þar sem teikningar sýna að gert var ráð fyrir veggmyndum. Kennileiti á horni Flókagötu og Rauðarárstígs.

Lóðin AD - Skaftahlíð 1-3

Tvíbýlishús sem markar tímamót í gerð/þróun móderníkskrar byggingarlistar. Í stað hefðbundinna íbúðarhæða er húsinu skipt lóðrétt í miðju (það sem síðar er kallað parhús). Hvor íbúð er á tveimur hæðum. Ólíkt öðrum húsum í Hlíðunum njóta báðar íbúðirnar sjálfstæðrar aðkomu og einkagarðs í beinum tengslum við stofu. Húsið virðist yngra en önnur hús í húsaröðinni en var engu að síður eitt fyrsta húsið sem reis í götunni. Einn af íbúum hússins var Jón H. Björnsson, kenndur við Alaska, fyrsti íslenski landslagsarkitektinn sem hannaði garðinn við húsið. Þar sem dvalarsvæði garðsins snéri að götu kaus Jón að afmarka það með léttum skjólvegg, eitt fyrsta dæmi hér á landi um slíka lausn.

FORNLEIFAR

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

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

Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

NÁTTÚRUSÉRKENNI

Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.

SAMGÖNGUR

ALMENNINGSSAMGÖNGUR

Innan skilmálaeiningarinnar eru lykilstöðvar fyrir almenningssamgöngur hverfisins, sjá skipulagsuppdrátt.

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

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

SAMGÖNGUSTEFNA

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

GÖTUR, STÍGAR OG GANGSTÉTTIR

Götur, vegir, gangstéttir og stígar eru sýndir á hverfisskipulagsuppdrætti eins og þeir eru við gildistöku hverfisskipulags.

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

Heimilt er að fara í breytingar og endurhönnun á götum, stígum og gangstéttum sem miða að því að auka umferðaröryggi og bæta aðstæður fyrir virka ferðamáta. Heimilt er að útbúa nýjar gangstéttir og stíga þar sem þörf þykir og aðstæður leyfa, án breytinga á hverfisskipulagi. Við breytingar, viðhald og hönnun skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja að aðgengi milli borgarlands og lóða sé fullnægjandi fyrir alla einstaklinga óháð hreyfigetu.

BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR

Fjöldi bílastæða á lóð

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

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

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

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls				
Úthlíð 12	0	2	2	Úthlíð 13	0	2	2
Úthlíð 14	0	2	2	Úthlíð 15	0	2	2
Úthlíð 16	0	1	1				

Bílastæði fyrir hreyfihamlaða, sjá ákvæði gildandi byggingarreglugerðar.

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

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

Óheimilt er að fjölga bílastæðum innan lóðar vegna nýrra íbúða.

SAMEIGINLEG BÍLAGEYMSLA

Ekki heimilað.

HJÓLASTÆÐI

Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á lóð.

Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á borgarlandi.

NÁTTÚRUVÁ

FLÓÐ OG AÐRAR NÁTTÚRUHAMFARIR

Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

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

VINDAFAR

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

DEILISKIPULAG FELLT ÚR GILDI

Upplýsingar um deiliskipulag sem fellt er úr gildi með hverfisskipulagi

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

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

SKILMÁLAEINING 3.1.4

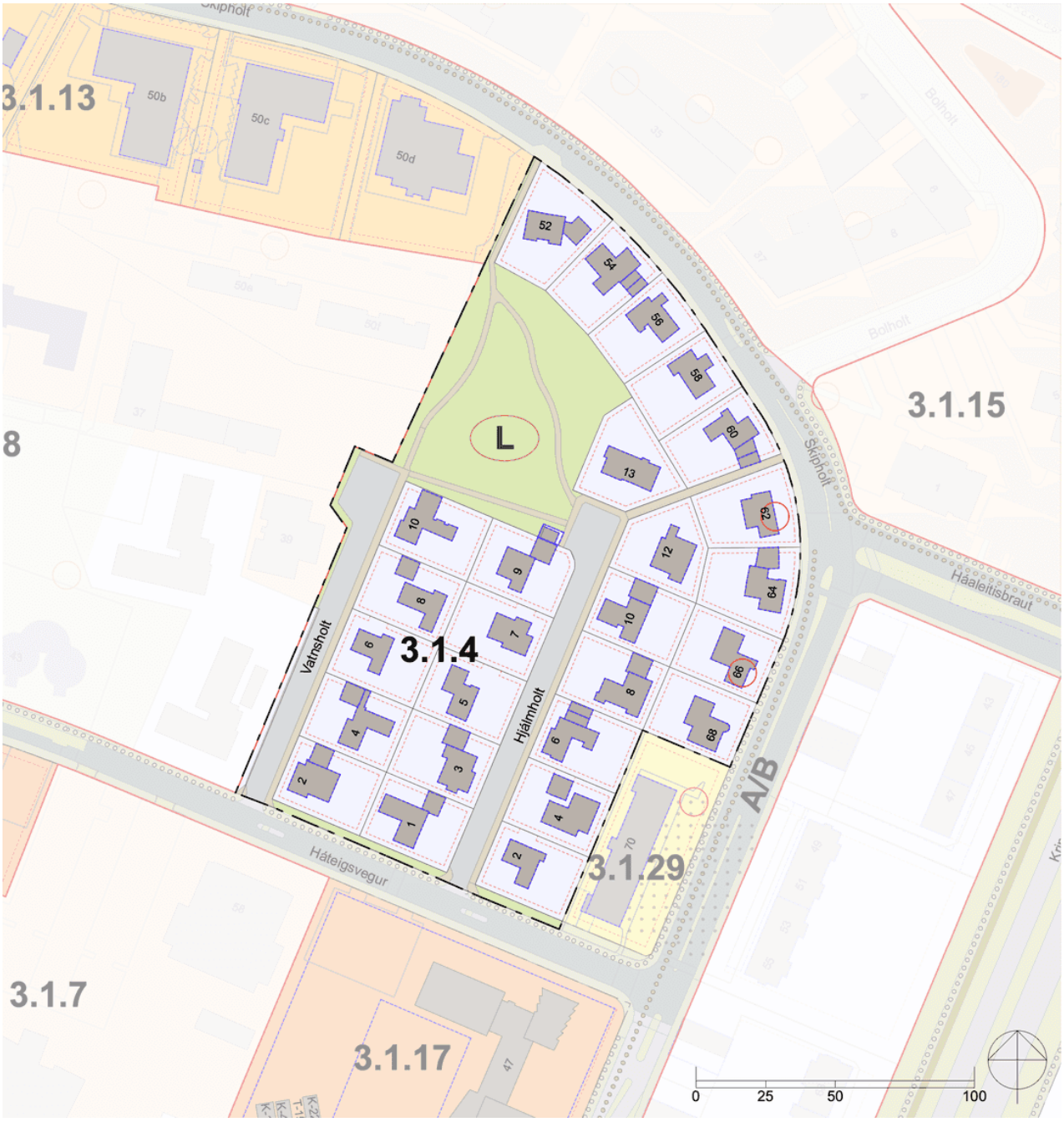
Stakstæð sambýlishús - Vatnsholt, Hjálmholt, Skipholt





Hverfisskipulagsuppdráttur fyrir skilmálaeiningu 3.1.4

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



Skýringar

Landnotkun
- Afmörkun hverfisskipulags
- Afmörkun skilmálaeininga
- Svæði utan hverfisskipulags / Þróunarsvæði
- Hús / byggingar
- Lóðamörk
- Íbúðarbyggð
- Miðsvæði
- Samfélagsþjónusta
- Verslun og þjónusta
- Íþróttasvæði

Opin svæði - Borgarland
- H: Hverfisgarður; Garðar innan hverfis sem þjóna íbúum hverfis
- Opin svæði: Gróður við göturými og önnur óskilgreind græn svæði
- L: Leiksvæði: Hefðbundið leiksvæði með gróðri og leikmöguleikum
- D: Dvalarsvæði: Grænt yfirbragð, gróður og ÍverusvæðI
- M: Matjurtargarður
- K: Kyrrlátt svæði: Ætlað til dvalar og slökunar á opnu svæði í skjóli frá helstu umferðarleiðum
- Vatn

Samgöngur
- Götur
- A/B: Borgargötur (aðalgötur)
- Nýjar götur
- Gangstéttir/göngustígar
- Hjólastígar
- Megin hjólastígur, (leiðbeinandi lega)
- Megin göngutenging, (leiðbeinandi lega)
- Núverandi undirgöng/göngubrú
- Bætt undirgöng/göngubrú
- Ný undirgöng/göngubrú

Verndarákvæði
- Hverfisvernd, samstæður hús og heildir
- Hverfisvernd, einstök hús og húsaraðir
- Umsagnarskyld hús
- Friðuð hús / friðlýst hús
- Fornleifar og yngri minjar
- Náttúruminjar / Náttúrusérkenni

Annað
- T: Takmarkaður byggingarreitur, sjá skilmála
- A: Aðalbyggingarreitur, sjá skilmála
- Mögueg hækkun fjölbýlishúsa
- 2h: Hámarkshæð bygginga
- G: Grenndarstöð, (leiðbeinandi lega)
- Hljóðvörn (leiðbeinandi staðstening)
- Hverfistorg og/eða fegrun göturýma
- Kvaðir (sjá nánar í bók 2)

SAMFÉLAG

STARFSEMI 101
HÚSAGERÐIR 101
VERSLUN OG ÞJÓNUSTA 101
ÍBÚÐIR 101
LÝÐHEILSA 102

MANNVIRKI

YFIRFÆRÐAR BYGGINGARHEIMILDIR 103
VIÐBÓTARBYGGINGARHEIMILDIR 105
NÝBYGGINGAR 108
AÐRAR BYGGINGAR Á LÓÐ 108
BYGGINGARREITIR OG GJÖLD 108
SVALIR OG SVALALOKANIR 109
ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS 109
ÚTLITSBREYTINGAR OG VIÐHALD 110
KJALLARI 110
NIÐURRIF 110
TÆKNIBÚNAÐUR 110
ÓSAMÞYKKTAR FRAMKVÆMDIR 110

GÆÐI BYGGÐAR

LÓÐAMÖRK 110
ÚTFÆRSLA LÓÐA 111
ALMENNINGSRÝMI 111
BORGARBÚSKAPUR 112
LJÓSVIST 112
HLJÓÐVIST 112
LOFTGÆÐI 112
KVAÐIR 113

ORKA & AUÐLINDIR

MEÐHÖNDLUN ÚRGANGS 113
RAFHLEÐSLUSTÆÐI 114
DREIFISTÖÐVAR, LAGNIR OG VEITUR 114

VISTKERFI & MINJAR

BLÁGRÆNAR OFANVATNSLAUSNIR 114
VERNDARÁKVÆÐI 114
FORNLEIFAR 115
NÁTTÚRUSÉRKENNI 115

SAMGÖNGUR

ALMENNINGSSAMGÖNGUR 115
SAMGÖNGUSTEFNA 115
GÖTUR, STÍGAR OG GANGSTÉTTIR 115
BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR 115
SAMEIGINLEG BÍLAGEYMSLA 116
HJÓLASTÆÐI 116

NÁTTÚRUVÁ

FLÓÐ OG AÐRAR NÁTTÚRUHAMFARIR 116
VINDAFAR 116

UM SKILMÁLAEININGU

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

HELSTU ÁHERSLUR

Viðbótarbyggingarheimildir eru veittar þar sem nýtingarhlutfall lóðar gefur tilefni til.

Byggingarreitir á lóðum eru stækkaðir.

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

Heimilað er að stunda atvinnustarfsemi innan íbúðar.

Heimilað er setja smáhýsi og gróðurhús á lóð.

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

Eldri heimildir fyrir bílastæðum eru yfirfærðar í skilmála hverfisskipulags.

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

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

SKILMÁLAR

SAMFÉLAG

STARFSEMI

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

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

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

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

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

Heimildir fyrir gististarfsemi eru samkvæmt ákvæðum gildandi aðalskipulags og lögum og reglugerð um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald. Við aðalgötur eru rýmri heimildir fyrir gisti og veitingastaði, en við aðrar götur, sbr. ákvæði aðalskipulags og leiðbeiningar hverfisskipulags um starfsemi í íbúðarbyggð. Aðalgötur eru merktar á hverfisskipulagsuppdrætti. Heimild fyrir gististarfsemi við aðalgötur er háð frekara mati, sem m.a. skal hafa það að leiðarljósi að tryggja blöndun íbúða við aðra landnotkun.

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

Sjá leiðbeiningar
↗ **Starfsemi í íbúðabyggð**

HÚSAGERÐIR

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

VERSLUN OG ÞJÓNUSTA

Í skilmálaeiningunni er ekki skilgreint verslunar- eða þjónustuhúsnæði.

ÍBÚÐIR

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

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

Þegar útbúnar eru aukaíbúðir eða séríbúðum fjölgað skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags

um fjölgun íbúða og uppfylla ákvæði gildandi byggingarreglugerðar um íbúðir. Leggja skal inn byggingarleyfisumsókn til byggingarfulltrúa vegna aukaíbúða og þegar fasteignum er fjölgað eða þær sameinaðar.

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

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

Sjá leiðbeiningar
↗ **Fjölgun íbúða**

LÝÐHEILSA

Til að stuðla að bættri lýðheilsu þarf að tryggja gott aðgengi um allt svæðið fyrir gangandi vegfarendur. Aðgengi þarf að vera sérstaklega gott að almenningsrýmum, sbr. skilmálalið um almenningsrými. Við hönnun og útfærslu almenningsrýma þarf að huga að þörfum allra, sérstaklega barna, ungmenna og hreyfihamlaðra.

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

MANNVIRKI

YFIRFÆRÐAR BYGGINGARHEIMILDIR

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 samþykkta 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.

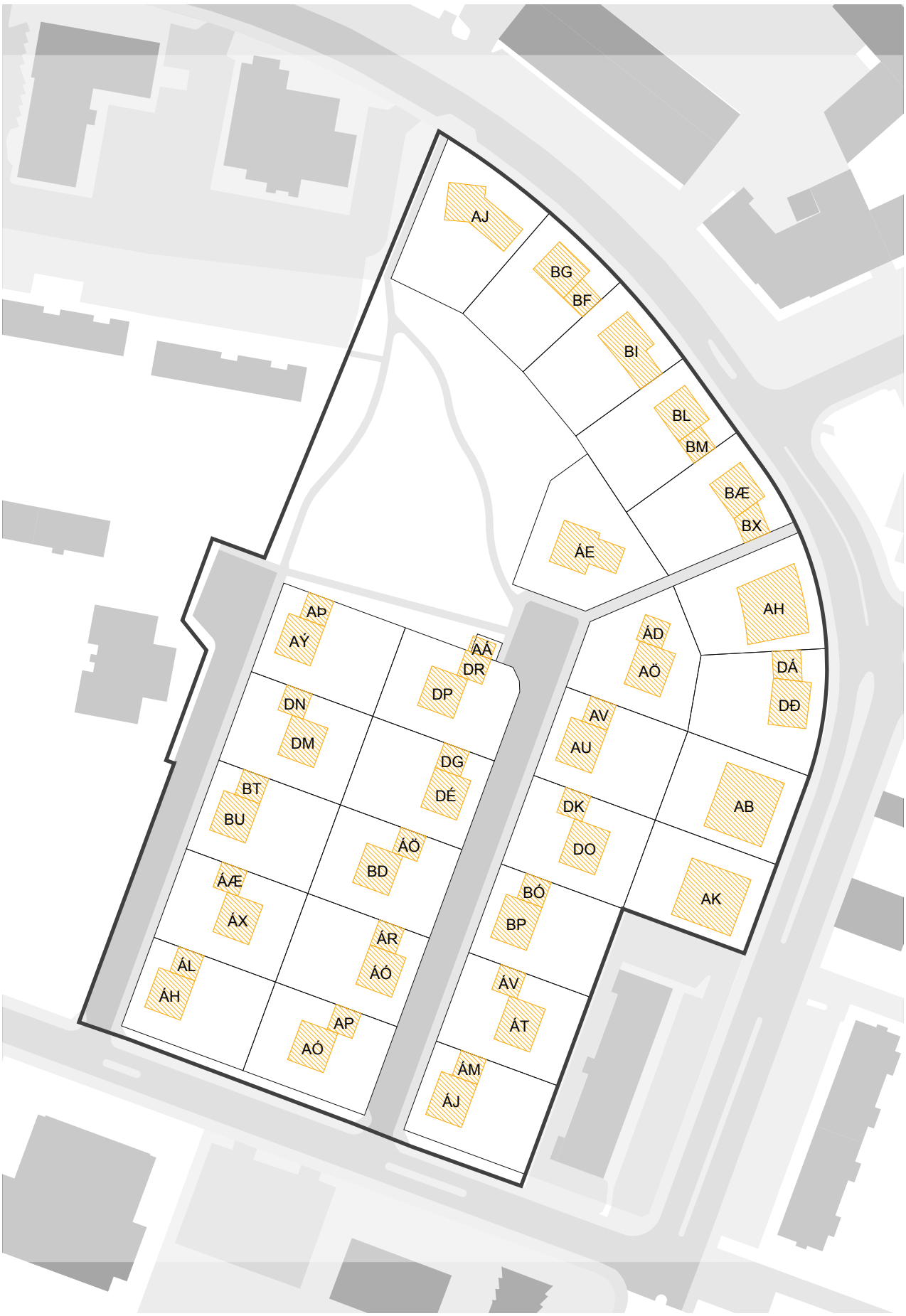
Þar sem til staðar eru ónýttar byggingarheimildir sem yfirfærast í hverfisskipulag skal nýting þeirra vera svona:

- 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.

Almenn ákvæði

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 ónýttra byggingaheimilda skal vera innan eldri byggingarreits sbr. almenn ákvæði um yfirfærðar byggingarheimildir fyrir framan.

VIÐBÓTARBYGGINGARHEIMILDIR

Almenn ákvæði

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

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

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

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

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

Önnur ákvæði

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

Óheimilt er að hækka þak.

Viðbyggingar skulu ekki ná fram fyrir framhlið núverandi húss.

Byggingarheimildir

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

T Innan takmarkaða byggingareitar lóðar
A Innan aðalbyggingarreitar
Y Innan yfirfærðs byggingareits
~~100 m²~~ Byggt er yfirfært
* Óstaðfest tala
** Atriði sem bætast við heimild

Heimilisfang	SL	AK	HB		BYGGT	YNH / NNH
Hjálmholt 1		**AP**		Y 50 m²*	50 m²	
		AÓ		Y 511 m²*	511 m²	
SAMTALS	**842 m²**			**561 m²**	**561 m²**	**0.67 → 0.67**
Hjálmholt 9A		**AÁ**	Spennistöð 27 m²	Y 27 m²	27 m²	
SAMTALS	**35 m²**			**27 m²**	**27 m²**	**0.77 → 0.77**
Hjálmholt 2		**ÁM**		Y 49 m²*	49 m²	
		ÁJ		Y 433 m²*	433 m²	
SAMTALS	**841 m²**			**505 m²**	**482 m²**	**0.57 → 0.60**
Hjálmholt 3		**ÁR**		Y 57 m²*	57 m²	
		ÁÓ		Y 314 m²*	314 m²	
SAMTALS	**842 m²**			**505 m²**	**371 m²**	**0.44 → 0.60**
Hjálmholt 4		**ÁV**		Y 53 m²*	53 m²	
		ÁT		Y 562 m²*	562 m²	
SAMTALS	**842 m²**			**615 m²**	**615 m²**	**0.73 → 0.73**
Hjálmholt 5		**ÁÖ**		Y 49 m²*	49 m²	
		BD		Y 472 m²*	472 m²	
SAMTALS	**842 m²**			**521 m²**	**521 m²**	**0.62 → 0.62**
Hjálmholt 6		**BÓ**		Y 57 m²*	57 m²	
		BP		Y 458 m²*	458 m²	
SAMTALS	**842 m²**			**515 m²**	**515 m²**	**0.61 → 0.61**
Hjálmholt 7		**DG**		Y 49 m²*	49 m²	
		DÉ		Y 462 m²*	462 m²	
SAMTALS	**842 m²**			**511 m²**	**511 m²**	**0.61 → 0.61**
Hjálmholt 8		**DK**		Y 49 m²*	49 m²	
		DO		Y 581 m²*	581 m²	
SAMTALS	**842 m²**			**630 m²**	**630 m²**	**0.75 → 0.75**
Hjálmholt 9		**DR**		Y 57 m²*	57 m²	
		DP		Y 355 m²*	355 m²	
SAMTALS	**833 m²**			**500 m²**	**412 m²**	**0.49 → 0.60**
Hjálmholt 10		**AV**		Y 64 m²*	64 m²	
		AU		Y 360 m²*	360 m²	

Heimilisfang	SL	AK	HB		BYGGT	YNH / NNH
SAMTALS	**841 m²**			**505 m²**	**424 m²**	**0.50 → 0.60**
Hjálmholt 12		ÁD		Y 49 m²*	49 m²	
		AÖ		Y 567 m²*	567 m²	
SAMTALS	**849 m²**			**616 m²**	**616 m²**	**0.73 → 0.73**
Hjálmholt 13		ÁE		Y 424 m²*	424 m²	
SAMTALS	**943 m²**			**565 m²**	**424 m²**	**0.45 → 0.60**
Skipholt 52		AJ		Y 349 m²*	349 m²	
SAMTALS	**1.010 m²**			**601 m²**	**349 m²**	**0.35 → 0.60**
Skipholt 54		BG		Y 379 m²*	379 m²	
		BF		Y 51 m²*	51 m²	
SAMTALS	**844 m²**			**506 m²**	**430 m²**	**0.51 → 0.60**
Skipholt 56		BI		Y 467 m²*	467 m²	
SAMTALS	**841 m²**			**501 m²**	**467 m²**	**0.56 → 0.60**
Skipholt 58		BL		Y 438 m²*	438 m²	
		BM		Y 49 m²*	49 m²	
SAMTALS	**851 m²**			**511 m²**	**487 m²**	**0.57 → 0.60**
Skipholt 60		BÆ		Y 447 m²*	447 m²	
		BX		Y 60 m²*	60 m²	
SAMTALS	**867 m²**			**520 m²**	**507 m²**	**0.58 → 0.60**
Skipholt 62		AH		Y 534 m²	519 m²	
SAMTALS	**890 m²**			**534 m²**	**519 m²**	**0.60 → 0.60**
Skipholt 64		DÁ		Y 58 m²*	58 m²	
		DÐ		Y 484 m²*	484 m²	
SAMTALS	**923 m²**			**551 m²**	**542 m²**	**0.59 → 0.60**
Skipholt 66		AB		Y 533 m²	533 m²	
SAMTALS	**841 m²**			**533 m²**	**533 m²**	**0.63 → 0.63**
Skipholt 68		AK		Y 505 m²	495 m²	
SAMTALS	**842 m²**			**505 m²**	**495 m²**	**0.60 → 0.60**
Vatnsholt 2		ÁL		Y 49 m²*	49 m²	
		ÁH		Y 503 m²*	503 m²	
SAMTALS	**842 m²**			**552 m²**	**552 m²**	**0.66 → 0.66**
Vatnsholt 4		ÁÆ		Y 49 m²*	49 m²	
		ÁX		Y 478 m²*	478 m²	
SAMTALS	**842 m²**			**527 m²**	**527 m²**	**0.63 → 0.63**
Vatnsholt 6		BT		Y 49 m²*	49 m²	
		BU		Y 437 m²*	437 m²	
SAMTALS	**842 m²**			**505 m²**	**486 m²**	**0.58 → 0.60**
Vatnsholt 8		DN		Y 49 m²*	49 m²	
		DM		Y 359 m²*	359 m²	
SAMTALS	**842 m²**			**509 m²**	**408 m²**	**0.48 → 0.60**

Heimilisfang	SL	AK	HB		BYGGT	YNH / NNH
Vatnsholt 10		**AÞ**		Y 49 m²*	49 m²	
		AÝ		Y 441 m²*	441 m²	
SAMTALS	**842 m²**			**505 m²**	**490 m²**	**0.58 → 0.60**

NÝBYGGINGAR

Innan skilmálaeiningarinnar eru ekki skilgreindar nýbyggingar.

AÐRAR BYGGINGAR Á LÓÐ

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

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

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

Sorpgerði

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

Smáhýsi

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

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

Gróðurhús

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

BYGGINGARREITIR OG GJÖLD

Byggingarreitir

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

Takmarkaður byggingarreitur

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

Aðalbyggingarreitur

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

Gjöld fyrir byggingarheimildir

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

SVALIR OG SVALALOKANIR

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

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

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

Lágmarkshæð undir svalir við gangstétt er 2,4 metrar.

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

Sjá leiðbeiningar

↗ **Svalir og útlitsbreytingar**

↗ **Þakbreytingar**

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

Lóðirnar AT, AP, AS - Skipholt 62, 66-68

Flatt þak eða þakhalli að hámarki 14°

Stakstæðir bílskúrar skulu vera með flötu þaki.

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

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

Þakbreytingar eru ekki heimilar.

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

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

Sjá leiðbeiningar

↗ **Þakbreytingar**

ÚTLITSBREYTINGAR OG VIÐHALD

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

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

Sérstaklega skal fara varlega í allar breytingar við götuhliðar húsa þar sem þær snúa að almenningsrými.

Sjá leiðbeiningar
↗ **Svalir og útlitsbreytingar**

KJALLARI

Kjallarar eru heimilir þar sem aðstæður leyfa.

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

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

NIÐURRIF

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

TÆKNIBÚNAÐUR

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

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

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

ÓSAMÞYKKTAR FRAMKVÆMDIR

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

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

GÆÐI BYGGÐAR

LÓÐAMÖRK

Lóðamörk eru sýnd á hverfisskipulagsuppdrætti. Nánari afmörkun lóðar er útfærð með hnitasettum lóðaruppdrætti 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 vorjafndægrum til haustjafndægra sé aldrei skuggavarp frá honum á helstu dvalarsvæði á nágrannalóð.

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

ÚTFÆRSLA LÓÐA

Almennt gildir um útfærslu lóða að gætt sé í hvívetna að því að skerða ekki nýtingu á næstu lóðum. Hér er þó ekki átt við lítils háttar skuggavarp eða útsýnisskerðingu. Vanda skal til alls frágangs á lóðum, s.s. með gróðursetningu og hellulögn. Vandaður frágangur skal vera á bílastæðum og leitast við að brjóta upp ásýnd þeirra með gróðri.

Hæðir á lóðamörkum koma fram á hæðarblaði, annars vegar G-tölur við götu sem eru bindandi og hins vegar L-tölur sem eru leiðbeinandi.

Við uppbyggingu skal lóðaruppdráttur sem sýnir fyrirkomulag lóðar fylgja aðaluppdrætti. Þar skal sýna skipulag og útfærslu lóðar, þ.m.t. hæðarsetningu, frágang bílastæða, gróðursetningu, plöntuval og ofanvatnslausnir ásamt öðrum almennum frágangi á lóðinni.

Gróður á lóðum

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

Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval á lóðamörkum.

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

Forðast skal ræktun ágengra plantna.

Sjá leiðbeiningar
↗ **Útfærsla lóða**

ALMENNINGSRÝMI

Almenningsrými á svæðinu, s.s. torg, götur og önnur opin svæði, skal útfæra þannig að þau séu í senn skjólsæl, sólrík og aðlaðandi og á þeim skal gert ráð fyrir blágrænum ofanvatnslausnum. Við hönnun almenningsrýma skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um almenningsrými og viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun til að tryggja aðgengi allra.

Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilegan fjölbreytileika.

Dvalar- og leiksvæði

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

Frágangur skal fylgja leiksvæðastefnu Reykjavíkur og leiðbeiningum hverfisskipulags.

Gróður á opnum svæðum

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

Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval.

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

Sjá leiðbeiningar
↗ **Almenningsrými**

BORGARBÚSKAPUR

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

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

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

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

LJÓSVIST

Lýsing skal fyrst og fremst beinast að aðkomu, þ.e. bílastæðum, göngu/hjólaleiðum og að inngöngum húsa. Lýsing við verandir og á lóð skal vera dempuð.

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

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

Sjá leiðbeiningar
↗ **Ljósvist**

HLJÓÐVIST

Ljóst er að hljóðvist í þéttri eldri byggð verður í einhverjum tilvikum meiri en æskilegt er á íbúðarsvæðum. Við hönnun húsnæðis og breytingar á eldra húsnæði skal leitast við að halda óþægindum af völdum hávaða í lágmarki með þeim aðgerðum sem tækar eru.

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

LOFTGÆÐI

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

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

KVAÐIR

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

Dæmi um kvaðir eru:

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

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

ORKA & AUÐLINDIR

MEÐHÖNDLUN ÚRGANGS

Almenn ákvæði

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

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

Úrgangslausnir við íbúðarhúsnæði

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

Gera skal ráð fyrir söfnun að lágmarki fjögurra úrgangsflokka við heimili - blandaðs úrgangs, pappírs/pappa, plasts og matarleifa. Lóðarhafi ber ábyrgð á að rými fyrir ílát henti áætluðu úrgangsmagni sem til fellur í húsnæðinu og að aðgengi sé gott til losunar íláta. Ílát undir úrgang skulu vera á jarðhæð á einum stað og standa sem næst aðkomu að lóð þegar losun fer fram eða ekki lengra en 15 m frá lóðarmörkum.

Heimilt er að setja upp safnkassa á lóð sem tekur við lífrænum úrgangi og skilar næringarríkri gróðurmold til baka í lóðina. Safnkassi skal ekki standa nærri íbúðarhúsi á lóðinni eða íbúðarhúsi á nágrannalóð.

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

RAFHLEÐSLUSTÆÐI

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

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

Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar við gerð rafhleðslustæða.

DREIFISTÖÐVAR, LAGNIR OG VEITUR

Kvaðir um legu lagna koma fram á útgefnum hæða- og mæliblöðum auk almennra kvaða í lóðaleigusamningum. 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 í nálægð við stofnlagnir nema í samráði við Veitur.

Heimilt er að staðsetja smádreifistöðvar í borgarlandi fyrir raforkudreifingu, dæluhús hita-, vatns- og fráveitu sem eru innan við 15 m² og með hámarks hæð þaks 2,5 m mælt frá yfirborði jarðvegs. Staðsetning smádreifistöðva er háð samþykki umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkur.

Óheimilt er að reisa varanleg mannvirki eða planta gróðri sem ekki er hægt að færa úr stað innan athafnasvæða borholna Veitna. Borholur eru sýndar á stefnukorti um orku og auðlindir og kvöð um afmörkun athafnasvæða merkt á hverfisskipulagsuppdrætti.

Við Hjálmholt 9 er dreifistöð Veitna ohf.

VISTKERFI & MINJAR

BLÁGRÆNAR OFANVATNSLAUSNIR

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

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

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

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

Sjá leiðbeiningar
↗ **Blágrænar ofanvatnsslausnir**

VERNDARÁKVÆÐI

Í skilmálaeiningunni eru engin friðuð eða friðlýst hús.

Í skilmálaeiningunni eru engin hús eða svæði sem njóta hverfisverndar.

Sjá úrvinnslu umhverfis- og skipulagssviðs á tillögum að hverfisvernd Hlíða, janúar 2024.

Sjá Skipulagslög nr. 123/2010.

Sjá Lög um menningarminjar nr. 80/2012.

FORNLEIFAR

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

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

Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

NÁTTÚRUSÉRKENNI

Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.

SAMGÖNGUR

ALMENNINGSSAMGÖNGUR

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

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

SAMGÖNGUSTEFNA

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

GÖTUR, STÍGAR OG GANGSTÉTTIR

Götur, vegir, gangstéttir og stígar eru sýndir á hverfisskipulagsuppdrætti eins og þeir eru við gildistöku hverfisskipulags.

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

Heimilt er að fara í breytingar og endurhönnun á götum, stígum og gangstéttum sem miða að því að auka umferðaröryggi og bæta aðstæður fyrir virka ferðamáta. Heimilt er að útbúa nýjar gangstéttir og stíga þar sem þörf þykir og aðstæður leyfa, án breytinga á hverfisskipulagi. Við breytingar, viðhald og hönnun skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja að aðgengi milli borgarlands og lóða sé fullnægjandi fyrir alla einstaklinga óháð hreyfigetu.

BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR

Fjöldi bílastæða á lóð

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

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls				
Hjálmholt 1	0	2	2	Hjálmholt 2	0	2	2
Hjálmholt 3	0	2	2	Hjálmholt 4	0	2	2
Hjálmholt 5	0	2	2	Hjálmholt 6	0	2	2

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

Bílastæði fyrir hreyfihamlaða, sjá ákvæði gildandi byggingarreglugerðar.

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

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

Óheimilt er að fjölga bílastæðum innan lóðar vegna nýrra íbúða.

SAMEIGINLEG BÍLAGEYMSLA

Ekki heimilað.

HJÓLASTÆÐI

Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á lóð.

Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á borgarlandi.

NÁTTÚRUVÁ

FLÓÐ OG AÐRAR NÁTTÚRUHAMFARIR

Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

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

VINDAFAR

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

DEILISKIPULAG FELLT ÚR GILDI

Upplýsingar um deiliskipulag sem fellt er úr gildi með hverfisskipulagi

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

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

SKILMÁLAEINING 3.1.5

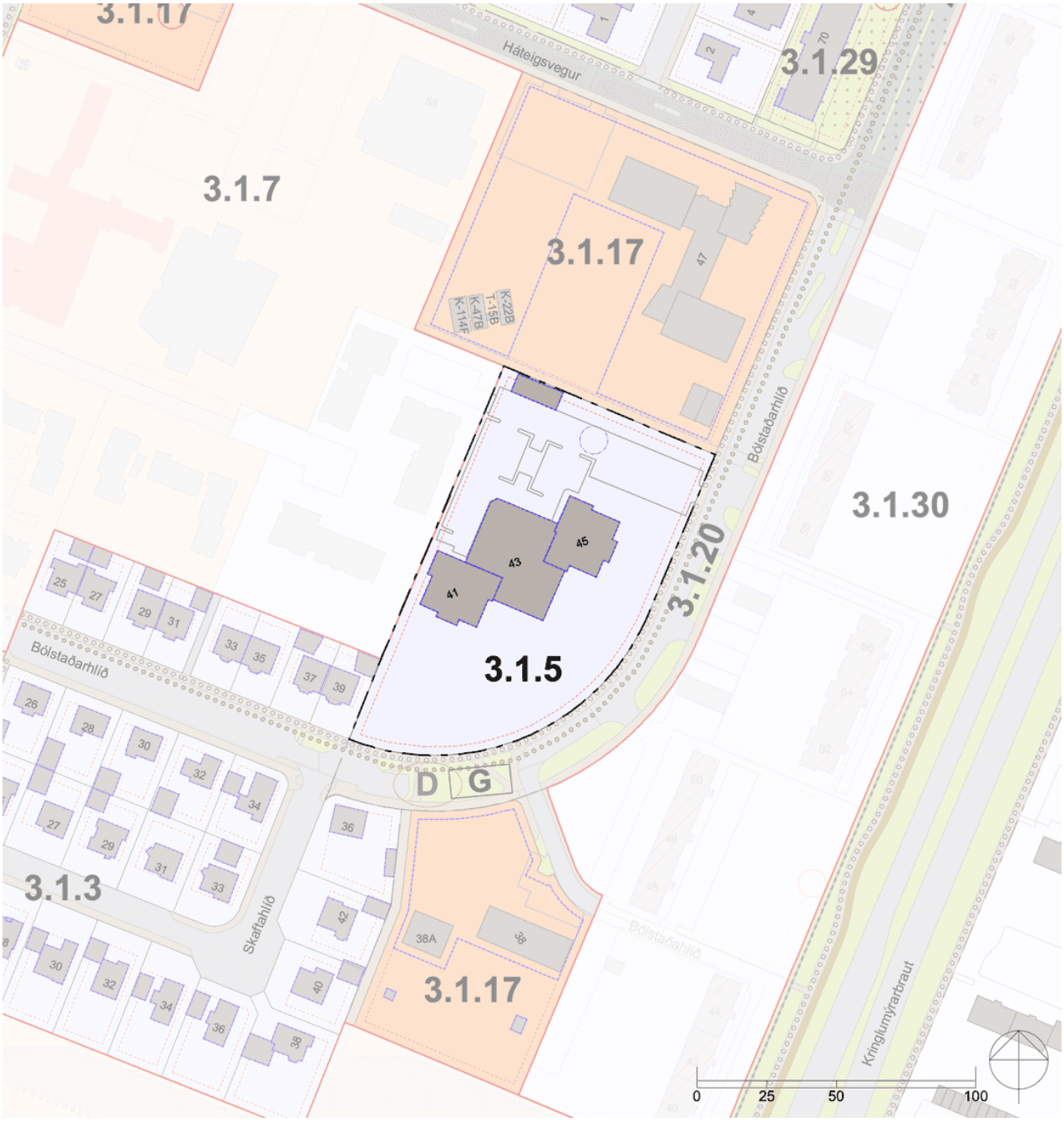
Bólstaðarhlíð 41-43





Hverfisskipulagsuppdráttur fyrir skilmálaeiningu 3.1.5

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsuppdrætti fyrir skilmálaeiningu 3.1.5 Bólstaðarhlíð 41-43. 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 landnoktunarreita í hverfisskipulaginu.



Skýringar

Landnotkun
- Afmörkun hverfisskipulags
- Afmörkun skilmálaeininga
- Svæði utan hverfisskipulags / Þróunarsvæði
- Hús / byggingar
- Lóðamörk
- Íbúðarbyggð
- Miðsvæði
- Samfélagsþjónusta
- Verslun og þjónusta
- Íþróttasvæði

Opin svæði - Borgarland
- H — Hverfisgarður; Garðar innan hverfis sem þjóna íbúum hverfis
- Opin svæði; Gróður við göturými og önnur óskilgreind græn svæði
- L — Leiksvæði; Hefðbundið leiksvæði með gróðri og leikmöguleikum
- D — Dvalarsvæði; Grænt yfirbragð, gróður og íverusvæði
- M — Matjurtargarður
- K — Kyrrlátt svæði; Ætlað til dvalar og slökunar á opnu svæði í skjóli frá helstu umferðarleiðum
- Vatn

Samgöngur
- Götur
- A/B — Borgargötur (aðalgötur)
- Nýjar götur
- Gangstéttir/göngustígar
- Hjólastígar
- Megin hjólastígur, (leiðbeinandi lega)
- Megin göngutenging, (leiðbeinandi lega)
- Núverandi undirgöng/göngubrú
- Bætt undirgöng/göngubrú
- Ný undirgöng/göngubrú

Verndarákvæði
- Hverfisvernd, samstæður hús og heildir
- Hverfisvernd, einstök hús og húsaraðir
- Umsagnarskyld hús
- Friðuð hús / friðlýst hús
- Fornleifar og yngri minjar
- Náttúruminjar / Náttúrusérkenni

Annað
- T — Takmarkaður byggingarreitur, sjá skilmála
- A — Aðalbyggingarreitur, sjá skilmála
- Mögueg hækkun fjölbýlishúsa
- 2h — Hámarkshæð bygginga
- G — Grenndarstöð, (leiðbeinandi lega)
- Hljóðvörn (leiðbeinandi staðstening)
- Hverfistorg og/eða fegrun göturýma
- Kvaðir (sjá nánar í bók 2)

SAMFÉLAG

STARFSEMI 123
HÚSAGERÐIR 123
VERSLUN OG ÞJÓNUSTA 123
ÍBÚÐIR 123
LÝÐHEILSA 123

MANNVIRKI

YFIRFÆRÐAR BYGGINGARHEIMILDIR 124
VIÐBÓTARBYGGINGARHEIMILDIR 126
NÝBYGGINGAR 127
AÐRAR BYGGINGAR Á LÓÐ 127
BYGGINGARREITIR OG GJÖLD 128
SVALIR OG SVALALOKANIR 128
ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS 129
ÚTLITSBREYTINGAR OG VIÐHALD 129
KJALLARI 129
NIÐURRIF 129
TÆKNIBÚNAÐUR 129
ÓSAMÞYKKTAR FRAMKVÆMDIR 130

GÆÐI BYGGÐAR

LÓÐAMÖRK 130
ÚTFÆRSLA LÓÐA 130
ALMENNINGSRÝMI 131
BORGARBÚSKAPUR 131
LJÓSVIST 131
HLJÓÐVIST 131
LOFTGÆÐI 132
KVAÐIR 132

ORKA & AUÐLINDIR

MEÐHÖNDLUN ÚRGANGS 132
RAFHLEÐSLUSTÆÐI 133
DREIFISTÖÐVAR, LAGNIR OG VEITUR 133

VISTKERFI & MINJAR

BLÁGRÆNAR OFANVATNSLAUSNIR 133
VERNDARÁKVÆÐI 134
FORNLEIFAR 134
NÁTTÚRUSÉRKENNI 134

SAMGÖNGUR

ALMENNINGSSAMGÖNGUR 134
SAMGÖNGUSTEFNA 134
GÖTUR, STÍGAR OG GANGSTÉTTIR 134
BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR 134
SAMEIGINLEG BÍLAGEYMSLA 135
HJÓLASTÆÐI 135

NÁTTÚRUVÁ

FLÓÐ OG AÐRAR NÁTTÚRUHAMFARIR 135
VINDAFAR 135

UM SKILMÁLAEININGU

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

HELSTU ÁHERSLUR

Byggingarreitir á lóð eru stækkaðir.

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

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

Heimilt er að stunda atvinnustarfsemi innan íbúðar.

Eldri heimildir fyrir bílastæðum eru yfirfærðar í skilmála hverfisskipulags.

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

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

SKILMÁLAR

SAMFÉLAG

STARFSEMI

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

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

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

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

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

Heimildir fyrir gististarfsemi eru samkvæmt ákvæðum gildandi aðalskipulags og lögum og reglugerð um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald. Við aðalgötur eru rýmri heimildir fyrir gisti og veitingastaði, en við aðrar götur, sbr. ákvæði aðalskipulags og leiðbeiningar hverfisskipulags um starfsemi í íbúðarbyggð. Aðalgötur eru merktar á hverfisskipulagsuppdrætti. Heimild fyrir gististarfsemi við aðalgötur er háð frekara mati, sem m.a. skal hafa það að leiðarljósi að tryggja blöndun íbúða við aðra landnotkun.

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

Sjá leiðbeiningar
↗ **Starfsemi í íbúðabyggð**

HÚSAGERÐIR

Sjö hæða fjölbýlishús með tengibyggingu á einni hæð.

VERSLUN OG ÞJÓNUSTA

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

ÍBÚÐIR

Ekki er heimilt að fjölga íbúðum í núverandi húsum.

LÝÐHEILSA

Til að stuðla að bættri lýðheilsu þarf að tryggja gott aðgengi um allt svæðið fyrir gangandi vegfarendur. Aðgengi þarf að vera sérstaklega gott að almenningsrýmum, sbr. skilmálalið um almenningsrými. Við hönnun og útfærslu almenningsrýma þarf að huga að þörfum allra, sérstaklega barna, ungmenna og hreyfihamlaðra.

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

MANNVIRKI

YFIRFÆRÐAR BYGGINGARHEIMILDIR

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 samþykkta 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.

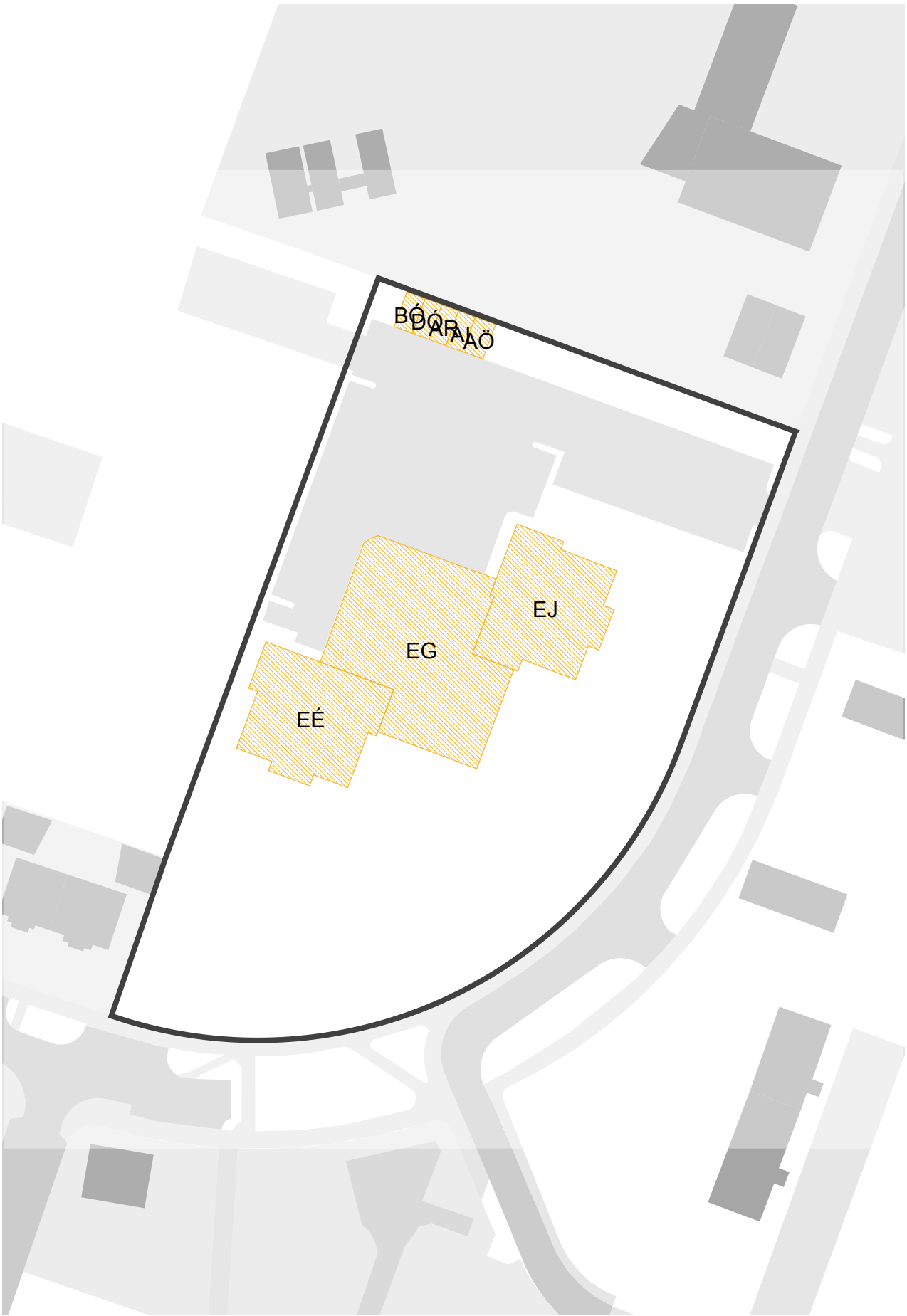
Þar sem til staðar eru ónýttar byggingarheimildir sem yfirfærast í hverfisskipulag skal nýting þeirra vera svona:

- 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.

Almenn ákvæði

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 ónýttra byggingaheimilda skal vera innan eldri byggingarreits sbr. almenn ákvæði um yfirfærðar byggingarheimildir fyrir framan.

VIÐBÓTARBYGGINGARHEIMILDIR

Almenn ákvæði

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

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

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

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

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

Önnur ákvæði

Ekki er heimilt að byggja viðbyggingar við hús innan skilmálaeiningarinnar.

Óheimilt er að hækka þak.

Byggingarheimildir

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

T	Innan takmarkaða byggingareitar lóðar
A	Innan aðalbyggingarreitar
Y	Innan yfirfærðs byggingareits
~~100 m²~~	Byggt er yfirfært
*	Óstaðfest tala
**	Atriði sem bætast við heimild

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

NÝBYGGINGAR

Innan skilmálaeiningarinnar eru ekki skilgreindar nýbyggingar.

AÐRAR BYGGINGAR Á LÓÐ

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

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

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

Sorpskýli og sorpgerði

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

Smáhýsi

Heimilt er að byggja eitt stakstætt smáhýsi á lóð fjölbýlishúss fyrir hvern stigagang. Smáhýsi má að hámarki vera 15 m² hvert og mesta hæð þess 2,5 metrar frá yfirborði lóðar og upp á hæsta punkt þaks eða útveggs, sbr. ákvæði gildandi byggingarreglugerðar um smáhýsi á lóð. Smáhýsi

eru skýli sem almennt eru ætluð til geymslu garðáhalda o.þ.h. og er ekki ætlað til íveru.

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

Hjólaskýli

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

Gróðurhús

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

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

BYGGINGARREITIR OG GJÖLD

Byggingarreitir

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

Takmarkaður byggingarreitur

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

Aðalbyggingarreitur

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

Gjöld fyrir byggingarheimildir

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

SVALIR OG SVALALOKANIR

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

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

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

Lágmarkshæð undir svalir við gangstétt er 2,4 metrar.

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

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

Ekki er heimilt að útbúa nýjar svalir.

Sjá leiðbeiningar
↗ **Svalir og útlitsbreytingar**

↗ **Þakbreytingar**

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

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

Kvistir eru ekki heimilaðir.

Sjá leiðbeiningar
↗ **Þakbreytingar**

ÚTLITSBREYTINGAR OG VIÐHALD

Forðast skal að raska að 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 kjöllurum 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 kjöllurum, enda hafi umfang húss ekki breyst frá síðasta samþykkta byggingarleyfi. Skipulagsfulltrúi ákvarðar hvort aukið byggingarmagn uppfyllir ákvæði 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

GÆÐI BYGGÐAR

LÓÐAMÖRK

Lóðamörk eru sýnd á hverfisskipulagsuppdrætti. Nánari afmörkun lóðar er útfærð með hnitasettum lóðaruppdrætti 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 vorjafndægrum til haustjafndægra sé aldrei skuggavarp frá honum á helstu dvalarsvæði á nágrannalóð.

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

ÚTFÆRSLA LÓÐA

Almennt gildir um útfærslu lóða að gætt sé í hvívetna að því að skerða ekki nýtingu á næstu lóðum. Hér er þó ekki átt við lítils háttar skuggavarp eða útsýnisskerðingu. Vanda skal til alls frágangs á lóðum, s.s. með gróðursetningu og hellulögn. Vandaður frágangur skal vera á bílastæðum og leitast við að brjóta upp ásýnd þeirra með gróðri.

Hæðir á lóðamörkum koma fram á hæðarblaði, annars vegar G-tölur við götu sem eru bindandi og hins vegar L-tölur sem eru leiðbeinandi.

Við uppbyggingu skal lóðaruppdráttur sem sýnir fyrirkomulag lóðar fylgja aðaluppdrætti. Þar skal sýna skipulag og útfærslu lóðar, þ.m.t. hæðarsetningu, frágang bílastæða, gróðursetningu, plöntuval og ofanvatnslausnir ásamt öðrum almennum frágangi á lóðinni.

Gróður á lóðum

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

Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval á lóðamörkum.

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

Forðast skal ræktun ágengra plantna.

Sjá leiðbeiningar
↗ **Útfærsla lóða**

ALMENNINGSRÝMI

Almenningsrými á svæðinu, s.s. torg, götur og önnur opin svæði, skal útfæra þannig að þau séu í senn skjólsæl, sólrík og aðlaðandi og á þeim skal gert ráð fyrir blágrænum ofanvatnslausnum. Við hönnun almenningsrýma skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um almenningsrými og viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun til að tryggja aðgengi allra.

Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilegan fjölbreytileika.

Gróður á opnum svæðum

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

Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval.

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

Sjá leiðbeiningar
↗ **Almenningsrými**

BORGARBÚSKAPUR

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

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

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

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

LJÓSVIST

Lýsing skal fyrst og fremst beinast að aðkomu, þ.e. bílastæðum, göngu/hjólaleiðum og að inngöngum húsa. Lýsing við verandir og á lóð skal vera dempuð.

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

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

Sjá leiðbeiningar
↗ **Ljósvist**

HLJÓÐVIST

Ljóst er að hljóðvist í þéttri eldri byggð verður í einhverjum tilvikum meiri en æskilegt er á íbúðarsvæðum. Við hönnun húsnæðis og breytingar á eldra húsnæði skal leitast við að halda óþægindum af völdum hávaða í lágmarki með þeim aðgerðum sem tækar eru.

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

LOFTGÆÐI

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

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

KVAÐIR

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

Dæmi um kvaðir eru:

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

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.

Fjölbýli

Heimilt er að byggja skýli, gerði eða geymslu fyrir úrgang innan lóðar, sbr. skilmála um aðrar byggingar á lóð. Einnig er heimilt að koma fyrir gámum á yfirborði eða djúpgámum. Gera skal ráð fyrir söfnun að lágmarki fjögurra úrgangsflokka við heimili - blandaðs úrgangs, pappírs/pappa, plasts og matarleifa. Fylgja skal hönnunarviðmiðum um úrgangslausnir við íbúðarhúsnæði sem umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur hefur gefið út.

Tilgangur heimildarinnar er að gera flokkun endurvinnsluefna aðgengilegri fyrir stór fjöleignarhús

með mörgum geymslum undir úrgang og bæta aðgengi starfsfólks sorphirðunnar og hirðubíla.

Í eldra fjölbýlishúsi með innbyggðu rennu og geymslu undir úrgang skal hætta notkun á rennum og geymslum þegar þessi heimild er nýtt. Heimilt er að breyta aflögðum geymslum í almenna geymslu.

Lóðarhafi ber ábyrgð á að rými fyrir ílát henti áætluðu úrgangsmagni sem til fellur í húsnæðinu og að aðgengi sé gott til losunar íláta. Ílát undir úrgang skulu staðsett á jarðhæð, á einum stað og standa sem næst aðkomu að lóð þegar losun fer fram eða ekki lengra en 15 m frá lóðarmörkum.

Heimilt er að setja upp safnkassa á lóð sem tekur við lífrænum úrgangi og skilar næringarríkri gróðurmold til baka í lóðina. Safnkassi skal ekki standa nærri íbúðarhúsi á lóðinni eða íbúðarhúsi á nágrannalóð.

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

RAFHLEÐSLUSTÆÐI

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

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

Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar við gerð rafhleðslustæða.

DREIFISTÖÐVAR, LAGNIR OG VEITUR

Kvaðir um legu lagna koma fram á útgefnum hæða- og mæliblöðum auk almennra kvaða í lóðaleigusamningum. 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 í nálægð við stofnlagnir nema í samráði við Veitur.

Heimilt er að staðsetja smádreifistöðvar í borgarlandi fyrir raforkudreifingu, dæluhús hita-, vatns- og fráveitu sem eru innan við 15 m² og með hámarks hæð þaks 2,5 m mælt frá yfirborði jarðvegs. Staðsetning smádreifistöðva er háð samþykki umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkur.

Óheimilt er að reisa varanleg mannvirki eða planta gróðri sem ekki er hægt að færa úr stað innan athafnasvæða borholna Veitna. Borholur eru sýndar á stefnukorti um orku og auðlindir og kvöð um afmörkun athafnasvæða merkt á hverfisskipulagsuppdrætti.

VISTKERFI & MINJAR

BLÁGRÆNAR OFANVATNSLAUSNIR

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

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

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

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

Sjá leiðbeiningar
↗ **Blágrænar ofanvatnsslausnir**

VERNDARÁKVÆÐI

Í skilmálaeiningunni eru engin friðuð eða friðlýst hús.

Í skilmálaeiningunni eru engin hús eða svæði sem njóta hverfisverndar.

Sjá úrvinnslu umhverfis- og skipulagssviðs á tillögum að hverfisvernd Hlíða, janúar 2024.

Sjá Skipulagslög nr. 123/2010.

Sjá Lög um menningarminjar nr. 80/2012.

FORNLEIFAR

Engar fornleifar eru skráðar innan skilmálaeiningarinnar.

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

Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

NÁTTÚRUSÉRKENNI

Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.

SAMGÖNGUR

ALMENNINGSSAMGÖNGUR

Á ekki við.

SAMGÖNGUSTEFNA

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

GÖTUR, STÍGAR OG GANGSTÉTTIR

Götur, vegir, gangstéttir og stígar eru sýndir á hverfisskipulagsuppdrætti eins og þeir eru við gildistöku hverfisskipulags.

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

Heimilt er að fara í breytingar og endurhönnun á götum, stígum og gangstéttum sem miða að því að auka umferðaröryggi og bæta aðstæður fyrir virka ferðamáta. Heimilt er að útbúa nýjar gangstéttir og stíga þar sem þörf þykir og aðstæður leyfa, án breytinga á hverfisskipulagi. Við breytingar, viðhald og hönnun skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja að aðgengi milli borgarlands og lóða sé fullnægjandi fyrir alla einstaklinga óháð hreyfigetu.

BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR

Fjöldi bílastæða á lóð

Í töflunni að aftan er að finna upplýsingar um fjölda bílastæða innan lóða sem yfirfærast úr eldra

deiliskipulagi. Þar sem skráð eru bílastæði inni er átt við stæði í sameiginlegum bílageymslum. Þar sem skráð eru bílastæði úti er um að ræða stæði utandyra á lóð, þ.m.t. stæði fyrir framan bílskúra. Stæði inni í bílskúrum eru ekki talin í töflunni.

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Bólstaðarhlíð 41-45	0	83	83

Bílastæði fyrir hreyfihamlaða, sjá ákvæði gildandi byggingarreglugerðar.

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

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

SAMEIGINLEG BÍLAGEYMSLA

Ekki heimilað.

HJÓLASTÆÐI

Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á lóð.

Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á borgarlandi.

NÁTTÚRUVÁ

FLÓÐ OG AÐRAR NÁTTÚRUHAMFARIR

Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

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

VINDAFAR

Nota skal tré og gróður til að binda jarðveg, 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.

SKILMÁLAEINING 3.1.6

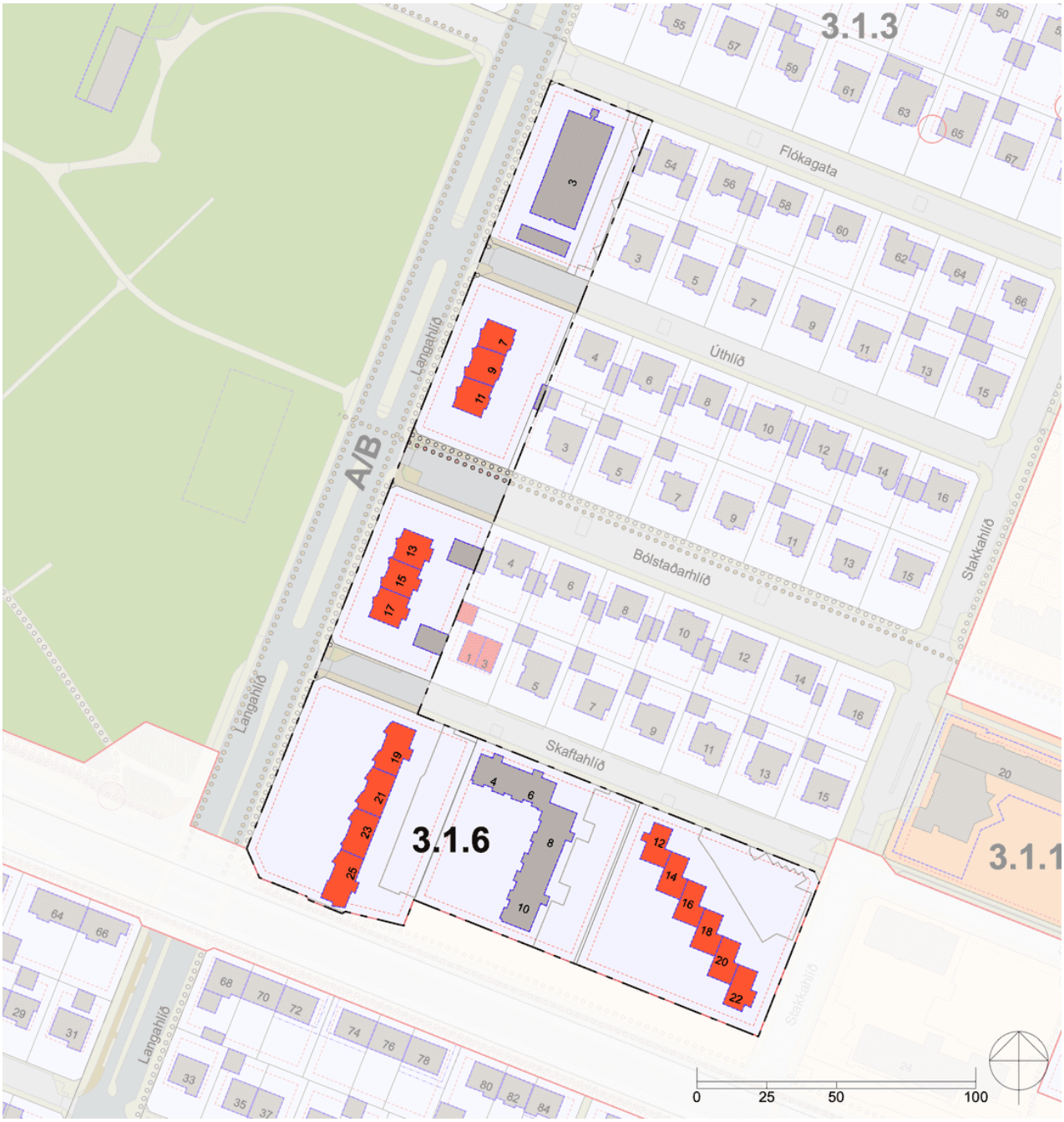
Fjölbýlishús - Langahlíð, Skaftahlíð





Hverfisskipulagsuppdráttur fyrir skilmálaeiningu 3.1.6

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsuppdrætti fyrir skilmálaeiningu 3.1.6 Fjölbýlishús - Langahlíð, Skaftahlíð. 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 landnoktunarreita í hverfisskipulaginu.



Skýringar

Landnotkun
- Afmörkun hverfisskipulags
- Afmörkun skilmálaeininga
- Svæði utan hverfisskipulags / Þróunarsvæði
- Hús / byggingar
- Lóðamörk
- Íbúðarbyggð
- Miðsvæði
- Samfélagsþjónusta
- Verslun og þjónusta
- Íþróttasvæði

Opin svæði - Borgarland
- H: Hverfisgarður; Garðar innan hverfis sem þjóna íbúum hverfis
- Opin svæði; Gróður við göturými og önnur óskilgreind græn svæði
- L: Leiksvæði; Hefðbundið leiksvæði með gróðri og leikmöguleikum
- D: Dvalarsvæði; Grænt yfirbragð, gróður og íverusvæði
- M: Matjurtargarður
- K: Kyrrlátt svæði; Ætlað til dvalar og slökunar á opnu svæði í skjóli frá helstu umferðarleiðum
- Vatn

Samgöngur
- Götur
- A/B: Borgargötur (aðalgötur)
- Nýjar götur
- Gangstéttir/göngustígar
- Hjólastígar
- Megin hjólastígur, (leiðbeinandi lega)
- Megin göngutenging, (leiðbeinandi lega)
- Núverandi undirgöng/göngubrú
- Bætt undirgöng/göngubrú
- Ný undirgöng/göngubrú

Verndarákvæði
- Hverfisvernd, samstæður húsa og heildir
- Hverfisvernd, einstök hús og húsaraðir
- Umsagnarskyld hús
- Friðuð hús / friðlýst hús
- Fornleifar og yngri minjar
- Náttúruminjar / Náttúrusérkenni

Annað
- T: Takmarkaður byggingarreitur, sjá skilmála
- A: Aðalbyggingarreitur, sjá skilmála
- Möguleg hækkun fjölbýlishúsa
- 2h: Hámarkshæð bygginga
- G: Grenndarstöð, (leiðbeinandi lega)
- Hljóðvörn (leiðbeinandi staðsetning)
- Hverfistorg og/eða fegrun göturyma
- Kvaðir (sjá nánar í bók 2)

SAMFÉLAG

STARFSEMI 141
HÚSAGERÐIR 141
VERSLUN OG ÞJÓNUSTA 141
ÍBÚÐIR 141
LÝÐHEILSA 141

MANNVIRKI

YFIRFÆRÐAR BYGGINGARHEIMILDIR 143
VIÐBÓTARBYGGINGARHEIMILDIR 145
NÝBYGGINGAR 146
AÐRAR BYGGINGAR Á LÓÐ 146
BYGGINGARREITIR OG GJÖLD 147
SVALIR OG SVALALOKANIR 148
ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS 148
ÚTLITSBREYTINGAR OG VIÐHALD 148
KJALLARI 149
NIÐURRIF 149
TÆKNIBÚNAÐUR 149
ÓSAMÞYKKTAR FRAMKVÆMDIR 149

GÆÐI BYGGÐAR

LÓÐAMÖRK 149
ÚTFÆRSLA LÓÐA 150
ALMENNINGSRÝMI 150
BORGARBÚSKAPUR 151
LJÓSVIST 151
HLJÓÐVIST 151
LOFTGÆÐI 151
KVAÐIR 151

ORKA & AUÐLINDIR

MEÐHÖNDLUN ÚRGANGS 152
RAFHLEÐSLUSTÆÐI 152
DREIFISTÖÐVAR, LAGNIR OG VEITUR 153

VISTKERFI & MINJAR

BLÁGRÆNAR OFANVATNSLAUSNIR 153
VERNDARÁKVÆÐI 153
FORNLEIFAR 154
NÁTTÚRUSÉRKENNI 154

SAMGÖNGUR

ALMENNINGSSAMGÖNGUR 154
SAMGÖNGUSTEFNA 154
GÖTUR, STÍGAR OG GANGSTÉTTIR 154
BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR 155
SAMEIGINLEG BÍLAGEYMSLA 155
HJÓLASTÆÐI 155

NÁTTÚRUVÁ

FLÓÐ OG AÐRAR NÁTTÚRUHAMFARIR 155
VINDAFAR 155

UM SKILMÁLAEININGU

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

HELSTU ÁHERSLUR

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

Byggingarreitir á lóðum eru stækkaðir.

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

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

Heimilt er að stunda atvinnustarfsemi innan íbúðar.

Eldri heimildir fyrir bílastæðum eru yfirfærðar í skilmála hverfisskipulags.

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

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

SKILMÁLAR

SAMFÉLAG

STARFSEMI

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

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

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

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

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

Heimildir fyrir gististarfsemi eru samkvæmt ákvæðum gildandi aðalskipulags og lögum og reglugerð um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald. Við aðalgötur eru rýmri heimildir fyrir gisti og veitingastaði, en við aðrar götur, sbr. ákvæði aðalskipulags og leiðbeiningar hverfisskipulags um starfsemi í íbúðarbyggð. Aðalgötur eru merktar á hverfisskipulagsuppdrætti. Heimild fyrir gististarfsemi við aðalgötur er háð frekara mati, sem m.a. skal hafa það að leiðarljósi að tryggja blöndun íbúða við aðra landnotkun.

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

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

Sjá leiðbeiningar
↗ **Starfsemi í íbúðabyggð**

HÚSAGERÐIR

Fjölbýlishús á 3-5 hæðum.

VERSLUN OG ÞJÓNUSTA

Í skilmálaeiningunni er ekki skilgreint verslunar- eða þjónustuhúsnæði.

Lóðin AÐ - Langahlíð 3

Í húsinu eru þjónustuíbúðir og ýmiskonar tengd starfsemi heimiluð.

ÍBÚÐIR

Ekki er heimilt að fjölga íbúðum í núverandi húsum.

LÝÐHEILSA

Til að stuðla að bættri lýðheilsu þarf að tryggja gott aðgengi um allt svæðið fyrir gangandi vegfarendur. Aðgengi þarf að vera sérstaklega gott að almenningsrýmum, sbr. skilmálalið um almenningsrými. Við hönnun og útfærslu almenningsrýma þarf að huga að þörfum allra, sérstaklega barna, ungmenna og hreyfihamlaðra.

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

MANNVIRKI

YFIRFÆRÐAR BYGGINGARHEIMILDIR

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 samþykkta 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.

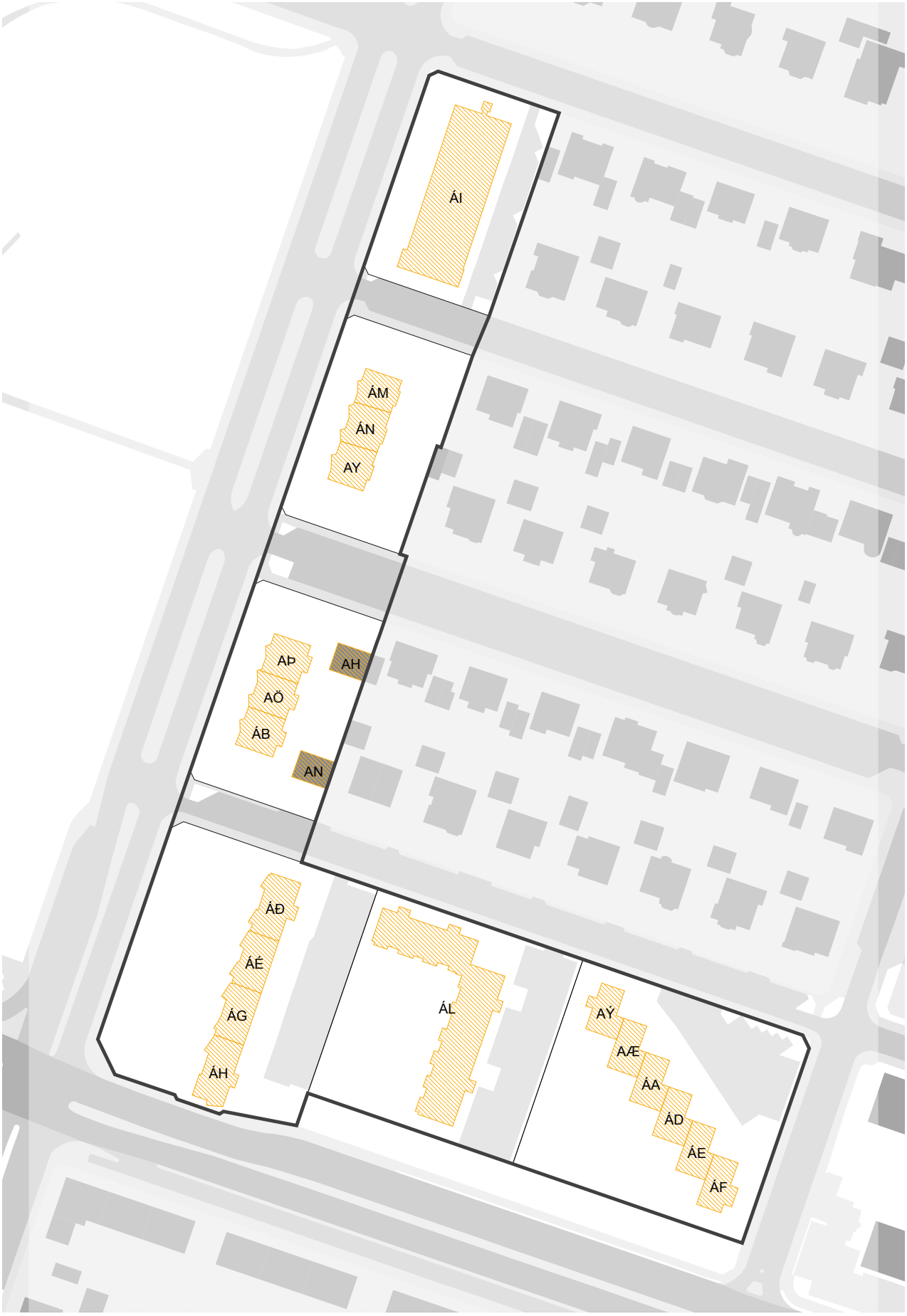
Þar sem til staðar eru ónýttar byggingarheimildir sem yfirfærast í hverfisskipulag skal nýting þeirra vera svona:

- 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.

Almenn ákvæði

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 ónýttra 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
** Atriði sem bætast við heimild

Heimilisfang	SL	AK	HB		BYGGT	YNH / NNH
Langahlíð 3		**ÁI**		Y 2.685 m²*	2.685 m²	
SAMTALS	**2.412 m²**			**2.685 m²**	**2.685 m²**	**1.11 → 1.11**
Langahlíð 7-11		**ÁM**		Y 500 m²*	500 m²	
		ÁN		Y 484 m²*	484 m²	
		AY		Y 544 m²*	544 m²	
SAMTALS	**2.285 m²**			**1.528 m²**	**1.528 m²**	**0.67 → 0.67**
Langahlíð 13-17		**AÞ**		Y 533 m²*	533 m²	
		AÖ		Y 545 m²*	545 m²	
		ÁB		Y 553 m²*	553 m²	
		AH		Y 86 m²*	86 m²	
		AN		Y 86 m²*	86 m²	
SAMTALS	**2.373 m²**			**1.803 m²**	**1.803 m²**	**0.76 → 0.76**
Langahlíð 19-25		**ÁÐ**		Y 933 m²*	933 m²	
		ÁÉ		Y 822 m²*	822 m²	
		ÁG		Y 822 m²*	822 m²	
		ÁH		Y 898 m²*	898 m²	
SAMTALS	**4.658 m²**			**3.475 m²**	**3.475 m²**	**0.75 → 0.75**
Skaftahlíð 4-10		**ÁL**		Y 3.654 m²*	3.654 m²	
SAMTALS	**3.918 m²**			**3.654 m²**	**3.654 m²**	**0.93 → 0.93**
Skaftahlíð 12-22		**AÝ**		Y 443 m²*	443 m²	
		AÆ		Y 449 m²*	449 m²	
		ÁA		Y 449 m²*	449 m²	
		ÁD		Y 449 m²*	449 m²	
		ÁE		Y 449 m²*	449 m²	
		ÁF		Y 455 m²*	455 m²	
SAMTALS	**4.381 m²**			**2.694 m²**	**2.694 m²**	**0.61 → 0.61**

NÝBYGGINGAR

Innan skilmálaeiningarinnar eru ekki skilgreindar nýbyggingar.

AÐRAR BYGGINGAR Á LÓÐ

Almennt gildir að stakstæð mannvirki á lóð, sem fjallað er um í þessum skilmálalið, skuli

staðsetja innan takmarkaðs byggingarreits. Þó er heimilt að fara út fyrir takmarkaða byggingarreitinn að lóðamörkum sem snúa að borgalandi vegna sorplausna. Einnig er heimilt að fara með smáhýsi, gróðurhús og hjólaskyli upp að lóðamörkum aðliggjandi lóða ef samþykki lóðarhafa viðkomandi lóða liggur fyrir.

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

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

Sorpskýli og sorpgerði

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

Smáhýsi

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

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

Hjólaskýli

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

Gróðurhús

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

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

BYGGINGARREITIR OG GJÖLD

Byggingarreitir

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

Takmarkaður byggingarreitur

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

nýttar.

Aðalbyggingarreitur

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

Gjöld fyrir byggingarheimildir

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

SVALIR OG SVALALOKANIR

Lóðirnar AD, AÐ, AÁ, AÁ, AÐ - Langahlíð 3, 19-25, Skaftahlíð 12-22

Ekki er heimilt að útbúa nýjar svalir. Svalalokanir eru óheimilar.

Lóðirnar AB, AÉ - Langahlíð 7-17

Heimilt er að útbúa svalir í rishæð til vesturs með því að fjarlægja þak af útskotum. Leitast skal við að raska útliti hússins ekki með því að láta rennukant halda sér. Heimilt er að setja upp lítið áberandi handrið. Heimildin er háð samþykki meðlóðarhafa.

Svalalokanir eru óheimilar.

Lóðin AE - Skaftahlíð 4-10

Ekki er heimilt að útbúa nýjar svalir. Svalalokanir eru heimilar. Fylgja þarf leiðbeiningum hverfisskipulags um svalir og útlitsbreytingar.

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

Þakbreytingar eru ekki heimilar.

ÚTLITSBREYTINGAR OG VIÐHALD

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

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

Ytra byrði húsa sé skeljasandur eða steinmulningssteining ef sú áferð var á húsinu í upphafi. Við endursteinun húsa skal leitast við að halda upprunalegum lit. Halda skal í mismunandi liti í steiningu og ekki er heimilt að útmá mynstur í útliti húsa.

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

Ef einangra þarf og klæða hús að utan af byggingartæknilegum ástæðum, s.s. vegna leka, steypuskemmda eða annars, skal nota múrklæðningar af viðurkenndri gerð og skal áferð veggflata taka mið af upprunalegri gerð hússins.

Sjá leiðbeiningar
↗ **Svalir og útlitsbreytingar**

KJALLARI

Kjallarar eru heimilir þar sem aðstæður leyfa.

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

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

NIÐURRIF

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

TÆKNIBÚNAÐUR

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

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

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

ÓSAMÞYKKTAR FRAMKVÆMDIR

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

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

GÆÐI BYGGÐAR

LÓÐAMÖRK

Lóðamörk eru sýnd á hverfisskipulagsuppdrætti. Nánari afmörkun lóðar er útfærð með hnitasettum lóðaruppdrætti 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 vorjafndægrum til haustjafndægra sé aldrei skuggavarp frá honum á helstu dvalarsvæði á nágrannalóð.

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

ÚTFÆRSLA LÓÐA

Almennt gildir um útfærslu lóða að gætt sé í hvívetna að því að skerða ekki nýtingu á næstu lóðum. Hér er þó ekki átt við lítils háttar skuggavarp eða útsýnisskerðingu. Vanda skal til alls frágangs á lóðum, s.s. með gróðursetningu og hellulögn. Vandaður frágangur skal vera á bílastæðum og leitast við að brjóta upp ásýnd þeirra með gróðri.

Hæðir á lóðamörkum koma fram á hæðarblaði, annars vegar G-tölur við götu sem eru bindandi og hins vegar L-tölur sem eru leiðbeinandi.

Við uppbyggingu skal lóðaruppdráttur sem sýnir fyrirkomulag lóðar fylgja aðaluppdrætti. Þar skal sýna skipulag og útfærslu lóðar, þ.m.t. hæðarsetningu, frágang bílastæða, gróðursetningu, plöntuval og ofanvatnslausnir ásamt öðrum almennum frágangi á lóðinni.

Gróður á lóðum

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

Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval á lóðamörkum.

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

Sjá leiðbeiningar
↗ **Útfærsla lóða**

ALMENNINGSRÝMI

Almenningsrými á svæðinu, s.s. torg, götur og önnur opin svæði, skal útfæra þannig að þau séu í senn skjólsæl, sólrík og aðlaðandi og á þeim skal gert ráð fyrir blágrænum ofanvatnslausnum. Við hönnun almenningsrýma skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um almenningsrými og viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun til að tryggja aðgengi allra.

Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilegan fjölbreytileika.

Gróður á opnum svæðum

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

Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval.

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

Sjá leiðbeiningar
↗ **Almenningsrými**

BORGARBÚSKAPUR

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

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

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

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

LJÓSVIST

Lýsing skal fyrst og fremst beinast að aðkomu, þ.e. bílastæðum, göngu/hjólaleiðum og að inngöngum húsa. Lýsing við verandir og á lóð skal vera dempuð.

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

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

Sjá leiðbeiningar
↗ **Ljósvist**

HLJÓÐVIST

Ljóst er að hljóðvist í þéttri eldri byggð verður í einhverjum tilvikum meiri en æskilegt er á íbúðarsvæðum. Við hönnun húsnæðis og breytingar á eldra húsnæði skal leitast við að halda óþægindum af völdum hávaða í lágmarki með þeim aðgerðum sem tækar eru.

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

Hljóðmengun frá starfsemi skal leyst með byggingartæknilegum aðgerðum eins og kostur er. Sýna skal fram á gildi mótvægisaðgerða 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 aðaluppdrátta sem ber að skila inn hljóðvistarskýrslu, sbr. leiðbeiningar Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar.

LOFTGÆÐI

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

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

KVAÐIR

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

Dæmi um kvaðir eru:

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

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.

Fjölbýli

Heimilt er að byggja skýli, gerði eða geymslu fyrir úrgang innan lóðar, sbr. skilmála um aðrar byggingar á lóð. Einnig er heimilt að koma fyrir gámum á yfirborði eða djúpgámum. Gera skal ráð fyrir söfnun að lágmarki fjögurra úrgangsflokka við heimili - blandaðs úrgangs, pappírs/pappa, plasts og matarleifa. Fylgja skal hönnunarviðmiðum um úrgangslausnir við íbúðarhúsnæði sem umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur hefur gefið út.

Tilgangur heimildarinnar er að gera flokkun endurvinnsluefna aðgengilegri fyrir stór fjöleignarhús með mörgum geymslum undir úrgang og bæta aðgengi starfsfólks sorphirðunnar og hirðubíla.

Í eldra fjölbýlishúsi með innbyggðu rennu og geymslu undir úrgang skal hætta notkun á rennum og geymslum þegar þessi heimild er nýtt. Heimilt er að breyta aflögðum geymslum í almenna geymslu.

Lóðarhafi ber ábyrgð á að rými fyrir ílát henti áætluðu úrgangsmagni sem til fellur í húsnæðinu og að aðgengi sé gott til losunar íláta. Ílát undir úrgang skulu staðsett á jarðhæð, á einum stað og standa sem næst aðkomu að lóð þegar losun fer fram eða ekki lengra en 15 m frá lóðarmörkum.

Heimilt er að setja upp safnkassa á lóð sem tekur við lífrænum úrgangi og skilar næringarríkri gróðurmold til baka í lóðina. Safnkassi skal ekki standa nærri íbúðarhúsi á lóðinni eða íbúðarhúsi á nágrannalóð.

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

RAFHLEÐSLUSTÆÐI

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

Reykjavíkurborg er heimilt að koma fyrir rafhleðslustæðum innan skilmálaeiningarinnar á

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

Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar við gerð rafhleðslustæða.

DREIFISTÖÐVAR, LAGNIR OG VEITUR

Kvaðir um legu lagna koma fram á útgefnum hæða- og mæliblöðum auk almennra kvaða í lóðaleigusamningum. 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 í nálægð við stofnlagnir nema í samráði við Veitur.

Heimilt er að staðsetja smádreifistöðvar í borgarlandi fyrir raforkudreifingu, dæluhús hita-, vatns- og fráveitu sem eru innan við 15 m² og með hámarks hæð þaks 2,5 m mælt frá yfirborði jarðvegs. Staðsetning smádreifistöðva er háð samþykki umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkur.

Óheimilt er að reisa varanleg mannvirki eða planta gróðri sem ekki er hægt að færa úr stað innan athafnasvæða borholna Veitna. Borholur eru sýndar á stefnukorti um orku og auðlindir og kvöð um afmörkun athafnasvæða merkt á hverfisskipulagsuppdrætti.

VISTKERFI & MINJAR

BLÁGRÆNAR OFANVATNSLAUSNIR

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

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

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

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

Sjá leiðbeiningar
↗ **Blágrænar ofanvatnsslausnir**

VERNDARÁKVÆÐI

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

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

Sjá úrvinnslu umhverfis- og skipulagssviðs á tillögum að hverfisvernd Hlíða, janúar 2024.

Lóðin AB - Langahlíð 13-17

Annað af tveimur sams konar fjölbýlishúsum í íslenskum fúnkisstíl 5. áratugarins sem ásamt Lönguhlíð 19-25 mynda samræmda og einstaka götumynd við Lönguhlíð austan Klambratúns. Eitt best varðveitta dæmi um farsælt samstarf Þóris Baldvinssonar og danska arkitektsins Arne Hoff-Möller, sem bjó og starfaði á Íslandi á árunum 1945–1950.

Lóðin AÉ - Langahlíð 7-11

Annað af tveimur sams konar fjölbýlishúsum í íslenskum fúnkisstíl 5. áratugarins sem ásamt Lönguhlíð 19-25 mynda samræmda og einstaka götumynd við Lönguhlíð austan Klambratúns. Eitt best varðveitta dæmi um farsælt samstarf Þóris Baldvinssonar og danska arkitektsins Arne Hoff-Möller, sem bjó og starfaði á Íslandi á árunum 1945–1950.

Lóðin AD - Langahlíð 19-25

Fjölbýlishús í íslenskum fúnkisstíl, stærsta fjölbýlishús landsins á sínum tíma, eitt af þremur verkefnum sem Reykjavíkurbær lét framkvæma til að bregðast við íbúðaskorti á styrjaldar- og eftirstríðsárunum. Eitt af brautryðjendaverkum Einars í hönnun fjölbýlishúsa með nútímasniði. Mikilvægt kennileiti á horni Lönguhlíðar og Miklubrautar.

Lóðin AÁ - Skaftahlíð 12-22

Hannað og reist fyrir byggingarsamvinnufélag starfsmanna Stjórnarráðsins. Húsinu er skipt í sex sjálfstæðar en samliggjandi einingar með einni íbúð á hverri hæð og sameina þannig kosti sérbýlis og fjölbýlis. Innra fyrirkomulag er einstaklega vel heppnað en hver íbúð nýtur sólarljóss frá fjórum hliðum sem er einstakt í fjölbýlishúsum. Húsið er hannað í anda módernisma og hefur sterk höfundareinkenni Sigvalda með uppdeilingu og málun veggflata í einkennislitum höfundar: hvítum, bláum og okkurgulum. Húsið er meðal þekktustu og mikilvægustu höfundarverka Sigvalda Thordarsonar.

FORNLEIFAR

Engar fornleifar eru skráðar innan skilmálaeiningarinnar.

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

Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

NÁTTÚRUSÉRKENNI

Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.

SAMGÖNGUR

ALMENNINGSSAMGÖNGUR

Á ekki við.

SAMGÖNGUSTEFNA

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

GÖTUR, STÍGAR OG GANGSTÉTTIR

Götur, vegir, gangstéttir og stígar eru sýndir á hverfisskipulagsuppdrætti eins og þeir eru við gildistöku hverfisskipulags.

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

Heimilt er að fara í breytingar og endurhönnun á götum, stígum og gangstéttum sem miða að því að auka umferðaröryggi og bæta aðstæður fyrir virka ferðamáta. Heimilt er að útbúa nýjar

gangstéttir og stíga þar sem þörf þykir og aðstæður leyfa, án breytinga á hverfisskipulagi. Við breytingar, viðhald og hönnun skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja að aðgengi milli borgarlands og lóða sé fullnægjandi fyrir alla einstaklinga óháð hreyfigetu.

BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR

Fjöldi bílastæða á lóð

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

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

Bílastæði fyrir hreyfihamlaða, sjá ákvæði gildandi byggingarreglugerðar.

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

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

SAMEIGINLEG BÍLAGEYMSLA

Ekki heimilað.

HJÓLASTÆÐI

Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á lóð.

Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á borgarlandi.

NÁTTÚRUVÁ

FLÓÐ OG AÐRAR NÁTTÚRUHAMFARIR

Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

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

VINDAFAR

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

DEILISKIPULAG FELLT ÚR GILDI

Upplýsingar um deiliskipulag sem fellt er úr gildi með hverfisskipulagi

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

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

SKILMÁLAEINING 3.1.13

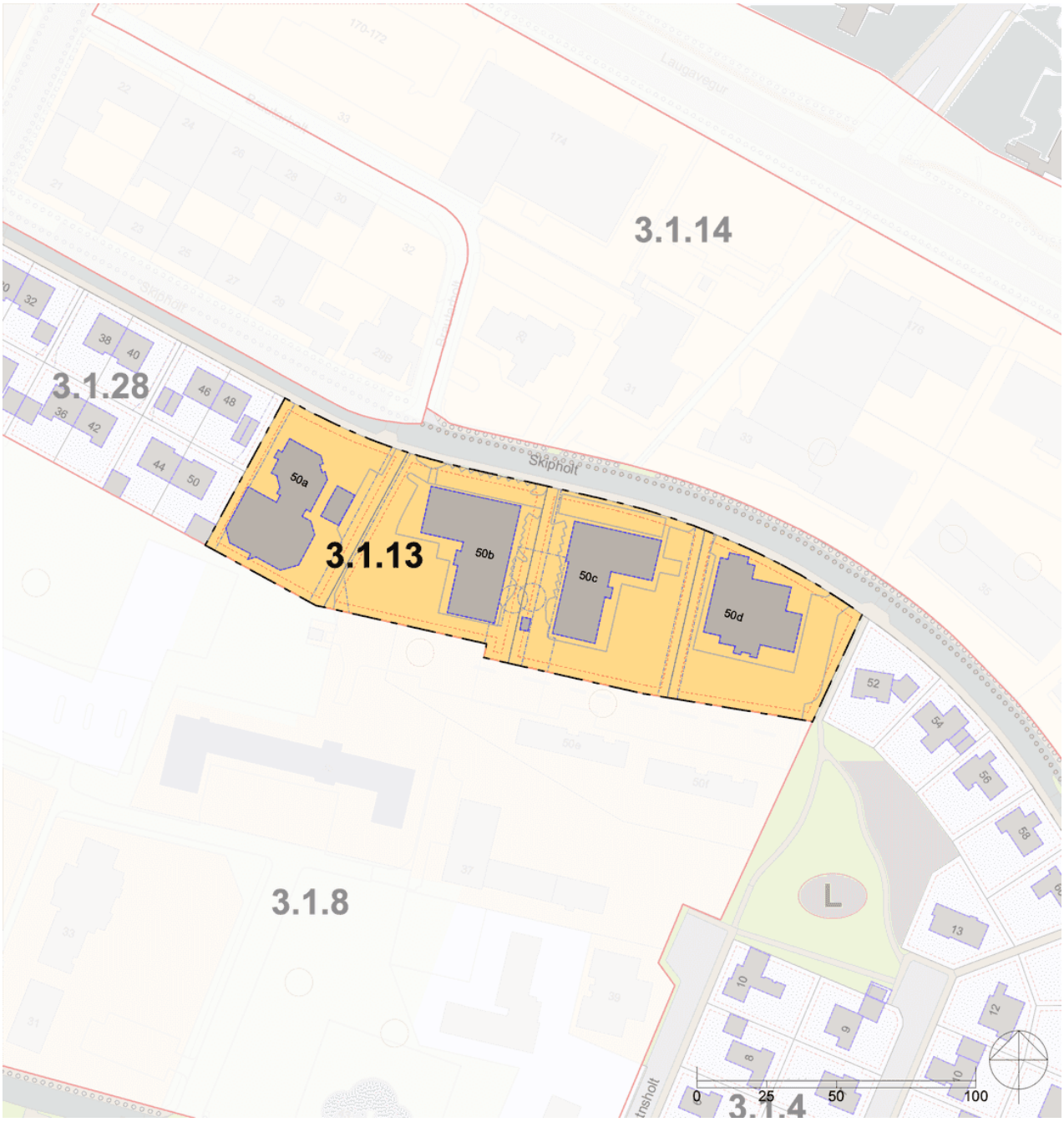
Skipholt 50 a-d





Hverfisskipulagsuppdráttur fyrir skilmálaeiningu 3.1.13

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsuppdrætti fyrir skilmálaeiningu 3.1.13 Skipholt 50 a-d. 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 landnoktunarreita í hverfisskipulaginu.



Skýringar

Landnotkun
- Afmörkun hverfisskipulags
- Afmörkun skilmálaeininga
- Svæði utan hverfisskipulags / Þróunarsvæði
- Hús / byggingar
- Lóðamörk
- Íbúðarbyggð
- Miðsvæði
- Samfélagsþjónusta
- Verslun og þjónusta
- Íþróttasvæði

Opin svæði - Borgarland
- H: Hverfisgarður; Garðar innan hverfis sem þjóna íbúum hverfis
- Opin svæði: Gróður við göturými og önnur óskilgreind græn svæði
- L: Leiksvæði: Hefðbundið leiksvæði með gróðri og leikmöguleikum
- D: Dvalarsvæði: Grænt yfirbragð, gróður og íverusvæði
- M: Matjurtargarður
- K: Kyrrlátt svæði: Ætlað til dvalar og slökunar á opnu svæði í skjóli frá helstu umferðarleiðum
- Vatn

Samgöngur
- Götur
- A/B: Borgargötur (aðalgötur)
- Nýjar götur
- Gangstéttir/göngustígar
- Hjólastígar
- Megin hjólastígur, (leiðbeinandi lega)
- Megin göngutenging, (leiðbeinandi lega)
- Núverandi undirgöng/göngubrú
- Bætt undirgöng/göngubrú
- Ný undirgöng/göngubrú

Verndarákvæði
- Hverfisvernd, samstæður húsa og heildir
- Hverfisvernd, einstök hús og húsaraðir
- Umsagnarskyld hús
- Friðuð hús / friðlýst hús
- Fornleifar og yngri minjar
- Náttúruminjar / Náttúrusérkenni

Annað
- T: Takmarkaður byggingarreitur, sjá skilmála
- A: Aðalbyggingarreitur, sjá skilmála
- Mögulegt hækkun fjölbýlishúsa
- 2h: Hámarkshæð bygginga
- G: Grenndarstöð, (leiðbeinandi lega)
- Hljóðvörn (leiðbeinandi staðstening)
- Hverfistorg og/eða fegrun göturýma
- Kvaðir (sjá nánar í bók 2)

SAMFÉLAG

STARFSEMI 161
HÚSAGERÐIR 161
VERSLUN OG ÞJÓNUSTA 161
ÍBÚÐIR 161
LÝÐHEILSA 161

MANNVIRKI

YFIRFÆRÐAR BYGGINGARHEIMILDIR 163
VIÐBÓTARBYGGINGARHEIMILDIR 165
NÝBYGGINGAR 166
AÐRAR BYGGINGAR Á LÓÐ 166
BYGGINGARREITIR OG GJÖLD 167
SVALIR OG SVALALOKANIR 167
ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS 168
ÚTLITSBREYTINGAR OG VIÐHALD 168
KJALLARI 168
NIÐURRIF 168
TÆKNIBÚNAÐUR 168
ÓSAMÞYKKTAR FRAMKVÆMDIR 168

GÆÐI BYGGÐAR

LÓÐAMÖRK 169
ÚTFÆRSLA LÓÐA 169
ALMENNINGSRÝMI 169
BORGARBÚSKAPUR 170
LJÓSVIST 170
HLJÓÐVIST 170
LOFTGÆÐI 171
KVAÐIR 171

ORKA & AUÐLINDIR

MEÐHÖNDLUN ÚRGANGS 171
RAFHLEÐSLUSTÆÐI 172
DREIFISTÖÐVAR, LAGNIR OG VEITUR 172

VISTKERFI & MINJAR

BLÁGRÆNAR OFANVATNSLAUSNIR 172
VERNDARÁKVÆÐI 173
FORNLEIFAR 173
NÁTTÚRUSÉRKENNI 173

SAMGÖNGUR

ALMENNINGSSAMGÖNGUR 173
SAMGÖNGUSTEFNA 173
GÖTUR, STÍGAR OG GANGSTÉTTIR 173
BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR 173
SAMEIGINLEG BÍLAGEYMSLA 174
HJÓLASTÆÐI 174

NÁTTÚRUVÁ

FLÓÐ OG AÐRAR NÁTTÚRUHAMFARIR 174
VINDAFAR 174

UM SKILMÁLAEININGU

Landnotkun innan skilmálaeiningarinnar skv. gildandi aðalskipulagi er miðsvæði. Einingin liggur sunnan við Skipholt og norðan við Sjómannaskólareit og nær yfir lóðirnar Skipholt 50a-d. Aðkoma að einingunni er frá Skipholti. Innan einingarinnar eru verslunar- og skrifstofubyggingar á 1-5 hæðum sem byggðar eru á árunum 1985 til 1993. Umhverfi bygginganna einkennis fyrst og fremst af umfangsmiklum bílastæðum. Í gegnum lóðirnar innan einingarinnar er aðkoma að lóð sunnan við einingunа þar sem standa tvö fjölbýlishús með námsmannaíbúðum.

HELSTU ÁHERSLUR

Byggingarreitir á lóðum eru stækkaðir.

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

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

Eldri heimildir fyrir bílastæðum eru yfirfærðar í skilmála hverfisskipulags.

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

Í leiðbeiningum hverfisskipulags er að finna nánari útlistun á skipulags- og byggingarskilmálum fyrir svæðið. 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 miðsvæði skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040. Starfsemi innan skilmálaeiningarinnar skal fylgja ákvæðum gildandi aðalskipulags.

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

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

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

HÚSAGERÐIR

Lóðirnar AÐ, AÁ, AD - Skipholt 50B, 50C, 50D

Atvinnuhúsnæði á 1-5 hæðum

Lóðin AB - Skipholt 50A

Atvinnuhúsnæði á 1-5 hæðum með íbúðum á efri hæðum

VERSLUN OG ÞJÓNUSTA

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

Sjá leiðbeiningar
↗ **Hverfiskjarnar**

ÍBÚÐIR

Á svæðinu er heimilt að vera með blöndu af litlum og meðalstórum íbúðum á efri hæðum.

Á svæðinu skal vera hæfileg blanda af íbúðum og atvinnustarfsemi auk fallegra göturýma og opinna svæða sem styðja við fjölbreytt mannlíf á svæðinu.

Stærð íbúða skal vera fjölbreytileg. Að hámarki 30% nýrra íbúða mega vera 50 m² eða minni. Skal yfirlit yfir íbúðastærðir koma fram í byggingarlýsingu á aðalteikningum.

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

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

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

Sjá leiðbeiningar
↗ **Fjölgun íbúða**

LÝÐHEILSA

Til að stuðla að bættri lýðheilsu þarf að tryggja gott aðgengi um allt svæðið fyrir gangandi vegfarendur. Aðgengi þarf að vera sérstaklega gott að almenningsrýmum, sbr. skilmálalið um almenningsrými. Við hönnun og útfærslu almenningsrýma þarf að huga að þörfum allra, sérstaklega barna, ungmenna og hreyfihamlaðra.

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

MANNVIRKI

YFIRFÆRÐAR BYGGINGARHEIMILDIR

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 samþykkta 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.

Almenn ákvæði

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 ónýttra byggingaheimilda skal vera innan eldri byggingarreits sbr. almenn ákvæði um yfirfærðar byggingarheimildir fyrir framan.

VIÐBÓTARBYGGINGARHEIMILDIR

Almenn ákvæði

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

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

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

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

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

Viðbyggingar eru ekki skilgreindar innan skilmálaeiningarinnar.

Byggingarheimildir

AK Auðkenni lóðar eða byggingareitar, sjá uppdrátt
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
** Atriði sem bætast við heimild

Heimilisfang	SL	AK	HB		BYGGT	YNH / NNH
Skipholt 50A		**AE**		Y 2.142 m²*	2.142 m²	
SAMTALS	**2.934 m²**			**2.142 m²**	**2.142 m²**	**0.73 → 0.73**
Skipholt 50B		**AÐ**		Y 2.681 m²*	2.681 m²	
SAMTALS	**3.679 m²**			**2.681 m²**	**2.681 m²**	**0.73 → 0.73**
Skipholt 50C		**AK**		Y 2.714 m²*	2.714 m²	
SAMTALS	**3.763 m²**			**2.714 m²**	**2.714 m²**	**0.72 → 0.72**
Skipholt 50D		**AL**		Y 2.525 m²*	2.525 m²	
SAMTALS	**3.061 m²**			**2.525 m²**	**2.525 m²**	**0.82 → 0.82**

NÝBYGGINGAR

Innan skilmálaeiningarinnar eru ekki skilgreindar nýbyggingar.

AÐRAR BYGGINGAR Á LÓÐ

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

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

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

Sorpskýli og sorpgerði

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

Smáhýsi

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

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

Hjólaskýli

Heimilt er að byggja hjólaskýli á lóð.

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

Gróðurhús

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

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

BYGGINGARREITIR OG GJÖLD

Byggingarreitir

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

Takmarkaður byggingarreitur

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

Aðalbyggingarreitur

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

Gjöld fyrir byggingarheimildir

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

SVALIR OG SVALALOKANIR

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

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

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

Lágmarkshæð undir svalir við gangstétt er 2,4 metrar.

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

Sjá leiðbeiningar
↗ **Svalir og útlitsbreytingar**

↗ **Þakbreytingar**

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

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

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 kjöllurum 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 kjöllurum, enda hafi umfang húss ekki breyst frá síðasta samþykkta byggingarleyfi. Skipulagsfulltrúi ákvarðar hvort aukið byggingarmagn uppfyllir ákvæði 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

LÓÐAMÖRK

Lóðamörk eru sýnd á hverfisskipulagsuppdrætti. Nánari afmörkun lóðar er útfærð með hnitasettum lóðaruppdrætti 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 vorjafndægrum til haustjafndægra sé aldrei skuggavarp frá honum á helstu dvalarsvæði á nágrannalóð.

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

ÚTFÆRSLA LÓÐA

Almennt gildir um útfærslu lóða að gætt sé í hvívetna að því að skerða ekki nýtingu á næstu lóðum. Hér er þó ekki átt við lítils háttar skuggavarp eða útsýnisskerðingu. Vanda skal til alls frágangs á lóðum, s.s. með gróðursetningu og hellulögn. Vandaður frágangur skal vera á bílastæðum og leitast við að brjóta upp ásýnd þeirra með gróðri.

Hæðir á lóðamörkum koma fram á hæðarblaði, annars vegar G-tölur við götu sem eru bindandi og hins vegar L-tölur sem eru leiðbeinandi.

Við uppbyggingu skal lóðaruppdráttur sem sýnir fyrirkomulag lóðar fylgja aðaluppdrætti. Þar skal sýna skipulag og útfærslu lóðar, þ.m.t. hæðarsetningu, frágang bílastæða, gróðursetningu, plöntuval og ofanvatnslausnir ásamt öðrum almennum frágangi á lóðinni.

Gróður á lóðum

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

Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval á lóðamörkum.

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

Við hönnun og útfærslu lóða skal fylgja leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja aðgengi fyrir alla.

Sjá leiðbeiningar
↗ **Útfærsla lóða**

ALMENNINGSRÝMI

Almenningsrými á svæðinu, s.s. torg, götur og önnur opin svæði, skal útfæra þannig að þau séu í senn skjólsæl, sólrík og aðlaðandi og á þeim skal gert ráð fyrir blágrænum ofanvatnslausnum. Við hönnun almenningsrýma skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um almenningsrými og viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun til að tryggja aðgengi allra.

Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilegan fjölbreytileika.

Gróður á opnum svæðum

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

Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval.

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

Sjá leiðbeiningar
↗ **Almenningsrými**

BORGARBÚSKAPUR

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

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

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

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

LJÓSVIST

Lýsing skal fyrst og fremst beinast að aðkomu, þ.e. bílastæðum, göngu/hjólaleiðum og að inngöngum húsa. Lýsing við verandir og á lóð skal vera dempuð.

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

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

Sjá leiðbeiningar
↗ **Ljósvist**

HLJÓÐVIST

Ljóst er að hljóðvist í þéttri eldri byggð verður í einhverjum tilvikum meiri en æskilegt er á íbúðarsvæðum. Við hönnun húsnæðis og breytingar á eldra húsnæði skal leitast við að halda óþægindum af völdum hávaða í lágmarki með þeim aðgerðum sem tækar eru.

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

Hljóðmengun frá starfsemi skal leyst með byggingartæknilegum aðgerðum eins og kostur er. Sýna skal fram á gildi mótvægisaðgerða 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 aðaluppdrátta sem

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

LOFTGÆÐI

Í skilmálaeiningunni er ekki þörf á sérstökum ráðstöfunum vegna loftmengunar.

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

KVAÐIR

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

Dæmi um kvaðir eru:

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

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

ORKA & AUÐLINDIR

MEÐHÖNDLUN ÚRGANGS

Almenn ákvæði

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

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

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

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 auk almennra kvaða í lóðaleigusamningum. 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 í nálægð við stofnlagnir nema í samráði við Veitur.

Heimilt er að staðsetja smádreifistöðvar í borgarlandi fyrir raforkudreifingu, dæluhús hita-, vatns- og fráveitu sem eru innan við 15 m² og með hámarks hæð þaks 2,5 m mælt frá yfirborði jarðvegs. Staðsetning smádreifistöðva er háð samþykki umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkur.

Óheimilt er að reisa varanleg mannvirki eða planta gróðri sem ekki er hægt að færa úr stað innan athafnasvæða borholna Veitna. Borholur eru sýndar á stefnukorti um orku og auðlindir og kvöð um afmörkun athafnasvæða merkt á hverfisskipulagsuppdrætti.

VISTKERFI & MINJAR

BLÁGRÆNAR OFANVATNSLAUSNIR

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

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

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

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

Sjá leiðbeiningar

↗ **Blágrænar ofanvatnsslausnir**

VERNDARÁKVÆÐI

Í skilmálaeiningunni eru engin friðuð eða friðlýst hús.

Í skilmálaeiningunni eru engin hús eða svæði sem njóta hverfisverndar.

Sjá úrvinnslu umhverfis- og skipulagssviðs á tillögum að hverfisvernd Hlíða, janúar 2024.

Sjá Skipulagslög nr. 123/2010.

Sjá Lög um menningarminjar nr. 80/2012.

FORNLEIFAR

Engar fornleifar eru skráðar innan skilmálaeiningarinnar.

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

Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

NÁTTÚRUSÉRKENNI

Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.

SAMGÖNGUR

ALMENNINGSSAMGÖNGUR

Á ekki við.

SAMGÖNGUSTEFNA

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

GÖTUR, STÍGAR OG GANGSTÉTTIR

Götur, vegir, gangstéttir og stígar eru sýndir á hverfisskipulagsuppdrætti eins og þeir eru við gildistöku hverfisskipulags.

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

Heimilt er að fara í breytingar og endurhönnun á götum, stígum og gangstéttum sem miða að því að auka umferðaröryggi og bæta aðstæður fyrir virka ferðamáta. Heimilt er að útbúa nýjar gangstéttir og stíga þar sem þörf þykir og aðstæður leyfa, án breytinga á hverfisskipulagi. Við breytingar, viðhald og hönnun skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja að aðgengi milli borgarlands og lóða sé fullnægjandi fyrir alla einstaklinga óháð hreyfigetu.

BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR

Fjöldi bílastæða á lóð

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

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls				
Skipholt 50A	0	31	31	Skipholt 50B	0	65	65
Skipholt 50C	0	71	71	Skipholt 50D	0	56	56

Bílastæði fyrir hreyfihamlaða, sjá ákvæði gildandi byggingarreglugerðar.

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

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

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

SAMEIGINLEG BÍLAGEYMSLA

Ekki heimilað.

HJÓLASTÆÐI

Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á lóð.

Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á borgarlandi.

NÁTTÚRUVÁ

FLÓÐ OG AÐRAR NÁTTÚRUHAMFARIR

Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

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

VINDAFAR

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

DEILISKIPULAG FELLT ÚR GILDI

Upplýsingar um deiliskipulag sem fellt er úr gildi með hverfisskipulagi

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

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

SKILMÁLAEINING 3.1.16

Klambratún





Hverfisskipulagsuppdráttur fyrir skilmálaeiningu 3.1.16

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsuppdrætti fyrir skilmálaeiningu 3.1.16 Klambratún. 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 landnoktunarreita í hverfisskipulaginu.



Skýringar

Landnotkun
- Afmörkun hverfisskipulags
- Afmörkun skilmálaeininga
- Svæði utan hverfisskipulags / Þróunarsvæði
- Hús / byggingar
- Lóðamörk
- Íbúðarbyggð
- Miðsvæði
- Samfélagsþjónusta
- Verslun og þjónusta
- Íþróttasvæði

Opin svæði - Borgarland
- H — Hverfisgarður: Garðar innan hverfis sem þjóna íbúum hverfis
- Opin svæði: Gróður við göturými og önnur óskilgreind græn svæði
- L — Leiksvæði: Hefðbundið leiksvæði með gróðri og leikmöguleikum
- D — Dvalarsvæði: Grænt yfirbragð, gróður og íverusvæði
- M — Matjurtargarður
- K — Kyrrlátt svæði: Ætlað til dvalar og slökunar á opnu svæði í skjóli frá helstu umferðarleiðum
- Vatn

Samgöngur
- Götur
- A/B — Borgargötur (aðalgötur)
- Nýjar götur
- Gangstéttir/göngustígar
- Hjólastígar
- Megin hjólastígur, (leiðbeinandi lega)
- Megin göngutenging, (leiðbeinandi lega)
- Núverandi undirgöng/göngubrú
- Bætt undirgöng/göngubrú
- Ný undirgöng/göngubrú

Verndarákvæði
- Hverfisvernd, samstæður hús og heildir
- Hverfisvernd, einstök hús og húsaraðir
- Umsagnarskyld hús
- Friðuð hús / friðlýst hús
- Fornleifar og yngri minjar
- Náttúruminjar / Náttúrusérkenni

Annað
- *Takmarkaður byggingarreitur, sjá skilmála
- *Aðalbyggingarreitur, sjá skilmála
- Mögueg hækkun fjölbýlishúsa
- 2h — Hámarkshæð bygginga
- G — Grenndarstöð, (leiðbeinandi lega)
- Hljóðvörn (leiðbeinandi staðstening)
- Hverfistorg og/eða fegrun göturýma
- Kvaðir (sjá nánar í bók 2)

SAMFÉLAG

STARFSEMI 181
HÚSAGERÐIR 181
VERSLUN OG ÞJÓNUSTA 181
ÍBÚÐIR 181
LÝÐHEILSA 181

MANNVIRKI

YFIRFÆRÐAR BYGGINGARHEIMILDIR 182
VIÐBÓTARBYGGINGARHEIMILDIR 184
NÝBYGGINGAR 185
AÐRAR BYGGINGAR Á LÓÐ 185
BYGGINGARREITIR OG GJÖLD 186
SVALIR OG SVALALOKANIR 186
ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS 186
ÚTLITSBREYTINGAR OG VIÐHALD 186
KJALLARI 187
NIÐURRIF 187
TÆKNIBÚNAÐUR 187
ÓSAMÞYKKTAR FRAMKVÆMDIR 187

GÆÐI BYGGÐAR

LÓÐAMÖRK 187
ÚTFÆRSLA LÓÐA 188
ALMENNINGSRÝMI 188
BORGARBÚSKAPUR 189
LJÓSVIST 189
HLJÓÐVIST 189
LOFTGÆÐI 189
KVAÐIR 189

ORKA & AUÐLINDIR

MEÐHÖNDLUN ÚRGANGS 190
RAFHLEÐSLUSTÆÐI 190
DREIFISTÖÐVAR, LAGNIR OG VEITUR 190

VISTKERFI & MINJAR

BLÁGRÆNAR OFANVATNSLAUSNIR 190
VERNDARÁKVÆÐI 191
FORNLEIFAR 191
NÁTTÚRUSÉRKENNI 191

SAMGÖNGUR

ALMENNINGSSAMGÖNGUR 191
SAMGÖNGUSTEFNA 192
GÖTUR, STÍGAR OG GANGSTÉTTIR 192
BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR 192
SAMEIGINLEG BÍLAGEYMSLA 192
HJÓLASTÆÐI 192

NÁTTÚRUVÁ

FLÓÐ OG AÐRAR NÁTTÚRUHAMFARIR 192
VINDAFAR 192

UM SKILMÁLAEININGU

Í skilmálaeiningunni er opið svæði, borgargarðurinn Klambratún. Einingin afmarkast af Rauðarárstíg í vestri, Flókagötu í norðri, Lönguhlíð í austri og Miklubraut í suðri. Innan einingarinnar eru Kjarvalsstaðir sem eru hluti af Listasafni Reykjavíkur og verkbækistöð garðyrkjunnar sem sinnir viðhaldi garðsins. Um garðinn liggur net göngustíga, ýmist malbikaðra stíga eða malarstíga, auk þess sem leiktækjum og tækjum til útivistar hefur verið komið fyrir í garðinum. Klambratún gegnir mikilvægu félagslegu hlutverki fyrir borgarbúa, sérstaklega íbúa Háteigs- og Hlíðahverfis

HELSTU ÁHERSLUR

Svæðið er skilgreint sem borgargarður í aðalskipulagi Reykjvaíkur á opnu svæði með dvalar- og leiksvæðum.

Afmarkað er lausagöngusvæði fyrir hunda.

Áhersla er lögð á að viðhalda gróðri og auka trjágróður til að auka skjól og binda jarðveg.

Heimilt er að fjarlægja byggingar á svæði verkbækistöðvar garðyrkju eða endurnýta þær fyrir þjónustu við gesti garðsins, s.s fyrir salerni.

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

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

SKILMÁLAR

SAMFÉLAG

STARFSEMI

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

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

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

Innan skilmálaeiningarinnar er listasafnið Kjarvalsstaðir. Innan þess er einnig rekin veitingaþjónusta. Bækistöð garðyrkjunnar í Reykjavík sem sinnir viðhaldi garðsins er einning staðsett innan skilmálaeiningarinnar.

Önnur starfsemi sem er í húsum umhverfis verkbækistöð garðyrkju er víkjandi á svæðinu.

HÚSAGERÐIR

Listasafn á einni hæð auk kjallara að hluta.

Verkbækistöð garðyrkjunnar í Reykjavík. Þrjú hús á einni hæð. Fyrirhugað er að þegar verkbækistöðvar víki muni vera hægt að nýta núverandi byggingar til þjónustu við notendur borgargarðsins og/eða fjarlægja þær, allar eða að hluta.

VERSLUN OG ÞJÓNUSTA

Heimildir til tímabundinnar starfsemi koma fram í skilmálalið um starfsemi.

Listasafn Reykjavíkur er starfrækt á Kjarvalsstöðum. Einnig er þar veitingaþjónusta og verslun tengd safninu.

ÍBÚÐIR

Engar íbúðir eru í skilmálaeiningunni.

LÝÐHEILSA

Til að stuðla að bættri lýðheilsu þarf að tryggja gott aðgengi um allt svæðið fyrir gangandi vegfarendur. Aðgengi þarf að vera sérstaklega gott að almenningsrýmum, sbr. skilmálalið um almenningsrými. Við hönnun og útfærslu almenningsrýma þarf að huga að þörfum allra, sérstaklega barna, ungmenna og hreyfihamlaðra.

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

MANNVIRKI

YFIRFÆRÐAR BYGGINGARHEIMILDIR

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 samþykkta 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.

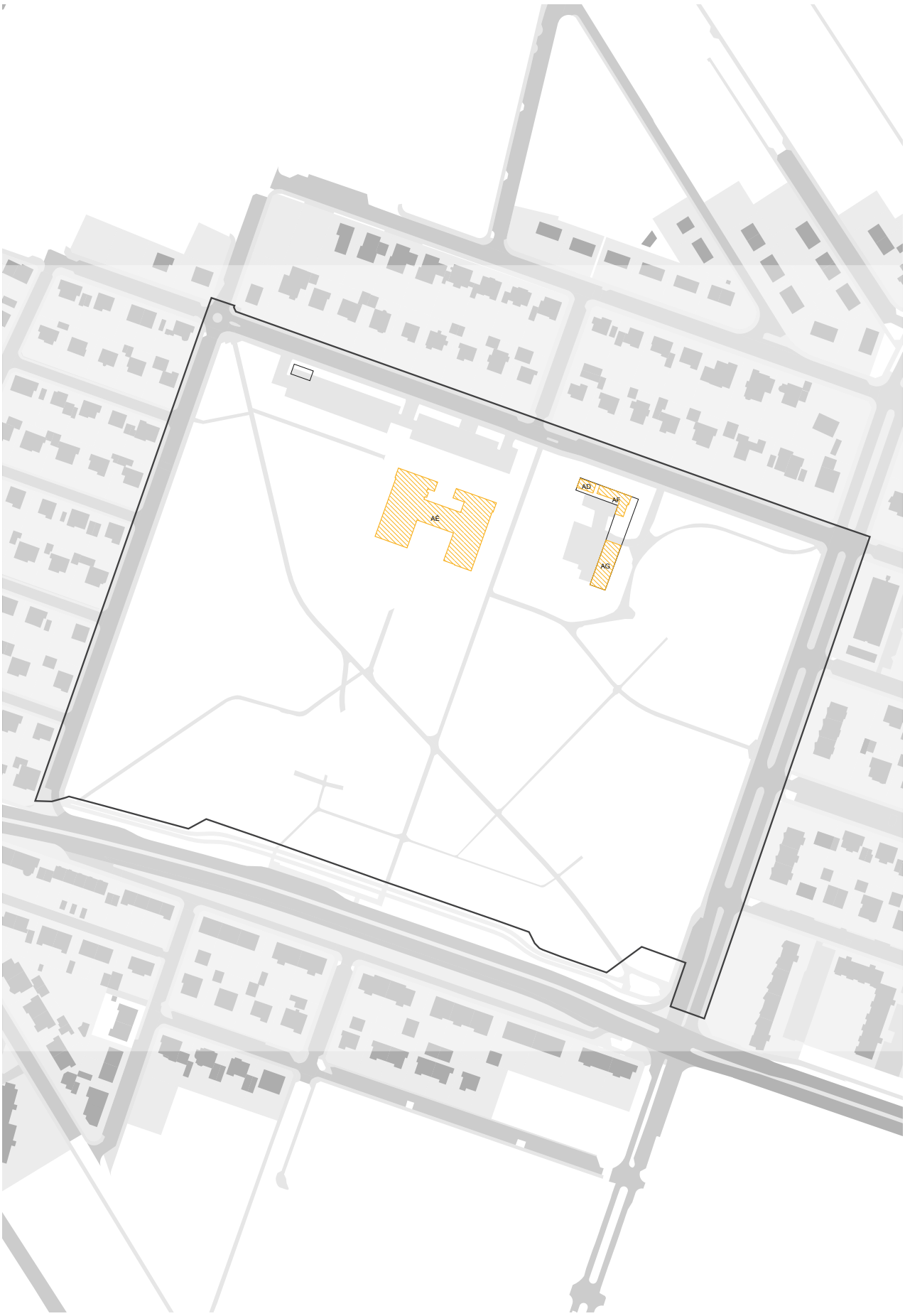
Þar sem til staðar eru ónýttar byggingarheimildir sem yfirfærast í hverfisskipulag skal nýting þeirra vera svona:

- 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.

Almenn ákvæði

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 ónýttra byggingaheimilda skal vera innan eldri byggingarreits sbr. almenn ákvæði um yfirfærðar byggingarheimildir fyrir framan.

VIÐBÓTARBYGGINGARHEIMILDIR

Almenn ákvæði

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

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

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

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

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

Viðbyggingar eru ekki skilgreindar innan skilmálaeiningarinnar.

Byggingarheimildir

AK Auðkenni lóðar eða byggingareitar, sjá uppdrátt
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
** Atriði sem bætast við heimild

Heimilisfang	SL	AK	HB		BYGGT	YNH / NNH
Flókagata 24		**AÉ**		Y 3.018 m²*	3.018 m²	
SAMTALS	**2.828 m²**			**3.018 m²**	**3.018 m²**	**1.07 → 1.07**
Flókagata 28		**AG**		Y 240 m²*	240 m²	
		AF		Y 155 m²*	155 m²	
		AD		Y 225 m²*	225 m²	
SAMTALS	**820 m²**			**620 m²**	**620 m²**	**0.76 → 0.76**

NÝBYGGINGAR

Ef núverandi hús á byggingarreit verkbækistöðvar garðyrkjunnar eru rifnar er heimilt að byggja á reitnum nýbyggingar fyrir starfsemi garðyrkunnar og fyrir þjónustu við gesti garðsins, s.s. fyrir salerni og hreinlætisaðstöðu.

AÐRAR BYGGINGAR Á LÓÐ

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

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

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

Sorpskýli og sorpgerði

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

Smáhýsi

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

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

Hjólaskýli

Heimilt er að byggja hjólaskýli á lóð.

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

Gróðurhús

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

Á ekki við. Engar lóðir eru innan skilmálaeiningarinnar.

BYGGINGARREITIR OG GJÖLD

Byggingarreitir

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

Takmarkaður byggingarreitur

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

Aðalbyggingarreitur

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

Gjöld fyrir byggingarheimildir

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

SVALIR OG SVALALOKANIR

Ekki heimilað.

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

Þakbreytingar eru ekki heimilar.

ÚTLITSBREYTINGAR OG VIÐHALD

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

Sjá leiðbeiningar

↗ **Svalir og útlitsbreytingar**

Lóðin AÁ - Flókagata 24

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.

KJALLARI

Kjallarar eru heimilir þar sem aðstæður leyfa.

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

NIÐURRIF

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

Heimilt er að endurnýta að hluta eða rífa að hluta byggingar á svæði verkbækistöðvar garðyrkju Reykjavíkur.

TÆKNIBÚNAÐUR

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

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

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

ÓSAMÞYKKTAR FRAMKVÆMDIR

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

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

GÆÐI BYGGÐAR

LÓÐAMÖRK

Lóðamörk eru sýnd á hverfisskipulagsuppdrætti. Nánari afmörkun lóðar er útfærð með hnitasettum lóðaruppdrætti 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 vorjafndægrum til haustjafndægra sé aldrei skuggavarp frá honum á helstu dvalarsvæði á nágrannalóð.

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

Ekki er heimilt að afmarka lóðamörk listasafnsins Kjarvalsstaða með girðingum, gróðri eða öðrum hætti.

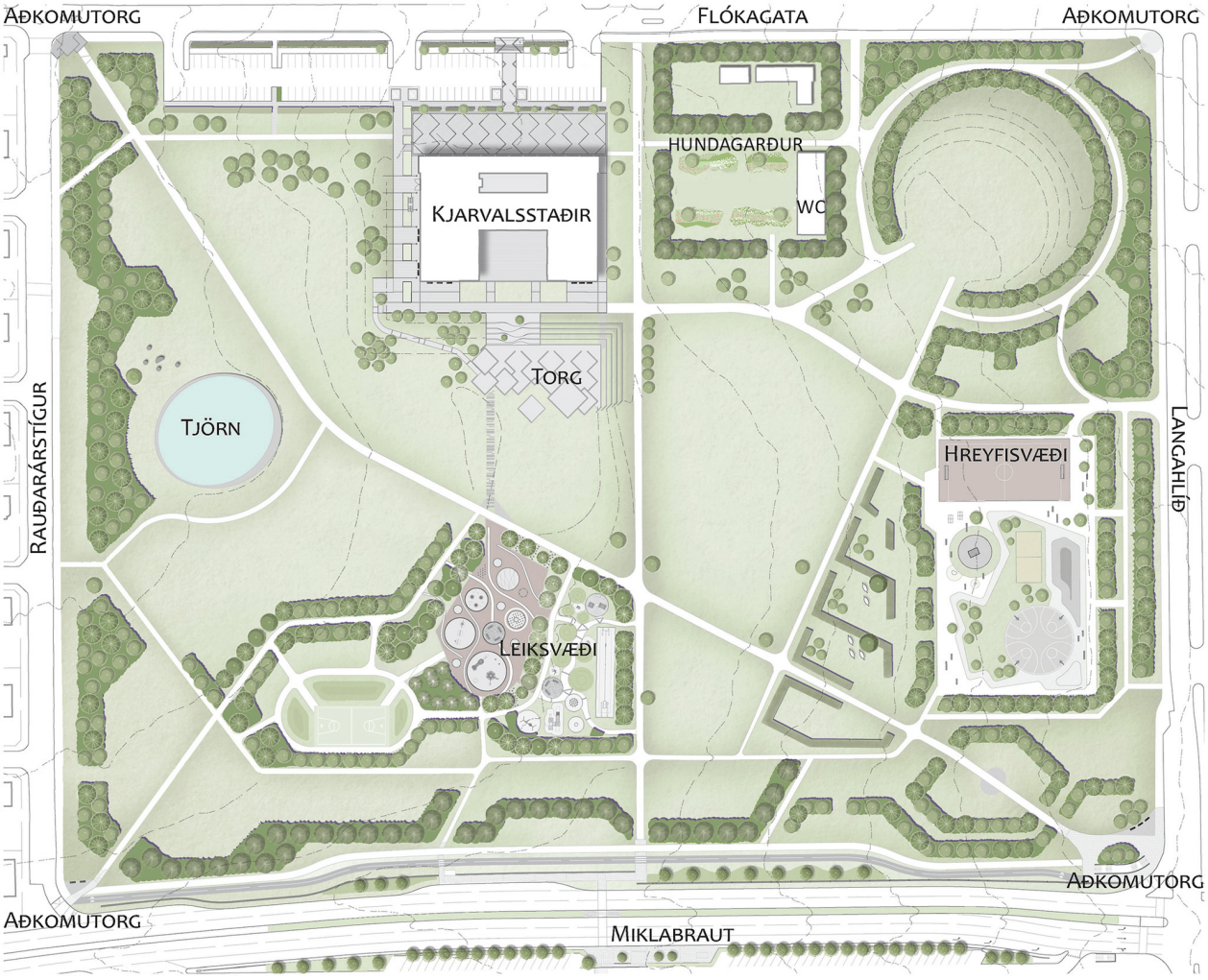
ÚTFÆRSLA LÓÐA

Almennt gildir um útfærslu lóða að gætt sé í hvívetna að því að skerða ekki nýtingu á næstu lóðum. Hér er þó ekki átt við lítils háttar skuggavarp eða útsýnisskerðingu. Vanda skal til alls frágangs á lóðum, s.s. með gróðursetningu og hellulögn.

ALMENNINGSRÝMI

Klambratún er borgargarður. Innan borgargarða er gert ráð fyrir útivistariðkun og fjölbreyttri mannvirkjagerð af ýmsum toga sem tengist nýtingu og þjónustu svæðanna til útiveru, afþreyingar og leikja og allrar almennrar frístundaiðkunar. Einnig má gera ráð fyrir veitingaaðstöðu og veitumannvirkjum. Samfélagsstofnanir geta verið heimilar, skv. ákvörðun í deiliskipulagi.

Stefnumörkun hefur verið mótuð fyrir Klambratún, sbr. meðfylgjandi uppdrátt. Skal sú stefnumörkun liggja til grundvallar við áframhaldandi þróun garðsins og framkvæmdir.



Stefnumörkun fyrir Klambratún
Uppdráttur: Landslag ehf.

Við hönnun almenningsrýma skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um almenningsrými og viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun til að tryggja aðgengi allra. Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilegan fjölbreytileika.

BORGARBÚSKAPUR

Ekki er gert ráð fyrir borgarbúskap í skilmálaeiningunni.

LJÓSVIST

Lýsing skal fyrst og fremst beinast að aðkomu, þ.e. bílastæðum, göngu/hjólaleiðum og að inngöngum húsa. Lýsing við verandir og á lóð skal vera dempuð.

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

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

Sjá leiðbeiningar
↗ **Ljósvist**

HLJÓÐVIST

Skilmálaeiningin liggur nærri umferðarþungri götu eða götum. Gera má ráð fyrir ýmsum mótvægisaðgerðum, s.s. hljóðmönum, hljóðveggjum eða byggingartæknilegum aðgerðum.

LOFTGÆÐI

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

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

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

Útfæra skal gróðurbelti meðfram götunni til að draga úr loftmengun.

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

KVAÐIR

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

Dæmi um kvaðir eru:

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

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.

Grenndarstöðvar

Innan skilmálaeiningarinnar er afmarkað svæði fyrir grenndarstöð/-stöðvar, sjá hverfisskipulagsuppdrátt.

Athafnasvæði fyrir hirðubíla er afmarkað næst grenndarstöð. Heimilt er að staðsetja niðurgrafnar úrgangslausnir (djúpgáma) á grenndarstöðvum. Þegar grenndarstöðvar standa við borgargötu eða torg skal nota djúpgáma.

Heimilt er að afmarka svæði og byggja skýli eða gerði í eða við grenndarstöðina til söfnunar á fleiri endurvinnanlegum úrgangsflokkum en nú er og/eða nytjahlutum.

RAFHLEÐSLUSTÆÐI

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

Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar við gerð rafhleðslustæða.

DREIFISTÖÐVAR, LAGNIR OG VEITUR

Kvaðir um legu lagna koma fram á útgefnum hæða- og mæliblöðum auk almennra kvaða í lóðaleigusamningum. 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 í nálægð við stofnlagnir nema í samráði við Veitur.

Heimilt er að staðsetja smádreifistöðvar í borgarlandi fyrir raforkudreifingu, dæluhús hita-, vatns- og fráveitu sem eru innan við 15 m² og með hámarks hæð þaks 2,5 m mælt frá yfirborði jarðvegs. Staðsetning smádreifistöðva er háð samþykki umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkur.

Óheimilt er að reisa varanleg mannvirki eða planta gróðri sem ekki er hægt að færa úr stað innan athafnasvæða borholna Veitna. Borholur eru sýndar á stefnukorti um orku og auðlindir og kvöð um afmörkun athafnasvæða merkt á hverfisskipulagsuppdrætti.

Við verkbækistöð garðyrkju er dreifistöð Veitna ohf.

VISTKERFI & MINJAR

BLÁGRÆNAR OFANVATNSLAUSNIR

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

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

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

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

Sjá leiðbeiningar
↗ **Blágrænar ofanvatnsslausnir**

VERNDARÁKVÆÐI

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

Merk opinber bygging, ein af fyrstu byggingum hérlendis sem hönnuð er sérstaklega sem listsýningarskáli, reist á vegum Reykjavíkurborgar og Félags íslenskra myndlistarmanna til að hýsa listsýningar og heiðra og sýna verk Jóhannesar S. Kjarval listmálara, nú safnhús Listasafns Reykjavíkur. Fáguð og vönduð bygging með léttu yfirbragði, þrjár álmur sem umlykja miðjugarð. Meginbyggingarefni er ómeðhöndluð steypa, sjónsteypa en ýmis atriði í burðarvirki og útliti ljá byggingunni léttleika eins og grannar súlur sem standa með reglulegu millibili milli veggflata úr gleri og stáli og láréttir gluggaborðar undir þakbrún sem skilja að veggi og koparklæddan þakflöt. Byggingunni var valinn staður á Klambratúni, þar sem hún nýtur sín vel í samspili við náttúru ogumhverfi.

Sjá úrvinnslu umhverfis- og skipulagssviðs á tillögum að hverfisvernd Hlíða, janúar 2024.

FORNLEIFAR

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

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

Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

NÁTTÚRUSÉRKENNI

Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.

SAMGÖNGUR

ALMENNINGSSAMGÖNGUR

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

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

Innan skilmálaeiningarinnar eru lykilstöðvar fyrir almenningssamgöngur hverfisins, sjá skipulagsuppdrátt.

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

almenningssamgöngur.

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

SAMGÖNGUSTEFNA

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

GÖTUR, STÍGAR OG GANGSTÉTTIR

Götur, vegir, gangstéttir og stígar eru sýndir á hverfisskipulagsuppdrætti eins og þeir eru við gildistöku hverfisskipulags.

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

Heimilt er að fara í breytingar og endurhönnun á götum, stígum og gangstéttum sem miða að því að auka umferðaröryggi og bæta aðstæður fyrir virka ferðamáta. Heimilt er að útbúa nýjar gangstéttir og stíga þar sem þörf þykir og aðstæður leyfa, án breytinga á hverfisskipulagi. Við breytingar, viðhald og hönnun skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja að aðgengi milli borgarlands og lóða sé fullnægjandi fyrir alla einstaklinga óháð hreyfigetu.

BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR

Bílastæði fyrir hreyfihamlaða, sjá ákvæði gildandi byggingarreglugerðar.

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

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

SAMEIGINLEG BÍLAGEYMSLA

Ekki heimilað.

HJÓLASTÆÐI

Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á borgarlandi.

NÁTTÚRUVÁ

FLÓÐ OG AÐRAR NÁTTÚRUHAMFARIR

Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

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

Hætta getur verið á gróðureldum, sérstaklega á opnum svæðum og þar sem er þéttur gróður. Nauðsynlegt getur verið að grípa til forvarna, s.s. að grisja þétt gróðurbelti, lágmarka lággróður, halda tilteknum gróðurtegundum í skefjum o.s.frv.

VINDAFAR

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

DEILISKIPULAG FELLT ÚR GILDI

Upplýsingar um deiliskipulag sem fellt er úr gildi með hverfisskipulagi

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

ásamt breytingum á þeim, falla úr gildi.

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

SKILMÁLAEINING 3.1.17

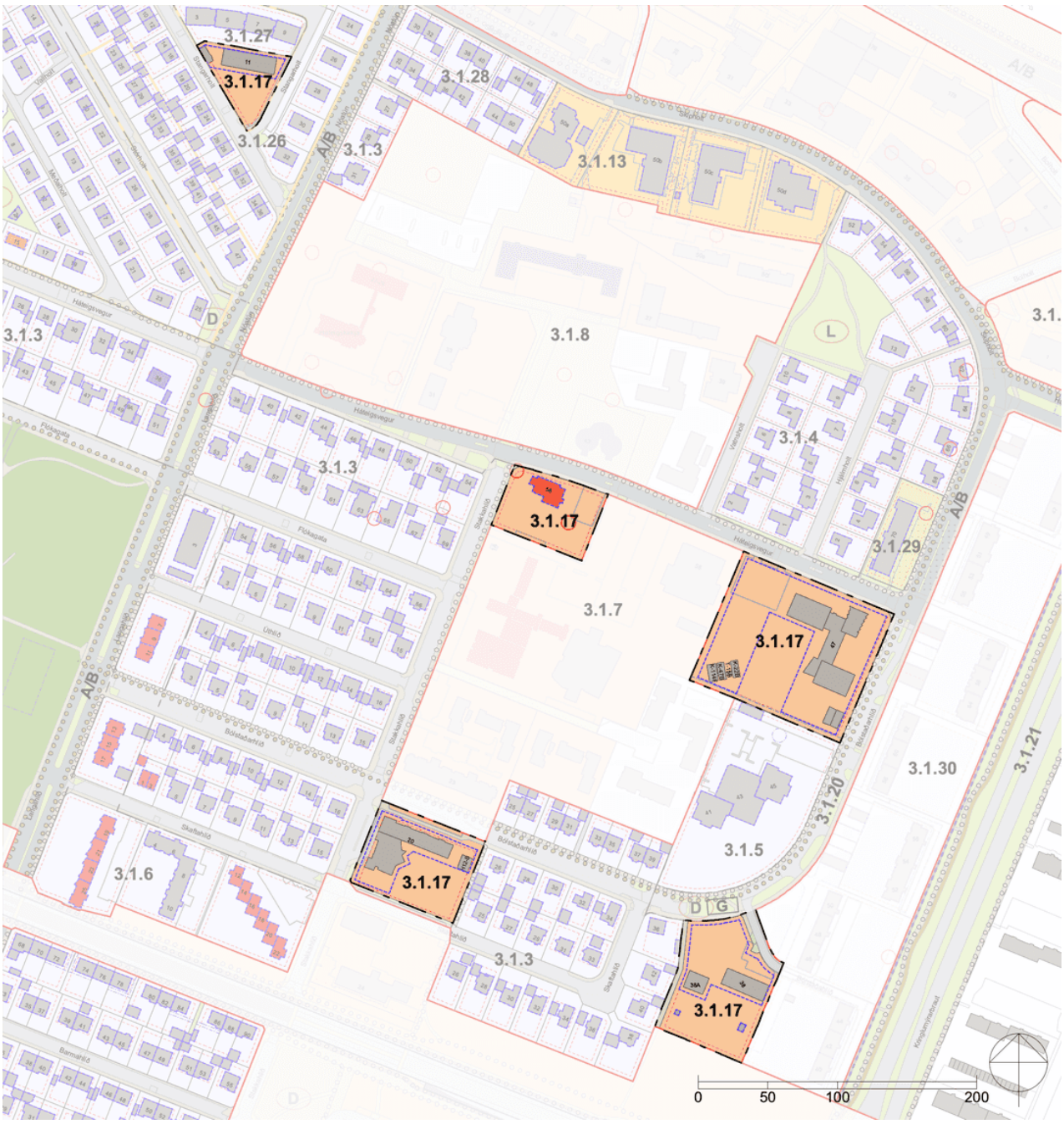
Samfélagsþjónusta





Hverfisskipulagsuppdráttur fyrir skilmálaeiningu 3.1.17

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsuppdrætti fyrir skilmálaeiningu 3.1.17 Samfélagsþjónusta. Sé munur á uppdráttum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisskipulagsuppdrætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsuppdrátturinn aftast í bókinni. Bent er á að landnotkun á hverfisskipulagsuppdrætti er eingöngu sýnd til skýringar og eru ekki endilega í samræmi við afmörkun eins og hún kemur fram í aðalskipulagi. Ef breytingar verða á afmörkun í aðalskipulagi þá hefur hún engin áhrif á stærð eða afmörkun landnoktunarreita í hverfisskipulaginu.



Skýringar

Landnotkun
- Afmörkun hverfisskipulags
- Afmörkun skilmálaeininga
- Svæði utan hverfisskipulags / Þróunarsvæði
- Hús / byggingar
- Lóðamörk
- Íbúðarbyggð
- Miðsvæði
- Samfélagsþjónusta
- Verslun og þjónusta
- Íþróttasvæði

Opin svæði - Borgarland
- H: Hverfisgarður; Garðar innan hverfis sem þjóna íbúum hverfis
- Opin svæði: Gróður við göturými og önnur óskilgreind græn svæði
- L: Leiksvæði: Hefðbundið leiksvæði með gróðri og leikmöguleikum
- D: Dvalarsvæði: Grænt yfirbragð, gróður og íverusvæði
- M: Matjurtargarður
- K: Kyrrlátt svæði: Ætlað til dvalar og slökunar á opnu svæði í skjóli frá helstu umferðarleiðum
- Vatn

Samgöngur
- Götur
- A/B: Borgargötur (aðalgötur)
- Nýjar götur
- Gangstéttir/göngustígar
- Hjólastígar
- Megin hjólastígur, (leiðbeinandi lega)
- Megin göngutenging, (leiðbeinandi lega)
- Núverandi undirgöng/göngubrú
- Bætt undirgöng/göngubrú
- Ný undirgöng/göngubrú

Verndarákvæði
- Hverfisvernd, samstæður hús og heildir
- Hverfisvernd, einstök hús og húsaraðir
- Umsagnarskyld hús
- Friðuð hús / friðlýst hús
- Fornleifar og yngri minjar
- Náttúruminjar / Náttúrusérkenni

Annað
- T: Takmarkaður byggingarreitur, sjá skilmála
- A: Aðalbyggingarreitur, sjá skilmála
- Mögulegt hækkun fjölbýlishúsa
- 2h: Hámarkshæð bygginga
- G: Grenndarstöð, (leiðbeinandi lega)
- Hljóðvörn (leiðbeinandi staðstening)
- Hverfistorg og/eða fegrun götuýma
- Kvaðir (sjá nánar í bók 2)

SAMFÉLAG

STARFSEMI 199
HÚSAGERÐIR 199
VERSLUN OG ÞJÓNUSTA 199
ÍBÚÐIR 199
LÝÐHEILSA 199

MANNVIRKI

YFIRFÆRÐAR BYGGINGARHEIMILDIR 200
VIÐBÓTARBYGGINGARHEIMILDIR 202
NÝBYGGINGAR 203
AÐRAR BYGGINGAR Á LÓÐ 203
BYGGINGARREITIR OG GJÖLD 204
SVALIR OG SVALALOKANIR 205
ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS 205
ÚTLITSBREYTINGAR OG VIÐHALD 205
KJALLARI 205
NIÐURRIF 205
TÆKNIBÚNAÐUR 206
ÓSAMÞYKKTAR FRAMKVÆMDIR 206

GÆÐI BYGGÐAR

LÓÐAMÖRK 206
ÚTFÆRSLA LÓÐA 206
ALMENNINGSRÝMI 207
BORGARBÚSKAPUR 207
LJÓSVIST 208
HLJÓÐVIST 208
LOFTGÆÐI 208
KVAÐIR 208

ORKA & AUÐLINDIR

MEÐHÖNDLUN ÚRGANGS 209
RAFHLEÐSLUSTÆÐI 209
DREIFISTÖÐVAR, LAGNIR OG VEITUR 209

VISTKERFI & MINJAR

BLÁGRÆNAR OFANVATNSLAUSNIR 210
VERNDARÁKVÆÐI 210
FORNLEIFAR 210
NÁTTÚRUSÉRKENNI 210

SAMGÖNGUR

ALMENNINGSSAMGÖNGUR 211
SAMGÖNGUSTEFNA 211
GÖTUR, STÍGAR OG GANGSTÉTTIR 211
BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR 211
SAMEIGINLEG BÍLAGEYMSLA 211
HJÓLASTÆÐI 211

NÁTTÚRUVÁ

FLÓÐ OG AÐRAR NÁTTÚRUHAMFARIR 211
VINDAFAR 212

UM SKILMÁLAEININGU

Í skilmálaeiningunni er samfélagsþjónusta. Skilmálaeiningin skiptist í fimm hluta; lóð Háteigsskóla við Háteigsveg, lóð Ísaksskóla við Bólstaðarhlíð, lóð Stakkaborgar við Bólstaðarhlíð, lóð Nóaborgar við Stangarholt og lóð kirkju Óháða safnaðarins við Háteigsveg.

HELSTU ÁHERSLUR

Byggingarreitir á lóðum eru stækkaðir.

Heimilað verður að byggja viðbyggingar við núverandi leik- og grunnskóla þar sem aðstæður leyfa.

Heimilað verður að byggja færanlegar kennslustofur á lóð.

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

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

Eldri heimildir fyrir bílastæðum eru yfirfærðar í skilmála hverfisskipulags.

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

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

SKILMÁLAR

SAMFÉLAG

STARFSEMI

Landnotkun er samfélagsþjónusta skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040. Svæði fyrir stofnanir og fyrirtæki sem óháð eignaraðild veita almenna þjónustu við samfélagið, svo sem menntastofnanir, heilbrigðisstofnanir, menningarstofnanir, félagslegar stofnanir, trúarstofnanir og aðrar þjónustustofnanir ríkis, sveitarfélaga eða annarra aðila.

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

HÚSAGERÐIR

Lóðin AÉ - Bólstaðarhlíð 47

Grunnskólabygging á einni til þremur hæðum.

Lóðin AF - Háteigsvegur 56

Kirkja Óháða söfnuðarins. Bygging á einni hæð auk hálfniðurgrafins kjallara að hluta. Við kirkjuna er sambyggt safnaðarheimili og bjölluturn.

Lóðin AE - Bólstaðarhlíð 38, 38A

Leikskólabyggingar á einni hæð.

Lóðin AD - Bólstaðarhlíð 20

Skólabygging á einni til tveimur hæðum.

Lóðin AB - Stangarholt 11

Leikskólabygging á einni hæð.

VERSLUN OG ÞJÓNUSTA

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

ÍBÚÐIR

Engar íbúðir eru í skilmálaeiningunni.

LÝÐHEILSA

Til að stuðla að bættri lýðheilsu þarf að tryggja gott aðgengi um allt svæðið fyrir gangandi vegfarendur. Aðgengi þarf að vera sérstaklega gott að almenningsrýmum, sbr. skilmálalið um almenningsrými. Við hönnun og útfærslu almenningsrýma þarf að huga að þörfum allra, sérstaklega barna, ungmenna og hreyfihamlaðra.

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

Innan skilmálaeiningarinnar eru almenningsrými, opið svæði og skólalóð og skal útfærsla og skipulag þeirra svæða miða að því að hvetja til hreyfingar og leikja og almennrar frístundaiðju.

MANNVIRKI

YFIRFÆRÐAR BYGGINGARHEIMILDIR

Byggingareiturinn AO - Bólstaðarhlíð 20

Hámarkshæð færanlegra kennslustofa er 4,9 m yfir lóðarhæð.

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 samþykkta 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.

Almenn ákvæði

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 ónýttra 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.

Færanlegar kennlustofur

Heimilt er að koma fyrir færanlegum kennslustofum innan takmarkaðs byggingarreits á lóðum leik-, grunn- og framhaldsskóla. Hámarksbyggingarmagn fyrir færanlegar kennslustofur kemur fram í töflu og er skilgreint sem byggingarmagn á takmörkuðum byggingarreit.

Lóðin AÉ - Bólstaðarhlíð 47

Heimilt er að byggja viðbyggingu við Háteigsskóla. Viðbygging skal falla að núverandi byggingu í formi og vera á einni til þremur hæðum.

Sjá hámarksbyggingarmagn í töflu.

Lóðin AE - Bólstaðarhlíð 38, 38A

Heimilt er að byggja viðbyggingu við Stakkaborg. Viðbygging skal falla að núverandi byggingu í formi og vera á einni til tveimur hæðum. Þakgerð er óhentug til ofanábyggingar.

Sjá hámarksbyggingarmagn í töflu að aftan.

Lóðin AB - Stangarholt 11

Leikskólalóð Nóaborgar er fullnýtt og ekki möguleiki á viðbyggingu.

Lóðin AD - Bólstaðarhlíð 20

Heimilt er að byggja viðbyggingu við Ísaksskóla. Viðbygging skal falla að núverandi byggingu í formi og vera á einni til tveimur hæðum.

Sjá hámarksbyggingarmagn í töflu.

Lóðin AF - Háteigsvegur 56

Ekki er gert ráð fyrir viðbyggingu við kirkjuna.

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
** Atriði sem bætast við heimild

Heimilisfang	SL	AK	HB		BYGGT	YNH / NNH
Bólstaðarhlíð 20		**AL**		Y 1.007 m²*	1.007 m²	
		AM		Y 838 m²*	838 m²	
		AO	Færanlegar kennlustofur 160 m²	Y 160 m²	58 m²	
		AN		A 230 m²T 1.000 m²	0 m²	
SAMTALS	**5.035 m²**			**3.235 m²**	**1.903 m²**	**0.40 → 0.64**
Bólstaðarhlíð 38, 38A		**AP**		Y 171 m²*	171 m²	
		AÓ		Y 387 m²*	387 m²	
		AB		A 1.500 m²T 2.000 m²	0 m²	
SAMTALS	**5.600 m²**			**4.058 m²**	**558 m²**	**0.10 → 0.72**
Bólstaðarhlíð 47		**AR**		Y 4.199 m²*	4.199 m²	
		AÉ		Y 217 m²*	217 m²	
		AÐ		Y 63 m²*	63 m²	
		AF		Y 63 m²*	63 m²	
		AÁ			0 m²	
		AE		A 2.300 m²T 3.000 m²	0 m²	
SAMTALS	**11.696 m²**			**9.842 m²**	**4.542 m²**	**0.39 → 0.84**
Háteigsvegur 56		**AT**		Y 501 m²*	501 m²	
SAMTALS	**3.452 m²**			**501 m²**	**501 m²**	**0.15 → 0.15**
Stangarholt 11		**AJ**		Y 63 m²*	63 m²	
		AÍ		Y 449 m²*	449 m²	
		AI		T 800 m²	0 m²	
SAMTALS	**2.217 m²**			**1.312 m²**	**512 m²**	**0.23 → 0.59**

NÝBYGGINGAR

Innan skilmálaeiningarinnar eru ekki skilgreindar nýbyggingar.

AÐRAR BYGGINGAR Á LÓÐ

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

viðkomandi lóða liggur fyrir.

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

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

Sorpskýli og sorpgerði

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

Smáhýsi

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

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

Hjólaskýli

Heimilt er að byggja hjólaskýli á lóð.

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

Gróðurhús

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

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

BYGGINGARREITIR OG GJÖLD

Byggingarreitir

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

Takmarkaður byggingarreitur

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

Aðalbyggingarreitur

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

Gjöld fyrir byggingarheimildir

Greiða þarf gatnagerðargjöld fyrir viðbótarfermetra sem samþykkt er að byggja á grundvelli þessa hverfisskipulags skv. lögum nr. 153/2006 um gatnagerðargjöld og samþykktar um

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

SVALIR OG SVALALOKANIR

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

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

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

Lágmarkshæð undir svalir við gangstétt er 2,4 metrar.

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

Sjá leiðbeiningar
↗ **Svalir og útlitsbreytingar**

↗ **Þakbreytingar**

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

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

Sjá leiðbeiningar
↗ **Þakbreytingar**

ÚTLITSBREYTINGAR OG VIÐHALD

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

Sjá leiðbeiningar
↗ **Svalir og útlitsbreytingar**

KJALLARI

Kjallarar eru heimilir þar sem aðstæður leyfa.

Sækja má um að taka í notkun ósamþykkt rými í kjöllurum 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 kjöllurum, enda hafi umfang húss ekki breyst frá síðasta samþykkta byggingarleyfi. Skipulagsfulltrúi ákvarðar hvort aukið byggingarmagn uppfyllir ákvæði 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

GÆÐI BYGGÐAR

LÓÐAMÖRK

Lóðamörk eru sýnd á hverfisskipulagsuppdrætti. Nánari afmörkun lóðar er útfærð með hnitasettum lóðaruppdrætti 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 vorjafndægrum til haustjafndægra sé aldrei skuggavarp frá honum á helstu dvalarsvæði á nágrannalóð.

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

ÚTFÆRSLA LÓÐA

Almennt gildir um útfærslu lóða að gætt sé í hvívetna að því að skerða ekki nýtingu á næstu lóðum. Hér er þó ekki átt við lítils háttar skuggavarp eða útsýnisskerðingu. Vanda skal til alls frágangs á lóðum, s.s. með gróðursetningu og hellulögn. Vandaður frágangur skal vera á bílastæðum og leitast við að brjóta upp ásýnd þeirra með gróðri.

Hæðir á lóðamörkum koma fram á hæðarblaði, annars vegar G-tölur við götu sem eru bindandi og hins vegar L-tölur sem eru leiðbeinandi.

Við uppbyggingu skal lóðaruppdráttur sem sýnir fyrirkomulag lóðar fylgja aðaluppdrætti. Þar skal sýna skipulag og útfærslu lóðar, þ.m.t. hæðarsetningu, frágang bílastæða, gróðursetningu, plöntuval og ofanvatnslausnir ásamt öðrum almennum frágangi á lóðinni.

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

Gróður á lóðum

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

Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval á lóðamörkum.

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

Sjá leiðbeiningar
↗ **Útfærsla lóða**

Lóðirnar AÉ, AE, AD, AB - Bólstaðarhlíð 47, 20, 38, 38A, Stangarholt 11

Boltavellir og leiktæki

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

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.

Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilegan fjölbreytileika.

Dvalar- og leiksvæði

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

Frágangur skal fylgja leiksvæðastefnu Reykjavíkur og leiðbeiningum hverfisskipulags.

Gróður á opnum svæðum

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

Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval.

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

Sjá leiðbeiningar
↗ **Almenningsrými**

BORGARBÚSKAPUR

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

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

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

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

LJÓSVIST

Lýsing skal fyrst og fremst beinast að aðkomu, þ.e. bílastæðum, göngu/hjólaleiðum og að inngöngum húsa. Lýsing við verandir og á lóð skal vera dempuð.

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

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

Sjá leiðbeiningar
↗ **Ljósvist**

HLJÓÐVIST

Ljóst er að hljóðvist í þéttri eldri byggð verður í einhverjum tilvikum meiri en æskilegt er á íbúðarsvæðum. Við hönnun húsnæðis og breytingar á eldra húsnæði skal leitast við að halda óþægindum af völdum hávaða í lágmarki með þeim aðgerðum sem tækar eru.

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

LOFTGÆÐI

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

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

KVAÐIR

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

Dæmi um kvaðir eru:

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

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

ORKA & AUÐLINDIR

MEÐHÖNDLUN ÚRGANGS

Almenn ákvæði

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

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

Samfélagsþjónustu- og atvinnuhúsnæði

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

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

Grenndarstöðvar

Innan skilmálaeiningarinnar er afmarkað svæði fyrir grenndarstöð/-stöðvar, sjá hverfisskipulagsuppdrátt.

Athafnasvæði fyrir hirðubíla er afmarkað næst grenndarstöð. Heimilt er að staðsetja niðurgrafnar úrgangslausnir (djúpgáma) á grenndarstöðvum. Þegar grenndarstöðvar standa við borgargötu eða torg skal nota djúpgáma.

Heimilt er að afmarka svæði og byggja skýli eða gerði í eða við grenndarstöðina til söfnunar á fleiri endurvinnanlegum úrgangsflokkum en nú er og/eða nytjahlutum.

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 auk almennra kvaða í lóðaleigusamningum. 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 í nálægð við stofnlagnir nema í samráði við Veitur.

Heimilt er að staðsetja smádreifistöðvar í borgarlandi fyrir raforkudreifingu, dæluhús hita-, vatns- og fráveitu sem eru innan við 15 m² og með hámarks hæð þaks 2,5 m mælt frá yfirborði jarðvegs. Staðsetning smádreifistöðva er háð samþykki umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkur.

Óheimilt er að reisa varanleg mannvirki eða planta gróðri sem ekki er hægt að færa úr stað innan athafnasvæða borholna Veitna. Borholur eru sýndar á stefnukorti um orku og auðlindir og kvöð um afmörkun athafnasvæða merkt á hverfisskipulagsuppdrætti.

VISTKERFI & MINJAR

BLÁGRÆNAR OFANVATNSLAUSNIR

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

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

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

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

Sjá leiðbeiningar
↗ **Blágrænar ofanvatnsslausnir**

VERNDARÁKVÆÐI

Lóðin AF - Háteigsvegur 56

Kirkja óháða söfnuðarins nýtur hverfisverndar í rauðum flokki (einstök hús, húsaraðir og götumyndir).

Stílhrein kirkjubygging með sterkum módernískum einkennum, einföldum, hreinum formum og stórum veggflötum máluðum í bláum litum sem draga fram grunnform hússins. Með fyrstu óhefðbundnu kirkjubyggingum sem reistar voru á Íslandi.

Sjá úrvinnslu umhverfis- og skipulagssviðs á tillögum að hverfisvernd Hlíða, janúar 2024.

Sjá Lög um menningarminjar nr. 80/2012.

FORNLEIFAR

Engar fornleifar eru skráðar innan skilmálaeiningarinnar.

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

Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

NÁTTÚRUSÉRKENNI

Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.

SAMGÖNGUR

ALMENNINGSSAMGÖNGUR

Á ekki við.

SAMGÖNGUSTEFNA

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

GÖTUR, STÍGAR OG GANGSTÉTTIR

Götur, vegir, gangstéttir og stígar eru sýndir á hverfisskipulagsuppdrætti eins og þeir eru við gildistöku hverfisskipulags.

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

Heimilt er að fara í breytingar og endurhönnun á götum, stígum og gangstéttum sem miða að því að auka umferðaröryggi og bæta aðstæður fyrir virka ferðamáta. Heimilt er að útbúa nýjar gangstéttir og stíga þar sem þörf þykir og aðstæður leyfa, án breytinga á hverfisskipulagi. Við breytingar, viðhald og hönnun skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja að aðgengi milli borgarlands og lóða sé fullnægjandi fyrir alla einstaklinga óháð hreyfigetu.

BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR

Fjöldi bílastæða á lóð

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

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls				
Bólstaðarhlíð 20	0	6	6	Bólstaðarhlíð 38, 38A	0	13	13
Bólstaðarhlíð 47	0	44	44		0	11	11

Bílastæði fyrir hreyfihamlaða, sjá ákvæði gildandi byggingarreglugerðar.

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

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

SAMEIGINLEG BÍLAGEYMSLA

Ekki heimilað.

HJÓLASTÆÐI

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

NÁTTÚRUVÁ

FLÓÐ OG AÐRAR NÁTTÚRUHAMFARIR

Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

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

VINDAFAR

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

DEILISKIPULAG FELLT ÚR GILDI

Upplýsingar um deiliskipulag sem fellt er úr gildi með hverfisskipulagi

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

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

SKILMÁLAEINING 3.1.18

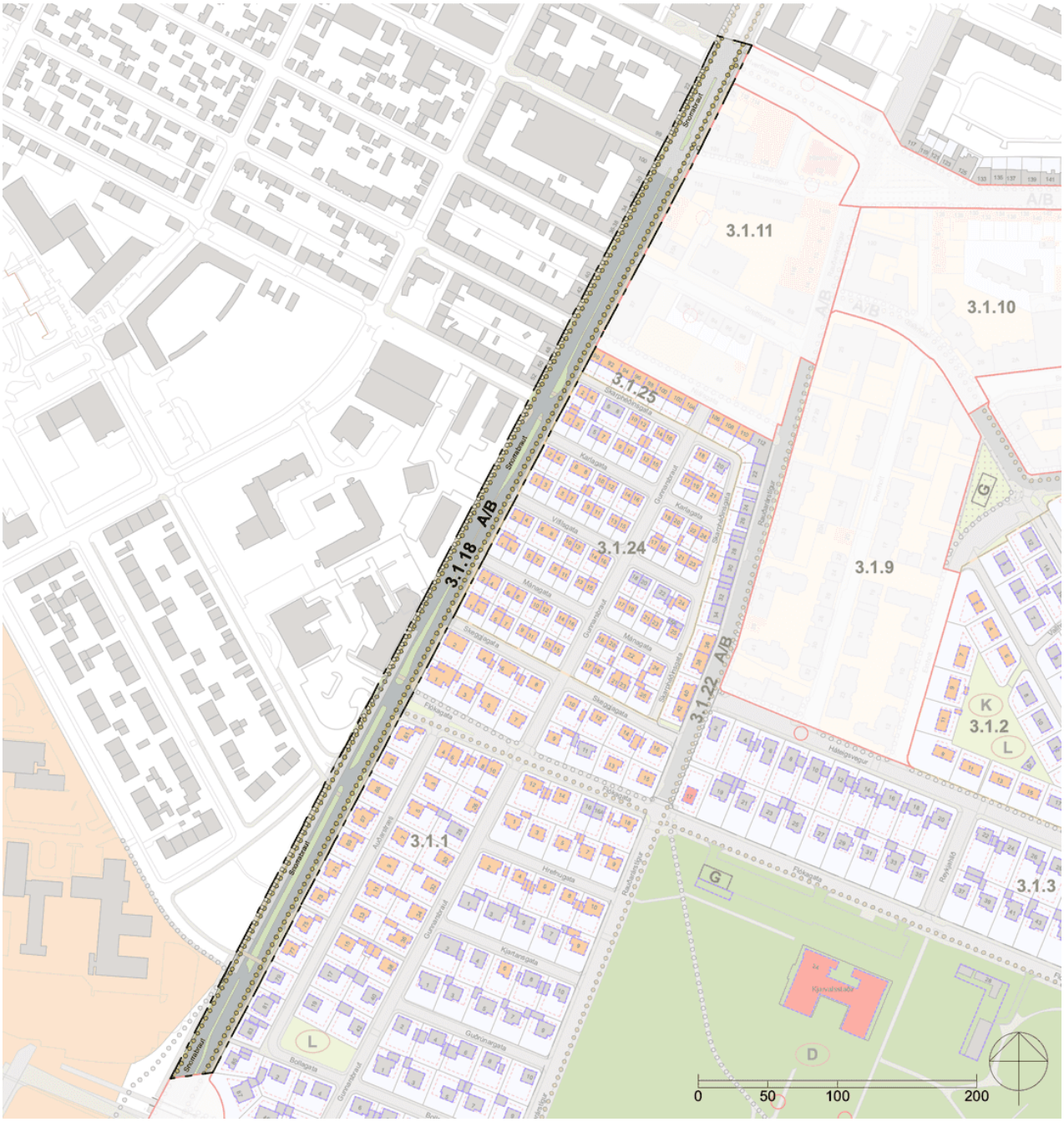
Snorrabraut





Hverfisskipulagsuppdráttur fyrir skilmálaeiningu 3.1.18

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsuppdrætti fyrir skilmálaeiningu 3.1.18 Snorrabraut. 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 landnoktunarreita í hverfisskipulaginu.



Skýringar

Landnotkun
- Afmörkun hverfisskipulags
- Afmörkun skilmálaeininga
- Svæði utan hverfisskipulags / Þróunarsvæði
- Hús / byggingar
- Lóðarnörk
- Íbúðarbyggð
- Miðsvæði
- Samfélagsþjónusta
- Verslun og þjónusta
- Íþróttasvæði

Opin svæði - Borgarland
- H: Hverfisgarður; Garðar innan hverfis sem þjóna íbúum hverfis
- Opin svæði: Gróður við göturými og önnur óskilgreind græn svæði
- L: Leiksvæði: Hefðbundið leiksvæði með gróðri og leikmöguleikum
- D: Dvalarsvæði: Grænt yfirbragð, gróður og ÍverusvæðI
- M: Matjurtargarður
- K: Kyrrlátt svæði: Ætlað til dvalar og slökunar á opnu svæði í skjóli frá helstu umferðarleiðum
- Vatn

Samgöngur
- Götur
- A/B: Borgargötur (aðalgötur)
- Nýjar götur
- Gangstéttir/göngustígar
- Hjólastígar
- Megin hjólastígur, (leiðbeinandi lega)
- Megin göngutenging, (leiðbeinandi lega)
- Núverandi undirgöng/göngubrú
- Bætt undirgöng/göngubrú
- Ný undirgöng/göngubrú

Verndarákvæði
- Hverfisvernd, samstæður hús og heildir
- Hverfisvernd, einstök hús og húsaraðir
- Umsagnarskyld hús
- Friðuð hús / friðlýst hús
- Fornleifar og yngri minjar
- Náttúruminjar / Náttúrusérkenni

Annað
- T: Takmarkaður byggingarreitur, sjá skilmála
- A: Aðalbyggingarreitur, sjá skilmála
- Mögulegt hækkun fjölbýlishúsa
- 2h: Hámarkshæð bygginga
- G: Grenndarstöð, (leiðbeinandi lega)
- Hljóðvörn (leiðbeinandi staðstening)
- Hverfistorg og/eða fegrun götuýma
- Kvaðir (sjá nánar í bók 2)

SAMFÉLAG

STARFSEMI 219
HÚSAGERÐIR 219
VERSLUN OG ÞJÓNUSTA 219
ÍBÚÐIR 219
LÝÐHEILSA 219

MANNVIRKI

YFIRFÆRÐAR BYGGINGARHEIMILDIR 220
VIÐBÓTARBYGGINGARHEIMILDIR 220
NÝBYGGINGAR 220
AÐRAR BYGGINGAR Á LÓÐ 220
BYGGINGARREITIR OG GJÖLD 220
SVALIR OG SVALALOKANIR 220
ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS 220
ÚTLITSBREYTINGAR OG VIÐHALD 220
KJALLARI 220
NIÐURRIF 220
TÆKNIBÚNAÐUR 220
ÓSAMÞYKKTAR FRAMKVÆMDIR 220

GÆÐI BYGGÐAR

LÓÐAMÖRK 220
ÚTFÆRSLA LÓÐA 220
ALMENNINGSRÝMI 220
BORGARBÚSKAPUR 221
LJÓSVIST 221
HLJÓÐVIST 221
LOFTGÆÐI 221
KVAÐIR 221

ORKA & AUÐLINDIR

MEÐHÖNDLUN ÚRGANGS 222
RAFHLEÐSLUSTÆÐI 222
DREIFISTÖÐVAR, LAGNIR OG VEITUR 222

VISTKERFI & MINJAR

BLÁGRÆNAR OFANVATNSLAUSNIR 222
VERNDARÁKVÆÐI 223
FORNLEIFAR 223
NÁTTÚRUSÉRKENNI 223

SAMGÖNGUR

ALMENNINGSSAMGÖNGUR 223
SAMGÖNGUSTEFNA 223
GÖTUR, STÍGAR OG GANGSTÉTTIR 223
BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR 224
SAMEIGINLEG BÍLAGEYMSLA 224
HJÓLASTÆÐI 224

NÁTTÚRUVÁ

FLÓÐ OG AÐRAR NÁTTÚRUHAMFARIR 224
VINDAFAR 224

UM SKILMÁLAEININGU

Innan skilmálaeiningarinnar er tengibrautin Snorrabraut sem jafnframt er skilgreind aðalgata skv. gildandi aðalskipulagi. Gatan liggur á mörkum borgarhluta 3 Hlíða og borgarhluta 2 miðborgar. Skv. ákvæðum aðalskipulags skal Snorrabraut njóta forgangs við endurhönnun og fegrun þar sem sérstök áhersla skal lögð á að bæta umhverfi götunnar, skapa heildstæða götumynd, tryggja skilyrði fyrir fjölbreytta landnotkun og ferðamáta og opin almenningsrými.

Aðliggjandi landnotkun er íbúðarbyggð, miðsvæði og samfélagsþjónusta. Snorrabraut er fjölfarin gata í gegnum hverfið sem liggur á milli stofnbrautanna Miklubrautar og Sæbrautar. Austan við götuna er gróin íbúðarbyggð í Norðurmýri og blandað íbúða- og atvinnusvæði í kringum Hlemm. Vestan við götuna er lóð Landspítalans auk aðliggjandi íbúða- og verslunar- og þjónustusvæða. Við götuna er fjölbreytt verslun, þjónusta og önnur starfsemi í bland við íbúðabyggð. Skilmálaeiningin er því mikilvæg tenging innan hverfisins og við aðliggjandi hverfi og svæði.

HELSTU ÁHERSLUR

Gatan er aðalgata sem skal njóta forgangs við endurhönnun gatna í hverfinu.

Götuna skal endurhanna og fegra og leggja áherslu á að bæta aðgengi fyrir virka samgöngumáta. Útfærsla á sér stað á hönnunarstigi.

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

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

Í leiðbeiningum hverfisskipulags er að finna nánari útlistun á skipulags- og byggingarskilmálum fyrir svæðið, sérstaklega varðandi hönnun opinna svæða.

SKILMÁLAR

SAMFÉLAG

STARFSEMI

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

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

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

HÚSAGERÐIR

Engin hús eru í skilmálaeiningunni.

VERSLUN OG ÞJÓNUSTA

Heimildir til tímabundinnar starfsemi koma fram í skilmálalið um starfsemi.

ÍBÚÐIR

Engar íbúðir eru í skilmálaeiningunni.

LÝÐHEILSA

Til að stuðla að bættri lýðheilsu þarf að tryggja gott aðgengi um allt svæðið fyrir gangandi vegfarendur. Aðgengi þarf að vera sérstaklega gott að almenningsrýmum, sbr. skilmálalið um almenningsrými. Við hönnun og útfærslu almenningsrýma þarf að huga að þörfum allra, sérstaklega barna, ungmenna og hreyfihamlaðra.

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

MANNVIRKI

YFIRFÆRÐAR BYGGINGARHEIMILDIR

Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

VIÐBÓTARBYGGINGARHEIMILDIR

Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

NÝBYGGINGAR

Innan skilmálaeiningarinnar eru ekki skilgreindar nýbyggingar.

AÐRAR BYGGINGAR Á LÓÐ

Á ekki við. Engar lóðir eru innan skilmálaeiningarinnar.

BYGGINGARREITIR OG GJÖLD

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

SVALIR OG SVALALOKANIR

Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

ÚTLITSBREYTINGAR OG VIÐHALD

Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

KJALLARI

Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

NIÐURRIF

Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

TÆKNIBÚNAÐUR

Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

ÓSAMÞYKKTAR FRAMKVÆMDIR

Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

GÆÐI BYGGÐAR

LÓÐAMÖRK

Á ekki við. Engar lóðir eru innan skilmálaeiningarinnar.

ÚTFÆRSLA LÓÐA

Á ekki við. Engar lóðir eru innan skilmálaeiningarinnar.

ALMENNINGSRÝMI

Almenningsrými á svæðinu, s.s. torg, götur og önnur opin svæði, skal útfæra þannig að þau séu í senn skjólsæl, sólrík og aðlaðandi og á þeim skal gert ráð fyrir blágrænum ofanvatnslausnum. Við hönnun almenningsrýma skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um almenningsrými og viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun til að tryggja aðgengi allra.

Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilegan fjölbreytileika.

Gróður á opnum svæðum

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

Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval.

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

Listaverk

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

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

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

Sjá leiðbeiningar
↗ **Almenningsrými**

BORGARBÚSKAPUR

Ekki er gert ráð fyrir borgarbúskap í skilmálaeiningunni.

LJÓSVIST

Lýsing skal fyrst og fremst beinast að aðkomu, þ.e. bílastæðum, göngu/hjólaleiðum og að inngöngum húsa. Lýsing við verandir og á lóð skal vera dempuð.

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

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

Sjá leiðbeiningar
↗ **Ljósvist**

HLJÓÐVIST

Skilmálaeiningin er aðalsamgönguæðin innan hverfisins og helsta uppspretta hávaðamengunar. Endurhönnun götunnar skal m.a. miða að því að halda aksurshraða í lágmarki til að stuðla að betri hljóðvist.

LOFTGÆÐI

Útfæra skal gróðurbelti meðfram götunni til að draga úr loftmengun.

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

KVAÐIR

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

Dæmi um kvaðir eru:

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

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



ORKA & AUÐLINDIR

MEÐHÖNDLUN ÚRGANGS

Almenn ákvæði

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

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

RAFHLEÐSLUSTÆÐI

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

Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar við gerð rafhleðslustæða.

DREIFISTÖÐVAR, LAGNIR OG VEITUR

Kvaðir um legu lagna koma fram á útgefnum hæða- og mæliblöðum auk almennra kvaða í lóðaleigusamningum. 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 í nálægð við stofnlagnir nema í samráði við Veitur.

Heimilt er að staðsetja smádreifistöðvar í borgarlandi fyrir raforkudreifingu, dæluhús hita-, vatns- og fráveitu sem eru innan við 15 m² og með hámarks hæð þaks 2,5 m mælt frá yfirborði jarðvegs. Staðsetning smádreifistöðva er háð samþykki umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkur.

Óheimilt er að reisa varanleg mannvirki eða planta gróðri sem ekki er hægt að færa úr stað innan athafnasvæða borholna Veitna. Borholur eru sýndar á stefnukorti um orku og auðlindir og kvöð um afmörkun athafnasvæða merkt á hverfisskipulagsuppdrætti.



VISTKERFI & MINJAR

BLÁGRÆNAR OFANVATNSLAUSNIR

Við frágang og útfærslu opinna svæða innan og utan lóða og þar sem aðstæður og fyrirkomulag

leyfa skal leggja áherslu á að auka gegndræpt yfirborð með blágrænum ofanvatnslausnum og útfærslum, sbr. leiðbeiningar þar að lútandi.

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

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

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

Sjá leiðbeiningar
↗ **Blágrænar ofanvatnsslausnir**

VERNDARÁKVÆÐI

Í skilmálaeiningunni eru engin friðuð eða friðlýst hús.

Í skilmálaeiningunni eru engin hús eða svæði sem njóta hverfisverndar.

Sjá úrvinnslu umhverfis- og skipulagssviðs á tillögum að hverfisvernd Hlíða, janúar 2024.

Sjá Skipulagslög nr. 123/2010.

Sjá Lög um menningarminjar nr. 80/2012.

FORNLEIFAR

Engar fornleifar eru skráðar innan skilmálaeiningarinnar.

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

Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

NÁTTÚRUSÉRKENNI

Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.

SAMGÖNGUR

ALMENNINGSSAMGÖNGUR

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

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

SAMGÖNGUSTEFNA

Innan skilmálaeiningarinnar er stofn- og eða tengibraut.

Heimilt er að beita landslagshönnun og sérstökum hönnunarlausnum til að stýra umferðarhraða og bæta öryggi gangandi og hjólandi vegfarenda, s.s. að fjölga gönguþverunum og/eða þrengja götuna.

GÖTUR, STÍGAR OG GANGSTÉTTIR

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

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

Við breytingar, viðhald og hönnun nýrra samgöngumannvirkja skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja að aðgengi milli borgarlands og lóða sé fullnægjandi fyrir alla einstaklinga óháð hreyfigetu.

Gatan skal vera fjölnota rými og yfirborð hennar hannað sem slíkt. Hönnunin skal sniðin að þörfum gangandi og hjólandi vegfarenda.

Svæði fyrir gangandi, hjólandi og akandi umferð skulu vera skýrt afmörkuð í hellulögn og/eða yfirborðsefnum og gangstéttir og hjólastígar hafa samræmt yfirbragð og útlit.

Hjólandi og gangandi vegfarendur skulu ferðast á jafnsléttu yfir gatnamót. Tengingar við hliðargötur og innkeyrslur skulu einnig vera samræmdar og með sem minnstum hindrunum þannig að allir geti ferðast um óháð hreyfigetu.

Götugögn skulu almennt staðsett á millisvæði/götugagnasvæði sem skilur að götu/hjólastíg og gangstétt eða uppi við húsvegg eða lóðamörk. Á götugagnasvæði eru einnig staðsettar blágrænar ofanvatnslausnir, ljósastaurar og götutré.

Fjölga skal götutrjám og öðrum gróðri.

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

Sjá leiðbeiningar
↗ **Borgargötur**

BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR

Við endurhönnun götunnar og göturýmisins er heimilt að breyta fyrirkomulagi bílastæða og fækka þeim.

SAMEIGINLEG BÍLAGEYMSLA

Ekki heimilað.

HJÓLASTÆÐI

Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á borgarlandi.

NÁTTÚRUVÁ

FLÓÐ OG AÐRAR NÁTTÚRUHAMFARIR

Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

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

VINDAFAR

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

DEILISKIPULAG FELLT ÚR GILDI

Upplýsingar um deiliskipulag sem fellt er úr gildi með hverfisskipulagi

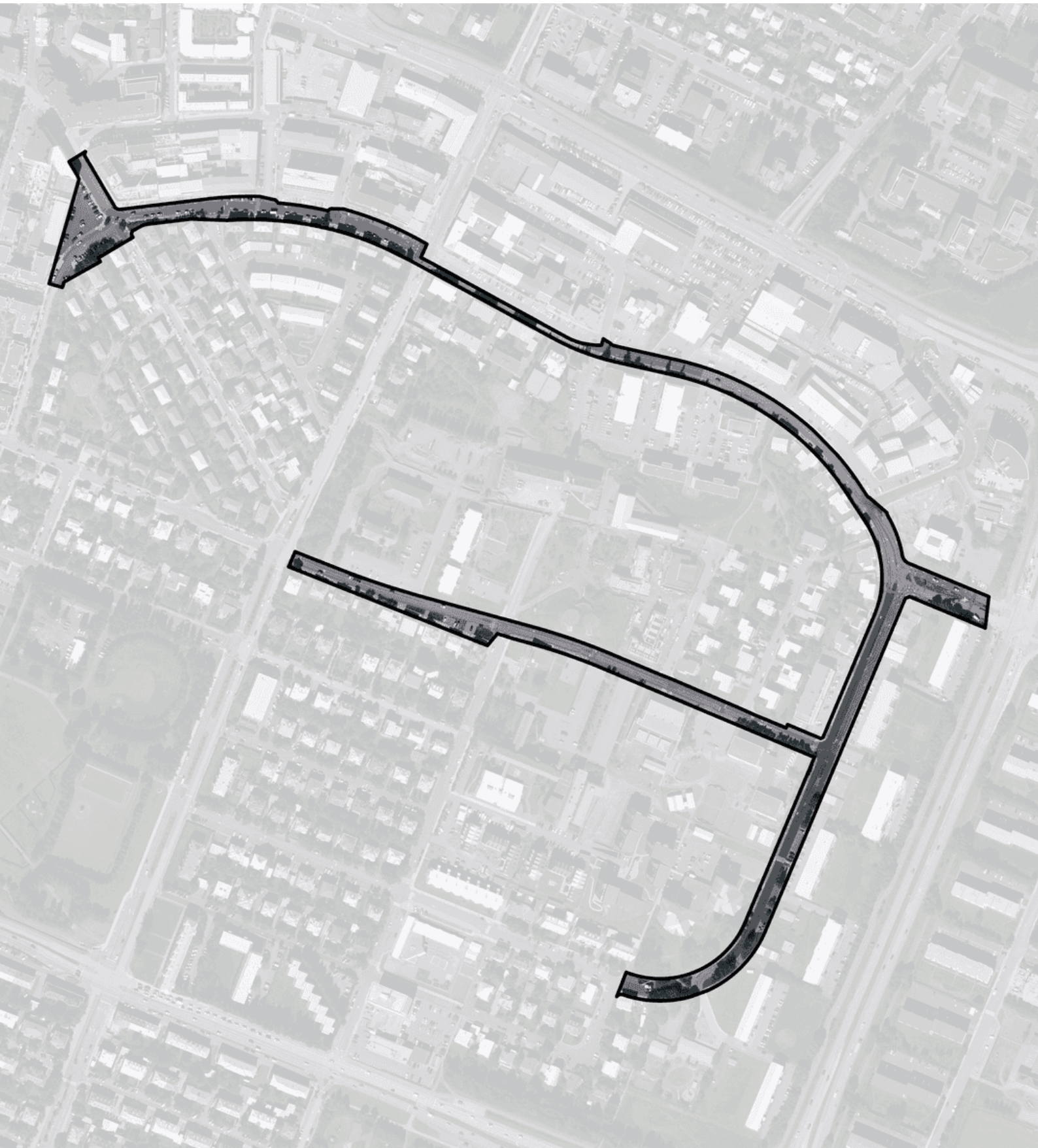
Hverfisskipulag er heildstæð endurskoðun á gildandi deiliskipulagsáætlunum og mun leysa af hólmi eldri deiliskipulagsáætlanir. Þegar hverfisskipulagið tekur gildi með samþykkt borgarráðs/borgarstjórnar og birtingu í B-deild Stjórnartíðinda munu upphaflegar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum á þeim,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

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

SKILMÁLAEINING 3.1.20

Borgargötur - Skipholt/Háteigsvegur





Hverfisskipulagsuppdráttur fyrir skilmálaeiningu 3.1.20

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsuppdrætti fyrir skilmálaeiningu 3.1.20 Borgargötur - Skipholt/Háteigsvegur. 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 landnoktunarreita í hverfisskipulaginu.



Skýringar

Landnotkun
- Afmörkun hverfisskipulags
- Afmörkun skilmálaeininga
- Svæði utan hverfisskipulags / Þróunarsvæði
- Hús / byggingar
- Lóðamörk
- Íbúðarbyggð
- Miðsvæði
- Samfélagsþjónusta
- Verslun og þjónusta
- Íþróttasvæði

Opin svæði - Borgarland
- H — Hverfisgarður; Garðar innan hverfis sem þjóna íbúum hverfis
- Opin svæði; Gróður við göturými og önnur óskilgreind græn svæði
- L — Leiksvæði; Hefðbundið leiksvæði með gróðri og leikmöguleikum
- D — Dvalarsvæði; Grænt yfirbragð, gróður og íverusvæði
- M — Matjurtargarður
- K — Kyrrlátt svæði; Ætlað til dvalar og slökunar á opnu svæði í skjóli frá helstu umferðarleiðum
- Vatn

Samgöngur
- Götur
- A/B — Borgargötur (aðalgötur)
- Nýjar götur
- Gangstéttir/göngustígar
- Hjólastígar
- Megin hjólastígur, (leiðbeinandi lega)
- Megin göngutenging, (leiðbeinandi lega)
- Núverandi undirgöng/göngubrú
- Bætt undirgöng/göngubrú
- Ný undirgöng/göngubrú

Verndarákvæði
- Hverfisvernd, samstæður hús og heildir
- Hverfisvernd, einstök hús og húsaraðir
- Umsagnarskyld hús
- Friðuð hús / friðlýst hús
- Fornleifar og yngri minjar
- Náttúruminjar / Náttúrusérkenni

Annað
- T Takmarkaður byggingarreitur, sjá skilmála
- A Aðalbyggingarreitur, sjá skilmála
- Mögueg hækkun fjölbýlishúsa
- 2h — Hámarkshæð bygginga
- G — Grenndarstöð, (leiðbeinandi lega)
- Hljóðvörn (leiðbeinandi staðstening)
- Hverfistorg og/eða fegrun göturýma
- Kvaðir (sjá nánar í bók 2)

SAMFÉLAG

STARFSEMI 231
HÚSAGERÐIR 231
VERSLUN OG ÞJÓNUSTA 231
ÍBÚÐIR 231
LÝÐHEILSA 231

MANNVIRKI

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

GÆÐI BYGGÐAR

LÓÐAMÖRK 232
ÚTFÆRSLA LÓÐA 232
ALMENNINGSRÝMI 232
BORGARBÚSKAPUR 233
LJÓSVIST 233
HLJÓÐVIST 233
LOFTGÆÐI 233
KVAÐIR 233

ORKA & AUÐLINDIR

MEÐHÖNDLUN ÚRGANGS 234
RAFHLEÐSLUSTÆÐI 234
DREIFISTÖÐVAR, LAGNIR OG VEITUR 234

VISTKERFI & MINJAR

BLÁGRÆNAR OFANVATNSLAUSNIR 235
VERNDARÁKVÆÐI 235
FORNLEIFAR 235
NÁTTÚRUSÉRKENNI 235

SAMGÖNGUR

ALMENNINGSSAMGÖNGUR 235
SAMGÖNGUSTEFNA 235
GÖTUR, STÍGAR OG GANGSTÉTTIR 235
BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR 236
SAMEIGINLEG BÍLAGEYMSLA 236
HJÓLASTÆÐI 236

NÁTTÚRUVÁ

FLÓÐ OG AÐRAR NÁTTÚRUHAMFARIR 236
VINDAFAR 236

UM SKILMÁLAEININGU

Innan skilmálaeiningarinnar eru borgargötur sem ná yfir Skipholt og hluta Stórholts, Einholts og Háaleitisbrautar þar sem göturnar tengjast Skipholti. Einingin nær einnig yfir Háteigsveg milli Skipholts og Lönguhlíðar. Skipholt og Háteigsvegur eru borgargötur skv. aðalskipulagi þar sem sérstök áhersla er lögð á að bæta umhverfi gatnanna, skapa heildstæða götumynd, tryggja skilyrði fyrir fjölbreytta landnotkun og ferðamáta og opin almenningsrými.

Aðliggjandi landnotkun er íbúðarbyggð, samfélagsþjónusta og miðsvæði. Skipholt og Háteigsvegur eru fjölfarnar götur í gegnum hverfið. Skipholt liggur á mörkum gróins íbúðarhverfis, sunnan götunnar, og blandaða atvinnusvæðisins í Holtum, norðan götunnar. Við götuna er fjölbreytt verslun, þjónusta og önnur starfsemi í bland við íbúðabyggð. Við Háteigsveg standa nokkrar samfélagsþjónustustofnanir, s.s. skólar á nokkrum skólastigum og kirkjur hverfisins. Skilmkálaeiningin er því mikilvæg tenging innan hverfisins og við aðliggjandi hverfi og svæði.

HELSTU ÁHERSLUR

Gatan er afmörkuð sem borgargata og skal njóta forgangs við endurhönnun gatna í hverfinu, sjá uppdrátt.

Götuna skal endurhanna og fegra og leggja áherslu á að bæta aðgengi fyrir virka samgöngumáta. Útfærsla á sér stað á hönnunarstigi.

Nýju hverfistorgi er komið fyrir á núverandi bílastæðum við Einholt 2-4.

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

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

Í leiðbeiningum hverfisskipulags er að finna nánari útlistun á skipulags- og byggingarskilmálum fyrir svæðið, sérstaklega varðandi hönnun opinna svæða.

SKILMÁLAR

SAMFÉLAG

STARFSEMI

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

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

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

HÚSAGERÐIR

Engin hús eru í skilmálaeiningunni.

VERSLUN OG ÞJÓNUSTA

Heimildir til tímabundinnar starfsemi koma fram í skilmálalið um starfsemi.

ÍBÚÐIR

Engar íbúðir eru í skilmálaeiningunni.

LÝÐHEILSA

Til að stuðla að bættri lýðheilsu þarf að tryggja gott aðgengi um allt svæðið fyrir gangandi vegfarendur. Aðgengi þarf að vera sérstaklega gott að almenningsrýmum, sbr. skilmálalið um almenningsrými. Við hönnun og útfærslu almenningsrýma þarf að huga að þörfum allra, sérstaklega barna, ungmenna og hreyfihamlaðra.

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

MANNVIRKI

YFIRFÆRÐAR BYGGINGARHEIMILDIR

Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

VIÐBÓTARBYGGINGARHEIMILDIR

Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

NÝBYGGINGAR

Innan skilmálaeiningarinnar eru ekki skilgreindar nýbyggingar.

AÐRAR BYGGINGAR Á LÓÐ

Á ekki við. Engar lóðir eru innan skilmálaeiningarinnar.

BYGGINGARREITIR OG GJÖLD

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

SVALIR OG SVALALOKANIR

Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

ÚTLITSBREYTINGAR OG VIÐHALD

Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

KJALLARI

Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

NIÐURRIF

Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

TÆKNIBÚNAÐUR

Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

ÓSAMÞYKKTAR FRAMKVÆMDIR

Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

GÆÐI BYGGÐAR

LÓÐAMÖRK

Á ekki við. Engar lóðir eru innan skilmálaeiningarinnar.

ÚTFÆRSLA LÓÐA

Á ekki við. Engar lóðir eru innan skilmálaeiningarinnar.

ALMENNINGSRÝMI

Almenningsrými á svæðinu, s.s. torg, götur og önnur opin svæði, skal útfæra þannig að þau séu í senn skjólsæl, sólrík og aðlaðandi og á þeim skal gert ráð fyrir blágrænum ofanvatnslausnum. Við hönnun almenningsrýma skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um almenningsrými og viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun til að tryggja aðgengi allra.

Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilegan fjölbreytileika.

Listaverk

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

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

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

Gróður á opnum svæðum

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

Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval.

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

Dvalar- og leiksvæði

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

Frágangur skal fylgja leiksvæðastefnu Reykjavíkur og leiðbeiningum hverfisskipulags.

Á nýju hverfistorgi skal leggja sérstaka áherslu á að auka gróður og grænt yfirborð.

Sjá leiðbeiningar
↗ **Almenningsrými**

BORGARBÚSKAPUR

Ekki er gert ráð fyrir borgarbúskap í skilmálaeiningunni.

LJÓSVIST

Lýsing skal fyrst og fremst beinast að aðkomu, þ.e. bílastæðum, göngu/hjólaleiðum og að inngöngum húsa. Lýsing við verandir og á lóð skal vera dempuð.

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

Við hönnun og framkvæmd lýsingar innan lóða, á byggingum, opnum svæðum eða á borgarlandi skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um ljósvist.

Sjá leiðbeiningar
↗ **Ljósvist**

HLJÓÐVIST

Skilmálaeiningin er aðalsamgönguæðin innan hverfisins og helsta uppspretta hávaðamengunar. Endurhönnun götunnar skal m.a. miða að því að halda aksurshraða í lágmarki til að stuðla að betri hljóðvist.

LOFTGÆÐI

Útfæra skal gróðurbelti meðfram götunni til að draga úr loftmengun.

Gróðurbeltið skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni.

KVAÐIR

Kvaðir eru tilgreindar á útgefnum mæliblöðum, hverfisskipulagi, lóðarleigusamningum, úthlutunarskilmálum og í öðrum þinglýstum skjölum. Þegar sótt er um byggingarleyfi þarf lóðarhafi/-hafar að leggja fram mæliblað og hæðarblað sem er í samræmi við gildandi hverfisskipulag.

Dæmi um kvaðir eru:

- Lagnaleiðir veitufyrirtækja
- Almennur umferðarréttur um lóð
- Hönnun og frágangur bygginga og lóða
- Tímabundnar ráðstafanir á lóð eða starfsemi

Allar heimildir sem yfirfærðar eru í hverfisskipulag úr eldra deiliskipulagi, þ.m.t. kvaðir, koma fram í skilmálalið um yfirfærðar byggingarheimildir. Auk þess geta tilteknar kvaðir verið endurteknar í öðrum skilmálaliðum hverfisskipulags eftir því sem við á.

ORKA & AUÐLINDIR

MEÐHÖNDLUN ÚRGANGS

Almenn ákvæði

Í gildi er Samþykkt um meðhöndlun úrgangs í Reykjavíkurborg og skal hafa þá samþykkt til hliðsjónar við ákvarðanir um úrgangslausnir í hverfinu. Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur hefur einnig unnið hönnunarleiðbeiningar fyrir úrgangslausnir sem hafa skal til hliðsjónar.

Á borgarlandi er heimilt að koma fyrir grenndarstöðvum og ílátum undir úrgang, s.s. meðfram göngustígum og/eða á opnum svæðum innan skilmálaeiningarinnar. Leitast skal við að setja upp flokkunarílát þar sem endurvinnsluefni falla til og söfnun þeirra þykir hagkvæm.

RAFHLEÐSLUSTÆÐI

Reykjavíkurborg er heimilt að koma fyrir rafhleðslustæðum innan skilmálaeiningarinnar á borgarlandi. Íbúum og öðrum lóðarhöfum er óheimilt að koma fyrir rafhleðslustæðum á borgarlandi. Rafhleðslustæði á borgarlandi skulu vera opin almenningi.

Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar við gerð rafhleðslustæða.

DREIFISTÖÐVAR, LAGNIR OG VEITUR

Kvaðir um legu lagna koma fram á útgefnum hæða- og mæliblöðum auk almennra kvaða í lóðaleigusamningum. 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 í nálægð við stofnlagnir nema í samráði við Veitur.

Heimilt er að staðsetja smádreifistöðvar í borgarlandi fyrir raforkudreifingu, dæluhús hita-, vatns- og fráveitu sem eru innan við 15 m² og með hámarks hæð þaks 2,5 m mælt frá yfirborði jarðvegs. Staðsetning smádreifistöðva er háð samþykki umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkur.

Óheimilt er að reisa varanleg mannvirki eða planta gróðri sem ekki er hægt að færa úr stað innan athafnasvæða borholna Veitna. Borholur eru sýndar á stefnukorti um orku og auðlindir og kvöð um afmörkun athafnasvæða merkt á hverfisskipulagsuppdrætti.

VISTKERFI & MINJAR

BLÁGRÆNAR OFANVATNSLAUSNIR

Við frágang og útfærslu opinna svæða innan og utan lóða og þar sem aðstæður og fyrirkomulag leyfa skal leggja áherslu á að auka gegndræpt yfirborð með blágrænum ofanvatnslausnum og útfærslum, sbr. leiðbeiningar þar að lútandi.

Ekki er heimilt að fleyta ofanvatni af lóð yfir á borgarland og/eða opið svæði nema í undantekningartilfellum og þá í samráði við skipulagsyfirvöld í borginni.

Þar sem aukið er við byggingarmagn innan lóðar skal innleiða blágrænar ofanvatnslausnir (þ.m.t. gegndræpt yfirborð) svo að afrennslisstuðull lóðarinnar hækki ekki.

Við nýframkvæmdir á borgarlandi skal leitast við að innleiða blágrænar ofanvatnslausnir, s.s. við hönnun og útfærslur á almenningsrýmum, opnum svæðum, götum og stígum.

Sjá leiðbeiningar
↗ **Blágrænar ofanvatnsslausnir**

VERNDARÁKVÆÐI

Í skilmálaeiningunni eru engin friðuð eða friðlýst hús.

Í skilmálaeiningunni eru engin hús eða svæði sem njóta hverfisverndar.

Sjá úrvinnslu umhverfis- og skipulagssviðs á tillögum að hverfisvernd Hlíða, janúar 2024.

Sjá Skipulagslög nr. 123/2010.

Sjá Lög um menningarminjar nr. 80/2012.

FORNLEIFAR

Engar fornleifar eru skráðar innan skilmálaeiningarinnar.

Sjá Borgarhluti 3 – Hlíðar, Fornleifaskrá, skýrsla nr. 224. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2022.

Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

NÁTTÚRUSÉRKENNI

Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.

SAMGÖNGUR

ALMENNINGSSAMGÖNGUR

Við akstursleiðir almenningssamgangna er heimilt að staðsetja biðstöðvar og reisa við þær biðskýli.

Við hönnun biðstöðva skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja aðgengi allra, óháð hreyfigetu.

SAMGÖNGUSTEFNA

Innan skilmálaeiningarinnar er skilgreind borgargata skv. gildandi aðalskipulagi.

Heimilt er að beita landslagshönnun og sérstökum hönnunarlausnum til að stýra umferðarhraða og bæta öryggi gangandi og hjólandi vegfarenda, s.s. að fjölga gönguþverunum og/eða þrengja götuna.

GÖTUR, STÍGAR OG GANGSTÉTTIR

Götur, vegir, gangstéttir og stígar eru sýndir á hverfisskipulagsuppdrætti eins og þeir eru við

gildistöku hverfisskipulags. Heimilt er að útbúa nýjar gangstéttir og stíga þar sem þörf þykir og aðstæður leyfa, án breytinga á hverfisskipulagi.

Þar sem nýir göngustígar og hjólastígar eru sýndir á hverfisskipulagsuppdrætti er lega þeirra leiðbeinandi.

Við breytingar, viðhald og hönnun nýrra samgöngumannvirkja skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja að aðgengi milli borgarlands og lóða sé fullnægjandi fyrir alla einstaklinga óháð hreyfigetu.

Við hverfiskjarna og í þéttri byggð skal borgargata vera fjölnota rými og yfirborð hennar hannað sem slíkt. Hönnunin skal sniðin að þörfum gangandi og hjólandi vegfarenda.

Svæði fyrir gangandi, hjólandi og akandi umferð skulu vera skýrt afmörkuð í hellulögn og/eða yfirborðsefnum og gangstéttir og hjólastígar hafa samræmt yfirbragð og útlit.

Við borgargötu skulu hjólandi og gangandi vegfarendur ferðast á jafnsléttu yfir gatnamót. Tengingar við hliðargötur og innkeyrslur skulu einnig vera samræmdar og með sem minnstum hindrunum þannig að allir geti ferðast um óháð hreyfigetu.

Götugögn skulu almennt staðsett á millisvæði/götugagnasvæði sem skilur að götu/hjólastíg og gangstétt eða uppi við húsvegg eða lóðamörk. Á götugagnasvæði eru einnig staðsettar blágrænar ofanvatnslausnir, ljósastaurar og götutré.

Fjölga skal götutrjám og öðrum gróðri við borgargötu.

Taka skal mið af hönnunarleiðbeiningum fyrir reiðhjól, leiðbeiningum um gönguþveranir, hönnunarleiðbeiningum um biðstöðvar Strætó bs. og leiðbeiningum hverfisskipulags um borgargötur.

BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR

Við endurhönnun götunnar og göturýmisins er heimilt að breyta fyrirkomulagi bílastæða og fækka þeim.

Heimilt er að afleggja bílastæði vestan við gatnamót Einholts, Stórholts og Skipholts (næst húsunum Einholt 2-4) og útbúa á svæðinu nýtt hverfistorg, sbr. hverfisskipulagsuppdrátt og skilmálalið um almenningsrými.

SAMEIGINLEG BÍLAGEYMSLA

Ekki heimilað.

HJÓLASTÆÐI

Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á borgarlandi.

NÁTTÚRUVÁ

FLÓÐ OG AÐRAR NÁTTÚRUHAMFARIR

Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

Gegndræpt yfirborð er mikilvægasta fornvörnin gegn flóðum sem orsakast af mikilli úrkomuákefð.

VINDAFAR

Nota skal tré og gróður til að binda jarðveg, tempra vind og auka skjól.

DEILISKIPULAG FELLT ÚR GILDI

Upplýsingar um deiliskipulag sem fellt er úr gildi með hverfisskipulagi

Hverfisskipulag er heildstæð endurskoðun á gildandi deiliskipulagsáætlunum og mun leysa af

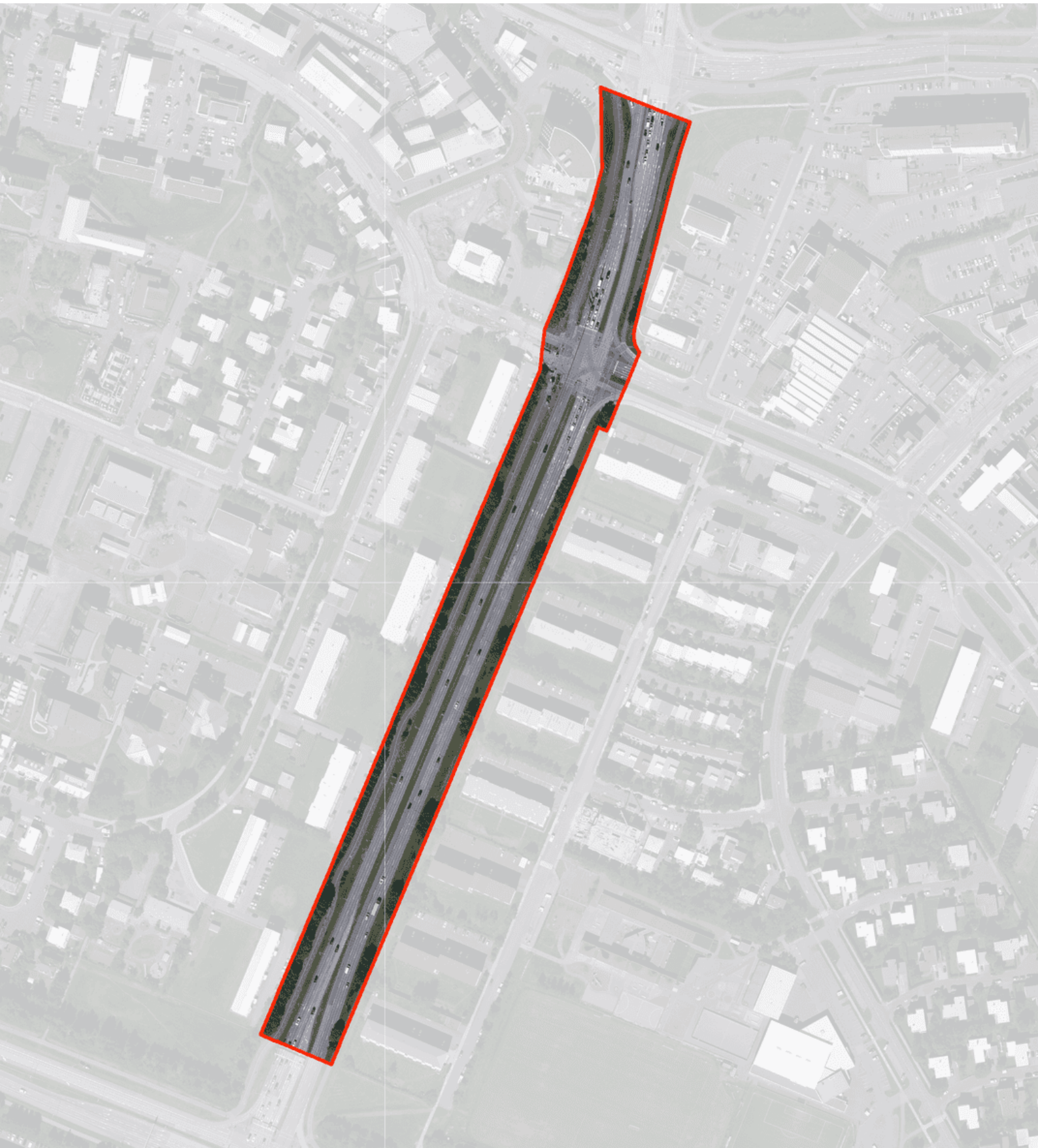
hólmi eldri deiliskipulagsáætlanir. Þegar hverfisskipulagið tekur gildi með samþykkt borgarráðs/borgarstjórnar og birtingu í B-deild Stjórnartíðinda munu upphaflegar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum á þeim, falla úr gildi.

Skrá yfir þessar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum er að finna í heimildarskrá aftast í bók II.

SKILMÁLAEINING 3.1.21

Kringlumýrarbraut





Hverfisskipulagsuppdráttur fyrir skilmálaeiningu 3.1.21

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsuppdrætti fyrir skilmálaeiningu 3.1.21 Kringlumýrarbraut. 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 landnoktunarreita í hverfisskipulaginu.



Skýringar

Landnotkun
- Afmörkun hverfisskipulags
- Afmörkun skilmálaeininga
- Svæði utan hverfisskipulags / Þróunarsvæði
- Hús / byggingar
- Lóðamörk
- Íbúðarbyggð
- Miðsvæði
- Samfélagsþjónusta
- Verslun og þjónusta
- Íþróttasvæði

Opin svæði - Borgarland
- H: Hverfisgarður; Garðar innan hverfis sem þjóna íbúum hverfis
- Opin svæði: Gróður við göturými og önnur óskilgreind græn svæði
- L: Leiksvæði: Hefðbundið leiksvæði með gróðri og leikmöguleikum
- D: Dvalarsvæði: Grænt yfirbragð, gróður og ÍverusvæðI
- M: Matjurtargarður
- K: Kyrrlátt svæði: Ætlað til dvalar og slökunar á opnu svæði í skjóli frá helstu umferðarleiðum
- Vatn

Samgöngur
- Götur
- A/B: Borgargötur (aðalgötur)
- Nýjar götur
- Gangstéttir/göngustígar
- Hjólastígar
- Megin hjólastígur, (leiðbeinandi lega)
- Megin göngutenging, (leiðbeinandi lega)
- Núverandi undirgöng/göngubrú
- Bætt undirgöng/göngubrú
- Ný undirgöng/göngubrú

Verndarákvæði
- Hverfisvernd, samstæður húsa og heildir
- Hverfisvernd, einstök hús og húsaraðir
- Umsagnarskyld hús
- Friðuð hús / friðlýst hús
- Fornleifar og yngri minjar
- Náttúruminjar / Náttúrusérkenni

Annað
- T: Takmarkaður byggingarreitur, sjá skilmála
- A: Aðalbyggingarreitur, sjá skilmála
- Mögueg hækkun fjölbýlishúsa
- 2h: Hámarkshæð bygginga
- G: Grenndarstöð, (leiðbeinandi lega)
- Hljóðvörn (leiðbeinandi staðstening)
- Hverfistorg og/eða fegrun göturýma
- Kvaðir (sjá nánar í bók 2)

SAMFÉLAG

STARFSEMI 243
HÚSAGERÐIR 243
VERSLUN OG ÞJÓNUSTA 243
ÍBÚÐIR 243
LÝÐHEILSA 243

MANNVIRKI

YFIRFÆRÐAR BYGGINGARHEIMILDIR 244
VIÐBÓTARBYGGINGARHEIMILDIR 244
NÝBYGGINGAR 244
AÐRAR BYGGINGAR Á LÓÐ 244
BYGGINGARREITIR OG GJÖLD 244
SVALIR OG SVALALOKANIR 244
ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS 244
ÚTLITSBREYTINGAR OG VIÐHALD 244
KJALLARI 244
NIÐURRIF 244
TÆKNIBÚNAÐUR 244
ÓSAMÞYKKTAR FRAMKVÆMDIR 244

GÆÐI BYGGÐAR

LÓÐAMÖRK 244
ÚTFÆRSLA LÓÐA 244
ALMENNINGSRÝMI 244
BORGARBÚSKAPUR 245
LJÓSVIST 245
HLJÓÐVIST 245
LOFTGÆÐI 245
KVAÐIR 245

ORKA & AUÐLINDIR

MEÐHÖNDLUN ÚRGANGS 245
RAFHLEÐSLUSTÆÐI 245
DREIFISTÖÐVAR, LAGNIR OG VEITUR 245

VISTKERFI & MINJAR

BLÁGRÆNAR OFANVATNSLAUSNIR 246
VERNDARÁKVÆÐI 246
FORNLEIFAR 246
NÁTTÚRUSÉRKENNI 246

SAMGÖNGUR

ALMENNINGSSAMGÖNGUR 246
SAMGÖNGUSTEFNA 246
GÖTUR, STÍGAR OG GANGSTÉTTIR 247
BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR 247
SAMEIGINLEG BÍLAGEYMSLA 247
HJÓLASTÆÐI 247

NÁTTÚRUVÁ

FLÓÐ OG AÐRAR NÁTTÚRUHAMFARIR 247
VINDAFAR 247

UM SKILMÁLAEININGU

Innan skilmálaeiningarinnar er stofnbrautin Kringlumýrarbraut, milli Miklubrautar og Suðurlandsbrautar/Laugavegar. Aðliggjandi byggð er íbúðarbyggð við Álftamýri, Bólstaðahlíð og Skipholt auk atvinnusvæðis við Bolholt. Göngu- og hjólastígur liggur vestan við götuna. Einnig er göngustígur austan við götuna en hann er utan afmörkunar einingarinnar.

HELSTU ÁHERSLUR

Gatan og umhverfi hennar er afmörkuð sem stofnbraut.

Göturýmið skal endurhanna og fegra og leggja áherslu á að bæta aðgengi fyrir alla samgöngumáta. Útfærsla á sér stað á hönnunarstigi.

Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir og gróður.

Í leiðbeiningum hverfisskipulags er að finna nánari útlistun á skipulags- og byggingarskilmálum fyrir svæðið, sérstaklega varðandi hönnun opinna svæða.

SKILMÁLAR

SAMFÉLAG

STARFSEMI

Í gildi er samþykkt um skilti í Reykjavík þar sem fram koma reglur um stærðir, fyrirkomulag o.fl. á auglýsinga- og upplýsingaskiltum í Reykjavík.

Engin starfsemi er heimiluð innan skilmálaeiningarinnar.

HÚSAGERÐIR

Engin hús eru í skilmálaeiningunni.

VERSLUN OG ÞJÓNUSTA

Engin verslunar- eða þjónustustarfsemi er heimiluð.

ÍBÚÐIR

Engar íbúðir eru í skilmálaeiningunni.

LÝÐHEILSA

Til að stuðla að bættri lýðheilsu þarf að tryggja gott aðgengi um allt svæðið fyrir gangandi vegfarendur. Aðgengi þarf að vera sérstaklega gott að almenningsrýmum, sbr. skilmálalið um almenningsrými. Við hönnun og útfærslu almenningsrýma þarf að huga að þörfum allra, sérstaklega barna, ungmenna og hreyfihamlaðra.

Lýsing og hönnun mannvirkja, gróðurs og annarra innviða í almenningsrýmum skal auka öryggistilfinningu þeirra sem þau nota og hvetja þannig til notkunar sem flestra þjóðfélagshópa.

MANNVIRKI

YFIRFÆRÐAR BYGGINGARHEIMILDIR

Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

VIÐBÓTARBYGGINGARHEIMILDIR

Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

NÝBYGGINGAR

Innan skilmálaeiningarinnar eru ekki skilgreindar nýbyggingar.

AÐRAR BYGGINGAR Á LÓÐ

Á ekki við. Engar lóðir eru innan skilmálaeiningarinnar.

BYGGINGARREITIR OG GJÖLD

Á ekki við. Engar lóðir eða byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

SVALIR OG SVALALOKANIR

Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

ÚTLITSBREYTINGAR OG VIÐHALD

Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

KJALLARI

Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

NIÐURRIF

Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

TÆKNIBÚNAÐUR

Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

ÓSAMÞYKKTAR FRAMKVÆMDIR

Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

GÆÐI BYGGÐAR

LÓÐAMÖRK

Á ekki við. Engar lóðir eru innan skilmálaeiningarinnar.

ÚTFÆRSLA LÓÐA

Á ekki við. Engar lóðir eru innan skilmálaeiningarinnar.

ALMENNINGSRÝMI

Almenningsrými á svæðinu, s.s. torg, götur og önnur opin svæði, skal útfæra þannig að þau séu í senn skjólsæl, sólrík og aðlaðandi og á þeim skal gert ráð fyrir blágrænum ofanvatnslausnum. Við hönnun almenningsrýma skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um almenningsrými og viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun til að tryggja aðgengi allra.

Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilegan fjölbreytileika.

BORGARBÚSKAPUR

Ekki er gert ráð fyrir borgarbúskap í skilmálaeiningunni.

LJÓSVIST

Lýsing skal fyrst og fremst beinast að aðkomu, þ.e. bílastæðum, göngu/hjólaleiðum og að inngöngum húsa. Lýsing við verandir og á lóð skal vera dempuð.

Ljósabúnaður og hönnun lýsingar skal vera með þeim hætti að ekki sé hætta á að vegfarendur blindist af lýsingunni eða hún valdi glýju eða óþarfa ljósmengun.

Við hönnun og framkvæmd lýsingar innan lóða, á byggingum, opnum svæðum eða á borgarlandi skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um ljósvist.

Sjá leiðbeiningar
↗ **Ljósvist**

HLJÓÐVIST

Um skilmálaeininguna liggur umferðarþung gata. Gera má ráð fyrir ýmsum mótvægisaðgerðum, s.s. hljóðmönum, hljóðveggjum eða byggingartæknilegum aðgerðum.

LOFTGÆÐI

Útfæra skal gróðurbelti á lóðum og borgarlandi nálægt umferðarþungum götum til að draga úr loftmengun.

Gróðurbeltið skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni.

KVAÐIR

ORKA & AUÐLINDIR

MEÐHÖNDLUN ÚRGANGS

Almenn ákvæði

Í gildi er Samþykkt um meðhöndlun úrgangs í Reykjavíkurborg og skal hafa þá samþykkt til hliðsjónar við ákvarðanir um úrgangslausnir í hverfinu. Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur hefur einnig unnið hönnunarleiðbeiningar fyrir úrgangslausnir sem hafa skal til hliðsjónar.

Á borgarlandi er heimilt að koma fyrir grenndarstöðvum og ílátum undir úrgang, s.s. meðfram göngustígum og/eða á opnum svæðum innan skilmálaeiningarinnar. Leitast skal við að setja upp flokkunarílát þar sem endurvinnsluefni falla til og söfnun þeirra þykir hagkvæm.

RAFHLEÐSLUSTÆÐI

Ekki er heimilt að koma fyrir rafhleðslustæðum innan skilmálaeiningarinnar.

DREIFISTÖÐVAR, LAGNIR OG VEITUR

Kvaðir um legu lagna koma fram á útgefnum hæða- og mæliblöðum auk almennra kvaða í lóðaleigusamningum. 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 í nálægð við stofnlagnir nema í samráði við Veitur.

Heimilt er að staðsetja smádreifistöðvar í borgarlandi fyrir raforkudreifingu, dæluhús hita-, vatns-

og fráveitu sem eru innan við 15 m² og með hámarks hæð þaks 2,5 m mælt frá yfirborði jarðvegs. Staðsetning smádreifistöðva er háð samþykki umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkur.

Óheimilt er að reisa varanleg mannvirki eða planta gróðri sem ekki er hægt að færa úr stað innan athafnasvæða borholna Veitna. Borholur eru sýndar á stefnukorti um orku og auðlindir og kvöð um afmörkun athafnasvæða merkt á hverfisskipulagsuppdrætti.



VISTKERFI & MINJAR

BLÁGRÆNAR OFANVATNSLAUSNIR

Við frágang og útfærslu opinna svæða innan og utan lóða og þar sem aðstæður og fyrirkomulag leyfa skal leggja áherslu á að auka gegndræpt yfirborð með blágrænum ofanvatnslausnum og útfærslum, sbr. leiðbeiningar þar að lútandi.

Ekki er heimilt að fleyta ofanvatni af lóð yfir á borgarland og/eða opið svæði nema í undantekningartilfellum og þá í samráði við skipulagsyfirvöld í borginni.

Þar sem aukið er við byggingarmagn innan lóðar skal innleiða blágrænar ofanvatnslausnir (þ.m.t. gegndræpt yfirborð) svo að afrennslisstuðull lóðarinnar hækki ekki.

Við nýframkvæmdir á borgarlandi skal leitast við að innleiða blágrænar ofanvatnslausnir, s.s. við hönnun og útfærslur á almenningsrýmum, opnum svæðum, götum og stígum.

Sjá leiðbeiningar
↗ **Blágrænar ofanvatnsslausnir**

VERNDARÁKVÆÐI

Í skilmálaeiningunni eru engin friðuð eða friðlýst hús.

Í skilmálaeiningunni eru engin hús eða svæði sem njóta hverfisverndar.

Sjá úrvinnslu umhverfis- og skipulagssviðs á tillögum að hverfisvernd Hlíða, janúar 2024.

Sjá Skipulagslög nr. 123/2010.

Sjá Lög um menningarminjar nr. 80/2012.

FORNLEIFAR

Engar fornleifar eru skráðar innan skilmálaeiningarinnar.

Sjá Borgarhluti 3 – Hlíðar, Fornleifaskrá, skýrsla nr. 224. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2022.

Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

NÁTTÚRUSÉRKENNI

Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.



SAMGÖNGUR

ALMENNINGSSAMGÖNGUR

Við akstursleiðir almenningssamgangna er heimilt að staðsetja biðstöðvar og reisa við þær biðskýli.

Við hönnun biðstöðva skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja aðgengi allra, óháð hreyfigetu.

SAMGÖNGUSTEFNA

Gerð er grein fyrir samgöngustefnu fyrir hverfið í almennri greinargerð og stefnu í kafla 5 í bók I.

Innan skilmálaeiningarinnar er stofn- og eða tengibraut.

Heimilt er að beita landslagshönnun og sérstökum hönnunarlausnum til að stýra umferðarhraða og bæta öryggi gangandi og hjólandi vegfarenda, s.s. að fjölga gönguþverunum og/eða þrengja götuna.

GÖTUR, STÍGAR OG GANGSTÉTTIR

Götur, vegir, gangstéttir og stígar eru sýndir á hverfisskipulagsuppdrætti eins og þeir eru við gildistöku hverfisskipulags.

Þar sem nýir göngustígar og hjólastígar eru sýndir á hverfisskipulagsuppdrætti er lega þeirra leiðbeinandi.

Heimilt er að fara í breytingar og endurhönnun á götum, stígum og gangstéttum sem miða að því að auka umferðaröryggi og bæta aðstæður fyrir virka ferðamáta. Heimilt er að útbúa nýjar gangstéttir og stíga þar sem þörf þykir og aðstæður leyfa, án breytinga á hverfisskipulagi. Við breytingar, viðhald og hönnun skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja að aðgengi milli borgarlands og lóða sé fullnægjandi fyrir alla einstaklinga óháð hreyfigetu.

Heimilt er að útbúa hjólastíga í báðar áttir sitthvoru megin við Kringlumýrarbraut.

Veghald yfir Kringlumýrarbraut er hjá Vegagerðinni.

BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR

Ekki heimilað.

SAMEIGINLEG BÍLAGEYMSLA

Ekki heimilað.

HJÓLASTÆÐI

Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á borgarlandi.

NÁTTÚRUVÁ

FLÓÐ OG AÐRAR NÁTTÚRUHAMFARIR

Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

VINDAFAR

Nota skal tré og gróður til að binda jarðveg, tempra vind og auka skjól.

DEILISKIPULAG FELLT ÚR GILDI

Upplýsingar um deiliskipulag sem fellt er úr gildi með hverfisskipulagi

Hverfisskipulag er heildstæð endurskoðun á gildandi deiliskipulagsáætlunum og mun leysa af hólmi eldri deiliskipulagsáætlanir. Þegar hverfisskipulagið tekur gildi með samþykkt borgarráðs/borgarstjórnar og birtingu í B-deild Stjórnartíðinda munu upphaflegar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum á þeim, falla úr gildi.

Skrá yfir þessar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum er að finna í heimildarskrá aftast í bók II.

SKILMÁLAEINING 3.1.22

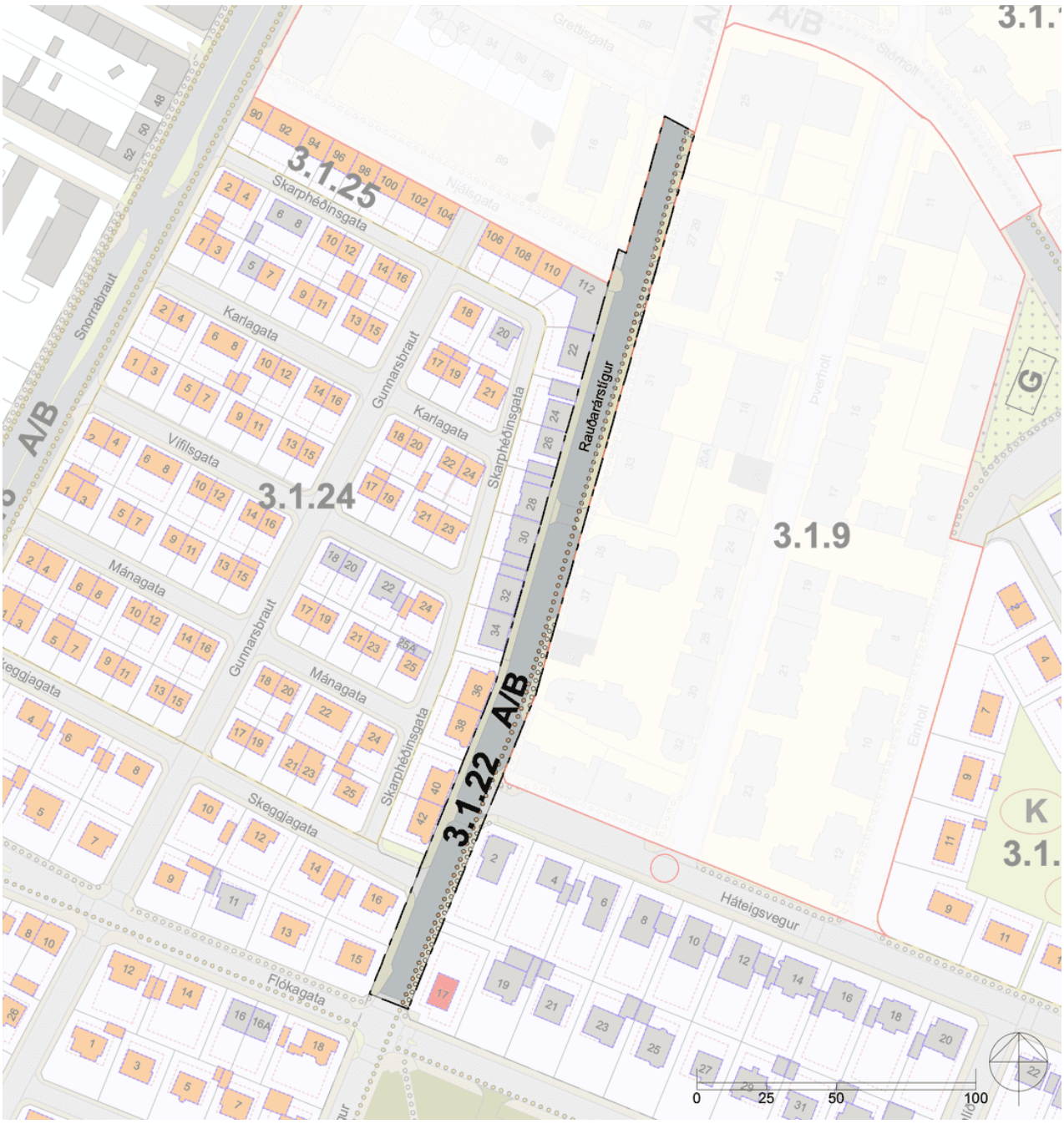
Borgargata - Rauðarárstígur





Hverfisskipulagsuppdráttur fyrir skilmálaeiningu 3.1.22

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsuppdrætti fyrir skilmálaeiningu 3.1.22 Borgargata - Rauðarárstígur. 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 landnoktunarreita í hverfisskipulaginu.



Skýringar

Landnotkun
- Afmörkun hverfisskipulags
- Afmörkun skilmálaeininga
- Svæði utan hverfisskipulags / Þróunarsvæði
- Hús / byggingar
- Lóðamörk
- Íbúðarbyggð
- Miðsvæði
- Samfélagsþjónusta
- Verslun og þjónusta
- Íþróttasvæði

Opin svæði - Borgarland
- H: Hverfisgarður; Garðar innan hverfis sem þjóna íbúum hverfis
- Opin svæði: Gróður við göturými og önnur óskilgreind græn svæði
- L: Leiksvæði: Hefðbundið leiksvæði með gróðri og leikmöguleikum
- D: Dvalarsvæði: Grænt yfirbragð, gróður og íverusvæði
- M: Matjurtargarður
- K: Kyrrlátt svæði: Ætlað til dvalar og slökunar á opnu svæði í skjóli frá helstu umferðarleiðum
- Vatn

Samgöngur
- Götur
- A/B: Borgargötur (aðalgötur)
- Nýjar götur
- Gangstéttir/göngustígar
- Hjólastígar
- Megin hjólastígur, (leiðbeinandi lega)
- Megin göngutenging, (leiðbeinandi lega)
- Núverandi undirgöng/göngubrú
- Bætt undirgöng/göngubrú
- Ný undirgöng/göngubrú

Verndarákvæði
- Hverfisvernd, samstæður húsa og heildir
- Hverfisvernd, einstök hús og húsaraðir
- Umsagnarskyld hús
- Friðuð hús / friðlýst hús
- Fornleifar og yngri minjar
- Náttúruminjar / Náttúrusérkenni

Annað
- T: Takmarkaður byggingarreitur, sjá skilmála
- A: Aðalbyggingarreitur, sjá skilmála
- Mögulegt hækkun fjölbýlishúsa
- 2h: Hámarkshæð bygginga
- G: Grenndarstöð, (leiðbeinandi lega)
- Hljóðvörn (leiðbeinandi staðstening)
- Hverfistorg og/eða fegrun göturýma
- Kvaðir (sjá nánar í bók 2)

SAMFÉLAG

STARFSEMI 253
HÚSAGERÐIR 253
VERSLUN OG ÞJÓNUSTA 253
ÍBÚÐIR 253
LÝÐHEILSA 253

MANNVIRKI

YFIRFÆRÐAR BYGGINGARHEIMILDIR 254
VIÐBÓTARBYGGINGARHEIMILDIR 254
NÝBYGGINGAR 254
AÐRAR BYGGINGAR Á LÓÐ 254
BYGGINGARREITIR OG GJÖLD 254
SVALIR OG SVALALOKANIR 254
ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS 254
ÚTLITSBREYTINGAR OG VIÐHALD 254
KJALLARI 254
NIÐURRIF 254
TÆKNIBÚNAÐUR 254
ÓSAMÞYKKTAR FRAMKVÆMDIR 254

GÆÐI BYGGÐAR

LÓÐAMÖRK 254
ÚTFÆRSLA LÓÐA 254
ALMENNINGSRÝMI 254
BORGARBÚSKAPUR 255
LJÓSVIST 255
HLJÓÐVIST 255
LOFTGÆÐI 255
KVAÐIR 255

ORKA & AUÐLINDIR

MEÐHÖNDLUN ÚRGANGS 256
RAFHLEÐSLUSTÆÐI 256
DREIFISTÖÐVAR, LAGNIR OG VEITUR 256

VISTKERFI & MINJAR

BLÁGRÆNAR OFANVATNSLAUSNIR 256
VERNDARÁKVÆÐI 257
FORNLEIFAR 257
NÁTTÚRUSÉRKENNI 257

SAMGÖNGUR

ALMENNINGSSAMGÖNGUR 257
SAMGÖNGUSTEFNA 257
GÖTUR, STÍGAR OG GANGSTÉTTIR 257
BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR 258
SAMEIGINLEG BÍLAGEYMSLA 258
HJÓLASTÆÐI 258

NÁTTÚRUVÁ

FLÓÐ OG AÐRAR NÁTTÚRUHAMFARIR 258
VINDAFAR 258

UM SKILMÁLAEININGU

Innan skilmálaeiningarinnar er borgargatan Rauðarárstígur milli Flókagötu og Grettisgötu. Rauðarárstígur er borgargata skv. aðalskipulagi þar sem sérstök áhersla er lögð á að bæta umhverfi götunnar, skapa heildstæða götumynd, tryggja skilyrði fyrir fjölbreytta landnotkun og ferðamáta og opin almenningsrými.

Aðliggjandi landnotkun er íbúðarbyggð og miðsvæði. Rauðarárstígur er fjölfarin gata í gegnum hverfið sem liggur á mörkum gróins íbúðarhverfis, vestan götunnar, og blandaðs atvinnu- og íbúðasvæðis, austan götunnar. Við götuna er fjölbreytt atvinnustarfsemi í bland við íbúðabyggð. Skilmálaeiningin er því mikilvæg tenging innan hverfisins og við aðliggjandi hverfi og svæði.

HELSTU ÁHERSLUR

Gatan er afmörkuð sem borgargata og aðalgata í gildandi aðalskipulagi og skal njóta forgangs við endurhönnun gatna í hverfinu, sjá uppdrátt.

Götuna skal endurhanna og fegra og leggja áherslu á að bæta aðgengi fyrir virka samgöngumáta. Útfærsla á sér stað á hönnunarstigi.

Heimiluð er starfsemi með tímabundin leyfi, s.s. matarvagnar og söluhús.

Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir og gróður.

Í leiðbeiningum hverfisskipulags er að finna nánari útlistun á skipulags- og byggingarskilmálum fyrir svæðið, sérstaklega varðandi hönnun opinna svæða.

SKILMÁLAR

SAMFÉLAG

STARFSEMI

Innan skilmálaeiningarinnar er heimilt að staðsetja starfsemi með tímabundið leyfi, s.s. matarvagna og söluhús, að undangenginni leyfisveitingu götu- og torgsölunefndar og/eða afnotadeildar og umsögn skipulagsfulltrúa.

Afla skal tilskilinna leyfa fyrir starfsemi sem skv. lögum og reglugerðum er leyfisskyld.

Í gildi er samþykkt um skilti í Reykjavík þar sem fram koma reglur um stærðir, fyrirkomulag o.fl. á auglýsinga- og upplýsingaskiltum í Reykjavík.

HÚSAGERÐIR

Engin hús eru í skilmálaeiningunni.

VERSLUN OG ÞJÓNUSTA

Heimildir til tímabundinnar starfsemi koma fram í skilmálalið um starfsemi.

ÍBÚÐIR

Engar íbúðir eru í skilmálaeiningunni.

LÝÐHEILSA

Til að stuðla að bættri lýðheilsu þarf að tryggja gott aðgengi um allt svæðið fyrir gangandi vegfarendur. Aðgengi þarf að vera sérstaklega gott að almenningsrýmum, sbr. skilmálalið um almenningsrými. Við hönnun og útfærslu almenningsrýma þarf að huga að þörfum allra, sérstaklega barna, ungmenna og hreyfihamlaðra.

Lýsing og hönnun mannvirkja, gróðurs og annarra innviða í almenningsrýmum skal auka öryggistilfinningu þeirra sem þau nota og hvetja þannig til notkunar sem flestra þjóðfélagshópa.

MANNVIRKI

YFIRFÆRÐAR BYGGINGARHEIMILDIR

Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

VIÐBÓTARBYGGINGARHEIMILDIR

Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

NÝBYGGINGAR

Innan skilmálaeiningarinnar eru ekki skilgreindar nýbyggingar.

AÐRAR BYGGINGAR Á LÓÐ

Á ekki við. Engar lóðir eru innan skilmálaeiningarinnar.

BYGGINGARREITIR OG GJÖLD

Á ekki við. Engar lóðir eða byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

SVALIR OG SVALALOKANIR

Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

ÚTLITSBREYTINGAR OG VIÐHALD

Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

KJALLARI

Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

NIÐURRIF

Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

TÆKNIBÚNAÐUR

Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

ÓSAMÞYKKTAR FRAMKVÆMDIR

Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

GÆÐI BYGGÐAR

LÓÐAMÖRK

Á ekki við. Engar lóðir eru innan skilmálaeiningarinnar.

ÚTFÆRSLA LÓÐA

Á ekki við. Engar lóðir eru innan skilmálaeiningarinnar.

ALMENNINGSRÝMI

Almenningsrými á svæðinu, s.s. torg, götur og önnur opin svæði, skal útfæra þannig að þau séu í senn skjólsæl, sólrík og aðlaðandi og á þeim skal gert ráð fyrir blágrænum ofanvatnslausnum. Við hönnun almenningsrýma skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um almenningsrými og viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun til að tryggja aðgengi allra.

Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilegan fjölbreytileika.

Gróður á opnum svæðum

Við uppbyggingu eða breytingar á opnum svæðum skal sjá til þess að hlutfall gróðurs minnki sem minnst. Leiðir til þess eru t.d. að rækta nýjan gróður annars staðar og/eða að auka gegndræpi, sbr. skilmála um blágrænar ofanvatnslausnir.

Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval.

Sækja þarf um leyfi til Reykjavíkurborgar til að fella tré sem eru hærri en 8 metrar eða eldri en 60 ára. Sjá nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um almenningsrými.

Listaverk

Heimilt er að koma fyrir útilistaverki innan skilmálaeiningarinnar. Í samræmi við markmið Reykjavíkurborgar verður ákveðinni fjárhæð varið í listsköpun í almenningsrýmum á skipulagssvæðinu.

Áður en listaverki er komið fyrir þarf að liggja fyrir umsögn skipulagsfulltrúa og verkefnisstjóra á skrifstofu umhverfisgæða.

Val og útfærslu á listaverkum og list í almenningsrýmum skal vinna í samráði við Listasafn Reykjavíkur.

Sjá leiðbeiningar
↗ **Almenningsrými**

BORGARBÚSKAPUR

Ekki er gert ráð fyrir borgarbúskap í skilmálaeiningunni.

LJÓSVIST

Lýsing skal fyrst og fremst beinast að aðkomu, þ.e. bílastæðum, göngu/hjólaleiðum og að inngöngum húsa. Lýsing við verandir og á lóð skal vera dempuð.

Ljósabúnaður og hönnun lýsingar skal vera með þeim hætti að ekki sé hætta á að vegfarendur blindist af lýsingunni eða hún valdi glýju eða óþarfa ljósmengun.

Við hönnun og framkvæmd lýsingar innan lóða, á byggingum, opnum svæðum eða á borgarlandi skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um ljósvist.

Sjá leiðbeiningar
↗ **Ljósvist**

HLJÓÐVIST

Skilmálaeiningin er aðalsamgönguæðin innan hverfisins og helsta uppspretta hávaðamengunar. Endurhönnun götunnar skal m.a. miða að því að halda aksurshraða í lágmarki til að stuðla að betri hljóðvist.

LOFTGÆÐI

Útfæra skal gróðurbelti meðfram götunni til að draga úr loftmengun.

Gróðurbeltið skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni.

KVAÐIR

Kvaðir eru tilgreindar á útgefnum mæliblöðum, hverfisskipulagi, lóðarleigusamningum, úthlutunarskilmálum og í öðrum þinglýstum skjölum. Þegar sótt er um byggingarleyfi þarf lóðarhafi/-hafar að leggja fram mæliblað og hæðarblað sem er í samræmi við gildandi hverfisskipulag.

Dæmi um kvaðir eru:

- Lagnaleiðir veitufyrirtækja
- Almennur umferðarréttur um lóð
- Hönnun og frágangur bygginga og lóða
- Tímabundnar ráðstafanir á lóð eða starfsemi

Allar heimildir sem yfirfærðar eru í hverfisskipulag úr eldra deiliskipulagi, þ.m.t. kvaðir, koma fram í skilmálalið um yfirfærðar byggingarheimildir. Auk þess geta tilteknar kvaðir verið endurteknar í öðrum skilmálaliðum hverfisskipulags eftir því sem við á.



ORKA & AUÐLINDIR

MEÐHÖNDLUN ÚRGANGS

Almenn ákvæði

Í gildi er Samþykkt um meðhöndlun úrgangs í Reykjavíkurborg og skal hafa þá samþykkt til hliðsjónar við ákvarðanir um úrgangslausnir í hverfinu. Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur hefur einnig unnið hönnunarleiðbeiningar fyrir úrgangslausnir sem hafa skal til hliðsjónar.

Á borgarlandi er heimilt að koma fyrir grenndarstöðvum og ílátum undir úrgang, s.s. meðfram göngustígum og/eða á opnum svæðum innan skilmálaeiningarinnar. Leitast skal við að setja upp flokkunarílát þar sem endurvinnsluefni falla til og söfnun þeirra þykir hagkvæm.

RAFHLEÐSLUSTÆÐI

Reykjavíkurborg er heimilt að koma fyrir rafhleðslustæðum innan skilmálaeiningarinnar á borgarlandi. Íbúum og öðrum lóðarhöfum er óheimilt að koma fyrir rafhleðslustæðum á borgarlandi. Rafhleðslustæði á borgarlandi skulu vera opin almenningi.

Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar við gerð rafhleðslustæða.

DREIFISTÖÐVAR, LAGNIR OG VEITUR

Kvaðir um legu lagna koma fram á útgefnum hæða- og mæliblöðum auk almennra kvaða í lóðaleigusamningum. 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 í nálægð við stofnlagnir nema í samráði við Veitur.

Heimilt er að staðsetja smádreifistöðvar í borgarlandi fyrir raforkudreifingu, dæluhús hita-, vatns- og fráveitu sem eru innan við 15 m² og með hámarks hæð þaks 2,5 m mælt frá yfirborði jarðvegs. Staðsetning smádreifistöðva er háð samþykki umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkur.

Óheimilt er að reisa varanleg mannvirki eða planta gróðri sem ekki er hægt að færa úr stað innan athafnasvæða borholna Veitna. Borholur eru sýndar á stefnukorti um orku og auðlindir og kvöð um afmörkun athafnasvæða merkt á hverfisskipulagsuppdrætti.



VISTKERFI & MINJAR

BLÁGRÆNAR OFANVATNSLAUSNIR

Við frágang og útfærslu opinna svæða innan og utan lóða og þar sem aðstæður og fyrirkomulag

leyfa skal leggja áherslu á að auka gegndræpt yfirborð með blágrænum ofanvatnslausnum og útfærslum, sbr. leiðbeiningar þar að lútandi.

Ekki er heimilt að fleyta ofanvatni af lóð yfir á borgarland og/eða opið svæði nema í undantekningartilfellum og þá í samráði við skipulagsyfirvöld í borginni.

Þar sem aukið er við byggingarmagn innan lóðar skal innleiða blágrænar ofanvatnslausnir (þ.m.t. gegndræpt yfirborð) svo að afrennslisstuðull lóðarinnar hækki ekki.

Við nýframkvæmdir á borgarlandi skal leitast við að innleiða blágrænar ofanvatnslausnir, s.s. við hönnun og útfærslur á almenningsrýmum, opnum svæðum, götum og stígum.

Sjá leiðbeiningar
↗ **Blágrænar ofanvatnsslausnir**

VERNDARÁKVÆÐI

Í skilmálaeiningunni eru engin friðuð eða friðlýst hús.

Í skilmálaeiningunni eru engin hús eða svæði sem njóta hverfisverndar.

Sjá úrvinnslu umhverfis- og skipulagssviðs á tillögum að hverfisvernd Hlíða, janúar 2024.

Sjá Skipulagslög nr. 123/2010.

Sjá Lög um menningarminjar nr. 80/2012.

FORNLEIFAR

Engar fornleifar eru skráðar innan skilmálaeiningarinnar.

Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 7 – Árbær, skýrsla nr. 183. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2017.

Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

NÁTTÚRUSÉRKENNI

Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.

SAMGÖNGUR

ALMENNINGSSAMGÖNGUR

Við akstursleiðir almenningssamgangna er heimilt að staðsetja biðstöðvar og reisa við þær biðskýli.

Við hönnun biðstöðva skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja aðgengi allra, óháð hreyfigetu.

SAMGÖNGUSTEFNA

Innan skilmálaeiningarinnar er skilgreind borgargata skv. gildandi aðalskipulagi.

Heimilt er að beita landslagshönnun og sérstökum hönnunarlausnum til að stýra umferðarhraða og bæta öryggi gangandi og hjólandi vegfarenda, s.s. að fjölga gönguþverunum og/eða þrengja götuna.

GÖTUR, STÍGAR OG GANGSTÉTTIR

Götur, vegir, gangstéttir og stígar eru sýndir á hverfisskipulagsuppdrætti eins og þeir eru við gildistöku hverfisskipulags. Heimilt er að útbúa nýjar gangstéttir og stíga þar sem þörf þykir og aðstæður leyfa, án breytinga á hverfisskipulagi.

Þar sem nýir göngustígar og hjólastígar eru sýndir á hverfisskipulagsuppdrætti er lega þeirra leiðbeinandi.

Við breytingar, viðhald og hönnun nýrra samgöngumannvirkja skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja að aðgengi milli borgarlands og lóða sé fullnægjandi fyrir alla einstaklinga óháð hreyfigetu.

Við hverfiskjarna og í þéttri byggð skal borgargata vera fjölnota rými og yfirborð hennar hannað sem slíkt. Hönnunin skal sniðin að þörfum gangandi og hjólandi vegfarenda.

Svæði fyrir gangandi, hjólandi og akandi umferð skulu vera skýrt afmörkuð í hellulögn og/eða yfirborðsefnum og gangstéttir og hjólastígar hafa samræmt yfirbragð og útlit.

Við borgargötu skulu hjólandi og gangandi vegfarendur ferðast á jafnsléttu yfir gatnamót. Tengingar við hliðargötur og innkeyrslur skulu einnig vera samræmdar og með sem minnstum hindrunum þannig að allir geti ferðast um óháð hreyfigetu.

Götugögn skulu almennt staðsett á millisvæði/götugagnasvæði sem skilur að götu/hjólastíg og gangstétt eða uppi við húsvegg eða lóðamörk. Á götugagnasvæði eru einnig staðsettar blágrænar ofanvatnslausnir, ljósastaurar og götutré.

Fjölga skal götutrjám og öðrum gróðri við borgargötu.

Taka skal mið af hönnunarleiðbeiningum fyrir reiðhjól, leiðbeiningum um gönguþveranir, hönnunarleiðbeiningum um biðstöðvar Strætó bs. og leiðbeiningum hverfisskipulags um borgargötur.

BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR

Við endurhönnun götunnar og göturýmisins er heimilt að breyta fyrirkomulagi bílastæða og fækka þeim.

SAMEIGINLEG BÍLAGEYMSLA

Ekki heimilað.

HJÓLASTÆÐI

Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á borgarlandi.

NÁTTÚRUVÁ

FLÓÐ OG AÐRAR NÁTTÚRUHAMFARIR

Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

Gegndræpt yfirborð er mikilvægasta fornvörnin gegn flóðum sem orsakast af mikilli úrkomuákefð.

VINDAFAR

Nota skal tré og gróður til að binda jarðveg, tempra vind og auka skjól.

DEILISKIPULAG FELLT ÚR GILDI

Upplýsingar um deiliskipulag sem fellt er úr gildi með hverfisskipulagi

Hverfisskipulag er heildstæð endurskoðun á gildandi deiliskipulagsáætlunum og mun leysa af hólmi eldri deiliskipulagsáætlanir. Þegar hverfisskipulagið tekur gildi með samþykkt borgarráðs/borgarstjórnar og birtingu í B-deild Stjórnartíðinda munu upphaflegar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum á þeim, falla úr gildi.

Skrá yfir þessar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum er að finna í heimildarskrá aftast í bók II.

SKILMÁLAEINING 3.1.24

Norðurmýri - norður





Hverfisskipulagsuppdráttur fyrir skilmálaeiningu 3.1.24

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsuppdrætti fyrir skilmálaeiningu 3.1.24 Norðurmýri - norður. 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 landnoktunarreita í hverfisskipulaginu.



Skýringar

Landnotkun
- Afmörkun hverfisskipulags
- Afmörkun skilmálaeininga
- Svæði utan hverfisskipulags / Þróunarsvæði
- Hús / byggingar
- Lóðamörk
- Íbúðarbyggð
- Miðsvæði
- Samfélagsþjónusta
- Verslun og þjónusta
- Íþróttasvæði

Opin svæði - Borgarland
- H: Hverfisgarður; Garðar innan hverfis sem þjóna íbúum hverfis
- Opin svæði: Gróður við göturými og önnur óskilgreind græn svæði
- L: Leiksvæði: Hefðbundið leiksvæði með gróðri og leikmöguleikum
- D: Dvalarsvæði: Grænt yfirbragð, gróður og íverusvæði
- M: Matjurtargarður
- K: Kyrrlátt svæði: Ætlað til dvalar og slökunar á opnu svæði í skjóli frá helstu umferðarleiðum
- Vatn

Samgöngur
- Götur
- A/B: Borgargötur (aðalgötur)
- Nýjar götur
- Gangstéttir/göngustígar
- Hjólastígar
- Megin hjólastígur, (leiðbeinandi lega)
- Megin göngutenging, (leiðbeinandi lega)
- Núverandi undirgöng/göngubrú
- Bætt undirgöng/göngubrú
- Ný undirgöng/göngubrú

Verndarákvæði
- Hverfisvernd, samstæður húsa og heildir
- Hverfisvernd, einstök hús og húsaraðir
- Umsagnarskyld hús
- Friðuð hús / friðlýst hús
- Fornleifar og yngri minjar
- Náttúruminjar / Náttúrusérkenni

Annað
- T: Takmarkaður byggingarreitur, sjá skilmála
- A: Aðalbyggingarreitur, sjá skilmála
- Mögulegt hækkun fjölbýlishúsa
- 2h: Hámarkshæð bygginga
- G: Grenndarstöð, (leiðbeinandi lega)
- Hljóðvörn (leiðbeinandi staðstening)
- Hverfistorg og/eða fegrun götuýma
- Kvaðir (sjá nánar í bók 2)

SAMFÉLAG

STARFSEMI 265
HÚSAGERÐIR 265
VERSLUN OG ÞJÓNUSTA 265
ÍBÚÐIR 265
LÝÐHEILSA 266

MANNVIRKI

YFIRFÆRÐAR BYGGINGARHEIMILDIR 267
VIÐBÓTARBYGGINGARHEIMILDIR 269
NÝBYGGINGAR 275
AÐRAR BYGGINGAR Á LÓÐ 275
BYGGINGARREITIR OG GJÖLD 276
SVALIR OG SVALALOKANIR 276
ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS 277
ÚTLITSBREYTINGAR OG VIÐHALD 277
KJALLARI 277
NIÐURRIF 278
TÆKNIBÚNAÐUR 278
ÓSAMÞYKKTAR FRAMKVÆMDIR 278

GÆÐI BYGGÐAR

LÓÐAMÖRK 278
ÚTFÆRSLA LÓÐA 278
ALMENNINGSRÝMI 279
BORGARBÚSKAPUR 279
LJÓSVIST 280
HLJÓÐVIST 280
LOFTGÆÐI 280
KVAÐIR 280

ORKA & AUÐLINDIR

MEÐHÖNDLUN ÚRGANGS 281
RAFHLEÐSLUSTÆÐI 281
DREIFISTÖÐVAR, LAGNIR OG VEITUR 281

VISTKERFI & MINJAR

BLÁGRÆNAR OFANVATNSLAUSNIR 282
VERNDARÁKVÆÐI 282
FORNLEIFAR 283
NÁTTÚRUSÉRKENNI 283

SAMGÖNGUR

ALMENNINGSSAMGÖNGUR 283
SAMGÖNGUSTEFNA 283
GÖTUR, STÍGAR OG GANGSTÉTTIR 283
BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR 283
SAMEIGINLEG BÍLAGEYMSLA 284
HJÓLASTÆÐI 284

NÁTTÚRUVÁ

FLÓÐ OG AÐRAR NÁTTÚRUHAMFARIR 284
VINDAFAR 284

UM SKILMÁLAEININGU

Í skilmálaeiningunni er íbúðabyggð. Einingin liggur vestast í hverfinu, að borgarhluta 2 miðborg, og afmarkast af Snorrabraut í vestri, Skarphéðinsgötu í norðri og austri og Skeggjagöt í suðri. Byggðin er fastmótuð og heilsteypt og sú fyrsta sem byggð er upp samkvæmt skipulagi, mestmegnis á 5. áratug 20. aldar samkvæmt séruppdrætti frá 1936 sem telst fyrsta nútímaskipulagið sem unnið var fyrir hverfi í Reykjavík. Byggðin einkennist af samstæðum fjórbýlishúsum af mjög svipaðri gerð og hæð, kjallari tvær hæðir og ónýtanlegt ris. Hlutföll, þakform og yfirborðsáferð húsa er áþekk. Steyptir garðveggir umhverfis lóðir eru einkennandi.

HELSTU ÁHERSLUR

Skilmálaeiningin nýtur hverfisverndar í gulum flokki á grundvelli heildstæðs svipmóts og yfirbragðs byggðarinnar og sérstöðu í skipulagssögu Reykjavíkur. Skilmálar miða að því að tryggja að breytingar á húsnæði og lóðum falli vel að því umhverfi sem fyrir er og samræmist ákvæðum um hverfisvernd.

Byggingarreitir á lóðum eru stækkaðir.

Heimilað getur verið að útbúa aukaíbúð í bílageymslu að uppfylltum skilyrðum.

Heimilað er að byggja nýjar svalir á hús eftir ströngum skilyrðum.

Heimilað er að stunda atvinnustarfsemi innan íbúðar.

Heimilað er setja smáhýsi og gróðurhús á lóð.

Heimilað er að byggja sorpgerði á lóð til að auðvelda flokkun úrgangs.

Eldri heimildir fyrir bílastæðum eru yfirfærðar í skilmála hverfisskipulags.

Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir og gróður innan lóðar.

Í leiðbeiningum hverfisskipulags er að finna nánari útlistun á skipulags- og byggingarskilmálum fyrir svæðið. Óný̆ttar byggingarheimildir sem fram koma í þeim deiliskipulagsáætlunum sem falla úr gildi með gildistöku hverfisskipulagsins halda sér í skipulagsskilmálum hverfisskipulags.

SKILMÁLAR

SAMFÉLAG

STARFSEMI

Starfsemi innan skilmálaeiningarinnar skal fylgja ákvæðum aðalskipulags fyrir íbúðabyggð og leiðbeiningum hverfisskipulags um Starfsemi í íbúðabyggð.

Starfsemi sem fer fram í íbúðarhúsnæði má ekki vera íþyngjandi fyrir aðliggjandi lóðarhafa og/eða meðlóðarhafa og verður að fara fram á almennum vinnutíma. Miðað er við rekstur með 1-3 starfsmenn. Ekki er heimilt að fjölga bílastæðum í hverfinu, hvorki á borgarlandi né á lóð, vegna starfsemi í íbúðarbyggð. Meginnýting húsnæðis skal áfram vera íbúðarhúsnæði með lögheimilisskráningu.

Afla skal tilskilinna leyfa fyrir starfsemi sem skv. lögum og reglugerðum er leyfisskyld.

Innan íbúðabyggðar er ekki heimiluð mengandi starfsemi sem skv. gildandi reglugerð um losun frá atvinnurekstri og mengunarvarnaeftirlit krefst starfsleyfis frá Umhverfisstofnun eða heilbrigðisnefnd eða er tilkynningaskyld til áðurnefndra embætta. Mengandi starfsemi er þegar um er að ræða truflun á umhverfisþáttum sem hafa skaðleg áhrif á heilsufar almennings m.a. með óhreinkun lofts, láðs eða lagar. Mengun tekur einnig til ólyktar, hávaða og titrings.

Ekki er heimilt að vera með hávaðasama starfsemi (s.s. skemmti- og dansstaði, æfingastöðvar o.s.frv.) í sama húsi og íbúðir nema sýnt sé fram á með hljóðvistarskýrslu að hægt sé að tryggja viðunandi hljóðvist með byggingartæknilegum aðgerðum. Sjá nánar skilmála um hljóðvist.

Heimildir fyrir gististarfsemi eru samkvæmt ákvæðum gildandi aðalskipulags og lögum og reglugerð um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald. Við aðalgötur eru rýmri heimildir fyrir gisti og veitingastaði, en við aðrar götur, sbr. ákvæði aðalskipulags og leiðbeiningar hverfisskipulags um starfsemi í íbúðarbyggð. Aðalgötur eru merktar á hverfisskipulagsuppdrætti. Heimild fyrir gististarfsemi við aðalgötur er háð frekara mati, sem m.a. skal hafa það að leiðarljósi að tryggja blöndun íbúða við aðra landnotkun.

Starfsemi á vegum velferðarsviðs og frjálsra félagasamtaka sem sinna velferðarþjónustu í samstarfi við Reykjavíkurborg eða ríkið er heimiluð í íbúðarhúsnæði innan íbúðabyggðar í Reykjavík, sbr. leiðbeiningar hverfisskipulags um starfsemi í íbúðabyggð.

Í gildi er samþykkt um skilti í Reykjavík þar sem fram koma reglur um stærðir, fyrirkomulag o.fl. á auglýsinga- og upplýsingaskiltum í Reykjavík.

Sjá leiðbeiningar
↗ **Starfsemi í íbúðabyggð**

HÚSAGERÐIR

Samstæð fjórbýlishús eru ríkjandi.

Heimilt er að sameina íbúðir í kjallara íbúðum á aðliggjandi hæð, þar sem aðstæður leyfa.

VERSLUN OG ÞJÓNUSTA

Verslunar- og þjónustustarfsemi sem fellur að ákvæðum gildandi aðalskipulags er heimiluð í atvinnuhúsnæði innan íbúðarbyggðar.

Hafi eldra verslunar- eða atvinnuhúsnæði verið breytt í íbúðir er heimilt að breyta því til baka. Heimildin er háð samþykki meðlóðarhafa og sækja þarf um byggingarleyfi.

ÍBÚÐIR

Heimilt er að skipta upp íbúðum og útbúa þannig aukaíbúðir eða nýjar séríbúðir, þ.e. íbúðir með sér fasteignanúmer. Þó eru ekki heimilaðar fleiri en ein íbúð á hverri hæð nema slíkt

fyrirkomulag sé í takt við upprunalega íbúðaskipan hússins. Einnig er heimilt að sameina íbúðir á aðliggjandi hæðum. Heimildirnar eru háðar samþykki meðlóðarhafa.

Aukaíbúð má koma fyrir í bílageymslu þar sem hægt er að uppfylla gæðakröfur sem fram koma í leiðbeiningum hverfisskipulags um fjölgun íbúða. Bílageymsla verður að standa innan sömu lóðar og aðalíbúð.

Þegar útbúnar eru aukaíbúðir eða séríbúðum fjölgað skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um fjölgun íbúða og uppfylla ákvæði gildandi byggingarreglugerðar um íbúðir. Leggja skal inn byggingarleyfisumsókn til byggingarfulltrúa vegna aukaíbúða og þegar fasteignum er fjölgað eða þær sameinaðar.

Samráð skal haft við Veitur ohf. um tengingu nýrra íbúða við fráveitukerfi.

Ef íbúðum er fjölgað þarf að skoða hvort fjölga þurfi úrgangsílátum og breyta fyrirkomulagi, sbr. skilmála um meðhöndlun úrgangs og aðrar byggingar á lóð.

Sjá leiðbeiningar
↗ **Fjölgun íbúða**

LÝÐHEILSA

Til að stuðla að bættri lýðheilsu þarf að tryggja gott aðgengi um allt svæðið fyrir gangandi vegfarendur. Aðgengi þarf að vera sérstaklega gott að almenningsrýmum, sbr. skilmálalið um almenningsrými. Við hönnun og útfærslu almenningsrýma þarf að huga að þörfum allra, sérstaklega barna, ungmenna og hreyfihamlaðra.

Lýsing og hönnun mannvirkja, gróðurs og annarra innviða í almenningsrýmum skal auka öryggistilfinningu þeirra sem þau nota og hvetja þannig til notkunar sem flestra þjóðfélagshópa.

MANNVIRKI

YFIRFÆRÐAR BYGGINGARHEIMILDIR

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 samþykkta 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.

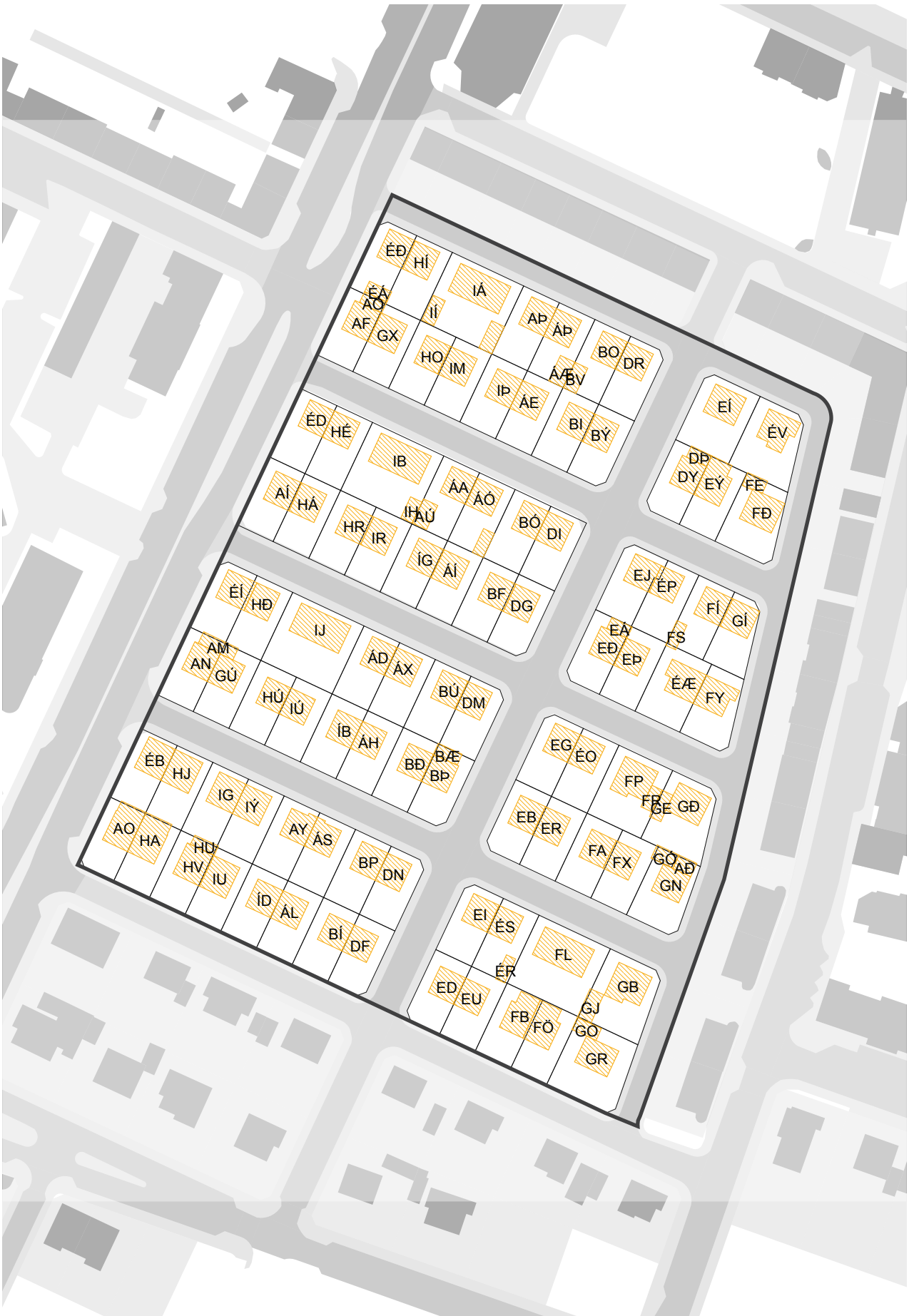
Þar sem til staðar eru ónýttar byggingarheimildir sem yfirfærast í hverfisskipulag skal nýting þeirra vera svona:

- 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.

Almenn ákvæði

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 ónýttra byggingaheimilda skal vera innan eldri byggingarreits sbr. almenn ákvæði um yfirfærðar byggingarheimildir fyrir framan.

VIÐBÓTARBYGGINGARHEIMILDIR

Almenn ákvæði

Að aftan eru birtar upplýsingar um eldri byggingarheimildir og núverandi byggingarmagn (sbr. skilmálalið um yfirfærðar byggingarheimildir). Einnig um viðbótarbyggingarheimildir og hámarksbyggingarmagn fyrir lóðir, þar sem það á við.

Innan hámarksbyggingarmagns lóðar skulu rúmast núverandi byggingar og viðbætur og breytingar sem geta verið heimilaðar skv. þessum skilmálalið eða öðrum skilmálum hverfisskipulags. Einnig aðrar byggingar á lóð sem þegar eru byggðar eða heimilt er að byggja, nema sérstaklega sé tekið fram að þær reiknist ekki inn í nýtingarhlutfall lóðar. Hámarksbyggingarmagn tekur til bæði A- og B-rýma.

Allar viðbætur og breytingar skulu falla vel að efnisvali, formi og hlutföllum núverandi byggingar. Þakgerð viðbygginga skal taka mið af þaki núverandi húss. Vanda skal efnisval og horfa til efniseiginleika, útlits, áferðar og endingar. Sjá nánar leiðbeiningar hverfisskipulags um viðeigandi húsagerð.

Nýting viðbótarbyggingarheimilda skal vera innan byggingarreits, sbr. skilmálalið um byggingarreiti og gjöld. Við hönnun og útfærslu viðbóta og breytinga skal huga að skuggavarpi á helstu íverusvæði á lóð og nágrenni, svo sem útirými í mikilli notkun, svalir og/eða palla og skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimild er nýtt.

Samráð skal haft við Veitur ohf. ef um breytingar á fráveitulögnum er að ræða. Meginreglan er sú að færsla á lögnum er á kostnað lóðarhafa.

Önnur ákvæði

Ekki er heimilt að byggja viðbyggingar við hús innan skilmálaeiningarinnar.

Óheimilt er að hækka þak.

Byggingarheimildir

AK Auðkenni lóðar eða byggingareitar, sjá uppdrátt
SL Stærð lóðar
HB Heimilað hámarks byggingarmagn
BY Þegar byggt á byggingareit
YNH Yfirfært nýtingarhlutfall á lóð
NNH Nýtt hámarks nýtingarhlutfall á lóð

T Innan takmarkaða byggingareitar lóðar
A Innan aðalbyggingarreitar
Y Innan yfirfærðs byggingareits
~~100 m²~~ Byggt er yfirfært
* Óstaðfest tala
** Atriði sem bætast við heimild

Heimilisfang	SL	AK	HB		BYGGT	YNH / NNH
Karlagata 1		**AÓ**		Y 21 m²*	21 m²	
		AF		Y 203 m²*	203 m²	
SAMTALS	**210 m²**			**224 m²**	**224 m²**	**1.07 → 1.07**
Karlagata 2		**ÉD**		Y 148 m²*	148 m²	
SAMTALS	**210 m²**			**148 m²**	**148 m²**	**0.70 → 0.70**
Karlagata 3		**GX**		Y 205 m²*	205 m²	
SAMTALS	**210 m²**			**205 m²**	**205 m²**	**0.98 → 0.98**
Karlagata 4		**HÉ**		Y 148 m²*	148 m²	
SAMTALS	**210 m²**			**148 m²**	**148 m²**	**0.70 → 0.70**
Karlagata 5		**HO**		Y 170 m²*	170 m²	
SAMTALS	**210 m²**			**170 m²**	**170 m²**	**0.81 → 0.81**
Karlagata 6		**IB**		Y 373 m²*	373 m²	
		IH		Y 19 m²*	19 m²	
SAMTALS	**420 m²**			**392 m²**	**392 m²**	**0.93 → 0.93**
Karlagata 7		**IM**		Y 176 m²*	176 m²	
SAMTALS	**210 m²**			**176 m²**	**176 m²**	**0.84 → 0.84**
Karlagata 9		**IÞ**		Y 175 m²*	175 m²	
SAMTALS	**210 m²**			**175 m²**	**175 m²**	**0.83 → 0.83**
Karlagata 10		**AÚ**		Y 25 m²*	25 m²	
		ÁA		Y 166 m²*	166 m²	
SAMTALS	**210 m²**			**191 m²**	**191 m²**	**0.91 → 0.91**
Karlagata 11		**ÁE**		Y 176 m²*	176 m²	
SAMTALS	**210 m²**			**176 m²**	**176 m²**	**0.84 → 0.84**
Karlagata 12		**ÁÓ**		Y 166 m²*	166 m²	
					0 m²	
SAMTALS	**210 m²**			**166 m²**	**166 m²**	**0.79 → 0.79**
Karlagata 13		**BI**		Y 174 m²*	174 m²	
SAMTALS	**210 m²**			**174 m²**	**174 m²**	**0.83 → 0.83**
Karlagata 14		**BÓ**		Y 151 m²*	151 m²	
SAMTALS	**210 m²**			**151 m²**	**151 m²**	**0.72 → 0.72**
Karlagata 15		**BÝ**		Y 179 m²*	179 m²	

Heimilisfang	SL	AK	HB		BYGGT	YNH / NNH
SAMTALS	**208 m²**			**179 m²**	**179 m²**	**0.86 → 0.86**
Karlagata 16		**DI**		Y 146 m²*	146 m²	
SAMTALS	**210 m²**			**146 m²**	**146 m²**	**0.70 → 0.70**
Karlagata 17		**DÞ**		Y 20 m²*	20 m²	
		DY		Y 173 m²*	173 m²	
SAMTALS	**208 m²**			**193 m²**	**193 m²**	**0.93 → 0.93**
Karlagata 18		**EJ**		Y 190 m²*	190 m²	
SAMTALS	**216 m²**			**190 m²**	**190 m²**	**0.88 → 0.88**
Karlagata 19		**EÝ**		Y 194 m²*	194 m²	
SAMTALS	**210 m²**			**194 m²**	**194 m²**	**0.92 → 0.92**
Karlagata 20		**ÉP**		Y 159 m²*	159 m²	
SAMTALS	**202 m²**			**159 m²**	**159 m²**	**0.79 → 0.79**
Karlagata 21		**FE**		Y 20 m²*	20 m²	
		FÐ		Y 280 m²*	280 m²	
SAMTALS	**281 m²**			**300 m²**	**300 m²**	**1.07 → 1.07**
Karlagata 22		**FÍ**		Y 179 m²*	179 m²	
		FS		Y 21 m²*	21 m²	
SAMTALS	**210 m²**			**200 m²**	**200 m²**	**0.95 → 0.95**
Karlagata 24		**GÍ**		Y 188 m²*	188 m²	
SAMTALS	**199 m²**			**188 m²**	**188 m²**	**0.94 → 0.94**
Mánagata 1		**AM**		Y 19 m²*	19 m²	
		AN		Y 165 m²*	165 m²	
SAMTALS	**210 m²**			**184 m²**	**184 m²**	**0.88 → 0.88**
Mánagata 2		**ÉB**		Y 190 m²*	190 m²	
SAMTALS	**210 m²**			**190 m²**	**190 m²**	**0.90 → 0.90**
Mánagata 3		**GÚ**		Y 175 m²*	175 m²	
SAMTALS	**210 m²**			**175 m²**	**175 m²**	**0.83 → 0.83**
Mánagata 4		**HJ**		Y 173 m²*	173 m²	
SAMTALS	**210 m²**			**173 m²**	**173 m²**	**0.82 → 0.82**
Mánagata 5		**HÚ**		Y 165 m²*	165 m²	
SAMTALS	**210 m²**			**165 m²**	**165 m²**	**0.79 → 0.79**
Mánagata 6		**IG**		Y 167 m²*	167 m²	
SAMTALS	**210 m²**			**167 m²**	**167 m²**	**0.80 → 0.80**
Mánagata 7		**IÚ**		Y 165 m²*	165 m²	
SAMTALS	**210 m²**			**165 m²**	**165 m²**	**0.79 → 0.79**
Mánagata 8		**IÝ**		Y 179 m²*	179 m²	
SAMTALS	**210 m²**			**179 m²**	**179 m²**	**0.85 → 0.85**
Mánagata 9		**ÍB**		Y 176 m²*	176 m²	
SAMTALS	**210 m²**			**176 m²**	**176 m²**	**0.84 → 0.84**
		AY		Y 171 m²*		

Heimilisfang	SL	AK	HB		BYGGT	YNH / NNH
Mánagata 10					171 m²	
SAMTALS	**210 m²**			**171 m²**	**171 m²**	**0.81 → 0.81**
Mánagata 11		**ÁH**		Y 171 m²*	171 m²	
SAMTALS	**210 m²**			**171 m²**	**171 m²**	**0.81 → 0.81**
Mánagata 12		**ÁS**		Y 171 m²*	171 m²	
SAMTALS	**210 m²**			**171 m²**	**171 m²**	**0.81 → 0.81**
Mánagata 13		**BÐ**		Y 171 m²*	171 m²	
SAMTALS	**210 m²**			**171 m²**	**171 m²**	**0.81 → 0.81**
Mánagata 14		**BP**		Y 172 m²*	172 m²	
SAMTALS	**210 m²**			**172 m²**	**172 m²**	**0.82 → 0.82**
Mánagata 15		**BÆ**		Y 21 m²*	21 m²	
		BÞ		Y 176 m²*	176 m²	
SAMTALS	**208 m²**			**197 m²**	**197 m²**	**0.95 → 0.95**
Mánagata 16		**DN**		Y 176 m²*	176 m²	
SAMTALS	**208 m²**			**176 m²**	**176 m²**	**0.85 → 0.85**
Mánagata 17		**EB**		Y 171 m²*	171 m²	
SAMTALS	**208 m²**			**171 m²**	**171 m²**	**0.82 → 0.82**
Mánagata 18		**EI**		Y 179 m²*	179 m²	
SAMTALS	**208 m²**			**179 m²**	**179 m²**	**0.86 → 0.86**
Mánagata 19		**ER**		Y 173 m²*	173 m²	
SAMTALS	**210 m²**			**173 m²**	**173 m²**	**0.82 → 0.82**
Mánagata 20		**ÉR**		Y 21 m²*	21 m²	
		ÉS		Y 170 m²*	170 m²	
SAMTALS	**210 m²**			**191 m²**	**191 m²**	**0.91 → 0.91**
Mánagata 21		**FA**		Y 176 m²*	176 m²	
SAMTALS	**210 m²**			**176 m²**	**176 m²**	**0.84 → 0.84**
Mánagata 22		**FL**		Y 349 m²*	349 m²	
SAMTALS	**420 m²**			**349 m²**	**349 m²**	**0.83 → 0.83**
Mánagata 23		**FX**		Y 173 m²*	173 m²	
SAMTALS	**210 m²**			**173 m²**	**173 m²**	**0.82 → 0.82**
Mánagata 24		**GB**		Y 270 m²*	270 m²	
		GJ		Y 36 m²*	36 m²	
SAMTALS	**327 m²**			**306 m²**	**306 m²**	**0.94 → 0.94**
Mánagata 25, 25A		**GÓ**		Y 25 m²*	25 m²	
		GN		Y 210 m²*	210 m²	
		AÐ		Y 18 m²*	18 m²	
SAMTALS	**246 m²**			**253 m²**	**253 m²**	**1.03 → 1.03**
Skarphéðinsgata 2		**ÉÁ**		Y 21 m²*	21 m²	
		ÉÐ		Y 216 m²*	216 m²	
SAMTALS	**208 m²**			**237 m²**	**237 m²**	**1.14 → 1.14**

Heimilisfang	SL	AK	HB		BYGGT	YNH / NNH
Skarphéðinsgata 4		HÍ		Y 216 m²*	216 m²	
SAMTALS	**210 m²**			**216 m²**	**216 m²**	**1.03 → 1.03**
Skarphéðinsgata 6		IÁ		Y 459 m²*	459 m²	
		IÍ		Y 26 m²*	26 m²	
					0 m²	
SAMTALS	**420 m²**			**485 m²**	**485 m²**	**1.15 → 1.15**
Skarphéðinsgata 10		AÞ		Y 176 m²*	176 m²	
SAMTALS	**210 m²**			**176 m²**	**176 m²**	**0.84 → 0.84**
Skarphéðinsgata 12		ÁÞ		Y 180 m²*	180 m²	
		ÁÆ		Y 27 m²*	27 m²	
SAMTALS	**210 m²**			**207 m²**	**207 m²**	**0.99 → 0.99**
Skarphéðinsgata 14		BO		Y 174 m²*	174 m²	
		BV		Y 28 m²*	28 m²	
SAMTALS	**210 m²**			**202 m²**	**202 m²**	**0.96 → 0.96**
Skarphéðinsgata 16		DR		Y 174 m²*	174 m²	
SAMTALS	**208 m²**			**174 m²**	**174 m²**	**0.84 → 0.84**
Skarphéðinsgata 18		EÍ		Y 232 m²*	232 m²	
SAMTALS	**308 m²**			**232 m²**	**232 m²**	**0.75 → 0.75**
Skarphéðinsgata 20		ÉV		Y 221 m²*	221 m²	
SAMTALS	**306 m²**			**221 m²**	**221 m²**	**0.72 → 0.72**
Skeggjagata 1		AO		Y 191 m²*	191 m²	
SAMTALS	**208 m²**			**191 m²**	**191 m²**	**0.92 → 0.92**
Skeggjagata 3		HA		Y 191 m²*	191 m²	
SAMTALS	**210 m²**			**191 m²**	**191 m²**	**0.91 → 0.91**
Skeggjagata 5		HU		Y 19 m²*	19 m²	
		HV		Y 198 m²*	198 m²	
SAMTALS	**210 m²**			**217 m²**	**217 m²**	**1.03 → 1.03**
Skeggjagata 7		IU		Y 179 m²*	179 m²	
SAMTALS	**210 m²**			**179 m²**	**179 m²**	**0.85 → 0.85**
Skeggjagata 9		ÍD		Y 174 m²*	174 m²	
SAMTALS	**210 m²**			**174 m²**	**174 m²**	**0.83 → 0.83**
Skeggjagata 11		ÁL		Y 172 m²*	172 m²	
SAMTALS	**210 m²**			**172 m²**	**172 m²**	**0.82 → 0.82**
Skeggjagata 13		BÍ		Y 179 m²*	179 m²	
SAMTALS	**210 m²**			**179 m²**	**179 m²**	**0.85 → 0.85**
Skeggjagata 15		DF		Y 179 m²*	179 m²	
SAMTALS	**208 m²**			**179 m²**	**179 m²**	**0.86 → 0.86**
Skeggjagata 17		ED		Y 178 m²*	178 m²	
SAMTALS	**208 m²**			**178 m²**	**178 m²**	**0.86 → 0.86**
Skeggjagata 19		EU		Y 175 m²*	175 m²	

Heimilisfang	SL	AK	HB		BYGGT	YNH / NNH
SAMTALS	**210 m²**			**175 m²**	**175 m²**	**0.83 → 0.83**
Skeggjagata 21		**FB**		Y 198 m²*	198 m²	
SAMTALS	**210 m²**			**198 m²**	**198 m²**	**0.94 → 0.94**
Skeggjagata 23		**FÖ**		Y 193 m²*	193 m²	
SAMTALS	**210 m²**			**193 m²**	**193 m²**	**0.92 → 0.92**
Skeggjagata 25		**GO**		Y 25 m²*	25 m²	
		GR		Y 230 m²*	230 m²	
SAMTALS	**369 m²**			**255 m²**	**255 m²**	**0.69 → 0.69**
Vífilsgata 1		**AÍ**		Y 176 m²*	176 m²	
SAMTALS	**210 m²**			**176 m²**	**176 m²**	**0.84 → 0.84**
Vífilsgata 2		**ÉÍ**		Y 172 m²*	172 m²	
SAMTALS	**208 m²**			**172 m²**	**172 m²**	**0.83 → 0.83**
Vífilsgata 3		**HÁ**		Y 171 m²*	171 m²	
SAMTALS	**210 m²**			**171 m²**	**171 m²**	**0.81 → 0.81**
Vífilsgata 4		**HÐ**		Y 172 m²*	172 m²	
SAMTALS	**210 m²**			**172 m²**	**172 m²**	**0.82 → 0.82**
Vífilsgata 5		**HR**		Y 188 m²*	188 m²	
SAMTALS	**210 m²**			**188 m²**	**188 m²**	**0.90 → 0.90**
Vífilsgata 6		**IJ**		Y 344 m²*	344 m²	
SAMTALS	**420 m²**			**344 m²**	**344 m²**	**0.82 → 0.82**
Vífilsgata 7		**IR**		Y 176 m²*	176 m²	
SAMTALS	**210 m²**			**176 m²**	**176 m²**	**0.84 → 0.84**
Vífilsgata 9		**ÍG**		Y 213 m²*	213 m²	
SAMTALS	**210 m²**			**213 m²**	**213 m²**	**1.01 → 1.01**
Vífilsgata 10		**ÁD**		Y 173 m²*	173 m²	
SAMTALS	**210 m²**			**173 m²**	**173 m²**	**0.82 → 0.82**
Vífilsgata 11		**ÁÍ**		Y 207 m²*	207 m²	
SAMTALS	**210 m²**			**207 m²**	**207 m²**	**0.99 → 0.99**
Vífilsgata 12		**ÁX**		Y 175 m²*	175 m²	
SAMTALS	**210 m²**			**175 m²**	**175 m²**	**0.83 → 0.83**
Vífilsgata 13		**BF**		Y 176 m²*	176 m²	
SAMTALS	**210 m²**			**176 m²**	**176 m²**	**0.84 → 0.84**
Vífilsgata 14		**BÚ**		Y 173 m²*	173 m²	
SAMTALS	**210 m²**			**173 m²**	**173 m²**	**0.82 → 0.82**
Vífilsgata 15		**DG**		Y 166 m²*	166 m²	
SAMTALS	**208 m²**			**166 m²**	**166 m²**	**0.80 → 0.80**
Vífilsgata 16		**DM**		Y 175 m²*	175 m²	
SAMTALS	**208 m²**			**175 m²**	**175 m²**	**0.84 → 0.84**
Vífilsgata 17		**EÁ**		Y 16 m²*	16 m²	
		EÐ				

Heimilisfang	SL	AK	HB		BYGGT	YNH / NNH
				Y 176 m²*	176 m²	
SAMTALS	208 m²			192 m²	192 m²	0.92 → 0.92
Vífilsgata 18		EG		Y 176 m²*	176 m²	
SAMTALS	208 m²			176 m²	176 m²	0.85 → 0.85
Vífilsgata 19		EÞ		Y 176 m²*	176 m²	
SAMTALS	210 m²			176 m²	176 m²	0.84 → 0.84
Vífilsgata 20		ÉO		Y 173 m²*	173 m²	
SAMTALS	210 m²			173 m²	173 m²	0.82 → 0.82
Vífilsgata 21		ÉÆ		Y 228 m²*	228 m²	
SAMTALS	263 m²			228 m²	228 m²	0.87 → 0.87
Vífilsgata 22		FP		Y 258 m²*	258 m²	
		FR		Y 20 m²*	20 m²	
SAMTALS	316 m²			278 m²	278 m²	0.88 → 0.88
Vífilsgata 23		FY		Y 228 m²*	228 m²	
SAMTALS	231 m²			228 m²	228 m²	0.99 → 0.99
Vífilsgata 24		GÐ		Y 223 m²*	223 m²	
		GE		Y 21 m²*	21 m²	
SAMTALS	307 m²			244 m²	244 m²	0.79 → 0.79

NÝBYGGINGAR

Innan skilmálaeiningarinnar eru ekki skilgreindar nýbyggingar.

AÐRAR BYGGINGAR Á LÓÐ

Almennt gildir að stakstæð mannvirki á lóð, sem fjallað er um í þessum skilmálalið, skuli staðsetja innan takmarkaðs byggingarreits. Þó er heimilt að fara út fyrir takmarkaða byggingarreitinn að lóðamörkum sem snúa að borgalandi vegna sorplausna. Einnig er heimilt að fara með smáhýsi og gróðurhús upp að lóðamörkum aðliggjandi lóða ef samþykki lóðarhafa viðkomandi lóða liggur fyrir. Smáhýsi, önnur en gróðurhús, mega þó aldrei standa framar á lóð en framhlið húss.

Heimildir um aðrar byggingar á lóð bætast við byggingarheimildir sem fram koma í skilmálalið um viðbótarbyggingarheimildir og reiknast því ekki inn í nýtingarhlutfall lóðar.

Fylgja skal leiðbeiningum hverfisskipulags um aðrar byggingar á lóð og ákvæðum byggingarreglugerðar um smáhýsi á lóðum.

Sorpgerði

Heimilt er að byggja sorpgerði á hverri lóð. Fylgja skal ákvæðum byggingarreglugerðar og hönnunarviðmiðum um úrgangslausnir við íbúðarhúsnæði sem umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur gefur út.

Smáhýsi

Heimilt er að byggja eitt stakstætt smáhýsi á lóð sem má að hámarki vera 15 m² og mesta hæð þess 2,5 metrar frá yfirborði lóðar og upp á hæsta punkt þaks eða útveggs, sbr. ákvæði gildandi byggingarreglugerðar um smáhýsi á lóð. Smáhýsi eru skýli sem almennt eru ætluð til geymslu garðáhalda, hjóla o.þ.h. og eru ekki ætluð til íveru.

Ef smáhýsi eru samtengd eða standa þétt saman við mörk aðliggjandi lóða þarf að tryggja brunavarnir skv. ákvæðum byggingarreglugerðar.

Gróðurhús

Heimilt er að byggja eitt stakstætt gróðurhús á lóð sem má að hámarki vera 15 m² og mesta hæð þess 3,0 metrar frá yfirborði lóðar og upp á hæsta punkt þaks eða útveggs. Gróðurhús skal vera úr gegnsæju glerefni í veggjum og þaki. Hönnun og frágangur lýsingar skal vera þannig að hún valdi ekki óæskilegri ljósmengun. Gróðurhús má staðsetja hvar sem er á lóð en ef það stendur nær lóðamörkum aðliggjandi lóðar en 3 metra skal samþykki allra viðkomandi lóðarhafa liggja fyrir.

BYGGINGARREITIR OG GJÖLD

Byggingarreitir

Á hverfisskipulagsuppdrætti eru sýndir tveir byggingarreitir, takmarkaður reitur og aðalreitur. Allar byggingar á lóð skulu vera innan byggingarreita.

Takmarkaður byggingarreitur

Byggingarreitir fyrir minni viðbyggingar við sérbýlishús, parhús og raðhús, færanlegar kennslustofur og aðrar byggingar á lóð eru sýndir með rauðri brotinni línu. Þessir byggingarreitir eru rúmir og ekki er gert ráð fyrir að þeir séu fullnýttir heldur sýna þeir mögulegt svæði fyrir minni viðbyggingar og stakstæðar byggingar. Útfærsla á staðsetningu smærri viðbygginga á sér stað á hönnunarstigi og skal fylgja viðeigandi leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimildir eru nýttar.

Aðalbyggingarreitur

Byggingarreitir fyrir stærri byggingar, eins og ofanábyggingar fjölbýlishúsa ásamt lyftu og/eða stigahúsi, viðbyggingar og nýbyggingar, eru sýndir með blárri brotinni línu. Fullnýta má þessa byggingarreiti. Útfærsla á stærri viðbyggingum og nýbyggingum á sér stað á hönnunarstigi og skal fylgja viðeigandi leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimildir eru nýttar.

Gjöld fyrir byggingarheimildir

Greiða þarf gatnagerðargjöld fyrir viðbótarfermetra sem samþykkt er að byggja á grundvelli þessa hverfisskipulags skv. lögum nr. 153/2006 um gatnagerðargjöld og samþykktar um gatnagerðargjöld í Reykjavík sem gildir á hverjum tíma. Á þróunar- og uppbyggingarsvæðum þar sem uppbygging krefst nýs deiliskipulags eða breytinga á gildandi deiliskipulagi gilda samningsmarkmið Reykjavíkurborgar á uppbyggingarsvæðum, samþykkt á fundi borgarstjórnar 2. febrúar 2022. Samningsmarkmiðin gilda um uppbyggingu á lóðum þar sem heimiluð verður breytt nýting á lóð/um og/eða viðbótarbyggingarmagn sem er að flatarmáli meira en 800 fermetrar eða 15 eða fleiri nýjar íbúðir verða til. Samningsmarkmiðin er að finna á heimasíðu Reykjavíkurborgar.

SVALIR OG SVALALOKANIR

Heimilt er að byggja svalir við hús innan skilmálaeiningarinnar. Ef byggðar eru nýjar svalir er gerð krafa um að þær séu byggðar eftir stöðluðum teikningum og leiðbeiningum fyrir húsagerðina sem finna má í fylgiskjali við leiðbeiningar hverfisskipulags um svalir og útlitsbreytingar.

Hámarksdýpt svala er 1,1 metrar og hámarksbreidd 3,1 metrar. Lágmarkshæð undir svalir við gangstétt er 2,4 metrar.

Svalalokanir eru ekki heimilaðar.

Í leiðbeiningum hverfisskipulags um svalir og þakbreytingar er fjallað nánar um hvernig framangreind skilyrði eru uppfyllt.

Sjá nánar skilmálalið um verndarákvæði.

Sjá leiðbeiningar
↗ **Svalir og útlitsbreytingar**

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

Virða skal upprunalegt þakform. Ekki er heimilt að breyta þakformi eða hækka þak.

Kvistir eru ekki heimilaðir. Gluggar í þakfleti eru heimilaðir.

Þök skulu klædd bárujárni eða öðrum málmi. Litaval á þökum er frjálst.

Halda skal í steyptan þakkant. Ef þakkantur hefur verið brotinn niður, klæddur eða byggður upp nýr skal halda hlutföllum og útliti upprunalegs þakkants bæði í þykkt og dýpt.

Heimilt er að tæknibúnaður fari 1,5 metra upp fyrir gefnar hámarkshæðir á þakfleti, sbr. skilmálalið um tæknibúnað.

Fylgja skal leiðbeiningum hverfisskipulags um þakbreytingar.

Sjá nánar skilmálalið um verndarákvæði.

Sjá leiðbeiningar
↗ **Þakbreytingar**

ÚTLITSBREYTINGAR OG VIÐHALD

Forðast skal að raska að óþörfu frumgerð húss og sérkennum þess við viðhald og útlitsbreytingar. Taka skal tillit til forma og hlutfalla, glugga og gluggasetningar, innganga, áferðar, efnisvals, mynstra og annarra sérkenna húss.

Í gildi er hverfisvernd sem takmarkar heimildir til breytinga sbr. eftirfarandi (sjá nánar skilmálalið um verndarákvæði):

- Gluggar skulu miðast við upphaflega gerð bæði hvað varðar efni og uppdeilingu gluggapósta. Hafi gluggum verið breytt skal við endurnýjun færa þá til upprunalegs horfs.
- Sérstaklega skal fara varlega í allar breytingar við götuhliðar húsa þar sem þær snúa að almenningsrými. Gæta skal sérstaklega heildarsvips við aðalgötur og borgargötur.
- Ytra byrði húsa sé skeljasandur eða steinmulningssteining.
- Gráir og brúntóna litir eru ráðandi á húsum og garðveggjum. Við endursteinun húsa skal leitast við að halda upprunalegum lit. Halda skal í mismunandi liti í steiningu og ekki er heimilt að útmá mynstur í útliti húsa.
- Ef einangra þarf og klæða húsið að utan af byggingartæknilegum ástæðum, s.s. vegna leka, steypuskemmda eða annars, skal nota múrklæðningar af viðurkenndri gerð og skal áferð veggflata taka mið af upprunalegri gerð hússins.

Sjá leiðbeiningar
↗ **Svalir og útlitsbreytingar**

KJALLARI

Kjallarar eru heimilir þar sem aðstæður leyfa.

Sækja má um að taka í notkun ósamþykkt rými í kjöllurum húsa sem til hafa orðið s.s. vegna náttúrulegs landhalla, enda mun umfang húss ekki aukast. Sækja þarf um byggingarleyfi. Skipulagsfulltrúi ákvarðar hvort aukið byggingarmagn uppfyllir ákvæði 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Heimilt er að grafa frá hluta úthliðar, til að koma fyrir nýjum gluggum eða inngangi, ef samþykkt íbúðarrými eru í kjallara. Þó má ekki grafa dýpra en sem nemur helmingi salarhæðar kjallara. Sækja þarf um byggingarleyfi.

NIÐURRIF

Almennt er niðurrif húsa óheimilt. Ríkar ástæður skulu vera fyrir niðurrifi og áður en það er heimilað skal liggja fyrir greinargerð óháðs sérfræðings í mannvirkjagerð um ástand hússins og varðveislugildi þess. Lóðarhafi skal einnig lýsa með teikningum fyrirætlunum um það hús sem byggja á í staðinn. Þær teikningar skal kynna fyrir byggingar- og skipulagsyfirvöldum. Leyfi fyrir niðurrifi er samþykkt samhliða byggingarleyfi fyrir nýju húsi og er háð samþykki byggingar- og skipulagsyfirvalda og heilbrigðiseftirlits.

TÆKNIBÚNAÐUR

Heimilt er að koma fyrir tæknibúnaði eins og sólarsellum, loftneti, gervihnattadiski og reykháfi utan á húsi. Tæknibúnaður á borð við sólarsellur þarf að falla vel að yfirborði vegg- og þakflata. Ef sólarsellur eru staðsettar á þaki skulu þær vera hluti af þakfleti og falla að honum.

Hámarkshæð tæknibúnaðar eins og loftnets, gervihnattadisks og reykháfs er 1,5 metrar upp fyrir hæstu brún þakflatar.

Í fjöleignarhúsum þarf samþykki húsfunda/meðlóðarhafa fyrir uppsetningu á hvers konar tækjabúnaði á þaki og veggjum.

ÓSAMÞYKKTAR FRAMKVÆMDIR

Fasteignaeigendur bera ábyrgð á að notkun fasteignar sé í samræmi við samþykktar teikningar.

Hægt er að sækja um byggingarleyfi fyrir rýmum sem hafa verið tekin í notkun en eru skilgreind sem lokuð rými, t.d. í kjöllurum, enda hafi umfang húss ekki breyst frá síðasta samþykkta byggingarleyfi. Skipulagsfulltrúi ákvarðar hvort aukið byggingarmagn uppfyllir ákvæði 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

GÆÐI BYGGÐAR

LÓÐAMÖRK

Lóðamörk eru sýnd á hverfisskipulagsuppdrætti. Nánari afmörkun lóðar er útfærð með hnitasettum lóðaruppdrætti landupplýsingadeildar Reykjavíkurborgar. Lóðarhöfum er óheimilt að fara út fyrir lóðarmörk með hvers kyns framkvæmdir og/eða nýtingu á borgarlandi í eigin þágu.

Frágangur á lóðamörkum

Lóðarhafar skulu hafa samráð um frágang á sameiginlegum lóðamörkum aðliggjandi lóða.

Halda skal í einkennandi steypta garðveggi umhverfis lóðir, þá sérstaklega að götu. Gróður á sameiginlegum lóðamörkum skal ekki vera hærri en 1,8 metrar og há tré í a.m.k. 4 metra fjarlægð frá lóðamörkum, nema nágrannar ákveði annað í sameiningu.

Ef byggður er skjólveggur inni á lóð skal hann ekki vera hærri en 1,8 metrar, miðað við hæð frá jörðu. Hann skal staðsetja þannig að á tímabilinu frá vorjafndægrum til haustjafndægra sé aldrei skuggavarp frá honum á helstu dvalarsvæði á nágrannalóð.

Á lóðarmörkum sem snúa að götum, gatnamótum, innkeyrslum og/eða stígum má ekki hefta sjónlínur með girðingum, veggjum eða gróðri. Hámarkshæð girðinga/veggja á slíkum stöðum er 1,2 metrar. Gróður og girðingar/veggi skal velja með það í huga. Við sérstakar aðstæður getur þurft að draga girðingar/veggi og gróður inn á lóð til að tryggja sjónlínur. Lóðarhafi ber ábyrgð á að gróður vaxi ekki fyrir sjónlínur vegfarenda.

Sjá leiðbeiningar
↗ **Útfærsla lóða**

ÚTFÆRSLA LÓÐA

Almennt gildir um útfærslu lóða að gætt sé í hvívetna að því að skerða ekki nýtingu á næstu

lóðum. Hér er þó ekki átt við lítils háttar skuggavarp eða útsýnisskerðingu. Vanda skal til alls frágangs á lóðum, s.s. með gróðursetningu og hellulögn. Vandaður frágangur skal vera á bílastæðum og leitast við að brjóta upp ásýnd þeirra með gróðri.

Hæðir á lóðamörkum koma fram á hæðarblaði, annars vegar G-tölur við götu sem eru bindandi og hins vegar L-tölur sem eru leiðbeinandi.

Við uppbyggingu skal lóðaruppdráttur sem sýnir fyrirkomulag lóðar fylgja aðaluppdrætti. Þar skal sýna skipulag og útfærslu lóðar, þ.m.t. hæðarsetningu, frágang bílastæða, gróðursetningu, plöntuval og ofanvatnslausnir ásamt öðrum almennum frágangi á lóðinni.

Gróður á lóðum

Við uppbyggingu eða viðbyggingu á lóð skal sjá til þess að hlutfall gróðurs innan lóðar minnki sem minnst. Leiðir til þess eru t.d. að rækta nýjan gróður annars staðar og/eða að auka gegndræpi á lóð, sbr. skilmála um blágrænar ofanvatnslausnir.

Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval á lóðamörkum.

Sækja þarf um leyfi til Reykjavíkurborgar til að fella tré sem eru hærri en 8 metrar eða eldri en 60 ára. Sjá nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um útfærslu lóða.

Forðast skal ræktun ágengra plantna.

Sjá leiðbeiningar
↗ **Útfærsla lóða**

ALMENNINGSRÝMI

Almenningsrými á svæðinu, s.s. torg, götur og önnur opin svæði, skal útfæra þannig að þau séu í senn skjólsæl, sólrík og aðlaðandi og á þeim skal gert ráð fyrir blágrænum ofanvatnslausnum. Við hönnun almenningsrýma skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um almenningsrými og viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun til að tryggja aðgengi allra.

Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilegan fjölbreytileika.

Gróður á opnum svæðum

Við uppbyggingu eða breytingar á opnum svæðum skal sjá til þess að hlutfall gróðurs minnki sem minnst. Leiðir til þess eru t.d. að rækta nýjan gróður annars staðar og/eða að auka gegndræpi, sbr. skilmála um blágrænar ofanvatnslausnir.

Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval.

Sækja þarf um leyfi til Reykjavíkurborgar til að fella tré sem eru hærri en 8 metrar eða eldri en 60 ára. Sjá nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um almenningsrými.

Sjá leiðbeiningar
↗ **Almenningsrými**

BORGARBÚSKAPUR

Heimilt er að nýta lóðir og borgarland fyrir borgarbúskap sem ætlaður er íbúum í hverfinu, s.s. ræktun á matjurtum. Ef nýta á borgarland fyrir borgarbúskap skal sækja um leyfi til umhverfis- og skipulagssviðs sem ákvarðar stærð og nánari legu svæðis.

Heimild til matvælaræktunar á borgarlandi er tímabundinn afnotaréttur sem nánar er skilgreindur í afnotaleyfi.

Hænsnahald er leyft innan lóða. Ef stunda á hænsnahald þarf að sækja um leyfi heilbrigðisnefndar og fylgja samþykkt um hænsnahald í Reykjavík utan skipulagðra landbúnaðarsvæða nr. 815/2014 ásamt tilheyrandi leiðbeiningum Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur.

Þegar heimildir um borgarbúskap eru nýttar þarf að fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um borgarbúskap.

LJÓSVIST

Lýsing skal fyrst og fremst beinast að aðkomu, þ.e. bílastæðum, göngu/hjólaleiðum og að inngöngum húsa. Lýsing við verandir og á lóð skal vera dempuð.

Ljósabúnaður og hönnun lýsingar skal vera með þeim hætti að ekki sé hætta á að vegfarendur blindist af lýsingunni eða hún valdi glýju eða óþarfa ljósmengun.

Við hönnun og framkvæmd lýsingar innan lóða, á byggingum, opnum svæðum eða á borgarlandi skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um ljósvist.

Sjá leiðbeiningar
↗ **Ljósvist**

HLJÓÐVIST

Ljóst er að hljóðvist í þéttri eldri byggð verður í einhverjum tilvikum meiri en æskilegt er á íbúðarsvæðum. Við hönnun húsnæðis og breytingar á eldra húsnæði skal leitast við að halda óþægindum af völdum hávaða í lágmarki með þeim aðgerðum sem tækar eru.

Hljóðvist innandyra skal leyst með byggingartæknilegum aðgerðum. Sýna skal fram á gildi mótvægisaðgerða vegna hljóðvistar með gerð hljóðvistarskýrslu fyrir hverja framkvæmd við uppbyggingu á svæðinu. Gera skal grein fyrir völdum lausnum fyrir útveggi, glugga, svalalokanir, aðgerðir á lóð o.s.frv. og hvernig viðkomandi aðgerðir mæta kröfum um hljóðstig við byggingar og á útisvæðum, sbr. ákvæði í byggingarreglugerð og leiðbeiningar Mannvirkjastofnunar um hljóðvist.

Hljóðmengun frá starfsemi skal leyst með byggingartæknilegum aðgerðum eins og kostur er. Sýna skal fram á gildi mótvægisaðgerða 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 aðaluppdrátta sem ber að skila inn hljóðvistarskýrslu, sbr. leiðbeiningar Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar.

LOFTGÆÐI

Útfæra skal gróðurbelti á lóðum og borgarlandi nálægt umferðarþungum götum til að draga úr loftmengun.

Gróðurbeltið skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni.

Þar sem heimild er fyrir veitingarekstri, samkvæmt ákvæðum aðalskipulags, skal ganga frá útblæstri í samræmi við ákvæði byggingarreglugerðar og loftgæðareglugerðar til að koma í veg fyrir lyktarmengun.

KVAÐIR

Kvaðir eru tilgreindar á útgefnum mæliblöðum, hverfisskipulagi, lóðarleigusamningum, úthlutunarskilmálum og í öðrum þinglýstum skjölum. Þegar sótt er um byggingarleyfi þarf lóðarhafi/-hafar að leggja fram mæliblað og hæðarblað sem er í samræmi við gildandi hverfisskipulag.

Dæmi um kvaðir eru:

- Lagnaleiðir veitufyrirtækja
- Almennur umferðarréttur um lóð
- Hönnun og frágangur bygginga og lóða
- Tímabundnar ráðstafanir á lóð eða starfsemi

Allar heimildir sem yfirfærðar eru í hverfisskipulag úr eldra deiliskipulagi, þ.m.t. kvaðir, koma

fram í skilmálalið um yfirfærðar byggingarheimildir. Auk þess geta tilteknar kvaðir verið endurteknar í öðrum skilmálaliðum hverfisskipulags eftir því sem við á.

ORKA & AUÐLINDIR

MEÐHÖNDLUN ÚRGANGS

Almenn ákvæði

Í gildi er Samþykkt um meðhöndlun úrgangs í Reykjavíkurborg og skal hafa þá samþykkt til hliðsjónar við ákvarðanir um úrgangslausnir í hverfinu. Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur hefur einnig unnið hönnunarleiðbeiningar fyrir úrgangslausnir sem hafa skal til hliðsjónar.

Á borgarlandi er heimilt að koma fyrir grenndarstöðvum og ílátum undir úrgang, s.s. meðfram göngustígum og/eða á opnum svæðum innan skilmálaeiningarinnar. Leitast skal við að setja upp flokkunarílát þar sem endurvinnsluefni falla til og söfnun þeirra þykir hagkvæm.

Úrgangslausnir við íbúðarhúsnæði

Heimilt er að byggja skýli, gerði eða geymslu innan lóðar fyrir úrgang, sbr. skilmála um aðrar byggingar á lóð. Hafa skal samráð við skrifstofu umhverfisgæða á umhverfis- og skipulagssviði Reykjavíkur og fylgja hönnunarviðmiðum um úrgangslausnir við íbúðarhúsnæði sem skrifstofan hefur gefið út.

Gera skal ráð fyrir söfnun að lágmarki fjögurra úrgangsflokka við heimili - blandaðs úrgangs, pappírs/pappa, plasts og matarleifa. Lóðarhafi ber ábyrgð á að rými fyrir ílát henti áætluðu úrgangsmagni sem til fellur í húsnæðinu og að aðgengi sé gott til losunar íláta. Ílát undir úrgang skulu vera á jarðhæð á einum stað og standa sem næst aðkomu að lóð þegar losun fer fram eða ekki lengra en 15 m frá lóðarmörkum.

Heimilt er að setja upp safnkassa á lóð sem tekur við lífrænum úrgangi og skilar næringarríkri gróðurmold til baka í lóðina. Safnkassi skal ekki standa nærri íbúðarhúsi á lóðinni eða íbúðarhúsi á nágrannalóð.

RAFHLEÐSLUSTÆÐI

Þar sem bílastæði eru skilgreind innan lóða er lóðarhöfum heimilt að nýta þau sem rafhleðslustæði. Upplýsingar um fjölda bílastæða á lóð eru birtar í skilmála um bílastæði og innkeyrslur.

Reykjavíkurborg er heimilt að koma fyrir rafhleðslustæðum innan skilmálaeiningarinnar á borgarlandi. Íbúum og öðrum lóðarhöfum er óheimilt að koma fyrir rafhleðslustæðum á borgarlandi. Rafhleðslustæði á borgarlandi skulu vera opin almenningi.

Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar við gerð rafhleðslustæða.

DREIFISTÖÐVAR, LAGNIR OG VEITUR

Kvaðir um legu lagna koma fram á útgefnum hæða- og mæliblöðum auk almennra kvaða í lóðaleigusamningum. 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 í nálægð við stofnlagnir nema í samráði við Veitur.

Heimilt er að staðsetja smádreifistöðvar í borgarlandi fyrir raforkudreifingu, dæluhús hita-, vatns- og fráveitu sem eru innan við 15 m² og með hámarks hæð þaks 2,5 m mælt frá yfirborði

jarðvegs. Staðsetning smádreifistöðva er háð samþykki umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkur.

Óheimilt er að reisa varanleg mannvirki eða planta gróðri sem ekki er hægt að færa úr stað innan athafnasvæða borholna Veitna. Borholur eru sýndar á stefnukorti um orku og auðlindir og kvöð um afmörkun athafnasvæða merkt á hverfisskipulagsuppdrætti.

Við Mánagötu 25 er dreifistöð Veitna ohf.

VISTKERFI & MINJAR

BLÁGRÆNAR OFANVATNSLAUSNIR

Við frágang og útfærslu opinna svæða innan og utan lóða og þar sem aðstæður og fyrirkomulag leyfa skal leggja áherslu á að auka gegndræpt yfirborð með blágrænum ofanvatnslausnum og útfærslum, sbr. leiðbeiningar þar að lútandi.

Ekki er heimilt að fleyta ofanvatni af lóð yfir á borgarland og/eða opið svæði nema í undantekningartilfellum og þá í samráði við skipulagsyfirvöld í borginni.

Þar sem aukið er við byggingarmagn innan lóðar skal innleiða blágrænar ofanvatnslausnir (þ.m.t. gegndræpt yfirborð) svo að afrennslisstuðull lóðarinnar hækki ekki.

Við nýframkvæmdir á borgarlandi skal leitast við að innleiða blágrænar ofanvatnslausnir, s.s. við hönnun og útfærslur á almenningsrýmum, opnum svæðum, götum og stígum.

Sjá leiðbeiningar
↗ **Blágrænar ofanvatnsslausnir**

VERNDARÁKVÆÐI

Skilmálaeiningin nýtur hverfisverndar í gulum flokki (samstæður húsa og heildir). Hverfið hefur hátt varðveislugildi sem heildstæð fastmótuð byggð með sterk sameiginleg byggingarlistaleg einkenni hins íslenska fúnkisstíls með perluákasti, steinmulnings- eða skeljasandsáferð á útveggjum og valmaþaki. Skipulag svæðisins er brautryðjendaverk Einars Sveinssonar húsameistara Reykjavíkur og Valgeirs Björnssonar frá 1936. Þrátt fyrir breytingar hefur heildarsvipmót hverfisins haldist nokkuð vel.

Hverfisverndunin felur í sér varðveislu á svipmóti byggðarinnar og þeim sameiginlegu einkennum sem móta heildstætt yfirbragð hennar. Mikilvægt er að standa vörð um byggðina sem eina órofa heild og tryggja heildstæða vernd á svipmóti hennar og mælikvarða í hverfisskipulagi.

Hverfisvernd nær til mælikvarða, hlutfalla og hæðar húsa, auk ásýndar þeirra, með sérstaka áherslu á ásýnd að götu. Með ásýnd er átt við upprunalegt útlit húsa s.s. efnisval, áferð og liti, gluggagerðir, þakgerð, þakkant, kvisti, svalir, mynstur og frágang við lóðamörk, svo sem garðveggi og girðingar, sbr. almenn hverfisverndarákvæði fyrir gulan verndarflokk.

Þau sameiginlegu einkenni byggðarinnar sem móta heildstætt yfirbragð hennar og ber að varðveita eru:

- Byggingarstíll og sérkenni hvers húss
- Afstaða og ásýnd húsa gagnvart götu og sólaráttum
- Hæð húsa og hlutföll - 2 hæðir á kjallara auk rishæðar
- Aðalbyggingarefni er yfirborðsmeðhöndluð steinsteypa með 1) stein- eða skeljasandsmulningi í grá- og brúntóna litum, oft í tveimur litum, eða 2) hraunmúr (perlumúr), ómeðhöndaður (ómálaður)
- Þakform (valmaþak) og þakklæðning

- Steyptur þakkantur eða sama útlit/hlutföll í öðru efni þar sem breytingar hafa verið gerðar
- Timburgluggar og útlit glugga
- Steyptir garðveggir

Sjá úrvinnslu umhverfis- og skipulagssviðs á tillögum að hverfisvernd Hlíða, janúar 2024.

Sjá Lög um menningarminjar nr. 80/2012.

FORNLEIFAR

Engar fornleifar eru skráðar innan skilmálaeiningarinnar.

Sjá Borgarhluti 3 – Hlíðar, Fornleifaskrá, skýrsla nr. 224. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2022.

Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

NÁTTÚRUSÉRKENNI

Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.

SAMGÖNGUR

ALMENNINGSSAMGÖNGUR

Á ekki við.

SAMGÖNGUSTEFNA

Gerð er grein fyrir samgöngustefnu fyrir hverfið í almennri greinargerð og stefnu í kafla 5 í bók I.

GÖTUR, STÍGAR OG GANGSTÉTTIR

Götur, vegir, gangstéttir og stígar eru sýndir á hverfisskipulagsuppdrætti eins og þeir eru við gildistöku hverfisskipulags.

Þar sem nýir göngustígar og hjólastígar eru sýndir á hverfisskipulagsuppdrætti er lega þeirra leiðbeinandi.

Heimilt er að fara í breytingar og endurhönnun á götum, stígum og gangstéttum sem miða að því að auka umferðaröryggi og bæta aðstæður fyrir virka ferðamáta. Heimilt er að útbúa nýjar gangstéttir og stíga þar sem þörf þykir og aðstæður leyfa, án breytinga á hverfisskipulagi. Við breytingar, viðhald og hönnun skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja að aðgengi milli borgarlands og lóða sé fullnægjandi fyrir alla einstaklinga óháð hreyfigetu.

BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR

Fjöldi bílastæða á lóð

Í töflunni að aftan er að finna upplýsingar um fjölda bílastæða innan lóða sem yfirfærast úr eldra deiliskipulagi. Þar sem skráð eru bílastæði inni er átt við stæði í sameiginlegum bílageymslum. Þar sem skráð eru bílastæði úti er um að ræða stæði utandyra á lóð, þ.m.t. stæði fyrir framan bílskúra. Stæði inni í bílskúrum eru ekki talin í töflunni.

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls				
Karlagata 1	0	1	1	Karlagata 6	0	1	1
Karlagata 10	0	1	1	Karlagata 12	0	1	1
Karlagata 17	0	1	1	Karlagata 21	0	1	1
Karlagata 22	0	1	1	Mánagata 1	0	1	1
Mánagata 15	0	1	1	Mánagata 17	0	1	1

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls				
Mánagata 19	0	1	1	Mánagata 20	0	1	1
Mánagata 24	0	1	1	Skarphéðinsgata 2	0	1	1
Skarphéðinsgata 6	0	1	1	Skarphéðinsgata 12	0	1	1
Skarphéðinsgata 14	0	1	1	Skeggjagata 3	0	1	1
Skeggjagata 5	0	2	2	Skeggjagata 25	0	1	1
Vífilsgata 17	0	1	1	Vífilsgata 21	0	1	1
Vífilsgata 22	0	1	1	Vífilsgata 23	0	1	1
Vífilsgata 24	0	1	1				

Bílastæði fyrir hreyfihamlaða, sjá ákvæði gildandi byggingarreglugerðar.

Innkeyrslur á lóðir eru óbreyttar. Þó er heimilt að breyta innkeyrslum þar sem nýir byggingarreitir koma til nýtingar.

Óheimilt er að fjölga bílastæðum innan lóðar vegna starfsemi í íbúðum.

Óheimilt er að fjölga bílastæðum innan lóðar vegna nýrra íbúða.

SAMEIGINLEG BÍLAGEYMSLA

Ekki heimilað.

HJÓLASTÆÐI

Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á lóð.

Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á borgarlandi.

NÁTTÚRUVÁ

FLÓÐ OG AÐRAR NÁTTÚRUHAMFARIR

Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

Gegndræpt yfirborð er mikilvægasta fornvörnin gegn flóðum sem orsakast af mikilli úrkomuákefð.

VINDAFAR

Nota skal tré og gróður til að binda jarðveg, tempra vind og auka skjól.

DEILISKIPULAG FELLT ÚR GILDI

Upplýsingar um deiliskipulag sem fellt er úr gildi með hverfisskipulagi

Hverfisskipulag er heildstæð endurskoðun á gildandi deiliskipulagsáætlunum og mun leysa af hólmi eldri deiliskipulagsáætlanir. Þegar hverfisskipulagið tekur gildi með samþykkt borgarráðs/borgarstjórnar og birtingu í B-deild Stjórnartíðinda munu upphaflegar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum á þeim, falla úr gildi.

Skrá yfir þessar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum er að finna í heimildarskrá aftast í bók II.

SKILMÁLAEINING 3.1.25

Norðurmýri - randbyggð





Hverfisskipulagsuppdráttur fyrir skilmálaeiningu 3.1.25

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsuppdrætti fyrir skilmálaeiningu 3.1.25 Norðurmýri - randbyggð. 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 landnoktunarreita í hverfisskipulaginu.



Skýringar

Landnotkun
- Afmörkun hverfisskipulags
- Afmörkun skilmálaeininga
- Svæði utan hverfisskipulags / Þróunarsvæði
- Hús / byggingar
- Lóðamörk
- Íbúðarbyggð
- Miðsvæði
- Samfélagsþjónusta
- Verslun og þjónusta
- Íþróttasvæði

Opin svæði - Borgarland
- H: Hverfisgarður; Garðar innan hverfis sem þjóna íbúum hverfis
- Opin svæði; Gróður við göturými og önnur óskilgreind græn svæði
- L: Leiksvæði; Hefðbundið leiksvæði með gróðri og leikmöguleikum
- D: Dvalarsvæði; Grænt yfirbragð, gróður og íverusvæði
- M: Matjurtargarður
- K: Kyrrlátt svæði; Ætlað til dvalar og slökunar á opnu svæði í skjóli frá helstu umferðarleiðum
- Vatn

Samgöngur
- Götur
- A/B: Borgargötur (aðalgötur)
- Nýjar götur
- Gangstéttir/göngustígar
- Hjólastígar
- Megin hjólastígur, (leiðbeinandi lega)
- Megin göngutenging, (leiðbeinandi lega)
- Núverandi undirgöng/göngubrú
- Bætt undirgöng/göngubrú
- Ný undirgöng/göngubrú

Verndarákvæði
- Hverfisvernd, samstæður húsa og heildir
- Hverfisvernd, einstök hús og húsaraðir
- Umsagnarskyld hús
- Friðuð hús / friðlýst hús
- Fornleifar og yngri minjar
- Náttúruminjar / Náttúrusérkenni

Annað
- T: Takmarkaður byggingarreitur, sjá skilmála
- A: Aðalbyggingarreitur, sjá skilmála
- Mögulegt hækkun fjölbýlishúsa
- 2h: Hámarkshæð bygginga
- G: Grenndarstöð, (leiðbeinandi lega)
- Hljóðvörn (leiðbeinandi staðstening)
- Hverfistorg og/eða fegrun göturýma
- Kvaðir (sjá nánar í bók 2)

SAMFÉLAG

STARFSEMI 291
HÚSAGERÐIR 291
VERSLUN OG ÞJÓNUSTA 291
ÍBÚÐIR 291
LÝÐHEILSA 292

MANNVIRKI

YFIRFÆRÐAR BYGGINGARHEIMILDIR 293
VIÐBÓTARBYGGINGARHEIMILDIR 295
NÝBYGGINGAR 298
AÐRAR BYGGINGAR Á LÓÐ 298
BYGGINGARREITIR OG GJÖLD 298
SVALIR OG SVALALOKANIR 299
ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS 299
ÚTLITSBREYTINGAR OG VIÐHALD 299
KJALLARI 300
NIÐURRIF 300
TÆKNIBÚNAÐUR 300
ÓSAMÞYKKTAR FRAMKVÆMDIR 300

GÆÐI BYGGÐAR

LÓÐAMÖRK 301
ÚTFÆRSLA LÓÐA 301
ALMENNINGSRÝMI 302
BORGARBÚSKAPUR 302
LJÓSVIST 302
HLJÓÐVIST 302
LOFTGÆÐI 303
KVAÐIR 303

ORKA & AUÐLINDIR

MEÐHÖNDLUN ÚRGANGS 303
RAFHLEÐSLUSTÆÐI 304
DREIFISTÖÐVAR, LAGNIR OG VEITUR 304

VISTKERFI & MINJAR

BLÁGRÆNAR OFANVATNSLAUSNIR 304
VERNDARÁKVÆÐI 305
FORNLEIFAR 305
NÁTTÚRUSÉRKENNI 305

SAMGÖNGUR

ALMENNINGSSAMGÖNGUR 305
SAMGÖNGUSTEFNA 305
GÖTUR, STÍGAR OG GANGSTÉTTIR 305
BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR 305
SAMEIGINLEG BÍLAGEYMSLA 305
HJÓLASTÆÐI 306

NÁTTÚRUVÁ

FLÓÐ OG AÐRAR NÁTTÚRUHAMFARIR 306
VINDAFAR 306

UM SKILMÁLAEININGU

Í skilmálaeiningunni er íbúðabyggð. Einingin er vinkillaga og liggur vestast í hverfinu, að borgarhluta 2 miðborg. Einingin liggur á milli Skarphéðinsgötu, Njálsgötu og Rauðarárstígs og nær frá Skeggjagötu í suðri og að Snorrabraut. Byggðin er fastmótuð og heilsteypt og sú fyrsta sem byggð er upp samkvæmt skipulagi, mestmegnis á 5. áratug 20. aldar samkvæmt séruppdrætti frá 1936 sem telst fyrsta nútímaskipulagið sem unnið var fyrir hverfi í Reykjavík. Byggðin einkennist af randbyggðum fjölbýlishúsum af mjög svipaðri gerð og hæð, kjallari tvær hæðir og ónýtanlegt ris. Hlutföll, þakform og yfirborðsáferð húsa er áþekk. Steyptir garðveggir umhverfis lóðir eru einkennandi.

HELSTU ÁHERSLUR

Svipmót og yfirbragð byggðarinnar er heildstætt og miða skilmálar að því að tryggja að breytingar á húsnæði og lóðum falli vel að því umhverfi sem fyrir er.

Byggingarreitir á lóðum eru stækkaðir.

Heimilað getur verið að útbúa aukaíbúð í bílageymslu að uppfylltum skilyrðum.

Heimilað er að stunda atvinnustarfsemi innan íbúðar.

Heimiluð eru smáhýsi á lóð.

Heimilað er að byggja sorpgerði á lóð til að auðvelda flokkun úrgangs.

Eldri heimildir fyrir bílastæðum eru yfirfærðar í skilmála hverfisskipulags.

Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir og gróður innan lóðar.

Í leiðbeiningum hverfisskipulags er að finna nánari útlistun á skipulags- og byggingarskilmálum fyrir svæðið. Óný̆ttar byggingarheimildir sem fram koma í þeim deiliskipulagsáætlunum sem falla úr gildi með gildistöku hverfisskipulagsins halda sér í skipulagsskilmálum hverfisskipulags.

SKILMÁLAR

SAMFÉLAG

STARFSEMI

Starfsemi innan skilmálaeiningarinnar skal fylgja ákvæðum aðalskipulags fyrir íbúðabyggð og leiðbeiningum hverfisskipulags um Starfsemi í íbúðabyggð.

Starfsemi sem fer fram í íbúðarhúsnæði má ekki vera íþyngjandi fyrir aðliggjandi lóðarhafa og/eða meðlóðarhafa og verður að fara fram á almennum vinnutíma. Miðað er við rekstur með 1-3 starfsmenn. Ekki er heimilt að fjölga bílastæðum í hverfinu, hvorki á borgarlandi né á lóð, vegna starfsemi í íbúðarbyggð. Meginnýting húsnæðis skal áfram vera íbúðarhúsnæði með lögheimilisskráningu.

Afla skal tilskilinna leyfa fyrir starfsemi sem skv. lögum og reglugerðum er leyfisskyld.

Innan íbúðabyggðar er ekki heimiluð mengandi starfsemi sem skv. gildandi reglugerð um losun frá atvinnurekstri og mengunarvarnaeftirlit krefst starfsleyfis frá Umhverfisstofnun eða heilbrigðisnefnd eða er tilkynningaskyld til áðurnefndra embætta. Mengandi starfsemi er þegar um er að ræða truflun á umhverfisþáttum sem hafa skaðleg áhrif á heilsufar almennings m.a. með óhreinkun lofts, láðs eða lagar. Mengun tekur einnig til ólyktar, hávaða og titrings.

Ekki er heimilt að vera með hávaðasama starfsemi (s.s. skemmti- og dansstaði, æfingastöðvar o.s.frv.) í sama húsi og íbúðir nema sýnt sé fram á með hljóðvistarskýrslu að hægt sé að tryggja viðunandi hljóðvist með byggingartæknilegum aðgerðum. Sjá nánar skilmála um hljóðvist.

Heimildir fyrir gististarfsemi eru samkvæmt ákvæðum gildandi aðalskipulags og lögum og reglugerð um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald. Við aðalgötur eru rýmri heimildir fyrir gisti og veitingastaði, en við aðrar götur, sbr. ákvæði aðalskipulags og leiðbeiningar hverfisskipulags um starfsemi í íbúðarbyggð. Aðalgötur eru merktar á hverfisskipulagsuppdrætti. Heimild fyrir gististarfsemi við aðalgötur er háð frekara mati, sem m.a. skal hafa það að leiðarljósi að tryggja blöndun íbúða við aðra landnotkun.

Starfsemi á vegum velferðarsviðs og frjálsra félagasamtaka sem sinna velferðarþjónustu í samstarfi við Reykjavíkurborg eða ríkið er heimiluð í íbúðarhúsnæði innan íbúðabyggðar í Reykjavík, sbr. leiðbeiningar hverfisskipulags um starfsemi í íbúðabyggð.

Í gildi er samþykkt um skilti í Reykjavík þar sem fram koma reglur um stærðir, fyrirkomulag o.fl. á auglýsinga- og upplýsingaskiltum í Reykjavík.

Sjá leiðbeiningar
↗ **Starfsemi í íbúðabyggð**

HÚSAGERÐIR

Randbyggð fjölbýlishús á þremur hæðum með risi eða tveimur hæðum á kjallara auk riss.

VERSLUN OG ÞJÓNUSTA

Verslunar- og þjónustustarfsemi sem fellur að ákvæðum gildandi aðalskipulags er heimiluð í atvinnuhúsnæði innan íbúðarbyggðar.

Hafi eldra verslunar- eða atvinnuhúsnæði verið breytt í íbúðir er heimilt að breyta því til baka. Heimildin er háð samþykki meðlóðarhafa og sækja þarf um byggingarleyfi.

ÍBÚÐIR

Ef íbúðum er fjölgað þarf að skoða hvort fjölga þurfi úrgangsílátum og breyta fyrirkomulagi, sbr. skilmála um meðhöndlun úrgangs og aðrar byggingar á lóð.

Heimilt er að koma fyrir aukaíbúð í bílageymslu þar sem hægt er að uppfylla gæðakröfur sem

fram koma í leiðbeiningum hverfisskipulags um fjölgun íbúða. Bílageymsla verður að standa innan sömu lóðar og aðalíbúð.

Þegar útbúnar eru aukaíbúðir skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um fjölgun íbúða og uppfylla ákvæði gildandi byggingarreglugerðar um íbúðir. Leggja skal inn byggingarleyfisumsókn til byggingarfulltrúa vegna aukaíbúða og þegar fasteignum er fjölgað eða þær sameinaðar.

Samráð skal haft við Veitur ohf. um tengingu nýrra íbúða við fráveitukerfi.

LÝÐHEILSA

Til að stuðla að bættri lýðheilsu þarf að tryggja gott aðgengi um allt svæðið fyrir gangandi vegfarendur. Aðgengi þarf að vera sérstaklega gott að almenningsrýmum, sbr. skilmálalið um almenningsrými. Við hönnun og útfærslu almenningsrýma þarf að huga að þörfum allra, sérstaklega barna, ungmenna og hreyfihamlaðra.

Lýsing og hönnun mannvirkja, gróðurs og annarra innviða í almenningsrýmum skal auka öryggistilfinningu þeirra sem þau nota og hvetja þannig til notkunar sem flestra þjóðfélagshópa.

MANNVIRKI

YFIRFÆRÐAR BYGGINGARHEIMILDIR

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 samþykkta 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.

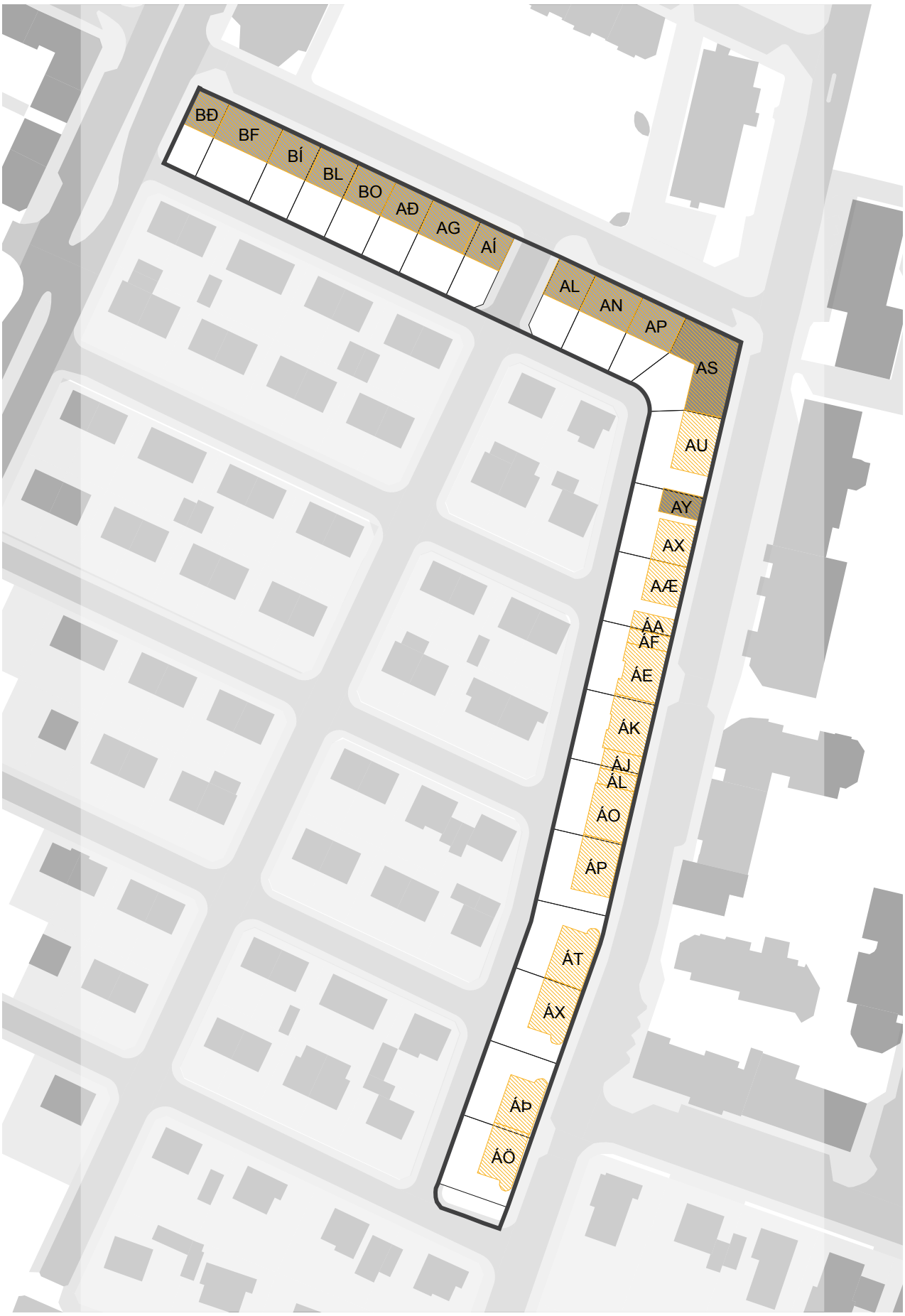
Þar sem til staðar eru ónýttar byggingarheimildir sem yfirfærast í hverfisskipulag skal nýting þeirra vera svona:

- 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.

Almenn ákvæði

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 ónýttra byggingaheimilda skal vera innan eldri byggingarreits sbr. almenn ákvæði um yfirfærðar byggingarheimildir fyrir framan.

VIÐBÓTARBYGGINGARHEIMILDIR

Almenn ákvæði

Að aftan eru birtar upplýsingar um eldri byggingarheimildir og núverandi byggingarmagn (sbr. skilmálalið um yfirfærðar byggingarheimildir). Einnig um viðbótarbyggingarheimildir og hámarksbyggingarmagn fyrir lóðir, þar sem það á við.

Innan hámarksbyggingarmagns lóðar skulu rúmast núverandi byggingar og viðbætur og breytingar sem geta verið heimilaðar skv. þessum skilmálalið eða öðrum skilmálum hverfisskipulags. Einnig aðrar byggingar á lóð sem þegar eru byggðar eða heimilt er að byggja, nema sérstaklega sé tekið fram að þær reiknist ekki inn í nýtingarhlutfall lóðar. Hámarksbyggingarmagn tekur til bæði A- og B-rýma.

Allar viðbætur og breytingar skulu falla vel að efnisvali, formi og hlutföllum núverandi byggingar. Þakgerð viðbygginga skal taka mið af þaki núverandi húss. Vanda skal efnisval og horfa til efniseiginleika, útlits, áferðar og endingar. Sjá nánar leiðbeiningar hverfisskipulags um viðeigandi húsagerð.

Nýting viðbótarbyggingarheimilda skal vera innan byggingarreits, sbr. skilmálalið um byggingarreiti og gjöld. Við hönnun og útfærslu viðbóta og breytinga skal huga að skuggavarpi á helstu íverusvæði á lóð og nágrenni, svo sem útirými í mikilli notkun, svalir og/eða palla og skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimild er nýtt.

Samráð skal haft við Veitur ohf. ef um breytingar á fráveitulögnum er að ræða. Meginreglan er sú að færsla á lögnum er á kostnað lóðarhafa.

Önnur ákvæði

Ekki er heimilt að byggja viðbyggingar við hús innan skilmálaeiningarinnar.

Heimilt er að hækka þak. Mesta hæð þaks má vera 3,6 m yfir efstu plötu. Almennt gildir að þakgerð skuli vera óbreytt en þó er heimilt að koma fyrir valmaþaki þar sem fyrir er annars konar þakgerð. Portbygging er óheimil. Kvistir eru heimilaðir sbr. skilmálalið um þakgerð og frágang þaks.

Við breytingar skal halda í steyptan þakkant eða sama útlit/hlutföll í öðru efni þar sem breytingar hafa verið gerðar á kantinum, sbr. ákvæði í skilmálalið um verndarákvæði.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Þakbreytingar**

Byggingarheimildir

AK Auðkenni lóðar eða byggingareitar, sjá uppdrátt
SL Stærð lóðar
HB Heimilað hámarks byggingarmagn
BY Þegar byggt á byggingareit
YNH Yfirfært nýtingarhlutfall á lóð
NNH Nýtt hámarks nýtingarhlutfall á lóð

T Innan takmarkaða byggingareitar lóðar
A Innan aðalbyggingarreitar
Y Innan yfirfærðs byggingareits
~~100 m²~~ Byggt er yfirfært
* Óstaðfest tala
** Atriði sem bætast við heimild

Heimilisfang	SL	AK	HB		BYGGT	YNH / NNH
Njálsgata 90		**BÐ**		Y 255 m²*	255 m²	
		BD	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	**165 m²**			**255 m²**	**255 m²**	**1.55 → 1.55**
Njálsgata 92		**BF**		Y 494 m²*	494 m²	
		BÉ	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	**285 m²**			**494 m²**	**494 m²**	**1.73 → 1.73**
Njálsgata 94		**BÍ**		Y 339 m²*	339 m²	
		BH	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	**200 m²**			**339 m²**	**339 m²**	**1.70 → 1.70**
Njálsgata 96		**BL**		Y 312 m²*	312 m²	
		BK	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	**200 m²**			**312 m²**	**312 m²**	**1.56 → 1.56**
Njálsgata 98		**BO**		Y 358 m²*	358 m²	
		BM	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	**200 m²**			**358 m²**	**358 m²**	**1.79 → 1.79**
Njálsgata 100		**AÐ**		Y 323 m²*	323 m²	
		AD	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	**200 m²**			**323 m²**	**323 m²**	**1.62 → 1.62**
Njálsgata 102		**AG**		Y 457 m²*	457 m²	
		AF	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	**250 m²**			**457 m²**	**457 m²**	**1.83 → 1.83**
Njálsgata 104		**AÍ**		Y 338 m²*	338 m²	
		AH	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	**178 m²**			**338 m²**	**338 m²**	**1.90 → 1.90**
Njálsgata 106		**AL**		Y 271 m²*	271 m²	
		AK	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	**188 m²**			**271 m²**	**271 m²**	**1.44 → 1.44**
Njálsgata 108		**AN**		Y 457 m²*	457 m²	
		AO	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	**250 m²**			**457 m²**	**457 m²**	**1.83 → 1.83**
Njálsgata 110		**AP**		Y 410 m²*	410 m²	

Heimilisfang	SL	AK	HB		BYGGT	YNH / NNH
		AÓ	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	201 m²			410 m²	410 m²	2.04 → 2.04
Njálsgata 112, Rauðarárstígur 20		AS		Y 855 m²*	855 m²	
		AÁ	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	384 m²			855 m²	855 m²	2.23 → 2.23
Rauðarárstígur 22		AU		Y 443 m²*	443 m²	
		AT	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	335 m²			443 m²	443 m²	1.32 → 1.32
Rauðarárstígur 24		AY		Y 55 m²*	55 m²	
		AX		Y 322 m²*	322 m²	
		AÝ	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
		AÞ			0 m²	
SAMTALS	298 m²			377 m²	377 m²	1.27 → 1.27
Rauðarárstígur 26		AÆ		Y 315 m²*	315 m²	
		ÁA		Y 40 m²*	40 m²	
		ÁB			0 m²	
		ÁD	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	298 m²			355 m²	355 m²	1.19 → 1.19
Rauðarárstígur 28		ÁF		Y 41 m²*	41 m²	
		ÁE		Y 504 m²*	504 m²	
		ÁÉ	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
		ÁG			0 m²	
SAMTALS	298 m²			545 m²	545 m²	1.83 → 1.83
Rauðarárstígur 30		ÁK		Y 504 m²*	504 m²	
		ÁJ		Y 39 m²*	39 m²	
		ÁÍ			0 m²	
		ÁH	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	298 m²			543 m²	543 m²	1.82 → 1.82
Rauðarárstígur 32		ÁL		Y 44 m²*	44 m²	
		ÁO		Y 497 m²*	497 m²	
		ÁM	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
		ÁN			0 m²	
SAMTALS	306 m²			541 m²	541 m²	1.77 → 1.77
Rauðarárstígur 34		ÁP		Y 456 m²*	456 m²	
		ÁS	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	306 m²			456 m²	456 m²	1.49 → 1.49
Rauðarárstígur 36		ÁT		Y 415 m²*	415 m²	
		ÁÚ	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	316 m²			415 m²	415 m²	1.31 → 1.31

Heimilisfang	SL	AK	HB		BYGGT	YNH / NNH
Rauðarárstígur 38		**ÁX**		Y 485 m²*	485 m²	
		ÁV	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	**324 m²**			**485 m²**	**485 m²**	**1.50 → 1.50**
Rauðarárstígur 40		**ÁÞ**		Y 466 m²*	466 m²	
		ÁÝ	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	**334 m²**			**466 m²**	**466 m²**	**1.40 → 1.40**
Rauðarárstígur 42		**ÁÖ**		Y 466 m²*	466 m²	
		BÁ	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	**307 m²**			**466 m²**	**466 m²**	**1.52 → 1.52**

NÝBYGGINGAR

Innan skilmálaeiningarinnar eru ekki skilgreindar nýbyggingar.

AÐRAR BYGGINGAR Á LÓÐ

Almennt gildir að stakstæð mannvirki á lóð, sem fjallað er um í þessum skilmálalið, skuli staðsetja innan takmarkaðs byggingarreits. Þó er heimilt að fara út fyrir takmarkaða byggingarreitinn að lóðamörkum sem snúa að borgarlandi vegna sorplausna. Einnig er heimilt að fara með smáhýsi og gróðurhús upp að lóðamörkum aðliggjandi lóða ef samþykki lóðarhafa viðkomandi lóða liggur fyrir.

Heimildir um aðrar byggingar á lóð bætast við byggingarheimildir sem fram koma í skilmálalið um viðbótarbyggingarheimildir og reiknast því ekki inn í 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 úrgangslausnir við íbúðarhúsnæði umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur gefur út.

Smáhýsi

Heimilt er að byggja eitt stakstætt smáhýsi á lóð sem má að hámarki vera 15 m² og mesta hæð þess 2,5 metrar frá yfirborði lóðar og upp á hæsta punkt þaks eða útveggs, sbr. ákvæði gildandi byggingarreglugerðar um smáhýsi á lóð. Smáhýsi eru skýli sem almennt eru ætluð til geymslu garðáhalda, hjóla o.þ.h. og eru ekki ætluð til íveru.

Ef smáhýsi eru samtengd eða standa þétt saman við mörk aðliggjandi lóða þarf að tryggja brunavarnir skv. ákvæðum byggingarreglugerðar.

Gróðurhús

Heimilt er að byggja eitt stakstætt gróðurhús á lóð sem má að hámarki vera 15 m² og mesta hæð þess 3,0 metrar frá yfirborði lóðar og upp á hæsta punkt þaks eða útveggs. Gróðurhús skal vera úr gegnsæju glerefni í veggjum og þaki. Hönnun og frágangur lýsingar skal vera þannig að hún valdi ekki óæskilegri ljósmengun.

BYGGINGARREITIR OG GJÖLD

Byggingarreitir

Á hverfisskipulagsuppdrætti eru sýndir tveir byggingarreitir, takmarkaður reitur og aðalreitur. Allar byggingar á lóð skulu vera innan byggingarreita.

Takmarkaður byggingarreitur

Byggingarreitir fyrir minni viðbyggingar við sérbýlishús, parhús og raðhús, færanlegar kennslustofur og aðrar byggingar á lóð eru sýndir með rauðri brotinni línu. Þessir byggingarreitir eru rúmir og ekki er gert ráð fyrir að þeir séu fullnýttir heldur sýna þeir mögulegt svæði fyrir minni viðbyggingar og stakstæðar byggingar. Útfærsla á staðsetningu smærri viðbygginga á sér stað á hönnunarstigi og skal fylgja viðeigandi leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimildir eru nýttar.

Aðalbyggingarreitur

Byggingarreitir fyrir stærri byggingar, eins og ofanábyggingar fjölbýlishúsa ásamt lyftu og/eða stigahúsi, viðbyggingar og nýbyggingar, eru sýndir með blárri brotinni línu. Fullnýta má þessa byggingarreiti. Útfærsla á stærri viðbyggingum og nýbyggingum á sér stað á hönnunarstigi og skal fylgja viðeigandi leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimildir eru nýttar.

Gjöld fyrir byggingarheimildir

Greiða þarf gatnagerðargjöld fyrir viðbótarfermetra sem samþykkt er að byggja á grundvelli þessa hverfisskipulags skv. lögum nr. 153/2006 um gatnagerðargjöld og samþykktar um gatnagerðargjöld í Reykjavík sem gildir á hverjum tíma. Á þróunar- og uppbyggingarsvæðum þar sem uppbygging krefst nýs deiliskipulags eða breytinga á gildandi deiliskipulagi gilda samningsmarkmið Reykjavíkurborgar á uppbyggingarsvæðum, samþykkt á fundi borgarstjórnar 2. febrúar 2022. Samningsmarkmiðin gilda um uppbyggingu á lóðum þar sem heimiluð verður breytt nýting á lóð/um og/eða viðbótarbyggingarmagn sem er að flatarmáli meira en 800 fermetrar eða 15 eða fleiri nýjar íbúðir verða til. Samningsmarkmiðin er að finna á heimasíðu Reykjavíkurborgar.

SVALIR OG SVALALOKANIR

Heimilt er að byggja svalir við hús innan skilmálaeiningarinnar. Ef byggðar eru nýjar svalir er gerð krafa um að þær séu byggðar eftir stöðluðum teikningum og leiðbeiningum fyrir húsagerðina sem finna má í fylgiskjali við leiðbeiningar hverfisskipulags um svalir og útlitsbreytingar.

Hámarksdýpt svala er 1,1 metrar og hámarksbreidd 3,1 metrar. Lágmarkshæð undir svalir við gangstétt er 2,4 metrar.

Svalalokanir eru ekki heimilaðar.

Í leiðbeiningum hverfisskipulags um svalir og þakbreytingar er fjallað nánar um hvernig framangreind skilyrði eru uppfyllt.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Svalir og útlitsbreytingar**

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

Virða skal upprunalegt þakform. Ekki er heimilt að breyta þakformi eða hækka þak.

Kvistir eru heimilaðir á þeim hliðum þaks sem snýr að garði. Gluggar í þakfleti eru heimilaðir.

Þök skulu klædd bárujárni eða öðrum málmi. Litaval á þökum er frjálst.

Halda skal í steyptan þakkant. Ef þakkantur hefur verið brotinn niður, klæddur eða byggður upp nýr skal halda hlutföllum og útliti upprunalegs þakkants bæði í þykkt og dýpt.

Heimilt er að tæknibúnaður fari 1,5 metra upp fyrir gefnar hámarkshæðir á þakfleti, sbr. skilmálalið um tæknibúnað.

Fylgja skal leiðbeiningum hverfisskipulags um þakbreytingar.

ÚTLITSBREYTINGAR OG VIÐHALD

Forðast skal að raska að óþörfu frumgerð húss og sérkennum þess við viðhald og útlitsbreytingar. Taka skal tillit til forma og hlutfalla, glugga og gluggasetningar, innganga, áferðar, efnisvals, mynstra og annarra sérkenna húss.

Í gildi er hverfisvernd sem takmarkar heimildir til breytinga sbr. eftirfarandi (sjá nánar skilmálalið um verndarákvæði):

Gluggar skulu miðast við upphaflega gerð bæði hvað varðar efni og uppdeilingu gluggapósta. Hafi gluggum verið breytt skal við endurnýjun færa þá til upprunalegs horfs.

Sérstaklega skal fara varlega í allar breytingar við götuhliðar húsa þar sem þær snúa að almenningsrými. Gæta skal sérstaklega heildarsvips við aðalgötur og borgargötur.

Ytra byrði húsa sé skeljasandur eða steinmulningssteining.

Gráir og brúntóna litir eru ráðandi á húsum og garðveggjum. Við endursteinun húsa skal leitast við að halda upprunalegum lit. Halda skal í mismunandi liti í steiningu og ekki er heimilt að útmá mynstur í útliti húsa.

Ef einangra þarf og klæða húsið að utan af byggingartæknilegum ástæðum, s.s. vegna leka, steypuskemmda eða annars, skal nota múrklæðningar af viðurkenndri gerð og skal áferð veggflata taka mið af upprunalegri gerð hússins.

Sjá leiðbeiningar
↗ **Svalir og útlitsbreytingar**

KJALLARI

Kjallarar eru heimilir þar sem aðstæður leyfa.

Sækja má um að taka í notkun ósamþykkt rými í kjöllurum húsa sem til hafa orðið s.s. vegna náttúrulegs landhalla, enda mun umfang húss ekki aukast. Sækja þarf um byggingarleyfi. Skipulagsfulltrúi ákvarðar hvort aukið byggingarmagn uppfyllir ákvæði 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Heimilt er að grafa frá hluta úthliðar, til að koma fyrir nýjum gluggum eða inngangi, ef samþykkt íbúðarrými eru í kjallara. Þó má ekki grafa dýpra en sem nemur helmingi salarhæðar kjallara. Sækja þarf um byggingarleyfi.

NIÐURRIF

Almennt er niðurrif húsa óheimilt. Ríkar ástæður skulu vera fyrir niðurrifi og áður en það er heimilað skal liggja fyrir greinargerð óháðs sérfræðings í mannvirkjagerð um ástand hússins og varðveislugildi þess. Lóðarhafi skal einnig lýsa með teikningum fyrirætlunum um það hús sem byggja á í staðinn. Þær teikningar skal kynna fyrir byggingar- og skipulagsyfirvöldum. Leyfi fyrir niðurrifi er samþykkt samhliða byggingarleyfi fyrir nýju húsi og er háð samþykki byggingar- og skipulagsyfirvalda og heilbrigðiseftirlits.

TÆKNIBÚNAÐUR

Heimilt er að koma fyrir tæknibúnaði eins og sólarsellum, loftneti, gervihnattadiski og reykháfi utan á húsi. Tæknibúnaður á borð við sólarsellur þarf að falla vel að yfirborði vegg- og þakflata. Ef sólarsellur eru staðsettar á þaki skulu þær vera hluti af þakfleti og falla að honum.

Hámarkshæð tæknibúnaðar eins og loftnets, gervihnattadisks og reykháfs er 1,5 metrar upp fyrir hæstu brún þakflatar.

Í fjöleignarhúsum þarf samþykki húsfunda/meðlóðarhafa fyrir uppsetningu á hvers konar tækjabúnaði á þaki og veggjum.

ÓSAMÞYKKTAR FRAMKVÆMDIR

Fasteignaeigendur bera ábyrgð á að notkun fasteignar sé í samræmi við samþykktar teikningar.

Hægt er að sækja um byggingarleyfi fyrir rýmum sem hafa verið tekin í notkun en eru skilgreind sem lokuð rými, t.d. í kjöllurum, enda hafi umfang húss ekki breyst frá síðasta samþykkta byggingarleyfi. Skipulagsfulltrúi ákvarðar hvort aukið byggingarmagn uppfyllir ákvæði 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

GÆÐI BYGGÐAR

LÓÐAMÖRK

Lóðamörk eru sýnd á hverfisskipulagsuppdrætti. Nánari afmörkun lóðar er útfærð með hnitasettum lóðaruppdrætti landupplýsingadeildar Reykjavíkurborgar. Lóðarhöfum er óheimilt að fara út fyrir lóðarmörk með hvers kyns framkvæmdir og/eða nýtingu á borgarlandi í eigin þágu.

Frágangur á lóðamörkum

Lóðarhafar skulu hafa samráð um frágang á sameiginlegum lóðamörkum aðliggjandi lóða.

Halda skal í einkennandi steypta garðveggi umhverfis lóðir, þá sérstaklega að götu. Gróður á sameiginlegum lóðamörkum skal ekki vera hærri en 1,8 metrar og há tré í a.m.k. 4 metra fjarlægð frá lóðamörkum, nema nágrannar ákveði annað í sameiningu.

Ef byggður er skjólveggur inni á lóð skal hann ekki vera hærri en 1,8 metrar, miðað við hæð frá jörðu. Hann skal staðsetja þannig að á tímabilinu frá vorjafndægrum til haustjafndægra sé aldrei skuggavarp frá honum á helstu dvalarsvæði á nágrannalóð.

Á lóðarmörkum sem snúa að götum, gatnamótum, innkeyrslum og/eða stígum má ekki hefta sjónlínur með girðingum, veggjum eða gróðri. Hámarkshæð girðinga/veggja á slíkum stöðum er 1,2 metrar. Gróður og girðingar/veggi skal velja með það í huga. Við sérstakar aðstæður getur þurft að draga girðingar/veggi og gróður inn á lóð til að tryggja sjónlínur. Lóðarhafi ber ábyrgð á að gróður vaxi ekki fyrir sjónlínur vegfarenda.

Sjá leiðbeiningar
↗ **Útfærsla lóða**

ÚTFÆRSLA LÓÐA

Almennt gildir um útfærslu lóða að gætt sé í hvívetna að því að skerða ekki nýtingu á næstu lóðum. Hér er þó ekki átt við lítils háttar skuggavarp eða útsýnisskerðingu. Vanda skal til alls frágangs á lóðum, s.s. með gróðursetningu og hellulögn. Vandaður frágangur skal vera á bílastæðum og leitast við að brjóta upp ásýnd þeirra með gróðri.

Hæðir á lóðamörkum koma fram á hæðarblaði, annars vegar G-tölur við götu sem eru bindandi og hins vegar L-tölur sem eru leiðbeinandi.

Við uppbyggingu skal lóðaruppdráttur sem sýnir fyrirkomulag lóðar fylgja aðaluppdrætti. Þar skal sýna skipulag og útfærslu lóðar, þ.m.t. hæðarsetningu, frágang bílastæða, gróðursetningu, plöntuval og ofanvatnslausnir ásamt öðrum almennum frágangi á lóðinni.

Gróður á lóðum

Við uppbyggingu eða viðbyggingu á lóð skal sjá til þess að hlutfall gróðurs innan lóðar minnki sem minnst. Leiðir til þess eru t.d. að rækta nýjan gróður annars staðar og/eða að auka gegndræpi á lóð, sbr. skilmála um blágrænar ofanvatnslausnir.

Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval á lóðamörkum.

Sækja þarf um leyfi til Reykjavíkurborgar til að fella tré sem eru hærri en 8 metrar eða eldri en 60 ára. Sjá nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um útfærslu lóða.

Forðast skal ræktun ágengra plantna.

Sjá leiðbeiningar
↗ **Útfærsla lóða**

ALMENNINGSRÝMI

Almenningsrými á svæðinu, s.s. torg, götur og önnur opin svæði, skal útfæra þannig að þau séu í senn skjólsæl, sólrík og aðlaðandi og á þeim skal gert ráð fyrir blágrænum ofanvatnslausnum. Við hönnun almenningsrýma skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um almenningsrými og viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun til að tryggja aðgengi allra.

Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilegan fjölbreytileika.

Gróður á opnum svæðum

Við uppbyggingu eða breytingar á opnum svæðum skal sjá til þess að hlutfall gróðurs minnki sem minnst. Leiðir til þess eru t.d. að rækta nýjan gróður annars staðar og/eða að auka gegndræpi, sbr. skilmála um blágrænar ofanvatnslausnir.

Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval.

Sækja þarf um leyfi til Reykjavíkurborgar til að fella tré sem eru hærri en 8 metrar eða eldri en 60 ára. Sjá nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um almenningsrými.

Sjá leiðbeiningar
↗ **Almenningsrými**

BORGARBÚSKAPUR

Heimilt er að nýta lóðir og borgarland fyrir borgarbúskap sem ætlaður er íbúum í hverfinu, s.s. ræktun á matjurtum. Ef nýta á borgarland fyrir borgarbúskap skal sækja um leyfi til umhverfis- og skipulagssviðs sem ákvarðar stærð og nánari legu svæðis.

Heimild til matvælaræktunar á borgarlandi er tímabundinn afnotaréttur sem nánar er skilgreindur í afnotaleyfi.

Hænsnahald er leyft innan lóða. Ef stunda á hænsnahald þarf að sækja um leyfi heilbrigðisnefndar og fylgja samþykkt um hænsnahald í Reykjavík utan skipulagðra landbúnaðarsvæða nr. 815/2014 ásamt tilheyrandi leiðbeiningum Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur.

Þegar heimildir um borgarbúskap eru nýttar þarf að fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um borgarbúskap.

LJÓSVIST

Lýsing skal fyrst og fremst beinast að aðkomu, þ.e. bílastæðum, göngu/hjólaleiðum og að inngöngum húsa. Lýsing við verandir og á lóð skal vera dempuð.

Ljósabúnaður og hönnun lýsingar skal vera með þeim hætti að ekki sé hætta á að vegfarendur blindist af lýsingunni eða hún valdi glýju eða óþarfa ljósmengun.

Við hönnun og framkvæmd lýsingar innan lóða, á byggingum, opnum svæðum eða á borgarlandi skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um ljósvist.

Sjá leiðbeiningar
↗ **Ljósvist**

HLJÓÐVIST

Ljóst er að hljóðvist í þéttri eldri byggð verður í einhverjum tilvikum meiri en æskilegt er á íbúðarsvæðum. Við hönnun húsnæðis og breytingar á eldra húsnæði skal leitast við að halda óþægindum af völdum hávaða í lágmarki með þeim aðgerðum sem tækar eru.

Hljóðvist innandyra skal leyst með byggingartæknilegum aðgerðum. Sýna skal fram á gildi mótvægisaðgerða vegna hljóðvistar með gerð hljóðvistarskýrslu fyrir hverja framkvæmd við

uppbyggingu á svæðinu. Gera skal grein fyrir völdum lausnum fyrir útveggi, glugga, svalalokanir, aðgerðir á lóð o.s.frv. og hvernig viðkomandi aðgerðir mæta kröfum um hljóðstig við byggingar og á útisvæðum, sbr. ákvæði í byggingarreglugerð og leiðbeiningar Mannvirkjastofnunar um hljóðvist.

Hljóðmengun frá starfsemi skal leyst með byggingartæknilegum aðgerðum eins og kostur er. Sýna skal fram á gildi mótvægisaðgerða 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 aðaluppdrátta sem ber að skila inn hljóðvistarskýrslu, sbr. leiðbeiningar Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar.

LOFTGÆÐI

Útfæra skal gróðurbelti á lóðum og borgarlandi nálægt umferðarþungum götum til að draga úr loftmengun.

Gróðurbeltið skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni.

Þar sem heimild er fyrir veitingarekstri, samkvæmt ákvæðum aðalskipulags, skal ganga frá útblæstri í samræmi við ákvæði byggingarreglugerðar og loftgæðareglugerðar til að koma í veg fyrir lyktarmengun.

KVAÐIR

Kvaðir eru tilgreindar á útgefnum mæliblöðum, hverfisskipulagi, lóðarleigusamningum, úthlutunarskilmálum og í öðrum þinglýstum skjölum. Þegar sótt er um byggingarleyfi þarf lóðarhafi/-hafar að leggja fram mæliblað og hæðarblað sem er í samræmi við gildandi hverfisskipulag.

Dæmi um kvaðir eru:

- Lagnaleiðir veitufyrirtækja
- Almennur umferðarréttur um lóð
- Hönnun og frágangur bygginga og lóða
- Tímabundnar ráðstafanir á lóð eða starfsemi

Allar heimildir sem yfirfærðar eru í hverfisskipulag úr eldra deiliskipulagi, þ.m.t. kvaðir, koma fram í skilmálalið um yfirfærðar byggingarheimildir. Auk þess geta tilteknar kvaðir verið endurteknar í öðrum skilmálaliðum hverfisskipulags eftir því sem við á.

ORKA & AUÐLINDIR

MEÐHÖNDLUN ÚRGANGS

Almenn ákvæði

Í gildi er Samþykkt um meðhöndlun úrgangs í Reykjavíkurborg og skal hafa þá samþykkt til hliðsjónar við ákvarðanir um úrgangslausnir í hverfinu. Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur hefur einnig unnið hönnunarleiðbeiningar fyrir úrgangslausnir sem hafa skal til hliðsjónar.

Á borgarlandi er heimilt að koma fyrir grenndarstöðvum og ílátum undir úrgang, s.s. meðfram göngustígum og/eða á opnum svæðum innan skilmálaeiningarinnar. Leitast skal við að setja upp flokkunarílát þar sem endurvinnsluefni falla til og söfnun þeirra þykir hagkvæm.

Úrgangslausnir við íbúðarhúsnæði

Heimilt er að byggja skýli, gerði eða geymslu innan lóðar fyrir úrgang, sbr. skilmála um aðrar byggingar á lóð. Hafa skal samráð við skrifstofu umhverfisgæða á umhverfis- og skipulagssviði Reykjavíkur og fylgja hönnunarviðmiðum um úrgangslausnir við íbúðarhúsnæði sem skrifstofan

hefur gefið út.

Gera skal ráð fyrir söfnun að lágmarki fjögurra úrgangsflokka við heimili - blandaðs úrgangs, pappírs/pappa, plasts og matarleifa. Lóðarhafi ber ábyrgð á að rými fyrir ílát henti áætluðu úrgangsmagni sem til fellur í húsnæðinu og að aðgengi sé gott til losunar íláta. Ílát undir úrgang skulu vera á jarðhæð á einum stað og standa sem næst aðkomu að lóð þegar losun fer fram eða ekki lengra en 15 m frá lóðarmörkum.

Heimilt er að setja upp safnkassa á lóð sem tekur við lífrænum úrgangi og skilar næringarríkri gróðurmold til baka í lóðina. Safnkassi skal ekki standa nærri íbúðarhúsi á lóðinni eða íbúðarhúsi á nágrannalóð.

RAFHLEÐSLUSTÆÐI

Þar sem bílastæði eru skilgreind innan lóða er lóðarhöfum heimilt að nýta þau sem rafhleðslustæði. Upplýsingar um fjölda bílastæða á lóð eru birtar í skilmála um bílastæði og innkeyrslur.

Reykjavíkurborg er heimilt að koma fyrir rafhleðslustæðum innan skilmálaeiningarinnar á borgarlandi. Íbúum og öðrum lóðarhöfum er óheimilt að koma fyrir rafhleðslustæðum á borgarlandi. Rafhleðslustæði á borgarlandi skulu vera opin almenningi.

Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar við gerð rafhleðslustæða.

DREIFISTÖÐVAR, LAGNIR OG VEITUR

Kvaðir um legu lagna koma fram á útgefnum hæða- og mæliblöðum auk almennra kvaða í lóðaleigusamningum. 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 í nálægð við stofnlagnir nema í samráði við Veitur.

Heimilt er að staðsetja smádreifistöðvar í borgarlandi fyrir raforkudreifingu, dæluhús hita-, vatns- og fráveitu sem eru innan við 15 m² og með hámarks hæð þaks 2,5 m mælt frá yfirborði jarðvegs. Staðsetning smádreifistöðva er háð samþykki umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkur.

Óheimilt er að reisa varanleg mannvirki eða planta gróðri sem ekki er hægt að færa úr stað innan athafnasvæða borholna Veitna. Borholur eru sýndar á stefnukorti um orku og auðlindir og kvöð um afmörkun athafnasvæða merkt á hverfisskipulagsuppdrætti.

VISTKERFI & MINJAR

BLÁGRÆNAR OFANVATNSLAUSNIR

Við frágang og útfærslu opinna svæða innan og utan lóða og þar sem aðstæður og fyrirkomulag leyfa skal leggja áherslu á að auka gegndræpt yfirborð með blágrænum ofanvatnslausnum og útfærslum, sbr. leiðbeiningar þar að lútandi.

Ekki er heimilt að fleyta ofanvatni af lóð yfir á borgarland og/eða opið svæði nema í undantekningartilfellum og þá í samráði við skipulagsyfirvöld í borginni.

Þar sem aukið er við byggingarmagn innan lóðar skal innleiða blágrænar ofanvatnslausnir (þ.m.t. gegndræpt yfirborð) svo að afrennslisstuðull lóðarinnar hækki ekki.

Við nýframkvæmdir á borgarlandi skal leitast við að innleiða blágrænar ofanvatnslausnir, s.s. við

hönnun og útfærslur á almenningsrýmum, opnum svæðum, götum og stígum.

Sjá leiðbeiningar
↗ **Blágrænar ofanvatnsslausnir**

VERNDARÁKVÆÐI

Í skilmálaeiningunni eru engin friðuð eða friðlýst hús.

Í skilmálaeiningunni eru engin hús eða svæði sem njóta hverfisverndar.

Sjá úrvinnslu umhverfis- og skipulagssviðs á tillögum að hverfisvernd Hlíða, janúar 2024.

Sjá Skipulagslög nr. 123/2010.

Sjá Lög um menningarminjar nr. 80/2012.

FORNLEIFAR

Engar fornleifar eru skráðar innan skilmálaeiningarinnar.

Sjá Borgarhluti 3 – Hlíðar, Fornleifaskrá, skýrsla nr. 224. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2022.

Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

NÁTTÚRUSÉRKENNI

Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.

SAMGÖNGUR

ALMENNINGSSAMGÖNGUR

Á ekki við.

SAMGÖNGUSTEFNA

Gerð er grein fyrir samgöngustefnu fyrir hverfið í almennri greinargerð og stefnu í kafla 5 í bók I.

GÖTUR, STÍGAR OG GANGSTÉTTIR

Götur, vegir, gangstéttir og stígar eru sýndir á hverfisskipulagsuppdrætti eins og þeir eru við gildistöku hverfisskipulags.

Þar sem nýir göngustígar og hjólastígar eru sýndir á hverfisskipulagsuppdrætti er lega þeirra leiðbeinandi.

Heimilt er að fara í breytingar og endurhönnun á götum, stígum og gangstéttum sem miða að því að auka umferðaröryggi og bæta aðstæður fyrir virka ferðamáta. Heimilt er að útbúa nýjar gangstéttir og stíga þar sem þörf þykir og aðstæður leyfa, án breytinga á hverfisskipulagi. Við breytingar, viðhald og hönnun skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja að aðgengi milli borgarlands og lóða sé fullnægjandi fyrir alla einstaklinga óháð hreyfigetu.

BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR

Bílastæði fyrir hreyfihamlaða, sjá ákvæði gildandi byggingarreglugerðar.

Innkeyrslur á lóðir eru óbreyttar. Þó er heimilt að breyta innkeyrslum þar sem nýir byggingarreitir koma til nýtingar.

Óheimilt er að fjölga bílastæðum innan lóðar vegna starfsemi í íbúðum.

Óheimilt er að fjölga bílastæðum innan lóðar vegna nýrra íbúða.

SAMEIGINLEG BÍLAGEYMSLA

Ekki heimilað.

HJÓLASTÆÐI

Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á lóð.

Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á borgarlandi.

NÁTTÚRUVÁ

FLÓÐ OG AÐRAR NÁTTÚRUHAMFARIR

Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

Gegndræpt yfirborð er mikilvægasta fornvörnin gegn flóðum sem orsakast af mikilli úrkomuákefð.

VINDAFAR

Nota skal tré og gróður til að binda jarðveg, tempra vind og auka skjól.

DEILISKIPULAG FELLT ÚR GILDI

Upplýsingar um deiliskipulag sem fellt er úr gildi með hverfisskipulagi

Hverfisskipulag er heildstæð endurskoðun á gildandi deiliskipulagsáætlunum og mun leysa af hólmi eldri deiliskipulagsáætlanir. Þegar hverfisskipulagið tekur gildi með samþykkt borgarráðs/borgarstjórnar og birtingu í B-deild Stjórnartíðinda munu upphaflegar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum á þeim, falla úr gildi.

Skrá yfir þessar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum er að finna í heimildarskrá aftast í bók II.

SKILMÁLAEINING 3.1.26

Rauðarárholt - norðan Stórholts





Hverfisskipulagsuppdráttur fyrir skilmálaeiningu 3.1.26

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsuppdrætti fyrir skilmálaeiningu 3.1.26 Rauðarárholt - norðan Stórholts. 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 landnoktunarreita í hverfisskipulaginu.



Skýringar

Landnotkun
- Afmörkun hverfisskipulags
- Afmörkun skilmálaeininga
- Svæði utan hverfisskipulags / Þróunarsvæði
- Hús / byggingar
- Lóðamörk
- Íbúðarbyggð
- Miðsvæði
- Samfélagsþjónusta
- Verslun og þjónusta
- Íþróttasvæði

Opin svæði - Borgarland
- H — Hverfisgarður; Garðar innan hverfis sem þjóna íbúum hverfis
- Opin svæði; Gróður við göturými og önnur óskilgreind græn svæði
- L — Leiksvæði; Hefðbundið leiksvæði með gróðri og leikmöguleikum
- D — Dvalarsvæði; Grænt yfirbragð, gróður og íverusvæði
- M — Matjurtargarður
- K — Kyrrlátt svæði; Ætlað til dvalar og slökunar á opnu svæði í skjóli frá helstu umferðarleiðum
- Vatn

Samgöngur
- Götur
- A/B — Borgargötur (aðalgötur)
- Nýjar götur
- Gangstéttir/göngustígar
- Hjólastígar
- Megin hjólastígur, (leiðbeinandi lega)
- Megin göngutenging, (leiðbeinandi lega)
- Núverandi undirgöng/göngubrú
- Bætt undirgöng/göngubrú
- Ný undirgöng/göngubrú

Verndarákvæði
- Hverfisvernd, samstæður húsa og heildir
- Hverfisvernd, einstök hús og húsaraðir
- Umsagnarskyld hús
- Friðuð hús / friðlýst hús
- Fornleifar og yngri minjar
- Náttúruminjar / Náttúrusérkenni

Annað
- T Takmarkaður byggingarreitur, sjá skilmála
- A Aðalbyggingarreitur, sjá skilmála
- Mögueg hækkun fjölbýlishúsa
- 2h — Hámarkshæð bygginga
- G — Grenndarstöð, (leiðbeinandi lega)
- Hljóðvörn (leiðbeinandi staðstening)
- Hverfistorg og/eða fegrun göturýma
- Kvaðir (sjá nánar í bók 2)

SAMFÉLAG

STARFSEMI 313
HÚSAGERÐIR 313
VERSLUN OG ÞJÓNUSTA 313
ÍBÚÐIR 314
LÝÐHEILSA 314

MANNVIRKI

YFIRFÆRÐAR BYGGINGARHEIMILDIR 315
VIÐBÓTARBYGGINGARHEIMILDIR 317
NÝBYGGINGAR 322
AÐRAR BYGGINGAR Á LÓÐ 322
BYGGINGARREITIR OG GJÖLD 323
SVALIR OG SVALALOKANIR 323
ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS 324
ÚTLITSBREYTINGAR OG VIÐHALD 324
KJALLARI 325
NIÐURRIF 325
TÆKNIBÚNAÐUR 325
ÓSAMÞYKKTAR FRAMKVÆMDIR 325

GÆÐI BYGGÐAR

LÓÐAMÖRK 326
ÚTFÆRSLA LÓÐA 326
ALMENNINGSRÝMI 327
BORGARBÚSKAPUR 327
LJÓSVIST 327
HLJÓÐVIST 327
LOFTGÆÐI 328
KVAÐIR 328

ORKA & AUÐLINDIR

MEÐHÖNDLUN ÚRGANGS 328
RAFHLEÐSLUSTÆÐI 329
DREIFISTÖÐVAR, LAGNIR OG VEITUR 329

VISTKERFI & MINJAR

BLÁGRÆNAR OFANVATNSLAUSNIR 329
VERNDARÁKVÆÐI 329
FORNLEIFAR 330
NÁTTÚRUSÉRKENNI 330

SAMGÖNGUR

ALMENNINGSSAMGÖNGUR 331
SAMGÖNGUSTEFNA 331
GÖTUR, STÍGAR OG GANGSTÉTTIR 331
BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR 331
SAMEIGINLEG BÍLAGEYMSLA 332
HJÓLASTÆÐI 332

NÁTTÚRUVÁ

FLÓÐ OG AÐRAR NÁTTÚRUHAMFARIR 332
VINDAFAR 332

UM SKILMÁLAEININGU

Í skilmálaeiningunni er íbúðabyggð. Einingin afmarkast af Stórholti í suðvestri, Nóatúni í austri og Skipholti í norðri. Innan miðrar einingarinnar, á svæði sem afmarkast af Stangarholti á alla kanta, eru skilmálaeiningar 3.1.17 og 3.1.27. Fastmótuð og heilsteypt íbúðarbyggð sem tók að rísa á fimmta áratug 20. aldar á vegum Byggingarfélags verkamanna, samkvæmt séruppdrætti frá 1939, sem er meðal elstu deliskipulagstillagna fyrir hverfi í Reykjavík. Einkum fjór-sexbýlishús, 2 – 3 hæðir með steinmulnings- eða skeljasandsáferð. Steyptir garðveggir umhverfis lóðir eru víða einkennandi. Húsin eru staðsett á lóðum með tilliti til sólarátta.

Skilmálaeininging ber með sér heildstætt yfirbragð sem hefur ekki tekið miklum breytingum í áranna rás. Þó hefur á stöku stað þökum verið lyft, byggðir kvistir og svalir.

HELSTU ÁHERSLUR

Byggð í skilmálaeiningunni hefur tekið litlum breytingum í gegnum tíðina og nýtur að stórum hluta hverfisverndar í gulum flokki á grundvelli heildstæðs svipmóts og yfirbragðs og sérstöðu í skipulagssögu Reykjavíkur. Skilmálar miða að því að tryggja að breytingar á húsnæði og lóðum falli vel að því umhverfi sem fyrir er og samræmist ákvæðum um hverfisvernd.

Byggingarreitir á lóðum eru stækkaðir.

Heimilað getur verið að fjölga íbúðum eða sameina íbúðir milli hæða að uppfylltum skilyrðum.

Heimilað er að stunda atvinnustarfsemi innan íbúðar.

Heimilað er setja smáhýsi og gróðurhús á lóð.

Heimilað er að byggja sorpgerði á lóð til að auðvelda flokkun úrgangs.

Eldri heimildir fyrir bílastæðum eru yfirfærðar í skilmála hverfisskipulags.

Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir og gróður innan lóðar.

Í leiðbeiningum hverfisskipulags er að finna nánari útlistun á skipulags- og byggingarskilmálum fyrir svæðið. Ónýttar byggingarheimildir sem fram koma í þeim deiliskipulagsáætlunum sem falla úr gildi með gildistöku hverfisskipulagsins halda sér í skipulagsskilmálum hverfisskipulags.

SKILMÁLAR

SAMFÉLAG

STARFSEMI

Starfsemi innan skilmálaeiningarinnar skal fylgja ákvæðum aðalskipulags fyrir íbúðabyggð og leiðbeiningum hverfisskipulags um Starfsemi í íbúðabyggð.

Starfsemi sem fer fram í íbúðarhúsnæði má ekki vera íþyngjandi fyrir aðliggjandi lóðarhafa og/eða meðlóðarhafa og verður að fara fram á almennum vinnutíma. Miðað er við rekstur með 1-3 starfsmenn. Ekki er heimilt að fjölga bílastæðum í hverfinu, hvorki á borgarlandi né á lóð, vegna starfsemi í íbúðarbyggð. Meginnýting húsnæðis skal áfram vera íbúðarhúsnæði með lögheimilisskráningu.

Afla skal tilskilinna leyfa fyrir starfsemi sem skv. lögum og reglugerðum er leyfisskyld.

Innan íbúðabyggðar er ekki heimiluð mengandi starfsemi sem skv. gildandi reglugerð um losun frá atvinnurekstri og mengunarvarnaeftirlit krefst starfsleyfis frá Umhverfisstofnun eða heilbrigðisnefnd eða er tilkynningaskyld til áðurnefndra embætta. Mengandi starfsemi er þegar um er að ræða truflun á umhverfisþáttum sem hafa skaðleg áhrif á heilsufar almennings m.a. með óhreinkun lofts, láðs eða lagar. Mengun tekur einnig til ólyktar, hávaða og titrings.

Ekki er heimilt að vera með hávaðasama starfsemi (s.s. skemmti- og dansstaði, æfingastöðvar o.s.frv.) í sama húsi og íbúðir nema sýnt sé fram á með hljóðvistarskýrslu að hægt sé að tryggja viðunandi hljóðvist með byggingartæknilegum aðgerðum. Sjá nánar skilmála um hljóðvist.

Heimildir fyrir gististarfsemi eru samkvæmt ákvæðum gildandi aðalskipulags og lögum og reglugerð um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald. Við aðalgötur eru rýmri heimildir fyrir gisti og veitingastaði, en við aðrar götur, sbr. ákvæði aðalskipulags og leiðbeiningar hverfisskipulags um starfsemi í íbúðarbyggð. Aðalgötur eru merktar á hverfisskipulagsuppdrætti. Heimild fyrir gististarfsemi við aðalgötur er háð frekara mati, sem m.a. skal hafa það að leiðarljósi að tryggja blöndun íbúða við aðra landnotkun.

Starfsemi á vegum velferðarsviðs og frjálsra félagasamtaka sem sinna velferðarþjónustu í samstarfi við Reykjavíkurborg eða ríkið er heimiluð í íbúðarhúsnæði innan íbúðabyggðar í Reykjavík, sbr. leiðbeiningar hverfisskipulags um starfsemi í íbúðabyggð.

Sjá leiðbeiningar
↗ **Starfsemi í íbúðabyggð**

HÚSAGERÐIR

Lóðirnar ÁÐ, ÁG, AÖ, ÁB, ÁF, ÁÍ, ÁL - Nóatún 24-32, Skipholt 26-28

Fjölbýlishús. Tvær hæðir og ris auk kjallara.

Lóðin ÁV - Stórholt 47

Sambýlishús á þremur hæðum auk kjallara.

Lóðirnar AÓ, AS, AV, ÁA, ÁA, ÁE, ÁH, ÁJ, ÁM, ÁO, ÁP, ÁR, ÁT, ÁU, ÁÚ, ÁÓ, ÁN, ÁK, ÁI, ÁD, AÆ, AX, AÚ, AP, AN, AL, AJ, AÍ, ÁÝ, ÁX, ÁS, AT, ÁY, ÁÞ, AI, AK, AM, AO, AR, AU, AY, AÞ, AÝ, ÁÉ - Skipholt 6-24, Stangarholt 2-36, Stórholt 17-45

Samtengd sambýlishús, tvær hæðir og ris auk kjallara.

VERSLUN OG ÞJÓNUSTA

Verslunar- og þjónustustarfsemi sem fellur að ákvæðum gildandi aðalskipulags er heimiluð í atvinnuhúsnæði innan íbúðarbyggðar.

Hafi eldra verslunar- eða atvinnuhúsnæði verið breytt í íbúðir er heimilt að breyta því til baka. Heimildin er háð samþykki meðlóðarhafa og sækja þarf um byggingarleyfi.

ÍBÚÐIR

Heimilt er að skipta upp íbúðum og útbúa þannig aukaíbúðir eða nýjar séríbúðir, þ.e. íbúðir með sér fasteignanúmer. Þó eru ekki heimilaðar fleiri en ein íbúð á hverri hæð nema slíkt fyrirkomulag sé í takt við upprunalega íbúðaskipan hússins. Einnig er heimilt að sameina íbúðir á aðliggjandi hæðum. Heimildirnar eru háðar samþykki meðlóðarhafa.

Aukaíbúð má koma fyrir í bílageymslu þar sem hægt er að uppfylla gæðakröfur sem fram koma í leiðbeiningum hverfisskipulags um fjölgun íbúða. Bílageymsla verður að standa innan sömu lóðar og aðalíbúð.

Þegar útbúnar eru aukaíbúðir eða séríbúðum fjölgað skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um fjölgun íbúða og uppfylla ákvæði gildandi byggingarreglugerðar um íbúðir. Leggja skal inn byggingarleyfisumsókn til byggingarfulltrúa vegna aukaíbúða og þegar fasteignum er fjölgað eða þær sameinaðar.

Samráð skal haft við Veitur ohf. um tengingu nýrra íbúða við fráveitukerfi.

Ef íbúðum er fjölgað þarf að skoða hvort fjölga þurfi úrgangsílátum og breyta fyrirkomulagi, sbr. skilmála um meðhöndlun úrgangs og aðrar byggingar á lóð.

Sjá leiðbeiningar
↗ **Fjölgun íbúða**

LÝÐHEILSA

Til að stuðla að bættri lýðheilsu þarf að tryggja gott aðgengi um allt svæðið fyrir gangandi vegfarendur. Aðgengi þarf að vera sérstaklega gott að almenningsrýmum, sbr. skilmálalið um almenningsrými. Við hönnun og útfærslu almenningsrýma þarf að huga að þörfum allra, sérstaklega barna, ungmenna og hreyfihamlaðra.

Lýsing og hönnun mannvirkja, gróðurs og annarra innviða í almenningsrýmum skal auka öryggistilfinningu þeirra sem þau nota og hvetja þannig til notkunar sem flestra þjóðfélagshópa.

MANNVIRKI

YFIRFÆRÐAR BYGGINGARHEIMILDIR

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 samþykkta 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.

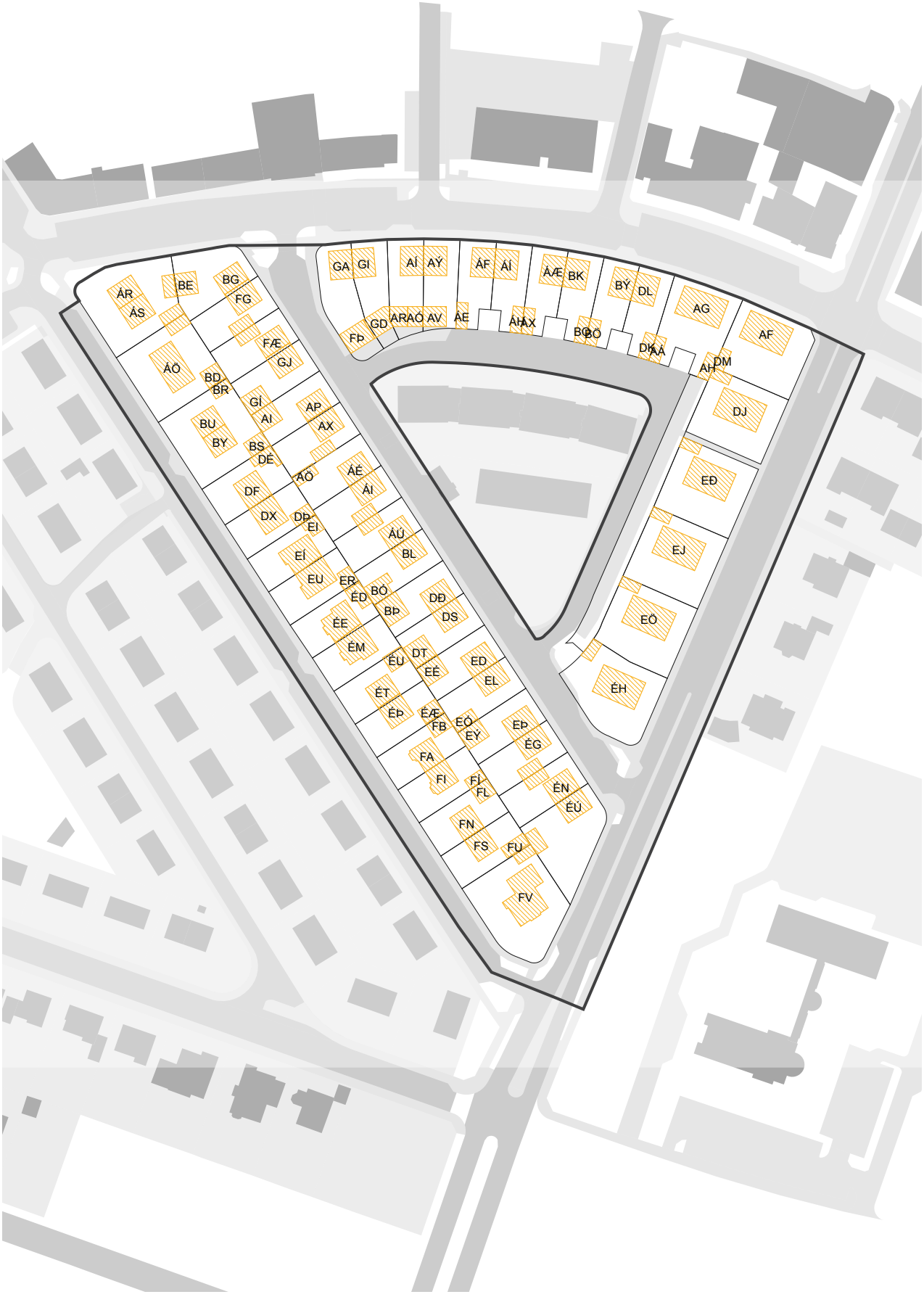
Þar sem til staðar eru ónýttar byggingarheimildir sem yfirfærast í hverfisskipulag skal nýting þeirra vera svona:

- 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.

Almenn ákvæði

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 ónýttra 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.

Lóðirnar ÁP, AÝ, ÁA, ÁE, ÁH, ÁJ, ÁM, ÁO, ÁR, ÁT, ÁU, ÁÚ - Stórholt 23-45

Önnur ákvæði

Viðbyggingar eru ekki heimilaðar.

Heimilt er að hækka þak. Mesta hæð þaks má vera 3,6 m yfir efstu plötu. Þakgerð skal vera óbreytt. Portbygging er óheimil. Kvistir eru heimilaðir sbr. skilmálalið um þakgerð og frágang þaks.

Lóðirnar ÁD, ÁÉ, ÁI, ÁK, ÁN, ÁÓ, ÁÐ, ÁG, AÖ, ÁB, ÁF, ÁÍ, ÁL, AÞ, AY, AU, AR, AO, AM, AK, AI, ÁÞ, ÁY, AT, ÁS, ÁX, ÁÝ, AÍ, AJ, AL, AN, AP, AÚ, AX, AÆ, ÁV, AV, AS, AÓ - Nóatún 24-32, Skipholt 6-28, Stangarholt 2-36, Stórholt 17-21, 47

Önnur ákvæði

Viðbyggingar eru ekki heimilaðar.

Óheimilt er að hækka þak.

Byggingarheimildir

AK Auðkenni lóðar eða byggingareitar, sjá uppdrátt
SL Stærð lóðar
HB Heimilað hámarks byggingarmagn
BY Þegar byggt á byggingareit
YNH Yfirfært nýtingarhlutfall á lóð
NNH Nýtt hámarks nýtingarhlutfall á lóð

T Innan takmarkaða byggingareitar lóðar
A Innan aðalbyggingarreitar
Y Innan yfirfærðs byggingareits
~~100 m²~~ Byggt er yfirfært
* Óstaðfest tala
** Atriði sem bætast við heimild

Heimilisfang	SL	AK	HB		BYGGT	YNH / NNH
Nóatún 24		**DJ**		Y 673 m²*	673 m²	
					0 m²	
SAMTALS	**673 m²**			**673 m²**	**673 m²**	**1.00 → 1.00**
Nóatún 26		**EÐ**		Y 591 m²*	591 m²	
					0 m²	
SAMTALS	**726 m²**			**591 m²**	**591 m²**	**0.81 → 0.81**
Nóatún 28		**EJ**		Y 673 m²*	673 m²	
					0 m²	
SAMTALS	**733 m²**			**673 m²**	**673 m²**	**0.92 → 0.92**
Nóatún 30		**EÖ**		Y 607 m²*	607 m²	
					0 m²	
SAMTALS	**717 m²**			**607 m²**	**607 m²**	**0.85 → 0.85**
Nóatún 32		**ÉH**		Y 673 m²*	673 m²	
					0 m²	
SAMTALS	**758 m²**			**673 m²**	**673 m²**	**0.89 → 0.89**
Skipholt 6		**GA**		Y 275 m²*	275 m²	
		FÞ		Y 78 m²*	78 m²	
SAMTALS	**479 m²**			**353 m²**	**353 m²**	**0.74 → 0.74**
Skipholt 8		**GI**		Y 275 m²*	275 m²	
		GD		Y 58 m²*	58 m²	
SAMTALS	**368 m²**			**333 m²**	**333 m²**	**0.90 → 0.90**
Skipholt 10		**AÍ**		Y 261 m²*	261 m²	
		AR		Y 44 m²*	44 m²	
		AÓ		Y 38 m²*	38 m²	
SAMTALS	**387 m²**			**343 m²**	**343 m²**	**0.89 → 0.89**
Skipholt 12		**AÝ**		Y 275 m²*	275 m²	
		AV		Y 56 m²*	56 m²	
SAMTALS	**366 m²**			**331 m²**	**331 m²**	**0.90 → 0.90**
Skipholt 14		**ÁF**		Y 275 m²*	275 m²	
		ÁE		Y 53 m²*	53 m²	
SAMTALS	**339 m²**			**328 m²**	**328 m²**	**0.97 → 0.97**

Heimilisfang	SL	AK	HB		BYGGT	YNH / NNH
Skipholt 16		ÁÍ		Y 275 m²*	275 m²	
		ÁH		Y 56 m²*	56 m²	
SAMTALS	**335 m²**			**331 m²**	**331 m²**	**0.99 → 0.99**
Skipholt 18		ÁÆ		Y 275 m²*	275 m²	
		ÁX		Y 28 m²*	28 m²	
SAMTALS	**332 m²**			**303 m²**	**303 m²**	**0.91 → 0.91**
Skipholt 20		BK		Y 275 m²*	275 m²	
		BO		Y 35 m²*	35 m²	
SAMTALS	**335 m²**			**310 m²**	**310 m²**	**0.93 → 0.93**
Skipholt 22		BÝ		Y 275 m²*	275 m²	
		BÖ		Y 35 m²*	35 m²	
SAMTALS	**339 m²**			**310 m²**	**310 m²**	**0.91 → 0.91**
Skipholt 24		DL		Y 275 m²*	275 m²	
		DK		Y 35 m²*	35 m²	
SAMTALS	**340 m²**			**310 m²**	**310 m²**	**0.91 → 0.91**
Skipholt 26		AÁ		Y 55 m²*	55 m²	
		AH		Y 36 m²*	36 m²	
		AG		Y 673 m²*	673 m²	
SAMTALS	**659 m²**			**764 m²**	**764 m²**	**1.16 → 1.16**
Skipholt 28		DM		Y 36 m²*	36 m²	
		AF		Y 673 m²*	673 m²	
SAMTALS	**715 m²**			**709 m²**	**709 m²**	**0.99 → 0.99**
Stangarholt 2		BG		Y 275 m²*	275 m²	
		BE		Y 57 m²*	57 m²	
SAMTALS	**476 m²**			**332 m²**	**332 m²**	**0.70 → 0.70**
Stangarholt 4		FG		Y 275 m²*	275 m²	
					0 m²	
SAMTALS	**363 m²**			**275 m²**	**275 m²**	**0.76 → 0.76**
Stangarholt 6		FÆ		Y 275 m²*	275 m²	
					0 m²	
SAMTALS	**363 m²**			**275 m²**	**275 m²**	**0.76 → 0.76**
Stangarholt 8		GJ		Y 275 m²*	275 m²	
		GÍ		Y 60 m²*	60 m²	
SAMTALS	**361 m²**			**335 m²**	**335 m²**	**0.93 → 0.93**
Stangarholt 10		AP		Y 275 m²*	275 m²	
		AI		Y 60 m²*	60 m²	
SAMTALS	**358 m²**			**335 m²**	**335 m²**	**0.94 → 0.94**
Stangarholt 12		AX		Y 275 m²*	275 m²	
					0 m²	
SAMTALS	**364 m²**			**275 m²**	**275 m²**	**0.76 → 0.76**

Heimilisfang	SL	AK	HB		BYGGT	YNH / NNH
Stangarholt 14		ÁÉ		Y 277 m²*	277 m²	
		AÖ		Y 72 m²*	72 m²	
SAMTALS	**369 m²**			**349 m²**	**349 m²**	**0.95 → 0.95**
Stangarholt 16		ÁI		Y 275 m²*	275 m²	
					0 m²	
SAMTALS	**361 m²**			**275 m²**	**275 m²**	**0.76 → 0.76**
Stangarholt 18		ÁÚ		Y 275 m²*	275 m²	
					0 m²	
SAMTALS	**364 m²**			**275 m²**	**275 m²**	**0.76 → 0.76**
Stangarholt 20		BL		Y 274 m²*	274 m²	
		BÓ		Y 57 m²*	57 m²	
SAMTALS	**365 m²**			**331 m²**	**331 m²**	**0.91 → 0.91**
Stangarholt 22		DÐ		Y 275 m²*	275 m²	
		BÞ		Y 75 m²*	75 m²	
SAMTALS	**373 m²**			**350 m²**	**350 m²**	**0.94 → 0.94**
Stangarholt 24		DS		Y 275 m²*	275 m²	
		DT		Y 60 m²*	60 m²	
SAMTALS	**365 m²**			**335 m²**	**335 m²**	**0.92 → 0.92**
Stangarholt 26		ED		Y 275 m²*	275 m²	
		EÉ		Y 60 m²*	60 m²	
SAMTALS	**365 m²**			**335 m²**	**335 m²**	**0.92 → 0.92**
Stangarholt 28		EL		Y 273 m²*	273 m²	
		EÓ		Y 60 m²*	60 m²	
SAMTALS	**364 m²**			**333 m²**	**333 m²**	**0.91 → 0.91**
Stangarholt 30		EÞ		Y 275 m²*	275 m²	
		EÝ		Y 60 m²*	60 m²	
SAMTALS	**366 m²**			**335 m²**	**335 m²**	**0.92 → 0.92**
Stangarholt 32		ÉG		Y 276 m²*	276 m²	
					0 m²	
SAMTALS	**366 m²**			**276 m²**	**276 m²**	**0.75 → 0.75**
Stangarholt 34		ÉN		Y 275 m²*	275 m²	
					0 m²	
SAMTALS	**363 m²**			**275 m²**	**275 m²**	**0.76 → 0.76**
Stangarholt 36		ÉÚ		Y 275 m²*	275 m²	
					0 m²	
SAMTALS	**625 m²**			**275 m²**	**275 m²**	**0.44 → 0.44**
Stórholt 17		ÁR		Y 275 m²*	275 m²	
		ÁS		Y 275 m²*	275 m²	
					0 m²	
					0 m²	

Heimilisfang	SL	AK	HB		BYGGT	YNH / NNH
SAMTALS	**814 m²**			**550 m²**	**550 m²**	**0.68 → 0.68**
Stórholt 19		**ÁÖ**		Y 401 m²*	401 m²	
		BD		Y 42 m²*	42 m²	
					0 m²	
SAMTALS	**742 m²**			**443 m²**	**443 m²**	**0.60 → 0.60**
Stórholt 21		**BR**		Y 29 m²*	29 m²	
		BU		Y 201 m²*	201 m²	
		BY		Y 201 m²*	201 m²	
		BS		Y 37 m²*	37 m²	
SAMTALS	**768 m²**			**468 m²**	**468 m²**	**0.61 → 0.61**
Stórholt 23		**DÉ**		Y 42 m²*	42 m²	
		DF		Y 384 m²*	384 m²	
		DG	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	**410 m²**			**426 m²**	**426 m²**	**1.04 → 1.04**
Stórholt 25		**DX**		Y 344 m²*	344 m²	
		DÞ		Y 33 m²*	33 m²	
		DY	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	**389 m²**			**377 m²**	**377 m²**	**0.97 → 0.97**
Stórholt 27		**EI**		Y 32 m²*	32 m²	
		EÍ		Y 370 m²*	370 m²	
		EG	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	**376 m²**			**402 m²**	**402 m²**	**1.07 → 1.07**
Stórholt 29		**EU**		Y 360 m²*	360 m²	
		ER		Y 32 m²*	32 m²	
		ES	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	**381 m²**			**392 m²**	**392 m²**	**1.03 → 1.03**
Stórholt 31		**ÉD**		Y 47 m²*	47 m²	
		ÉE		Y 376 m²*	376 m²	
		ÉÁ	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	**381 m²**			**423 m²**	**423 m²**	**1.11 → 1.11**
Stórholt 33		**ÉM**		Y 380 m²*	380 m²	
		ÉK	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	**374 m²**			**380 m²**	**380 m²**	**1.02 → 1.02**
Stórholt 35		**ÉU**		Y 41 m²*	41 m²	
		ÉT		Y 250 m²*	250 m²	
		ÉP	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	**376 m²**			**291 m²**	**291 m²**	**0.77 → 0.77**
Stórholt 37		**ÉÞ**		Y 286 m²*	286 m²	
		ÉÆ		Y 41 m²*	41 m²	
		ÉY	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	

Heimilisfang	SL	AK	HB		BYGGT	YNH / NNH
SAMTALS	377 m²			327 m²	327 m²	0.87 → 0.87
Stórholt 39		FB		Y 41 m²*	41 m²	
		FA		Y 242 m²*	242 m²	
		FÐ	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	372 m²			283 m²	283 m²	0.76 → 0.76
Stórholt 41		FI		Y 242 m²*	242 m²	
		FÍ		Y 40 m²*	40 m²	
		FK	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	373 m²			282 m²	282 m²	0.76 → 0.76
Stórholt 43		FL		Y 44 m²*	44 m²	
		FN		Y 231 m²*	231 m²	
		FM	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	380 m²			275 m²	275 m²	0.72 → 0.72
Stórholt 45		FS		Y 233 m²*	233 m²	
		FU		Y 39 m²*	39 m²	
		FR	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	374 m²			272 m²	272 m²	0.73 → 0.73
Stórholt 47		FV		Y 711 m²*	711 m²	
					0 m²	
SAMTALS	864 m²			711 m²	711 m²	0.82 → 0.82

NÝBYGGINGAR

Innan skilmálaeiningarinnar eru ekki skilgreindar nýbyggingar.

AÐRAR BYGGINGAR Á LÓÐ

Almennt gildir að stakstæð mannvirki á lóð, sem fjallað er um í þessum skilmálalið, skuli staðsetja innan takmarkaðs byggingarreits. Þó er heimilt að fara út fyrir takmarkaða byggingarreitinn að lóðamörkum sem snúa að borgalandi vegna sorplausna. Einnig er heimilt að fara með smáhýsi og gróðurhús upp að lóðamörkum aðliggjandi lóða ef samþykki lóðarhafa viðkomandi lóða liggur fyrir. Smáhýsi, önnur en gróðurhús, mega þó aldrei standa framar á lóð en framhlið húss.

Heimildir um aðrar byggingar á lóð bætast við byggingarheimildir sem fram koma í skilmálalið um viðbótarbyggingarheimildir og reiknast því ekki inn í nýtingarhlutfall lóðar.

Fylgja skal leiðbeiningum hverfisskipulags um aðrar byggingar á lóð og ákvæðum byggingarreglugerðar um smáhýsi á lóðum.

Sorpgerði

Heimilt er að byggja sorpgerði á hverri lóð. Fylgja skal ákvæðum byggingarreglugerðar og hönnunarviðmiðum um úrgangslausnir við íbúðarhúsnæði sem umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur gefur út.

Smáhýsi

Heimilt er að byggja eitt stakstætt smáhýsi á lóð sem má að hámarki vera 15 m² og mesta hæð þess 2,5 metrar frá yfirborði lóðar og upp á hæsta punkt þaks eða útveggs, sbr. ákvæði gildandi

byggingarreglugerðar um smáhýsi á lóð. Smáhýsi eru skýli sem almennt eru ætluð til geymslu garðáhalda, hjóla o.þ.h. og eru ekki ætluð til íveru.

Ef smáhýsi eru samtengd eða standa þétt saman við mörk aðliggjandi lóða þarf að tryggja brunavarnir skv. ákvæðum byggingarreglugerðar.

Gróðurhús

Heimilt er að byggja eitt stakstætt gróðurhús á lóð sem má að hámarki vera 15 m² og mesta hæð þess 3,0 metrar frá yfirborði lóðar og upp á hæsta punkt þaks eða útveggs. Gróðurhús skal vera úr gegnsæju glerefni í veggjum og þaki. Hönnun og frágangur lýsingar skal vera þannig að hún valdi ekki óæskilegri ljósmengun. Gróðurhús má staðsetja hvar sem er á lóð en ef það stendur nær lóðamörkum aðliggjandi lóðar en 3 metra skal samþykki allra viðkomandi lóðarhafa liggja fyrir.

BYGGINGARREITIR OG GJÖLD

Byggingarreitir

Á hverfisskipulagsuppdrætti eru sýndir tveir byggingarreitir, takmarkaður reitur og aðalreitur. Allar byggingar á lóð skulu vera innan byggingarreita.

Takmarkaður byggingarreitur

Byggingarreitir fyrir minni viðbyggingar við sérbýlishús, parhús og raðhús, færanlegar kennslustofur og aðrar byggingar á lóð eru sýndir með rauðri brotinni línu. Þessir byggingarreitir eru rúmir og ekki er gert ráð fyrir að þeir séu fullnýttir heldur sýna þeir mögulegt svæði fyrir minni viðbyggingar og stakstæðar byggingar. Útfærsla á staðsetningu smærri viðbygginga á sér stað á hönnunarstigi og skal fylgja viðeigandi leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimildir eru nýttar.

Aðalbyggingarreitur

Byggingarreitir fyrir stærri byggingar, eins og ofanábyggingar fjölbýlishúsa ásamt lyftu og/eða stigahúsi, viðbyggingar og nýbyggingar, eru sýndir með blárri brotinni línu. Fullnýta má þessa byggingarreiti. Útfærsla á stærri viðbyggingum og nýbyggingum á sér stað á hönnunarstigi og skal fylgja viðeigandi leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimildir eru nýttar.

Gjöld fyrir byggingarheimildir

Greiða þarf gatnagerðargjöld fyrir viðbótarfermetra sem samþykkt er að byggja á grundvelli þessa hverfisskipulags skv. lögum nr. 153/2006 um gatnagerðargjöld og samþykktar um gatnagerðargjöld í Reykjavík sem gildir á hverjum tíma. Á þróunar- og uppbyggingarsvæðum þar sem uppbygging krefst nýs deiliskipulags eða breytinga á gildandi deiliskipulagi gilda samningsmarkmið Reykjavíkurborgar á uppbyggingarsvæðum, samþykkt á fundi borgarstjórnar 2. febrúar 2022. Samningsmarkmiðin gilda um uppbyggingu á lóðum þar sem heimiluð verður breytt nýting á lóð/um og/eða viðbótarbyggingarmagn sem er að flatarmáli meira en 800 fermetrar eða 15 eða fleiri nýjar íbúðir verða til. Samningsmarkmiðin er að finna á heimasíðu Reykjavíkurborgar.

SVALIR OG SVALALOKANIR

Heimilt er að byggja svalir við hús innan skilmálaeiningarinnar. Ef byggðar eru nýjar svalir er gerð krafa um að þær séu byggðar eftir stöðluðum teikningum og leiðbeiningum fyrir húsagerðina sem finna má í fylgiskjali við leiðbeiningar hverfisskipulags um svalir og útlitsbreytingar.

Hámarksdýpt svala er 1,1 metrar og hámarksbreidd 3,1 metrar. Lágmarkshæð undir svalir við gangstétt er 2,4 metrar.

Svalalokanir eru ekki heimilaðar.

Í leiðbeiningum hverfisskipulags um svalir og þakbreytingar er fjallað nánar um hvernig framangreind skilyrði eru uppfyllt.

Sjá leiðbeiningar
↗ **Svalir og útlitsbreytingar**

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

Byggingareitirnir FM, FK, ÉY, ÉP, ÉK, ÉÁ, ES, EG, DY, DG, FÐ, FR - Stórholt 23-45

Heimilt er að hækka þak. Mesta hæð þaks má vera 3,6 m yfir efstu plötu. Almennt gildir að þakgerð skuli vera óbreytt en þó er heimilt að koma fyrir valmaþaki þar sem fyrir er annars konar þakgerð. Portbygging er óheimil.

Kvistir eru heimilaðir enda falli þeir að viðkomandi húsi hvað varðar byggingarstíl, stærð, form og efni. Samanlögð breidd kvista skal ekki vera meiri en 1/2 af miðlínu þaks. Gluggar í þakfleti eru heimilaðir.

Þök skulu klædd bárujárni eða öðrum málmi. Litaval á þökum er frjálst.

Ef þak sambyggðra húsa er hækkað þarf það að gerast samtímis fyrir alla húshluta.

Halda skal í steyptan þakkant. Ef þakkantur hefur verið brotinn niður, klæddur eða byggður upp nýr skal halda hlutföllum og útliti upprunalegs þakkants bæði í þykkt og dýpt.

Heimilt er að tæknibúnaður fari 1,5 metra upp fyrir gefnar hámarkshæðir á þakfleti, sbr. skilmálalið um tæknibúnað.

Fylgja skal leiðbeiningum hverfisskipulags um þakbreytingar.

Sjá leiðbeiningar
↗ **Þakbreytingar**

Byggingareitirnir ÉÍ, EÆ, EP, EB, DO, AE, AÐ, DÓ, DE, BÍ, ÁV, ÁJ, ÁG, AU, AS, GÐ, FÝ, BÉ, FÉ, GÁ, EÁ, EM, EY, ÉJ, ÉÓ, ÉV, ÁP, BA, BÚ, BT, ÁÓ, GE, AK, AÚ, ÁB, ÁL, ÁY, BM, DA, DU - Nóatún 24-32, Skipholt 6-24, Stangarholt 2-36, Stórholt 17-21

Virða skal upprunalegt þakform. Ekki er heimilt að breyta þakformi eða hækka þak.

Kvistir eru ekki heimilaðir. Gluggar í þakfleti eru heimilaðir.

Þök skulu klædd bárujárni eða öðrum málmi. Litaval á þökum er frjálst.

Halda skal í steyptan þakkant. Ef þakkantur hefur verið brotinn niður, klæddur eða byggður upp nýr skal halda hlutföllum og útliti upprunalegs þakkants bæði í þykkt og dýpt.

Heimilt er að tæknibúnaður fari 1,5 metra upp fyrir gefnar hámarkshæðir á þakfleti, sbr. skilmálalið um tæknibúnað.

Fylgja skal leiðbeiningum hverfisskipulags um þakbreytingar.

Sjá leiðbeiningar
↗ **Þakbreytingar**

Byggingareiturinn FX - Stórholt 47

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.

Gluggar skulu miðast við upphaflega gerð bæði hvað varðar efni og uppdeilingu gluggapósta. Hafi gluggum verið breytt skal við endurnýjun færa þá til upprunalegs horfs.

Sérstaklega skal fara varlega í allar breytingar við götuhliðar húsa þar sem þær snúa að almenningsrými. Gæta skal sérstaklega heildarsvips við aðalgötur og borgargötur.

Ytra byrði húsa sé skeljasandur eða steinmulningssteining.

Gráir og brúntóna litir eru ráðandi á húsum og garðveggjum. Við endursteinun húsa skal leitast við að halda upprunalegum lit. Halda skal í mismunandi liti í steiningu og ekki er heimilt að útmá mynstur í útliti húsa.

Ef einangra þarf og klæða húsið að utan af byggingartæknilegum ástæðum, s.s. vegna leka, steypuskemmda eða annars, skal nota múrklæðningar af viðurkenndri gerð og skal áferð veggflata taka mið af upprunalegri gerð hússins. Sjá nánar skilmálalið um verndarákvæði.

Sjá nánar skilmálalið um verndarákvæði.

Sjá leiðbeiningar
↗ **Svalir og útlitsbreytingar**

KJALLARI

Kjallarar eru heimilir þar sem aðstæður leyfa.

Sækja má um að taka í notkun ósamþykkt rými í kjöllurum húsa sem til hafa orðið s.s. vegna náttúrulegs landhalla, enda mun umfang húss ekki aukast. Sækja þarf um byggingarleyfi. Skipulagsfulltrúi ákvarðar hvort aukið byggingarmagn uppfyllir ákvæði 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Heimilt er að grafa frá hluta úthliðar, til að koma fyrir nýjum gluggum eða inngangi, ef samþykkt íbúðarrými eru í kjallara. Þó má ekki grafa dýpra en sem nemur helmingi salarhæðar kjallara. Sækja þarf um byggingarleyfi.

NIÐURRIF

Almennt er niðurrif húsa óheimilt. Ríkar ástæður skulu vera fyrir niðurrifi og áður en það er heimilað skal liggja fyrir greinargerð óháðs sérfræðings í mannvirkjagerð um ástand hússins og varðveislugildi þess. Lóðarhafi skal einnig lýsa með teikningum fyrirætlunum um það hús sem byggja á í staðinn. Þær teikningar skal kynna fyrir byggingar- og skipulagsyfirvöldum. Leyfi fyrir niðurrifi er samþykkt samhliða byggingarleyfi fyrir nýju húsi og er háð samþykki byggingar- og skipulagsyfirvalda og heilbrigðiseftirlits.

TÆKNIBÚNAÐUR

Heimilt er að koma fyrir tæknibúnaði eins og sólarsellum, loftneti, gervihnattadiski og reykháfi utan á húsi. Tæknibúnaður á borð við sólarsellur þarf að falla vel að yfirborði vegg- og þakflata. Ef sólarsellur eru staðsettar á þaki skulu þær vera hluti af þakfleti og falla að honum.

Hámarkshæð tæknibúnaðar eins og loftnets, gervihnattadisks og reykháfs er 1,5 metrar upp fyrir hæstu brún þakflatar.

Í fjöleignarhúsum þarf samþykki húsfunda/meðlóðarhafa fyrir uppsetningu á hvers konar tækjabúnaði á þaki og veggjum.

ÓSAMÞYKKTAR FRAMKVÆMDIR

Fasteignaeigendur bera ábyrgð á að notkun fasteignar sé í samræmi við samþykktar teikningar.

Hægt er að sækja um byggingarleyfi fyrir rýmum sem hafa verið tekin í notkun en eru skilgreind

sem lokuð rými, t.d. í kjöllurum, enda hafi umfang húss ekki breyst frá síðasta samþykkta byggingarleyfi. Skipulagsfulltrúi ákvarðar hvort aukið byggingarmagn uppfyllir ákvæði 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

GÆÐI BYGGÐAR

LÓÐAMÖRK

Lóðamörk eru sýnd á hverfisskipulagsuppdrætti. Nánari afmörkun lóðar er útfærð með hnitasettum lóðaruppdrætti 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 vorjafndægrum til haustjafndægra sé aldrei skuggavarp frá honum á helstu dvalarsvæði á nágrannalóð.

Á lóðarmörkum sem snúa að götum, gatnamótum, innkeyrslum og/eða stígum má ekki hefta sjónlínur með girðingum eða gróðri. Hámarkshæð girðinga á slíkum stöðum er 1,2 metrar. Gróður og girðingar skal velja með það í huga. Við sérstakar aðstæður getur þurft að draga girðingar og gróður inn á lóð til að tryggja sjónlínur. Lóðarhafi ber ábyrgð á að gróður vaxi ekki fyrir sjónlínur vegfarenda.

ÚTFÆRSLA LÓÐA

Almennt gildir um útfærslu lóða að gætt sé í hvívetna að því að skerða ekki nýtingu á næstu lóðum. Hér er þó ekki átt við lítils háttar skuggavarp eða útsýnisskerðingu. Vanda skal til alls frágangs á lóðum, s.s. með gróðursetningu og hellulögn. Vandaður frágangur skal vera á bílastæðum og leitast við að brjóta upp ásýnd þeirra með gróðri.

Hæðir á lóðamörkum koma fram á hæðarblaði, annars vegar G-tölur við götu sem eru bindandi og hins vegar L-tölur sem eru leiðbeinandi.

Við uppbyggingu skal lóðaruppdráttur sem sýnir fyrirkomulag lóðar fylgja aðaluppdrætti. Þar skal sýna skipulag og útfærslu lóðar, þ.m.t. hæðarsetningu, frágang bílastæða, gróðursetningu, plöntuval og ofanvatnslausnir ásamt öðrum almennum frágangi á lóðinni.

Gróður á lóðum

Við uppbyggingu eða viðbyggingu á lóð skal sjá til þess að hlutfall gróðurs innan lóðar minnki sem minnst. Leiðir til þess eru t.d. að rækta nýjan gróður annars staðar og/eða að auka gegndræpi á lóð, sbr. skilmála um blágrænar ofanvatnslausnir.

Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval á lóðamörkum.

Sækja þarf um leyfi til Reykjavíkurborgar til að fella tré sem eru hærri en 8 metrar eða eldri en 60 ára. Sjá nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um útfærslu lóða.

Forðast skal ræktun ágengra plantna.

Sjá leiðbeiningar
↗ **Útfærsla lóða**

ALMENNINGSRÝMI

Almenningsrými á svæðinu, s.s. torg, götur og önnur opin svæði, skal útfæra þannig að þau séu í senn skjólsæl, sólrík og aðlaðandi og á þeim skal gert ráð fyrir blágrænum ofanvatnslausnum. Við hönnun almenningsrýma skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um almenningsrými og viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun til að tryggja aðgengi allra.

Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilegan fjölbreytileika.

Gróður á opnum svæðum

Við uppbyggingu eða breytingar á opnum svæðum skal sjá til þess að hlutfall gróðurs minnki sem minnst. Leiðir til þess eru t.d. að rækta nýjan gróður annars staðar og/eða að auka gegndræpi, sbr. skilmála um blágrænar ofanvatnslausnir.

Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval.

Sækja þarf um leyfi til Reykjavíkurborgar til að fella tré sem eru hærri en 8 metrar eða eldri en 60 ára. Sjá nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um almenningsrými.

Sjá leiðbeiningar
↗ **Almenningsrými**

BORGARBÚSKAPUR

Heimilt er að nýta lóðir og borgarland fyrir borgarbúskap sem ætlaður er íbúum í hverfinu, s.s. ræktun á matjurtum. Ef nýta á borgarland fyrir borgarbúskap skal sækja um leyfi til umhverfis- og skipulagssviðs sem ákvarðar stærð og nánari legu svæðis.

Heimild til matvælaræktunar á borgarlandi er tímabundinn afnotaréttur sem nánar er skilgreindur í afnotaleyfi.

Hænsnahald er leyft innan lóða. Ef stunda á hænsnahald þarf að sækja um leyfi heilbrigðisnefndar og fylgja samþykkt um hænsnahald í Reykjavík utan skipulagðra landbúnaðarsvæða nr. 815/2014 ásamt tilheyrandi leiðbeiningum Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur.

Þegar heimildir um borgarbúskap eru nýttar þarf að fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um borgarbúskap.

LJÓSVIST

Lýsing skal fyrst og fremst beinast að aðkomu, þ.e. bílastæðum, göngu/hjólaleiðum og að inngöngum húsa. Lýsing við verandir og á lóð skal vera dempuð.

Ljósabúnaður og hönnun lýsingar skal vera með þeim hætti að ekki sé hætta á að vegfarendur blindist af lýsingunni eða hún valdi glýju eða óþarfa ljósmengun.

Við hönnun og framkvæmd lýsingar innan lóða, á byggingum, opnum svæðum eða á borgarlandi skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um ljósvist.

Sjá leiðbeiningar
↗ **Ljósvist**

HLJÓÐVIST

Ljóst er að hljóðvist í þéttri eldri byggð verður í einhverjum tilvikum meiri en æskilegt er á íbúðarsvæðum. Við hönnun húsnæðis og breytingar á eldra húsnæði skal leitast við að halda óþægindum af völdum hávaða í lágmarki með þeim aðgerðum sem tækar eru.

Hljóðvist innandyra skal leyst með byggingartæknilegum aðgerðum. Sýna skal fram á gildi mótvægisaðgerða vegna hljóðvistar með gerð hljóðvistarskýrslu fyrir hverja framkvæmd við uppbyggingu á svæðinu. Gera skal grein fyrir völdum lausnum fyrir útveggi, glugga, svalalokanir, aðgerðir á lóð o.s.frv. og hvernig viðkomandi aðgerðir mæta kröfum um hljóðstig við byggingar

og á útisvæðum, sbr. ákvæði í byggingarreglugerð og leiðbeiningar Mannvirkjastofnunar um hljóðvist.

LOFTGÆÐI

Útfæra skal gróðurbelti á lóðum og borgarlandi nálægt umferðarþungum götum til að draga úr loftmengun.

Gróðurbeltið skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni.

KVAÐIR

Kvaðir eru tilgreindar á útgefnum mæliblöðum, hverfisskipulagi, lóðarleigusamningum, úthlutunarskilmálum og í öðrum þinglýstum skjölum. Þegar sótt er um byggingarleyfi þarf lóðarhafi/-hafar að leggja fram mæliblað og hæðarblað sem er í samræmi við gildandi hverfisskipulag.

Dæmi um kvaðir eru:

- Lagnaleiðir veitufyrirtækja
- Almennur umferðarréttur um lóð
- Hönnun og frágangur bygginga og lóða
- Tímabundnar ráðstafanir á lóð eða starfsemi

Allar heimildir sem yfirfærðar eru í hverfisskipulag úr eldra deiliskipulagi, þ.m.t. kvaðir, koma fram í skilmálalið um yfirfærðar byggingarheimildir. Auk þess geta tilteknar kvaðir verið endurteknar í öðrum skilmálaliðum hverfisskipulags eftir því sem við á.

ORKA & AUÐLINDIR

MEÐHÖNDLUN ÚRGANGS

Almenn ákvæði

Í gildi er Samþykkt um meðhöndlun úrgangs í Reykjavíkurborg og skal hafa þá samþykkt til hliðsjónar við ákvarðanir um úrgangslausnir í hverfinu. Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur hefur einnig unnið hönnunarleiðbeiningar fyrir úrgangslausnir sem hafa skal til hliðsjónar.

Á borgarlandi er heimilt að koma fyrir grenndarstöðvum og ílátum undir úrgang, s.s. meðfram göngustígum og/eða á opnum svæðum innan skilmálaeiningarinnar. Leitast skal við að setja upp flokkunarílát þar sem endurvinnsluefni falla til og söfnun þeirra þykir hagkvæm.

Úrgangslausnir við íbúðarhúsnæði

Heimilt er að byggja skýli, gerði eða geymslu innan lóðar fyrir úrgang, sbr. skilmála um aðrar byggingar á lóð. Hafa skal samráð við skrifstofu umhverfisgæða á umhverfis- og skipulagssviði Reykjavíkur og fylgja hönnunarviðmiðum um úrgangslausnir við íbúðarhúsnæði sem skrifstofan hefur gefið út.

Gera skal ráð fyrir söfnun að lágmarki fjögurra úrgangsflokka við heimili - blandaðs úrgangs, pappírs/pappa, plasts og matarleifa. Lóðarhafi ber ábyrgð á að rými fyrir ílát henti áætluðu úrgangsmagni sem til fellur í húsnæðinu og að aðgengi sé gott til losunar íláta. Ílát undir úrgang skulu vera á jarðhæð á einum stað og standa sem næst aðkomu að lóð þegar losun fer fram eða ekki lengra en 15 m frá lóðarmörkum.

Heimilt er að setja upp safnkassa á lóð sem tekur við lífrænum úrgangi og skilar næringarríkri gróðurmold til baka í lóðina. Safnkassi skal ekki standa nærri íbúðarhúsi á lóðinni eða íbúðarhúsi á nágrannalóð.

Þar sem íbúðum er fjölgað, skv. heimildum hverfisskipulags sem fram koma í skilmálalið um íbúðir, þarf að skoða hvort fjölga þurfi úrgangsílátum. Huga þarf að því hvort þau rúmast innan núverandi aðstöðu eða hvort breyta þarf fyrirkomulagi sorplausna, s.s. samkvæmt heimildum sem fram koma í skilmálalið um aðrar byggingar á lóð.

RAFHLEÐSLUSTÆÐI

Þar sem bílastæði eru skilgreind innan lóða er lóðarhöfum heimilt að nýta þau sem rafhleðslustæði. Upplýsingar um fjölda bílastæða á lóð eru birtar í skilmála um bílastæði og innkeyrslur.

Reykjavíkurborg er heimilt að koma fyrir rafhleðslustæðum innan skilmálaeiningarinnar á borgarlandi. Íbúum og öðrum lóðarhöfum er óheimilt að koma fyrir rafhleðslustæðum á borgarlandi. Rafhleðslustæði á borgarlandi skulu vera opin almenningi.

Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar við gerð rafhleðslustæða.

DREIFISTÖÐVAR, LAGNIR OG VEITUR

Kvaðir um legu lagna koma fram á útgefnum hæða- og mæliblöðum auk almennra kvaða í lóðaleigusamningum. 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 í nálægð við stofnlagnir nema í samráði við Veitur.

Heimilt er að staðsetja smádreifistöðvar í borgarlandi fyrir raforkudreifingu, dæluhús hita-, vatns- og fráveitu sem eru innan við 15 m² og með hámarks hæð þaks 2,5 m mælt frá yfirborði jarðvegs. Staðsetning smádreifistöðva er háð samþykki umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkur.

Óheimilt er að reisa varanleg mannvirki eða planta gróðri sem ekki er hægt að færa úr stað innan athafnasvæða borholna Veitna. Borholur eru sýndar á stefnukorti um orku og auðlindir og kvöð um afmörkun athafnasvæða merkt á hverfisskipulagsuppdrætti.

VISTKERFI & MINJAR

BLÁGRÆNAR OFANVATNSLAUSNIR

Við frágang og útfærslu opinna svæða innan og utan lóða og þar sem aðstæður og fyrirkomulag leyfa skal leggja áherslu á að auka gegndræpt yfirborð með blágrænum ofanvatnslausnum og útfærslum, sbr. leiðbeiningar þar að lútandi.

Ekki er heimilt að fleyta ofanvatni af lóð yfir á borgarland og/eða opið svæði nema í undantekningartilfellum og þá í samráði við skipulagsyfirvöld í borginni.

Þar sem aukið er við byggingarmagn innan lóðar skal innleiða blágrænar ofanvatnslausnir (þ.m.t. gegndræpt yfirborð) svo að afrennslisstuðull lóðarinnar hækki ekki.

Við nýframkvæmdir á borgarlandi skal leitast við að innleiða blágrænar ofanvatnslausnir, s.s. við hönnun og útfærslur á almenningsrýmum, opnum svæðum, götum og stígum.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Blágrænar ofanvatnsslausnir**

VERNDARÁKVÆÐI

Lóðirnar AÝ, ÁA, ÁE, ÁH, ÁJ, ÁM, ÁO, ÁP, ÁR, ÁT, ÁU, ÁÚ, ÁV - Stórholt 23-47

Engin hverfisvernd er í gildi á byggðinni við Stórholt 23-47.

Sjá úrvinnslu umhverfis- og skipulagssviðs á tillögum að hverfisvernd Hlíða, janúar 2024.

Lóðirnar AÓ, AS, AV, ÁÓ, ÁN, ÁI, ÁÉ, AÆ, AÚ, AN, AJ, ÁX, AT, ÁY, ÁÞ, AI, AK, AM, AO, AR, AU, AY, AÞ, ÁÐ, ÁG, AÖ, ÁB, ÁF, ÁÍ, ÁL, ÁS, ÁÝ, AÍ, AL, AP, AX, ÁD, ÁK - Nóatún 24-32, Skipholt 6-28, Stangarholt 2-36, Stórholt 17-21

Byggð innan skilmálaeiningarinnar, að undanskildum lóðunum við Stórholt 23-47, nýtur hverfisverndar í gulum flokki (samstæður húsa og heildir). Hverfið hefur hátt varðveislugildi sem heildstæð fastmótuð byggð verkamannabústaða með sterk sameiginleg byggingarlistaleg einkenni hins íslenska fúnkisstíls með skeljasandsveggáferð og valmaþaki. Skipulag svæðisins er verk Einars Sveinssonar húsameistara Reykjavíkur frá 1939. Mjög fáar breytingar hafa verið gerðar og hefur heildarsvipmót hverfisins haldist mjög vel.

Hverfisverndunin felur í sér varðveislu á svipmóti byggðarinnar og þeim sameiginlegu einkennum sem móta heildstætt yfirbragð hennar. Mikilvægt er að standa vörð um byggðina sem eina órofa heild og tryggja heildstæða vernd á svipmóti hennar og mælikvarða í deiliskipulagi.

Hverfisvernd nær til mælikvarða, hlutfalla og hæðar húsa, auk ásýndar þeirra, með sérstaka áherslu á ásýnd að götu. Með ásýnd er átt við upprunalegt útlit húsa s.s. efnisval, áferð og liti, gluggagerðir, þakgerð, þakkant, kvisti, svalir, mynstur og frágang við lóðamörk, svo sem garðveggi og girðingar, sbr. almenn hverfisverndarákvæði fyrir gulan verndarflokk.

Þau sameiginlegu einkenni "hins íslenska fúnkis" sem móta heildstætt yfirbragð byggðarinnar og ber að varðveita eru:

- Byggingarstíll - haldið verði í byggingarlistaleg einkenni
- Ásýnd frá götu - ekki byggt við framhlið húss
- Hæðir húsa - 2 hæðir
- Steinsteypt - samræmt efnisval
- Hvítmálaðir timburgluggar af upprunalegri gerð
- Steining/skeljasandur í grá- og brúntóna litum (upprunalegur litur)
- Upprunaleg þakgerð - valmaþak/mænisþak
- Upprunalegir kvistir þar sem það á við
- Steyptur þakkantur eða sama útlit/hlutföll í öðru efni
- Steyptir garðveggir

Sjá úrvinnslu umhverfis- og skipulagssviðs á tillögum að hverfisvernd Hlíða, janúar 2024.

Sjá Lög um menningarminjar nr. 80/2012.

FORNLEIFAR

Engar fornleifar eru skráðar innan skilmálaeiningarinnar.

Sjá Borgarhluti 3 – Hlíðar, Fornleifaskrá, skýrsla nr. 224. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2022.

Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

NÁTTÚRUSÉRKENNI

Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.

SAMGÖNGUR

ALMENNINGSSAMGÖNGUR

Á ekki við.

SAMGÖNGUSTEFNA

Gerð er grein fyrir samgöngustefnu fyrir hverfið í almennri greinargerð og stefnu í kafla 5 í bók I.

GÖTUR, STÍGAR OG GANGSTÉTTIR

Götur, vegir, gangstéttir og stígar eru sýndir á hverfisskipulagsuppdrætti eins og þeir eru við gildistöku hverfisskipulags.

Þar sem nýir göngustígar og hjólastígar eru sýndir á hverfisskipulagsuppdrætti er lega þeirra leiðbeinandi.

Heimilt er að fara í breytingar og endurhönnun á götum, stígum og gangstéttum sem miða að því að auka umferðaröryggi og bæta aðstæður fyrir virka ferðamáta. Heimilt er að útbúa nýjar gangstéttir og stíga þar sem þörf þykir og aðstæður leyfa, án breytinga á hverfisskipulagi. 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	Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Nóatún 24	0	1	1	Nóatún 26	0	1	1
Nóatún 28	0	1	1	Nóatún 30	0	1	1
Nóatún 32	0	1	1	Skipholt 6	0	2	2
Skipholt 8	0	2	2	Skipholt 14	0	2	2
Skipholt 26	0	2	2	Skipholt 28	0	1	1
Stangarholt	0	40	40	Stangarholt 2	0	2	2
Stangarholt 4	0	2	2	Stangarholt 6	0	2	2
Stangarholt 8	0	2	2	Stangarholt 10	0	2	2
Stangarholt 12	0	2	2	Stangarholt 14	0	2	2
Stangarholt 16	0	1	1	Stangarholt 18	0	1	1
Stangarholt 20	0	2	2	Stangarholt 22	0	2	2
Stangarholt 24	0	2	2	Stangarholt 26	0	2	2
Stangarholt 28	0	2	2	Stangarholt 30	0	2	2
Stangarholt 32	0	1	1	Stangarholt 34	0	1	1
Stangarholt 36	0	2	2	Stórholt 17	0	5	5
Stórholt 19	0	2	2	Stórholt 21	0	1	1
Stórholt 23	0	1	1	Stórholt 25	0	1	1
Stórholt 27	0	1	1	Stórholt 29	0	1	1
Stórholt 31	0	1	1	Stórholt 33	0	1	1
Stórholt 35	0	1	1	Stórholt 37	0	1	1
Stórholt 39	0	1	1	Stórholt 41	0	1	1
Stórholt 43	0	2	2	Stórholt 45	0	1	1
Stórholt 47	0	3	3				

Bílastæði fyrir hreyfihamlaða, sjá ákvæði gildandi byggingarreglugerðar.

Innkeyrslur á lóðir eru óbreyttar. Þó er heimilt að breyta innkeyrslum þar sem nýir byggingarreitir koma til nýtingar.

Óheimilt er að fjölga bílastæðum innan lóðar vegna starfsemi í íbúðum.

Óheimilt er að fjölga bílastæðum innan lóðar vegna nýrra íbúða.

SAMEIGINLEG BÍLAGEYMSLA

Ekki heimilað.

HJÓLASTÆÐI

Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á lóð.

Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á borgarlandi.

NÁTTÚRUVÁ

FLÓÐ OG AÐRAR NÁTTÚRUHAMFARIR

Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

Gegndræpt yfirborð er mikilvægasta fornvörnin gegn flóðum sem orsakast af mikilli úrkomuákefð.

VINDAFAR

Nota skal tré og gróður til að binda jarðveg, tempra vind og auka skjól.

DEILISKIPULAG FELLT ÚR GILDI

Upplýsingar um deiliskipulag sem fellt er úr gildi með hverfisskipulagi

Hverfisskipulag er heildstæð endurskoðun á gildandi deiliskipulagsáætlunum og mun leysa af hólmi eldri deiliskipulagsáætlanir. Þegar hverfisskipulagið tekur gildi með samþykkt borgarráðs/borgarstjórnar og birtingu í B-deild Stjórnartíðinda munu upphaflegar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum á þeim, falla úr gildi.

Skrá yfir þessar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum er að finna í heimildarskrá aftast í bók II.

SKILMÁLAEINING 3.1.27

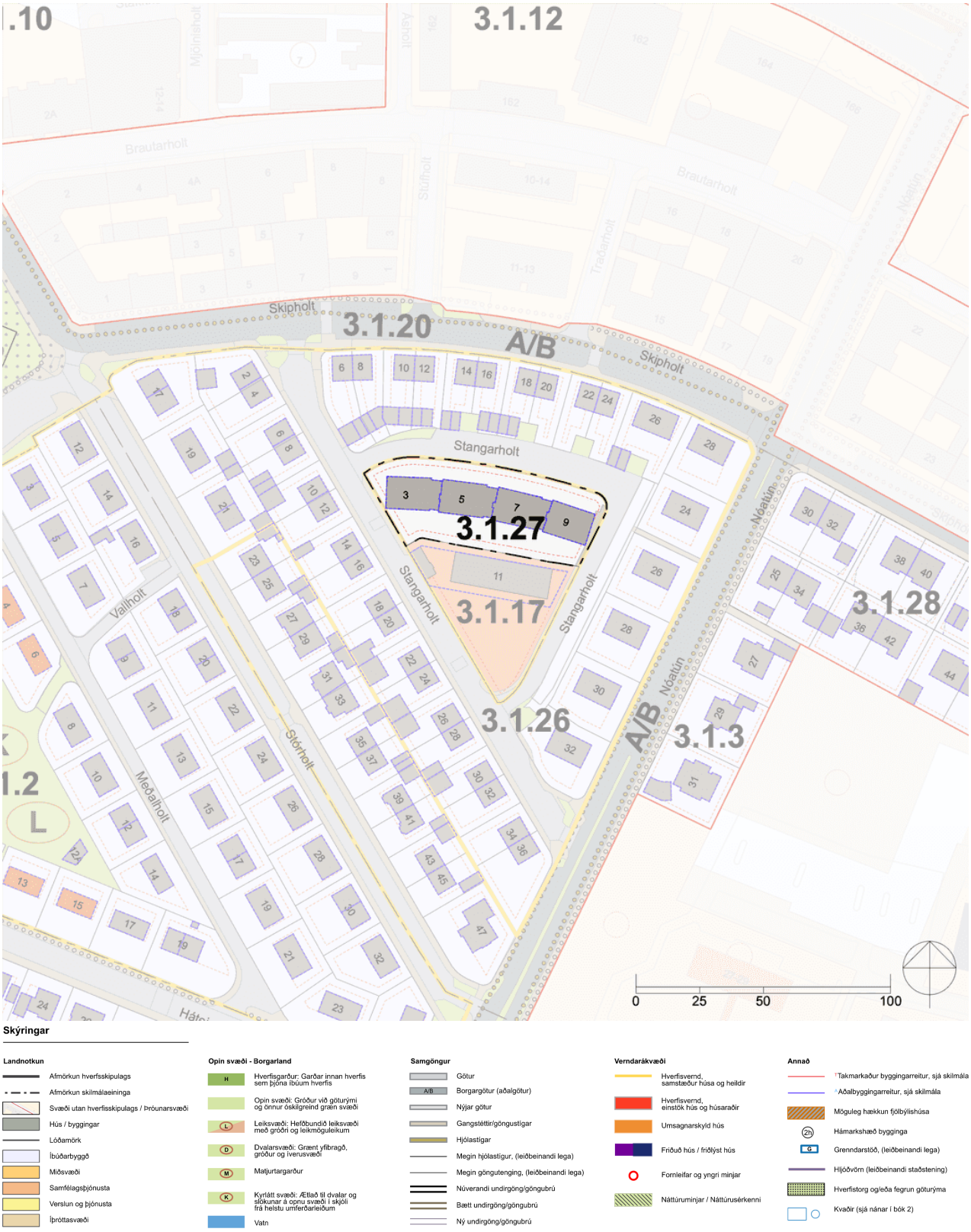
Stangarholt 3-9





Hverfisskipulagsuppdráttur fyrir skilmálaeiningu 3.1.27

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsuppdrætti fyrir skilmálaeiningu 3.1.27 Stangarholt 3-9. 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 landnoktunarreita í hverfisskipulaginu.



Skýringar

Landnotkun
- Afmörkun hverfisskipulags
- Afmörkun skilmálaeininga
- Svæði utan hverfisskipulags / Þróunarsvæði
- Hús / byggingar
- Lóðamörk
- Íbúðarbyggð
- Miðsvæði
- Samfélagsþjónusta
- Verslun og þjónusta
- Íþróttasvæði

Opin svæði - Borgarland
- H: Hverfisgarður; Garðar innan hverfis sem þjóna íbúum hverfis
- Opin svæði: Gróður við göturými og önnur óskilgreind græn svæði
- L: Leiksvæði: Hefðbundið leiksvæði með gróðri og leikmöguleikum
- D: Dvalarsvæði: Grænt yfirbragð, gróður og íverusvæði
- M: Matjurtargarður
- K: Kyrrlátt svæði: Ætlað til dvalar og slökunar á opnu svæði í skjóli frá helstu umferðarleiðum
- Vatn

Samgöngur
- Götur
- A/B: Borgargötur (aðalgötur)
- Nýjar götur
- Gangstéttir/göngustígar
- Hjólastígar
- Megin hjólastígur, (leiðbeinandi lega)
- Megin göngutenging, (leiðbeinandi lega)
- Núverandi undirgöng/göngubrú
- Bætt undirgöng/göngubrú
- Ný undirgöng/göngubrú

Verndarákvæði
- Hverfisvernd, samstæður húsa og heildir
- Hverfisvernd, einstök hús og húsaraðir
- Umsagnarskyld hús
- Friðuð hús / friðlýst hús
- Fornleifar og yngri minjar
- Náttúruminjar / Náttúrusérkenni

Annað
- T: Takmarkaður byggingarreitur, sjá skilmála
- A: Aðalbyggingarreitur, sjá skilmála
- Mögueg hækkun fjölbýlishúsa
- 2h: Hámarkshæð bygginga
- G: Grenndarstöð, (leiðbeinandi lega)
- Hljóðvörn (leiðbeinandi staðstening)
- Hverfistorg og/eða fegrun göturýma
- Kvaðir (sjá nánar í bók 2)

SAMFÉLAG

STARFSEMI 339
HÚSAGERÐIR 339
VERSLUN OG ÞJÓNUSTA 339
ÍBÚÐIR 339
LÝÐHEILSA 339

MANNVIRKI

YFIRFÆRÐAR BYGGINGARHEIMILDIR 340
VIÐBÓTARBYGGINGARHEIMILDIR 342
NÝBYGGINGAR 343
AÐRAR BYGGINGAR Á LÓÐ 343
BYGGINGARREITIR OG GJÖLD 344
SVALIR OG SVALALOKANIR 344
ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS 345
ÚTLITSBREYTINGAR OG VIÐHALD 345
KJALLARI 345
NIÐURRIF 345
TÆKNIBÚNAÐUR 345
ÓSAMÞYKKTAR FRAMKVÆMDIR 345

GÆÐI BYGGÐAR

LÓÐAMÖRK 346
ÚTFÆRSLA LÓÐA 346
ALMENNINGSRÝMI 347
BORGARBÚSKAPUR 347
LJÓSVIST 347
HLJÓÐVIST 347
LOFTGÆÐI 348
KVAÐIR 348

ORKA & AUÐLINDIR

MEÐHÖNDLUN ÚRGANGS 348
RAFHLEÐSLUSTÆÐI 349
DREIFISTÖÐVAR, LAGNIR OG VEITUR 349

VISTKERFI & MINJAR

BLÁGRÆNAR OFANVATNSLAUSNIR 349
VERNDARÁKVÆÐI 350
FORNLEIFAR 350
NÁTTÚRUSÉRKENNI 350

SAMGÖNGUR

ALMENNINGSSAMGÖNGUR 350
SAMGÖNGUSTEFNA 350
GÖTUR, STÍGAR OG GANGSTÉTTIR 350
BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR 350
SAMEIGINLEG BÍLAGEYMSLA 351
HJÓLASTÆÐI 351

NÁTTÚRUVÁ

FLÓÐ OG AÐRAR NÁTTÚRUHAMFARIR 351
VINDAFAR 351

UM SKILMÁLAEININGU

Í skilmálaeiningunni er íbuðarbyggð. Skilmálaeiningin nær yfir lóðina Stangarholt 3-9. Stangarholt umvefur eininguna til vesturs, norðurs og austurs en sunnan við eininguna er lóð leikskólans Nóaborgar. Innan einingarinnar eru samtengd fjölbýlishús á þremur hæðum með tengibyggingum á tveimur hæðum. Fjölbýlishúsin skera sig nokkuð úr byggðinni í kring og er byggt talsvert seinna en aðliggjandi byggð, eða um miðjan níunda áratug 20. aldar.

HELSTU ÁHERSLUR

Byggingarreitir á lóðum eru stækkaðir.

Heimilað verður að byggja smáhýsi, gróðurhús og hjólaskýli á lóð.

Heimilað er að byggja sorpgerði eða sorpskýli á lóð eða koma fyrir djúpgámum til að auðvelda flokkun úrgangs.

Heimilað er að stunda atvinnustarfsemi innan íbúðar.

Eldri heimildir fyrir bílastæðum eru yfirfærðar í skilmála hverfisskipulags.

Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir og gróður innan lóðar.

Í leiðbeiningum hverfisskipulags er að finna nánari útlistun á skipulags- og byggingarskilmálum fyrir svæðið. Ónýttar byggingarheimildir sem fram koma í þeim deiliskipulagsáætlunum sem falla úr gildi með gildistöku hverfisskipulagsins halda sér í skipulagsskilmálum hverfisskipulags.

SKILMÁLAR

SAMFÉLAG

STARFSEMI

Starfsemi innan skilmálaeiningarinnar skal fylgja ákvæðum aðalskipulags fyrir íbúðabyggð og leiðbeiningum hverfisskipulags um Starfsemi í íbúðabyggð.

Starfsemi sem fer fram í íbúðarhúsnæði má ekki vera íþyngjandi fyrir aðliggjandi lóðarhafa og/eða meðlóðarhafa og verður að fara fram á almennum vinnutíma. Miðað er við rekstur með 1-3 starfsmenn. Ekki er heimilt að fjölga bílastæðum í hverfinu, hvorki á borgarlandi né á lóð, vegna starfsemi í íbúðarbyggð. Meginnýting húsnæðis skal áfram vera íbúðarhúsnæði með lögheimilisskráningu.

Afla skal tilskilinna leyfa fyrir starfsemi sem skv. lögum og reglugerðum er leyfisskyld.

Innan íbúðabyggðar er ekki heimiluð mengandi starfsemi sem skv. gildandi reglugerð um losun frá atvinnurekstri og mengunarvarnaeftirlit krefst starfsleyfis frá Umhverfisstofnun eða heilbrigðisnefnd eða er tilkynningaskyld til áðurnefndra embætta. Mengandi starfsemi er þegar um er að ræða truflun á umhverfisþáttum sem hafa skaðleg áhrif á heilsufar almennings m.a. með óhreinkun lofts, láðs eða lagar. Mengun tekur einnig til ólyktar, hávaða og titrings.

Ekki er heimilt að vera með hávaðasama starfsemi (s.s. skemmti- og dansstaði, æfingastöðvar o.s.frv.) í sama húsi og íbúðir nema sýnt sé fram á með hljóðvistarskýrslu að hægt sé að tryggja viðunandi hljóðvist með byggingartæknilegum aðgerðum. Sjá nánar skilmála um hljóðvist.

Heimildir fyrir gististarfsemi eru samkvæmt ákvæðum gildandi aðalskipulags og lögum og reglugerð um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald. Við aðalgötur eru rýmri heimildir fyrir gisti og veitingastaði, en við aðrar götur, sbr. ákvæði aðalskipulags og leiðbeiningar hverfisskipulags um starfsemi í íbúðarbyggð. Aðalgötur eru merktar á hverfisskipulagsuppdrætti. Heimild fyrir gististarfsemi við aðalgötur er háð frekara mati, sem m.a. skal hafa það að leiðarljósi að tryggja blöndun íbúða við aðra landnotkun.

Starfsemi á vegum velferðarsviðs og frjálsra félagasamtaka sem sinna velferðarþjónustu í samstarfi við Reykjavíkurborg eða ríkið er heimiluð í íbúðarhúsnæði innan íbúðabyggðar í Reykjavík, sbr. leiðbeiningar hverfisskipulags um starfsemi í íbúðabyggð.

Sjá leiðbeiningar
↗ **Starfsemi í íbúðabyggð**

HÚSAGERÐIR

Fjölbýlishús á þremur hæðum auk tengibygginga á tveimur hæðum.

VERSLUN OG ÞJÓNUSTA

Í skilmálaeiningunni er ekki skilgreint verslunar- eða þjónustuhúsnæði.

ÍBÚÐIR

Ekki er heimilt að fjölga íbúðum í núverandi húsum.

LÝÐHEILSA

Til að stuðla að bættri lýðheilsu þarf að tryggja gott aðgengi um allt svæðið fyrir gangandi vegfarendur. Aðgengi þarf að vera sérstaklega gott að almenningsrýmum, sbr. skilmálalið um almenningsrými. Við hönnun og útfærslu almenningsrýma þarf að huga að þörfum allra, sérstaklega barna, ungmenna og hreyfihamlaðra.

Lýsing og hönnun mannvirkja, gróðurs og annarra innviða í almenningsrýmum skal auka öryggistilfinningu þeirra sem þau nota og hvetja þannig til notkunar sem flestra þjóðfélagshópa.

MANNVIRKI

YFIRFÆRÐAR BYGGINGARHEIMILDIR

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 samþykkta 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.

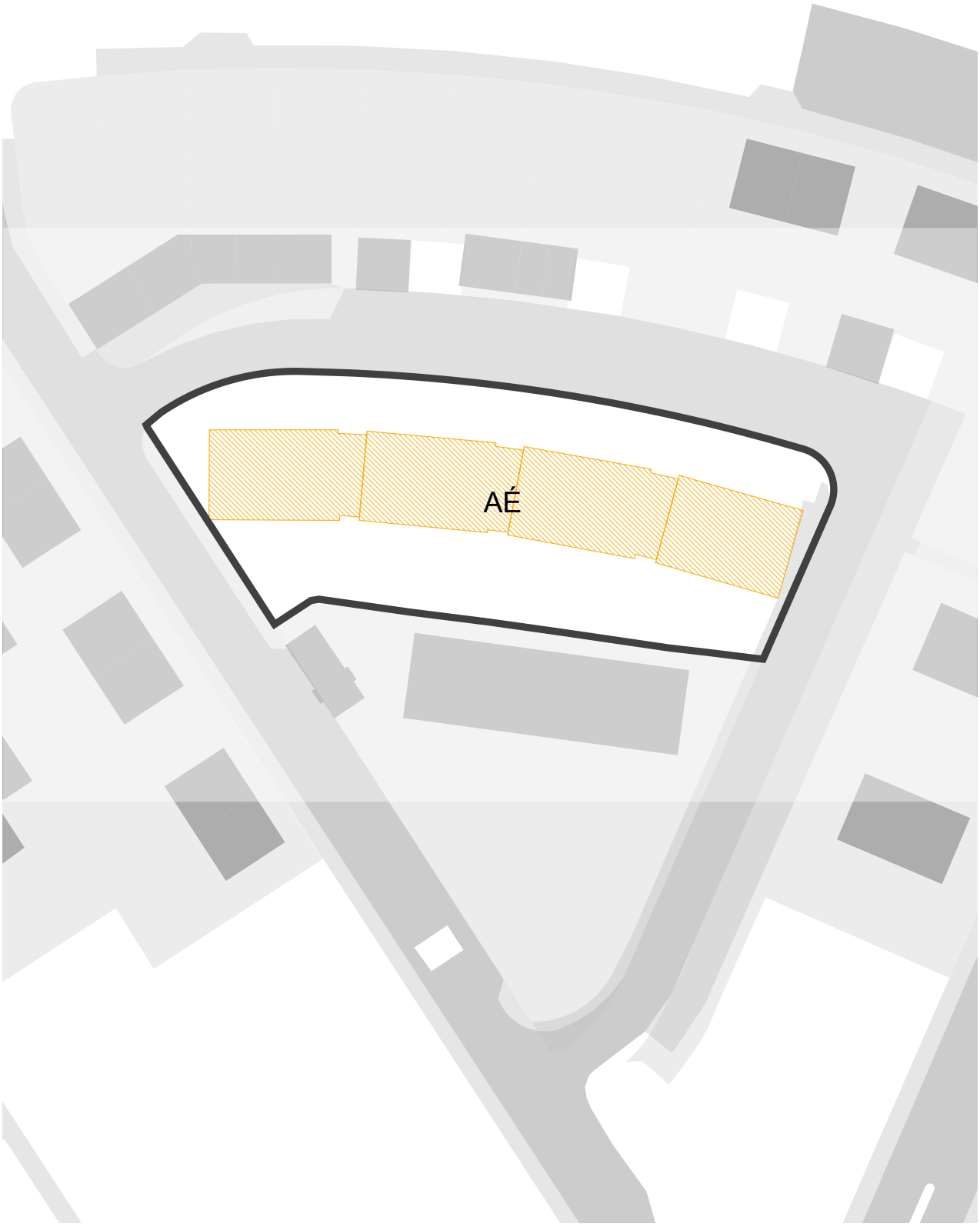
Þar sem til staðar eru ónýttar byggingarheimildir sem yfirfærast í hverfisskipulag skal nýting þeirra vera svona:

- 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.

Almenn ákvæði

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 ónýttra byggingaheimilda skal vera innan eldri byggingarreits sbr. almenn ákvæði um yfirfærðar byggingarheimildir fyrir framan.

VIÐBÓTARBYGGINGARHEIMILDIR

Almenn ákvæði

Að aftan eru birtar upplýsingar um eldri byggingarheimildir og núverandi byggingarmagn (sbr. skilmálalið um yfirfærðar byggingarheimildir). Einnig um viðbótarbyggingarheimildir og hámarksbyggingarmagn fyrir lóðir, þar sem það á við.

Innan hámarksbyggingarmagns lóðar skulu rúmast núverandi byggingar og viðbætur og breytingar sem geta verið heimilaðar skv. þessum skilmálalið eða öðrum skilmálum hverfisskipulags. Einnig aðrar byggingar á lóð sem þegar eru byggðar eða heimilt er að byggja, nema sérstaklega sé tekið fram að þær reiknist ekki inn í nýtingarhlutfall lóðar. Hámarksbyggingarmagn tekur til bæði A- og B-rýma.

Allar viðbætur og breytingar skulu falla vel að efnisvali, formi og hlutföllum núverandi byggingar. Þakgerð viðbygginga skal taka mið af þaki núverandi húss. Vanda skal efnisval og horfa til efniseiginleika, útlits, áferðar og endingar. Sjá nánar leiðbeiningar hverfisskipulags um viðeigandi húsagerð.

Nýting viðbótarbyggingarheimilda skal vera innan byggingarreits, sbr. skilmálalið um byggingarreiti og gjöld. Við hönnun og útfærslu viðbóta og breytinga skal huga að skuggavarpi á helstu íverusvæði á lóð og nágrenni, svo sem útirými í mikilli notkun, svalir og/eða palla og skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimild er nýtt.

Samráð skal haft við Veitur ohf. ef um breytingar á fráveitulögnum er að ræða. Meginreglan er sú að færsla á lögnum er á kostnað lóðarhafa.

Önnur ákvæði

Ekki er heimilt að byggja viðbyggingar við hús innan skilmálaeiningarinnar.

Óheimilt er að hækka þak.

Byggingarheimildir

AK	Auðkenni lóðar eða byggingareitar, sjá uppdrátt
SL	Stærð lóðar
HB	Heimilað hámarks byggingarmagn
BY	Þegar byggt á byggingareit
YNH	Yfirfært nýtingarhlutfall á lóð
NNH	Nýtt hámarks nýtingarhlutfall á lóð

T	Innan takmarkaða byggingareitar lóðar
A	Innan aðalbyggingarreitar
Y	Innan yfirfærðs byggingareits
~~100 m²~~	Byggt er yfirfært
*	Óstaðfest tala
**	Atriði sem bætast við heimild

Heimilisfang	SL	AK	HB		BYGGT	YNH / NNH
Stangarholt 3-9		**AÉ**		Y 3.105 m²	2.960 m²	
SAMTALS	**2.747 m²**			**3.105 m²**	**2.960 m²**	**1.13 → 1.13**

NÝBYGGINGAR

Innan skilmálaeiningarinnar eru ekki skilgreindar nýbyggingar.

AÐRAR BYGGINGAR Á LÓÐ

Almennt gildir að stakstæð mannvirki á lóð, sem fjallað er um í þessum skilmálalið, skuli staðsetja innan takmarkaðs byggingarreits. Þó er heimilt að fara út fyrir takmarkaða byggingarreitinn að lóðamörkum sem snúa að borgalandi vegna sorplausna. Einnig er heimilt að fara með smáhýsi, gróðurhús og hjólaskyli upp að lóðamörkum aðliggjandi lóða ef samþykki lóðarhafa viðkomandi lóða liggur fyrir.

Heimildir um aðrar byggingar á lóð bætast við byggingarheimildir sem fram koma í skilmálalið um viðbótarbyggingarheimildir og reiknast því ekki inn í nýtingarhlutfall lóðar.

Fylgja skal leiðbeiningum hverfisskipulags um aðrar byggingar á lóð og ákvæðum byggingarreglugerðar um smáhýsi á lóðum.

Sorpskýli og sorpgerði

Heimilt er að byggja sorpskýli eða sorpgerði á lóð. Byggja má eitt sorpgerði fyrir hvern stigagang í fjölbýlishúsi eða eitt sameiginlegt sorpskýli fyrir alla lóðina. Heimilt er að útbúa sérstakt sorpgerði vegna atvinnuhúsnæðis innan lóðar. Fylgja þarf ákvæðum byggingarreglugerðar og hönnunarviðmiðum um úrgangslausnir við íbúðarhúsnæði sem umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur gefur út. Stærð sorpskýlis eða -gerðis skal taka mið af ofangreindum hönnunarviðmiðum.

Smáhýsi

Heimilt er að byggja eitt stakstætt smáhýsi á lóð fjölbýlishúss fyrir hvern stigagang. Smáhýsi má að hámarki vera 15 m² hvert og mesta hæð þess 2,5 metrar frá yfirborði lóðar og upp á hæsta punkt þaks eða útveggs, sbr. ákvæði gildandi byggingarreglugerðar um smáhýsi á lóð. Smáhýsi eru skýli sem almennt eru ætluð til geymslu garðáhalda o.þ.h. og er ekki ætlað til íveru.

Ef smáhýsi eru samtengd eða standa þétt saman við mörk aðliggjandi lóða þarf að tryggja brunavarnir skv. ákvæðum byggingarreglugerðar.

Hjólaskýli

Heimilt er að byggja eitt hjólaskýli fyrir hvern stigagang í fjölbýlishúsi eða eitt sameiginlegt skýli fyrir alla lóðina. Stærð á skýli fyrir hvern stigagang má vera allt að 15 m². Ef byggt er sameiginlegt skýli fyrir alla lóðina má heildarstærð þess vera samanlögð heimild hvers stigagangs.

Gróðurhús

Heimilt er að byggja eitt gróðurhús fyrir hvern stigagang í fjölbýlishúsi eða eitt sameiginlegt gróðurhús fyrir alla lóðina. Stærð á gróðurhúsi fyrir hvern stigagang má vera allt að 15 m². Ef byggt er sameiginlegt gróðurhús fyrir alla lóðina má heildarstærð þess vera samanlögð heimild hvers stigagangs.

Mesta hæð gróðurhúss má vera 3,0 metrar frá yfirborði lóðar og upp á hæsta punkt þaks eða útveggs. Gróðurhús skal vera úr gegnsæju glerefni í veggjum og þaki. Hönnun og frágangur lýsingar skal vera þannig að hún valdi ekki óæskilegri ljósmengun.

BYGGINGARREITIR OG GJÖLD

Byggingarreitir

Á hverfisskipulagsuppdrætti eru sýndir tveir byggingarreitir, takmarkaður reitur og aðalreitur. Allar byggingar á lóð skulu vera innan byggingarreita.

Takmarkaður byggingarreitur

Byggingarreitir fyrir minni viðbyggingar við sérbýlishús, parhús og raðhús, færanlegar kennslustofur og aðrar byggingar á lóð eru sýndir með rauðri brotinni línu. Þessir byggingarreitir eru rúmir og ekki er gert ráð fyrir að þeir séu fullnýttir heldur sýna þeir mögulegt svæði fyrir minni viðbyggingar og stakstæðar byggingar. Útfærsla á staðsetningu smærri viðbygginga á sér stað á hönnunarstigi og skal fylgja viðeigandi leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimildir eru nýttar.

Aðalbyggingarreitur

Byggingarreitir fyrir stærri byggingar, eins og ofanábyggingar fjölbýlishúsa ásamt lyftu og/eða stigahúsi, viðbyggingar og nýbyggingar, eru sýndir með blárri brotinni línu. Fullnýta má þessa byggingarreiti. Útfærsla á stærri viðbyggingum og nýbyggingum á sér stað á hönnunarstigi og skal fylgja viðeigandi leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimildir eru nýttar.

Gjöld fyrir byggingarheimildir

Greiða þarf gatnagerðargjöld fyrir viðbótarfermetra sem samþykkt er að byggja á grundvelli þessa hverfisskipulags skv. lögum nr. 153/2006 um gatnagerðargjöld og samþykktar um gatnagerðargjöld í Reykjavík sem gildir á hverjum tíma. Á þróunar- og uppbyggingarsvæðum þar sem uppbygging krefst nýs deiliskipulags eða breytinga á gildandi deiliskipulagi gilda samningsmarkmið Reykjavíkurborgar á uppbyggingarsvæðum, samþykkt á fundi borgarstjórnar 2. febrúar 2022. Samningsmarkmiðin gilda um uppbyggingu á lóðum þar sem heimiluð verður breytt nýting á lóð/um og/eða viðbótarbyggingarmagn sem er að flatarmáli meira en 800 fermetrar eða 15 eða fleiri nýjar íbúðir verða til. Samningsmarkmiðin er að finna á heimasíðu Reykjavíkurborgar.

SVALIR OG SVALALOKANIR

Svalir og svalalokanir eru heimilar enda falli þær vel að viðkomandi húsi hvað varðar byggingarstíl, stærð, form, efni og frágang.

Við útfærslu og staðsetningu svala og svalalokana skal taka mið af þéttleika byggðar og tryggja viðunandi dagsbirtuskilyrði. Svalir og svalalokanir skulu ekki auka skuggavarp eða innsýn til nágranna verulega.

Hönnun og útfærsla svala og svalalokana skal vera samræmd fyrir allt húsið nema aðstæður og hlutverk svalanna sé mismunandi og ekki um sömu hlið á húsinu að ræða.

Lágmarkshæð undir svalir við gangstétt er 2,4 metrar.

Í leiðbeiningum hverfisskipulags um svalir og þakbreytingar er fjallað nánar um hvernig framangreind skilyrði eru uppfyllt.

Sjá leiðbeiningar
↗ **Svalir og útlitsbreytingar**

↗ **Þakbreytingar**

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

Lóðin AÐ - Stangarholt 3-9

Hámarks hæð frá gólfkóta er 10,5 m

Þakefni og tæknilegur frágangur þaks er frjáls. Heimilt er að tæknibúnaður fari 1,5 metra upp fyrir gefnar hámarkshæðir á þakfleti, sbr. skilmálalið um tæknibúnað.

Þakbreytingar eru ekki heimilar.

Kvistir eru ekki heimilaðir.

Sjá leiðbeiningar
↗ **Þakbreytingar**

ÚTLITSBREYTINGAR OG VIÐHALD

Forðast skal að raska að 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 kjöllurum húsa sem til hafa orðið s.s. vegna náttúrulegs landhalla, enda mun umfang húss ekki aukast. Sækja þarf um byggingarleyfi. Skipulagsfulltrúi ákvarðar hvort aukið byggingarmagn uppfyllir ákvæði 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Heimilt er að grafa frá hluta úthliðar, til að koma fyrir nýjum gluggum eða inngangi, ef samþykkt íbúðarrými eru í kjallara. Þó má ekki grafa dýpra en sem nemur helmingi salarhæðar kjallara. Sækja þarf um byggingarleyfi.

NIÐURRIF

Almennt er niðurrif húsa óheimilt. Ríkar ástæður skulu vera fyrir niðurrifi og áður en það er heimilað skal liggja fyrir greinargerð óháðs sérfræðings í mannvirkjagerð um ástand hússins og varðveislugildi þess. Lóðarhafi skal einnig lýsa með teikningum fyrirætlunum um það hús sem byggja á í staðinn. Þær teikningar skal kynna fyrir byggingar- og skipulagsyfirvöldum. Leyfi fyrir niðurrifi er samþykkt samhliða byggingarleyfi fyrir nýju húsi og er háð samþykki byggingar- og skipulagsyfirvalda og heilbrigðiseftirlits.

TÆKNIBÚNAÐUR

Heimilt er að koma fyrir tæknibúnaði eins og sólarsellum, loftneti, gervihnattadiski og reykháfi utan á húsi. Tæknibúnaður á borð við sólarsellur þarf að falla vel að yfirborði vegg- og þakflata. Ef sólarsellur eru staðsettar á þaki skulu þær vera hluti af þakfleti og falla að honum.

Hámarkshæð tæknibúnaðar eins og loftnets, gervihnattadisks og reykháfs er 1,5 metrar upp fyrir hæstu brún þakflatar.

Í fjöleignarhúsum þarf samþykki húsfunda/meðlóðarhafa fyrir uppsetningu á hvers konar tækjabúnaði á þaki og veggjum.

ÓSAMÞYKKTAR FRAMKVÆMDIR

Fasteignaeigendur bera ábyrgð á að notkun fasteignar sé í samræmi við samþykktar teikningar.

Hægt er að sækja um byggingarleyfi fyrir rýmum sem hafa verið tekin í notkun en eru skilgreind sem lokuð rými, t.d. í kjöllurum, enda hafi umfang húss ekki breyst frá síðasta samþykkta byggingarleyfi. Skipulagsfulltrúi ákvarðar hvort aukið byggingarmagn uppfyllir ákvæði 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

GÆÐI BYGGÐAR

LÓÐAMÖRK

Lóðamörk eru sýnd á hverfisskipulagsuppdrætti. Nánari afmörkun lóðar er útfærð með hnitasettum lóðaruppdrætti 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 vorjafndægrum til haustjafndægra sé aldrei skuggavarp frá honum á helstu dvalarsvæði á nágrannalóð.

Á lóðarmörkum sem snúa að götum, gatnamótum, innkeyrslum og/eða stígum má ekki hefta sjónlínur með girðingum eða gróðri. Hámarkshæð girðinga á slíkum stöðum er 1,2 metrar. Gróður og girðingar skal velja með það í huga. Við sérstakar aðstæður getur þurft að draga girðingar og gróður inn á lóð til að tryggja sjónlínur. Lóðarhafi ber ábyrgð á að gróður vaxi ekki fyrir sjónlínur vegfarenda.

ÚTFÆRSLA LÓÐA

Almennt gildir um útfærslu lóða að gætt sé í hvívetna að því að skerða ekki nýtingu á næstu lóðum. Hér er þó ekki átt við lítils háttar skuggavarp eða útsýnisskerðingu. Vanda skal til alls frágangs á lóðum, s.s. með gróðursetningu og hellulögn. Vandaður frágangur skal vera á bílastæðum og leitast við að brjóta upp ásýnd þeirra með gróðri.

Hæðir á lóðamörkum koma fram á hæðarblaði, annars vegar G-tölur við götu sem eru bindandi og hins vegar L-tölur sem eru leiðbeinandi.

Við uppbyggingu skal lóðaruppdráttur sem sýnir fyrirkomulag lóðar fylgja aðaluppdrætti. Þar skal sýna skipulag og útfærslu lóðar, þ.m.t. hæðarsetningu, frágang bílastæða, gróðursetningu, plöntuval og ofanvatnslausnir ásamt öðrum almennum frágangi á lóðinni.

Gróður á lóðum

Við uppbyggingu eða viðbyggingu á lóð skal sjá til þess að hlutfall gróðurs innan lóðar minnki sem minnst. Leiðir til þess eru t.d. að rækta nýjan gróður annars staðar og/eða að auka gegndræpi á lóð, sbr. skilmála um blágrænar ofanvatnslausnir.

Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval á lóðamörkum.

Sækja þarf um leyfi til Reykjavíkurborgar til að fella tré sem eru hærri en 8 metrar eða eldri en 60 ára. Sjá nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um útfærslu lóða.

Forðast skal ræktun ágengra plantna.

Sjá leiðbeiningar
↗ **Útfærsla lóða**

ALMENNINGSRÝMI

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.

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.

Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilegan fjölbreytileika.

Sjá leiðbeiningar
↗ **Almenningsrými**

BORGARBÚSKAPUR

Heimilt er að nýta lóðir og borgarland fyrir borgarbúskap sem ætlaður er íbúum í hverfinu, s.s. ræktun á matjurtum. Ef nýta á borgarland fyrir borgarbúskap skal sækja um leyfi til umhverfis- og skipulagssviðs sem ákvarðar stærð og nánari legu svæðis.

Heimild til matvælaræktunar á borgarlandi er tímabundinn afnotaréttur sem nánar er skilgreindur í afnotaleyfi.

Hænsnahald er leyft innan lóða. Ef stunda á hænsnahald þarf að sækja um leyfi heilbrigðisnefndar og fylgja samþykkt um hænsnahald í Reykjavík utan skipulagðra landbúnaðarsvæða nr. 815/2014 ásamt tilheyrandi leiðbeiningum Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur.

Þegar heimildir um borgarbúskap eru nýttar þarf að fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um borgarbúskap.

LJÓSVIST

Lýsing skal fyrst og fremst beinast að aðkomu, þ.e. bílastæðum, göngu/hjólaleiðum og að inngöngum húsa. Lýsing við verandir og á lóð skal vera dempuð.

Ljósabúnaður og hönnun lýsingar skal vera með þeim hætti að ekki sé hætta á að vegfarendur blindist af lýsingunni eða hún valdi glýju eða óþarfa ljósmengun.

Við hönnun og framkvæmd lýsingar innan lóða, á byggingum, opnum svæðum eða á borgarlandi skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um ljósvist.

Sjá leiðbeiningar
↗ **Ljósvist**

HLJÓÐVIST

Ljóst er að hljóðvist í þéttri eldri byggð verður í einhverjum tilvikum meiri en æskilegt er á íbúðarsvæðum. Við hönnun húsnæðis og breytingar á eldra húsnæði skal leitast við að halda óþægindum af völdum hávaða í lágmarki með þeim aðgerðum sem tækar eru.

Hljóðvist innandyra skal leyst með byggingartæknilegum aðgerðum. Sýna skal fram á gildi mótvægisaðgerða vegna hljóðvistar með gerð hljóðvistarskýrslu fyrir hverja framkvæmd við

uppbyggingu á svæðinu. Gera skal grein fyrir völdum lausnum fyrir útveggi, glugga, svalalokanir, aðgerðir á lóð o.s.frv. og hvernig viðkomandi aðgerðir mæta kröfum um hljóðstig við byggingar og á útisvæðum, sbr. ákvæði í byggingarreglugerð og leiðbeiningar Mannvirkjastofnunar um hljóðvist.

LOFTGÆÐI

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

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.

Fjölbýli

Heimilt er að byggja skýli, gerði eða geymslu fyrir úrgang innan lóðar, sbr. skilmála um aðrar byggingar á lóð. Einnig er heimilt að koma fyrir gámum á yfirborði eða djúpgámum. Gera skal ráð fyrir söfnun að lágmarki fjögurra úrgangsflokka við heimili - blandaðs úrgangs, pappírs/pappa, plasts og matarleifa. Fylgja skal hönnunarviðmiðum um úrgangslausnir við íbúðarhúsnæði sem umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur hefur gefið út.

Tilgangur heimildarinnar er að gera flokkun endurvinnsluefna aðgengilegri fyrir stór fjöleignarhús með mörgum geymslum undir úrgang og bæta aðgengi starfsfólks sorphirðunnar og hirðubíla.

Í eldra fjölbýlishúsi með innbyggða rennu og geymslu undir úrgang skal hætta notkun á rennum og geymslum þegar þessi heimild er nýtt. Heimilt er að breyta aflögðum geymslum í almenna geymslu.

Lóðarhafi ber ábyrgð á að rými fyrir ílát henti áætluðu úrgangsmagni sem til fellur í húsnæðinu og að aðgengi sé gott til losunar íláta. Ílát undir úrgang skulu staðsett á jarðhæð, á einum stað og standa sem næst aðkomu að lóð þegar losun fer fram eða ekki lengra en 15 m frá

lóðarmörkum.

Heimilt er að setja upp safnkassa á lóð sem tekur við lífrænum úrgangi og skilar næringarríkri gróðurmold til baka í lóðina. Safnkassi skal ekki standa nærri íbúðarhúsi á lóðinni eða íbúðarhúsi á nágrannalóð.

Heimilt er að afmarka svæði og byggja skýli eða gerði á lóð til að íbúar geti skipst á nytjahlutum eða byggingarefnum. Umhirða og umsjón er á ábyrgð lóðarhafa.

RAFHLEÐSLUSTÆÐI

Þar sem bílastæði eru skilgreind innan lóða er lóðarhöfum heimilt að nýta þau sem rafhleðslustæði. Upplýsingar um fjölda bílastæða á lóð eru birtar í skilmála um bílastæði og innkeyrslur.

Reykjavíkurborg er heimilt að koma fyrir rafhleðslustæðum innan skilmálaeiningarinnar á borgarlandi. Íbúum og öðrum lóðarhöfum er óheimilt að koma fyrir rafhleðslustæðum á borgarlandi. Rafhleðslustæði á borgarlandi skulu vera opin almenningi.

Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar við gerð rafhleðslustæða.

DREIFISTÖÐVAR, LAGNIR OG VEITUR

Kvaðir um legu lagna koma fram á útgefnum hæða- og mæliblöðum auk almennra kvaða í lóðaleigusamningum. 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 í nálægð við stofnlagnir nema í samráði við Veitur.

Heimilt er að staðsetja smádreifistöðvar í borgarlandi fyrir raforkudreifingu, dæluhús hita-, vatns- og fráveitu sem eru innan við 15 m² og með hámarks hæð þaks 2,5 m mælt frá yfirborði jarðvegs. Staðsetning smádreifistöðva er háð samþykki umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkur.

Óheimilt er að reisa varanleg mannvirki eða planta gróðri sem ekki er hægt að færa úr stað innan athafnasvæða borholna Veitna. Borholur eru sýndar á stefnukorti um orku og auðlindir og kvöð um afmörkun athafnasvæða merkt á hverfisskipulagsuppdrætti.

VISTKERFI & MINJAR

BLÁGRÆNAR OFANVATNSLAUSNIR

Við frágang og útfærslu opinna svæða innan og utan lóða og þar sem aðstæður og fyrirkomulag leyfa skal leggja áherslu á að auka gegndræpt yfirborð með blágrænum ofanvatnslausnum og útfærslum, sbr. leiðbeiningar þar að lútandi.

Ekki er heimilt að fleyta ofanvatni af lóð yfir á borgarland og/eða opið svæði nema í undantekningartilfellum og þá í samráði við skipulagsyfirvöld í borginni.

Þar sem aukið er við byggingarmagn innan lóðar skal innleiða blágrænar ofanvatnslausnir (þ.m.t. gegndræpt yfirborð) svo að afrennslisstuðull lóðarinnar hækki ekki.

Við nýframkvæmdir á borgarlandi skal leitast við að innleiða blágrænar ofanvatnslausnir, s.s. við hönnun og útfærslur á almenningsrýmum, opnum svæðum, götum og stígum.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Blágrænar ofanvatnsslausnir**

VERNDARÁKVÆÐI

Í skilmálaeiningunni eru engin friðuð eða friðlýst hús.

Í skilmálaeiningunni eru engin hús eða svæði sem njóta hverfisverndar.

Sjá úrvinnslu umhverfis- og skipulagssviðs á tillögum að hverfisvernd Hlíða, janúar 2024.

Sjá Skipulagslög nr. 123/2010.

Sjá Lög um menningarminjar nr. 80/2012.

FORNLEIFAR

Engar fornleifar eru skráðar innan skilmálaeiningarinnar.

Sjá Borgarhluti 3 – Hlíðar, Fornleifaskrá, skýrsla nr. 224. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2022.

Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

NÁTTÚRUSÉRKENNI

Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.

SAMGÖNGUR

ALMENNINGSSAMGÖNGUR

Á ekki við.

SAMGÖNGUSTEFNA

Gerð er grein fyrir samgöngustefnu fyrir hverfið í almennri greinargerð og stefnu í kafla 5 í bók I.

GÖTUR, STÍGAR OG GANGSTÉTTIR

Götur, vegir, gangstéttir og stígar eru sýndir á hverfisskipulagsuppdrætti eins og þeir eru við gildistöku hverfisskipulags.

Þar sem nýir göngustígar og hjólastígar eru sýndir á hverfisskipulagsuppdrætti er lega þeirra leiðbeinandi.

Heimilt er að fara í breytingar og endurhönnun á götum, stígum og gangstéttum sem miða að því að auka umferðaröryggi og bæta aðstæður fyrir virka ferðamáta. Heimilt er að útbúa nýjar gangstéttir og stíga þar sem þörf þykir og aðstæður leyfa, án breytinga á hverfisskipulagi. Við breytingar, viðhald og hönnun skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja að aðgengi milli borgarlands og lóða sé fullnægjandi fyrir alla einstaklinga óháð hreyfigetu.

BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR

Fjöldi bílastæða á lóð

Í töflunni að aftan er að finna upplýsingar um fjölda bílastæða innan lóða sem yfirfærast úr eldra deiliskipulagi. Þar sem skráð eru bílastæði inni er átt við stæði í sameiginlegum bílageymslum. Þar sem skráð eru bílastæði úti er um að ræða stæði utandyra á lóð, þ.m.t. stæði fyrir framan bílskúra. Stæði inni í bílskúrum eru ekki talin í töflunni.

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Stangarholt 3-9	0	31	31

Lóðin AÐ - Stangarholt 3-9

Innbyggðar bílageymslur. 5 bílastæð á sérstakri bílastæðalóð austan Stangarholts tilheyra

þessarri lóð.

Bílastæði fyrir hreyfihamlaða, sjá ákvæði gildandi byggingarreglugerðar.

Innkeyrslur á lóðir eru óbreyttar. Þó er heimilt að breyta innkeyrslum þar sem nýir byggingarreitir koma til nýtingar.

Óheimilt er að fjölga bílastæðum innan lóðar vegna starfsemi í íbúðum.

SAMEIGINLEG BÍLAGEYMSLA

Ekki heimilað.

HJÓLASTÆÐI

Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á lóð.

Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á borgarlandi.

NÁTTÚRUVÁ

FLÓÐ OG AÐRAR NÁTTÚRUHAMFARIR

Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

Gegndræpt yfirborð er mikilvægasta fornvörnin gegn flóðum sem orsakast af mikilli úrkomuákefð.

Gegndræpi á lóð er mikilvægasta fornvörn lóðarhafa gegn flóðum sem orsakast af miklum rigningum á stuttum tíma.

VINDAFAR

DEILISKIPULAG FELLT ÚR GILDI

Upplýsingar um deiliskipulag sem fellt er úr gildi með hverfisskipulagi

Hverfisskipulag er heildstæð endurskoðun á gildandi deiliskipulagsáætlunum og mun leysa af hólmi eldri deiliskipulagsáætlanir. Þegar hverfisskipulagið tekur gildi með samþykkt borgarráðs/borgarstjórnar og birtingu í B-deild Stjórnartíðinda munu upphaflegar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum á þeim, falla úr gildi.

Skrá yfir þessar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum er að finna í heimildarskrá aftast í bók II.

SKILMÁLAEINING 3.1.28

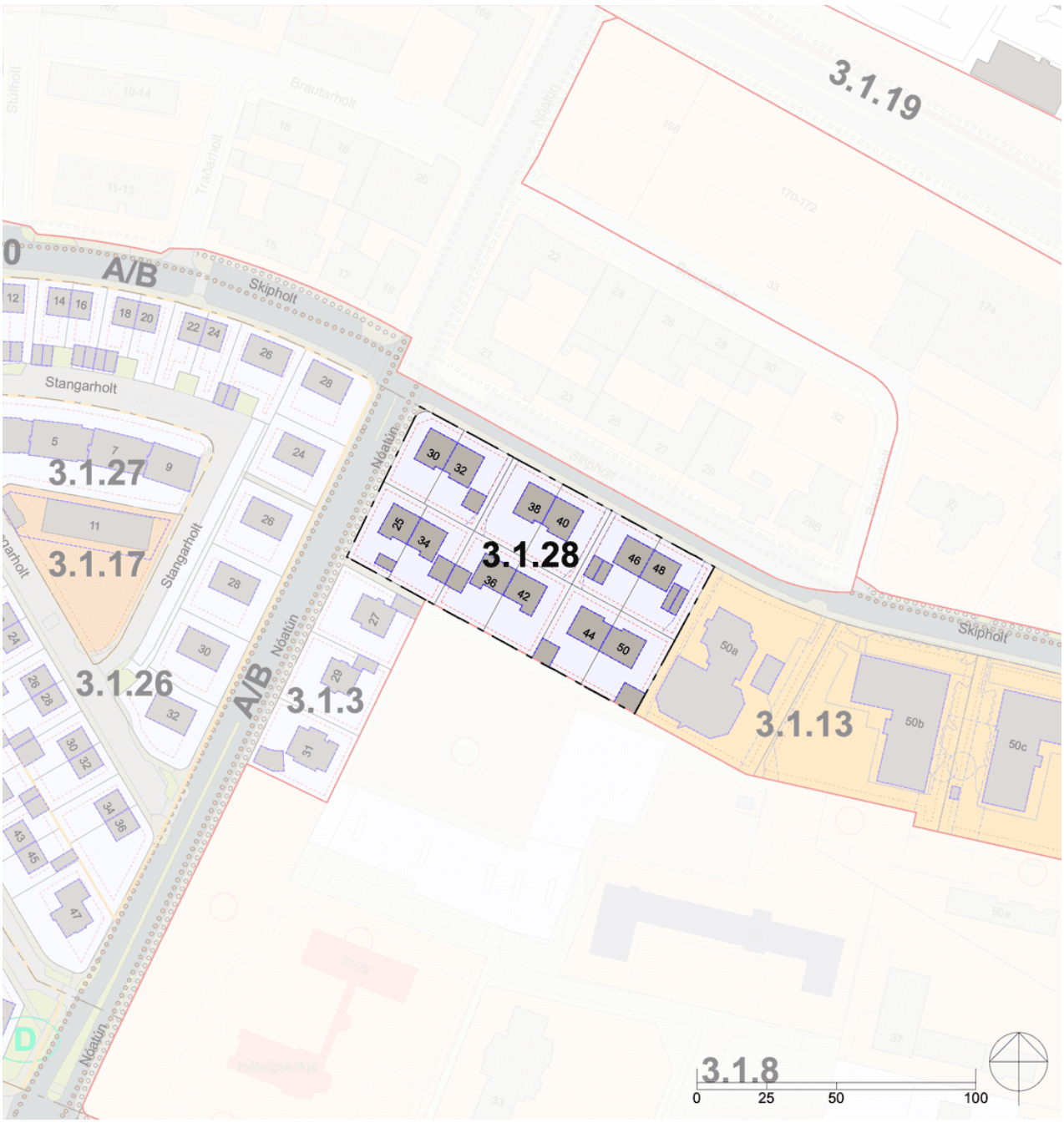
Skipholt 30-50 og Nóatún 25





Hverfisskipulagsuppdráttur fyrir skilmálaeiningu 3.1.28

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsuppdrætti fyrir skilmálaeiningu 3.1.28 Skipholt 30-50 og Nóatún 25. 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 landnoktunarreita í hverfisskipulaginu.



Skýringar

Landnotkun
- Afmörkun hverfisskipulags
- Afmörkun skilmálaeininga
- Svæði utan hverfisskipulags / Þróunarsvæði
- Hús / byggingar
- Lóðamörk
- Íbúðarbyggð
- Miðsvæði
- Samfélagsþjónusta
- Verslun og þjónusta
- Íþróttasvæði

Opin svæði - Borgarland
- H: Hverfisgarður; Garðar innan hverfis sem þjóna íbúum hverfis
- Opin svæði: Gróður við göturými og önnur óskilgreind græn svæði
- L: Leiksvæði: Hefðbundið leiksvæði með gróðri og leikmöguleikum
- D: Dvalarsvæði: Grænt yfirbragð, gróður og ÍverusvæðI
- M: Matjurtargarður
- K: Kyrrlátt svæði: Ætlað til dvalar og slökunar á opnu svæði í skjóli frá helstu umferðarleiðum
- Vatn

Samgöngur
- Götur
- A/B: Borgargötur (aðalgötur)
- Nýjar götur
- Gangstéttir/göngustígar
- Hjólastígar
- Megin hjólastígur, (leiðbeinandi lega)
- Megin göngutenging, (leiðbeinandi lega)
- Núverandi undirgöng/göngubrú
- Bætt undirgöng/göngubrú
- Ný undirgöng/göngubrú

Verndarákvæði
- Hverfisvernd, samstæður húsa og heildir
- Hverfisvernd, einstök hús og húsaraðir
- Umsagnarskyld hús
- Friðuð hús / friðlýst hús
- Fornleifar og yngri minjar
- Náttúruminjar / Náttúrusérkenni

Annað
- T: Takmarkaður byggingarreitur, sjá skilmála
- A: Aðalbyggingarreitur, sjá skilmála
- Möguleg hækkun fjölbýlishúsa
- 2h: Hámarkshæð bygginga
- G: Grenndarstöð, (leiðbeinandi lega)
- Hljóðvörn (leiðbeinandi staðstening)
- Hverfistorg og/eða fegrun götuýma
- Kvaðir (sjá nánar í bók 2)

SAMFÉLAG

STARFSEMI 357
HÚSAGERÐIR 357
VERSLUN OG ÞJÓNUSTA 357
ÍBÚÐIR 357
LÝÐHEILSA 358

MANNVIRKI

YFIRFÆRÐAR BYGGINGARHEIMILDIR 359
VIÐBÓTARBYGGINGARHEIMILDIR 361
NÝBYGGINGAR 363
AÐRAR BYGGINGAR Á LÓÐ 363
BYGGINGARREITIR OG GJÖLD 364
SVALIR OG SVALALOKANIR 364
ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS 365
ÚTLITSBREYTINGAR OG VIÐHALD 365
KJALLARI 365
NIÐURRIF 366
TÆKNIBÚNAÐUR 366
ÓSAMÞYKKTAR FRAMKVÆMDIR 366

GÆÐI BYGGÐAR

LÓÐAMÖRK 366
ÚTFÆRSLA LÓÐA 367
ALMENNINGSRÝMI 367
BORGARBÚSKAPUR 367
LJÓSVIST 368
HLJÓÐVIST 368
LOFTGÆÐI 368
KVAÐIR 368

ORKA & AUÐLINDIR

MEÐHÖNDLUN ÚRGANGS 369
RAFHLEÐSLUSTÆÐI 369
DREIFISTÖÐVAR, LAGNIR OG VEITUR 369

VISTKERFI & MINJAR

BLÁGRÆNAR OFANVATNSLAUSNIR 370
VERNDARÁKVÆÐI 370
FORNLEIFAR 370
NÁTTÚRUSÉRKENNI 370

SAMGÖNGUR

ALMENNINGSSAMGÖNGUR 370
SAMGÖNGUSTEFNA 370
GÖTUR, STÍGAR OG GANGSTÉTTIR 371
BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR 371
SAMEIGINLEG BÍLAGEYMSLA 371
HJÓLASTÆÐI 371

NÁTTÚRUVÁ

FLÓÐ OG AÐRAR NÁTTÚRUHAMFARIR 371
VINDAFAR 371

UM SKILMÁLAEININGU

Í skilmálaeiningunni er íbúðabyggð. Einingin afmarkast af Skipholti til norðurs, Nóatúni til vesturs, atvinnusvæði við Skipholt 50a til vesturs og Sjómannaskólareit og Saltfiskmóanum til suðurs. Byggðin tók að rísa á seinni hluta sjötta áratugar síðustu aldar í anda heildarskipulags Kringlumýri, Grensáss, Háaleitis frá 1957. Innan einingarinnar er fastmótuð byggð sambyggðra sexbýlishúsa sem standa í tveimur röðum sunnan Skipholts. Öll húsin eru á þremur hæðum og hlutföll, þakgerð og yfirborðsáferð flestra húsa er áþekk.

HELSTU ÁHERSLUR

Byggingarreitir á lóðum eru stækkaðir.

Heimilað er að hækka þak og koma fyrir kvistum.

Heimilað getur verið að útbúa aukaíbúð í bílageymslu að uppfylltum skilyrðum.

Heimilað verður að byggja smáhýsi, gróðurhús og hjólaskýli á lóð.

Heimilað er að byggja sorpgerði eða sorpskýli á lóð til að auðvelda flokkun úrgangs.

Heimilað er að stunda atvinnustarfsemi innan íbúðar.

Eldri heimildir fyrir bílastæðum eru yfirfærðar í skilmála hverfisskipulags.

Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir og gróður innan lóðar.

Í leiðbeiningum hverfisskipulags er að finna nánari útlistun á skipulags- og byggingarskilmálum fyrir svæðið. Ónýttar byggingarheimildir sem fram koma í þeim deiliskipulagsáætlunum sem falla úr gildi með gildistöku hverfisskipulagsins halda sér í skipulagsskilmálum hverfisskipulags.

SKILMÁLAR

SAMFÉLAG

STARFSEMI

Starfsemi innan skilmálaeiningarinnar skal fylgja ákvæðum aðalskipulags fyrir íbúðabyggð og leiðbeiningum hverfisskipulags um Starfsemi í íbúðabyggð.

Starfsemi sem fer fram í íbúðarhúsnæði má ekki vera íþyngjandi fyrir aðliggjandi lóðarhafa og/eða meðlóðarhafa og verður að fara fram á almennum vinnutíma. Miðað er við rekstur með 1-3 starfsmenn. Ekki er heimilt að fjölga bílastæðum í hverfinu, hvorki á borgarlandi né á lóð, vegna starfsemi í íbúðarbyggð. Meginnýting húsnæðis skal áfram vera íbúðarhúsnæði með lögheimilisskráningu.

Afla skal tilskilinna leyfa fyrir starfsemi sem skv. lögum og reglugerðum er leyfisskyld.

Innan íbúðabyggðar er ekki heimiluð mengandi starfsemi sem skv. gildandi reglugerð um losun frá atvinnurekstri og mengunarvarnaeftirlit krefst starfsleyfis frá Umhverfisstofnun eða heilbrigðisnefnd eða er tilkynningaskyld til áðurnefndra embætta. Mengandi starfsemi er þegar um er að ræða truflun á umhverfisþáttum sem hafa skaðleg áhrif á heilsufar almennings m.a. með óhreinkun lofts, láðs eða lagar. Mengun tekur einnig til ólyktar, hávaða og titrings.

Ekki er heimilt að vera með hávaðasama starfsemi (s.s. skemmti- og dansstaði, æfingastöðvar o.s.frv.) í sama húsi og íbúðir nema sýnt sé fram á með hljóðvistarskýrslu að hægt sé að tryggja viðunandi hljóðvist með byggingartæknilegum aðgerðum. Sjá nánar skilmála um hljóðvist.

Heimildir fyrir gististarfsemi eru samkvæmt ákvæðum gildandi aðalskipulags og lögum og reglugerð um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald. Við aðalgötur eru rýmri heimildir fyrir gisti og veitingastaði, en við aðrar götur, sbr. ákvæði aðalskipulags og leiðbeiningar hverfisskipulags um starfsemi í íbúðarbyggð. Aðalgötur eru merktar á hverfisskipulagsuppdrætti. Heimild fyrir gististarfsemi við aðalgötur er háð frekara mati, sem m.a. skal hafa það að leiðarljósi að tryggja blöndun íbúða við aðra landnotkun.

Starfsemi á vegum velferðarsviðs og frjálsra félagasamtaka sem sinna velferðarþjónustu í samstarfi við Reykjavíkurborg eða ríkið er heimiluð í íbúðarhúsnæði innan íbúðabyggðar í Reykjavík, sbr. leiðbeiningar hverfisskipulags um starfsemi í íbúðabyggð.

Sjá leiðbeiningar
↗ **Starfsemi í íbúðabyggð**

HÚSAGERÐIR

Sambyggð sexbýlishús á þremur hæðum.

VERSLUN OG ÞJÓNUSTA

Í skilmálaeiningunni er ekki skilgreint verslunar- eða þjónustuhúsnæði.

ÍBÚÐIR

Heimilt er að skipta upp íbúðum og útbúa þannig aukaíbúðir eða nýjar séríbúðir, þ.e. íbúðir með sér fasteignanúmer. Þó eru ekki heimilaðar fleiri en ein íbúð á hverri hæð nema slíkt fyrirkomulag sé í takt við upprunalega íbúðaskipan hússins. Einnig er heimilt að sameina íbúðir á aðliggjandi hæðum. Heimildirnar eru háðar samþykki meðlóðarhafa.

Aukaíbúð má koma fyrir í bílageymslu þar sem hægt er að uppfylla gæðakröfur sem fram koma í leiðbeiningum hverfisskipulags um fjölgun íbúða. Bílageymsla verður að standa innan sömu lóðar og aðalíbúð.

Þegar útbúnar eru aukaíbúðir eða séríbúðum fjölgað skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags

um fjölgun íbúða og uppfylla ákvæði gildandi byggingarreglugerðar um íbúðir. Leggja skal inn byggingarleyfisumsókn til byggingarfulltrúa vegna aukaíbúða og þegar fasteignum er fjölgað eða þær sameinaðar.

Samráð skal haft við Veitur ohf. um tengingu nýrra íbúða við fráveitukerfi.

Ef íbúðum er fjölgað þarf að skoða hvort fjölga þurfi úrgangsílátum og breyta fyrirkomulagi, sbr. skilmála um meðhöndlun úrgangs og aðrar byggingar á lóð.

Sjá leiðbeiningar
↗ **Fjölgun íbúða**

LÝÐHEILSA

Til að stuðla að bættri lýðheilsu þarf að tryggja gott aðgengi um allt svæðið fyrir gangandi vegfarendur. Aðgengi þarf að vera sérstaklega gott að almenningsrýmum, sbr. skilmálalið um almenningsrými. Við hönnun og útfærslu almenningsrýma þarf að huga að þörfum allra, sérstaklega barna, ungmenna og hreyfihamlaðra.

Lýsing og hönnun mannvirkja, gróðurs og annarra innviða í almenningsrýmum skal auka öryggistilfinningu þeirra sem þau nota og hvetja þannig til notkunar sem flestra þjóðfélagshópa.

MANNVIRKI

YFIRFÆRÐAR BYGGINGARHEIMILDIR

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 samþykkta 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.

Almenn ákvæði

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 ónýttra byggingaheimilda skal vera innan eldri byggingarreits sbr. almenn ákvæði um yfirfærðar byggingarheimildir fyrir framan.

VIÐBÓTARBYGGINGARHEIMILDIR

Almenn ákvæði

Að aftan eru birtar upplýsingar um eldri byggingarheimildir og núverandi byggingarmagn (sbr. skilmálalið um yfirfærðar byggingarheimildir). Einnig um viðbótarbyggingarheimildir og hámarksbyggingarmagn fyrir lóðir, þar sem það á við.

Innan hámarksbyggingarmagns lóðar skulu rúmast núverandi byggingar og viðbætur og breytingar sem geta verið heimilaðar skv. þessum skilmálalið eða öðrum skilmálum hverfisskipulags. Einnig aðrar byggingar á lóð sem þegar eru byggðar eða heimilt er að byggja, nema sérstaklega sé tekið fram að þær reiknist ekki inn í nýtingarhlutfall lóðar. Hámarksbyggingarmagn tekur til bæði A- og B-rýma.

Allar viðbætur og breytingar skulu falla vel að efnisvali, formi og hlutföllum núverandi byggingar. Þakgerð viðbygginga skal taka mið af þaki núverandi húss. Vanda skal efnisval og horfa til efniseiginleika, útlits, áferðar og endingar. Sjá nánar leiðbeiningar hverfisskipulags um viðeigandi húsagerð.

Nýting viðbótarbyggingarheimilda skal vera innan byggingarreits, sbr. skilmálalið um byggingarreiti og gjöld. Við hönnun og útfærslu viðbóta og breytinga skal huga að skuggavarpi á helstu íverusvæði á lóð og nágrenni, svo sem útirými í mikilli notkun, svalir og/eða palla og skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimild er nýtt.

Samráð skal haft við Veitur ohf. ef um breytingar á fráveitulögnum er að ræða. Meginreglan er sú að færsla á lögnum er á kostnað lóðarhafa.

Önnur ákvæði

Ekki er heimilt að byggja viðbyggingar við hús innan skilmálaeiningarinnar.

Heimilt er að hækka þak. Mesta hæð þaks má vera 3,6 m yfir efstu plötu. Almennt gildir að þakgerð skuli vera óbreytt en þó er heimilt að koma fyrir valmaþaki þar sem fyrir er annars konar þakgerð. Portbygging er óheimil. Kvistir eru heimilaðir sbr. skilmálalið um þakgerð og frágang þaks.

Við breytingar skal halda í steyptan þakkant eða sama útlit/hlutföll í öðru efni þar sem breytingar hafa verið gerðar á kantinum, sbr. ákvæði í skilmálalið um verndarákvæði.

Sjá leiðbeiningar
↗ **Þakbreytingar**

Byggingarheimildir

AK Auðkenni lóðar eða byggingareitar, sjá uppdrátt
SL Stærð lóðar
HB Heimilað hámarks byggingarmagn
BY Þegar byggt á byggingareit
YNH Yfirfært nýtingarhlutfall á lóð
NNH Nýtt hámarks nýtingarhlutfall á lóð

T Innan takmarkaða byggingareitar lóðar
A Innan aðalbyggingarreitar
Y Innan yfirfærðs byggingareits
~~100 m²~~ Byggt er yfirfært
* Óstaðfest tala
** Atriði sem bætast við heimild

Heimilisfang	SL	AK	HB		BYGGT	YNH / NNH
Nóatún 23, Skipholt 30		**AE**		Y 392 m²*	392 m²	
		AÐ		Y 29 m²*	29 m²	
		AD		Y 29 m²*	29 m²	
		AB	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	**513 m²**			**450 m²**	**450 m²**	**0.88 → 0.88**
Nóatún 25		**AH**		Y 375 m²*	375 m²	
		AÍ		Y 30 m²*	30 m²	
		AF		Y 28 m²*	28 m²	
		AG	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	**519 m²**			**433 m²**	**433 m²**	**0.83 → 0.83**
Skipholt 32		**AM**		Y 392 m²*	392 m²	
		AK		Y 46 m²*	46 m²	
		AJ	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	**611 m²**			**438 m²**	**438 m²**	**0.72 → 0.72**
Skipholt 34		**AÓ**		Y 496 m²*	496 m²	
		AO		Y 56 m²*	56 m²	
		AR		Y 24 m²	24 m²	
		AT	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	**569 m²**			**576 m²**	**576 m²**	**1.01 → 1.01**
Skipholt 36		**AÝ**		Y 24 m²*	24 m²	
		AX		Y 44 m²*	44 m²	
		AY		Y 544 m²*	544 m²	
		AÚ	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	**600 m²**			**612 m²**	**612 m²**	**1.02 → 1.02**
Skipholt 38		**ÁB**		Y 386 m²*	386 m²	
		AÖ		Y 24 m²*	24 m²	
		AÆ		Y 24 m²*	24 m²	
		ÁA	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	**600 m²**			**434 m²**	**434 m²**	**0.72 → 0.72**
Skipholt 40		**ÁF**		Y 382 m²*	382 m²	
		ÁÉ		Y 24 m²*	24 m²	
		ÁE		Y 24 m²*	24 m²	

Heimilisfang	SL	AK	HB		BYGGT	YNH / NNH
		ÁÐ	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	600 m²			430 m²	430 m²	0.72 → 0.72
Skipholt 42		ÁÍ		Y 408 m²*	408 m²	
		ÁJ		Y 24 m²*	24 m²	
		ÁI		Y 24 m²*	24 m²	
		ÁG	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	600 m²			456 m²	456 m²	0.76 → 0.76
Skipholt 44		ÁÓ		Y 438 m²*	438 m²	
		ÁO		Y 24 m²*	24 m²	
		ÁN		Y 24 m²*	24 m²	
		ÁL	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	600 m²			486 m²	486 m²	0.81 → 0.81
Skipholt 46		ÁT		Y 357 m²*	357 m²	
		ÁP		Y 60 m²*	60 m²	
		ÁR	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	600 m²			417 m²	417 m²	0.70 → 0.70
Skipholt 48		ÁÚ		Y 60 m²*	60 m²	
		ÁV		Y 347 m²*	347 m²	
		ÁY	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	660 m²			407 m²	407 m²	0.62 → 0.62
Skipholt 50		BD		Y 574 m²*	574 m²	
		ÁÖ		Y 64 m²*	64 m²	
		BA	** Ásamt hækkun á risi		0 m²	
SAMTALS	660 m²			638 m²	638 m²	0.97 → 0.97

NÝBYGGINGAR

Innan skilmálaeiningarinnar eru ekki skilgreindar nýbyggingar.

AÐRAR BYGGINGAR Á LÓÐ

Almennt gildir að stakstæð mannvirki á lóð, sem fjallað er um í þessum skilmálalið, skuli staðsetja innan takmarkaðs byggingarreits. Þó er heimilt að fara út fyrir takmarkaða byggingarreitinn að lóðamörkum sem snúa að borgarlandi vegna sorplausna. Einnig er heimilt að fara með smáhýsi og gróðurhús upp að lóðamörkum aðliggjandi lóða ef samþykki lóðarhafa viðkomandi lóða liggur fyrir.

Heimildir um aðrar byggingar á lóð bætast við byggingarheimildir sem fram koma í skilmálalið um viðbótarbyggingarheimildir og reiknast því ekki inn í nýtingarhlutfall lóðar.

Fylgja skal leiðbeiningum hverfisskipulags um aðrar byggingar á lóð og ákvæðum byggingarreglugerðar um smáhýsi á lóðum.

Sorpgerði

Heimilt er að byggja eitt sorpgerði á hverri lóð. Fylgja skal ákvæðum byggingarreglugerðar og hönnunarviðmiðum um úrgangslausnir við íbúðarhúsnæði umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur gefur út.

Smáhýsi

Heimilt er að byggja eitt stakstætt smáhýsi á lóð sem má að hámarki vera 15 m² og mesta hæð þess 2,5 metrar frá yfirborði lóðar og upp á hæsta punkt þaks eða útveggs, sbr. ákvæði gildandi byggingarreglugerðar um smáhýsi á lóð. Smáhýsi eru skýli sem almennt eru ætluð til geymslu garðáhalda, hjóla o.þ.h. og eru ekki ætluð til íveru.

Ef smáhýsi eru samtengd eða standa þétt saman við mörk aðliggjandi lóða þarf að tryggja brunavarnir skv. ákvæðum byggingarreglugerðar.

Gróðurhús

Heimilt er að byggja eitt stakstætt gróðurhús á lóð sem má að hámarki vera 15 m² og mesta hæð þess 3,0 metrar frá yfirborði lóðar og upp á hæsta punkt þaks eða útveggs. Gróðurhús skal vera úr gegnsæju glerefni í veggjum og þaki. Hönnun og frágangur lýsingar skal vera þannig að hún valdi ekki óæskilegri ljósmengun.

BYGGINGARREITIR OG GJÖLD

Byggingarreitir

Á hverfisskipulagsuppdrætti eru sýndir tveir byggingarreitir, takmarkaður reitur og aðalreitur. Allar byggingar á lóð skulu vera innan byggingarreita.

Takmarkaður byggingarreitur

Byggingarreitir fyrir minni viðbyggingar við sérbýlishús, parhús og raðhús, færanlegar kennslustofur og aðrar byggingar á lóð eru sýndir með rauðri brotinni línu. Þessir byggingarreitir eru rúmir og ekki er gert ráð fyrir að þeir séu fullnýttir heldur sýna þeir mögulegt svæði fyrir minni viðbyggingar og stakstæðar byggingar. Útfærsla á staðsetningu smærri viðbygginga á sér stað á hönnunarstigi og skal fylgja viðeigandi leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimildir eru nýttar.

Aðalbyggingarreitur

Byggingarreitir fyrir stærri byggingar, eins og ofanábyggingar fjölbýlishúsa ásamt lyftu og/eða stigahúsi, viðbyggingar og nýbyggingar, eru sýndir með blárri brotinni línu. Fullnýta má þessa byggingarreiti. Útfærsla á stærri viðbyggingum og nýbyggingum á sér stað á hönnunarstigi og skal fylgja viðeigandi leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimildir eru nýttar.

Gjöld fyrir byggingarheimildir

Greiða þarf gatnagerðargjöld fyrir viðbótarfermetra sem samþykkt er að byggja á grundvelli þessa hverfisskipulags skv. lögum nr. 153/2006 um gatnagerðargjöld og samþykktar um gatnagerðargjöld í Reykjavík sem gildir á hverjum tíma. Á þróunar- og uppbyggingarsvæðum þar sem uppbygging krefst nýs deiliskipulags eða breytinga á gildandi deiliskipulagi gilda samningsmarkmið Reykjavíkurborgar á uppbyggingarsvæðum, samþykkt á fundi borgarstjórnar 2. febrúar 2022. Samningsmarkmiðin gilda um uppbyggingu á lóðum þar sem heimiluð verður breytt nýting á lóð/um og/eða viðbótarbyggingarmagn sem er að flatarmáli meira en 800 fermetrar eða 15 eða fleiri nýjar íbúðir verða til. Samningsmarkmiðin er að finna á heimasíðu Reykjavíkurborgar.

SVALIR OG SVALALOKANIR

Svalir og svalalokanir eru heimilar enda falli þær vel að viðkomandi húsi hvað varðar byggingarstíl, stærð, form, efni og frágang.

Við útfærslu og staðsetningu svala og svalalokana skal taka mið af þéttleika byggðar og tryggja viðunandi dagsbirtuskilyrði. Svalir og svalalokanir skulu ekki auka skuggavarp eða innsýn til nágranna verulega.

Hönnun og útfærsla svala og svalalokana skal vera samræmd fyrir allt húsið nema aðstæður og

hlutverk svalanna sé mismunandi og ekki um sömu hlið á húsinu að ræða.

Lágmarkshæð undir svalir við gangstétt er 2,4 metrar.

Í leiðbeiningum hverfisskipulags um svalir og þakbreytingar er fjallað nánar um hvernig framangreind skilyrði eru uppfyllt.

Sjá leiðbeiningar
↗ **Svalir og útlitsbreytingar**

↗ **Þakbreytingar**

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

Þakefni og tæknilegur frágangur þaks er frjáls. Heimilt er að tæknibúnaður fari 1,5 metra upp fyrir gefnar hámarkshæðir á þakfleti, sbr. skilmálalið um tæknibúnað.

Heimilt er að hækka þak. Mesta hæð þaks má vera 3,6 m yfir efstu plötu. Almennt gildir að þakgerð skuli vera óbreytt en þó er heimilt að koma fyrir valmaþaki þar sem fyrir er annars konar þakgerð. Portbygging er óheimil.

Kvistir eru heimilaðir enda falli þeir að viðkomandi húsi hvað varðar byggingarstíl, stærð, form og efni. Samanlögð breidd kvista skal ekki vera meiri en 1/2 af miðlínu þaks. Gluggar í þakfleti eru heimilaðir.

Þök skulu klædd bárujárni eða öðrum málmi. Litaval á þökum er frjálst.

Ef þak sambyggðra húsa er hækkað þarf það að gerast samtímis fyrir alla húshluta.

Halda skal í steyptan þakkant. Ef þakkantur hefur verið brotinn niður, klæddur eða byggður upp nýr skal halda hlutföllum og útliti upprunalegs þakkants bæði í þykkt og dýpt.

Heimilt er að tæknibúnaður fari 1,5 metra upp fyrir gefnar hámarkshæðir á þakfleti, sbr. skilmálalið um tæknibúnað.

Fylgja skal leiðbeiningum hverfisskipulags um þakbreytingar.

Sjá leiðbeiningar
↗ **Þakbreytingar**

ÚTLITSBREYTINGAR OG VIÐHALD

Forðast skal að raska að óþörfu frumgerð húss og sérkennum þess við viðhald og útlitsbreytingar. Taka skal tillit til forma og hlutfalla, glugga og gluggasetningar, innganga, áferðar, efnisvals, mynstra og annarra sérkenna húss.

Gluggar skulu miðast við upphaflega gerð bæði hvað varðar efni og uppdeilingu gluggapósta. Hafi gluggum verið breytt skal við endurnýjun færa þá til upprunalegs horfs.

Sérstaklega skal fara varlega í allar breytingar við götuhliðar húsa þar sem þær snúa að almenningsrými. Gæta skal sérstaklega heildarsvips við aðalgötur og borgargötur.

Ytra byrði húsa sé skeljasandur eða steinmulningssteining ef sú áferð var á húsinu í upphafi.

Gráir og brúntóna litir eru ráðandi á húsum og garðveggjum. Við endursteinun húsaskal leitast við að halda upprunalegum lit. Halda skal í mismunandi liti í steiningu og ekki er heimilt að útmá mynstur í útliti húsa.

Ef einangra þarf og klæða húsið að utan af byggingartæknilegum ástæðum, s.s. vegna leka, steypuskemmda eða annars, skal nota múrklæðningar af viðurkenndri gerð og skal áferð veggflata taka mið af upprunalegri gerð hússins.

Sjá leiðbeiningar
↗ **Svalir og útlitsbreytingar**

KJALLARI

Kjallarar eru heimilir þar sem aðstæður leyfa.

Sækja má um að taka í notkun ósamþykkt rými í kjöllurum húsa sem til hafa orðið s.s. vegna náttúrulegs landhalla, enda mun umfang húss ekki aukast. Sækja þarf um byggingarleyfi. Skipulagsfulltrúi ákvarðar hvort aukið byggingarmagn uppfyllir ákvæði 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Heimilt er að grafa frá hluta úthliðar, til að koma fyrir nýjum gluggum eða inngangi, ef samþykkt íbúðarrými eru í kjallara. Þó má ekki grafa dýpra en sem nemur helmingi salarhæðar kjallara. Sækja þarf um byggingarleyfi.

NIÐURRIF

Almennt er niðurrif húsa óheimilt. Ríkar ástæður skulu vera fyrir niðurrifi og áður en það er heimilað skal liggja fyrir greinargerð óháðs sérfræðings í mannvirkjagerð um ástand hússins og varðveislugildi þess. Lóðarhafi skal einnig lýsa með teikningum fyrirætlunum um það hús sem byggja á í staðinn. Þær teikningar skal kynna fyrir byggingar- og skipulagsyfirvöldum. Leyfi fyrir niðurrifi er samþykkt samhliða byggingarleyfi fyrir nýju húsi og er háð samþykki byggingar- og skipulagsyfirvalda og heilbrigðiseftirlits.

TÆKNIBÚNAÐUR

Heimilt er að koma fyrir tæknibúnaði eins og sólarsellum, loftneti, gervihnattadiski og reykháfi utan á húsi. Tæknibúnaður á borð við sólarsellur þarf að falla vel að yfirborði vegg- og þakflata. Ef sólarsellur eru staðsettar á þaki skulu þær vera hluti af þakfleti og falla að honum.

Hámarkshæð tæknibúnaðar eins og loftnets, gervihnattadisks og reykháfs er 1,5 metrar upp fyrir hæstu brún þakflatar.

Í fjöleignarhúsum þarf samþykki húsfunda/meðlóðarhafa fyrir uppsetningu á hvers konar tækjabúnaði á þaki og veggjum.

ÓSAMÞYKKTAR FRAMKVÆMDIR

Fasteignaeigendur bera ábyrgð á að notkun fasteignar sé í samræmi við samþykktar teikningar.

Hægt er að sækja um byggingarleyfi fyrir rýmum sem hafa verið tekin í notkun en eru skilgreind sem lokuð rými, t.d. í kjöllurum, enda hafi umfang húss ekki breyst frá síðasta samþykkta byggingarleyfi. Skipulagsfulltrúi ákvarðar hvort aukið byggingarmagn uppfyllir ákvæði 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

GÆÐI BYGGÐAR

LÓÐAMÖRK

Lóðamörk eru sýnd á hverfisskipulagsuppdrætti. Nánari afmörkun lóðar er útfærð með hnitasettum lóðaruppdrætti 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 vorjafndægrum til haustjafndægra sé aldrei skuggavarp frá honum á helstu dvalarsvæði á nágrannalóð.

Á lóðarmörkum sem snúa að götum, gatnamótum, innkeyrslum og/eða stígum má ekki hefta sjónlínur með girðingum eða gróðri. Hámarkshæð girðinga á slíkum stöðum er 1,2 metrar. Gróður og girðingar skal velja með það í huga. Við sérstakar aðstæður getur þurft að draga girðingar og gróður inn á lóð til að tryggja sjónlínur. Lóðarhafi ber ábyrgð á að gróður vaxi ekki fyrir sjónlínur vegfarenda.

ÚTFÆRSLA LÓÐA

Almennt gildir um útfærslu lóða að gætt sé í hvívetna að því að skerða ekki nýtingu á næstu lóðum. Hér er þó ekki átt við lítils háttar skuggavarp eða útsýnisskerðingu. Vanda skal til alls frágangs á lóðum, s.s. með gróðursetningu og hellulögn. Vandaður frágangur skal vera á bílastæðum og leitast við að brjóta upp ásýnd þeirra með gróðri.

Hæðir á lóðamörkum koma fram á hæðarblaði, annars vegar G-tölur við götu sem eru bindandi og hins vegar L-tölur sem eru leiðbeinandi.

Við uppbyggingu skal lóðaruppdráttur sem sýnir fyrirkomulag lóðar fylgja aðaluppdrætti. Þar skal sýna skipulag og útfærslu lóðar, þ.m.t. hæðarsetningu, frágang bílastæða, gróðursetningu, plöntuval og ofanvatnslausnir ásamt öðrum almennum frágangi á lóðinni.

Gróður á lóðum

Við uppbyggingu eða viðbyggingu á lóð skal sjá til þess að hlutfall gróðurs innan lóðar minnki sem minnst. Leiðir til þess eru t.d. að rækta nýjan gróður annars staðar og/eða að auka gegndræpi á lóð, sbr. skilmála um blágrænar ofanvatnslausnir.

Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval á lóðamörkum.

Sækja þarf um leyfi til Reykjavíkurborgar til að fella tré sem eru hærri en 8 metrar eða eldri en 60 ára. Sjá nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um útfærslu lóða.

Sjá leiðbeiningar
↗ **Útfærsla lóða**

ALMENNINGSRÝMI

Almenningsrými á svæðinu, s.s. torg, götur og önnur opin svæði, skal útfæra þannig að þau séu í senn skjólsæl, sólrík og aðlaðandi og á þeim skal gert ráð fyrir blágrænum ofanvatnslausnum. Við hönnun almenningsrýma skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um almenningsrými og viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun til að tryggja aðgengi allra.

Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilegan fjölbreytileika.

Gróður á opnum svæðum

Við uppbyggingu eða breytingar á opnum svæðum skal sjá til þess að hlutfall gróðurs minnki sem minnst. Leiðir til þess eru t.d. að rækta nýjan gróður annars staðar og/eða að auka gegndræpi, sbr. skilmála um blágrænar ofanvatnslausnir.

Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval.

Sækja þarf um leyfi til Reykjavíkurborgar til að fella tré sem eru hærri en 8 metrar eða eldri en 60 ára. Sjá nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um almenningsrými.

Sjá leiðbeiningar
↗ **Almenningsrými**

BORGARBÚSKAPUR

Heimilt er að nýta lóðir og borgarland fyrir borgarbúskap sem ætlaður er íbúum í hverfinu, s.s. ræktun á matjurtum. Ef nýta á borgarland fyrir borgarbúskap skal sækja um leyfi til umhverfis-

og skipulagssviðs sem ákvarðar stærð og nánari legu svæðis.

Heimild til matvælaræktunar á borgarlandi er tímabundinn afnotaréttur sem nánar er skilgreindur í afnotaleyfi.

Hænsnahald er leyft innan lóða. Ef stunda á hænsnahald þarf að sækja um leyfi heilbrigðisnefndar og fylgja samþykkt um hænsnahald í Reykjavík utan skipulagðra landbúnaðarsvæða nr. 815/2014 ásamt tilheyrandi leiðbeiningum Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur.

Þegar heimildir um borgarbúskap eru nýttar þarf að fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um borgarbúskap.

LJÓSVIST

Lýsing skal fyrst og fremst beinast að aðkomu, þ.e. bílastæðum, göngu/hjólaleiðum og að inngöngum húsa. Lýsing við verandir og á lóð skal vera dempuð.

Ljósabúnaður og hönnun lýsingar skal vera með þeim hætti að ekki sé hætta á að vegfarendur blindist af lýsingunni eða hún valdi glýju eða óþarfa ljósmengun.

Við hönnun og framkvæmd lýsingar innan lóða, á byggingum, opnum svæðum eða á borgarlandi skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um ljósvist.

Sjá leiðbeiningar
↗ **Ljósvist**

HLJÓÐVIST

Ljóst er að hljóðvist í þéttri eldri byggð verður í einhverjum tilvikum meiri en æskilegt er á íbúðarsvæðum. Við hönnun húsnæðis og breytingar á eldra húsnæði skal leitast við að halda óþægindum af völdum hávaða í lágmarki með þeim aðgerðum sem tækar eru.

Hljóðvist innandyra skal leyst með byggingartæknilegum aðgerðum. Sýna skal fram á gildi mótvægisaðgerða vegna hljóðvistar með gerð hljóðvistarskýrslu fyrir hverja framkvæmd við uppbyggingu á svæðinu. Gera skal grein fyrir völdum lausnum fyrir útveggi, glugga, svalalokanir, aðgerðir á lóð o.s.frv. og hvernig viðkomandi aðgerðir mæta kröfum um hljóðstig við byggingar og á útisvæðum, sbr. ákvæði í byggingarreglugerð og leiðbeiningar Mannvirkjastofnunar um hljóðvist.

LOFTGÆÐI

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

Allar heimildir sem yfirfærðar eru í hverfisskipulag úr eldra deiliskipulagi, þ.m.t. kvaðir, koma fram í skilmálalið um yfirfærðar byggingarheimildir. Auk þess geta tilteknar kvaðir verið endurteknar í öðrum skilmálaliðum hverfisskipulags eftir því sem við á.

ORKA & AUÐLINDIR

MEÐHÖNDLUN ÚRGANGS

Almenn ákvæði

Í gildi er Samþykkt um meðhöndlun úrgangs í Reykjavíkurborg og skal hafa þá samþykkt til hliðsjónar við ákvarðanir um úrgangslausnir í hverfinu. Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur hefur einnig unnið hönnunarleiðbeiningar fyrir úrgangslausnir sem hafa skal til hliðsjónar.

Á borgarlandi er heimilt að koma fyrir grenndarstöðvum og ílátum undir úrgang, s.s. meðfram göngustígum og/eða á opnum svæðum innan skilmálaeiningarinnar. Leitast skal við að setja upp flokkunarílát þar sem endurvinnsluefni falla til og söfnun þeirra þykir hagkvæm.

Úrgangslausnir við íbúðarhúsnæði

Heimilt er að byggja skýli, gerði eða geymslu innan lóðar fyrir úrgang, sbr. skilmála um aðrar byggingar á lóð. Hafa skal samráð við skrifstofu umhverfisgæða á umhverfis- og skipulagssviði Reykjavíkur og fylgja hönnunarviðmiðum um úrgangslausnir við íbúðarhúsnæði sem skrifstofan hefur gefið út.

Gera skal ráð fyrir söfnun að lágmarki fjögurra úrgangsflokka við heimili - blandaðs úrgangs, pappírs/pappa, plasts og matarleifa. Lóðarhafi ber ábyrgð á að rými fyrir ílát henti áætluðu úrgangsmagni sem til fellur í húsnæðinu og að aðgengi sé gott til losunar íláta. Ílát undir úrgang skulu vera á jarðhæð á einum stað og standa sem næst aðkomu að lóð þegar losun fer fram eða ekki lengra en 15 m frá lóðarmörkum.

Heimilt er að setja upp safnkassa á lóð sem tekur við lífrænum úrgangi og skilar næringarríkri gróðurmold til baka í lóðina. Safnkassi skal ekki standa nærri íbúðarhúsi á lóðinni eða íbúðarhúsi á nágrannalóð.

Þar sem íbúðum er fjölgað, skv. heimildum hverfisskipulags sem fram koma í skilmálalið um íbúðir, þarf að skoða hvort fjölga þurfi úrgangsílátum. Huga þarf að því hvort þau rúmast innan núverandi aðstöðu eða hvort breyta þarf fyrirkomulagi sorplausna, s.s. samkvæmt heimildum sem fram koma í skilmálalið um aðrar byggingar á lóð.

RAFHLEÐSLUSTÆÐI

Þar sem bílastæði eru skilgreind innan lóða er lóðarhöfum heimilt að nýta þau sem rafhleðslustæði. Upplýsingar um fjölda bílastæða á lóð eru birtar í skilmála um bílastæði og innkeyrslur.

Reykjavíkurborg er heimilt að koma fyrir rafhleðslustæðum innan skilmálaeiningarinnar á borgarlandi. Íbúum og öðrum lóðarhöfum er óheimilt að koma fyrir rafhleðslustæðum á borgarlandi. Rafhleðslustæði á borgarlandi skulu vera opin almenningi.

Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar við gerð rafhleðslustæða.

DREIFISTÖÐVAR, LAGNIR OG VEITUR

Kvaðir um legu lagna koma fram á útgefnum hæða- og mæliblöðum auk almennra kvaða í lóðaleigusamningum. 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 í nálægð við stofnlagnir nema í samráði við Veitur.

Heimilt er að staðsetja smádreifistöðvar í borgarlandi fyrir raforkudreifingu, dæluhús hita-, vatns- og fráveitu sem eru innan við 15 m² og með hámarks hæð þaks 2,5 m mælt frá yfirborði jarðvegs. Staðsetning smádreifistöðva er háð samþykki umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkur.

Óheimilt er að reisa varanleg mannvirki eða planta gróðri sem ekki er hægt að færa úr stað innan athafnasvæða borholna Veitna. Borholur eru sýndar á stefnukorti um orku og auðlindir og kvöð um afmörkun athafnasvæða merkt á hverfisskipulagsuppdrætti.

VISTKERFI & MINJAR

BLÁGRÆNAR OFANVATNSLAUSNIR

Við frágang og útfærslu opinna svæða innan og utan lóða og þar sem aðstæður og fyrirkomulag leyfa skal leggja áherslu á að auka gegndræpt yfirborð með blágrænum ofanvatnslausnum og útfærslum, sbr. leiðbeiningar þar að lútandi.

Ekki er heimilt að fleyta ofanvatni af lóð yfir á borgarland og/eða opið svæði nema í undantekningartilfellum og þá í samráði við skipulagsyfirvöld í borginni.

Þar sem aukið er við byggingarmagn innan lóðar skal innleiða blágrænar ofanvatnslausnir (þ.m.t. gegndræpt yfirborð) svo að afrennslisstuðull lóðarinnar hækki ekki.

Við nýframkvæmdir á borgarlandi skal leitast við að innleiða blágrænar ofanvatnslausnir, s.s. við hönnun og útfærslur á almenningsrýmum, opnum svæðum, götum og stígum.

Sjá leiðbeiningar
↗ **Blágrænar ofanvatnsslausnir**

VERNDARÁKVÆÐI

Í skilmálaeiningunni eru engin friðuð eða friðlýst hús.

Í skilmálaeiningunni eru engin hús eða svæði sem njóta hverfisverndar.

Sjá úrvinnslu umhverfis- og skipulagssviðs á tillögum að hverfisvernd Hlíða, janúar 2024.

Sjá Skipulagslög nr. 123/2010.

Sjá Lög um menningarminjar nr. 80/2012.

FORNLEIFAR

Engar fornleifar eru skráðar innan skilmálaeiningarinnar.

Sjá Borgarhluti 3 – Hlíðar, Fornleifaskrá, skýrsla nr. 224. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2022.

Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

NÁTTÚRUSÉRKENNI

Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.

SAMGÖNGUR

ALMENNINGSSAMGÖNGUR

Á ekki við.

SAMGÖNGUSTEFNA

Gerð er grein fyrir samgöngustefnu fyrir hverfið í almennri greinargerð og stefnu í kafla 5 í bók I.

GÖTUR, STÍGAR OG GANGSTÉTTIR

Götur, vegir, gangstéttir og stígar eru sýndir á hverfisskipulagsuppdrætti eins og þeir eru við gildistöku hverfisskipulags.

Þar sem nýir göngustígar og hjólastígar eru sýndir á hverfisskipulagsuppdrætti er lega þeirra leiðbeinandi.

Heimilt er að fara í breytingar og endurhönnun á götum, stígum og gangstéttum sem miða að því að auka umferðaröryggi og bæta aðstæður fyrir virka ferðamáta. Heimilt er að útbúa nýjar gangstéttir og stíga þar sem þörf þykir og aðstæður leyfa, án breytinga á hverfisskipulagi. Við breytingar, viðhald og hönnun skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja að aðgengi milli borgarlands og lóða sé fullnægjandi fyrir alla einstaklinga óháð hreyfigetu.

BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR

Fjöldi bílastæða á lóð

Í töflunni að aftan er að finna upplýsingar um fjölda bílastæða innan lóða sem yfirfærast úr eldra deiliskipulagi. Þar sem skráð eru bílastæði inni er átt við stæði í sameiginlegum bílageymslum. Þar sem skráð eru bílastæði úti er um að ræða stæði utandyra á lóð, þ.m.t. stæði fyrir framan bílskúra. Stæði inni í bílskúrum eru ekki talin í töflunni.

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls				
Nóatún 23, Skipholt 30	0	2	2	Nóatún 25	0	2	2
Skipholt 32	0	2	2	Skipholt 34	0	2	2
Skipholt 36	0	2	2	Skipholt 38	0	2	2
Skipholt 40	0	2	2	Skipholt 42	0	2	2
Skipholt 44	0	2	2	Skipholt 46	0	2	2
Skipholt 48	0	2	2	Skipholt 50	0	2	2

Bílastæði fyrir hreyfihamlaða, sjá ákvæði gildandi byggingarreglugerðar.

Innkeyrslur á lóðir eru óbreyttar. Þó er heimilt að breyta innkeyrslum þar sem nýir byggingarreitir koma til nýtingar.

Óheimilt er að fjölga bílastæðum innan lóðar vegna starfsemi í íbúðum.

Óheimilt er að fjölga bílastæðum innan lóðar vegna nýrra íbúða.

SAMEIGINLEG BÍLAGEYMSLA

Ekki heimilað.

HJÓLASTÆÐI

Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á lóð.

Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á borgarlandi.

NÁTTÚRUVÁ

FLÓÐ OG AÐRAR NÁTTÚRUHAMFARIR

Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

Gegndræpt yfirborð er mikilvægasta fornvörnin gegn flóðum sem orsakast af mikilli úrkomuákefð.

VINDAFAR

Nota skal tré og gróður til að binda jarðveg, tempra vind og auka skjól.

DEILISKIPULAG FELLT ÚR GILDI

Upplýsingar um deiliskipulag sem fellt er úr gildi með hverfisskipulagi

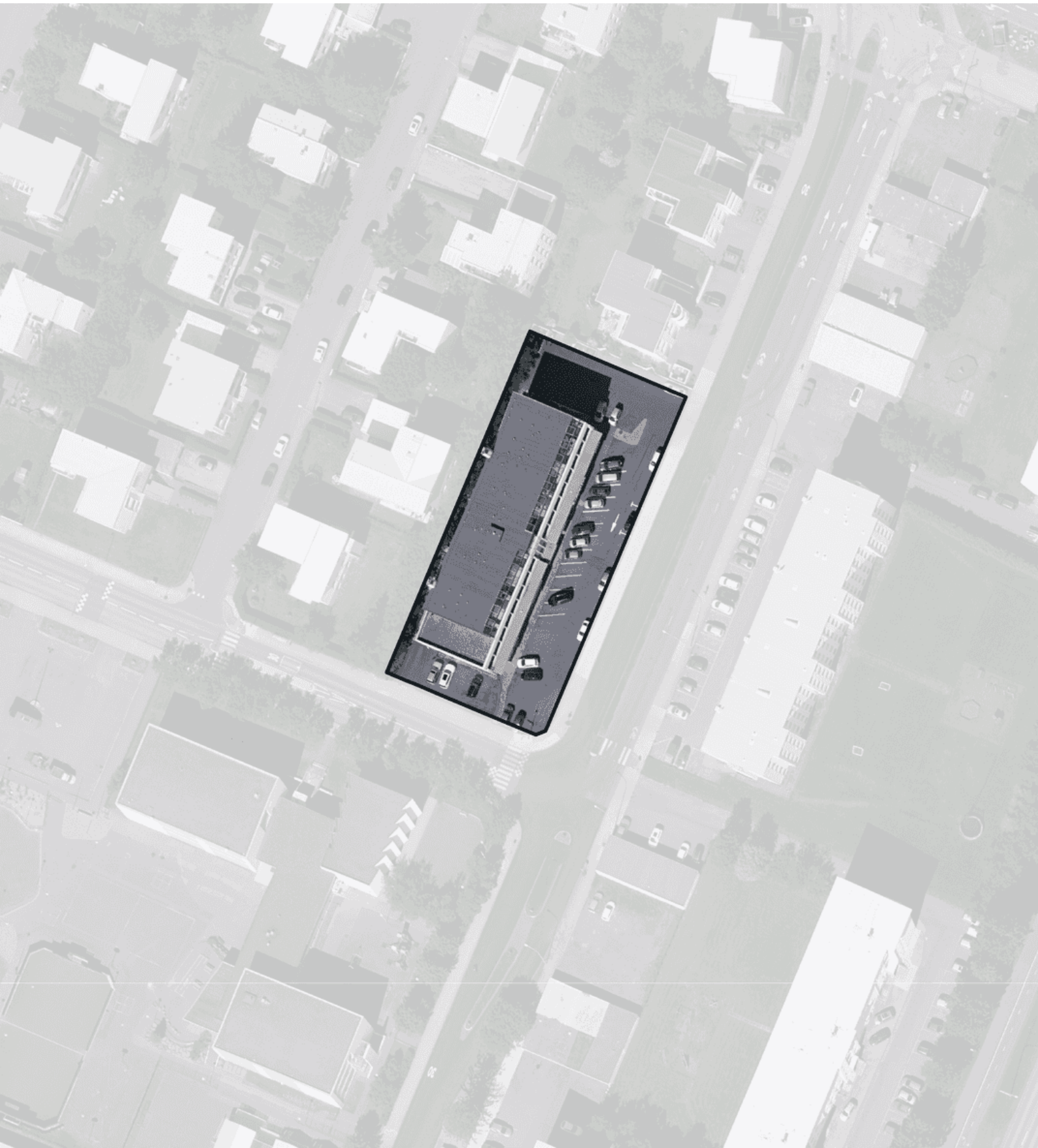
Hverfisskipulag er heildstæð endurskoðun á gildandi deiliskipulagsáætlunum og mun leysa af hólmi eldri deiliskipulagsáætlanir. Þegar hverfisskipulagið tekur gildi með samþykkt borgarráðs/borgarstjórnar og birtingu í B-deild Stjórnartíðinda munu upphaflegar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum á þeim, falla úr gildi.

Skrá yfir þessar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum er að finna í heimildarskrá aftast í bók II.

SKILMÁLAEINING 3.1.29

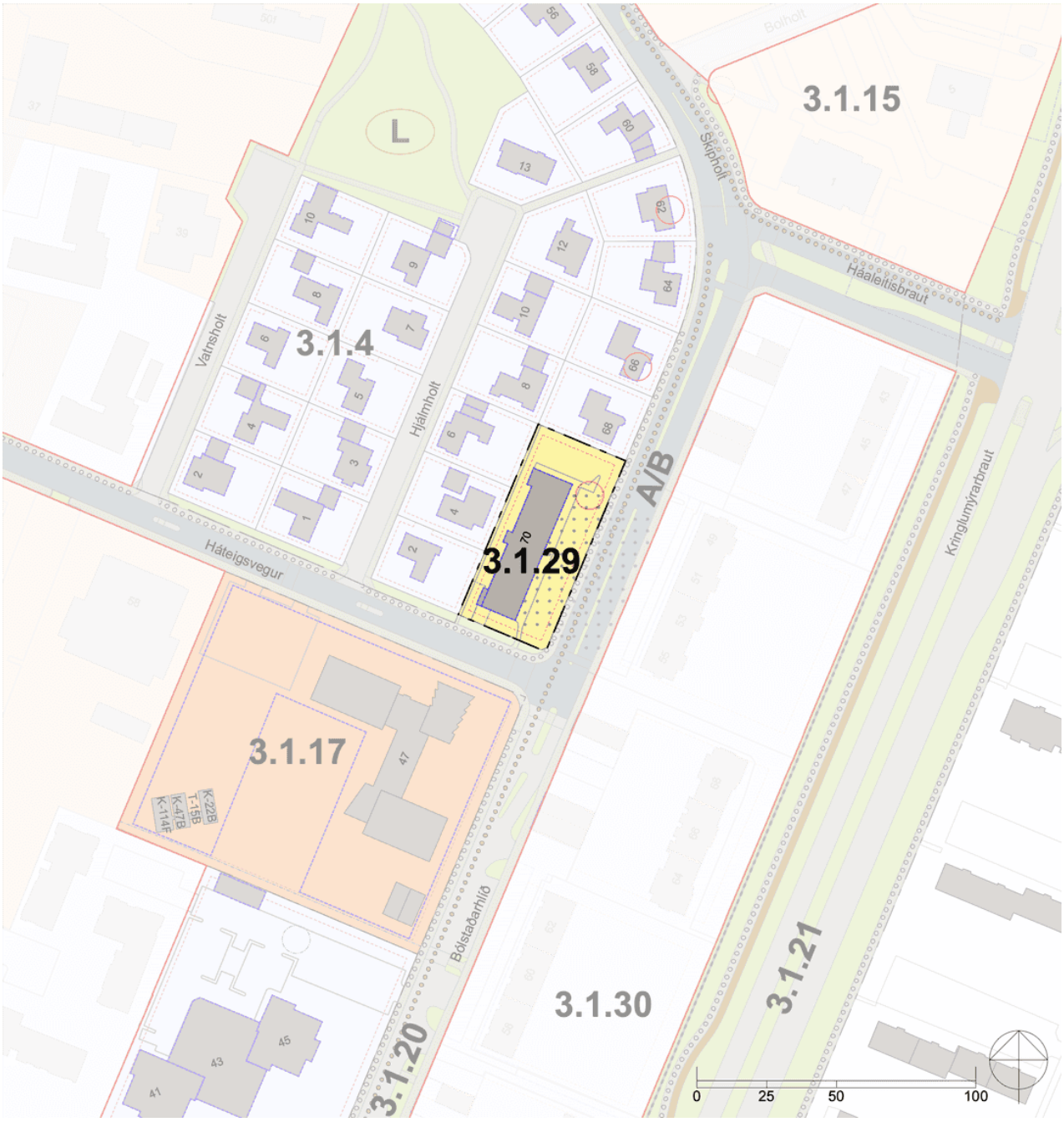
Skipholt 70





Hverfisskipulagsuppdráttur fyrir skilmálaeiningu 3.1.29

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsuppdrætti fyrir skilmálaeiningu 3.1.29 Skipholt 70. 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 landnoktunarreita í hverfisskipulaginu.



Skýringar

Landnotkun
- Afmörkun hverfisskipulags
- Afmörkun skilmálaeininga
- Svæði utan hverfisskipulags / Þróunarsvæði
- Hús / byggingar
- Lóðamörk
- Íbúðarbyggð
- Miðsvæði
- Samfélagsþjónusta
- Verslun og þjónusta
- Íþróttasvæði

Opin svæði - Borgarland
- H — Hverfisgarður; Garðar innan hverfis sem þjóna íbúum hverfis
- Opin svæði: Gróður við göturými og önnur óskilgreind græn svæði
- L — Leiksvæði: Hefðbundið leiksvæði með gróðri og leikmöguleikum
- D — Dvalarsvæði: Grænt yfirbragð, gróður og íverusvæði
- M — Matjurtargarður
- K — Kyrrlátt svæði: Ætlað til dvalar og slökunar á opnu svæði í skjóli frá helstu umferðarleiðum
- Vatn

Samgöngur
- Götur
- A/B — Borgargötur (aðalgötur)
- Nýjar götur
- Gangstéttir/göngustígar
- Hjólastígar
- Megin hjólastígur, (leiðbeinandi lega)
- Megin göngutenging, (leiðbeinandi lega)
- Núverandi undirgöng/göngubrú
- Bætt undirgöng/göngubrú
- Ný undirgöng/göngubrú

Verndarákvæði
- Hverfisvernd, samstæður húsa og heildir
- Hverfisvernd, einstök hús og húsaraðir
- Umsagnarskyld hús
- Friðuð hús / friðlýst hús
- Fornleifar og yngri minjar
- Náttúruminjar / Náttúrusérkenni

Annað
- T Takmarkaður byggingarreitur, sjá skilmála
- A Aðalbyggingarreitur, sjá skilmála
- Möguleg hækkun fjölbýlishúsa
- 2h — Hámarkshæð bygginga
- G — Grenndarstöð, (leiðbeinandi lega)
- Hljóðvörn (leiðbeinandi staðstening)
- Hverfistorg og/eða fegrun göturýma
- Kvaðir (sjá nánar í bók 2)

SAMFÉLAG

STARFSEMI 379
HÚSAGERÐIR 379
VERSLUN OG ÞJÓNUSTA 379
ÍBÚÐIR 379
LÝÐHEILSA 379

MANNVIRKI

YFIRFÆRÐAR BYGGINGARHEIMILDIR 380
VIÐBÓTARBYGGINGARHEIMILDIR 382
NÝBYGGINGAR 383
AÐRAR BYGGINGAR Á LÓÐ 383
BYGGINGARREITIR OG GJÖLD 384
SVALIR OG SVALALOKANIR 384
ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS 384
ÚTLITSBREYTINGAR OG VIÐHALD 385
KJALLARI 385
NIÐURRIF 385
TÆKNIBÚNAÐUR 385
ÓSAMÞYKKTAR FRAMKVÆMDIR 385

GÆÐI BYGGÐAR

LÓÐAMÖRK 385
ÚTFÆRSLA LÓÐA 386
ALMENNINGSRÝMI 386
BORGARBÚSKAPUR 387
LJÓSVIST 387
HLJÓÐVIST 387
LOFTGÆÐI 387
KVAÐIR 387

ORKA & AUÐLINDIR

MEÐHÖNDLUN ÚRGANGS 388
RAFHLEÐSLUSTÆÐI 388
DREIFISTÖÐVAR, LAGNIR OG VEITUR 388

VISTKERFI & MINJAR

BLÁGRÆNAR OFANVATNSLAUSNIR 389
VERNDARÁKVÆÐI 389
FORNLEIFAR 389
NÁTTÚRUSÉRKENNI 390

SAMGÖNGUR

ALMENNINGSSAMGÖNGUR 390
SAMGÖNGUSTEFNA 390
GÖTUR, STÍGAR OG GANGSTÉTTIR 390
BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR 390
SAMEIGINLEG BÍLAGEYMSLA 390
HJÓLASTÆÐI 391

NÁTTÚRUVÁ

FLÓÐ OG AÐRAR NÁTTÚRUHAMFARIR 391
VINDAFAR 391

UM SKILMÁLAEININGU

Landnotkun innan einingarinnar er skilgreind sem verslun og þjónusta. Einingin afmarkast af Skipholti til austurs, skólalóð Háteigsskóla til suðurs og sambýlishúsabyggð við Hjálmholt og Skipholt til vesturs og norðurs. Innan einingarinnar er atvinnulóðin Skipholt 70 en þar eru verslunarrými á jarðhæð og íbúðir á efri hæðum.

HELSTU ÁHERSLUR

Byggingarreitir á lóðum eru stækkaðir.

Heimilað verður að byggja smáhýsi, gróðurhús og hjólaskýli á lóð.

Heimilað er að byggja sorpgerði eða sorpskýli á lóð eða koma fyrir djúpgámum til að auðvelda flokkun úrgangs.

Eldri heimildir fyrir bílastæðum eru yfirfærðar í skilmála hverfisskipulags.

Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir og gróður innan lóðar.

Í leiðbeiningum hverfisskipulags er að finna nánari útlistun á skipulags- og byggingarskilmálum fyrir svæðið. Ónýttar byggingarheimildir sem fram koma í þeim deiliskipulagsáætlunum sem falla úr gildi með gildistöku hverfisskipulagsins halda sér í skipulagsskilmálum hverfisskipulags.

SKILMÁLAR

SAMFÉLAG

STARFSEMI

Landnotkun er verslun og þjónusta skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040. Þar er gert ráð fyrir fjölþættri verslun og þjónustu og veitingastöðum. Veitinga- og skemmtistaðir í flokki III eru þó ekki heimilir og ekki gististaðir í flokki IV og V. Íbúðir geta verið heimilar, einkum á efri hæðum bygginga á verslunar- og þjónustusvæðum.

Afla skal tilskilinna leyfa fyrir starfsemi sem skv. lögum og reglugerðum er leyfisskyld.

Ekki er heimilt að vera með hávaðasama starfsemi (s.s. skemmti- og dansstaði, æfingastöðvar o.s.frv.) í sama húsi og íbúðir nema sýnt sé fram á með hljóðvistarskýrslu að hægt sé að tryggja viðunandi hljóðvist með byggingartæknilegum aðgerðum. Sjá nánar skilmála um hljóðvist.

Í gildi er samþykkt um skilti í Reykjavík þar sem fram koma reglur um stærðir, fyrirkomulag o.fl. á auglýsinga- og upplýsingaskiltum í Reykjavík.

HÚSAGERÐIR

Atvinnu- og íbúðarhúsnæði á þremur hæðum.

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.

Innan skilmálaeiningarinnar er skilgreindur hverfiskjarni, skv. gildandi aðalskipulagi, fyrir daglega verslun og fjölbreytta þjónustu við íbúa hverfisins.

Sjá leiðbeiningar
↗ **Hverfiskjarnar**

ÍBÚÐIR

Ekki er heimilt að fjölga íbúðum í núverandi húsum.

Óheimilt er að breyta atvinnuhúsnæði á jarðhæðum í íbúðir.

LÝÐHEILSA

Til að stuðla að bættri lýðheilsu þarf að tryggja gott aðgengi um allt svæðið fyrir gangandi vegfarendur. Aðgengi þarf að vera sérstaklega gott að almenningsrýmum, sbr. skilmálalið um almenningsrými. Við hönnun og útfærslu almenningsrýma þarf að huga að þörfum allra, sérstaklega barna, ungmenna og hreyfihamlaðra.

Lýsing og hönnun mannvirkja, gróðurs og annarra innviða í almenningsrýmum skal auka öryggistilfinningu þeirra sem þau nota og hvetja þannig til notkunar sem flestra þjóðfélagshópa.

MANNVIRKI

YFIRFÆRÐAR BYGGINGARHEIMILDIR

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 samþykkta 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.

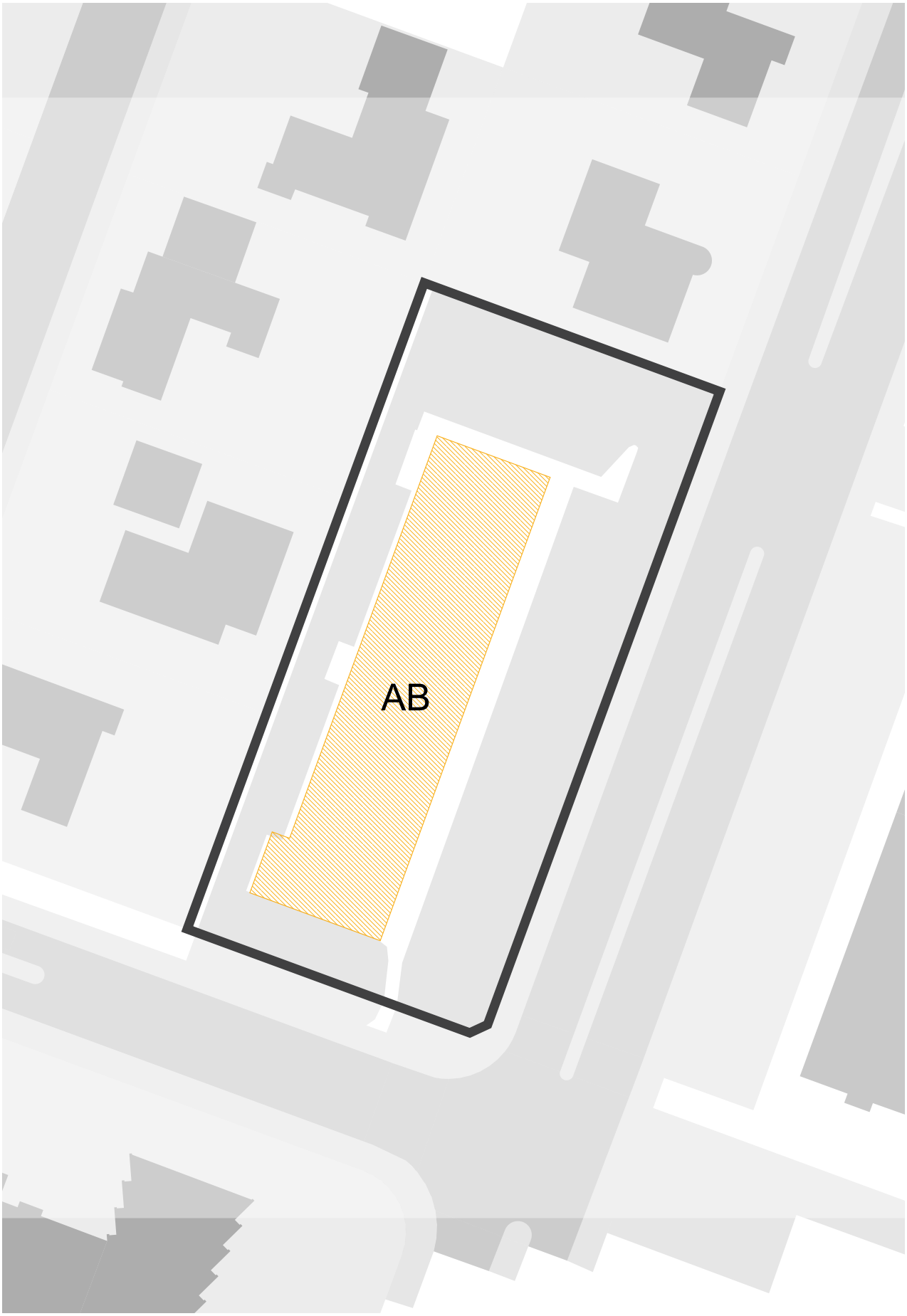
Þar sem til staðar eru ónýttar byggingarheimildir sem yfirfærast í hverfisskipulag skal nýting þeirra vera svona:

- 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.

Almenn ákvæði

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 ónýttra byggingaheimilda skal vera innan eldri byggingarreits sbr. almenn ákvæði um yfirfærðar byggingarheimildir fyrir framan.

VIÐBÓTARBYGGINGARHEIMILDIR

Almenn ákvæði

Að aftan eru birtar upplýsingar um eldri byggingarheimildir og núverandi byggingarmagn (sbr. skilmálalið um yfirfærðar byggingarheimildir). Einnig um viðbótarbyggingarheimildir og hámarksbyggingarmagn fyrir lóðir, þar sem það á við.

Innan hámarksbyggingarmagns lóðar skulu rúmast núverandi byggingar og viðbætur og breytingar sem geta verið heimilaðar skv. þessum skilmálalið eða öðrum skilmálum hverfisskipulags. Einnig aðrar byggingar á lóð sem þegar eru byggðar eða heimilt er að byggja, nema sérstaklega sé tekið fram að þær reiknist ekki inn í nýtingarhlutfall lóðar. Hámarksbyggingarmagn tekur til bæði A- og B-rýma.

Allar viðbætur og breytingar skulu falla vel að efnisvali, formi og hlutföllum núverandi byggingar. Þakgerð viðbygginga skal taka mið af þaki núverandi húss. Vanda skal efnisval og horfa til efniseiginleika, útlits, áferðar og endingar. Sjá nánar leiðbeiningar hverfisskipulags um viðeigandi húsagerð.

Nýting viðbótarbyggingarheimilda skal vera innan byggingarreits, sbr. skilmálalið um byggingarreiti og gjöld. Við hönnun og útfærslu viðbóta og breytinga skal huga að skuggavarpi á helstu íverusvæði á lóð og nágrenni, svo sem útirými í mikilli notkun, svalir og/eða palla og skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimild er nýtt.

Samráð skal haft við Veitur ohf. ef um breytingar á fráveitulögnum er að ræða. Meginreglan er sú að færsla á lögnum er á kostnað lóðarhafa.

Viðbyggingar eru ekki skilgreindar innan skilmálaeiningarinnar.

Byggingarheimildir

AK	Auðkenni lóðar eða byggingareitar, sjá uppdrátt
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
**	Atriði sem bætast við heimild

Heimilisfang	SL	AK	HB		BYGGT	YNH / NNH
Skipholt 70		**AB**		Y 2.268 m²	1.912 m²	
SAMTALS	**2.523 m²**			**2.268 m²**	**1.912 m²**	**0.90 → 0.90**

NÝBYGGINGAR

Innan skilmálaeiningarinnar eru ekki skilgreindar nýbyggingar.

AÐRAR BYGGINGAR Á LÓÐ

Almennt gildir að stakstæð mannvirki á lóð, sem fjallað er um í þessum skilmálalið, skuli staðsetja innan takmarkaðs byggingarreits. Þó er heimilt að fara út fyrir takmarkaða byggingarreitinn að lóðamörkum sem snúa að borgarlandi vegna sorplausna. Einnig er heimilt að fara með smáhýsi og gróðurhús upp að lóðamörkum aðliggjandi lóða ef samþykki lóðarhafa viðkomandi lóða liggur fyrir.

Heimildir um aðrar byggingar á lóð bætast við byggingarheimildir sem fram koma í skilmálalið um viðbótarbyggingarheimildir og reiknast því ekki inn í nýtingarhlutfall lóðar.

Fylgja skal leiðbeiningum hverfisskipulags um aðrar byggingar á lóð og ákvæðum byggingarreglugerðar um smáhýsi á lóðum.

Sorpskýli og sorpgerði

Heimilt er að byggja sorpskýli eða sorpgerði á lóð. Fylgja þarf ákvæðum byggingarreglugerðar um sorplausnir.

Smáhýsi

Heimilt er að byggja eitt stakstætt smáhýsi á lóð sem má að hámarki vera 25 m² og mesta hæð þess 2,5 metrar frá yfirborði lóðar og upp á hæsta punkt þaks eða útveggs, sbr. ákvæði gildandi byggingarreglugerðar um smáhýsi á lóð. Smáhýsi eru skýli sem almennt eru ætluð til geymslu garðáhalda o.þ.h. og eru ekki ætluð til íveru.

Ef smáhýsi eru samtengd eða standa þétt saman við mörk aðliggjandi lóða þarf að tryggja brunavarnir skv. ákvæðum byggingarreglugerðar.

Hjólaskýli

Heimilt er að byggja hjólaskýli á lóð.

Fjöldi og fyrirkomulag hjólastæða skal vera skv. bíla- og hjólastæðastefnu gildandi aðalskipulags.

Gróðurhús

Heimilt er að byggja eitt gróðurhús á lóð sem má að hámarki vera 50 m².

Mesta hæð gróðurhúss má vera 3,0 metrar frá yfirborði lóðar og upp á hæsta punkt þaks eða

útveggs. Gróðurhús skal vera úr gegnsæju glerefni í veggjum og þaki. Hönnun og frágangur lýsingar skal vera þannig að hún valdi ekki óæskilegri ljósmengun.

BYGGINGARREITIR OG GJÖLD

Byggingarreitir

Á hverfisskipulagsuppdrætti eru sýndir tveir byggingarreitir, takmarkaður reitur og aðalreitur. Allar byggingar á lóð skulu vera innan byggingarreita.

Takmarkaður byggingarreitur

Byggingarreitir fyrir minni viðbyggingar við sérbýlishús, parhús og raðhús, færanlegar kennslustofur og aðrar byggingar á lóð eru sýndir með rauðri brotinni línu. Þessir byggingarreitir eru rúmir og ekki er gert ráð fyrir að þeir séu fullnýttir heldur sýna þeir mögulegt svæði fyrir minni viðbyggingar og stakstæðar byggingar. Útfærsla á staðsetningu smærri viðbygginga á sér stað á hönnunarstigi og skal fylgja viðeigandi leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimildir eru nýttar.

Aðalbyggingarreitur

Byggingarreitir fyrir stærri byggingar, eins og ofanábyggingar fjölbýlishúsa ásamt lyftu og/eða stigahúsi, viðbyggingar og nýbyggingar, eru sýndir með blárri brotinni línu. Fullnýta má þessa byggingarreiti. Útfærsla á stærri viðbyggingum og nýbyggingum á sér stað á hönnunarstigi og skal fylgja viðeigandi leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimildir eru nýttar.

Gjöld fyrir byggingarheimildir

Greiða þarf gatnagerðargjöld fyrir viðbótarfermetra sem samþykkt er að byggja á grundvelli þessa hverfisskipulags skv. lögum nr. 153/2006 um gatnagerðargjöld og samþykktar um gatnagerðargjöld í Reykjavík sem gildir á hverjum tíma. Á þróunar- og uppbyggingarsvæðum þar sem uppbygging krefst nýs deiliskipulags eða breytinga á gildandi deiliskipulagi gilda samningsmarkmið Reykjavíkurborgar á uppbyggingarsvæðum, samþykkt á fundi borgarstjórnar 2. febrúar 2022. Samningsmarkmiðin gilda um uppbyggingu á lóðum þar sem heimiluð verður breytt nýting á lóð/um og/eða viðbótarbyggingarmagn sem er að flatarmáli meira en 800 fermetrar eða 15 eða fleiri nýjar íbúðir verða til. Samningsmarkmiðin er að finna á heimasíðu Reykjavíkurborgar.

SVALIR OG SVALALOKANIR

Svalir og svalalokanir eru heimilar enda falli þær vel að viðkomandi húsi hvað varðar byggingarstíl, stærð, form, efni og frágang.

Við útfærslu og staðsetningu svala og svalalokana skal taka mið af þéttleika byggðar og tryggja viðunandi dagsbirtuskilyrði. Svalir og svalalokanir skulu ekki auka skuggavarp eða innsýn til nágranna verulega.

Hönnun og útfærsla svala og svalalokana skal vera samræmd fyrir allt húsið nema aðstæður og hlutverk svalanna sé mismunandi og ekki um sömu hlið á húsinu að ræða.

Lágmarkshæð undir svalir við gangstétt er 2,4 metrar.

Í leiðbeiningum hverfisskipulags um svalir og þakbreytingar er fjallað nánar um hvernig framangreind skilyrði eru uppfyllt.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Svalir og útlitsbreytingar**

↗ **Þakbreytingar**

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

Lóðin AÁ - Skipholt 70

Hámarkshæð mæld frá gólfi fyrstu hæðar skal vera mest 10,95 m.

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 kjöllurum 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 kjöllurum, enda hafi umfang húss ekki breyst frá síðasta samþykkta byggingarleyfi. Skipulagsfulltrúi ákvarðar hvort aukið byggingarmagn uppfyllir ákvæði 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

GÆÐI BYGGÐAR

LÓÐAMÖRK

Lóðamörk eru sýnd á hverfisskipulagsuppdrætti. Nánari afmörkun lóðar er útfærð með hnitasettum lóðaruppdrætti 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 vorjafndægrum til haustjafndægra sé aldrei skuggavarp frá honum á helstu dvalarsvæði á nágrannalóð.

Á lóðarmörkum sem snúa að götum, gatnamótum, innkeyrslum og/eða stígum má ekki hefta sjónlínur með girðingum eða gróðri. Hámarkshæð girðinga á slíkum stöðum er 1,2 metrar. Gróður og girðingar skal velja með það í huga. Við sérstakar aðstæður getur þurft að draga girðingar og gróður inn á lóð til að tryggja sjónlínur. Lóðarhafi ber ábyrgð á að gróður vaxi ekki fyrir sjónlínur vegfarenda.

ÚTFÆRSLA LÓÐA

Almennt gildir um útfærslu lóða að gætt sé í hvívetna að því að skerða ekki nýtingu á næstu lóðum. Hér er þó ekki átt við lítils háttar skuggavarp eða útsýnisskerðingu. Vanda skal til alls frágangs á lóðum, s.s. með gróðursetningu og hellulögn. Vandaður frágangur skal vera á bílastæðum og leitast við að brjóta upp ásýnd þeirra með gróðri.

Hæðir á lóðamörkum koma fram á hæðarblaði, annars vegar G-tölur við götu sem eru bindandi og hins vegar L-tölur sem eru leiðbeinandi.

Við uppbyggingu skal lóðaruppdráttur sem sýnir fyrirkomulag lóðar fylgja aðaluppdrætti. Þar skal sýna skipulag og útfærslu lóðar, þ.m.t. hæðarsetningu, frágang bílastæða, gróðursetningu, plöntuval og ofanvatnslausnir ásamt öðrum almennum frágangi á lóðinni.

Gróður á lóðum

Við uppbyggingu eða viðbyggingu á lóð skal sjá til þess að hlutfall gróðurs innan lóðar minnki sem minnst. Leiðir til þess eru t.d. að rækta nýjan gróður annars staðar og/eða að auka gegndræpi á lóð, sbr. skilmála um blágrænar ofanvatnslausnir.

Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval á lóðamörkum.

Sækja þarf um leyfi til Reykjavíkurborgar til að fella tré sem eru hærri en 8 metrar eða eldri en 60 ára. Sjá nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um útfærslu lóða.

Við hönnun og útfærslu lóða skal fylgja leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja aðgengi fyrir alla.

Sjá leiðbeiningar
↗ **Útfærsla lóða**

ALMENNINGSRÝMI

Almenningsrými á svæðinu, s.s. torg, götur og önnur opin svæði, skal útfæra þannig að þau séu í senn skjólsæl, sólrík og aðlaðandi og á þeim skal gert ráð fyrir blágrænum ofanvatnslausnum. Við hönnun almenningsrýma skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um almenningsrými og viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun til að tryggja aðgengi allra.

Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilegan fjölbreytileika.

BORGARBÚSKAPUR

Heimilt er að nýta lóðir og borgarland fyrir borgarbúskap sem ætlaður er íbúum í hverfinu, s.s. ræktun á matjurtum. Ef nýta á borgarland fyrir borgarbúskap skal sækja um leyfi til umhverfis- og skipulagssviðs sem ákvarðar stærð og nánari legu svæðis.

Heimild til matvælaræktunar á borgarlandi er tímabundinn afnotaréttur sem nánar er skilgreindur í afnotaleyfi.

Hænsnahald er leyft innan lóða. Ef stunda á hænsnahald þarf að sækja um leyfi heilbrigðisnefndar og fylgja samþykkt um hænsnahald í Reykjavík utan skipulagðra landbúnaðarsvæða nr. 815/2014 ásamt tilheyrandi leiðbeiningum Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur.

Þegar heimildir um borgarbúskap eru nýttar þarf að fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um borgarbúskap.

LJÓSVIST

Lýsing skal fyrst og fremst beinast að aðkomu, þ.e. bílastæðum, göngu/hjólaleiðum og að inngöngum húsa. Lýsing við verandir og á lóð skal vera dempuð.

Ljósabúnaður og hönnun lýsingar skal vera með þeim hætti að ekki sé hætta á að vegfarendur blindist af lýsingunni eða hún valdi glýju eða óþarfa ljósmengun.

Við hönnun og framkvæmd lýsingar innan lóða, á byggingum, opnum svæðum eða á borgarlandi skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um ljósvist.

Sjá leiðbeiningar
↗ **Ljósvist**

HLJÓÐVIST

Ljóst er að hljóðvist í þéttri eldri byggð verður í einhverjum tilvikum meiri en æskilegt er á íbúðarsvæðum. Við hönnun húsnæðis og breytingar á eldra húsnæði skal leitast við að halda óþægindum af völdum hávaða í lágmarki með þeim aðgerðum sem tækar eru.

Hljóðvist innandyra skal leyst með byggingartæknilegum aðgerðum. Sýna skal fram á gildi mótvægisaðgerða vegna hljóðvistar með gerð hljóðvistarskýrslu fyrir hverja framkvæmd við uppbyggingu á svæðinu. Gera skal grein fyrir völdum lausnum fyrir útveggi, glugga, svalalokanir, aðgerðir á lóð o.s.frv. og hvernig viðkomandi aðgerðir mæta kröfum um hljóðstig við byggingar og á útisvæðum, sbr. ákvæði í byggingarreglugerð og leiðbeiningar Mannvirkjastofnunar um hljóðvist.

Hljóðmengun frá starfsemi skal leyst með byggingartæknilegum aðgerðum eins og kostur er. Sýna skal fram á gildi mótvægisaðgerða 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 aðaluppdrátta sem ber að skila inn hljóðvistarskýrslu, sbr. leiðbeiningar Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar.

LOFTGÆÐI

Í skilmálaeiningunni er ekki þörf á sérstökum ráðstöfunum vegna loftmengunar.

Þar sem heimild er fyrir veitingarekstri, samkvæmt ákvæðum aðalskipulags, skal ganga frá útblæstri í samræmi við ákvæði byggingarreglugerðar og loftgæðareglugerðar til að koma í veg fyrir lyktarmengun.

KVAÐIR

Kvaðir eru tilgreindar á útgefnum mæliblöðum, hverfisskipulagi, lóðarleigusamningum, úthlutunarskilmálum og í öðrum þinglýstum skjölum. Þegar sótt er um byggingarleyfi þarf lóðarhafi/-hafar að leggja fram mæliblað og hæðarblað sem er í samræmi við gildandi hverfisskipulag.

Dæmi um kvaðir eru:

- Lagnaleiðir veitufyrirtækja
- Almennur umferðarréttur um lóð
- Hönnun og frágangur bygginga og lóða
- Tímabundnar ráðstafanir á lóð eða starfsemi

Allar heimildir sem yfirfærðar eru í hverfisskipulag úr eldra deiliskipulagi, þ.m.t. kvaðir, koma fram í skilmálalið um yfirfærðar byggingarheimildir. Auk þess geta tilteknar kvaðir verið endurteknar í öðrum skilmálaliðum hverfisskipulags eftir því sem við á.

ORKA & AUÐLINDIR

MEÐHÖNDLUN ÚRGANGS

Almenn ákvæði

Í gildi er Samþykkt um meðhöndlun úrgangs í Reykjavíkurborg og skal hafa þá samþykkt til hliðsjónar við ákvarðanir um úrgangslausnir í hverfinu. Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur hefur einnig unnið hönnunarleiðbeiningar fyrir úrgangslausnir sem hafa skal til hliðsjónar.

Á borgarlandi er heimilt að koma fyrir grenndarstöðvum og ílátum undir úrgang, s.s. meðfram göngustígum og/eða á opnum svæðum innan skilmálaeiningarinnar. Leitast skal við að setja upp flokkunarílát þar sem endurvinnsluefni falla til og söfnun þeirra þykir hagkvæm.

Samfélagsþjónustu- og atvinnuhúsnæði

Heimilt er að byggja skýli, gerði eða geymslu fyrir úrgang innan lóðar, sbr. skilmála um aðrar byggingar á lóð. Einnig er heimilt að koma fyrir gámum á yfirborði eða djúpgámum. Tilgangur heimildarinnar er að gera flokkun endurvinnsluefna aðgengilegri fyrir stór fjöleignarhús með mörgum geymslum undir úrgang og bæta aðgengi starfsfólks við sorphirðu og hirðubíla.

Gera skal ráð fyrir söfnun að lágmarki fjögurra úrgangsflokka við heimili - blandaðs úrgangs, pappírs/pappa, plasts og matarleifa. Lóðarhafi ber ábyrgð á að rými fyrir ílát henti áætluðu úrgangsmagni sem til fellur í húsnæðinu og að aðgengi sé gott til losunar íláta. Ílát undir úrgang skulu staðsett á jarðhæð, á einum stað og standa sem næst aðkomu að lóð þegar losun fer fram eða ekki lengra en 15 m frá lóðarmörkum. Ef innan skilmálaeiningarinnar eru eldri hús með innbyggða rennu og geymslu undir úrgang skal hætta notkun á rennum og geymslum þegar þessi heimild er nýtt. Heimilt er að breyta aflögðum geymslum í almenna geymslu.

Heimilt er að setja upp safnkassa á lóð sem tekur við lífrænum úrgangi og skilar næringarríkri gróðurmold til baka í lóðina.

Heimilt er að afmarka svæði og byggja skýli eða gerði á lóð til að íbúar geti skipst á nytjahlutum. Umhirða og umsjón er á ábyrgð lóðarhafa.

RAFHLEÐSLUSTÆÐI

Þar sem bílastæði eru skilgreind innan lóða er lóðarhöfum heimilt að nýta þau sem rafhleðslustæði. Upplýsingar um fjölda bílastæða á lóð eru birtar í skilmála um bílastæði og innkeyrslur.

Reykjavíkurborg er heimilt að koma fyrir rafhleðslustæðum innan skilmálaeiningarinnar á borgarlandi. Íbúum og öðrum lóðarhöfum er óheimilt að koma fyrir rafhleðslustæðum á borgarlandi. Rafhleðslustæði á borgarlandi skulu vera opin almenningi.

Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar við gerð rafhleðslustæða.

DREIFISTÖÐVAR, LAGNIR OG VEITUR

Kvaðir um legu lagna koma fram á útgefnum hæða- og mæliblöðum auk almennra kvaða í lóðaleigusamningum. 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 í nálægð við stofnlagnir nema í samráði við Veitur.

Heimilt er að staðsetja smádreifistöðvar í borgarlandi fyrir raforkudreifingu, dæluhús hita-, vatns- og fráveitu sem eru innan við 15 m² og með hámarks hæð þaks 2,5 m mælt frá yfirborði jarðvegs. Staðsetning smádreifistöðva er háð samþykki umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkur.

Óheimilt er að reisa varanleg mannvirki eða planta gróðri sem ekki er hægt að færa úr stað innan athafnasvæða borholna Veitna. Borholur eru sýndar á stefnukorti um orku og auðlindir og kvöð um afmörkun athafnasvæða merkt á hverfisskipulagsuppdrætti.

Dreifistöð Veitna ohf. er innbygð í húsið Skipholt 70.

VISTKERFI & MINJAR

BLÁGRÆNAR OFANVATNSLAUSNIR

Við frágang og útfærslu opinna svæða innan og utan lóða og þar sem aðstæður og fyrirkomulag leyfa skal leggja áherslu á að auka gegndræpt yfirborð með blágrænum ofanvatnslausnum og útfærslum, sbr. leiðbeiningar þar að lútandi.

Ekki er heimilt að fleyta ofanvatni af lóð yfir á borgarland og/eða opið svæði nema í undantekningartilfellum og þá í samráði við skipulagsyfirvöld í borginni.

Þar sem aukið er við byggingarmagn innan lóðar skal innleiða blágrænar ofanvatnslausnir (þ.m.t. gegndræpt yfirborð) svo að afrennslisstuðull lóðarinnar hækki ekki.

Við nýframkvæmdir á borgarlandi skal leitast við að innleiða blágrænar ofanvatnslausnir, s.s. við hönnun og útfærslur á almenningsrýmum, opnum svæðum, götum og stígum.

Sjá leiðbeiningar
↗ **Blágrænar ofanvatnsslausnir**

VERNDARÁKVÆÐI

Í skilmálaeiningunni eru engin friðuð eða friðlýst hús.

Í skilmálaeiningunni eru engin hús eða svæði sem njóta hverfisverndar.

Sjá úrvinnslu umhverfis- og skipulagssviðs á tillögum að hverfisvernd Hlíða, janúar 2024.

Sjá Skipulagslög nr. 123/2010.

Sjá Lög um menningarminjar nr. 80/2012.

FORNLEIFAR

Fornleifar eru skráðar innan skilmálaeiningarinnar, sjá hverfisskipulagsuppdrátt. Áður en til jarðrasks eða framkvæmda kemur skal leita til Minjastofnunar Íslands um meðferð á viðkomandi minjum.

Sjá Borgarhluti 3 – Hlíðar, Fornleifaskrá, skýrsla nr. 224. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2022.

Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

NÁTTÚRUSÉRKENNI

Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.

SAMGÖNGUR

ALMENNINGSSAMGÖNGUR

Við akstursleiðir almenningssamgangna er heimilt að staðsetja biðstöðvar og reisa við þær biðskýli.

Við hönnun biðstöðva skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja aðgengi allra, óháð hreyfigetu.

SAMGÖNGUSTEFNA

Mælst er til þess að fyrirtæki og stofnanir á svæðinu móti sér samgöngustefnu og setji sér markmið um að efla vistvæna samgöngumáta fyrir starfsfólk og starfsemi á svæðinu.

GÖTUR, STÍGAR OG GANGSTÉTTIR

Götur, vegir, gangstéttir og stígar eru sýndir á hverfisskipulagsuppdrætti eins og þeir eru við gildistöku hverfisskipulags.

Þar sem nýir göngustígar og hjólastígar eru sýndir á hverfisskipulagsuppdrætti er lega þeirra leiðbeinandi.

Heimilt er að fara í breytingar og endurhönnun á götum, stígum og gangstéttum sem miða að því að auka umferðaröryggi og bæta aðstæður fyrir virka ferðamáta. Heimilt er að útbúa nýjar gangstéttir og stíga þar sem þörf þykir og aðstæður leyfa, án breytinga á hverfisskipulagi. Við breytingar, viðhald og hönnun skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja að aðgengi milli borgarlands og lóða sé fullnægjandi fyrir alla einstaklinga óháð hreyfigetu.

BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR

Fjöldi bílastæða á lóð

Í töflunni að aftan er að finna upplýsingar um fjölda bílastæða innan lóða sem yfirfærast úr eldra deiliskipulagi. Þar sem skráð eru bílastæði inni er átt við stæði í sameiginlegum bílageymslum. Þar sem skráð eru bílastæði úti er um að ræða stæði utandyra á lóð, þ.m.t. stæði fyrir framan bílskúra. Stæði inni í bílskúrum eru ekki talin í töflunni.

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Skipholt 70	0	35	35

Lóðin AÁ - Skipholt 70

Íbúðir á efri hæðum og atvinnustarfsemi á jarðhæð samnýta bílastæði á lóð.

Bílastæði fyrir hreyfihamlaða, sjá ákvæði gildandi byggingarreglugerðar.

Innkeyrslur á lóðir eru óbreyttar. Þó er heimilt að breyta innkeyrslum þar sem nýir byggingarreitir koma til nýtingar.

Við atvinnu- og þjónustuhúsnæði skal fjöldi og fyrirkomulag bílastæða vera skv. stefnu um bílastæði í gildandi aðalskipulagi Reykjavíkur.

Óheimilt er að fjölga bílastæðum innan lóðar vegna starfsemi í íbúðum.

SAMEIGINLEG BÍLAGEYMSLA

Ekki heimilað.

HJÓLASTÆÐI

Fjöldi og fyrirkomulag hjólastæða við verslunar- og þjónustuhúsnæði skal vera skv. bíla- og hjólastæðastefnu gildandi aðalskipulags Reykjavíkur.

NÁTTÚRUVÁ

FLÓÐ OG AÐRAR NÁTTÚRUHAMFARIR

Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

Gegndræpt yfirborð er mikilvægasta fornvörnin gegn flóðum sem orsakast af mikilli úrkomuákefð.

VINDAFAR

Nota skal tré og gróður til að binda jarðveg, tempra vind og auka skjól.

DEILISKIPULAG FELLT ÚR GILDI

Upplýsingar um deiliskipulag sem fellt er úr gildi með hverfisskipulagi

Hverfisskipulag er heildstæð endurskoðun á gildandi deiliskipulagsáætlunum og mun leysa af hólmi eldri deiliskipulagsáætlanir. Þegar hverfisskipulagið tekur gildi með samþykkt borgarráðs/borgarstjórnar og birtingu í B-deild Stjórnartíðinda munu upphaflegar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum á þeim, falla úr gildi.

Skrá yfir þessar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum er að finna í heimildarskrá aftast í bók II.

SKILMÁLAEINING 3.1.7

KHÍ-Austurhlíð

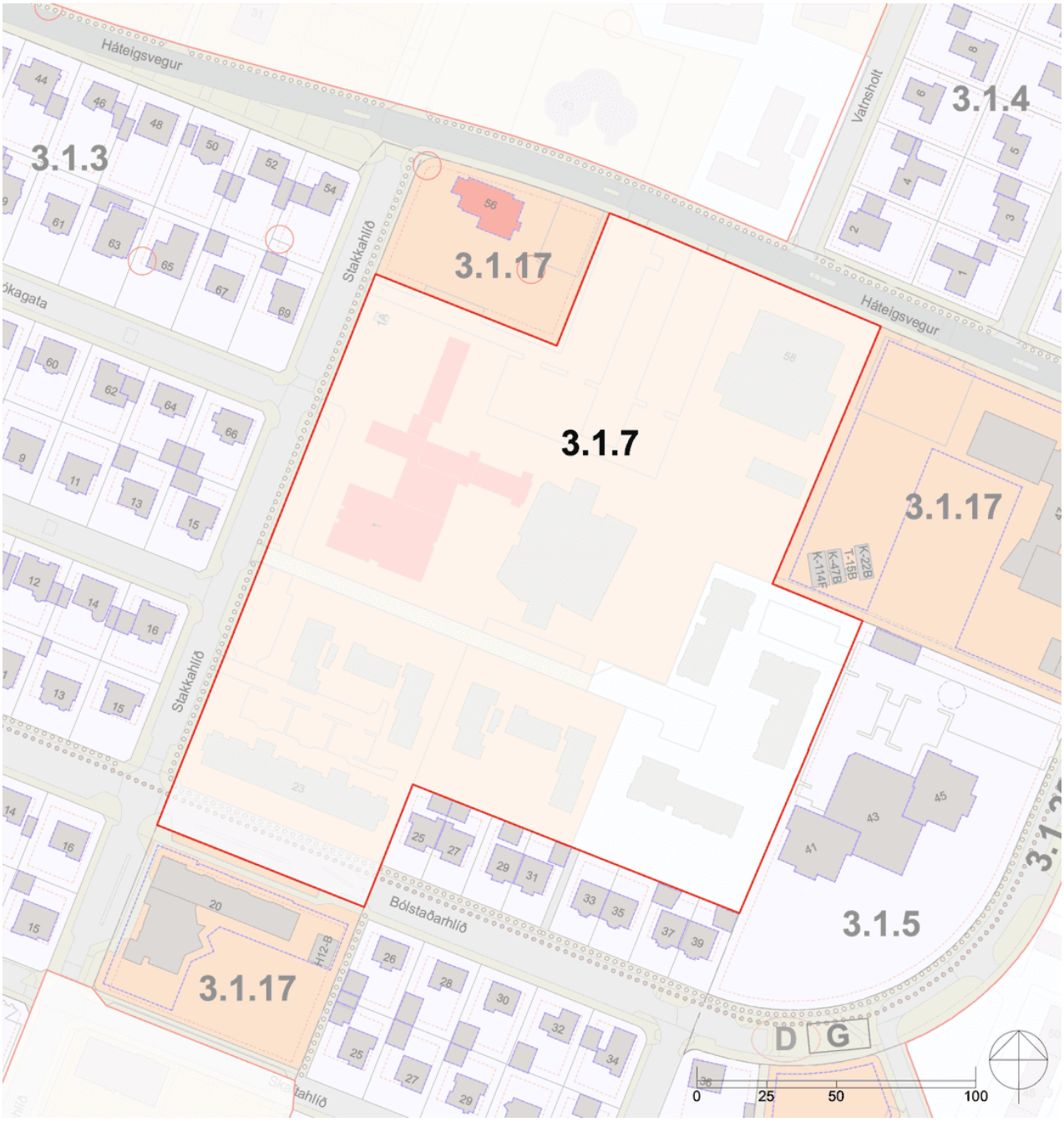
UTAN HVERFISSKIPULAGS





Hverfisskipulagsuppdráttur fyrir skilmálaeiningu 3.1.7

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsuppdrætti fyrir skilmálaeiningu 3.1.7 KHÍ-Austurhlíð. Sé munur á uppdráttum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisskipulagsuppdrætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsuppdrátturinn aftast í bókinni. Bent er á að landnotkun á hverfisskipulagsuppdrætti er eingöngu sýnd til skýringar og eru ekki endilega í samræmi við afmörkun eins og hún kemur fram í aðalskipulagi. Ef breytingar verða á afmörkun í aðalskipulagi þá hefur hún engin áhrif á stærð eða afmörkun landnoktunarreita í hverfisskipulaginu.



Skýringar

Landnotkun
- Afmörkun hverfisskipulags
- Afmörkun skilmálaeininga
- Svæði utan hverfisskipulags / Þróunarsvæði
- Hús / byggingar
- Lóðamörk
- Íbúðarbyggð
- Miðsvæði
- Samfélagsþjónusta
- Verslun og þjónusta
- Íþróttasvæði

Opin svæði - Borgarland
- H — Hverfisgarður; Garðar innan hverfis sem þjóna íbúum hverfis
- Opin svæði; Gróður við göturými og önnur óskilgreind græn svæði
- L — Leiksvæði; Hefðbundið leiksvæði með gróðri og leikmöguleikum
- D — Dvalarsvæði; Grænt yfirbragð, gróður og íverusvæði
- M — Matjurtargarður
- K — Kyrrlátt svæði; Ætlað til dvalar og slökunar á opnu svæði í skjóli frá helstu umferðarleiðum
- Vatn

Samgöngur
- Götur
- A/B — Borgargötur (aðalgötur)
- Nýjar götur
- Gangstéttir/göngustígar
- Hjólastígar
- Megin hjólastígur, (leiðbeinandi lega)
- Megin göngutenging, (leiðbeinandi lega)
- Núverandi undirgöng/göngubrú
- Bætt undirgöng/göngubrú
- Ný undirgöng/göngubrú

Verndarákvæði
- Hverfisvernd, samstæður hús og heildir
- Hverfisvernd, einstök hús og húsaraðir
- Umsagnarskyld hús
- Friðuð hús / friðlýst hús
- Fornleifar og yngri minjar
- Náttúruminjar / Náttúrusérkenni

Annað
- T Takmarkaður byggingarreitur, sjá skilmála
- A Aðalbyggingarreitur, sjá skilmála
- Möguleg hækkun fjölbýlishúsa
- 2h — Hámarkshæð bygginga
- G — Grenndarstöð, (leiðbeinandi lega)
- Hljóðvörn (leiðbeinandi staðsetning)
- Hverfistorg og/eða fegrun göturýma
- Kvaðir (sjá nánar í bók 2)

UM SKILMÁLAEININGU

Svæðið er skilgreint sem þróunarsvæði fyrir samfélagsþjónustu í gildandi aðalskipulagi og er ekki hluti af hverfisskipulagi. Gera þarf sérstakt deiliskipulag fyrir svæðið. Eftir að uppbyggingu svæðisins er lokið skv. nýju deiliskipulagi er gert ráð fyrir að skipulagið verði fellt úr gildi og það sameinað hverfisskipulagi. Verður skipulagið þá hluti af hverfisskipulagi Háteigshverfi 3.1 og fær þá skilmálaeiningarnúmerið 3.1.7.
Landnotkun skv. gildandi aðalskipulagi er samfélagsþjónusta og íbúðabyggð. Skilmálaeiningin liggur austanmegin í hverfinu og er skilgreint sem uppbyggingarreitur og nær yfir lóðir Stakkahlíðar 1 sem afmarkast af Háteigsvegi til norðurs, Háteigsskóla til austurs, Austurhlíð til suðurs og Stakkahlíð til vesturs. Innan svæðisins eru byggingar Menntavísindasviðs Háskóla Íslands. Þar eru einnig stúdentaíbúðir og íbúðir fyrir eldriborgara. Starfsemi Menntavísindasviðs mun víkja af svæðinu og er því gert ráð fyrir uppbyggingu sem mun krefjast nýs deiliskipulags sem síðar eftir uppbyggingu er lokið verður fellt úr gildi og það sameinað hverfisskipulagi. Í gildi er deiliskipulag samþykkt í borgarráði 21.september 2018. Innan svæðisins eru göngutengingar um garð og dvalarsvæði og áhersla á að halda í og auka gróður í takt við uppbyggingu.

HELSTU ÁHERSLUR

Einingin KHÍ-Austurhlíð er skilgreind sem uppbyggingarreitur í gildandi aðalskipulagi Reykjavíkur. Landnotkun innan reitsins er samfélagsþjónusta og íbúðabyggð. Gert er ráð fyrir uppbyggingu á reitnum á 5-8 hæðum sem samrýmist landnotkunarákvæðum aðalskipulagsins.

SKILMÁLAEINING 3.1.8

Sjómannaskólareitur

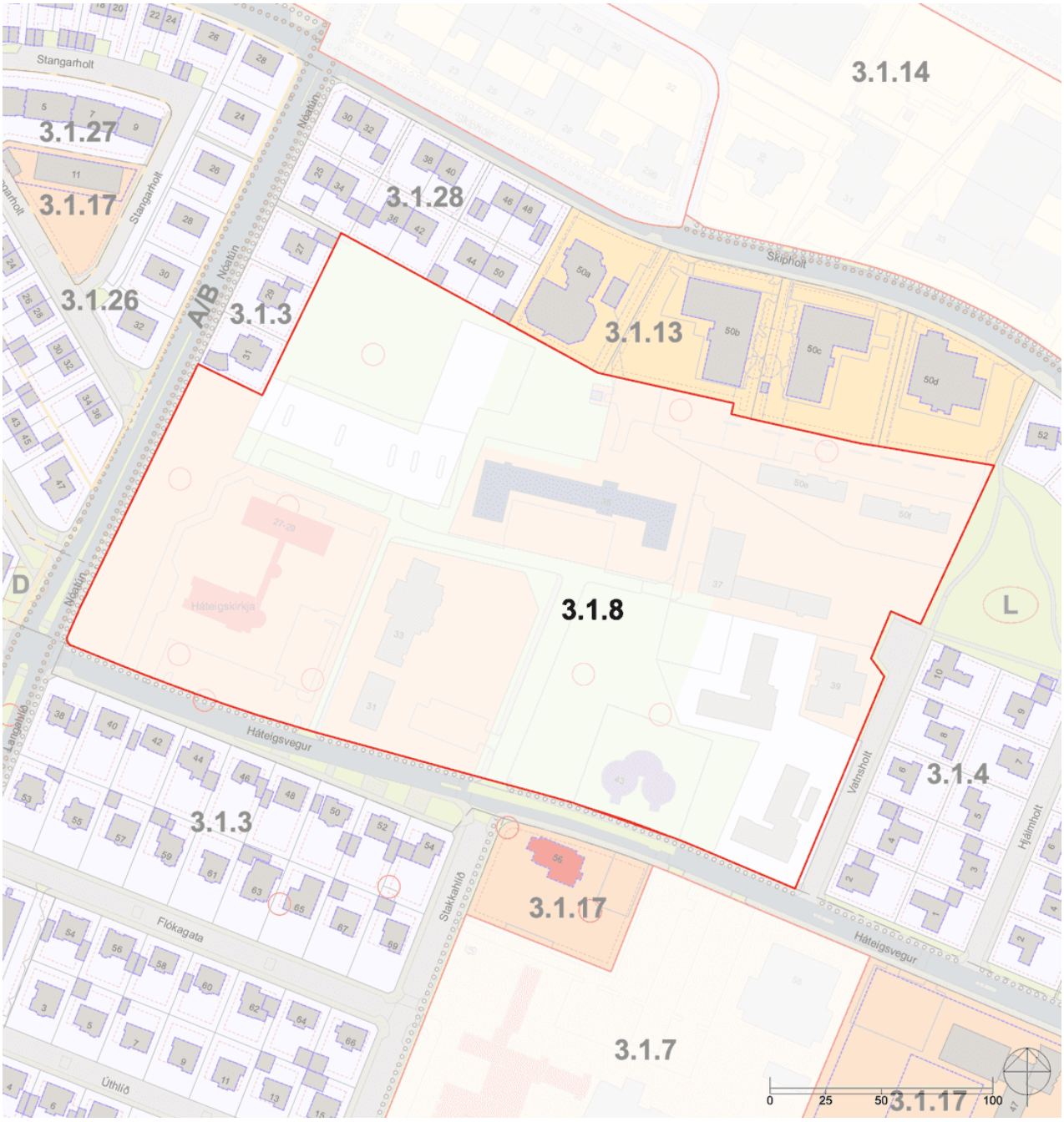
UTAN HVERFISSKIPULAGS





Hverfisskipulagsuppdráttur fyrir skilmálaeiningu 3.1.8

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsuppdrætti fyrir skilmálaeiningu 3.1.8 Sjómannaskólareitur. 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 landnoktunarreita í hverfisskipulaginu.



Skýringar

Landnotkun
- Afmörkun hverfisskipulags
- Afmörkun skilmálaeininga
- Svæði utan hverfisskipulags / Þróunarsvæði
- Hús / byggingar
- Lóðamörk
- Íbúðarbyggð
- Miðsvæði
- Samfélagsþjónusta
- Verslun og þjónusta
- Íþróttasvæði

Opin svæði - Borgarland
- H — Hverfisgarður; Garðar innan hverfis sem þjóna íbúum hverfis
- Opin svæði; Gróður við göturými og önnur óskilgreind græn svæði
- L — Leiksvæði; Hefðbundið leiksvæði með gróðri og leikmöguleikum
- D — Dvalarsvæði; Grænt yfirbragð, gróður og íverusvæði
- M — Matjurtargarður
- K — Kyrrlátt svæði; Ætlað til dvalar og slökunar á opnu svæði í skjóli frá helstu umferðarleiðum
- Vatn

Samgöngur
- Götur
- A/B — Borgargötur (aðalgötur)
- Nýjar götur
- Gangstéttir/göngustígar
- Hjólastígar
- Megin hjólastígur, (leiðbeinandi lega)
- Megin göngutenging, (leiðbeinandi lega)
- Núverandi undirgöng/göngubrú
- Bætt undirgöng/göngubrú
- Ný undirgöng/göngubrú

Verndarákvæði
- Hverfisvernd, samstæður hús og heildir
- Hverfisvernd, einstök hús og húsaraðir
- Umsagnarskyld hús
- Friðuð hús / friðlýst hús
- Fornleifar og yngri minjar
- Náttúruminjar / Náttúrusérkenni

Annað
- 1) Takmarkaður byggingarreitur, sjá skilmála
- 2) Aðalbyggingarreitur, sjá skilmála
- Mögulegt hækkun fjölbýlishúsa
- 2h — Hámarkshæð bygginga
- G — Grenndarstöð, (leiðbeinandi lega)
- Hljóðvörn (leiðbeinandi staðstening)
- Hverfistorg og/eða fegrun götuýma
- Kvaðir (sjá nánar í bók 2)

UM SKILMÁLAEININGU

Svæðið Sjómannaskólareitur er skilgreint sem uppbyggingarreitur fyrir samfélagsþjónustu og íbúðabyggði í aðalskipulagi og er ekki hluti af hverfisskipulagi. Gert hefur verið sérstakt deiliskipulag fyrir svæðið og er uppbygging hafin. Eftir að uppbyggingu svæðisins er lokið samkvæmt nýju deiliskipulagi er gert ráð fyrir að skipulagið verði fellt úr gildi og það sameinað hverfisskipulagi. Verður skipulagið þá hluti af hverfisskipulagi Háteigshverfis 3.1. Landnotkun samkvæmt gildandi aðalskipulagi er samfélagsþjónusta þar sem Fjöltækniskóli Íslands og Kennaraháskólinn eru innan einingarinnar. Einnig er leikskólinn Klambrar og Háteigskirkja innan reitsins. Töluvert er af nemendaíbúðum á reitnum. Ný íbúðabyggði hefur nú þegar risið innan reitsins. Þrjú opin græn svæði eru á þróunarsvæðinu þar á meðal Vatnshóllinn sem nýtur verndar sem og opið svæði norðan við byggingareit merktan Háteigsvegi 35 í norð vesturhorni svæðisins.

HELSTU ÁHERSLUR

Sjómannaskólareitur er skilgreindur sem uppbyggingarreitur í gildandi aðalaskipulagi Reykjavíkur. Landnotkun innan reitsins er samfélagsþjónusta og íbúðabyggð ásamt opnum svæðum. Gert er ráð fyrir uppbyggingu á reitnum á 3-5 hæðum sem samrýmast landnotkunarákvæðum aðalskipulagsins.

SKILMÁLAEINING 3.1.9

Einholt, Þverholt og Rauðarárstígur

UTAN HVERFISSKIPULAGS





Hverfisskipulagsuppdráttur fyrir skilmálaeiningu 3.1.9

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsuppdrætti fyrir skilmálaeiningu 3.1.9 Einholt, Þverholt og Rauðarárstígur. 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 landnoktunarreita í hverfisskipulaginu.



Skýringar

Landnotkun
- Afmörkun hverfisskipulags
- Afmörkun skilmálaeininga
- Svæði utan hverfisskipulags / Þróunarsvæði
- Hús / byggingar
- Lóðamörk
- Íbúðarbyggð
- Miðsvæði
- Samfélagsþjónusta
- Verslun og þjónusta
- Íþróttasvæði

Opin svæði - Borgarland
- H: Hverfisgarður; Garðar innan hverfis sem þjóna íbúum hverfis
- Opin svæði: Gróður við göturými og önnur óskilgreind græn svæði
- L: Leiksvæði: Hefðbundið leiksvæði með gróðri og leikmöguleikum
- D: Dvalarsvæði: Grænt yfirbragð, gróður og íverusvæði
- M: Matjurtargarður
- K: Kyrrlátt svæði: Ætlað til dvalar og slökunar á opnu svæði í skjóli frá helstu umferðarleiðum
- Vatn

Samgöngur
- Götur
- A/B: Borgargötur (aðalgötur)
- Nýjar götur
- Gangstéttir/göngustígar
- Hjólastígar
- Megin hjólastígur, (leiðbeinandi lega)
- Megin göngutenging, (leiðbeinandi lega)
- Núverandi undirgöng/göngubrú
- Bætt undirgöng/göngubrú
- Ný undirgöng/göngubrú

Verndarákvæði
- Hverfisvernd, samstæður húsa og heildir
- Hverfisvernd, einstök hús og húsaraðir
- Umsagnarskyld hús
- Friðuð hús / friðlýst hús
- Fornleifar og yngri minjar
- Náttúruminjar / Náttúrusérkenni

Annað
- T: Takmarkaður byggingarreitur, sjá skilmála
- A: Aðalbyggingarreitur, sjá skilmála
- Mögueg hækkun fjölbýlishúsa
- 2h: Hámarkshæð bygginga
- G: Grenndarstöð, (leiðbeinandi lega)
- Hljóðvörn (leiðbeinandi staðstening)
- Hverfistorg og/eða fegrun götuýma
- Kvaðir (sjá nánar í bók 2)

UM SKILMÁLAEININGU

Reiturinn er ekki partur af hverfisskipulagi og eldra skipulag því enn í gildi. Gera þarf sérstakt deiliskipulag fyrir svæðið. Einingin er skilgreind sem miðsvæði í gildandi aðalaskipulagi. Eftir að uppbyggingu svæðisins er lokið skv. nýju og gildandi deiliskipulögum er gert ráð fyrir að skipulagið verði fellt úr gildi og það sameinað hverfisskipulagi. Verður skipulagið þá hluti af hverfisskipulagi Háteigshverfis 3.1.

Innan reitsins eru margskonar stofnanir og starfsemi auk nýrrar byggðar í allt að 6 hæða byggingum.

HELSTU ÁHERSLUR

Reiturinn er skilgreindur sem þróunarsvæði í hverfisskipulagi. Nýtt deiliskipulag er í gildi fyrir austari hluta svæðisins. Landnotkun reitsins er miðsvæði og er takmark þess að efla fjölbreytta atvinnu- og þjónustustarfsemi sem fellur að íbúðarbyggð. Gert er ráð fyrir stofnunum og skrifstofum auk íbúða.

SKILMÁLAEINING 3.1.10

Hampiðjureitur og nágr. milli Rauðarárstígs og Ásholts

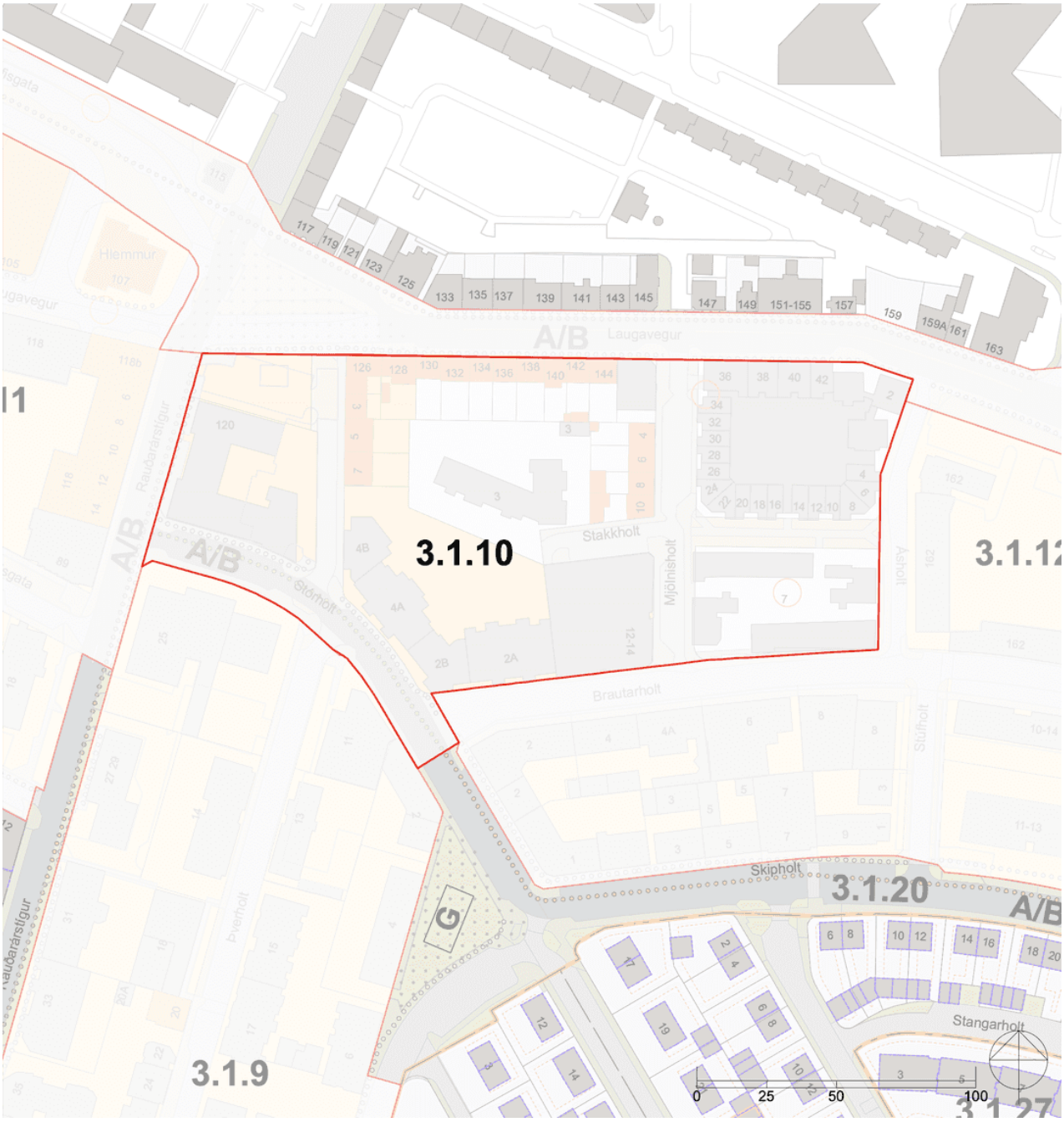
UTAN HVERFISSKIPULAGS





Hverfisskipulagsuppdráttur fyrir skilmálaeiningu 3.1.10

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsuppdrætti fyrir skilmálaeiningu 3.1.10 Hampiðjureitur og nágr. milli Rauðarárstígs og Ásholts. 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 landnoktunarreita í hverfisskipulaginu.



Skýringar

Landnotkun
- Afmörkun hverfisskipulags
- Afmörkun skilmálaeininga
- Svæði utan hverfisskipulags / Þróunarsvæði
- Hús / byggingar
- Lóðamörk
- Íbúðarbyggð
- Miðsvæði
- Samfélagsþjónusta
- Verslun og þjónusta
- Íþróttasvæði

Opin svæði - Borgarland
- H — Hverfisgarður; Garðar innan hverfis sem þjóna íbúum hverfis
- Opin svæði: Gróður við göturými og önnur óskilgreind græn svæði
- L — Leiksvæði: Hefðbundið leiksvæði með gróðri og leikmöguleikum
- D — Dvalarsvæði: Grænt yfirbragð, gróður og íverusvæði
- M — Matjurtargarður
- K — Kyrrlátt svæði: Ætlað til dvalar og slökunar á opnu svæði í skjóli frá helstu umferðarleiðum
- Vatn

Samgöngur
- Götur
- A/B — Borgargötur (aðalgötur)
- Nýjar götur
- Gangstéttir/göngustígar
- Hjólastígar
- Megin hjólastígur, (leiðbeinandi lega)
- Megin göngutenging, (leiðbeinandi lega)
- Núverandi undirgöng/göngubrú
- Bætt undirgöng/göngubrú
- Ný undirgöng/göngubrú

Verndarákvæði
- Hverfisvernd, samstæður húsa og heildir
- Hverfisvernd, einstök hús og húsaraðir
- Umsagnarskyld hús
- Friðuð hús / friðlýst hús
- Fornleifar og yngri minjar
- Náttúruminjar / Náttúrusérkenni

Annað
- T Takmarkaður byggingarreitur, sjá skilmála
- A Aðalbyggingarreitur, sjá skilmála
- Mögueg hækkun fjölbýlishúsa
- 2h — Hámarkshæð bygginga
- G — Grenndarstöð, (leiðbeinandi lega)
- Hljóðvörn (leiðbeinandi staðsetning)
- Hverfistorg og/eða fegrun göturýma
- Kvaðir (sjá nánar í bók 2)

UM SKILMÁLAEININGU

Reiturinn er ekki hluti af hverfisskipulagi og eldra skipulag því enn í gildi. Gera þarf sérstakt deiliskipulag fyrir svæðið. Einingin er að hluta skilgreind sem miðsvæði í gildandi aðalskipulagi en annars sem íbúðabyggð. Eftir að uppbyggingu svæðisins er lokið skv. nýju og gildandi deiliskipulögum er gert ráð fyrir að skipulagið verði fellt úr gildi og það sameinað hverfisskipulagi. Verður skipulagið þá hluti af hverfisskipulagi Háteigshverfis 3.1.

Svæðið afmarkast af Laugarvegi til norðurs, Rauðarárstíg til vesturs, Brautarholti í suður og Ásholti til austurs. Innan einingarinnar eru íbúðarhús, gististarfsemi og ýmis nærþjónusta.

HELSTU ÁHERSLUR

Reiturinn er skilgreindur sem þróunarsvæði í hverfisskipulagi. Nýlegt deiliskipulag er í gildi fyrir svæðið. Landnotkun reitsins er miðsvæði og er takmark þess að efla fjölbreytta atvinnu- og þjónustustarfsemi sem fellur að íbúðarbyggð. Einnig í flokki íbúðabyggð þar sem uppbygging er þegar hafin. Gert er ráð fyrir stofnunum, skrifstofum, þjónustu auk íbúða.

SKILMÁLAEINING 3.1.11

Hlemmur og nágrenni að Njálsgötu

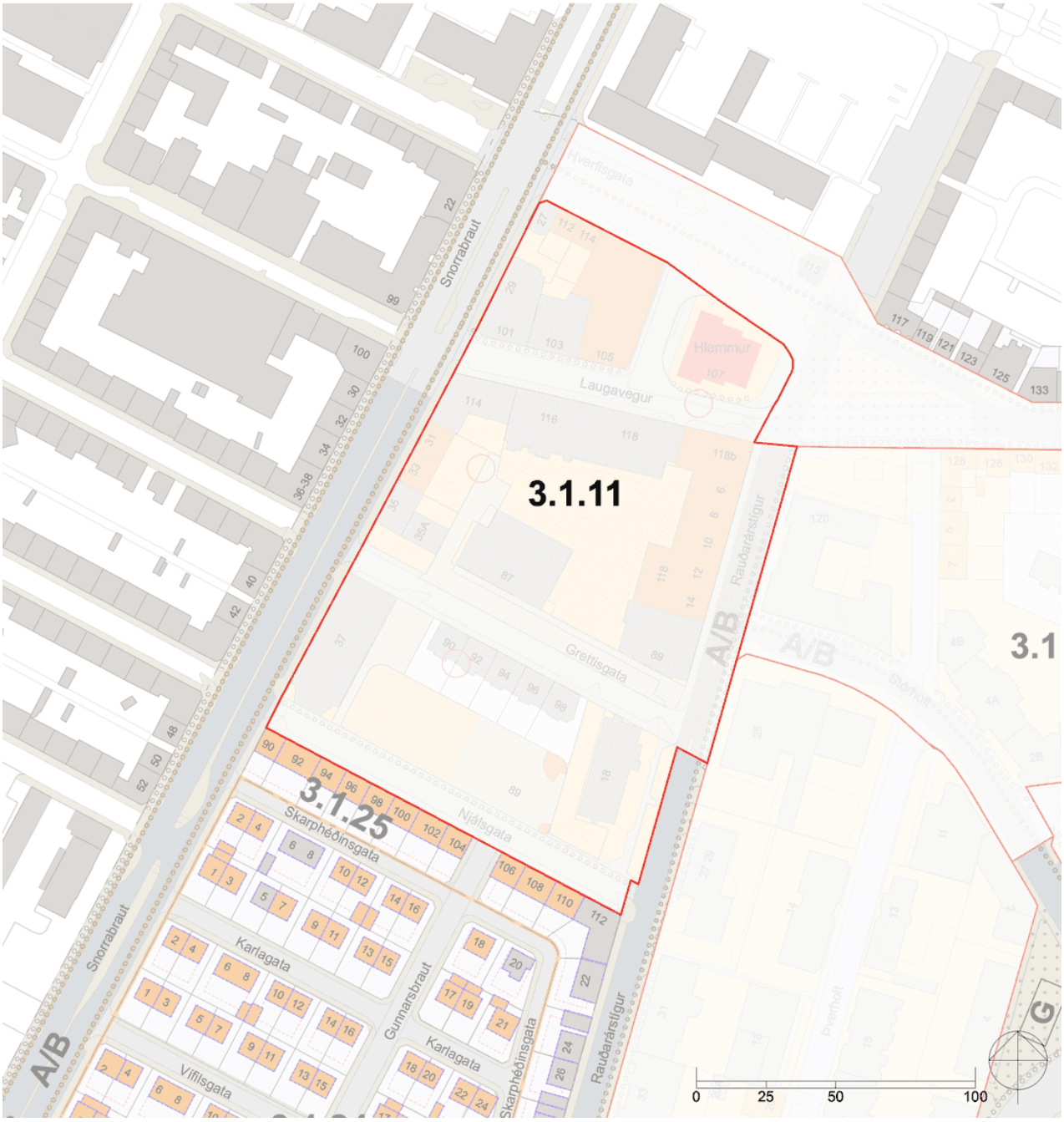
UTAN HVERFISSKIPULAGS





Hverfisskipulagsuppdráttur fyrir skilmálaeiningu 3.1.11

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsuppdrætti fyrir skilmálaeiningu 3.1.11 Hlemmur og nágrenni að Njálsgötu. 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 landnoktunarreita í hverfisskipulaginu.



Skýringar

Landnotkun
- Afmörkun hverfisskipulags
- Afmörkun skilmálaeininga
- Svæði utan hverfisskipulags / Þróunarsvæði
- Hús / byggingar
- Lóðamörk
- Íbúðarbyggð
- Miðsvæði
- Samfélagsþjónusta
- Verslun og þjónusta
- Íþróttasvæði

Opin svæði - Borgarland
- H: Hverfisgarður; Garðar innan hverfis sem þjóna íbúum hverfis
- Opin svæði; Gróður við göturými og önnur óskilgreind græn svæði
- L: Leiksvæði; Hefðbundið leiksvæði með gróðri og leikmöguleikum
- D: Dvalarsvæði; Grænt yfirbragð, gróður og íverusvæði
- M: Matjurtargarður
- K: Kyrrlátt svæði; Ætlað til dvalar og slökunar á opnu svæði í skjóli frá helstu umferðarleiðum
- Vatn

Samgöngur
- Götur
- A/B: Borgargötur (aðalgötur)
- Nýjar götur
- Gangstéttir/göngustígar
- Hjólastígar
- Megin hjólastígur, (leiðbeinandi lega)
- Megin göngutenging, (leiðbeinandi lega)
- Núverandi undirgöng/göngubrú
- Bætt undirgöng/göngubrú
- Ný undirgöng/göngubrú

Verndarákvæði
- Hverfisvernd, samstæður hús og heildir
- Hverfisvernd, einstök hús og húsaraðir
- Umsagnarskyld hús
- Friðuð hús / friðlýst hús
- Fornleifar og yngri minjar
- Náttúruminjar / Náttúrusérkenni

Annað
- T: Takmarkaður byggingarreitur, sjá skilmála
- A: Aðalbyggingarreitur, sjá skilmála
- Mögulegt hækkun fjölbýlishúsa
- 2h: Hámarkshæð bygginga
- G: Grenndarstöð, (leiðbeinandi lega)
- Hljóðvörn (leiðbeinandi staðstening)
- Hverfistorg og/eða fegrun göturýma
- Kvaðir (sjá nánar í bók 2)

UM SKILMÁLAEININGU

Reiturinn er ekki partur af hverfisskipulagi og eldra skipulag því enn í gildi. Gera þarf sérstakt deiliskipulag fyrir svæðið. Einingin er skilgreind sem miðborg í gildandi aðalaskipulagi. Eftir að uppbyggingu svæðisins er lokið skv. nýju og gildandi deiliskipulögum er gert ráð fyrir að skipulagið verði fellt úr gildi og það sameinað hverfisskipulagi. Verður skipulagið þá hluti af hverfisskipulagi Háteigshverfis 3.1.

Svæðið afmarkast Snorrabraut til vesturs, Hlemmi í norðri, Rauðarárstíg í vestri og Grettisgötu í suðri. Innan einingarinnar er íbúðabyggð, gististarfsemi, verslun og þjónusta og ýmiskonar nærþjónusta. Við Hlemm er gert ráð fyrir stoppistöð Borgarlínu og uppbygging í samræmi við gilandi deiliskipulag.

HELSTU ÁHERSLUR

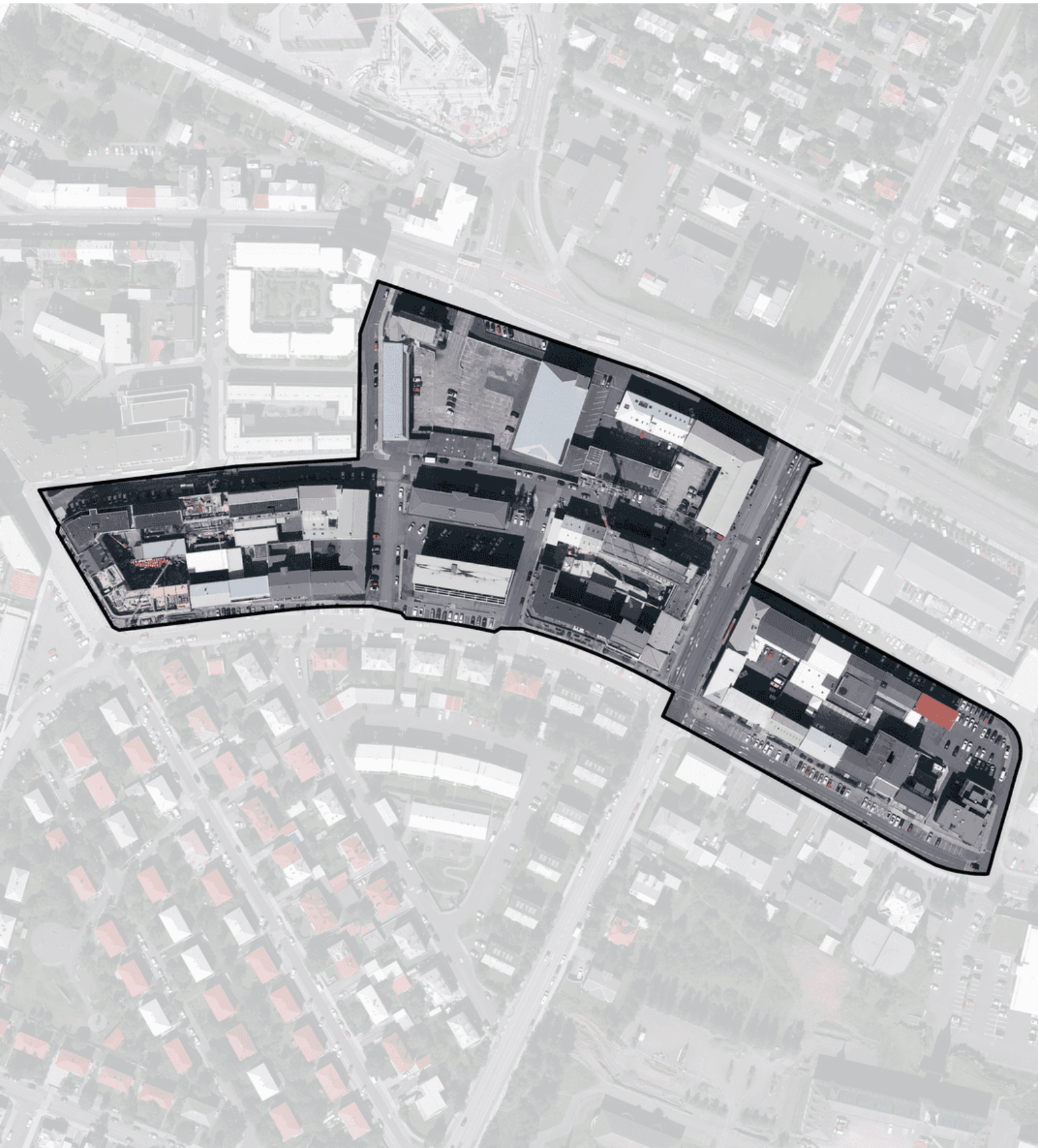
Reiturinn er skilgreindur sem þróunarsvæði í hverfisskipulagi. Nýlegar deiliskipulagsáætlanir eru í gildi fyrir reitinn. Landnotkun svæðisins er miðborg og er takmark þess að efla fjölbreytta starfsemi og lifandi borgarrými með blandaðri byggð.

SKILMÁLAEINING 3.1.12

Brautarholt/Skipholt og Laugavegur 162-164

UTAN HVERFISSKIPULAGS





Hverfisskipulagsuppdráttur fyrir skilmálaeiningu 3.1.12

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsuppdrætti fyrir skilmálaeiningu 3.1.12 Brautarholt/Skipholt og Laugavegur 162-164. 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 landnoktunarreita í hverfisskipulaginu.



Skýringar

Landnotkun
- Afmörkun hverfisskipulags
- Afmörkun skilmálaeininga
- Svæði utan hverfisskipulags / Þróunarsvæði
- Hús / byggingar
- Lóðamörk
- Íbúðarbyggð
- Miðsvæði
- Samfélagsþjónusta
- Verslun og þjónusta
- Íþróttasvæði

Opin svæði - Borgarland
- H — Hverfisgarður; Garðar innan hverfis sem þjóna íbúum hverfis
- Opin svæði: Gróður við göturými og önnur óskilgreind græn svæði
- L — Leiksvæði: Hefðbundið leiksvæði með gróðri og leikmöguleikum
- D — Dvalarsvæði: Grænt yfirbragð, gróður og ÍverusvæðI
- M — Matjurtargarður
- K — Kyrrlátt svæði: Ætlað til dvalar og slökunar á opnu svæði í skjóli frá helstu umferðarleiðum
- Vatn

Samgöngur
- Götur
- A/B — Borgargötur (aðalgötur)
- Nýjar götur
- Gangstéttir/göngustígar
- Hjólastígar
- Megin hjólastígur, (leiðbeinandi lega)
- Megin göngutenging, (leiðbeinandi lega)
- Núverandi undirgöng/göngubrú
- Bætt undirgöng/göngubrú
- Ný undirgöng/göngubrú

Verndarákvæði
- Hverfisvernd, samstæður húsa og heildir
- Hverfisvernd, einstök hús og húsaraðir
- Umsagnarskyld hús
- Friðuð hús / friðlýst hús
- Fornleifar og yngri minjar
- Náttúruminjar / Náttúrusérkenni

Annað
- T Takmarkaður byggingarreitur, sjá skilmála
- A Aðalbyggingarreitur, sjá skilmála
- Mögulegt hækkun fjölbýlishúsa
- 2h — Hámarkshæð bygginga
- G — Grenndarstöð, (leiðbeinandi lega)
- Hljóðvörn (leiðbeinandi staðstening)
- Hverfistorg og/eða fegrun göturýma
- Kvaðir (sjá nánar í bók 2)

UM SKILMÁLAEININGU

Reiturinn er ekki partur af hverfisskipulagi og eldra skipulag því enn í gildi. Gera þarf sérstakt deiliskipulag fyrir svæðið. Einingin er skilgreind sem miðsvæði í gildandi aðalaskipulagi. Eftir að uppbyggingu svæðisins er lokið skv. nýju og gildandi deiliskipulögum er gert ráð fyrir að skipulagið verði fellt úr gildi og það sameinað hverfisskipulagi. Verður skipulagið þá hluti af hverfisskipulagi Háteigshverfi 3.1.

Svæðið afmarkast af Skipholti til vesturs og suðurs, Laugavegi til norðurs og Brautarholti til austurs. Innan reitsins er gert ráð fyrir ýmiskonar nærþjónustu, gististarfsemi, verslunum o.fl. Íbúðir verða á eftri hæðum bygginga og jarðhæðir með lifandi starfsemi.

HELSTU ÁHERSLUR

Reiturinn Laugavegur - Holt I er skilgreindur í hverfisskipulagi sem þróunarsvæði. Í gildandi aðalskipulagi er hann skilgreindur sem uppbyggingarreitur og miðsvæði.

SKILMÁLAEINING 3.1.14

Heklureitur, Laugavegur, Skipholt og Bolholt

UTAN HVERFISSKIPULAGS





Hverfisskipulagsuppdráttur fyrir skilmálaeiningu 3.1.14

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsuppdrætti fyrir skilmálaeiningu 3.1.14 Heklureitur, Laugavegur, Skipholt og Bolholt. 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 landnoktunarreita í hverfisskipulaginu.



Skýringar

Landnotkun
- Afmörkun hverfisskipulags
- Afmörkun skilmálaeininga
- Svæði utan hverfisskipulags / Þróunarsvæði
- Hús / byggingar
- Lóðamörk
- Íbúðarbyggð
- Miðsvæði
- Samfélagsþjónusta
- Verslun og þjónusta
- Íþróttasvæði

Opin svæði - Borgarland
- H — Hverfisgarður; Garðar innan hverfis sem þjóna íbúum hverfis
- Opin svæði; Gróður við göturými og önnur óskilgreind græn svæði
- L — Leiksvæði; Hefðbundið leiksvæði með gróðri og leikmöguleikum
- D — Dvalarsvæði; Grænt yfirbragð, gróður og íverusvæði
- M — Matjurtargarður
- K — Kyrrlátt svæði; Ætlað til dvalar og slökunar á opnu svæði í skjóli frá helstu umferðarleiðum
- Vatn

Samgöngur
- Götur
- A/B — Borgargötur (aðalgötur)
- Nýjar götur
- Gangstéttir/göngustígar
- Hjólastígar
- Megin hjólastígur, (leiðbeinandi lega)
- Megin göngutenging, (leiðbeinandi lega)
- Núverandi undirgöng/göngubrú
- Bætt undirgöng/göngubrú
- Ný undirgöng/göngubrú

Verndarákvæði
- Hverfisvernd, samstæður hús og heildir
- Hverfisvernd, einstök hús og húsaraðir
- Umsagnarskyld hús
- Friðuð hús / friðlýst hús
- Fornleifar og yngri minjar
- Náttúruminjar / Náttúrusérkenni

Annað
- *Takmarkaður byggingarreitur, sjá skilmála
- ^Aðalbyggingarreitur, sjá skilmála
- Mögueg hækkun fjölbýlishúsa
- 2h — Hámarkshæð bygginga
- G — Grenndarstöð, (leiðbeinandi lega)
- Hljóðvörn (leiðbeinandi staðstening)
- Hverfistorg og/eða fegrun göturýma
- Kvaðir (sjá nánar í bók 2)

UM SKILMÁLAEININGU

Svæðið er ekki hluti af hverfisskipulagi. Gera þarf sérstakt deiliskipulag fyrir svæðið. Eftir að uppbyggingu svæðisins er lokið skv. nýju deiliskipulagi er gert ráð fyrir að skipulagið verði fellt úr gildi og það sameinað hverfisskipulagi. Verður skipulagið þá hluti af hverfisskipulagi Háteigshverfis 3.1. Landnotkun skv. gildandi aðalskipulagi er miðsvæði. Skilmálaeiningin afmarkast af Laugavegi til norðurs, Bolholti til austurs, Skipholti og Brautarholti til suðurs og Nóatúni til vesturs. Innan svæðisins er fjölbreytt atvinnustarfsemi en á hluta svæðisins er í gildi nýlegt deiliskipulag og framkvæmdir skv. því hafnar.

HELSTU ÁHERSLUR

Reiturinn er skilgreindur í hverfisskipulagi sem þróunarsvæði. Í gildandi aðalskipulagi eru skilgreindir innan hans tveir uppbyggingarreitir, Laugavegur 180 og Valhöll. Landnotkun er miðsvæði.

SKILMÁLAEINING 3.1.15

Austan Bolholts

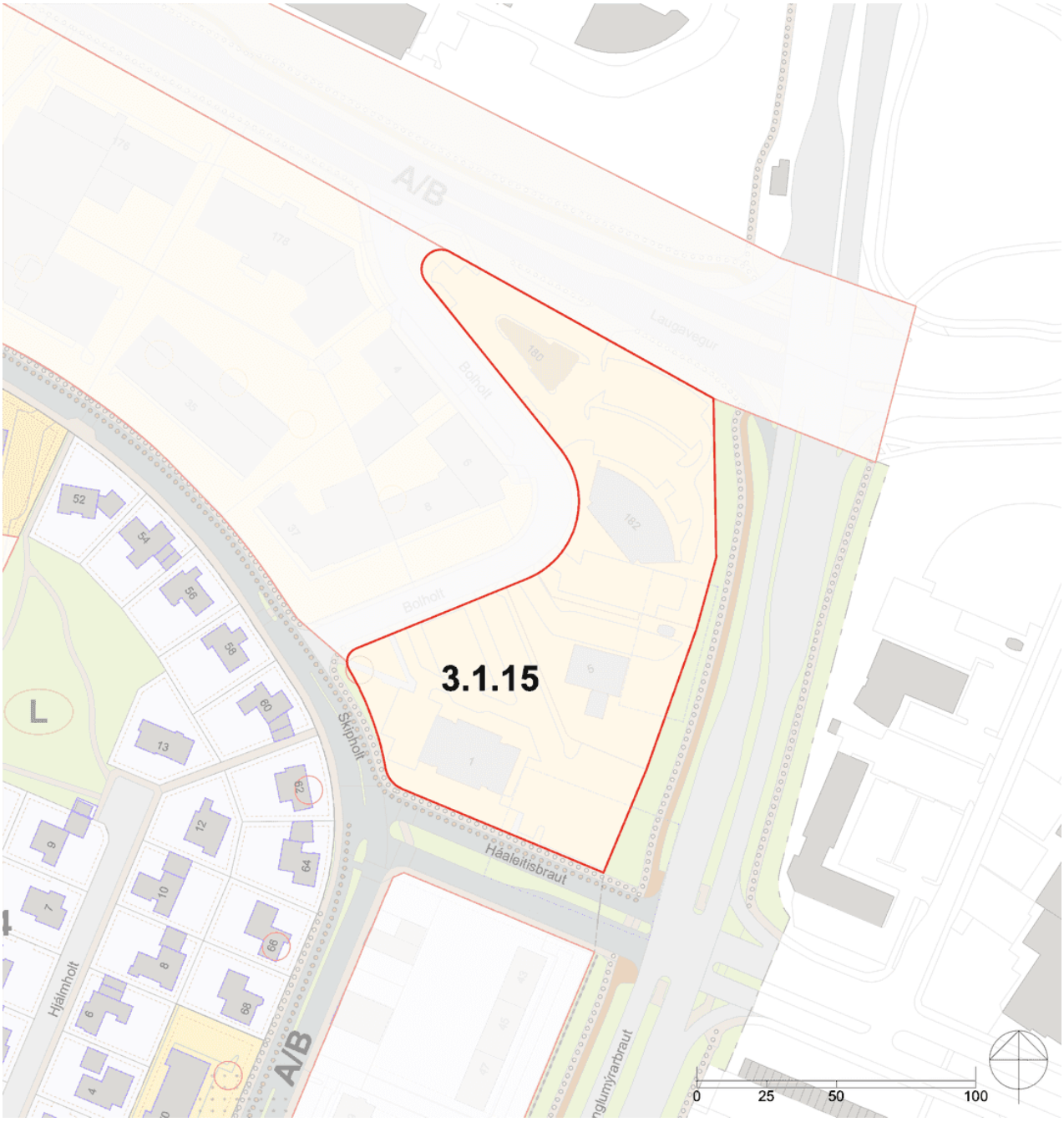
UTAN HVERFISSKIPULAGS





Hverfisskipulagsuppdráttur fyrir skilmálaeiningu 3.1.15

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsuppdrætti fyrir skilmálaeiningu 3.1.15 Austan Bolholts. 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 landnoktunarreita í hverfisskipulaginu.



Skýringar

Landnotkun
- Afmörkun hverfisskipulags
- Afmörkun skilmálaeininga
- Svæði utan hverfisskipulags / Þróunarsvæði
- Hús / byggingar
- Lóðamörk
- Íbúðarbyggð
- Miðsvæði
- Samfélagsþjónusta
- Verslun og þjónusta
- Íþróttasvæði

Opin svæði - Borgarland
- H: Hverfisgarður; Garðar innan hverfis sem þjóna íbúum hverfis
- Opin svæði; Gróður við göturými og önnur óskilgreind græn svæði
- L: Leiksvæði; Hefðbundið leiksvæði með gróðri og leikmöguleikum
- D: Dvalarsvæði; Grænt yfirbragð, gróður og íverusvæði
- M: Matjurtargarður
- K: Kyrrlátt svæði; Ætlað til dvalar og slökunar á opnu svæði í skjóli frá helstu umferðarleiðum
- Vatn

Samgöngur
- Götur
- A/B: Borgargötur (aðalgötur)
- Nýjar götur
- Gangstéttir/göngustígar
- Hjólastígar
- Megin hjólastígur, (leiðbeinandi lega)
- Megin göngutenging, (leiðbeinandi lega)
- Núverandi undirgöng/göngubrú
- Bætt undirgöng/göngubrú
- Ný undirgöng/göngubrú

Verndarákvæði
- Hverfisvernd, samstæður hús og heildir
- Hverfisvernd, einstök hús og húsaraðir
- Umsagnarskyld hús
- Friðuð hús / friðlýst hús
- Fornleifar og yngri minjar
- Náttúruminjar / Náttúrusérkenni

Annað
- T: Takmarkaður byggingarreitur, sjá skilmála
- A: Aðalbyggingarreitur, sjá skilmála
- Mögueg hækkun fjölbýlishúsa
- 2h: Hámarkshæð bygginga
- G: Grenndarstöð, (leiðbeinandi lega)
- Hljóðvörn (leiðbeinandi staðstening)
- Hverfistorg og/eða fegrun göturýma
- Kvaðir (sjá nánar í bók 2)

UM SKILMÁLAEININGU

Svæðið er ekki hluti af hverfisskipulagi. Gera þarf sérstakt deiliskipulag fyrir svæðið. Eftir að uppbyggingu svæðisins er lokið skv. nýju deiliskipulagi er gert ráð fyrir að skipulagið verði fellt úr gildi og það sameinað hverfisskipulagi. Verður skipulagið þá hluti af hverfisskipulagi Háteigshverfis 3.1. Landnotkun skv. gildandi aðalskipulagi er miðsvæði. Skilmálaeiningin afmarkast af Laugavegi til norðurs, Kringlumýrarbraut til austurs, Háaleitisbraut og Skipholti til suðurs og suðvesturs og Bolholti til vesturs. Innan svæðisins er skrifstofubyggingar og bensínstöð auk dælu- og dreifistöðvar fyrir vatns- og rafveitu. Á hluta svæðisins er í gildi nýlegt deiliskipulag og framkvæmdir skv. því hafnar.

HELSTU ÁHERSLUR

Reiturinn er skilgreindur í hverfisskipulagi sem þróunarsvæði. Í gildandi aðalskipulagi eru skilgreindir innan hans tveir uppbyggingarreitir, Laugavegur 180 og Valhöll. Landnotkun er miðsvæði.

SKILMÁLAEINING 3.1.19

Laugavegur

UTAN HVERFISSKIPULAGS





Hverfisskipulagsuppdráttur fyrir skilmálaeiningu 3.1.19

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsuppdrætti fyrir skilmálaeiningu 3.1.19 Laugavegur. Sé munur á uppdráttum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisskipulagsuppdrætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsuppdrátturinn aftast í bókinni. Bent er á að landnotkun á hverfisskipulagsuppdrætti er eingöngu sýnd til skýringar og eru ekki endilega í samræmi við afmörkun eins og hún kemur fram í aðalskipulagi. Ef breytingar verða á afmörkun í aðalskipulagi þá hefur hún engin áhrif á stærð eða afmörkun landnoktunarreita í hverfisskipulaginu.



Skýringar

Landnotkun
- Afmörkun hverfisskipulags
- Afmörkun skilmálaeininga
- Svæði utan hverfisskipulags / Þróunarsvæði
- Hús / byggingar
- Lóðamörk
- Íbúðarbyggð
- Miðsvæði
- Samfélagsþjónusta
- Verslun og þjónusta
- Íþróttasvæði

Opin svæði - Borgarland
- H — Hverfisgarður; Garðar innan hverfis sem þjóna íbúum hverfis
- Opin svæði; Gróður við göturými og önnur óskilgreind græn svæði
- L — Leiksvæði; Hefðbundið leiksvæði með gróðri og leikmöguleikum
- D — Dvalarsvæði; Grænt yfirbragð, gróður og íverusvæði
- M — Matjurtargarður
- K — Kyrrlátt svæði; Ætlað til dvalar og slökunar á opnu svæði í skjóli frá helstu umferðarleiðum
- Vatn

Samgöngur
- Götur
- A/B — Borgargötur (aðalgötur)
- Nýjar götur
- Gangstéttir/göngustígar
- Hjólastígar
- Megin hjólastígur, (leiðbeinandi lega)
- Megin göngutenging, (leiðbeinandi lega)
- Núverandi undirgöng/göngubrú
- Bætt undirgöng/göngubrú
- Ný undirgöng/göngubrú

Verndarákvæði
- Hverfisvernd, samstæður hús og heildir
- Hverfisvernd, einstök hús og húsaraðir
- Umsagnarskyld hús
- Friðuð hús / friðlýst hús
- Fornleifar og yngri minjar
- Náttúruminjar / Náttúrusérkenni

Annað
- T Takmarkaður byggingarreitur, sjá skilmála
- A Aðalbyggingarreitur, sjá skilmála
- Mögulegt hækkun fjölbýlishúsa
- 2h — Hámarkshæð bygginga
- G — Grenndarstöð, (leiðbeinandi lega)
- Hljóðvörn (leiðbeinandi staðstening)
- Hverfistorg og/eða fegrun göturýma
- Kvaðir (sjá nánar í bók 2)

UM SKILMÁLAEININGU

Einingin er ekki hluti af hverfisskipulagi og deiliskipulag innan hennar því ekki fellt úr gildi. Gera þarf sérstakt deiliskipulag fyrir svæðið. Eftir að uppbyggingu svæðisins er lokið skv. nýju deiliskipulagi er gert ráð fyrir að skipulagið verði fellt úr gildi og það sameinað hverfisskipulagi. Verður skipulagið þá hluti af hverfisskipulagi Háteigshverfis 3.1. Einingin nær utan um göturými Laugavegar og Hverfisgötu milli Snorrabrautar og Kringlumýrarbrautar. Skilgreind landnotkun í aðalskipulagi tekur mið af aðliggjandi byggð og er ýmist miðsvæði eða íbúðabyggð.

HELSTU ÁHERSLUR

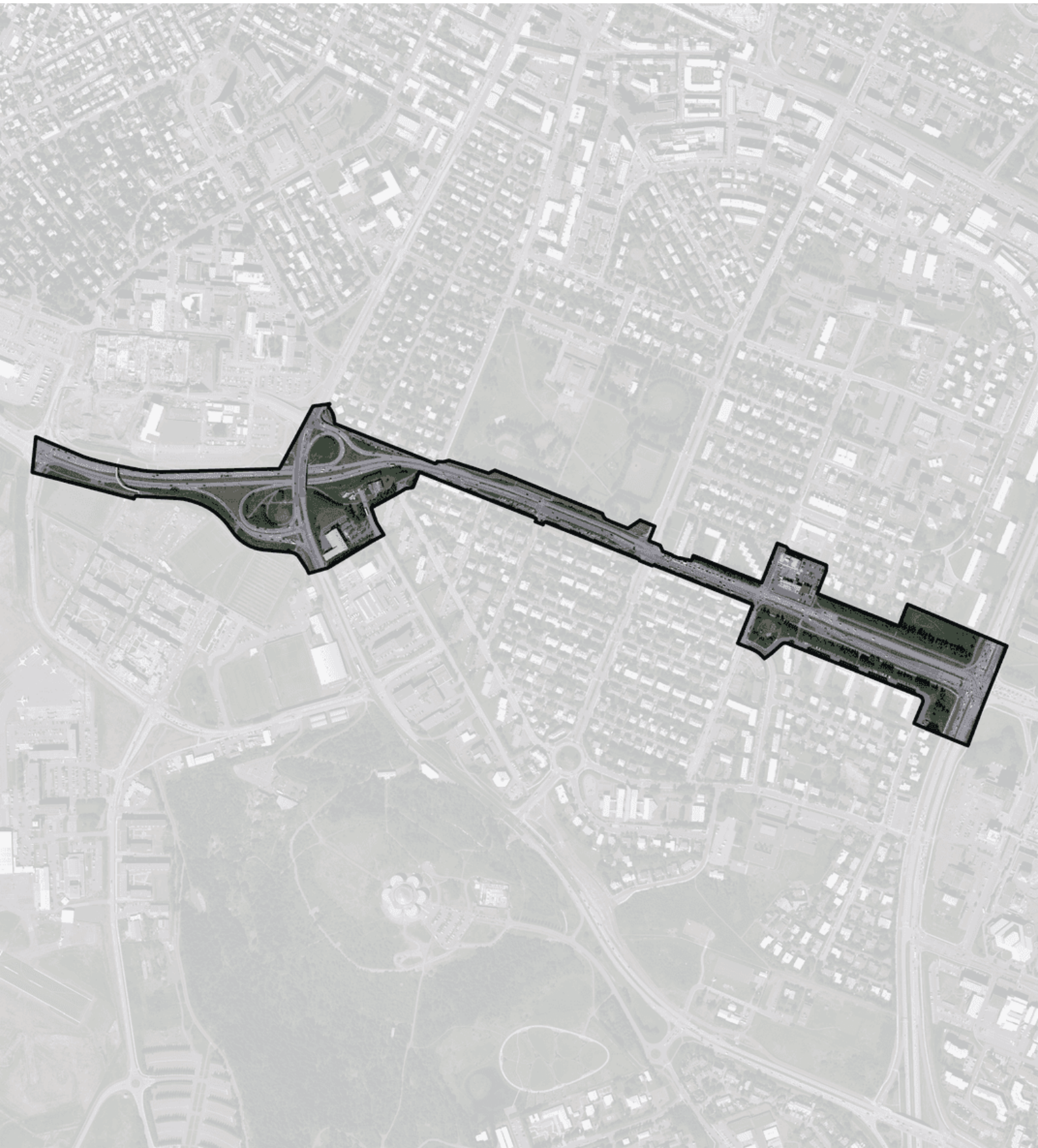
Reiturinn er skilgreindur sem þróunarsvæði í hverfisskipulagi. Nýlegt deiliskipulag Hlemms og eldra skipulag Brautarholts/Skipholts nær yfir hluta göturýmisins vestan við Nóatún en austan Nóatúns er ekkert deiliskipulag í gildi.

SKILMÁLAEINING 3.1.23

Miklabraut

UTAN HVERFISSKIPULAGS





Hverfisskipulagsuppdráttur fyrir skilmálaeiningu 3.1.23

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsuppdrætti fyrir skilmálaeiningu 3.1.23 Miklabraut. 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 landnoktunarreita í hverfisskipulaginu.



Skýringar

Landnotkun
- Afmörkun hverfsskipulags
- Afmörkun skilmálaeininga
- Svæði utan hverfisskipulags / Þróunarsvæði
- Hús / byggingar
- Lóðamörk
- Íbúðarbyggð
- Miðsvæði
- Samfélagsþjónusta
- Verslun og þjónusta
- Íþróttasvæði

Opin svæði - Borgarland
- H: Hverfisgarður; Garðar innan hverfis sem þjóna íbúum hverfis
- Opin svæði: Gróður við göturými og önnur óskilgreind græn svæði
- L: Leiksvæði: Hefðbundið leiksvæði með gróðri og leikmöguleikum
- D: Dvalarsvæði: Grænt yfirbragð, gróður og íverusvæði
- M: Matjurtargarður
- K: Kyrrlátt svæði: Ætlað til dvalar og slökunar á opnu svæði í skjóli frá helstu umferðarleiðum
- Vatn

Samgöngur
- Götur
- A/B: Borgargötur (aðalgötur)
- Nýjar götur
- Gangstéttir/göngustígar
- Hjólastígar
- Megin hjólastígur, (leiðbeinandi lega)
- Megin göngutenging, (leiðbeinandi lega)
- Núverandi undirgöng/göngubrú
- Bætt undirgöng/göngubrú
- Ný undirgöng/göngubrú

Verndarákvæði
- Hverfisvernd, samstæður húsa og heildir
- Hverfisvernd, einstök hús og húsaraðir
- Umsagnarskyld hús
- Friðuð hús / friðlýst hús
- Fornleifar og yngri minjar
- Náttúruminjar / Náttúrusérkenni

Annað
- T: Takmarkaður byggingarreitur, sjá skilmála
- A: Aðalbyggingarreitur, sjá skilmála
- Mögueg hækkun fjölbýlishúsa
- 2h: Hámarkshæð bygginga
- G: Grenndarstöð, (leiðbeinandi lega)
- Hljóðvörn (leiðbeinandi staðstening)
- Hverfistorg og/eða fegrun götuýma
- Kvaðir (sjá nánar í bók 2)

UM SKILMÁLAEININGU

Svæðið er ekki hluti af hverfisskipulagi. Gera þarf sérstakt deiliskipulag fyrir svæðið. Eftir að uppbyggingu svæðisins er lokið skv. nýju deiliskipulagi er gert ráð fyrir að skipulagið verði fellt úr gildi og það sameinað hverfisskipulagi. Verður skipulagið þá hluti af hverfisskipulagi Háteigshverfis 3.1. Landnotkun skv. gildandi aðalskipulagi er að mestu miðsvæði og íbúðabyggð. Skilmálaeiningin nær yfir Miklubraut og Hringbraut frá Kringlumýrarbraut að Hlíðarfæti auk aðliggjandi svæða að lóðamörkum byggðar í kring. Gert er ráð fyrir að Miklabraut fari í stokk neðanjarðar á þessu svæði og landnýting ofanjarðar verði tekin til endurskoðunar. Innan svæðisins er uppbyggingarreitur sem skilgreindur er í gildandi aðalskipulagi fyrir nýja íbúðarbyggð (Miklabraut - stokkur-vestur). Deiliskipulagsvinna svæðisins er ekki hafin við auglýsingu hverfisskipulags.

HELSTU ÁHERSLUR

Einingin er skilgreind í hverfisskipulagi sem þróunarsvæði. Uppbyggingarreitirnir vegna stokks við Miklubraut eru innan einingarinnar.

SKILMÁLAEINING 3.1.30

Fjölbýlishús Bólstaðarhlíð - Skipholt

UTAN HVERFISSKIPULAGS





Hverfisskipulagsuppdráttur fyrir skilmálaeiningu 3.1.30

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsuppdrætti fyrir skilmálaeiningu 3.1.30 Fjölbýlishús Bólstaðarhlíð - Skipholt. Sé munur á uppdráttum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisskipulagsuppdrætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsuppdrátturinn aftast í bókinni. Bent er á að landnotkun á hverfisskipulagsuppdrætti er eingöngu sýnd til skýringar og eru ekki endilega í samræmi við afmörkun eins og hún kemur fram í aðalskipulagi. Ef breytingar verða á afmörkun í aðalskipulagi þá hefur hún engin áhrif á stærð eða afmörkun landnoktunarreita í hverfisskipulaginu.



Skýringar

Landnotkun
- Afmörkun hverfisskipulags
- Afmörkun skilmálaeininga
- Svæði utan hverfisskipulags / Þróunarsvæði
- Hús / byggingar
- Lóðamörk
- Íbúðarbyggð
- Miðsvæði
- Samfélagsþjónusta
- Verslun og þjónusta
- Íþróttasvæði

Opin svæði - Borgarland
- H — Hverfisgarður; Garðar innan hverfis sem þjóna íbúum hverfis
- Opin svæði; Gróður við göturými og önnur óskilgreind græn svæði
- L — Leiksvæði; Hefðbundið leiksvæði með gróðri og leikmöguleikum
- D — Dvalarsvæði; Grænt yfirbragð, gróður og íverusvæði
- M — Matjurtargarður
- K — Kyrrlátt svæði; Ætlað til dvalar og slökunar á opnu svæði í skjóli frá helstu umferðarleiðum
- Vatn

Samgöngur
- Götur
- A/B — Borgargötur (aðalgötur)
- Nýjar götur
- Gangstéttir/göngustígar
- Hjólastígar
- Megin hjólastígur, (leiðbeinandi lega)
- Megin göngutenging, (leiðbeinandi lega)
- Núverandi undirgöng/göngubrú
- Bætt undirgöng/göngubrú
- Ný undirgöng/göngubrú

Verndarákvæði
- Hverfisvernd, samstæður hús og heildir
- Hverfisvernd, einstök hús og húsaraðir
- Umsagnarskyld hús
- Friðuð hús / friðlýst hús
- Fornleifar og yngri minjar
- Náttúruminjar / Náttúrusérkenni

Annað
- 1)Takmarkaður byggingarreitur, sjá skilmála
- A)Aðalbyggingarreitur, sjá skilmála
- Mögueg hækkun fjölbýlishúsa
- 2h — Hámarkshæð bygginga
- G — Grenndarstöð, (leiðbeinandi lega)
- Hljóðvörn (leiðbeinandi staðsetning)
- Hverfistorg og/eða fegrun göturýma
- Kvaðir (sjá nánar í bók 2)

UM SKILMÁLAEININGU

Svæðið er ekki hluti af hverfisskipulagi. Gera þarf sérstakt deiliskipulag fyrir svæðið sem síðar er hægt að fella úr gildi og sameina hverfisskipulagi. Verður skipulagið þá hluti af hverfisskipulagi Háteigshverfis 3.1. Landnotkun skv. gildandi aðalskipulagi er íbúðabyggð. Skilmálaeiningin afmarkast af Kringlumýrarbraut til austurs, Háaleitisbraut til norðurs, Bólstaðarhlíð til vestur og veghelgunarsvæði Miklubrautar til suðurs. Innan einingarinnar eru sjö fjölbýlishús á fjórum hæðum auk kjallara.

HELSTU ÁHERSLUR

Einingin er ekki hluti af hverfisskipulagi. Stefna fyrir svæðið verður mótuð í sérstöku deiliskipulagi.

Deiliskipulög felld úr gildi

Heiti	Dags.	Skilmálaeiningar
Heildarskipulag-Vatnsholt-Bólstaðarhlíð-Skipholt	14. feb 1961	3. Stakstæð sambýlishús - Út-, Bólstaðar- og Skaftahlíð, Flókagata, Háteigsvegur, 4. Stakstæð sambýlishús - Vatnsholt, Hjálmholt, Skipholt, 5. Bólstaðarhlíð 41-43, 17. Samfélagsþjónusta, 29. Skipholt 70
Háteigsskóli - Bólstaðarhlíð 47	2. ágú 2021	5. Bólstaðarhlíð 41-43, 17. Samfélagsþjónusta
Stangarholt 3-11.	27. 2016	17. Samfélagsþjónusta, 27. Stangarholt 3-9
Bólstaðarhlíð 47 Háteigsskóli	17. mar 2009	5. Bólstaðarhlíð 41-43, 17. Samfélagsþjónusta
KHÍ - Sjómannaskólinn	10. ágú 1996	5. Bólstaðarhlíð 41-43, 17. Samfélagsþjónusta
Bólstaðarhlíð 38	26. mar 1988	5. Bólstaðarhlíð 41-43, 17. Samfélagsþjónusta
Bólstaðarhlíð 47 Háteigsskóli	30. júl 2018	5. Bólstaðarhlíð 41-43, 17. Samfélagsþjónusta
Bólstaðarhlíð 47 Háteigsskóli	3. nóv 2013	5. Bólstaðarhlíð 41-43, 17. Samfélagsþjónusta
Bólstaðarhlíð 47 Háteigsskóli	29. jún 2015	5. Bólstaðarhlíð 41-43, 17. Samfélagsþjónusta
Skipholt 62, 66, 68	23. jún 1999	4. Stakstæð sambýlishús - Vatnsholt, Hjálmholt, Skipholt
Skaftahlíð 31	17. júl 1999	3. Stakstæð sambýlishús - Út-, Bólstaðar- og Skaftahlíð, Flókagata, Háteigsvegur
Skipholt 52	18. apr 1976	4. Stakstæð sambýlishús - Vatnsholt, Hjálmholt, Skipholt
Skaftahlíð 26	6. mar 1993	3. Stakstæð sambýlishús - Út-, Bólstaðar- og Skaftahlíð, Flókagata, Háteigsvegur
Skipholt 70	17. feb 2016	29. Skipholt 70
Ísaksskóli Bólstaðarhlíð 20	4. okt 2005	17. Samfélagsþjónusta
Bólstaðarhlíð 20	11. ágú 2018	17. Samfélagsþjónusta
Bólstaðarhlíð 29	15. maí 1999	3. Stakstæð sambýlishús - Út-, Bólstaðar- og Skaftahlíð, Flókagata, Háteigsvegur

Hverfisskipulag Reykjavíkur

Útgáfa 1/ 31. október 2023
Breytt 14. júní 2024
Breytt 30. ágúst 2024

Reykjavíkurborg
Borgartún 12-14
105 Reykjavík

Reykjavík