



Bók 2

# Hlíðarhverfi

## Skipulagsskilmálar



Útgáfa 1/ 31. október 2023

Breytt 14. júní 2024

Breytt 30. ágúst 2024



## 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 Jóseppson 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

# 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 3.2.1 og 3.2.5.
- Skilmálaliður um íbúðir – Lítilsháttar orðalagsbreyting um heimildir til fjölgunar íbúða í skilmálaeiningum 3.2.1, 3.2.2 og 3.2.3. Fallið frá heimild til að fjölga íbúðum með ofanábyggingum á fjölbýlishús í skilmálaeiningu 3.2.7. Heimild gefin fyrir íbúðum við Drápuhlíð 14 (gamla heilsugæslan) í skilmálaeiningu 3.2.1.
- Skilmálaliður um viðbótarbyggingarheimildir – Fallið frá heimild til ofanábyggingar á fjölbýlishús í skilmálaeiningu 3.2.7.
- Skilmálaliður um svalir og svalalokanir – Breyttur skilmálatexti heimilar svalir við risíbúðir við Lönguhlíð 7-11 og 13-17 í skilmálaeiningu 3.1.6.
- Skilmálaliður um útlitsbreytingar og viðhald - Ítarlegar fjallað um múrklæðningar og áferð veggflata í skilmálaeiningum 3.2.1, 3.2.3, 3.2.4, 3.2.5, 3.2.6 og 3.2.7.
- Skilmálaliður um hljóðvist – Almennur skilmálatexti aðlagður betur að byggð í borgarhlutanum í skilmálaeiningum 3.2.1, 3.2.2, 3.2.3, 3.2.4, 3.2.5, 3.2.6, 3.2.7, 3.2.10 og 3.2.11.
- Skilmálaliður um meðhöndlun úrgangs - Heimilað að flytja núverandi grenndarstöð við Hamrahlíð. Gerð grein fyrir heimildinni í skilmálaeiningum 3.2.4 og 3.2.16.
- 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 skilmálaeiningu 3.2.1. Einnig fallið frá tillögum um hverfisvernd einstakra húsa í rauðum flokki í skilmálaeiningum 3.2.1 (Barmahlíð 10-12, 11-13, 14-16, 18-20, 19-21, 22-24, 23-25 og 27-29, Eskihlíð 17, Drápuhlíð 27-29, 31-33, 35-37 og 39-41, Blönduhlíð 12 og 28-30, Eskihlíð 33-35 og Hamrahlíð 13) 3.2.4 (Stigahlíð 73 og 75), 3.2.7 (Hamrahlíð 21-25 og Bogahlíð 24-26), 3.2.10 (Grænahlíð 24 – leikskólinn Bjartahlíð og Hamrahlíð 2 - Hlíðaskóli)
- 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 3.2.1, 3.2.2, 3.2.3, 3.2.4, 3.2.5, 3.2.6, 3.2.7, 3.2.10, 3.2.11, 3.2.13, 3.2.16, 3.2.17 og 3.2.18.
- Röð skilmálaeininga breytt svo einingar utan hverfisskipulags birtist aftast í bókinni.



## HLÍÐAHVERFI SKILMÁLAEININGAR

1. Hlíðar vestan og austan Lönguhlíðar	8
2. Hörgshlíð og Háahlíð	56
3. Grænahlíð, Stigahlíð, Hamrahlíð - stakstæð hús og parhús.	76
4. Stigahlíð austur og vestur	98
5. Eskihlíð - fjölbýlishús	122
6. Stigahlíð - fjölbýlishús	142
7. Stakkahlíð - Bogahlíð, fjölbýlishús	162
10. Samfélagsþjónusta	184
11. Suðurhlíðar	206
13. Opin svæði	234
15. Borgargata - Langahlíð sunnan Miklubrautar, Eskitorg og Hamrahlíð	250
16. Kringlumýrarbraut - milli Miklubrautar og Listabrautar.	262
17. Kringlumýrarbraut - sunnan Listabrautar	274
18. Bústaðavegur	286

### UTAN HVERFISSKIPULAGS

8. Skógarhlíð	298
9. Veðurstofuhæð	302
12. Suðurhlíðar syðri	306
14. Suðurver	310



SKILMÁLAEINING 3.2.1

# Hlíðar vestan og austan Lönguhlíðar







### Hverfisskipulagsuppráttur fyrir skilmálaeiningu 3.2.1

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsupprætti fyrir skilmálaeiningu 3.2.1 Hlíðar vestan og austan Lönguhlíðar. Sé munur á uppráttum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisskipulagsupprætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsupprátturinn aftast í bókinni. Bent er á að landnotkun á hverfisskipulagsupprætti er eingöngu sýnd til skýringar og eru ekki endilega í samræmi við afmörkun eins og hún kemur fram í aðalskipulagi. Ef breytingar verða á afmörkun í aðalskipulagi þá hefur hún engin áhrif á stærð eða afmörkun landnotunarreita í hverfisskipulaginu.



#### Skýringar

<p><b>Landnotkun</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Afmörkun hverfisskipulags</li> <li>- - - Afmörkun skilmálaeininga</li> <li>□ Svæði utan hverfisskipulags / þróunarsvæði</li> <li>□ Hús / byggingar</li> <li>□ Lóðamörk</li> <li>□ Líuðarbyggð</li> <li>□ Miðsvæði</li> <li>□ Samfélagsþjónusta</li> <li>□ Verslun og þjónusta</li> <li>□ Þróttarsvæði</li> </ul>	<p><b>Opin svæði - Borgarlendi</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>H</b> Hverfisgarður: Garðar innan hverfis som þýna löðum hverfis</li> <li>□ Opin svæði: Gróður við göturými og önnur óskilgreind græn svæði</li> <li><b>L</b> Leiksvæði: Heiðbundlið leiksvæði með gróft og skilmöguleikum</li> <li><b>D</b> Dvalarsvæði: Grænt yfirbragð, gróður og hverisvæði</li> <li><b>M</b> Matfjurtargarður</li> <li><b>K</b> Kyrrt svæði: Álið til dvalar og slökunar á opnu svæði í skjóli frá heilu umferðaríðum</li> <li>□ Vatn</li> </ul>	<p><b>Samgöngur</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>□ Götur</li> <li>A/B Borgargötur (aðalgötur)</li> <li>□ Nýjar götur</li> <li>□ Gangstéttir/göngustigar</li> <li>□ Hjólastigar</li> <li>□ Megin hjólastigur, (leiðbeinandi lega)</li> <li>□ Megin göngutenging, (leiðbeinandi lega)</li> <li>□ Növrandi undirgöng/göngubrú</li> <li>□ Bætt undirgöng/göngubrú</li> <li>□ Ný undirgöng/göngubrú</li> </ul>	<p><b>Verndarákæði</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>□ Hverfisvernd, samstaður húsa og heildir</li> <li>□ Hverfisvernd, einstök hús og húsaádr</li> <li>□ Umsagnarskyld hús</li> <li>□ Friðuð hús / fríðstýtt hús</li> <li>○ Fornleifar og yngri minjar</li> <li>□ Náttúruminjar / Náttúrusérkenni</li> </ul>	<p><b>Annað</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>□ Takmarkaður byggingarreitur, sjá skilmála</li> <li>□ Aðalbyggingarreitur, sjá skilmála</li> <li>□ Möguleg hækkun fjölbýlishúsa</li> <li>□ Hámarskað bygginga</li> <li>□ Grenndarstöð, (leiðbeinandi lega)</li> <li>□ Hjóðvörn (leiðbeinandi staðstening)</li> <li>□ Hverfistorg og/eða feigrun göturýma</li> <li>□ Kvæðir (sjá nánar í bók 2)</li> </ul>
--	--	---	--	---



## SAMFÉLAG

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



## MANNVIRKI

YFIRFÆRÐAR	15
BYGGINGARHEIMILDIR	
VIÐBÓTARBYGGINGARHEIMILDIR	17
NÝBYGGINGAR	43
AÐRAR BYGGINGAR Á LÓÐ	43
BYGGINGARREITIR OG GJÖLD	43
SVALIR OG SVALALOKANIR	44
ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS	44
ÚTLITSBREYTINGAR OG VIÐHALD	45
KJALLARI	45
NIÐURRIF	45
TÆKNIBÚNAÐUR	45
ÓSAMÞYKKTAR FRAMKVÆMDIR	46



## GÆÐI BYGGÐAR

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



## ORKA & AUÐLINDIR

MEÐHÖNDLUN ÚRGANGS	49
RAFHEÐSLUSTÆÐI	49
DREIFISTÖÐVAR, LAGNIR OG VEITUR	49



## VISTKERFI & MINJAR

BLÁGRÆNAR OFANVATNSLAUSNIR	50
VERNDARÁKVÆÐI	50
FORNLEIFAR	51
NÁTTÚRUSÉRKENNI	51



## SAMGÖNGUR

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



## NÁTTÚRUVÁ

FLÓÐ OG AÐRAR NÁTTÚRUHAMFARIR	54
VINDAFAR	54

## UM SKILMÁLAEININGU

Í skilmáleiningu er íbúðarbyggð. Skilmáleiningin liggur nyrst í hverfinu og afmarkast af Miklubraut til norðurs, Eskihlíð og Hamrahlíð til suðurs og suðvesturs og Stakkahlíð til austurs. Einingin skiptist í tvo hluta sem liggja sitthvoru megin við borgargötuna Lönguhlíð sem afmörkuð er í sérstakri skilmálaeiningu. Byggðin er fastmótuð og heilsteypt íbúðarbyggð sem tók að rísa á fimmta áratug 20. aldar. Hlutföll, þakform og yfirborðsáferð húsa áþekk og af svipaðri gerð og hæð; sambyggð fjór-, sex- og áttbýlishús, tvær til þrjár og hálfar hæðir; stakstæð hús, kjallari tvær hæðir og ris og tveggja hæða raðhús. Steinmulnings- eða skjaljasandsáferð er ráðandi en sum nýrri hús eru múrhúðuð og máluð. Húsin eru staðsett á lóðum m.t.t. sólarátta. Í gegnum tíðina hafa verið gerðar fáar úlitsbreytingar á byggingum fyrir utan reglulegt viðhald.

## HELSTU ÁHERSLUR

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

Heimilað er að hækka lágrest 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 útlitun á skipulags- og byggingarskilmálum fyrir svæðið. Ónýttar byggingarheimildir sem fram koma í þeim deiliskipulagsáætlunum sem falla úr gildi með gildistöku hverfisskipulagsins halda sér í skipulagsskilmálum hverfisskipulags.

## SKILMÁLAR



## SAMFÉLAG

### STARFSEMI

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

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

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

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

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

Heimildir fyrir gististarfsemi eru samkvæmt ákvæðum gildandi aðalskipulags 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 hverfisskipulagsupprætti. 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](#)

#### Lóðin - Engihlíð 6

Leikskólinn Sóhlíð.

### HÚSAGERÐIR

Byggðin einkennist af samstæðum húsum, gjarnan með fjórum til átta íbúðum, og stakstæðum sambýlishúsum með sérhæðum.

#### Lóðin - Engihlíð 6

Leikskólabygging á tveimur hæðum auk kjallara. Húsið var reist sem íbúðarhús en síðar aðlagð að þörfum leikskólastarfs.

## 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.

---

#### **Lóðirnar DÐ, GÍ - Miklabraut 68, Mávahlíð 26**

Á lóðinni er skilgreindur nærbjónustukjarni 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 úrgangsilátum og breyta fyrirkomulagi, sbr. skilmála um meðhöndlun úrgangs og aðrar byggingar á lóð.

#### **Sjá leiðbeiningar**

[➤ Fjölgun íbúða](#)

---

#### **Byggingareiturinn AÉX - Drápuhlíð 14**

Heimilt er að breyta notkun hússins og útbúa allt að sex íbúðir í húsinu.

---

#### **Lóðin DÐ - Mávahlíð 26**

Óheimilt er að breyta atvinnurýmum á jarðhæð 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 samþykkt 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.

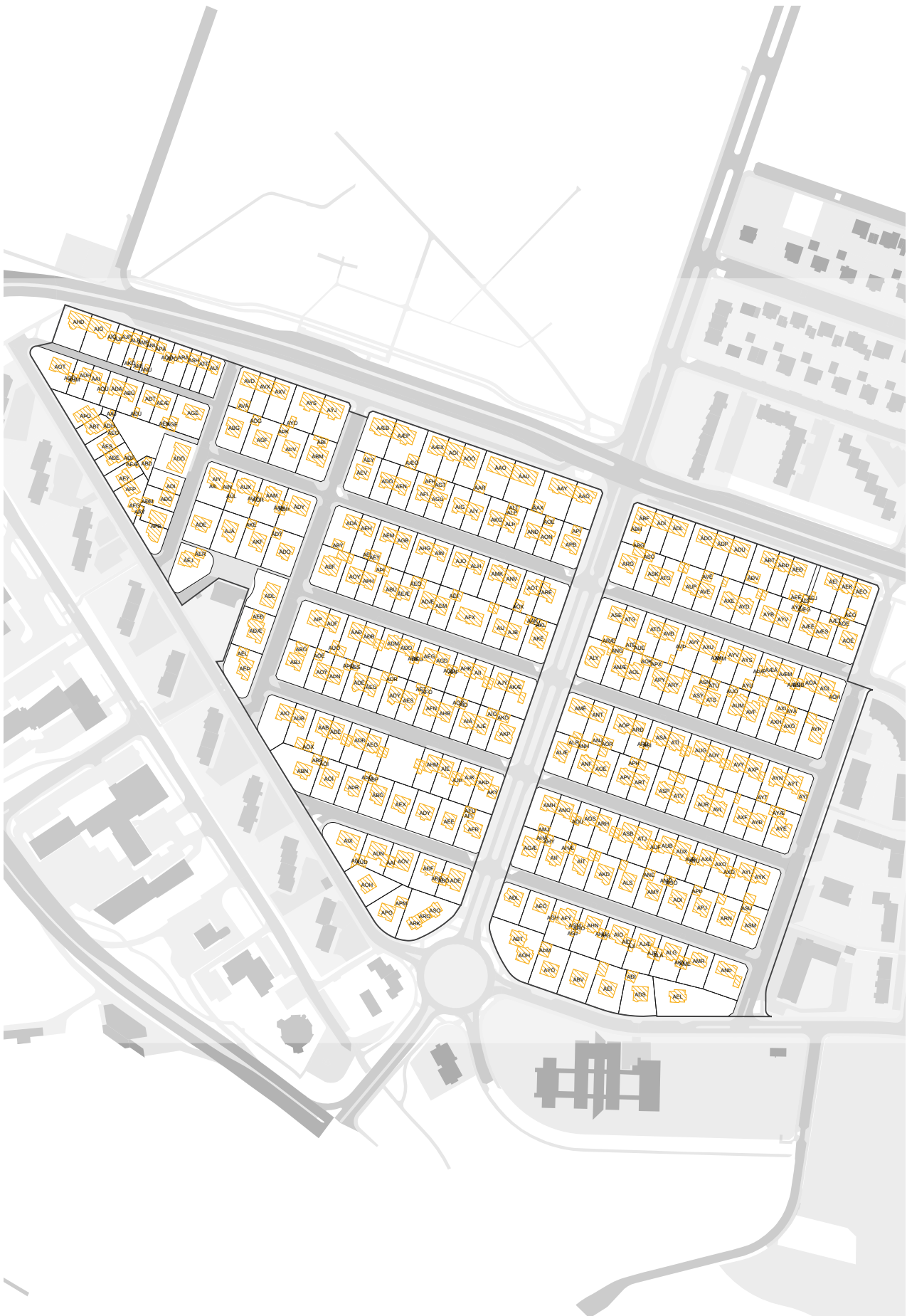
Tilvísanir í skilmála eldra deiliskipulags sem yfirfærðir eru í hverfisskipulag birtast í viðeigandi skilmálaliðum hverfisskipulags. Í þeim tilfellum þar sem ósamræmi er milli byggingarheimilda eldra deiliskipulags sem yfirfærðar eru í hverfisskipulag og nýrra heimilda sem veittar eru í hverfisskipulagi, 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.



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



## VIÐBÓTARBYGGINGARHEIMILDIR

### Almenn ákvæði

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

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

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

Nýting viðbótarbyggingarheimilda skal vera innan byggingarreits, sbr. skilmálalið um byggingarreiti og gjöld. Við hönnun og útfærslu viðbóta og breytinga skal huga að skuggavarpri 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 valmapaki 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](#)

---

**Byggingareitirnir AJÖ, ALÍ, AMO, ANX, AÓM, ARJ, ARP, ATÐ, AUÁ, ÁDV - Blönduhlíð 8, Miklabraut 22-38**

Húsin eru hverfisvernduð í rauðum flokki, sjá skilmálalið um verndarákvæði. 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 m<sup>2</sup>~~ Byggt er yfirfært

\* Óstaðfest tala

\*\* Atriði sem bætast við heimild

Heimilisfang	SL	AK	HB	BYGGT	YNH / NNH
<b>Barmahlíð 1</b>		<b>ABG</b>		Y 543 m <sup>2*</sup>	543 m <sup>2</sup>
		<b>ABL</b>	** Ásamt hækkun á risi		0 m <sup>2</sup>
<b>SAMTALS</b>	<b>645 m<sup>2</sup></b>			<b>543 m<sup>2</sup></b>	<b>0.84 → 0.84</b>
<b>Barmahlíð 2</b>		<b>AIL</b>		Y 4 m <sup>2*</sup>	4 m <sup>2</sup>
		<b>AIN</b>		Y 44 m <sup>2*</sup>	44 m <sup>2</sup>
		<b>AIY</b>		Y 527 m <sup>2*</sup>	527 m <sup>2</sup>
		<b>AIS</b>	** Ásamt hækkun á risi		0 m <sup>2</sup>
<b>SAMTALS</b>	<b>700 m<sup>2</sup></b>			<b>575 m<sup>2</sup></b>	<b>0.82 → 0.82</b>
<b>Barmahlíð 3</b>		<b>AÓF</b>		Y 433 m <sup>2*</sup>	433 m <sup>2</sup>
		<b>AÓG</b>		Y 43 m <sup>2*</sup>	43 m <sup>2</sup>
		<b>AÓD</b>	** Ásamt hækkun á risi		0 m <sup>2</sup>
<b>SAMTALS</b>	<b>692 m<sup>2</sup></b>			<b>476 m<sup>2</sup></b>	<b>0.69 → 0.69</b>
<b>Barmahlíð 4</b>		<b>AÚL</b>		Y 37 m <sup>2*</sup>	37 m <sup>2</sup>
		<b>AUX</b>		Y 397 m <sup>2*</sup>	397 m <sup>2</sup>
		<b>AUÝ</b>		Y 42 m <sup>2*</sup>	42 m <sup>2</sup>
		<b>AÚÓ</b>	** Ásamt hækkun á risi		0 m <sup>2</sup>
<b>SAMTALS</b>	<b>642 m<sup>2</sup></b>			<b>476 m<sup>2</sup></b>	<b>0.74 → 0.74</b>
<b>Barmahlíð 5</b>		<b>AÞV</b>		Y 424 m <sup>2*</sup>	424 m <sup>2</sup>
		<b>AÞK</b>		Y 47 m <sup>2*</sup>	47 m <sup>2</sup>
		<b>AÞL</b>	** Ásamt hækkun á risi		0 m <sup>2</sup>
<b>SAMTALS</b>	<b>692 m<sup>2</sup></b>			<b>471 m<sup>2</sup></b>	<b>0.68 → 0.68</b>
<b>Barmahlíð 6</b>		<b>ÁAN</b>		Y 40 m <sup>2*</sup>	40 m <sup>2</sup>
		<b>ÁAM</b>		Y 477 m <sup>2*</sup>	477 m <sup>2</sup>
		<b>AÖR</b>		Y 35 m <sup>2*</sup>	35 m <sup>2</sup>
		<b>AÖY</b>	** Ásamt hækkun á risi		0 m <sup>2</sup>
<b>SAMTALS</b>	<b>642 m<sup>2</sup></b>			<b>552 m<sup>2</sup></b>	<b>0.86 → 0.86</b>
<b>Barmahlíð 7</b>		<b>ÁBI</b>		Y 56 m <sup>2*</sup>	56 m <sup>2</sup>
		<b>ÁBM</b>		Y 533 m <sup>2*</sup>	533 m <sup>2</sup>
		<b>ÁBU</b>	** Ásamt hækkun á risi		0 m <sup>2</sup>
<b>SAMTALS</b>	<b>703 m<sup>2</sup></b>			<b>589 m<sup>2</sup></b>	<b>0.84 → 0.84</b>
<b>Barmahlíð 8</b>		<b>ÁÐÞ</b>		Y 35 m <sup>2*</sup>	35 m <sup>2</sup>
		<b>ÁDY</b>		Y 595 m <sup>2*</sup>	

Heimilisfang	SL	AK	HB	BYGGT	YNH / NNH
				595 m <sup>2</sup>	
		ÁÐH	** Ásamt hækkun á risi	0 m <sup>2</sup>	
<b>SAMTALS</b>	<b>734 m<sup>2</sup></b>			<b>630 m<sup>2</sup></b>	<b>0.86 → 0.86</b>
<b>Barmahlíð 9</b>		ÁEV		Y 427 m <sup>2*</sup>	427 m <sup>2</sup>
		ÁEY		Y 56 m <sup>2*</sup>	56 m <sup>2</sup>
		ÁÉA	** Ásamt hækkun á risi	0 m <sup>2</sup>	
<b>SAMTALS</b>	<b>658 m<sup>2</sup></b>			<b>483 m<sup>2</sup></b>	<b>0.73 → 0.73</b>
<b>Barmahlíð 10</b>		ADÁ		Y 433 m <sup>2*</sup>	433 m <sup>2</sup>
		ABÝ		Y 63 m <sup>2*</sup>	63 m <sup>2</sup>
		ABX	** Ásamt hækkun á risi	0 m <sup>2</sup>	
<b>SAMTALS</b>	<b>673 m<sup>2</sup></b>			<b>496 m<sup>2</sup></b>	<b>0.74 → 0.74</b>
<b>Barmahlíð 11</b>		ADÖ		Y 314 m <sup>2*</sup>	314 m <sup>2</sup>
		ADÞ	** Ásamt hækkun á risi	0 m <sup>2</sup>	
<b>SAMTALS</b>	<b>456 m<sup>2</sup></b>			<b>314 m<sup>2</sup></b>	<b>0.69 → 0.69</b>
<b>Barmahlíð 12</b>		AEÍ		Y 22 m <sup>2*</sup>	22 m <sup>2</sup>
		AEH		Y 329 m <sup>2*</sup>	329 m <sup>2</sup>
		AED	** Ásamt hækkun á risi	0 m <sup>2</sup>	
<b>SAMTALS</b>	<b>456 m<sup>2</sup></b>			<b>351 m<sup>2</sup></b>	<b>0.77 → 0.77</b>
<b>Barmahlíð 13</b>		AEN		Y 320 m <sup>2*</sup>	320 m <sup>2</sup>
		AEO	** Ásamt hækkun á risi	0 m <sup>2</sup>	
<b>SAMTALS</b>	<b>456 m<sup>2</sup></b>			<b>320 m<sup>2</sup></b>	<b>0.70 → 0.70</b>
<b>Barmahlíð 14</b>		AÉÝ		Y 64 m <sup>2*</sup>	64 m <sup>2</sup>
		AÉM		Y 328 m <sup>2*</sup>	328 m <sup>2</sup>
		AÉÚ	** Ásamt hækkun á risi	0 m <sup>2</sup>	
<b>SAMTALS</b>	<b>456 m<sup>2</sup></b>			<b>392 m<sup>2</sup></b>	<b>0.86 → 0.86</b>
<b>Barmahlíð 15</b>		AFH		Y 56 m <sup>2*</sup>	56 m <sup>2</sup>
		AFI		Y 442 m <sup>2*</sup>	442 m <sup>2</sup>
		AFL	** Ásamt hækkun á risi	0 m <sup>2</sup>	
<b>SAMTALS</b>	<b>456 m<sup>2</sup></b>			<b>498 m<sup>2</sup></b>	<b>1.09 → 1.09</b>
<b>Barmahlíð 16</b>		AGB		Y 320 m <sup>2*</sup>	320 m <sup>2</sup>
		AGI	** Ásamt hækkun á risi	0 m <sup>2</sup>	
<b>SAMTALS</b>	<b>456 m<sup>2</sup></b>			<b>320 m<sup>2</sup></b>	<b>0.70 → 0.70</b>
<b>Barmahlíð 17</b>		AGÚ		Y 425 m <sup>2*</sup>	425 m <sup>2</sup>
		AGT		Y 49 m <sup>2*</sup>	49 m <sup>2</sup>
		AGS	** Ásamt hækkun á risi	0 m <sup>2</sup>	
<b>SAMTALS</b>	<b>456 m<sup>2</sup></b>			<b>474 m<sup>2</sup></b>	<b>1.04 → 1.04</b>
<b>Barmahlíð 18</b>		AHG		Y 318 m <sup>2*</sup>	318 m <sup>2</sup>
		AHI	** Ásamt hækkun á risi	0 m <sup>2</sup>	
<b>SAMTALS</b>	<b>456 m<sup>2</sup></b>			<b>318 m<sup>2</sup></b>	<b>0.70 → 0.70</b>
<b>Barmahlíð 19</b>		AIG		Y 328 m <sup>2*</sup>	328 m <sup>2</sup>

Heimilisfang	SL	AK	HB	BYGGT	YNH / NNH
		AIB	** Ásamt hækkun á risi	0 m <sup>2</sup>	
<b>SAMTALS</b>	<b>456 m<sup>2</sup></b>			<b>328 m<sup>2</sup></b>	<b>0.72 → 0.72</b>
<b>Barmahlíð 20</b>		AÍN		Y 328 m <sup>2*</sup>	328 m <sup>2</sup>
		AÍL	** Ásamt hækkun á risi	0 m <sup>2</sup>	
<b>SAMTALS</b>	<b>456 m<sup>2</sup></b>			<b>328 m<sup>2</sup></b>	<b>0.72 → 0.72</b>
<b>Barmahlíð 21</b>		AÍY		Y 334 m <sup>2*</sup>	334 m <sup>2</sup>
		AÍÝ	** Ásamt hækkun á risi	0 m <sup>2</sup>	
<b>SAMTALS</b>	<b>456 m<sup>2</sup></b>			<b>334 m<sup>2</sup></b>	<b>0.73 → 0.73</b>
<b>Barmahlíð 22</b>		AJO		Y 321 m <sup>2*</sup>	321 m <sup>2</sup>
		AKÁ	** Ásamt hækkun á risi	0 m <sup>2</sup>	
<b>SAMTALS</b>	<b>456 m<sup>2</sup></b>			<b>321 m<sup>2</sup></b>	<b>0.70 → 0.70</b>
<b>Barmahlíð 23</b>		AKG		Y 424 m <sup>2*</sup>	424 m <sup>2</sup>
		AKN	** Ásamt hækkun á risi	0 m <sup>2</sup>	
<b>SAMTALS</b>	<b>456 m<sup>2</sup></b>			<b>424 m<sup>2</sup></b>	<b>0.93 → 0.93</b>
<b>Barmahlíð 24</b>		ALH		Y 322 m <sup>2*</sup>	322 m <sup>2</sup>
		ALJ	** Ásamt hækkun á risi	0 m <sup>2</sup>	
<b>SAMTALS</b>	<b>456 m<sup>2</sup></b>			<b>322 m<sup>2</sup></b>	<b>0.71 → 0.71</b>
<b>Barmahlíð 25</b>		ALP		Y 327 m <sup>2*</sup>	327 m <sup>2</sup>
		ALP		Y 27 m <sup>2*</sup>	27 m <sup>2</sup>
		ALT		Y 29 m <sup>2*</sup>	29 m <sup>2</sup>
		ALÚ	** Ásamt hækkun á risi	0 m <sup>2</sup>	
<b>SAMTALS</b>	<b>456 m<sup>2</sup></b>			<b>383 m<sup>2</sup></b>	<b>0.84 → 0.84</b>
<b>Barmahlíð 26</b>		AMK		Y 454 m <sup>2*</sup>	454 m <sup>2</sup>
		AML	** Ásamt hækkun á risi	0 m <sup>2</sup>	
<b>SAMTALS</b>	<b>456 m<sup>2</sup></b>			<b>454 m<sup>2</sup></b>	<b>1.00 → 1.00</b>
<b>Barmahlíð 27</b>		ANÐ		Y 321 m <sup>2*</sup>	321 m <sup>2</sup>
		AMX	** Ásamt hækkun á risi	0 m <sup>2</sup>	
<b>SAMTALS</b>	<b>456 m<sup>2</sup></b>			<b>321 m<sup>2</sup></b>	<b>0.70 → 0.70</b>
<b>Barmahlíð 28</b>		ANV		Y 450 m <sup>2*</sup>	450 m <sup>2</sup>
		ANL	** Ásamt hækkun á risi	0 m <sup>2</sup>	
<b>SAMTALS</b>	<b>456 m<sup>2</sup></b>			<b>450 m<sup>2</sup></b>	<b>0.99 → 0.99</b>
<b>Barmahlíð 29</b>		AOE		Y 43 m <sup>2*</sup>	43 m <sup>2</sup>
		AON		Y 321 m <sup>2*</sup>	321 m <sup>2</sup>
		AOD	** Ásamt hækkun á risi	0 m <sup>2</sup>	
<b>SAMTALS</b>	<b>456 m<sup>2</sup></b>			<b>364 m<sup>2</sup></b>	<b>0.80 → 0.80</b>
<b>Barmahlíð 30</b>		AÓX		Y 51 m <sup>2*</sup>	51 m <sup>2</sup>
		AÓT		Y 436 m <sup>2*</sup>	436 m <sup>2</sup>
		AÓN	** Ásamt hækkun á risi	0 m <sup>2</sup>	
<b>SAMTALS</b>	<b>456 m<sup>2</sup></b>			<b>487 m<sup>2</sup></b>	<b>1.07 → 1.07</b>
<b>Barmahlíð 31</b>		APÐ		Y 470 m <sup>2*</sup>	470 m <sup>2</sup>

Heimilisfang	SL	AK	HB	BYGGT	YNH / NNH
		APÍ		Y 38 m <sup>2*</sup>	38 m <sup>2</sup>
		APF	** Ásamt hækkun á risi		0 m <sup>2</sup>
<b>SAMTALS</b>	<b>643 m<sup>2</sup></b>			<b>508 m<sup>2</sup></b>	<b>508 m<sup>2</sup></b>
<b>Barmahlíð 32</b>		ARÉ		Y 454 m <sup>2*</sup>	454 m <sup>2</sup>
		APÆ	** Ásamt hækkun á risi		0 m <sup>2</sup>
<b>SAMTALS</b>	<b>643 m<sup>2</sup></b>			<b>454 m<sup>2</sup></b>	<b>454 m<sup>2</sup></b>
<b>Barmahlíð 33</b>		ARÓ		Y 560 m <sup>2*</sup>	560 m <sup>2</sup>
					0 m <sup>2</sup>
		ARM	** Ásamt hækkun á risi		0 m <sup>2</sup>
<b>SAMTALS</b>	<b>633 m<sup>2</sup></b>			<b>560 m<sup>2</sup></b>	<b>560 m<sup>2</sup></b>
<b>Barmahlíð 34</b>		ASE		Y 407 m <sup>2*</sup>	407 m <sup>2</sup>
		ARÆ		Y 36 m <sup>2*</sup>	36 m <sup>2</sup>
		ASD	** Ásamt hækkun á risi		0 m <sup>2</sup>
<b>SAMTALS</b>	<b>634 m<sup>2</sup></b>			<b>443 m<sup>2</sup></b>	<b>443 m<sup>2</sup></b>
<b>Barmahlíð 35</b>		ASÓ		Y 93 m <sup>2*</sup>	93 m <sup>2</sup>
		ASK		Y 406 m <sup>2*</sup>	406 m <sup>2</sup>
		ATÁ	** Ásamt hækkun á risi		0 m <sup>2</sup>
<b>SAMTALS</b>	<b>488 m<sup>2</sup></b>			<b>499 m<sup>2</sup></b>	<b>499 m<sup>2</sup></b>
<b>Barmahlíð 36</b>		ATG		Y 403 m <sup>2*</sup>	403 m <sup>2</sup>
		ATÉ		Y 63 m <sup>2*</sup>	63 m <sup>2</sup>
		ATD	** Ásamt hækkun á risi		0 m <sup>2</sup>
<b>SAMTALS</b>	<b>488 m<sup>2</sup></b>			<b>466 m<sup>2</sup></b>	<b>466 m<sup>2</sup></b>
<b>Barmahlíð 37</b>		ATO		Y 447 m <sup>2*</sup>	447 m <sup>2</sup>
					0 m <sup>2</sup>
		ATX	** Ásamt hækkun á risi		0 m <sup>2</sup>
<b>SAMTALS</b>	<b>488 m<sup>2</sup></b>			<b>447 m<sup>2</sup></b>	<b>447 m<sup>2</sup></b>
<b>Barmahlíð 38</b>		ATÖ		Y 433 m <sup>2*</sup>	433 m <sup>2</sup>
		AUE		Y 63 m <sup>2*</sup>	63 m <sup>2</sup>
		ATÝ	** Ásamt hækkun á risi		0 m <sup>2</sup>
<b>SAMTALS</b>	<b>488 m<sup>2</sup></b>			<b>496 m<sup>2</sup></b>	<b>496 m<sup>2</sup></b>
<b>Barmahlíð 39</b>		AUP		Y 426 m <sup>2*</sup>	426 m <sup>2</sup>
					0 m <sup>2</sup>
		AUL	** Ásamt hækkun á risi		0 m <sup>2</sup>
<b>SAMTALS</b>	<b>488 m<sup>2</sup></b>			<b>426 m<sup>2</sup></b>	<b>426 m<sup>2</sup></b>
<b>Barmahlíð 40</b>		AVÐ		Y 430 m <sup>2*</sup>	430 m <sup>2</sup>
					0 m <sup>2</sup>
		AÚP	** Ásamt hækkun á risi		0 m <sup>2</sup>
<b>SAMTALS</b>	<b>488 m<sup>2</sup></b>			<b>430 m<sup>2</sup></b>	<b>430 m<sup>2</sup></b>
<b>Barmahlíð 41</b>		AVE		Y 426 m <sup>2*</sup>	426 m <sup>2</sup>
		AVÉ		Y 98 m <sup>2*</sup>	98 m <sup>2</sup>

Heimilisfang	SL	AK	HB	BYGGT	YNH / NNH
		AVH	** Ásamt hækkun á risi	0 m <sup>2</sup>	
<b>SAMTALS</b>	<b>488 m<sup>2</sup></b>			<b>524 m<sup>2</sup></b>	<b>1.07 → 1.07</b>
<b>Barmahlíð 42</b>		AVP		Y 24 m <sup>2*</sup>	24 m <sup>2</sup>
		AVÝ		Y 499 m <sup>2*</sup>	499 m <sup>2</sup>
		AVÓ	** Ásamt hækkun á risi	0 m <sup>2</sup>	
<b>SAMTALS</b>	<b>488 m<sup>2</sup></b>			<b>523 m<sup>2</sup></b>	<b>1.07 → 1.07</b>
<b>Barmahlíð 43</b>		AXE		Y 350 m <sup>2*</sup>	350 m <sup>2</sup>
				0 m <sup>2</sup>	
		AXÍ	** Ásamt hækkun á risi	0 m <sup>2</sup>	
<b>SAMTALS</b>	<b>488 m<sup>2</sup></b>			<b>350 m<sup>2</sup></b>	<b>0.72 → 0.72</b>
<b>Barmahlíð 44</b>		AXK		Y 24 m <sup>2*</sup>	24 m <sup>2</sup>
		AXU		Y 461 m <sup>2*</sup>	461 m <sup>2</sup>
		AXÚ	** Ásamt hækkun á risi	0 m <sup>2</sup>	
<b>SAMTALS</b>	<b>488 m<sup>2</sup></b>			<b>485 m<sup>2</sup></b>	<b>0.99 → 0.99</b>
<b>Barmahlíð 45</b>		AYD		Y 350 m <sup>2*</sup>	350 m <sup>2</sup>
				0 m <sup>2</sup>	
		AXÆ	** Ásamt hækkun á risi	0 m <sup>2</sup>	
<b>SAMTALS</b>	<b>488 m<sup>2</sup></b>			<b>350 m<sup>2</sup></b>	<b>0.72 → 0.72</b>
<b>Barmahlíð 46</b>		AYM		Y 32 m <sup>2*</sup>	32 m <sup>2</sup>
		AYV		Y 452 m <sup>2*</sup>	452 m <sup>2</sup>
		AYK	** Ásamt hækkun á risi	0 m <sup>2</sup>	
<b>SAMTALS</b>	<b>488 m<sup>2</sup></b>			<b>484 m<sup>2</sup></b>	<b>0.99 → 0.99</b>
<b>Barmahlíð 47</b>		AÝB		Y 413 m <sup>2*</sup>	413 m <sup>2</sup>
				0 m <sup>2</sup>	
		AYÖ	** Ásamt hækkun á risi	0 m <sup>2</sup>	
<b>SAMTALS</b>	<b>488 m<sup>2</sup></b>			<b>413 m<sup>2</sup></b>	<b>0.85 → 0.85</b>
<b>Barmahlíð 48</b>		AÝS		Y 423 m <sup>2*</sup>	423 m <sup>2</sup>
		AÝU		Y 52 m <sup>2*</sup>	52 m <sup>2</sup>
		AÝN	** Ásamt hækkun á risi	0 m <sup>2</sup>	
<b>SAMTALS</b>	<b>488 m<sup>2</sup></b>			<b>475 m<sup>2</sup></b>	<b>0.97 → 0.97</b>
<b>Barmahlíð 49</b>		AÝY		Y 28 m <sup>2*</sup>	28 m <sup>2</sup>
		AÝV		Y 455 m <sup>2*</sup>	455 m <sup>2</sup>
		AÝÆ	** Ásamt hækkun á risi	0 m <sup>2</sup>	
<b>SAMTALS</b>	<b>488 m<sup>2</sup></b>			<b>483 m<sup>2</sup></b>	<b>0.99 → 0.99</b>
<b>Barmahlíð 50</b>		AÞÆ		Y 26 m <sup>2*</sup>	26 m <sup>2</sup>
		AÆÁ		Y 456 m <sup>2*</sup>	456 m <sup>2</sup>
		AÆE	** Ásamt hækkun á risi	0 m <sup>2</sup>	
<b>SAMTALS</b>	<b>488 m<sup>2</sup></b>			<b>482 m<sup>2</sup></b>	<b>0.99 → 0.99</b>
<b>Barmahlíð 51</b>		AÆÉ		Y 483 m <sup>2*</sup>	483 m <sup>2</sup>
		AÆG		Y 46 m <sup>2*</sup>	46 m <sup>2</sup>

Heimilisfang	SL	AK	HB	BYGGT	YNH / NNH
		AÆF	** Ásamnt hækkun á risi	0 m <sup>2</sup>	
<b>SAMTALS</b>	<b>488 m<sup>2</sup></b>			<b>529 m<sup>2</sup></b>	<b>1.08 → 1.08</b>
<b>Barmahlíð 52</b>		AÆM		Y 557 m <sup>2*</sup>	557 m <sup>2</sup>
		AÆN		Y 26 m <sup>2*</sup>	26 m <sup>2</sup>
		AÆR	** Ásamnt hækkun á risi	0 m <sup>2</sup>	
<b>SAMTALS</b>	<b>488 m<sup>2</sup></b>			<b>583 m<sup>2</sup></b>	<b>1.19 → 1.19</b>
<b>Barmahlíð 53</b>		AÆT		Y 49 m <sup>2*</sup>	49 m <sup>2</sup>
		AÆS		Y 420 m <sup>2*</sup>	420 m <sup>2</sup>
		AÆÚ	** Ásamnt hækkun á risi	0 m <sup>2</sup>	
<b>SAMTALS</b>	<b>488 m<sup>2</sup></b>			<b>469 m<sup>2</sup></b>	<b>0.96 → 0.96</b>
<b>Barmahlíð 54</b>		AÖB		Y 25 m <sup>2*</sup>	25 m <sup>2</sup>
		AÖÁ		Y 475 m <sup>2*</sup>	475 m <sup>2</sup>
		AÆY	** Ásamnt hækkun á risi	0 m <sup>2</sup>	
<b>SAMTALS</b>	<b>488 m<sup>2</sup></b>			<b>500 m<sup>2</sup></b>	<b>1.02 → 1.02</b>
<b>Barmahlíð 55</b>		AÖE		Y 49 m <sup>2*</sup>	49 m <sup>2</sup>
		AÖÉ		Y 442 m <sup>2*</sup>	442 m <sup>2</sup>
		AÖÐ	** Ásamnt hækkun á risi	0 m <sup>2</sup>	
<b>SAMTALS</b>	<b>635 m<sup>2</sup></b>			<b>491 m<sup>2</sup></b>	<b>0.77 → 0.77</b>
<b>Barmahlíð 56</b>		AÖL		Y 666 m <sup>2*</sup>	666 m <sup>2</sup>
		AÖH		Y 39 m <sup>2*</sup>	39 m <sup>2</sup>
		AÖÍ	** Ásamnt hækkun á risi	0 m <sup>2</sup>	
<b>SAMTALS</b>	<b>635 m<sup>2</sup></b>			<b>705 m<sup>2</sup></b>	<b>1.11 → 1.11</b>
<b>Blönduhlíð 1</b>		ABN		Y 427 m <sup>2*</sup>	427 m <sup>2</sup>
		ABS		Y 55 m <sup>2*</sup>	55 m <sup>2</sup>
		ABH	** Ásamnt hækkun á risi	0 m <sup>2</sup>	
<b>SAMTALS</b>	<b>899 m<sup>2</sup></b>			<b>482 m<sup>2</sup></b>	<b>0.54 → 0.54</b>
<b>Blönduhlíð 2</b>		AIV		Y 36 m <sup>2*</sup>	36 m <sup>2</sup>
		AIX		Y 715 m <sup>2*</sup>	715 m <sup>2</sup>
		AIP	** Ásamnt hækkun á risi	0 m <sup>2</sup>	
<b>SAMTALS</b>	<b>765 m<sup>2</sup></b>			<b>751 m<sup>2</sup></b>	<b>0.98 → 0.98</b>
<b>Blönduhlíð 3</b>		AÓÍ		Y 486 m <sup>2*</sup>	486 m <sup>2</sup>
		AÓI		Y 34 m <sup>2*</sup>	34 m <sup>2</sup>
		AÓJ	** Ásamnt hækkun á risi	0 m <sup>2</sup>	
<b>SAMTALS</b>	<b>598 m<sup>2</sup></b>			<b>520 m<sup>2</sup></b>	<b>0.87 → 0.87</b>
<b>Blönduhlíð 4</b>		AÚD		Y 38 m <sup>2*</sup>	38 m <sup>2</sup>
		AÚN		Y 543 m <sup>2*</sup>	543 m <sup>2</sup>
		AÚÁ	** Ásamnt hækkun á risi	0 m <sup>2</sup>	
<b>SAMTALS</b>	<b>524 m<sup>2</sup></b>			<b>581 m<sup>2</sup></b>	<b>1.11 → 1.11</b>
<b>Blönduhlíð 5</b>		AÞR		Y 502 m <sup>2*</sup>	502 m <sup>2</sup>
		AÞG		Y 27 m <sup>2*</sup>	27 m <sup>2</sup>

Heimilisfang	SL	AK	HB	BYGGT	YNH / NNH
		APY	** Ásamt hækkun á risi	0 m <sup>2</sup>	
<b>SAMTALS</b>	<b>598 m<sup>2</sup></b>			<b>529 m<sup>2</sup></b>	<b>0.88 → 0.88</b>
<b>Blönduhlíð 6</b>		ÁAÍ	Y 39 m <sup>2*</sup>	39 m <sup>2</sup>	
		AÖV	Y 574 m <sup>2*</sup>	574 m <sup>2</sup>	
		AÖU	** Ásamt hækkun á risi	0 m <sup>2</sup>	
<b>SAMTALS</b>	<b>566 m<sup>2</sup></b>			<b>613 m<sup>2</sup></b>	<b>1.08 → 1.08</b>
<b>Blönduhlíð 7</b>		ÁBÓ	Y 471 m <sup>2*</sup>	471 m <sup>2</sup>	
		ÁBP	Y 43 m <sup>2*</sup>	43 m <sup>2</sup>	
		ÁBK	** Ásamt hækkun á risi	0 m <sup>2</sup>	
<b>SAMTALS</b>	<b>598 m<sup>2</sup></b>			<b>514 m<sup>2</sup></b>	<b>0.86 → 0.86</b>
<b>Blönduhlíð 8</b>		ÁÐF	Y 310 m <sup>2*</sup>	310 m <sup>2</sup>	
		ÁÐG	Y 39 m <sup>2*</sup>	39 m <sup>2</sup>	
		ÁDV		0 m <sup>2</sup>	
<b>SAMTALS</b>	<b>587 m<sup>2</sup></b>			<b>349 m<sup>2</sup></b>	<b>0.59 → 0.59</b>
<b>Blönduhlíð 9</b>		ÁEX	Y 398 m <sup>2*</sup>	398 m <sup>2</sup>	
		ÁÉE	** Ásamt hækkun á risi	0 m <sup>2</sup>	
<b>SAMTALS</b>	<b>598 m<sup>2</sup></b>			<b>398 m<sup>2</sup></b>	<b>0.67 → 0.67</b>
<b>Blönduhlíð 10</b>		ABÖ	Y 39 m <sup>2*</sup>	39 m <sup>2</sup>	
		ADE	Y 612 m <sup>2*</sup>	612 m <sup>2</sup>	
		ABÆ	** Ásamt hækkun á risi	0 m <sup>2</sup>	
<b>SAMTALS</b>	<b>585 m<sup>2</sup></b>			<b>651 m<sup>2</sup></b>	<b>1.11 → 1.11</b>
<b>Blönduhlíð 11</b>		ADY	Y 440 m <sup>2*</sup>	440 m <sup>2</sup>	
		AÐÁ	** Ásamt hækkun á risi	0 m <sup>2</sup>	
<b>SAMTALS</b>	<b>598 m<sup>2</sup></b>			<b>440 m<sup>2</sup></b>	<b>0.74 → 0.74</b>
<b>Blönduhlíð 12</b>		AÐL	Y 424 m <sup>2*</sup>	424 m <sup>2</sup>	
		AÐN	** Ásamt hækkun á risi	0 m <sup>2</sup>	
<b>SAMTALS</b>	<b>585 m<sup>2</sup></b>			<b>424 m<sup>2</sup></b>	<b>0.72 → 0.72</b>
<b>Blönduhlíð 13</b>		AÉE	Y 400 m <sup>2*</sup>	400 m <sup>2</sup>	
		AEU	** Ásamt hækkun á risi	0 m <sup>2</sup>	
<b>SAMTALS</b>	<b>598 m<sup>2</sup></b>			<b>400 m<sup>2</sup></b>	<b>0.67 → 0.67</b>
<b>Blönduhlíð 14</b>		AÉÖ	Y 357 m <sup>2*</sup>	357 m <sup>2</sup>	
		AÉV	** Ásamt hækkun á risi	0 m <sup>2</sup>	
<b>SAMTALS</b>	<b>587 m<sup>2</sup></b>			<b>357 m<sup>2</sup></b>	<b>0.61 → 0.61</b>
<b>Blönduhlíð 15</b>		AFÐ	Y 366 m <sup>2*</sup>	366 m <sup>2</sup>	
		AFÍ	Y 32 m <sup>2*</sup>	32 m <sup>2</sup>	
		AFU	Y 32 m <sup>2*</sup>	32 m <sup>2</sup>	
		AFÓ	** Ásamt hækkun á risi	0 m <sup>2</sup>	
<b>SAMTALS</b>	<b>643 m<sup>2</sup></b>			<b>430 m<sup>2</sup></b>	<b>0.67 → 0.67</b>
<b>Blönduhlíð 16</b>		AGJ	Y 15 m <sup>2*</sup>	15 m <sup>2</sup>	
		AGH	Y 28 m <sup>2*</sup>	28 m <sup>2</sup>	



Heimilisfang	SL	AK	HB	BYGGT	YNH / NNH
		AFÝ		Y 542 m <sup>2*</sup>	542 m <sup>2</sup>
		AGM		Y 25 m <sup>2*</sup>	25 m <sup>2</sup>
		AGL	** Ásamt hækkun á risi		0 m <sup>2</sup>
<b>SAMTALS</b>	<b>703 m<sup>2</sup></b>			<b>610 m<sup>2</sup></b>	<b>610 m<sup>2</sup></b>
					<b>0.87 → 0.87</b>
<b>Blönduhlíð 17</b>		AGÆ		Y 530 m <sup>2*</sup>	530 m <sup>2</sup>
		AHÁ		Y 48 m <sup>2*</sup>	48 m <sup>2</sup>
		AGY	** Ásamt hækkun á risi		0 m <sup>2</sup>
<b>SAMTALS</b>	<b>618 m<sup>2</sup></b>			<b>578 m<sup>2</sup></b>	<b>578 m<sup>2</sup></b>
					<b>0.94 → 0.94</b>
<b>Blönduhlíð 18</b>		AHN		Y 499 m <sup>2*</sup>	499 m <sup>2</sup>
		AHU		Y 30 m <sup>2*</sup>	30 m <sup>2</sup>
		AHÓ		Y 30 m <sup>2*</sup>	30 m <sup>2</sup>
		AHJ	** Ásamt hækkun á risi		0 m <sup>2</sup>
<b>SAMTALS</b>	<b>703 m<sup>2</sup></b>			<b>559 m<sup>2</sup></b>	<b>559 m<sup>2</sup></b>
					<b>0.80 → 0.80</b>
<b>Blönduhlíð 19</b>		AIF		Y 442 m <sup>2*</sup>	442 m <sup>2</sup>
		AHÝ		Y 38 m <sup>2*</sup>	38 m <sup>2</sup>
		AHÆ		Y 38 m <sup>2*</sup>	38 m <sup>2</sup>
		AID	** Ásamt hækkun á risi		0 m <sup>2</sup>
<b>SAMTALS</b>	<b>613 m<sup>2</sup></b>			<b>518 m<sup>2</sup></b>	<b>518 m<sup>2</sup></b>
					<b>0.85 → 0.85</b>
<b>Blönduhlíð 20</b>		AID		Y 36 m <sup>2*</sup>	36 m <sup>2</sup>
		AIG		Y 25 m <sup>2*</sup>	25 m <sup>2</sup>
		AIO		Y 469 m <sup>2*</sup>	469 m <sup>2</sup>
		AIA	** Ásamt hækkun á risi		0 m <sup>2</sup>
<b>SAMTALS</b>	<b>703 m<sup>2</sup></b>			<b>530 m<sup>2</sup></b>	<b>530 m<sup>2</sup></b>
					<b>0.75 → 0.75</b>
<b>Blönduhlíð 21</b>		AIT		Y 456 m <sup>2*</sup>	456 m <sup>2</sup>
		AJF	** Ásamt hækkun á risi		0 m <sup>2</sup>
<b>SAMTALS</b>	<b>613 m<sup>2</sup></b>			<b>456 m<sup>2</sup></b>	<b>456 m<sup>2</sup></b>
					<b>0.74 → 0.74</b>
<b>Blönduhlíð 22</b>		AJR		Y 25 m <sup>2*</sup>	25 m <sup>2</sup>
		AJI		Y 38 m <sup>2*</sup>	38 m <sup>2</sup>
		AJÆ		Y 435 m <sup>2*</sup>	435 m <sup>2</sup>
		AJL	** Ásamt hækkun á risi		0 m <sup>2</sup>
<b>SAMTALS</b>	<b>683 m<sup>2</sup></b>			<b>498 m<sup>2</sup></b>	<b>498 m<sup>2</sup></b>
					<b>0.73 → 0.73</b>
<b>Blönduhlíð 23</b>		AKD		Y 496 m <sup>2*</sup>	496 m <sup>2</sup>
					0 m <sup>2</sup>
		AKO	** Ásamt hækkun á risi		0 m <sup>2</sup>
<b>SAMTALS</b>	<b>613 m<sup>2</sup></b>			<b>496 m<sup>2</sup></b>	<b>496 m<sup>2</sup></b>
					<b>0.81 → 0.81</b>
<b>Blönduhlíð 24</b>		AKY		Y 29 m <sup>2*</sup>	29 m <sup>2</sup>
		ALG		Y 525 m <sup>2*</sup>	525 m <sup>2</sup>
		ALÁ		Y 25 m <sup>2*</sup>	25 m <sup>2</sup>
		AKV	** Ásamt hækkun á risi		0 m <sup>2</sup>
<b>SAMTALS</b>	<b>645 m<sup>2</sup></b>			<b>579 m<sup>2</sup></b>	<b>579 m<sup>2</sup></b>
					<b>0.90 → 0.90</b>

Heimilisfang	SL	AK	HB	BYGGT	YNH / NNH
Blönduhlíð 25		ALS		Y 483 m <sup>2*</sup>	483 m <sup>2</sup>
					0 m <sup>2</sup>
		ALN	** Ásamt hækkun á risi		0 m <sup>2</sup>
SAMTALS	613 m <sup>2</sup>			483 m <sup>2</sup>	483 m <sup>2</sup> 0.79 → 0.79
Blönduhlíð 26		AME		Y 34 m <sup>2*</sup>	34 m <sup>2</sup>
		AMR		Y 314 m <sup>2*</sup>	314 m <sup>2</sup>
		AMD	** Ásamt hækkun á risi		0 m <sup>2</sup>
SAMTALS	607 m <sup>2</sup>			348 m <sup>2</sup>	348 m <sup>2</sup> 0.57 → 0.57
Blönduhlíð 27		AMÖ		Y 28 m <sup>2*</sup>	28 m <sup>2</sup>
		ANE		Y 53 m <sup>2*</sup>	53 m <sup>2</sup>
		AMÝ		Y 454 m <sup>2*</sup>	454 m <sup>2</sup>
		ANÍ	** Ásamt hækkun á risi		0 m <sup>2</sup>
SAMTALS	613 m <sup>2</sup>			535 m <sup>2</sup>	535 m <sup>2</sup> 0.87 → 0.87
Blönduhlíð 28-30		ANP		Y 234 m <sup>2*</sup>	234 m <sup>2</sup>
					0 m <sup>2</sup>
		AÁM	** Ásamt hækkun á risi		0 m <sup>2</sup>
SAMTALS	763 m <sup>2</sup>			234 m <sup>2</sup>	234 m <sup>2</sup> 0.31 → 0.31
Blönduhlíð 29		AOÓ		Y 30 m <sup>2*</sup>	30 m <sup>2</sup>
		AOI		Y 465 m <sup>2*</sup>	465 m <sup>2</sup>
		AOB	** Ásamt hækkun á risi		0 m <sup>2</sup>
SAMTALS	613 m <sup>2</sup>			495 m <sup>2</sup>	495 m <sup>2</sup> 0.81 → 0.81
Blönduhlíð 31		APJ		Y 474 m <sup>2*</sup>	474 m <sup>2</sup>
		APP		Y 42 m <sup>2*</sup>	42 m <sup>2</sup>
		APR	** Ásamt hækkun á risi		0 m <sup>2</sup>
SAMTALS	614 m <sup>2</sup>			516 m <sup>2</sup>	516 m <sup>2</sup> 0.84 → 0.84
Blönduhlíð 33		ARN		Y 492 m <sup>2*</sup>	492 m <sup>2</sup>
					0 m <sup>2</sup>
		ARP	** Ásamt hækkun á risi		0 m <sup>2</sup>
SAMTALS	613 m <sup>2</sup>			492 m <sup>2</sup>	492 m <sup>2</sup> 0.80 → 0.80
Blönduhlíð 35		ASU		Y 55 m <sup>2*</sup>	55 m <sup>2</sup>
		ASM		Y 479 m <sup>2*</sup>	479 m <sup>2</sup>
		ASR	** Ásamt hækkun á risi		0 m <sup>2</sup>
SAMTALS	619 m <sup>2</sup>			534 m <sup>2</sup>	534 m <sup>2</sup> 0.86 → 0.86
Drápuhlíð 1		ABJ		Y 493 m <sup>2*</sup>	493 m <sup>2</sup>
		ABÓ		Y 150 m <sup>2*</sup>	150 m <sup>2</sup>
		ABÍ	** Ásamt hækkun á risi		0 m <sup>2</sup>
SAMTALS	708 m <sup>2</sup>			643 m <sup>2</sup>	643 m <sup>2</sup> 0.91 → 0.91
Drápuhlíð 2		AIO		Y 457 m <sup>2*</sup>	457 m <sup>2</sup>
		AIM	** Ásamt hækkun á risi		0 m <sup>2</sup>
SAMTALS	767 m <sup>2</sup>			457 m <sup>2</sup>	457 m <sup>2</sup> 0.60 → 0.60

Heimilisfang	SL	AK	HB	BYGGT	YNH / NNH
Drápuhlíð 3		AOÝ		Y 400 m <sup>2*</sup>	400 m <sup>2</sup>
		AÓE		Y 53 m <sup>2*</sup>	53 m <sup>2</sup>
		AÓB	** Ásamt hækkun á risi		0 m <sup>2</sup>
SAMTALS	456 m <sup>2</sup>		453 m <sup>2</sup>	453 m <sup>2</sup>	0.99 → 0.99
Drápuhlíð 4		AÚB		Y 457 m <sup>2*</sup>	457 m <sup>2</sup>
					0 m <sup>2</sup>
		AÚÐ	** Ásamt hækkun á risi		0 m <sup>2</sup>
SAMTALS	488 m <sup>2</sup>		457 m <sup>2</sup>	457 m <sup>2</sup>	0.94 → 0.94
Drápuhlíð 5		AÞO		Y 40 m <sup>2*</sup>	40 m <sup>2</sup>
		AÞN		Y 395 m <sup>2*</sup>	395 m <sup>2</sup>
		AÞF	** Ásamt hækkun á risi		0 m <sup>2</sup>
SAMTALS	456 m <sup>2</sup>		435 m <sup>2</sup>	435 m <sup>2</sup>	0.95 → 0.95
Drápuhlíð 6		ÁAB		Y 467 m <sup>2*</sup>	467 m <sup>2</sup>
		AÖX		Y 49 m <sup>2*</sup>	49 m <sup>2</sup>
		ÁAD	** Ásamt hækkun á risi		0 m <sup>2</sup>
SAMTALS	456 m <sup>2</sup>		516 m <sup>2</sup>	516 m <sup>2</sup>	1.13 → 1.13
Drápuhlíð 7		ÁBS		Y 34 m <sup>2*</sup>	34 m <sup>2</sup>
		ÁDE		Y 381 m <sup>2*</sup>	381 m <sup>2</sup>
		ÁDG	** Ásamt hækkun á risi		0 m <sup>2</sup>
SAMTALS	456 m <sup>2</sup>		415 m <sup>2</sup>	415 m <sup>2</sup>	0.91 → 0.91
Drápuhlíð 8		ÁÐÉ		Y 440 m <sup>2*</sup>	440 m <sup>2</sup>
					0 m <sup>2</sup>
		ÁÐÍ	** Ásamt hækkun á risi		0 m <sup>2</sup>
SAMTALS	456 m <sup>2</sup>		440 m <sup>2</sup>	440 m <sup>2</sup>	0.96 → 0.96
Drápuhlíð 9		ÁEÚ		Y 418 m <sup>2*</sup>	418 m <sup>2</sup>
					0 m <sup>2</sup>
		ÁEÝ	** Ásamt hækkun á risi		0 m <sup>2</sup>
SAMTALS	456 m <sup>2</sup>		418 m <sup>2</sup>	418 m <sup>2</sup>	0.92 → 0.92
Drápuhlíð 10		AÐÐ		Y 506 m <sup>2*</sup>	506 m <sup>2</sup>
					0 m <sup>2</sup>
		ADO	** Ásamt hækkun á risi		0 m <sup>2</sup>
SAMTALS	456 m <sup>2</sup>		506 m <sup>2</sup>	506 m <sup>2</sup>	1.11 → 1.11
Drápuhlíð 11		ADR		Y 36 m <sup>2*</sup>	36 m <sup>2</sup>
		ADÝ		Y 415 m <sup>2*</sup>	415 m <sup>2</sup>
		AÐG	** Ásamt hækkun á risi		0 m <sup>2</sup>
SAMTALS	456 m <sup>2</sup>		451 m <sup>2</sup>	451 m <sup>2</sup>	0.99 → 0.99
Drápuhlíð 12		AEG		Y 442 m <sup>2*</sup>	442 m <sup>2</sup>
					0 m <sup>2</sup>
		AÐY	** Ásamt hækkun á risi		0 m <sup>2</sup>
SAMTALS	456 m <sup>2</sup>		442 m <sup>2</sup>	442 m <sup>2</sup>	0.97 → 0.97

Heimilisfang	SL	AK	HB	BYGGT	YNH / NNH
Drápuhlíð 13		AES		Y 422 m <sup>2*</sup>	422 m <sup>2</sup>
		AET		Y 38 m <sup>2*</sup>	38 m <sup>2</sup>
		AEÚ	** Ásamt hækkun á risi		0 m <sup>2</sup>
SAMTALS	456 m <sup>2</sup>		460 m <sup>2</sup>	460 m <sup>2</sup>	1.01 → 1.01
Drápuhlíð 14		AJ		Y 833 m <sup>2*</sup>	833 m <sup>2</sup>
					0 m <sup>2</sup>
		AÉX	** Ásamt hækkun á risi		0 m <sup>2</sup>
SAMTALS	913 m <sup>2</sup>		833 m <sup>2</sup>	833 m <sup>2</sup>	0.91 → 0.91
Drápuhlíð 15		AFN		Y 421 m <sup>2*</sup>	421 m <sup>2</sup>
		AFO		Y 32 m <sup>2*</sup>	32 m <sup>2</sup>
		AFM	** Ásamt hækkun á risi		0 m <sup>2</sup>
SAMTALS	456 m <sup>2</sup>		453 m <sup>2</sup>	453 m <sup>2</sup>	0.99 → 0.99
Drápuhlíð 17		AHB		Y 435 m <sup>2*</sup>	435 m <sup>2</sup>
		AGÝ		Y 32 m <sup>2*</sup>	32 m <sup>2</sup>
		AGR	** Ásamt hækkun á risi		0 m <sup>2</sup>
SAMTALS	456 m <sup>2</sup>		467 m <sup>2</sup>	467 m <sup>2</sup>	1.02 → 1.02
Drápuhlíð 18		AHM		Y 412 m <sup>2*</sup>	412 m <sup>2</sup>
					0 m <sup>2</sup>
		AHO	** Ásamt hækkun á risi		0 m <sup>2</sup>
SAMTALS	456 m <sup>2</sup>		412 m <sup>2</sup>	412 m <sup>2</sup>	0.90 → 0.90
Drápuhlíð 19		AIÁ		Y 473 m <sup>2*</sup>	473 m <sup>2</sup>
		AID		Y 32 m <sup>2*</sup>	32 m <sup>2</sup>
		AHX	** Ásamt hækkun á risi		0 m <sup>2</sup>
SAMTALS	456 m <sup>2</sup>		505 m <sup>2</sup>	505 m <sup>2</sup>	1.11 → 1.11
Drápuhlíð 20		AÍÉ		Y 412 m <sup>2*</sup>	412 m <sup>2</sup>
					0 m <sup>2</sup>
		AÍF	** Ásamt hækkun á risi		0 m <sup>2</sup>
SAMTALS	456 m <sup>2</sup>		412 m <sup>2</sup>	412 m <sup>2</sup>	0.90 → 0.90
Drápuhlíð 21		AJÉ		Y 441 m <sup>2*</sup>	441 m <sup>2</sup>
		AÍÖ		Y 49 m <sup>2*</sup>	49 m <sup>2</sup>
		AÍÆ	** Ásamt hækkun á risi		0 m <sup>2</sup>
SAMTALS	456 m <sup>2</sup>		490 m <sup>2</sup>	490 m <sup>2</sup>	1.07 → 1.07
Drápuhlíð 22		AJP		Y 28 m <sup>2*</sup>	28 m <sup>2</sup>
		AJK		Y 455 m <sup>2*</sup>	455 m <sup>2</sup>
		AJT	** Ásamt hækkun á risi		0 m <sup>2</sup>
SAMTALS	493 m <sup>2</sup>		483 m <sup>2</sup>	483 m <sup>2</sup>	0.98 → 0.98
Drápuhlíð 23		AKÓ		Y 60 m <sup>2*</sup>	60 m <sup>2</sup>
		AKP		Y 433 m <sup>2*</sup>	433 m <sup>2</sup>
		AKM	** Ásamt hækkun á risi		0 m <sup>2</sup>

Heimilisfang	SL	AK	HB	BYGGT	YNH / NNH
<b>SAMTALS</b>	<b>643 m<sup>2</sup></b>			<b>493 m<sup>2</sup></b>	<b>0.77 → 0.77</b>
<b>Drápuhlíð 24</b>		<b>AKÝ</b>		Y 56 m <sup>2*</sup>	56 m <sup>2</sup>
		<b>AKÞ</b>		Y 453 m <sup>2*</sup>	453 m <sup>2</sup>
		<b>AKT</b>	** Ásamt hækkun á risi		0 m <sup>2</sup>
<b>SAMTALS</b>	<b>607 m<sup>2</sup></b>			<b>509 m<sup>2</sup></b>	<b>0.84 → 0.84</b>
<b>Drápuhlíð 25</b>		<b>ALR</b>		Y 65 m <sup>2*</sup>	65 m <sup>2</sup>
		<b>ALÆ</b>		Y 408 m <sup>2*</sup>	408 m <sup>2</sup>
		<b>ALÖ</b>	** Ásamt hækkun á risi		0 m <sup>2</sup>
<b>SAMTALS</b>	<b>634 m<sup>2</sup></b>			<b>473 m<sup>2</sup></b>	<b>0.75 → 0.75</b>
<b>Drápuhlíð 26</b>		<b>AMH</b>		Y 463 m <sup>2*</sup>	463 m <sup>2</sup>
		<b>AMJ</b>		Y 39 m <sup>2*</sup>	39 m <sup>2</sup>
		<b>AMÐ</b>	** Ásamt hækkun á risi		0 m <sup>2</sup>
<b>SAMTALS</b>	<b>615 m<sup>2</sup></b>			<b>502 m<sup>2</sup></b>	<b>0.82 → 0.82</b>
<b>Drápuhlíð 27</b>		<b>ANF</b>		Y 352 m <sup>2*</sup>	352 m <sup>2</sup>
		<b>ANH</b>		Y 44 m <sup>2*</sup>	44 m <sup>2</sup>
		<b>ANI</b>	** Ásamt hækkun á risi		0 m <sup>2</sup>
<b>SAMTALS</b>	<b>488 m<sup>2</sup></b>			<b>396 m<sup>2</sup></b>	<b>0.81 → 0.81</b>
<b>Drápuhlíð 28</b>		<b>ANO</b>		Y 442 m <sup>2*</sup>	442 m <sup>2</sup>
					0 m <sup>2</sup>
		<b>ANÝ</b>	** Ásamt hækkun á risi		0 m <sup>2</sup>
<b>SAMTALS</b>	<b>507 m<sup>2</sup></b>			<b>442 m<sup>2</sup></b>	<b>0.87 → 0.87</b>
<b>Drápuhlíð 29</b>		<b>AOÉ</b>		Y 352 m <sup>2*</sup>	352 m <sup>2</sup>
					0 m <sup>2</sup>
		<b>AOR</b>	** Ásamt hækkun á risi		0 m <sup>2</sup>
<b>SAMTALS</b>	<b>488 m<sup>2</sup></b>			<b>352 m<sup>2</sup></b>	<b>0.72 → 0.72</b>
<b>Drápuhlíð 30</b>		<b>AÓÚ</b>		Y 25 m <sup>2*</sup>	25 m <sup>2</sup>
		<b>AÓS</b>		Y 450 m <sup>2*</sup>	450 m <sup>2</sup>
		<b>APB</b>	** Ásamt hækkun á risi		0 m <sup>2</sup>
<b>SAMTALS</b>	<b>488 m<sup>2</sup></b>			<b>475 m<sup>2</sup></b>	<b>0.97 → 0.97</b>
<b>Drápuhlíð 31</b>		<b>APV</b>		Y 360 m <sup>2*</sup>	360 m <sup>2</sup>
		<b>APH</b>		Y 39 m <sup>2*</sup>	39 m <sup>2</sup>
		<b>APÝ</b>	** Ásamt hækkun á risi		0 m <sup>2</sup>
<b>SAMTALS</b>	<b>488 m<sup>2</sup></b>			<b>399 m<sup>2</sup></b>	<b>0.82 → 0.82</b>
<b>Drápuhlíð 32, 32H</b>		<b>ARH</b>		Y 399 m <sup>2*</sup>	399 m <sup>2</sup>
					0 m <sup>2</sup>
		<b>AÁÓ</b>	** Ásamt hækkun á risi		0 m <sup>2</sup>
<b>SAMTALS</b>	<b>488 m<sup>2</sup></b>			<b>399 m<sup>2</sup></b>	<b>0.82 → 0.82</b>
<b>Drápuhlíð 33</b>		<b>ART</b>		Y 351 m <sup>2*</sup>	351 m <sup>2</sup>
					0 m <sup>2</sup>
		<b>ARS</b>	** Ásamt hækkun á risi		0 m <sup>2</sup>

Heimilisfang	SL	AK	HB	BYGGT	YNH / NNH	
<b>SAMTALS</b>	<b>488 m<sup>2</sup></b>			<b>351 m<sup>2</sup></b>	<b>351 m<sup>2</sup></b>	<b>0.72 → 0.72</b>
<b>Drápuhlíð 34</b>		<b>ASB</b>		<b>Y 539 m<sup>2*</sup></b>	539 m <sup>2</sup>	
					0 m <sup>2</sup>	
		<b>ASÍ</b>	** Ásamt hækkun á risi		0 m <sup>2</sup>	
<b>SAMTALS</b>	<b>488 m<sup>2</sup></b>			<b>539 m<sup>2</sup></b>	<b>539 m<sup>2</sup></b>	<b>1.10 → 1.10</b>
<b>Drápuhlíð 35</b>		<b>ASP</b>		<b>Y 351 m<sup>2*</sup></b>	351 m <sup>2</sup>	
					0 m <sup>2</sup>	
		<b>ASÖ</b>	** Ásamt hækkun á risi		0 m <sup>2</sup>	
<b>SAMTALS</b>	<b>488 m<sup>2</sup></b>			<b>351 m<sup>2</sup></b>	<b>351 m<sup>2</sup></b>	<b>0.72 → 0.72</b>
<b>Drápuhlíð 36</b>		<b>ATJ</b>		<b>Y 534 m<sup>2*</sup></b>	534 m <sup>2</sup>	
					0 m <sup>2</sup>	
		<b>ATH</b>	** Ásamt hækkun á risi		0 m <sup>2</sup>	
<b>SAMTALS</b>	<b>488 m<sup>2</sup></b>			<b>534 m<sup>2</sup></b>	<b>534 m<sup>2</sup></b>	<b>1.09 → 1.09</b>
<b>Drápuhlíð 37</b>		<b>ATV</b>		<b>Y 348 m<sup>2*</sup></b>	348 m <sup>2</sup>	
					0 m <sup>2</sup>	
		<b>ATY</b>	** Ásamt hækkun á risi		0 m <sup>2</sup>	
<b>SAMTALS</b>	<b>488 m<sup>2</sup></b>			<b>348 m<sup>2</sup></b>	<b>348 m<sup>2</sup></b>	<b>0.71 → 0.71</b>
<b>Drápuhlíð 38</b>		<b>AUB</b>		<b>Y 463 m<sup>2*</sup></b>	463 m <sup>2</sup>	
		<b>AUF</b>		<b>Y 28 m<sup>2*</sup></b>	28 m <sup>2</sup>	
		<b>AUÐ</b>	** Ásamt hækkun á risi		0 m <sup>2</sup>	
<b>SAMTALS</b>	<b>488 m<sup>2</sup></b>			<b>491 m<sup>2</sup></b>	<b>491 m<sup>2</sup></b>	<b>1.01 → 1.01</b>
<b>Drápuhlíð 39</b>		<b>AUR</b>		<b>Y 353 m<sup>2*</sup></b>	353 m <sup>2</sup>	
					0 m <sup>2</sup>	
		<b>AUS</b>	** Ásamt hækkun á risi		0 m <sup>2</sup>	
<b>SAMTALS</b>	<b>488 m<sup>2</sup></b>			<b>353 m<sup>2</sup></b>	<b>353 m<sup>2</sup></b>	<b>0.72 → 0.72</b>
<b>Drápuhlíð 40</b>		<b>AÚX</b>		<b>Y 472 m<sup>2*</sup></b>	472 m <sup>2</sup>	
		<b>AVB</b>		<b>Y 28 m<sup>2*</sup></b>	28 m <sup>2</sup>	
		<b>AÚR</b>	** Ásamt hækkun á risi		0 m <sup>2</sup>	
<b>SAMTALS</b>	<b>488 m<sup>2</sup></b>			<b>500 m<sup>2</sup></b>	<b>500 m<sup>2</sup></b>	<b>1.02 → 1.02</b>
<b>Drápuhlíð 41</b>		<b>AVL</b>		<b>Y 358 m<sup>2*</sup></b>	358 m <sup>2</sup>	
					0 m <sup>2</sup>	
		<b>AVM</b>	** Ásamt hækkun á risi		0 m <sup>2</sup>	
<b>SAMTALS</b>	<b>488 m<sup>2</sup></b>			<b>358 m<sup>2</sup></b>	<b>358 m<sup>2</sup></b>	<b>0.73 → 0.73</b>
<b>Drápuhlíð 42</b>		<b>AXÁ</b>		<b>Y 424 m<sup>2*</sup></b>	424 m <sup>2</sup>	
		<b>AVU</b>		<b>Y 26 m<sup>2*</sup></b>	26 m <sup>2</sup>	
		<b>AVP</b>	** Ásamt hækkun á risi		0 m <sup>2</sup>	
<b>SAMTALS</b>	<b>488 m<sup>2</sup></b>			<b>450 m<sup>2</sup></b>	<b>450 m<sup>2</sup></b>	<b>0.92 → 0.92</b>
<b>Drápuhlíð 43</b>		<b>AXF</b>		<b>Y 374 m<sup>2*</sup></b>	374 m <sup>2</sup>	
					0 m <sup>2</sup>	
		<b>AXG</b>	** Ásamt hækkun á risi		0 m <sup>2</sup>	

Heimilisfang	SL	AK	HB	BYGGT	YNH / NNH
SAMTALS	488 m <sup>2</sup>			374 m <sup>2</sup>	0.77 → 0.77
Drápuhlíð 44		AXÓ		Y 26 m <sup>2*</sup>	26 m <sup>2</sup>
		AXO		Y 432 m <sup>2*</sup>	432 m <sup>2</sup>
		AXN	** Ásamt hækkun á risi		0 m <sup>2</sup>
SAMTALS	488 m <sup>2</sup>			458 m <sup>2</sup>	0.94 → 0.94
Drápuhlíð 45		AYÐ		Y 364 m <sup>2*</sup>	364 m <sup>2</sup>
					0 m <sup>2</sup>
		AYF	** Ásamt hækkun á risi		0 m <sup>2</sup>
SAMTALS	488 m <sup>2</sup>			364 m <sup>2</sup>	0.75 → 0.75
Drápuhlíð 46		AYI		Y 417 m <sup>2*</sup>	417 m <sup>2</sup>
					0 m <sup>2</sup>
		AYX	** Ásamt hækkun á risi		0 m <sup>2</sup>
SAMTALS	488 m <sup>2</sup>			417 m <sup>2</sup>	0.85 → 0.85
Drápuhlíð 47		AÝÉ		Y 480 m <sup>2*</sup>	480 m <sup>2</sup>
		AYÆ		Y 109 m <sup>2*</sup>	109 m <sup>2</sup>
		AÝÐ	** Ásamt hækkun á risi		0 m <sup>2</sup>
SAMTALS	635 m <sup>2</sup>			589 m <sup>2</sup>	0.93 → 0.93
Drápuhlíð 48		AÝK		Y 461 m <sup>2*</sup>	461 m <sup>2</sup>
					0 m <sup>2</sup>
		AÝM	** Ásamt hækkun á risi		0 m <sup>2</sup>
SAMTALS	635 m <sup>2</sup>			461 m <sup>2</sup>	0.73 → 0.73
Engihlíð (Landsími)		ABD		Y 38 m <sup>2*</sup>	38 m <sup>2</sup>
		ABÐ	** Ásamt hækkun á risi		0 m <sup>2</sup>
SAMTALS	133 m <sup>2</sup>			38 m <sup>2</sup>	0.29 → 0.29
Engihlíð 6A		AÁJ		Y 12 m <sup>2*</sup>	12 m <sup>2</sup>
		AÁF	** Ásamt hækkun á risi		0 m <sup>2</sup>
SAMTALS	67 m <sup>2</sup>			12 m <sup>2</sup>	0.18 → 0.18
Engihlíð 6		ÁDÖ		Y 556 m <sup>2*</sup>	556 m <sup>2</sup>
		AÁ		Y 10 m <sup>2*</sup>	10 m <sup>2</sup>
SAMTALS	701 m <sup>2</sup>			606 m <sup>2</sup>	0.81 → 0.86
Engihlíð 7		ÁDE		Y 445 m <sup>2*</sup>	445 m <sup>2</sup>
		ÁBÝ	** Ásamt hækkun á risi		0 m <sup>2</sup>
SAMTALS	692 m <sup>2</sup>			445 m <sup>2</sup>	0.64 → 0.64
Engihlíð 9		ÁÉJ		Y 348 m <sup>2*</sup>	348 m <sup>2</sup>
		ÁER		Y 41 m <sup>2*</sup>	41 m <sup>2</sup>
		ÁÉÐ	** Ásamt hækkun á risi		0 m <sup>2</sup>
SAMTALS	809 m <sup>2</sup>			389 m <sup>2</sup>	0.48 → 0.48
Engihlíð 10		ADI		Y 342 m <sup>2*</sup>	342 m <sup>2</sup>
		ABY	** Ásamt hækkun á risi		0 m <sup>2</sup>
SAMTALS	350 m <sup>2</sup>			342 m <sup>2</sup>	0.98 → 0.98

Heimilisfang	SL	AK	HB	BYGGT	YNH / NNH
Engihlíð 12		AÐÖ		Y 326 m <sup>2*</sup>	326 m <sup>2</sup>
		AÐM		Y 36 m <sup>2*</sup>	36 m <sup>2</sup>
		AÐÓ	** Ásamt hækkun á risi		0 m <sup>2</sup>
SAMTALS	351 m <sup>2</sup>		362 m <sup>2</sup>	362 m <sup>2</sup>	1.03 → 1.03
Engihlíð 14		AFB		Y 414 m <sup>2*</sup>	414 m <sup>2</sup>
		AÁT	** Ásamt hækkun á risi		0 m <sup>2</sup>
	SAMTALS	313 m <sup>2</sup>		414 m <sup>2</sup>	414 m <sup>2</sup>
Engihlíð 16		AÁÝ		Y 365 m <sup>2*</sup>	365 m <sup>2</sup>
		AÁÆ	** Ásamt hækkun á risi		0 m <sup>2</sup>
	SAMTALS	427 m <sup>2</sup>		365 m <sup>2</sup>	365 m <sup>2</sup>
Eskihlíð 3		AOT		Y 349 m <sup>2*</sup>	349 m <sup>2</sup>
		AOÚ		Y 25 m <sup>2*</sup>	25 m <sup>2</sup>
		AOP	** Ásamt hækkun á risi		0 m <sup>2</sup>
SAMTALS	730 m <sup>2</sup>		374 m <sup>2</sup>	374 m <sup>2</sup>	0.51 → 0.51
Eskihlíð 5		APÚ		Y 440 m <sup>2*</sup>	440 m <sup>2</sup>
		APÓ	** Ásamt hækkun á risi		0 m <sup>2</sup>
	SAMTALS	524 m <sup>2</sup>		440 m <sup>2</sup>	440 m <sup>2</sup>
Eskihlíð 7		ÁDH		Y 42 m <sup>2*</sup>	42 m <sup>2</sup>
		ÁBT		Y 422 m <sup>2*</sup>	422 m <sup>2</sup>
		ÁBY	** Ásamt hækkun á risi		0 m <sup>2</sup>
SAMTALS	353 m <sup>2</sup>		464 m <sup>2</sup>	464 m <sup>2</sup>	1.31 → 1.31
Eskihlíð 9		ÁEO		Y 33 m <sup>2*</sup>	33 m <sup>2</sup>
		ÁES		Y 391 m <sup>2*</sup>	391 m <sup>2</sup>
		ÁÉL	** Ásamt hækkun á risi		0 m <sup>2</sup>
SAMTALS	370 m <sup>2</sup>		424 m <sup>2</sup>	424 m <sup>2</sup>	1.15 → 1.15
Eskihlíð 11		AÐF		Y 32 m <sup>2*</sup>	32 m <sup>2</sup>
		AÐÉ		Y 407 m <sup>2*</sup>	407 m <sup>2</sup>
		ADX	** Ásamt hækkun á risi		0 m <sup>2</sup>
SAMTALS	370 m <sup>2</sup>		439 m <sup>2</sup>	439 m <sup>2</sup>	1.19 → 1.19
Eskihlíð 13		AEÆ		Y 34 m <sup>2*</sup>	34 m <sup>2</sup>
		AEÝ		Y 360 m <sup>2*</sup>	360 m <sup>2</sup>
		AEÓ	** Ásamt hækkun á risi		0 m <sup>2</sup>
SAMTALS	371 m <sup>2</sup>		394 m <sup>2</sup>	394 m <sup>2</sup>	1.06 → 1.06
Eskihlíð 15		AFG		Y 71 m <sup>2*</sup>	71 m <sup>2</sup>
		AFP		Y 362 m <sup>2*</sup>	362 m <sup>2</sup>
		AFE	** Ásamt hækkun á risi		0 m <sup>2</sup>
SAMTALS	479 m <sup>2</sup>		433 m <sup>2</sup>	433 m <sup>2</sup>	0.90 → 0.90
Eskihlíð 21		AJÁ		Y 467 m <sup>2*</sup>	467 m <sup>2</sup>
		AÍP	** Ásamt hækkun á risi		0 m <sup>2</sup>
	SAMTALS	642 m <sup>2</sup>		467 m <sup>2</sup>	467 m <sup>2</sup>



Heimilisfang	SL	AK	HB	BYGGT	YNH / NNH
Eskihlíð 23		AKE		Y 41 m <sup>2*</sup>	41 m <sup>2</sup>
		AKF		Y 448 m <sup>2*</sup>	448 m <sup>2</sup>
		AKÐ	** Ásamt hækkun á risi		0 m <sup>2</sup>
SAMTALS	642 m <sup>2</sup>		489 m <sup>2</sup>	489 m <sup>2</sup>	0.76 → 0.76
Eskihlíð 29		AOH		Y 393 m <sup>2*</sup>	393 m <sup>2</sup>
		AOÍ	** Ásamt hækkun á risi		0 m <sup>2</sup>
	SAMTALS	682 m <sup>2</sup>		393 m <sup>2</sup>	393 m <sup>2</sup>
Eskihlíð 31		APG		Y 418 m <sup>2*</sup>	418 m <sup>2</sup>
		APM		Y 64 m <sup>2*</sup>	64 m <sup>2</sup>
		APT	** Ásamt hækkun á risi		0 m <sup>2</sup>
SAMTALS	733 m <sup>2</sup>		482 m <sup>2</sup>	482 m <sup>2</sup>	0.66 → 0.66
Eskihlíð 33-35, 33A		ARO		Y 163 m <sup>2*</sup>	163 m <sup>2</sup>
		ARK		Y 327 m <sup>2*</sup>	327 m <sup>2</sup>
		ASO		Y 327 m <sup>2*</sup>	327 m <sup>2</sup>
		AÁI	** Ásamt hækkun á risi		0 m <sup>2</sup>
SAMTALS	1.096 m <sup>2</sup>		817 m <sup>2</sup>	817 m <sup>2</sup>	0.75 → 0.75
Hamrahlíð 1-3		ABT		Y 415 m <sup>2*</sup>	415 m <sup>2</sup>
		AÓH		Y 351 m <sup>2*</sup>	351 m <sup>2</sup>
		AÁX	** Ásamt hækkun á risi		0 m <sup>2</sup>
SAMTALS	1.236 m <sup>2</sup>		766 m <sup>2</sup>	766 m <sup>2</sup>	0.62 → 0.62
Hamrahlíð 5		APM		Y 62 m <sup>2*</sup>	62 m <sup>2</sup>
		AÝÖ		Y 305 m <sup>2*</sup>	305 m <sup>2</sup>
		APÁ	** Ásamt hækkun á risi		0 m <sup>2</sup>
SAMTALS	781 m <sup>2</sup>		367 m <sup>2</sup>	367 m <sup>2</sup>	0.47 → 0.47
Hamrahlíð 7		ÁBV		Y 376 m <sup>2*</sup>	376 m <sup>2</sup>
		ÁBÍ	** Ásamt hækkun á risi		0 m <sup>2</sup>
SAMTALS	781 m <sup>2</sup>		376 m <sup>2</sup>	376 m <sup>2</sup>	0.48 → 0.48
Hamrahlíð 9		ÁÉÍ		Y 376 m <sup>2*</sup>	376 m <sup>2</sup>
					0 m <sup>2</sup>
		ÁEP	** Ásamt hækkun á risi		0 m <sup>2</sup>
SAMTALS	801 m <sup>2</sup>		376 m <sup>2</sup>	376 m <sup>2</sup>	0.47 → 0.47
Hamrahlíð 11		AÐI		Y 61 m <sup>2*</sup>	61 m <sup>2</sup>
		ADS		Y 368 m <sup>2*</sup>	368 m <sup>2</sup>
		AÐÍ	** Ásamt hækkun á risi		0 m <sup>2</sup>
SAMTALS	784 m <sup>2</sup>		429 m <sup>2</sup>	429 m <sup>2</sup>	0.55 → 0.55
Hamrahlíð 13		AEL		Y 304 m <sup>2*</sup>	304 m <sup>2</sup>
		AÉB	** Ásamt hækkun á risi		0 m <sup>2</sup>
SAMTALS	1.304 m <sup>2</sup>		304 m <sup>2</sup>	304 m <sup>2</sup>	0.23 → 0.23
Miklabraut 84A		ÁEF		Y 35 m <sup>2*</sup>	35 m <sup>2</sup>
		ÁÐÖ	** Ásamt hækkun á risi		0 m <sup>2</sup>

Heimilisfang	SL	AK	HB	BYGGT	YNH / NNH
SAMTALS	35 m <sup>2</sup>			35 m <sup>2</sup>	1.00 → 1.00
<b>Miklabraut 18</b>		AHÐ		Y 494 m <sup>2*</sup>	494 m <sup>2</sup>
		AHÚ	** Ásamt hækkun á risi		0 m <sup>2</sup>
SAMTALS	652 m <sup>2</sup>			494 m <sup>2</sup>	0.76 → 0.76
<b>Miklabraut 20</b>		AIÖ		Y 507 m <sup>2*</sup>	507 m <sup>2</sup>
		AÍÓ		Y 28 m <sup>2*</sup>	28 m <sup>2</sup>
					0 m <sup>2</sup>
		AÍK	** Ásamt hækkun á risi		0 m <sup>2</sup>
SAMTALS	652 m <sup>2</sup>			535 m <sup>2</sup>	0.82 → 0.82
<b>Miklabraut 22</b>		AJI		Y 28 m <sup>2*</sup>	28 m <sup>2</sup>
		AJP		Y 166 m <sup>2*</sup>	166 m <sup>2</sup>
		AJÖ			0 m <sup>2</sup>
SAMTALS	359 m <sup>2</sup>			194 m <sup>2</sup>	0.54 → 0.54
<b>Miklabraut 24</b>		AKÖ		Y 19 m <sup>2*</sup>	19 m <sup>2</sup>
		ALB		Y 160 m <sup>2*</sup>	160 m <sup>2</sup>
		ALÍ			0 m <sup>2</sup>
SAMTALS	200 m <sup>2</sup>			179 m <sup>2</sup>	0.90 → 0.90
<b>Miklabraut 26</b>		AMÍ		Y 19 m <sup>2*</sup>	19 m <sup>2</sup>
		AMP		Y 160 m <sup>2*</sup>	160 m <sup>2</sup>
		AMO			0 m <sup>2</sup>
SAMTALS	200 m <sup>2</sup>			179 m <sup>2</sup>	0.90 → 0.90
<b>Miklabraut 28</b>		ANÚ		Y 22 m <sup>2*</sup>	22 m <sup>2</sup>
		ANU		Y 160 m <sup>2*</sup>	160 m <sup>2</sup>
		ANX			0 m <sup>2</sup>
SAMTALS	200 m <sup>2</sup>			182 m <sup>2</sup>	0.91 → 0.91
<b>Miklabraut 30</b>		AÓÖ		Y 28 m <sup>2*</sup>	28 m <sup>2</sup>
		APÁ		Y 166 m <sup>2*</sup>	166 m <sup>2</sup>
		AÓM			0 m <sup>2</sup>
SAMTALS	369 m <sup>2</sup>			194 m <sup>2</sup>	0.53 → 0.53
<b>Miklabraut 32</b>		APÖ		Y 28 m <sup>2*</sup>	28 m <sup>2</sup>
		ARÁ		Y 211 m <sup>2*</sup>	211 m <sup>2</sup>
		ARJ			0 m <sup>2</sup>
SAMTALS	414 m <sup>2</sup>			239 m <sup>2</sup>	0.58 → 0.58
<b>Miklabraut 34</b>		ASH		Y 185 m <sup>2*</sup>	185 m <sup>2</sup>
		ARÞ			0 m <sup>2</sup>
SAMTALS	231 m <sup>2</sup>			185 m <sup>2</sup>	0.80 → 0.80
<b>Miklabraut 36</b>		ATF		Y 185 m <sup>2*</sup>	185 m <sup>2</sup>
		ATÐ			0 m <sup>2</sup>
SAMTALS	231 m <sup>2</sup>			185 m <sup>2</sup>	0.80 → 0.80
<b>Miklabraut 38</b>		AUÍ		Y 211 m <sup>2*</sup>	211 m <sup>2</sup>

Heimilisfang	SL	AK	HB	BYGGT	YNH / NNH
		AUÁ		0 m <sup>2</sup>	
<b>SAMTALS</b>	<b>340 m<sup>2</sup></b>			<b>211 m<sup>2</sup></b>	<b>0.62 → 0.62</b>
<b>Miklabraut 40</b>		AVÁ		Y 66 m <sup>2*</sup>	66 m <sup>2</sup>
		AVD		Y 372 m <sup>2*</sup>	372 m <sup>2</sup>
		AÚÞ	** Ásamt hækkun á risi	0 m <sup>2</sup>	
<b>SAMTALS</b>	<b>476 m<sup>2</sup></b>			<b>438 m<sup>2</sup></b>	<b>0.92 → 0.92</b>
<b>Miklabraut 42</b>		AVX		Y 423 m <sup>2*</sup>	423 m <sup>2</sup>
		AVÚ	** Ásamt hækkun á risi	0 m <sup>2</sup>	
<b>SAMTALS</b>	<b>376 m<sup>2</sup></b>			<b>423 m<sup>2</sup></b>	<b>1.13 → 1.13</b>
<b>Miklabraut 44</b>		AXV		Y 482 m <sup>2*</sup>	482 m <sup>2</sup>
		AXL	** Ásamt hækkun á risi	0 m <sup>2</sup>	
<b>SAMTALS</b>	<b>525 m<sup>2</sup></b>			<b>482 m<sup>2</sup></b>	<b>0.92 → 0.92</b>
<b>Miklabraut 46</b>		AYO		Y 32 m <sup>2*</sup>	32 m <sup>2</sup>
		AYS		Y 645 m <sup>2*</sup>	645 m <sup>2</sup>
		AYL	** Ásamt hækkun á risi	0 m <sup>2</sup>	
<b>SAMTALS</b>	<b>729 m<sup>2</sup></b>			<b>677 m<sup>2</sup></b>	<b>0.93 → 0.93</b>
<b>Miklabraut 48</b>		AÝJ		Y 651 m <sup>2*</sup>	651 m <sup>2</sup>
		AÝÍ	** Ásamt hækkun á risi	0 m <sup>2</sup>	
<b>SAMTALS</b>	<b>636 m<sup>2</sup></b>			<b>651 m<sup>2</sup></b>	<b>1.02 → 1.02</b>
<b>Miklabraut 50</b>		AÆB		Y 713 m <sup>2*</sup>	713 m <sup>2</sup>
		AÞÝ	** Ásamt hækkun á risi	0 m <sup>2</sup>	
<b>SAMTALS</b>	<b>673 m<sup>2</sup></b>			<b>713 m<sup>2</sup></b>	<b>1.06 → 1.06</b>
<b>Miklabraut 52</b>		AÆO		Y 80 m <sup>2*</sup>	80 m <sup>2</sup>
		AÆP		Y 711 m <sup>2*</sup>	711 m <sup>2</sup>
		AÆÓ	** Ásamt hækkun á risi	0 m <sup>2</sup>	
<b>SAMTALS</b>	<b>791 m<sup>2</sup></b>			<b>791 m<sup>2</sup></b>	<b>1.00 → 1.00</b>
<b>Miklabraut 54</b>		AÆX		Y 556 m <sup>2*</sup>	556 m <sup>2</sup>
		AÖD	** Ásamt hækkun á risi	0 m <sup>2</sup>	
<b>SAMTALS</b>	<b>526 m<sup>2</sup></b>			<b>556 m<sup>2</sup></b>	<b>1.06 → 1.06</b>
<b>Miklabraut 56</b>		AÖI		Y 560 m <sup>2*</sup>	560 m <sup>2</sup>
		AÖJ	** Ásamt hækkun á risi	0 m <sup>2</sup>	
<b>SAMTALS</b>	<b>412 m<sup>2</sup></b>			<b>560 m<sup>2</sup></b>	<b>1.36 → 1.36</b>
<b>Miklabraut 58</b>		AÖÓ		Y 560 m <sup>2*</sup>	560 m <sup>2</sup>
		AÖO	** Ásamt hækkun á risi	0 m <sup>2</sup>	
<b>SAMTALS</b>	<b>526 m<sup>2</sup></b>			<b>560 m<sup>2</sup></b>	<b>1.06 → 1.06</b>
<b>Miklabraut 60</b>		ÁAO		Y 720 m <sup>2*</sup>	720 m <sup>2</sup>
		ÁAR		Y 64 m <sup>2*</sup>	64 m <sup>2</sup>
		ÁAP	** Ásamt hækkun á risi	0 m <sup>2</sup>	
<b>SAMTALS</b>	<b>732 m<sup>2</sup></b>			<b>784 m<sup>2</sup></b>	<b>1.07 → 1.07</b>
<b>Miklabraut 62</b>		ÁAU		Y 722 m <sup>2*</sup>	722 m <sup>2</sup>

Heimilisfang	SL	AK	HB	BYGGT	YNH / NNH
		ÁAÚ	** Ásamt hækkun á risi	0 m <sup>2</sup>	
<b>SAMTALS</b>	<b>732 m<sup>2</sup></b>			<b>722 m<sup>2</sup></b>	<b>0.99 → 0.99</b>
<b>Miklabraut 64</b>		ÁAY	Y 675 m <sup>2*</sup>	675 m <sup>2</sup>	
		ÁAX	Y 64 m <sup>2*</sup>	64 m <sup>2</sup>	
		ÁAY	** Ásamt hækkun á risi	0 m <sup>2</sup>	
<b>SAMTALS</b>	<b>818 m<sup>2</sup></b>			<b>739 m<sup>2</sup></b>	<b>0.90 → 0.90</b>
<b>Miklabraut 66</b>		ÁAÖ	Y 538 m <sup>2*</sup>	538 m <sup>2</sup>	
		ÁBA	** Ásamt hækkun á risi	0 m <sup>2</sup>	
<b>SAMTALS</b>	<b>643 m<sup>2</sup></b>			<b>538 m<sup>2</sup></b>	<b>0.84 → 0.84</b>
<b>Miklabraut 68</b>		ÁBH	Y 32 m <sup>2*</sup>	32 m <sup>2</sup>	
		ÁBF	Y 733 m <sup>2*</sup>	733 m <sup>2</sup>	
		ÁBG	Y 32 m <sup>2*</sup>	32 m <sup>2</sup>	
		ÁBE	** Ásamt hækkun á risi	0 m <sup>2</sup>	
<b>SAMTALS</b>	<b>549 m<sup>2</sup></b>			<b>797 m<sup>2</sup></b>	<b>1.45 → 1.45</b>
<b>Miklabraut 70</b>		ÁDÍ	Y 469 m <sup>2*</sup>	469 m <sup>2</sup>	
		ÁDI	** Ásamt hækkun á risi	0 m <sup>2</sup>	
<b>SAMTALS</b>	<b>417 m<sup>2</sup></b>			<b>469 m<sup>2</sup></b>	<b>1.12 → 1.12</b>
<b>Miklabraut 72</b>		ÁDL	Y 477 m <sup>2*</sup>	477 m <sup>2</sup>	
		ÁDK	** Ásamt hækkun á risi	0 m <sup>2</sup>	
<b>SAMTALS</b>	<b>562 m<sup>2</sup></b>			<b>477 m<sup>2</sup></b>	<b>0.85 → 0.85</b>
<b>Miklabraut 74</b>		ÁDO	Y 464 m <sup>2*</sup>	464 m <sup>2</sup>	
		ÁDN	** Ásamt hækkun á risi	0 m <sup>2</sup>	
<b>SAMTALS</b>	<b>562 m<sup>2</sup></b>			<b>464 m<sup>2</sup></b>	<b>0.83 → 0.83</b>
<b>Miklabraut 76</b>		ÁDP	Y 476 m <sup>2*</sup>	476 m <sup>2</sup>	
		ÁDS	** Ásamt hækkun á risi	0 m <sup>2</sup>	
<b>SAMTALS</b>	<b>417 m<sup>2</sup></b>			<b>476 m<sup>2</sup></b>	<b>1.14 → 1.14</b>
<b>Miklabraut 78</b>		ÁDÚ	Y 461 m <sup>2*</sup>	461 m <sup>2</sup>	
		ÁDU	** Ásamt hækkun á risi	0 m <sup>2</sup>	
<b>SAMTALS</b>	<b>562 m<sup>2</sup></b>			<b>461 m<sup>2</sup></b>	<b>0.82 → 0.82</b>
<b>Miklabraut 80</b>		ÁÐV	Y 69 m <sup>2*</sup>	69 m <sup>2</sup>	
		ÁÐT	Y 320 m <sup>2*</sup>	320 m <sup>2</sup>	
		ÁÐÚ	** Ásamt hækkun á risi	0 m <sup>2</sup>	
<b>SAMTALS</b>	<b>566 m<sup>2</sup></b>			<b>389 m<sup>2</sup></b>	<b>0.69 → 0.69</b>
<b>Miklabraut 82</b>		ÁÐÞ	Y 332 m <sup>2*</sup>	332 m <sup>2</sup>	
		ÁÐY	** Ásamt hækkun á risi	0 m <sup>2</sup>	
<b>SAMTALS</b>	<b>368 m<sup>2</sup></b>			<b>332 m<sup>2</sup></b>	<b>0.90 → 0.90</b>
<b>Miklabraut 84</b>		ÁEÉ	Y 69 m <sup>2*</sup>	69 m <sup>2</sup>	
		ÁEÐ	Y 319 m <sup>2*</sup>	319 m <sup>2</sup>	
		ÁEA	** Ásamt hækkun á risi	0 m <sup>2</sup>	
<b>SAMTALS</b>	<b>553 m<sup>2</sup></b>			<b>388 m<sup>2</sup></b>	<b>0.70 → 0.70</b>

Heimilisfang	SL	AK	HB	BYGGT	YNH / NNH
<b>Miklabraut 86</b>		ÁEÍ		Y 320 m <sup>2*</sup>	320 m <sup>2</sup>
		ÁEJ		Y 29 m <sup>2*</sup>	29 m <sup>2</sup>
		ÁEH	** Ásamt hækkun á risi		0 m <sup>2</sup>
<b>SAMTALS</b>	<b>566 m<sup>2</sup></b>			<b>349 m<sup>2</sup></b>	<b>349 m<sup>2</sup></b>
					<b>0.62 → 0.62</b>
<b>Miklabraut 88</b>		ÁEK		Y 332 m <sup>2*</sup>	332 m <sup>2</sup>
		ÁEL	** Ásamt hækkun á risi		0 m <sup>2</sup>
	<b>SAMTALS</b>	<b>368 m<sup>2</sup></b>		<b>332 m<sup>2</sup></b>	<b>332 m<sup>2</sup></b>
					<b>0.90 → 0.90</b>
<b>Miklabraut 90</b>		ÁÉO		Y 319 m <sup>2*</sup>	319 m <sup>2</sup>
		ÁÉÓ		Y 88 m <sup>2*</sup>	88 m <sup>2</sup>
		ÁÉM	** Ásamt hækkun á risi		0 m <sup>2</sup>
<b>SAMTALS</b>	<b>545 m<sup>2</sup></b>		<b>407 m<sup>2</sup></b>	<b>407 m<sup>2</sup></b>	
					<b>0.75 → 0.75</b>
<b>Mjóahlið 4</b>		AÚH		Y 201 m <sup>2*</sup>	201 m <sup>2</sup>
		AÚM		Y 24 m <sup>2*</sup>	24 m <sup>2</sup>
		AÚO	** Ásamt hækkun á risi		0 m <sup>2</sup>
<b>SAMTALS</b>	<b>357 m<sup>2</sup></b>		<b>225 m<sup>2</sup></b>	<b>225 m<sup>2</sup></b>	
					<b>0.63 → 0.63</b>
<b>Mjóahlið 6</b>		AÖÚ		Y 32 m <sup>2*</sup>	32 m <sup>2</sup>
		ÁAI		Y 204 m <sup>2*</sup>	204 m <sup>2</sup>
		ÁAF	** Ásamt hækkun á risi		0 m <sup>2</sup>
<b>SAMTALS</b>	<b>357 m<sup>2</sup></b>		<b>236 m<sup>2</sup></b>	<b>236 m<sup>2</sup></b>	
					<b>0.66 → 0.66</b>
<b>Mjóahlið 8</b>		ÁÐA		Y 392 m <sup>2*</sup>	392 m <sup>2</sup>
		ÁÐP	** Ásamt hækkun á risi		0 m <sup>2</sup>
<b>SAMTALS</b>	<b>357 m<sup>2</sup></b>		<b>392 m<sup>2</sup></b>	<b>392 m<sup>2</sup></b>	
					<b>1.10 → 1.10</b>
<b>Mjóahlið 10</b>		ABÚ		Y 386 m <sup>2*</sup>	386 m <sup>2</sup>
		ABV	** Ásamt hækkun á risi		0 m <sup>2</sup>
<b>SAMTALS</b>	<b>357 m<sup>2</sup></b>		<b>386 m<sup>2</sup></b>	<b>386 m<sup>2</sup></b>	
					<b>1.08 → 1.08</b>
<b>Mjóahlið 12</b>		AÐÚ		Y 28 m <sup>2*</sup>	28 m <sup>2</sup>
		AÐT		Y 300 m <sup>2*</sup>	300 m <sup>2</sup>
		AEÁ	** Ásamt hækkun á risi		0 m <sup>2</sup>
<b>SAMTALS</b>	<b>357 m<sup>2</sup></b>		<b>328 m<sup>2</sup></b>	<b>328 m<sup>2</sup></b>	
					<b>0.92 → 0.92</b>
<b>Mjóahlið 14</b>		AÉN		Y 28 m <sup>2*</sup>	28 m <sup>2</sup>
		AÉÆ		Y 309 m <sup>2*</sup>	309 m <sup>2</sup>
		AÉJ	** Ásamt hækkun á risi		0 m <sup>2</sup>
<b>SAMTALS</b>	<b>367 m<sup>2</sup></b>		<b>337 m<sup>2</sup></b>	<b>337 m<sup>2</sup></b>	
					<b>0.92 → 0.92</b>
<b>Mjóahlið 16</b>		AGE		Y 70 m <sup>2*</sup>	70 m <sup>2</sup>
		AGÉ		Y 499 m <sup>2*</sup>	499 m <sup>2</sup>
		AFP	** Ásamt hækkun á risi		0 m <sup>2</sup>
<b>SAMTALS</b>	<b>703 m<sup>2</sup></b>		<b>569 m<sup>2</sup></b>	<b>569 m<sup>2</sup></b>	
					<b>0.81 → 0.81</b>
<b>Mávahlið 1</b>		ABF		Y 679 m <sup>2*</sup>	679 m <sup>2</sup>
		ABO	** Ásamt hækkun á risi		0 m <sup>2</sup>
					0 m <sup>2</sup>

Heimilisfang	SL	AK	HB	BYGGT	YNH / NNH
SAMTALS	684 m <sup>2</sup>			679 m <sup>2</sup>	0.99 → 0.99
Mávahlíð 2		AIP		Y 560 m <sup>2*</sup>	560 m <sup>2</sup>
		AÍÓ	** Ásamt hækkun á risi		0 m <sup>2</sup>
SAMTALS	698 m <sup>2</sup>			560 m <sup>2</sup>	0.80 → 0.80
Mávahlíð 3		AOY		Y 385 m <sup>2*</sup>	385 m <sup>2</sup>
					0 m <sup>2</sup>
		AÓÁ	** Ásamt hækkun á risi		0 m <sup>2</sup>
SAMTALS	456 m <sup>2</sup>			385 m <sup>2</sup>	0.84 → 0.84
Mávahlíð 4		AUÖ		Y 45 m <sup>2*</sup>	45 m <sup>2</sup>
		AÚF		Y 419 m <sup>2*</sup>	419 m <sup>2</sup>
		AUP	** Ásamt hækkun á risi		0 m <sup>2</sup>
SAMTALS	456 m <sup>2</sup>			464 m <sup>2</sup>	1.02 → 1.02
Mávahlíð 5		API		Y 44 m <sup>2*</sup>	44 m <sup>2</sup>
		APH		Y 385 m <sup>2*</sup>	385 m <sup>2</sup>
		APJ	** Ásamt hækkun á risi		0 m <sup>2</sup>
SAMTALS	456 m <sup>2</sup>			429 m <sup>2</sup>	0.94 → 0.94
Mávahlíð 6		ÁAÐ		Y 403 m <sup>2*</sup>	403 m <sup>2</sup>
					0 m <sup>2</sup>
		ÁAE	** Ásamt hækkun á risi		0 m <sup>2</sup>
SAMTALS	456 m <sup>2</sup>			403 m <sup>2</sup>	0.88 → 0.88
Mávahlíð 7		ÁBÚ		Y 364 m <sup>2*</sup>	364 m <sup>2</sup>
		ÁBP	** Ásamt hækkun á risi		0 m <sup>2</sup>
SAMTALS	456 m <sup>2</sup>			364 m <sup>2</sup>	0.80 → 0.80
Mávahlíð 8		ÁÐB		Y 390 m <sup>2*</sup>	390 m <sup>2</sup>
					0 m <sup>2</sup>
		ÁÐÓ	** Ásamt hækkun á risi		0 m <sup>2</sup>
SAMTALS	456 m <sup>2</sup>			390 m <sup>2</sup>	0.86 → 0.86
Mávahlíð 9		ÁEÆ		Y 364 m <sup>2*</sup>	364 m <sup>2</sup>
		ÁEÖ		Y 62 m <sup>2*</sup>	62 m <sup>2</sup>
		ÁÉK	** Ásamt hækkun á risi		0 m <sup>2</sup>
SAMTALS	456 m <sup>2</sup>			426 m <sup>2</sup>	0.93 → 0.93
Mávahlíð 10		ADM		Y 356 m <sup>2*</sup>	356 m <sup>2</sup>
					0 m <sup>2</sup>
		ADN	** Ásamt hækkun á risi		0 m <sup>2</sup>
SAMTALS	456 m <sup>2</sup>			356 m <sup>2</sup>	0.78 → 0.78
Mávahlíð 11		ADÆ		Y 442 m <sup>2*</sup>	442 m <sup>2</sup>
					0 m <sup>2</sup>
		ADV	** Ásamt hækkun á risi		0 m <sup>2</sup>
SAMTALS	456 m <sup>2</sup>			442 m <sup>2</sup>	0.97 → 0.97
Mávahlíð 12		AÐK		Y 27 m <sup>2*</sup>	27 m <sup>2</sup>

Heimilisfang	SL	AK	HB	BYGGT	YNH / NNH
		AÐO		Y 356 m <sup>2*</sup>	356 m <sup>2</sup>
		AÐU	** Ásamt hækkun á risi		0 m <sup>2</sup>
<b>SAMTALS</b>	<b>456 m<sup>2</sup></b>			<b>383 m<sup>2</sup></b>	<b>383 m<sup>2</sup></b>
<b>Mávahlíð 13</b>		AÉF		Y 26 m <sup>2*</sup>	26 m <sup>2</sup>
		AEM		Y 441 m <sup>2*</sup>	441 m <sup>2</sup>
		AEÖ	** Ásamt hækkun á risi		0 m <sup>2</sup>
<b>SAMTALS</b>	<b>456 m<sup>2</sup></b>			<b>467 m<sup>2</sup></b>	<b>467 m<sup>2</sup></b>
<b>Mávahlíð 14</b>		AÉU		Y 27 m <sup>2*</sup>	27 m <sup>2</sup>
		AÉG		Y 341 m <sup>2*</sup>	341 m <sup>2</sup>
		AÉÍ	** Ásamt hækkun á risi		0 m <sup>2</sup>
<b>SAMTALS</b>	<b>456 m<sup>2</sup></b>			<b>368 m<sup>2</sup></b>	<b>368 m<sup>2</sup></b>
<b>Mávahlíð 15-17</b>		AFX		Y 716 m <sup>2*</sup>	716 m <sup>2</sup>
					0 m <sup>2</sup>
					0 m <sup>2</sup>
		AÁO	** Ásamt hækkun á risi		0 m <sup>2</sup>
<b>SAMTALS</b>	<b>913 m<sup>2</sup></b>			<b>716 m<sup>2</sup></b>	<b>716 m<sup>2</sup></b>
<b>Mávahlíð 16</b>		AGD		Y 323 m <sup>2*</sup>	323 m <sup>2</sup>
		AGÐ		Y 27 m <sup>2*</sup>	27 m <sup>2</sup>
		AFÆ	** Ásamt hækkun á risi		0 m <sup>2</sup>
<b>SAMTALS</b>	<b>456 m<sup>2</sup></b>			<b>350 m<sup>2</sup></b>	<b>350 m<sup>2</sup></b>
<b>Mávahlíð 18</b>		AHF		Y 23 m <sup>2*</sup>	23 m <sup>2</sup>
		AHK		Y 354 m <sup>2*</sup>	354 m <sup>2</sup>
		AHR	** Ásamt hækkun á risi		0 m <sup>2</sup>
<b>SAMTALS</b>	<b>456 m<sup>2</sup></b>			<b>377 m<sup>2</sup></b>	<b>377 m<sup>2</sup></b>
<b>Mávahlíð 19</b>		AIJ		Y 373 m <sup>2*</sup>	373 m <sup>2</sup>
					0 m <sup>2</sup>
		AHP	** Ásamt hækkun á risi		0 m <sup>2</sup>
<b>SAMTALS</b>	<b>456 m<sup>2</sup></b>			<b>373 m<sup>2</sup></b>	<b>373 m<sup>2</sup></b>
<b>Mávahlíð 20</b>		AÍI		Y 358 m <sup>2*</sup>	358 m <sup>2</sup>
					0 m <sup>2</sup>
		AÍP	** Ásamt hækkun á risi		0 m <sup>2</sup>
<b>SAMTALS</b>	<b>456 m<sup>2</sup></b>			<b>358 m<sup>2</sup></b>	<b>358 m<sup>2</sup></b>
<b>Mávahlíð 21</b>		AJB		Y 434 m <sup>2*</sup>	434 m <sup>2</sup>
					0 m <sup>2</sup>
		AÍÚ	** Ásamt hækkun á risi		0 m <sup>2</sup>
<b>SAMTALS</b>	<b>456 m<sup>2</sup></b>			<b>434 m<sup>2</sup></b>	<b>434 m<sup>2</sup></b>
<b>Mávahlíð 22</b>		AJÝ		Y 439 m <sup>2*</sup>	439 m <sup>2</sup>
					0 m <sup>2</sup>
		AJM	** Ásamt hækkun á risi		0 m <sup>2</sup>
<b>SAMTALS</b>	<b>456 m<sup>2</sup></b>			<b>439 m<sup>2</sup></b>	<b>439 m<sup>2</sup></b>

Heimilisfang	SL	AK	HB	BYGGT	YNH / NNH
Mávahlíð 23, 23A		AKL		Y 46 m <sup>2*</sup>	46 m <sup>2</sup>
		AKÉ		Y 505 m <sup>2*</sup>	505 m <sup>2</sup>
		AÁÞ	** Ásamt hækkun á risi		0 m <sup>2</sup>
SAMTALS	608 m <sup>2</sup>			551 m <sup>2</sup>	551 m <sup>2</sup> 0.91 → 0.91
Mávahlíð 24		AKÆ		Y 456 m <sup>2*</sup>	456 m <sup>2</sup>
					0 m <sup>2</sup>
		ALI	** Ásamt hækkun á risi		0 m <sup>2</sup>
SAMTALS	643 m <sup>2</sup>			456 m <sup>2</sup>	456 m <sup>2</sup> 0.71 → 0.71
Mávahlíð 25		ALY		Y 574 m <sup>2*</sup>	574 m <sup>2</sup>
					0 m <sup>2</sup>
		ALÓ	** Ásamt hækkun á risi		0 m <sup>2</sup>
SAMTALS	634 m <sup>2</sup>			574 m <sup>2</sup>	574 m <sup>2</sup> 0.91 → 0.91
Mávahlíð 26		AMÉ		Y 531 m <sup>2*</sup>	531 m <sup>2</sup>
					0 m <sup>2</sup>
		AMS	** Ásamt hækkun á risi		0 m <sup>2</sup>
SAMTALS	634 m <sup>2</sup>			531 m <sup>2</sup>	531 m <sup>2</sup> 0.84 → 0.84
Mávahlíð 27		AMÆ		Y 459 m <sup>2*</sup>	459 m <sup>2</sup>
		ANG		Y 49 m <sup>2*</sup>	49 m <sup>2</sup>
		ANB	** Ásamt hækkun á risi		0 m <sup>2</sup>
SAMTALS	488 m <sup>2</sup>			508 m <sup>2</sup>	508 m <sup>2</sup> 1.04 → 1.04
Mávahlíð 28		ANJ		Y 57 m <sup>2*</sup>	57 m <sup>2</sup>
		ANT		Y 425 m <sup>2*</sup>	425 m <sup>2</sup>
		ANK	** Ásamt hækkun á risi		0 m <sup>2</sup>
SAMTALS	488 m <sup>2</sup>			482 m <sup>2</sup>	482 m <sup>2</sup> 0.99 → 0.99
Mávahlíð 29		AOL		Y 459 m <sup>2*</sup>	459 m <sup>2</sup>
		AOK		Y 48 m <sup>2*</sup>	48 m <sup>2</sup>
		ANÆ	** Ásamt hækkun á risi		0 m <sup>2</sup>
SAMTALS	488 m <sup>2</sup>			507 m <sup>2</sup>	507 m <sup>2</sup> 1.04 → 1.04
Mávahlíð 30		AÓR		Y 56 m <sup>2*</sup>	56 m <sup>2</sup>
		AÓP		Y 610 m <sup>2*</sup>	610 m <sup>2</sup>
		AÓO	** Ásamt hækkun á risi		0 m <sup>2</sup>
SAMTALS	569 m <sup>2</sup>			666 m <sup>2</sup>	666 m <sup>2</sup> 1.17 → 1.17
Mávahlíð 31		APX		Y 27 m <sup>2*</sup>	27 m <sup>2</sup>
		APY		Y 490 m <sup>2*</sup>	490 m <sup>2</sup>
		APÓ	** Ásamt hækkun á risi		0 m <sup>2</sup>
SAMTALS	488 m <sup>2</sup>			517 m <sup>2</sup>	517 m <sup>2</sup> 1.06 → 1.06
Mávahlíð 32		ARÐ		Y 341 m <sup>2*</sup>	341 m <sup>2</sup>
		ARB		Y 25 m <sup>2*</sup>	25 m <sup>2</sup>
		ARÍ	** Ásamt hækkun á risi		0 m <sup>2</sup>
SAMTALS	406 m <sup>2</sup>			366 m <sup>2</sup>	366 m <sup>2</sup> 0.90 → 0.90



Heimilisfang	SL	AK	HB	BYGGT	YNH / NNH
Mávahlíð 33		ARY		Y 492 m <sup>2*</sup>	492 m <sup>2</sup>
					0 m <sup>2</sup>
		ARL	** Ásamt hækkun á risi		0 m <sup>2</sup>
SAMTALS	488 m <sup>2</sup>			492 m <sup>2</sup>	1.01 → 1.01
Mávahlíð 34		ASÁ		Y 488 m <sup>2*</sup>	488 m <sup>2</sup>
		ASI		Y 25 m <sup>2*</sup>	25 m <sup>2</sup>
		ASÐ	** Ásamt hækkun á risi		0 m <sup>2</sup>
SAMTALS	488 m <sup>2</sup>			513 m <sup>2</sup>	1.05 → 1.05
Mávahlíð 35		ASN		Y 56 m <sup>2*</sup>	56 m <sup>2</sup>
		ASÝ		Y 406 m <sup>2*</sup>	406 m <sup>2</sup>
		ASÆ	** Ásamt hækkun á risi		0 m <sup>2</sup>
SAMTALS	488 m <sup>2</sup>			462 m <sup>2</sup>	0.95 → 0.95
Mávahlíð 36		ATÍ		Y 559 m <sup>2*</sup>	559 m <sup>2</sup>
					0 m <sup>2</sup>
		ATM	** Ásamt hækkun á risi		0 m <sup>2</sup>
SAMTALS	488 m <sup>2</sup>			559 m <sup>2</sup>	1.15 → 1.15
Mávahlíð 37		ATÚ		Y 54 m <sup>2*</sup>	54 m <sup>2</sup>
		ATS		Y 406 m <sup>2*</sup>	406 m <sup>2</sup>
		ATR	** Ásamt hækkun á risi		0 m <sup>2</sup>
SAMTALS	488 m <sup>2</sup>			460 m <sup>2</sup>	0.94 → 0.94
Mávahlíð 38		AUG		Y 509 m <sup>2*</sup>	509 m <sup>2</sup>
					0 m <sup>2</sup>
		AUJ	** Ásamt hækkun á risi		0 m <sup>2</sup>
SAMTALS	488 m <sup>2</sup>			509 m <sup>2</sup>	1.04 → 1.04
Mávahlíð 39		AUM		Y 508 m <sup>2*</sup>	508 m <sup>2</sup>
		AUÓ		Y 42 m <sup>2*</sup>	42 m <sup>2</sup>
		AUÚ	** Ásamt hækkun á risi		0 m <sup>2</sup>
SAMTALS	488 m <sup>2</sup>			550 m <sup>2</sup>	1.13 → 1.13
Mávahlíð 40		AÚY		Y 463 m <sup>2*</sup>	463 m <sup>2</sup>
					0 m <sup>2</sup>
		AÚU	** Ásamt hækkun á risi		0 m <sup>2</sup>
SAMTALS	488 m <sup>2</sup>			463 m <sup>2</sup>	0.95 → 0.95
Mávahlíð 41		AVF		Y 482 m <sup>2*</sup>	482 m <sup>2</sup>
					0 m <sup>2</sup>
		AVÍ	** Ásamt hækkun á risi		0 m <sup>2</sup>
SAMTALS	488 m <sup>2</sup>			482 m <sup>2</sup>	0.99 → 0.99
Mávahlíð 42		AVY		Y 469 m <sup>2*</sup>	469 m <sup>2</sup>
					0 m <sup>2</sup>
		AVS	** Ásamt hækkun á risi		0 m <sup>2</sup>
SAMTALS	488 m <sup>2</sup>			469 m <sup>2</sup>	0.96 → 0.96

Heimilisfang	SL	AK	HB	BYGGT	YNH / NNH
Mávahlíð 43		AXI		Y 56 m <sup>2*</sup>	56 m <sup>2</sup>
		AXH		Y 431 m <sup>2*</sup>	431 m <sup>2</sup>
		AXJ	** Ásamt hækkun á risi		0 m <sup>2</sup>
SAMTALS	488 m <sup>2</sup>		487 m <sup>2</sup>	487 m <sup>2</sup>	1.00 → 1.00
Mávahlíð 44		AXP		Y 465 m <sup>2*</sup>	465 m <sup>2</sup>
					0 m <sup>2</sup>
		AXÝ	** Ásamt hækkun á risi		0 m <sup>2</sup>
SAMTALS	488 m <sup>2</sup>		465 m <sup>2</sup>	465 m <sup>2</sup>	0.95 → 0.95
Mávahlíð 45		AYÁ		Y 44 m <sup>2*</sup>	44 m <sup>2</sup>
		AXÖ		Y 421 m <sup>2*</sup>	421 m <sup>2</sup>
		AYG	** Ásamt hækkun á risi		0 m <sup>2</sup>
SAMTALS	488 m <sup>2</sup>		465 m <sup>2</sup>	465 m <sup>2</sup>	0.95 → 0.95
Mávahlíð 46		AYN		Y 494 m <sup>2*</sup>	494 m <sup>2</sup>
		AYT		Y 56 m <sup>2*</sup>	56 m <sup>2</sup>
		AYJ	** Ásamt hækkun á risi		0 m <sup>2</sup>
SAMTALS	488 m <sup>2</sup>		550 m <sup>2</sup>	550 m <sup>2</sup>	1.13 → 1.13
Mávahlíð 47		AYÞ		Y 570 m <sup>2*</sup>	570 m <sup>2</sup>
		AÝE	** Ásamt hækkun á risi		0 m <sup>2</sup>
SAMTALS	635 m <sup>2</sup>		570 m <sup>2</sup>	570 m <sup>2</sup>	0.90 → 0.90
Mávahlíð 48		AÝT		Y 539 m <sup>2*</sup>	539 m <sup>2</sup>
		AÝI		Y 56 m <sup>2*</sup>	56 m <sup>2</sup>
		AÝÚ	** Ásamt hækkun á risi		0 m <sup>2</sup>
SAMTALS	635 m <sup>2</sup>		595 m <sup>2</sup>	595 m <sup>2</sup>	0.94 → 0.94
Reykjahlíð 8		ÁÐO		Y 371 m <sup>2*</sup>	371 m <sup>2</sup>
		ÁDÝ		Y 49 m <sup>2*</sup>	49 m <sup>2</sup>
		ÁÐÆ	** Ásamt hækkun á risi		0 m <sup>2</sup>
SAMTALS	737 m <sup>2</sup>		420 m <sup>2</sup>	420 m <sup>2</sup>	0.57 → 0.57
Reykjahlíð 10		ADL		Y 531 m <sup>2*</sup>	531 m <sup>2</sup>
		ADH	** Ásamt hækkun á risi		0 m <sup>2</sup>
SAMTALS	720 m <sup>2</sup>		531 m <sup>2</sup>	531 m <sup>2</sup>	0.74 → 0.74
Reykjahlíð 12		AED		Y 58 m <sup>2*</sup>	58 m <sup>2</sup>
		AÐÆ		Y 638 m <sup>2*</sup>	638 m <sup>2</sup>
		AEI	** Ásamt hækkun á risi		0 m <sup>2</sup>
SAMTALS	750 m <sup>2</sup>		696 m <sup>2</sup>	696 m <sup>2</sup>	0.93 → 0.93
Reykjahlíð 14		AÉL		Y 57 m <sup>2*</sup>	57 m <sup>2</sup>
		AÉÞ		Y 481 m <sup>2*</sup>	481 m <sup>2</sup>
		AÉS	** Ásamt hækkun á risi		0 m <sup>2</sup>
SAMTALS	763 m <sup>2</sup>		538 m <sup>2</sup>	538 m <sup>2</sup>	0.71 → 0.71
		AÁK		Y 12 m <sup>2*</sup>	12 m <sup>2</sup>
		AÁÖ	** Ásamt hækkun á risi		0 m <sup>2</sup>

Heimilisfang	SL	AK	HB	BYGGT	YNH / NNH
SAMTALS	35 m <sup>2</sup>			12 m <sup>2</sup>	0.34 → 0.34

## NÝBYGGINGAR

Innan skilmálaeiningarinnar eru ekki skilgreindar nýbyggingar.

## AÐRAR BYGGINGAR Á LÓÐ

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

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

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

### Sorpgerði

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

### Smáhýsi

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

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

### Gróðurhús

Heimilt er að byggja eitt stakstætt gróðurhús á lóð sem má að hámarki vera 15 m<sup>2</sup> 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 aðalreitir. Allar byggingar á lóð skulu vera innan byggingarreitna.

#### Takmarkaður byggingarreitur

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

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

### Gjöld fyrir byggingarheimildir

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

## SVALIR OG SVALALOKANIR

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

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

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

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

Svalalokanir eru ekki heimilaðar.

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

### Sjá 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 málm. Litaval á þökum er frjálst.

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

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

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

Fylgja skal leiðbeiningum hverfissskipulags 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 götuhlíðar húsa þar sem þær snúa að almenningrými. Gæta skal sérstaklega heildarsvips við aðalgötur og borgargötur.

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

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](#)

### Byggingareiturinn AÉX - Drápuhlíð 14

Ef innréttaðar eru íbúðir í húsinu er heimilt að gera smávægilegar útlitsbreytingar, t.d. á gluggum, gluggasetningu eða inngöngum, ef nauðsynlegt er til að tryggja gæði íbúða. Allar breytingar skulu bera virðingu fyrir upprunalegri hönnun hússins og taka mið af nærliggjandi byggð.

## KJALLARI

Kjallarar eru heimilir þar sem aðstæður leyfa.

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

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

## NIÐURRIF

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

## TÆKNIBÚNAÐUR

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

Ef sólarcellur eru staðsettar á þaki skulu þær vera hluti af þakfleti og falla að honum.

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

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

## ÓSAMÞYKKTAR FRAMKVÆMDIR

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

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



## GÆÐI BYGGÐAR

### LÓÐAMÖRK

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

### Frágangur á lóðamörkum

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

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

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

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

Sjá leiðbeiningar

➔ [Útfærsla lóða](#)

### ÚTFÆRSLA LÓÐA

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

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

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

### Gróður á lóðum

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

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

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

Forðast skal ræktun ágengra planta.

**Sjá leiðbeiningar**

[Útfærsla lóða](#)

#### **Lóðin ÁÉ - Drápuhlíð 14**

Fjarlægja skal bílastæði á baklóð hússins og útbúa þar garðsvæði/dvalarsvæði. Gróður skal þekja að lágmarki 50% af yfirborði lóðar.

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

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

**Sjá leiðbeiningar**

[↗ Ljósvist](#)

## HLJÓÐVIST

Ljóst er að hljóðvist í þéttari 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 mótvægisáðgerða vegna hljóðvistar með gerð hljóðvistarskýrslu fyrir hverja framkvæmd við uppbyggingu á svæðinu. Gera skal grein fyrir völdum lausnum fyrir útveggi, glugga, svalalokanir, aðgerðir á lóð o.s.frv. og hvernig viðkomandi aðgerðir mæta kröfum um hljóðstig við byggingar og á útisvæðum, sbr. ákvæði í byggingarreglugerð og leiðbeiningar Mannvirkjastofnunar um hljóðvist.

Hljóðmengun frá starfsemi skal leyst með byggingartæknilegum aðgerðum eins og kostur er. Sýna skal fram á gildi mótvægisáðgerða vegna hljóðvistar með gerð hljóðvistarskýrslu fyrir hverja framkvæmd sbr. ákvæði í byggingarreglugerð um varnir gegn hávaða. Staðfesting hljóðvistar vegna breytinga þegar byggðra mannvirkja er á ábyrgð hönnuða aðaluppdráttá 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 tiltekna kvaðir verið endurtekna í öðrum skilmálaliðum hverfisskipulags eftir því sem við á.





## MEÐHÖNDLUN ÚRGANGS

### Almenn ákvæði

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

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

### Úrgangslausnir við íbúðarhúsnæði

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

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

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

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

## RAFHLEÐSLUSTÆÐI

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

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

Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar við gerð rafhleðslustæða.

## DREIFISTÖÐVAR, LAGNIR OG VEITUR

Kvaðir um legu lagna koma fram á útgefnum hæða- og mæliblöðum 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 m<sup>2</sup> 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 hverfisskipulagsupprætti.

Við Mávahlíð 23 er dreifistöð Veitna ohf.



## VISTKERFI & MINJAR

### BLÁGRÆNAR OFANVATNSLAUSNIR

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

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

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

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

Sjá leiðbeiningar

[➤ Blágrænar ofanvatnslausnir](#)

### VERNDARÁKVÆÐI

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

- Miklabraut 22-30
- Miklabraut 32-38
- Blönduhlíð 8

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

Sjá Lög um menningarminjar nr. 80/2012.

#### 📦 Lóðirnar BP, BÝ, DÉ, DK, DÖ - Miklabraut 22-30

Raðhús af þessari gerð voru nýmæli í byggingarlist í Reykjavík á sínum tíma og þóttu framúrstefnuleg. Þau voru fyrstu húsin sem risu í hinu fyrirhugaða Hlíðahverfi sem að öðru leyti hóf að byggjast samkvæmt skipulagi um 1945. Hönnun húsanna er einföld og ber einkenni hins norræna fúnkisstíls. Steyptur kantur umhverfis útihurðir og handrið úr beygðum stálrörum setja sterkan svip á framhliðar húsanna auk veggja/girðinga á lóðamörkum.

#### 📦 Lóðin GÆ - Blönduhlíð 8

Íbúðarhús Freymóðs Jóhannssonar listmálara og lagahöfundar. Sérstætt hús, sérhannað sem íbúðarhús með vinnustofu listamanns („atelier“) sem skartar stórum þakglugga. Sjá má ákveðin „art deco“-áhrif í stíl hússins, mjúkar línur og samhverfu. Freymóður dvaldi um tíma á Ítalíu þaðan sem hugmyndin að útliti hússins mun vera komin.

#### 📦 Lóðirnar EG, EM, EU, EÆ - Miklabraut 32-38

Raðhús af þessari gerð voru nýmæli í byggingarlist í Reykjavík á sínum tíma og þóttu framúrstefnuleg. Þau voru fyrstu húsin sem risu í hinu fyrirhugaða Hlíðahverfi sem að öðru leyti hóf að byggjast samkvæmt skipulagi um 1945. Hönnun húsanna er einföld og ber einkenni hins norræna fúnkisstíls. Handrið úr beygðum stálrörum setja sterkan svip á framhliðar húsanna auk

girðinga/veggja á lóðarmörkum.

## FORNLEIFAR

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

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

Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

## NÁTTÚRUSÉRKENNI

Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.



## SAMGÖNGUR

### ALMENNINGSSAMGÖNGUR

Á ekki við.

### SAMGÖNGUSTEFNA

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

### GÖTUR, STÍGAR OG GANGSTÉTTIR

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

Þar sem nýir göngustígar og hjólastígar eru sýndir á hverfisskipulagsupprætti 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 yfirferast úr eldra deiliskipulagi. Þar sem skráð eru bílastæði inni er átt við stæði í sameiginlegum bílageymslum. Þar sem skráð eru bílastæði úti er um að ræða stæði utandyra á lóð, þ.m.t. stæði fyrir framan bílskúra. Stæði inni í bílskúrum eru ekki talin í töflunni.

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls				
Barmahlíð 2	0	2	2	Barmahlíð 3	0	2	2
Barmahlíð 4	0	1	1	Barmahlíð 5	0	1	1
Barmahlíð 6	0	2	2	Barmahlíð 7	0	2	2
Barmahlíð 8	0	1	1	Barmahlíð 9	0	2	2
Barmahlíð 10	0	2	2	Barmahlíð 12	0	1	1
Barmahlíð 14	0	2	2	Barmahlíð 15	0	2	2
Barmahlíð 17	0	2	2	Barmahlíð 25	0	2	2
Barmahlíð 29	0	2	2	Barmahlíð 30	0	2	2
Barmahlíð 31	0	2	2	Barmahlíð 33	0	2	2

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls				
Barmahlíð 34	0	1	1	Barmahlíð 35	0	2	2
Barmahlíð 36	0	2	2	Barmahlíð 38	0	2	2
Barmahlíð 39	0	1	1	Barmahlíð 40	0	1	1
Barmahlíð 41	0	2	2	Barmahlíð 42	0	1	1
Barmahlíð 43	0	1	1	Barmahlíð 44	0	1	1
Barmahlíð 45	0	1	1	Barmahlíð 46	0	1	1
Barmahlíð 47	0	1	1	Barmahlíð 48	0	2	2
Barmahlíð 49	0	1	1	Barmahlíð 50	0	1	1
Barmahlíð 51	0	2	2	Barmahlíð 52	0	1	1
Barmahlíð 53	0	1	1	Barmahlíð 54	0	1	1
Barmahlíð 55	0	2	2	Barmahlíð 56	0	1	1
Blönduhlíð 1	0	5	5	Blönduhlíð 3	0	1	1
Blönduhlíð 4	0	2	2	Blönduhlíð 5	0	1	1
Blönduhlíð 6	0	2	2	Blönduhlíð 7	0	1	1
Blönduhlíð 8	0	1	1	Blönduhlíð 10	0	1	1
Blönduhlíð 15	0	2	2	Blönduhlíð 16	0	2	2
Blönduhlíð 17	0	2	2	Blönduhlíð 18	0	2	2
Blönduhlíð 19	0	2	2	Blönduhlíð 20	0	2	2
Blönduhlíð 21	0	2	2	Blönduhlíð 22	0	2	2
Blönduhlíð 23	0	1	1	Blönduhlíð 24	0	2	2
Blönduhlíð 25	0	1	1	Blönduhlíð 26	0	1	1
Blönduhlíð 27	0	2	2	Blönduhlíð 29	0	1	1
Blönduhlíð 31	0	2	2	Blönduhlíð 33	0	2	2
Blönduhlíð 35	0	2	2	Drápuhlíð 1	0	2	2
Drápuhlíð 3	0	1	1	Drápuhlíð 4	0	1	1
Drápuhlíð 5	0	1	1	Drápuhlíð 6	0	2	2
Drápuhlíð 7	0	1	1	Drápuhlíð 8	0	1	1
Drápuhlíð 9	0	1	1	Drápuhlíð 10	0	1	1
Drápuhlíð 11	0	1	1	Drápuhlíð 12	0	1	1
Drápuhlíð 13	0	1	1	Drápuhlíð 14	0	2	2
Drápuhlíð 15	0	1	1	Drápuhlíð 17	0	1	1
Drápuhlíð 18	0	1	1	Drápuhlíð 19	0	1	1
Drápuhlíð 20	0	1	1	Drápuhlíð 21	0	1	1
Drápuhlíð 22	0	1	1	Drápuhlíð 23	0	2	2
Drápuhlíð 24	0	2	2	Drápuhlíð 25	0	2	2
Drápuhlíð 26	0	1	1	Drápuhlíð 27	0	1	1
Drápuhlíð 28	0	1	1	Drápuhlíð 29	0	1	1
Drápuhlíð 30	0	1	1	Drápuhlíð 31	0	2	2
Drápuhlíð 32, 32H	0	1	1	Drápuhlíð 33	0	1	1
Drápuhlíð 34	0	1	1	Drápuhlíð 35	0	1	1
Drápuhlíð 36	0	1	1	Drápuhlíð 37	0	1	1
Drápuhlíð 38	0	1	1	Drápuhlíð 39	0	1	1
Drápuhlíð 40	0	1	1	Drápuhlíð 41	0	1	1
Drápuhlíð 42	0	1	1	Drápuhlíð 43	0	1	1
Drápuhlíð 44	0	1	1	Drápuhlíð 45	0	1	1
Drápuhlíð 46	0	1	1	Drápuhlíð 47	0	2	2

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

Engihlíð 9	0	1	1
Engihlíð 16	0	1	1
Eskihlíð 5	0	1	1
Eskihlíð 9	0	1	1
Eskihlíð 13	0	1	1
Eskihlíð 23	0	2	2
Eskihlíð 33-35, 33A	0	11	11
Hamrahlíð 5	0	2	2
Miklabraut 18	0	2	2
Miklabraut 22	0	1	1
Miklabraut 32	0	1	1
Miklabraut 46	0	1	1
Miklabraut 52	0	2	2
Miklabraut 62	0	2	2
Miklabraut 68	0	1	1
Miklabraut 84	0	3	3
Miklabraut 90	0	2	2
Mjóahlíð 6	0	1	1
Mjóahlíð 14	0	1	1
Mávahlíð 3	0	1	1
Mávahlíð 5	0	1	1
Mávahlíð 7	0	1	1
Mávahlíð 9	0	1	1
Mávahlíð 11	0	1	1
Mávahlíð 13	0	1	1
Mávahlíð 15-17	0	2	2
Mávahlíð 18	0	1	1
Mávahlíð 20	0	1	1
Mávahlíð 22	0	1	1
Mávahlíð 24	0	1	1
Mávahlíð 27	0	1	1
Mávahlíð 29	0	1	1
Mávahlíð 31	0	1	1
Mávahlíð 33	0	1	1
Mávahlíð 35	0	2	2
Mávahlíð 37	0	2	2
Mávahlíð 39	0	1	1
Mávahlíð 41	0	1	1
Mávahlíð 43	0	2	2
Mávahlíð 45	0	2	2
Mávahlíð 47	0	2	2
Reykjahlíð 8	0	2	2
Reykjahlíð 14	0	2	2

Bílastæði fyrir hreyfihamlaða, sjá ákvæði gildandi byggingarreglugerðar.

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

### 3.2.1 - Hlíðar vestan og austan Lönguhlíðar

koma til nýtingar.

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

Óheimilt er að fjölga bílastæðum innan lóðar vegna nýrra íbúða.

---

#### Lóðin ÁÉ - Drápuhlíð 14

Fækka skal bílastæðum á lóðinni með því að fjarlægja bílastæði á baklóð. Heimilt er að útbúa tvö bílastæði á lóðinni með innkeyrslum við aðliggjandi lóðmörk.

---

## 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 3.2.2

# Hörgshlíð og Háahlíð

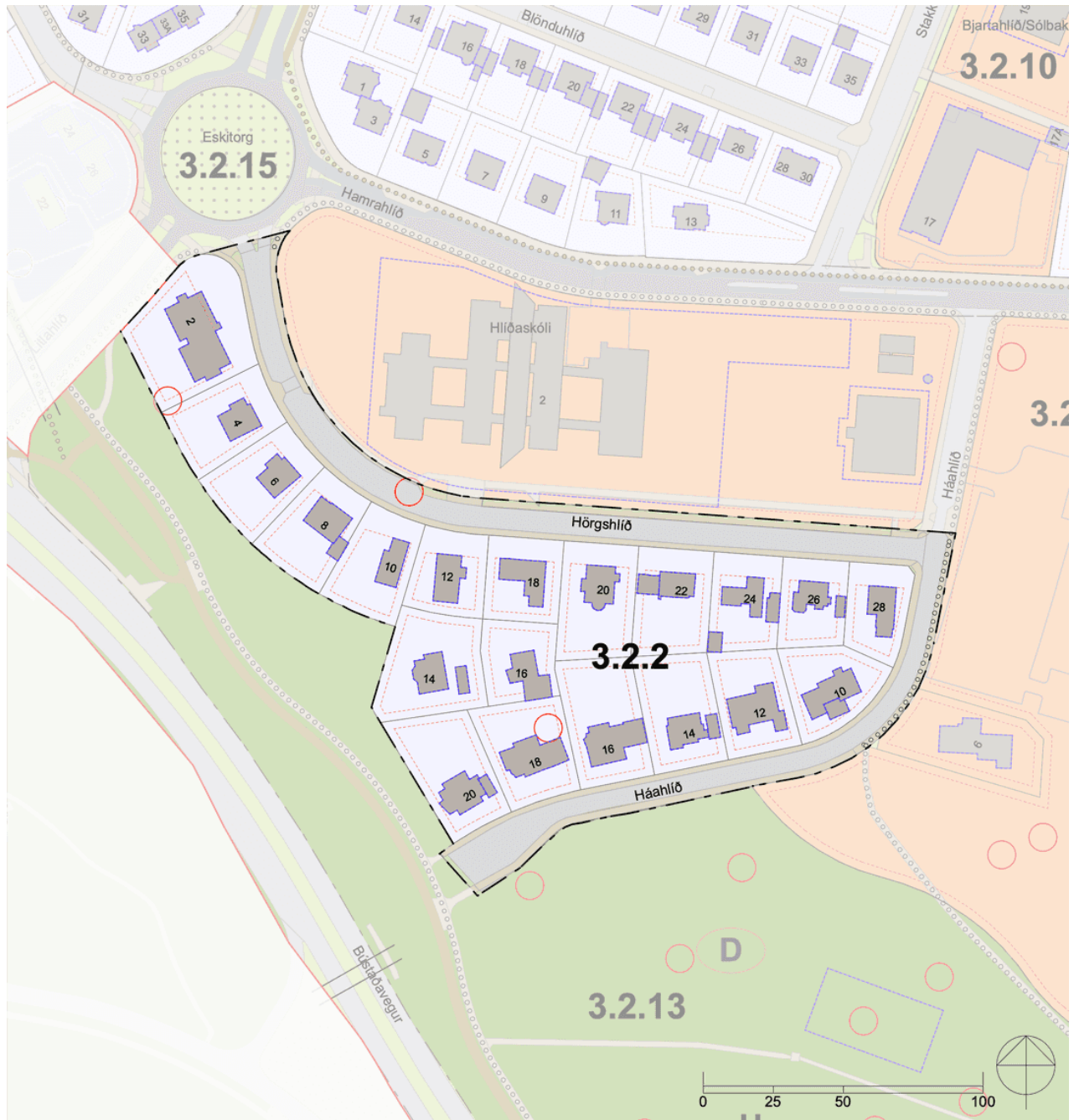






### Hverfisskipulagsuppráttur fyrir skilmálaeiningu 3.2.2

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsupprætti fyrir skilmálaeiningu 3.2.2 Hörgshlíð og Háahlíð. Sé munur á uppráttum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisskipulagsupprætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsupprátturinn aftast í bókinni. Bent er á að landnotkun á hverfisskipulagsupprætti er eingöngu sýnd til skýringar og eru ekki endilega í samræmi við afmörkun eins og hún kemur fram í aðalskipulagi. Ef breytingar verða á afmörkun í aðalskipulagi þá hefur hún engin áhrif á stærð eða afmörkun landnotunarreitna í hverfisskipulaginu.



#### Skýringar

##### Landnotkun

- Afmörkun hverfisskipulags
- Afmörkun skilmálaeininga
- Svæði utan hverfisskipulags / þróunarsvæði
- Hús / byggingar
- Lóðamörk
- Íbúðarbyggð
- Miðsvæði
- Samfélagsstjónusta
- Verslun og þjónusta
- Íþróttasvæði

##### Opin svæði - Borgarlendi

- H Hverfisgarður: Garðar innan hverfis som þýna lóðum hverfis
- O Opin svæði: Gróður við göturými og önnur óskilgreind græn svæði
- L Leiksvæði: Heiðbundin leiksvæði með gróft og leikmöguleikum
- D Dvalarsvæði: Grænt yfirbragð, gróður og hverasvæði
- M Matjurtagarður
- K Kyrrt svæði: Álið til dvalar og slökunar á opnu svæði í skjóli frá heilu umferðaríðum
- V Vatn

##### Samgöngur

- G Götur
- AB Borgargötur (aðalgötur)
- N Nýjar götur
- GG Gangstéttir/göngustigar
- HJ Hjólastigar
- MHL Megin hjólastigur, (leiðbeinandi lega)
- NG Megin göngutenging, (leiðbeinandi lega)
- NU Növrandi undirgöng/göngubrú
- BT Bætt undirgöng/göngubrú
- NY Ný undirgöng/göngubrú

##### Verndarákæði

- Hverfisvernd, samstæður húsa og heildir
- Hverfisvernd, einstök hús og húsaádr
- Umsagnarskyld hús
- Friðuð hús / fríðyst hús
- Fornleifar og yngri minjar
- Náttúruminjar / Náttúruserkenni

##### Annað

- Takmarkaður byggingarreitur, sjá skilmála
- Aðalbyggingarreitur, sjá skilmála
- Möguleg hækkun fjölbýlishúsa
- 20 Hámarkshað bygginga
- 6 Grenndarstöð, (leiðbeinandi lega)
- 20 Hjóðvörn (leiðbeinandi staðstening)
- Hverfistorg og/eða feigrun göturýma
- Kvædir (sjá nánar í bók 2)



## SAMFÉLAG

STARFSEMI	61
HÚSAGERÐIR	61
VERSLUN OG ÞJÓNUSTA	61
ÍBÚÐIR	61
LÝÐHEILSA	62



## MANNVIRKI

YFIRFÆRÐAR	63
BYGGINGARHEIMILDIR	
VIÐBÓTARBYGGINGARHEIMILDIR	65
NÝBYGGINGAR	67
AÐRAR BYGGINGAR Á LÓÐ	67
BYGGINGARREITIR OG GJÖLD	68
SVALIR OG SVALALOKANIR	68
ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS	69
ÚTLITSBREYTINGAR OG VIÐHALD	69
KJALLARI	69
NIÐURRIF	69
TÆKNIBÚNAÐUR	69
ÓSAMÞYKKTAR FRAMKVÆMDIR	70



## GÆÐI BYGGÐAR

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



## ORKA & AUÐLINDIR

MEÐHÖNDLUN ÚRGANGS	72
RAFHEÐSLUSTÆÐI	73
DREIFISTÖÐVAR, LAGNIR OG VEITUR	73



## VISTKERFI & MINJAR

BLÁGRÆNAR OFANVATNSLAUSNIR	73
VERNDARÁKVÆÐI	74
FORNLEIFAR	74
NÁTTÚRUSÉRKENNI	74



## SAMGÖNGUR

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



## NÁTTÚRUVÁ

FLÓÐ OG AÐRAR NÁTTÚRUHAMFARIR	75
VINDAFAR	75

## UM SKILMÁLAEININGU

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

## HELSTU ÁHERSLUR

Viðbótarbyggingarheimildir eru veittar þar sem nýtingarhlutfall lóðar gefur tilefni til.

Viðbótarheimildir eru gefnar fyrir viðbyggingar.

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

Heimilað er að stunda atvinnustarfsemi innan íbúðar.

Heimilað er setja smáhýsi og gróðurhús á lóð.

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

Eldri heimildir fyrir bílastæðum eru yfirfærðar í skilmála hverfisskipulags.

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

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

## SKILMÁLAR



## SAMFÉLAG

### STARFSEMI

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

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

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

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

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

Heimildir fyrir gististarfsemi eru samkvæmt ákvæðum gildandi aðalskipulags 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 hverfisskipulagsupprætti. 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

Sérbýlishús 1-2 hæða auk kjallara.

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

Fjölbýlishús á þremur hæðum auk kjallara, með átta íbúðum.

### VERSLUN OG ÞJÓNUSTA

Í skilmálaeiningunni er ekki skilgreint verslunar- eða þjónustuhúsnæði.

### ÍBÚÐIR

Heimilt er að skipta upp íbúðum og 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 úrgangsilátum og breyta fyrirkomulagi, sbr. skilmála um meðhöndlun úrgangs og aðrar byggingar á lóð.

**Sjá leiðbeiningar**

[➤ Fjölgun íbúða](#)

## LÝÐHEILSA

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

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



## YFIRFÆRÐAR BYGGINGARHEIMILDIR

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

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

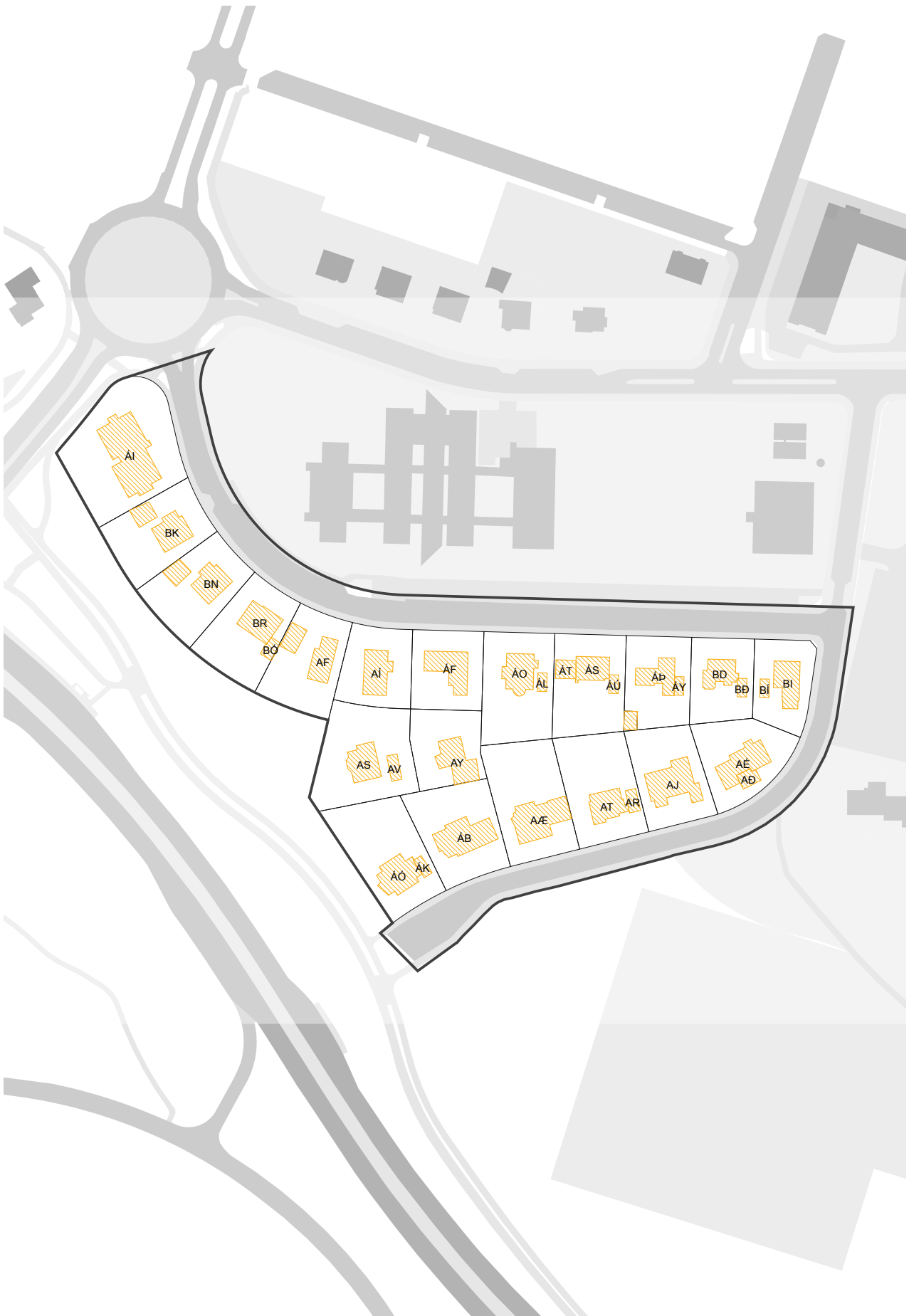
Tilvísanir í skilmála eldra deiliskipulags sem yfirferðir eru í hverfisskipulag birtast í viðeigandi skilmálaliðum hverfisskipulags. Í þeim tilfellum þar sem ósamræmi er milli byggingarheimilda eldra deiliskipulags sem yfirferðar eru í hverfisskipulag og nýrra heimilda sem veittar eru í hverfisskipulagi, gilda þær heimildir sem eru rýmri.

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

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

### Almenn ákvæði

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



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



## VIÐBÓTARBYGGINGARHEIMILDIR

### Almenn ákvæði

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

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

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

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

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

### Önnur ákvæði

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

Óheimilt er að hækka þak.

## Byggingarheimildir

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

**T** Innan takmarkaða byggingareitar lóðar  
**A** Innan aðalbyggingarreit  
**Y** Innan yfirfærðs byggingareits  
~~100 m<sup>2</sup>~~ Byggt er yfirfært  
**\*** Óstaðfest tala  
**\*\*** Atriði sem bætast við heimild

Heimilisfang	SL	AK	HB	BYGGT	YNH / NNH
<b>Háahlíð 10</b>		<b>AÐ</b>		<b>Y</b> 31 m <sup>2*</sup>	31 m <sup>2</sup>
		<b>AÉ</b>		<b>Y</b> 338 m <sup>2*</sup>	338 m <sup>2</sup>
<b>SAMTALS</b>	<b>928 m<sup>2</sup></b>			<b>369 m<sup>2</sup></b>	<b>0.40 → 0.40</b>
<b>Háahlíð 12</b>		<b>AJ</b>		<b>Y</b> 419 m <sup>2*</sup>	419 m <sup>2</sup>
<b>SAMTALS</b>	<b>963 m<sup>2</sup></b>			<b>419 m<sup>2</sup></b>	<b>0.44 → 0.44</b>
<b>Háahlíð 14</b>		<b>AR</b>		<b>Y</b> 30 m <sup>2*</sup>	30 m <sup>2</sup>
		<b>AT</b>		<b>Y</b> 307 m <sup>2*</sup>	307 m <sup>2</sup>
<b>SAMTALS</b>	<b>1.110 m<sup>2</sup></b>			<b>444 m<sup>2</sup></b>	<b>0.30 → 0.40</b>
<b>Háahlíð 16</b>		<b>AÆ</b>		<b>Y</b> 373 m <sup>2*</sup>	373 m <sup>2</sup>
<b>SAMTALS</b>	<b>1.230 m<sup>2</sup></b>			<b>492 m<sup>2</sup></b>	<b>0.30 → 0.40</b>
<b>Háahlíð 18</b>		<b>ÁB</b>		<b>Y</b> 339 m <sup>2*</sup>	339 m <sup>2</sup>
<b>SAMTALS</b>	<b>1.084 m<sup>2</sup></b>			<b>434 m<sup>2</sup></b>	<b>0.31 → 0.40</b>
<b>Háahlíð 20</b>		<b>ÁK</b>		<b>Y</b> 25 m <sup>2*</sup>	25 m <sup>2</sup>
		<b>ÁÓ</b>		<b>Y</b> 335 m <sup>2*</sup>	335 m <sup>2</sup>
<b>SAMTALS</b>	<b>1.197 m<sup>2</sup></b>			<b>479 m<sup>2</sup></b>	<b>0.30 → 0.40</b>
<b>Hörgshlíð 24A</b>				<b>Y</b> 35 m <sup>2*</sup>	35 m <sup>2</sup>
<b>SAMTALS</b>	<b>37 m<sup>2</sup></b>			<b>35 m<sup>2</sup></b>	<b>0.95 → 0.95</b>
<b>Hörgshlíð 2</b>		<b>ÁI</b>		<b>Y</b> 1.519 m <sup>2*</sup>	1.519 m <sup>2</sup>
<b>SAMTALS</b>	<b>1.733 m<sup>2</sup></b>			<b>1.519 m<sup>2</sup></b>	<b>0.88 → 0.88</b>
<b>Hörgshlíð 4</b>		<b>BK</b>		<b>Y</b> 414 m <sup>2*</sup>	414 m <sup>2</sup>
					0 m <sup>2</sup>
<b>SAMTALS</b>	<b>969 m<sup>2</sup></b>			<b>414 m<sup>2</sup></b>	<b>0.43 → 0.43</b>
<b>Hörgshlíð 6</b>		<b>BN</b>		<b>Y</b> 397 m <sup>2*</sup>	397 m <sup>2</sup>
					0 m <sup>2</sup>
<b>SAMTALS</b>	<b>966 m<sup>2</sup></b>			<b>397 m<sup>2</sup></b>	<b>0.41 → 0.41</b>
<b>Hörgshlíð 8</b>		<b>BÓ</b>		<b>Y</b> 32 m <sup>2*</sup>	32 m <sup>2</sup>
		<b>BR</b>		<b>Y</b> 296 m <sup>2*</sup>	296 m <sup>2</sup>
<b>SAMTALS</b>	<b>966 m<sup>2</sup></b>			<b>386 m<sup>2</sup></b>	<b>0.34 → 0.40</b>
<b>Hörgshlíð 10</b>		<b>AF</b>		<b>Y</b> 252 m <sup>2*</sup>	252 m <sup>2</sup>
					0 m <sup>2</sup>
<b>SAMTALS</b>	<b>966 m<sup>2</sup></b>			<b>386 m<sup>2</sup></b>	<b>0.26 → 0.40</b>

Heimilisfang	SL	AK	HB	BYGGT	YNH / NNH
<b>Hörgshlíð 12</b>		AÍ		Y 314 m <sup>2*</sup>	314 m <sup>2</sup>
SAMTALS	785 m <sup>2</sup>			314 m <sup>2</sup>	0.40 → 0.40
<b>Hörgshlíð 14</b>		AV		Y 40 m <sup>2*</sup>	40 m <sup>2</sup>
		AS		Y 277 m <sup>2*</sup>	277 m <sup>2</sup>
SAMTALS	1.286 m <sup>2</sup>			514 m <sup>2</sup>	0.25 → 0.40
<b>Hörgshlíð 16</b>		AY		Y 251 m <sup>2*</sup>	251 m <sup>2</sup>
SAMTALS	753 m <sup>2</sup>			301 m <sup>2</sup>	0.33 → 0.40
<b>Hörgshlíð 18</b>		ÁF		Y 453 m <sup>2*</sup>	453 m <sup>2</sup>
SAMTALS	809 m <sup>2</sup>			453 m <sup>2</sup>	0.56 → 0.56
<b>Hörgshlíð 20</b>		ÁO		Y 494 m <sup>2*</sup>	494 m <sup>2</sup>
		ÁL		Y 25 m <sup>2*</sup>	25 m <sup>2</sup>
SAMTALS	1.112 m <sup>2</sup>			519 m <sup>2</sup>	0.47 → 0.47
<b>Hörgshlíð 22</b>		ÁT		Y 26 m <sup>2*</sup>	26 m <sup>2</sup>
		ÁS		Y 279 m <sup>2*</sup>	279 m <sup>2</sup>
		ÁÚ		Y 25 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
SAMTALS	1.027 m <sup>2</sup>			410 m <sup>2</sup>	0.32 → 0.40
<b>Hörgshlíð 24</b>		ÁÞ		Y 401 m <sup>2*</sup>	401 m <sup>2</sup>
		ÁÝ		Y 32 m <sup>2*</sup>	32 m <sup>2</sup>
SAMTALS	820 m <sup>2</sup>			433 m <sup>2</sup>	0.53 → 0.53
<b>Hörgshlíð 26</b>		BD		Y 309 m <sup>2*</sup>	309 m <sup>2</sup>
		BÐ		Y 25 m <sup>2*</sup>	25 m <sup>2</sup>
SAMTALS	751 m <sup>2</sup>			334 m <sup>2</sup>	0.44 → 0.44
<b>Hörgshlíð 28</b>		BI		Y 363 m <sup>2*</sup>	363 m <sup>2</sup>
		BÍ		Y 25 m <sup>2*</sup>	25 m <sup>2</sup>
SAMTALS	730 m <sup>2</sup>			388 m <sup>2</sup>	0.53 → 0.53

## NÝBYGGINGAR

Innan skilmálaeiningarinnar eru ekki skilgreindar nýbyggingar.

## AÐRAR BYGGINGAR Á LÓÐ

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

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

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

## Sorppgerði

Heimilt er að byggja eitt sorppgerði 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 aðalreitir. Allar byggingar á lóð skulu vera innan byggingarreita.

#### Takmarkaður byggingarreitur

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

#### Aðalbyggingarreitur

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

### Gjöld fyrir byggingarheimildir

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

## SVALIR OG SVALALOKANIR

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

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

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

Lágmarkshæð undir svalir við gangstétt er 2,4 metrar.

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

#### Sjá leiðbeiningar

➤ [Svalir og útlitsbreytingar](#)

➤ [Þakbreytingar](#)

## ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

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

Þakbreytingar eru ekki heimilar.

#### Sjá leiðbeiningar

➤ [Þakbreytingar](#)

## ÚTLITSBREYTINGAR OG VIÐHALD

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

#### Sjá leiðbeiningar

➤ [Svalir og útlitsbreytingar](#)

## KJALLARI

Kjallarar eru heimilir þar sem aðstæður leyfa.

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

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

## NIÐURRIF

Almennt er niðurrif húsa óheimilt. Ríkar ástæður skulu vera fyrir niðurrifi og áður en það er heimilað skal liggja fyrir greinargerð óháðs sérfræðings í mannvirkjagerð um ástand hússins og varðveislugildi þess. Lóðarhafi skal einnig lýsa með teikningum fyrirætlunum um það hús sem byggja á í staðinn. Þær teikningar skal kynna fyrir byggingar- og skipulagsyfirdömdum. Leyfi fyrir niðurrifi er samþykkt samhliða byggingarleyfi fyrir nýju húsi og er háð samþykki byggingar- og skipulagsyfirdömda 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 kjöllumurum, enda hafi umfang húss ekki breyst frá síðasta samþykktu byggingarleyfi. Skipulagsfulltrúi ákvarðar hvort aukið byggingarmagn uppfyllir ákvæði 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.



## GÆÐI BYGGÐAR

### LÓÐAMÖRK

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

### Frágangur á lóðamörkum

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

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

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

### ÚTFÆRSLA LÓÐA

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

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

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

### Gróður á lóðum

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

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

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

Forðast skal ræktun ágengra plantna.

**Sjá leiðbeiningar**

[➤ Útfærsla lóða](#)

## ALMENNINGSRÝMI

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

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

### Gróður á opnum svæðum

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

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

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

**Sjá leiðbeiningar**

[➤ Almenningsrými](#)

## BORGARBÚSKAPUR

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

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

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

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

## LJÓSVIST

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

Ljósabúnaður og hönnun lýsingar skal vera með þeim hætti að ekki sé 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 innandyrna skal leyst með byggingartæknilegum aðgerðum. Sýna skal fram á gildi

mótvægisáðgerða vegna hljóðvistar með gerð hljóðvistar skýrslu fyrir hverja framkvæmd við uppbyggingu á svæðinu. Gera skal grein fyrir völdum lausnum fyrir útveggi, glugga, svalalokanir, aðgerðir á lóð o.s.frv. og hvernig viðkomandi aðgerðir mæta kröfum um hljóðstig við byggingar og á útisvæðum, sbr. ákvæði í byggingarreglugerð og leiðbeiningar Mannvirkjastofnunar um hljóðvist.

## LOFTGÆÐI

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

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

## KVAÐIR

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

Dæmi um kvaðir eru:

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

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



## ORKA & AUÐLINDIR

### MEÐHÖNDLUN ÚRGANGS

#### Almenn ákvæði

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

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

#### Úrgangslausrir við íbúðarhúsnæði

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

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

Heimilt er að setja upp safnkassa á lóð sem tekur við líffrænum úrgangi og skilar næringarríki



gróðurmold til baka í lóðina. Safnkassi skal ekki standa nærri íbúðarhúsi á lóðinni eða íbúðarhúsi á nágrannalóð.

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

## RAFHLEÐSLUSTÆÐI

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

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

Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar við gerð rafhleðslustæða.

## DREIFISTÖÐVAR, LAGNIR OG VEITUR

Kvaðir um legu lagna koma fram á útgefnum hæða- og mæliblöðum 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 m<sup>2</sup> 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 hverfisskipulagsupprætti.

Við Hörgshlíð 24 er dreifistöð Veitna ohf.



## VISTKERFI & MINJAR

### BLÁGRÆNAR OFANVATNSLAUSNIR

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

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

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

Við nýframkvæmdir á borgarlandi skal leitast við að innleiða blágrænar 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

Á ekki við.

### SAMGÖNGUSTEFNA

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

### GÖTUR, STÍGAR OG GANGSTÉTTIR

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

Þar sem nýir göngustígar og hjólastígar eru sýndir á hverfisskipulagsuppdraetti 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				
Háahlíð 10	0	1	1	Háahlíð 12	0	2	2
Háahlíð 14	0	2	2	Háahlíð 16	0	2	2
Háahlíð 18	0	2	2	Háahlíð 20	0	1	1
Hörgshlíð 2	6	6	12	Hörgshlíð 4	0	3	3
Hörgshlíð 6	0	1	1	Hörgshlíð 8	0	2	2

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls				
Hörgshlíð 10	0	1	1	Hörgshlíð 12	0	1	1
Hörgshlíð 14	0	1	1	Hörgshlíð 16	0	1	1
Hörgshlíð 18	0	1	1	Hörgshlíð 20	0	6	6
Hörgshlíð 22	0	2	2	Hörgshlíð 24	0	2	2
Hörgshlíð 26	0	2	2	Hörgshlíð 28	0	1	1

Bílastæði fyrir hreyfihamlaða, sjá ákvæði gildandi byggingarreglugerðar.

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

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

Óheimilt er að fjölga bílastæðum innan lóðar vegna 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, tempru vind og auka skjól.

### DEILISKIPULAG FELLT ÚR GILDI

#### Upplýsingar um deiliskipulag sem fellt er úr gildi með hverfisskipulagi

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

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

SKILMÁLAEINING 3.2.3

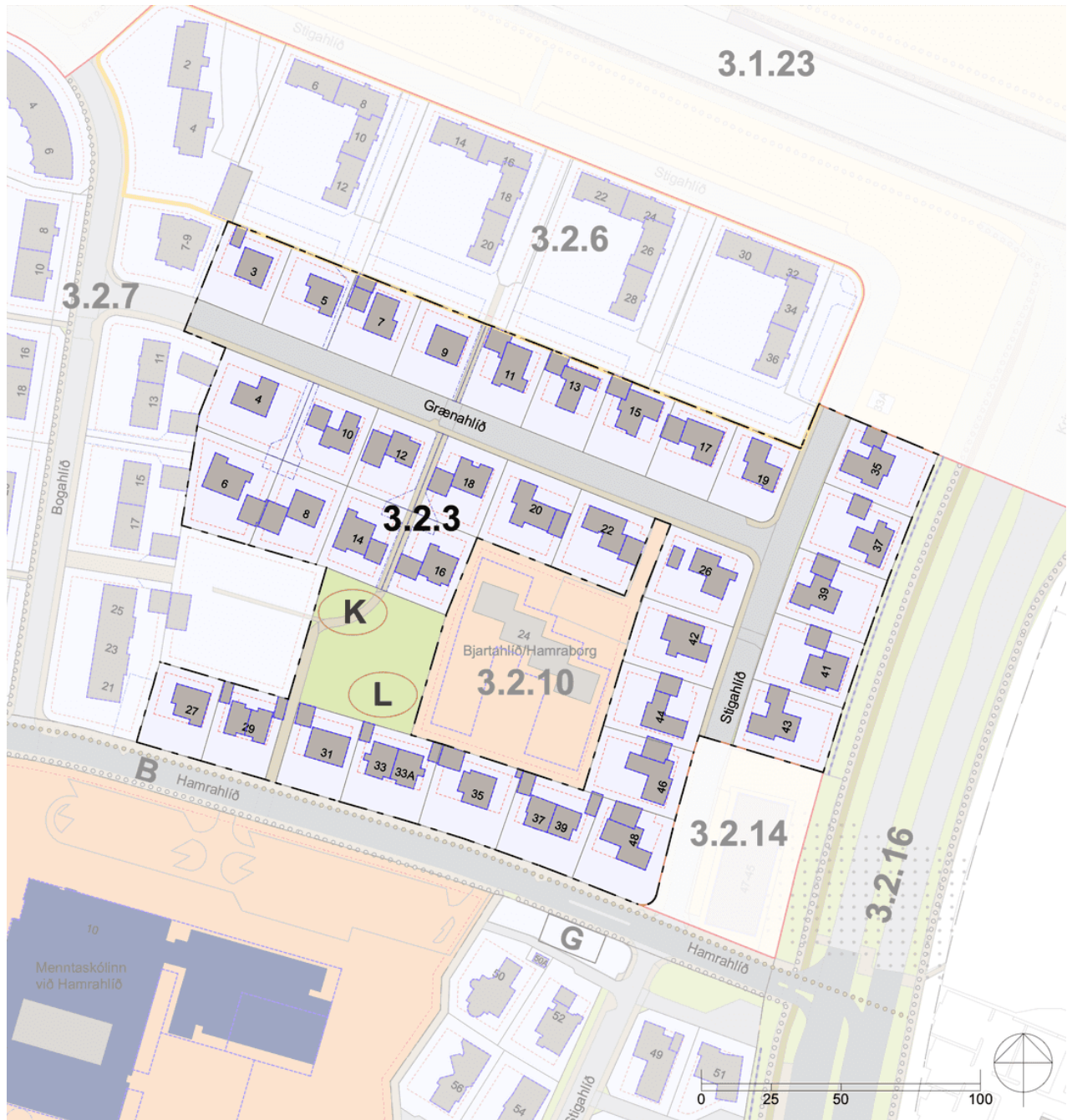
# Grænahlíð, Stigahlíð, Hamrahlíð - stakstæð hús og parhús.





### Hverfisskipulagsuppráttur fyrir skilmálaeiningu 3.2.3

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsupprætti fyrir skilmálaeiningu 3.2.3 Grænahlið, Stigahlið, Hamrahlíð - stakstæð hús og parhús. Sé munur á uppráttum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisskipulagsupprætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsupprátturinn aftast í bókinni. Bent er á að landnotkun á hverfisskipulagsupprætti er eingöngu sýnd til skýringar og eru ekki endilega í samræmi við afmörkun eins og hún kemur fram í aðalskipulagi. Ef breytingar verða á afmörkun í aðalskipulagi þá hefur hún engin áhrif á stærð eða afmörkun landnóttunarreita í hverfisskipulaginu.



#### Skýringar

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

Opin svæði - Borgarlendi	
	H Hverfisgarður: Garðar innan hverfis som þýna lóðum hverfis
	Opin svæði: Gróður við göturými og önnur óskilgreind græn svæði
	L Leiksvæði: Heiðbundin leiksvæði með gróft og leikmöguleikum
	D Dvalarsvæði: Grænt yfirgróð, gróður og ísvæði
	M Matfjurtargarður
	K Kyrrt svæði: Álið til dvalar og slóknar á opnu svæði í skjóli frá heilum umferðarleiðum
	Vatn

Samgöngur	
	Götur
	A/R Borgargötur (aðalgötur)
	Nýjar götur
	Hús / gangstéttir/göngustigar
	Hjólástigar
	Megin hjólástigar, (leiðbeinandi lega)
	Megin göngutenging, (leiðbeinandi lega)
	Núverandi undirgöng/göngubrú
	Bætt undirgöng/göngubrú
	Ný undirgöng/göngubrú

Verndarákveði	
	Hverfisvernd, samstæður húsa og heildir
	Hverfisvernd, einstök hús og húsaaðir
	Umsagnarskyld hús
	Fríðu hús / fríðyst hús
	Fornleifar og yngri minjar
	Náttúruminjar / Náttúrusérkenni

Annað	
	Takmarkaður byggingarreitur, sjá skilmála
	Aðalbyggingarreitur, sjá skilmála
	Möguleg hækkun fyllibílhúsa
	Hámarkshæð bygginga
	Grenndarstöð, (leiðbeinandi lega)
	Hjólðvörn (leiðbeinandi staðstening)
	Hverfistorg og/eða feigrun göturýma
	Kvæðir (sjá nánar í bók 2)



## SAMFÉLAG

STARFSEMI	81
HÚSAGERÐIR	81
VERSLUN OG ÞJÓNUSTA	81
ÍBÚÐIR	81
LÝÐHEILSA	82



## MANNVIRKI

YFIRFÆRÐAR	83
BYGGINGARHEIMILDIR	
VIÐBÓTARBYGGINGARHEIMILDIR	85
NÝBYGGINGAR	89
AÐRAR BYGGINGAR Á LÓÐ	89
BYGGINGARREITIR OG GJÖLD	89
SVALIR OG SVALALOKANIR	90
ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS	90
ÚTLITSBREYTINGAR OG VIÐHALD	90
KJALLARI	91
NIÐURRIF	91
TÆKNIBÚNAÐUR	91
ÓSAMÞYKKTAR FRAMKVÆMDIR	91



## GÆÐI BYGGÐAR

LÓÐAMÖRK	91
ÚTFÆRSLA LÓÐA	92
ALMENNINGSRÝMI	92
BORGARBÚSKAPUR	93
LJÓSVIST	93
HLJÓÐVIST	93
LOFTGÆÐI	93
KVÆÐIR	93



## ORKA & AUÐLINDIR

MEÐHÖNDLUN ÚRGANGS	94
RAFHEÐSLUSTÆÐI	94
DREIFISTÖÐVAR, LAGNIR OG VEITUR	95



## VISTKERFI & MINJAR

BLÁGRÆNAR OFANVATNSLAUSNIR	95
VERNDARÁKVÆÐI	95
FORNLEIFAR	95
NÁTTÚRUSÉRKENNI	96



## SAMGÖNGUR

ALMENNINGSAMGÖNGUR	96
SAMGÖNGUSTEFNA	96
GÖTUR, STÍGAR OG GANGSTÉTTIR	96
BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR	96
SAMEIGINLEG BÍLAGEYMSLA	97
HJÓLASTÆÐI	97



## NÁTTÚRUVÁ

FLÓÐ OG AÐRAR NÁTTÚRUHAMFARIR	97
VINDAFAR	97

## UM SKILMÁLAEININGU

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

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

## HELSTU ÁHERSLUR

Viðbótarbyggingarheimildir eru veittar þar sem nýtingarhlutfall lóðar gefur tilefni til.

Byggingarreitir á lóðum eru stækkaðir.

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

Heimilað er setja smáhýsi og gróðurhús á lóð.

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

Eldri heimildir fyrir bílastæðum eru yfirfærðar í skilmála hverfisskipulags.

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

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



## SKILMÁLAR



## SAMFÉLAG

### STARFSEMI

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

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

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

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

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

Heimildir fyrir gististarfsemi eru samkvæmt ákvæðum gildandi aðalskipulags 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 hverfisskipulagsupprætti. 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

Stakstæð og samstæð sambýlishús.

### 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

### 3.2.3 - Grænahlíð, Stigahlíð, Hamrahlíð - stakstæð hús og parhús.

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

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

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

#### Sjá leiðbeiningar

[➤ Fjölgun íbúða](#)

## LÝÐHEILSA

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

Lýsing og hönnun mannvirkja, gróðurs og annarra innviða í almenningsrýmum skal auka öryggisstillingu 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 samþykkt 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.

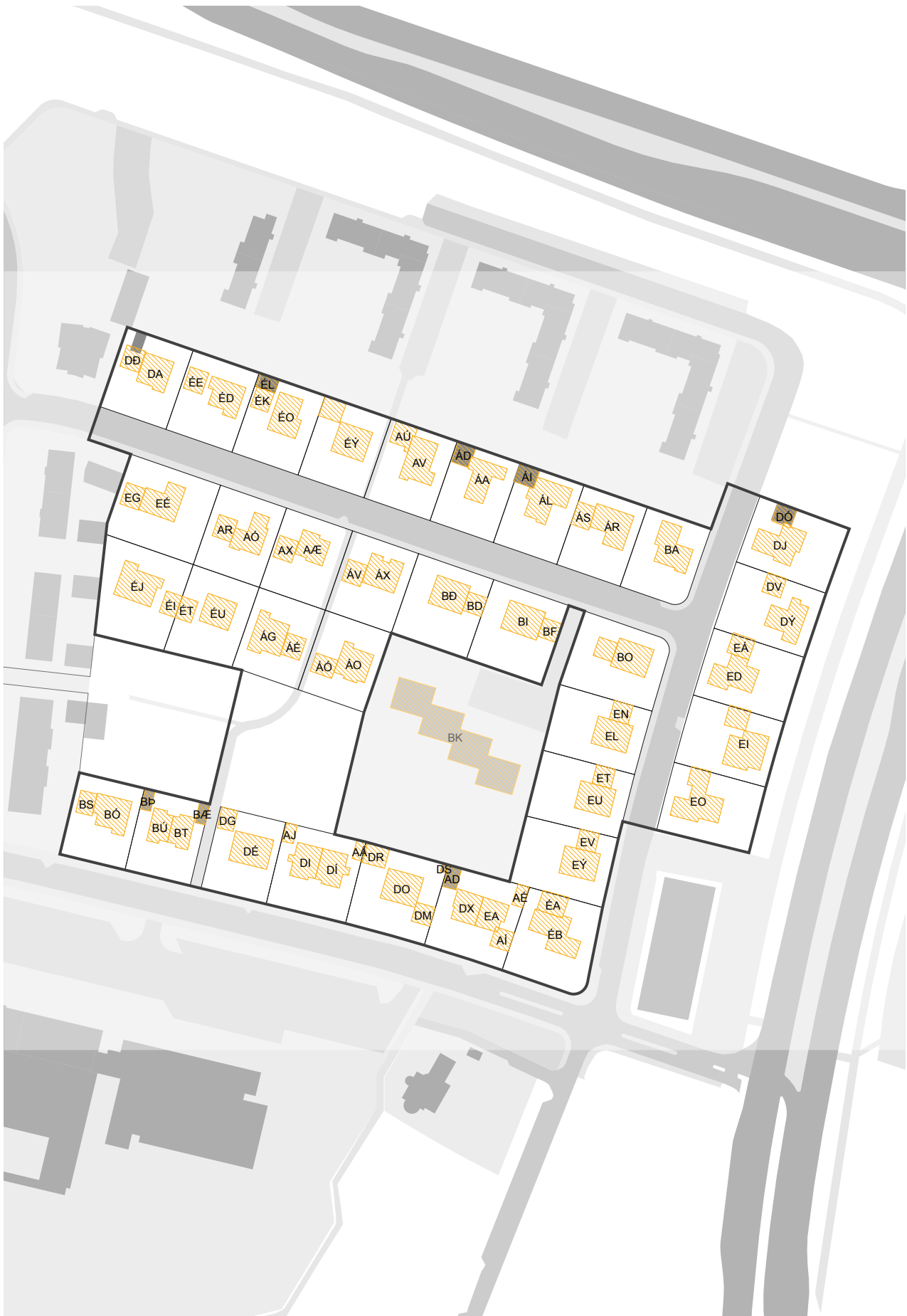
Tilvísanir í skilmála eldra deiliskipulags sem yfirfærðir eru í hverfisskipulag birtast í viðeigandi skilmálaliðum hverfisskipulags. Í þeim tilfellum þar sem ósamræmi er milli byggingarheimilda eldra deiliskipulags sem yfirfærðar eru í hverfisskipulag og nýrra heimilda sem veittar eru í hverfisskipulagi, 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.



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

## VIÐBÓTARBYGGINGARHEIMILDIR

### Almenn ákvæði

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

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

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

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

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

### Önnur ákvæði

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

Óheimilt er að hækka þak.

## Byggingarheimildir

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

**T** Innan takmarkaða byggingareitar lóðar  
**A** Innan aðalbyggingarreitar  
**Y** Innan yfirfærðs byggingareits  
~~100 m<sup>2</sup>~~ Byggt er yfirfært  
**\*** Óstaðfest tala  
**\*\*** Atriði sem bætast við heimild

Heimilisfang	SL	AK	HB	BYGGT	YNH / NNH
<b>Bogahlíð , Hamrahlíð 21 (bílskúr)</b>		AY		Y 90 m <sup>2*</sup>	90 m <sup>2</sup>
SAMTALS	2.748 m <sup>2</sup>			90 m <sup>2</sup>	90 m <sup>2</sup> 0.03 → 0.03
<b>Grænahlíð 7A</b>		ÉL		Y 34 m <sup>2*</sup>	34 m <sup>2</sup>
SAMTALS	35 m <sup>2</sup>			34 m <sup>2</sup>	34 m <sup>2</sup> 0.97 → 0.97
<b>Grænahlíð 3</b>		DA		Y 367 m <sup>2*</sup>	367 m <sup>2</sup>
		DÐ		Y 28 m <sup>2*</sup>	28 m <sup>2</sup>
SAMTALS	749 m <sup>2</sup>			449 m <sup>2</sup>	395 m <sup>2</sup> 0.53 → 0.60
<b>Grænahlíð 4</b>		EG	Bílskúr 56 m <sup>2</sup>	Y 56 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
		EÉ		Y 551 m <sup>2*</sup>	551 m <sup>2</sup>
SAMTALS	1.016 m <sup>2</sup>			607 m <sup>2</sup>	551 m <sup>2</sup> 0.60 → 0.60
<b>Grænahlíð 5</b>		ÉD		Y 509 m <sup>2*</sup>	509 m <sup>2</sup>
		ÉE		Y 56 m <sup>2*</sup>	56 m <sup>2</sup>
SAMTALS	749 m <sup>2</sup>			565 m <sup>2</sup>	565 m <sup>2</sup> 0.75 → 0.75
<b>Grænahlíð 6</b>		ÉI		Y 52 m <sup>2*</sup>	52 m <sup>2</sup>
		ÉJ		Y 493 m <sup>2*</sup>	493 m <sup>2</sup>
SAMTALS	993 m <sup>2</sup>			595 m <sup>2</sup>	545 m <sup>2</sup> 0.55 → 0.60
<b>Grænahlíð 7</b>		ÉK		Y 58 m <sup>2*</sup>	58 m <sup>2</sup>
		ÉO		Y 490 m <sup>2*</sup>	490 m <sup>2</sup>
SAMTALS	714 m <sup>2</sup>			548 m <sup>2</sup>	548 m <sup>2</sup> 0.77 → 0.77
<b>Grænahlíð 8</b>		ÉT		Y 67 m <sup>2*</sup>	67 m <sup>2</sup>
		ÉU		Y 486 m <sup>2*</sup>	486 m <sup>2</sup>
SAMTALS	788 m <sup>2</sup>			553 m <sup>2</sup>	553 m <sup>2</sup> 0.70 → 0.70
<b>Grænahlíð 9</b>		ÉÝ		Y 514 m <sup>2*</sup>	514 m <sup>2</sup>
					0 m <sup>2</sup>
SAMTALS	749 m <sup>2</sup>			514 m <sup>2</sup>	514 m <sup>2</sup> 0.69 → 0.69
<b>Grænahlíð 10</b>		AR		Y 57 m <sup>2*</sup>	57 m <sup>2</sup>
		AÓ		Y 538 m <sup>2*</sup>	538 m <sup>2</sup>
SAMTALS	749 m <sup>2</sup>			595 m <sup>2</sup>	595 m <sup>2</sup> 0.79 → 0.79
<b>Grænahlíð 11</b>		AÚ		Y 62 m <sup>2*</sup>	62 m <sup>2</sup>
		AV		Y 648 m <sup>2*</sup>	648 m <sup>2</sup>
SAMTALS	749 m <sup>2</sup>			710 m <sup>2</sup>	710 m <sup>2</sup> 0.95 → 0.95

Heimilisfang	SL	AK	HB	BYGGT	YNH / NNH	
Grænahlið 12		AX		Y 85 m <sup>2*</sup>	85 m <sup>2</sup>	
		AÆ		Y 283 m <sup>2*</sup>	283 m <sup>2</sup>	
SAMTALS	749 m <sup>2</sup>			450 m <sup>2</sup>	368 m <sup>2</sup>	0.49 → 0.60
Grænahlið 13		ÁA		Y 416 m <sup>2*</sup>	416 m <sup>2</sup>	
		ÁD		Y 52 m <sup>2*</sup>	52 m <sup>2</sup>	
SAMTALS	719 m <sup>2</sup>			468 m <sup>2</sup>	468 m <sup>2</sup>	0.65 → 0.65
Grænahlið 14		ÁÉ		Y 48 m <sup>2*</sup>	48 m <sup>2</sup>	
		ÁG		Y 543 m <sup>2*</sup>	543 m <sup>2</sup>	
SAMTALS	750 m <sup>2</sup>			591 m <sup>2</sup>	591 m <sup>2</sup>	0.79 → 0.79
Grænahlið 15		ÁL		Y 473 m <sup>2*</sup>	473 m <sup>2</sup>	
		ÁI		Y 51 m <sup>2*</sup>	51 m <sup>2</sup>	
SAMTALS	719 m <sup>2</sup>			524 m <sup>2</sup>	524 m <sup>2</sup>	0.73 → 0.73
Grænahlið 16		ÁO		Y 511 m <sup>2*</sup>	511 m <sup>2</sup>	
		ÁÓ		Y 57 m <sup>2*</sup>	57 m <sup>2</sup>	
SAMTALS	749 m <sup>2</sup>			568 m <sup>2</sup>	568 m <sup>2</sup>	0.76 → 0.76
Grænahlið 17		ÁR		Y 447 m <sup>2*</sup>	447 m <sup>2</sup>	
		ÁS		Y 58 m <sup>2*</sup>	58 m <sup>2</sup>	
SAMTALS	719 m <sup>2</sup>			505 m <sup>2</sup>	505 m <sup>2</sup>	0.70 → 0.70
Grænahlið 18		ÁX		Y 515 m <sup>2*</sup>	515 m <sup>2</sup>	
		ÁV		Y 59 m <sup>2*</sup>	59 m <sup>2</sup>	
SAMTALS	749 m <sup>2</sup>			574 m <sup>2</sup>	574 m <sup>2</sup>	0.77 → 0.77
Grænahlið 19		BA		Y 466 m <sup>2*</sup>	466 m <sup>2</sup>	
SAMTALS	716 m <sup>2</sup>			466 m <sup>2</sup>	466 m <sup>2</sup>	0.65 → 0.65
Grænahlið 20		BÐ		Y 462 m <sup>2*</sup>	462 m <sup>2</sup>	
		BD		Y 60 m <sup>2*</sup>	60 m <sup>2</sup>	
SAMTALS	852 m <sup>2</sup>			522 m <sup>2</sup>	522 m <sup>2</sup>	0.61 → 0.61
Grænahlið 22		BI		Y 465 m <sup>2*</sup>	465 m <sup>2</sup>	
		BF		Y 63 m <sup>2*</sup>	63 m <sup>2</sup>	
SAMTALS	852 m <sup>2</sup>			528 m <sup>2</sup>	528 m <sup>2</sup>	0.62 → 0.62
Grænahlið 26		BO		Y 455 m <sup>2*</sup>	455 m <sup>2</sup>	
SAMTALS	904 m <sup>2</sup>			542 m <sup>2</sup>	455 m <sup>2</sup>	0.50 → 0.60
Hamrahlíð 27		BS		Y 48 m <sup>2*</sup>	48 m <sup>2</sup>	
		BÓ		Y 568 m <sup>2*</sup>	568 m <sup>2</sup>	
SAMTALS	719 m <sup>2</sup>			616 m <sup>2</sup>	616 m <sup>2</sup>	0.86 → 0.86
Hamrahlíð 29		BÆ		Y 26 m <sup>2*</sup>	26 m <sup>2</sup>	
		BT		Y 251 m <sup>2*</sup>	251 m <sup>2</sup>	
		BÚ		Y 251 m <sup>2*</sup>	251 m <sup>2</sup>	
		BÞ		Y 26 m <sup>2*</sup>	26 m <sup>2</sup>	
SAMTALS	719 m <sup>2</sup>			554 m <sup>2</sup>	554 m <sup>2</sup>	0.77 → 0.77
Hamrahlíð 31		DG		Y 46 m <sup>2*</sup>	46 m <sup>2</sup>	

Heimilisfang	SL	AK	HB	BYGGT	YNH / NNH
		DÉ		Y 581 m <sup>2*</sup>	581 m <sup>2</sup>
<b>SAMTALS</b>	<b>719 m<sup>2</sup></b>			<b>627 m<sup>2</sup></b>	<b>0.87 → 0.87</b>
<b>Hamrahlíð 33, 33A</b>		DÍ		Y 315 m <sup>2*</sup>	315 m <sup>2</sup>
		DI		Y 315 m <sup>2*</sup>	315 m <sup>2</sup>
		AJ		Y 28 m <sup>2*</sup>	28 m <sup>2</sup>
		AÁ		Y 56 m <sup>2*</sup>	56 m <sup>2</sup>
<b>SAMTALS</b>	<b>881 m<sup>2</sup></b>			<b>714 m<sup>2</sup></b>	<b>0.81 → 0.81</b>
<b>Hamrahlíð 35</b>		DR		Y 67 m <sup>2*</sup>	67 m <sup>2</sup>
		DS		Y 6 m <sup>2*</sup>	6 m <sup>2</sup>
		DO		Y 393 m <sup>2*</sup>	393 m <sup>2</sup>
		DM		Y 48 m <sup>2*</sup>	48 m <sup>2</sup>
<b>SAMTALS</b>	<b>893 m<sup>2</sup></b>			<b>536 m<sup>2</sup></b>	<b>0.58 → 0.60</b>
<b>Hamrahlíð 37-39</b>		DX		Y 266 m <sup>2*</sup>	266 m <sup>2</sup>
		EA		Y 266 m <sup>2*</sup>	266 m <sup>2</sup>
		AD		Y 34 m <sup>2*</sup>	34 m <sup>2</sup>
		AÉ		Y 34 m <sup>2*</sup>	34 m <sup>2</sup>
		AÍ		Y 49 m <sup>2*</sup>	49 m <sup>2</sup>
<b>SAMTALS</b>	<b>907 m<sup>2</sup></b>			<b>649 m<sup>2</sup></b>	<b>0.72 → 0.72</b>
<b>Stigahlíð 35</b>		DÓ		Y 53 m <sup>2*</sup>	53 m <sup>2</sup>
		DJ		Y 493 m <sup>2*</sup>	493 m <sup>2</sup>
<b>SAMTALS</b>	<b>841 m<sup>2</sup></b>			<b>546 m<sup>2</sup></b>	<b>0.65 → 0.65</b>
<b>Stigahlíð 37</b>		DV		Y 56 m <sup>2*</sup>	56 m <sup>2</sup>
		DÝ		Y 428 m <sup>2*</sup>	428 m <sup>2</sup>
<b>SAMTALS</b>	<b>836 m<sup>2</sup></b>			<b>502 m<sup>2</sup></b>	<b>0.58 → 0.60</b>
<b>Stigahlíð 39</b>		ED		Y 455 m <sup>2*</sup>	455 m <sup>2</sup>
		EÁ		Y 56 m <sup>2*</sup>	56 m <sup>2</sup>
<b>SAMTALS</b>	<b>836 m<sup>2</sup></b>			<b>511 m<sup>2</sup></b>	<b>0.61 → 0.61</b>
<b>Stigahlíð 41</b>		EI		Y 511 m <sup>2*</sup>	511 m <sup>2</sup>
<b>SAMTALS</b>	<b>835 m<sup>2</sup></b>			<b>511 m<sup>2</sup></b>	<b>0.61 → 0.61</b>
<b>Stigahlíð 42</b>		EN		Y 49 m <sup>2*</sup>	49 m <sup>2</sup>
		EL		Y 542 m <sup>2*</sup>	542 m <sup>2</sup>
<b>SAMTALS</b>	<b>816 m<sup>2</sup></b>			<b>591 m<sup>2</sup></b>	<b>0.72 → 0.72</b>
<b>Stigahlíð 43</b>		EO		Y 501 m <sup>2*</sup>	501 m <sup>2</sup>
<b>SAMTALS</b>	<b>836 m<sup>2</sup></b>			<b>502 m<sup>2</sup></b>	<b>0.60 → 0.60</b>
<b>Stigahlíð 44</b>		ET		Y 54 m <sup>2*</sup>	54 m <sup>2</sup>
		EU		Y 436 m <sup>2*</sup>	436 m <sup>2</sup>
<b>SAMTALS</b>	<b>811 m<sup>2</sup></b>			<b>490 m<sup>2</sup></b>	<b>0.60 → 0.60</b>
<b>Stigahlíð 46</b>		EV		Y 66 m <sup>2*</sup>	66 m <sup>2</sup>
		EÝ		Y 492 m <sup>2*</sup>	492 m <sup>2</sup>
<b>SAMTALS</b>	<b>850 m<sup>2</sup></b>			<b>558 m<sup>2</sup></b>	<b>0.66 → 0.66</b>



Heimilisfang	SL	AK	HB	BYGGT	YNH / NNH
Stigahlið 48		ÉA		Y 72 m <sup>2*</sup>	72 m <sup>2</sup>
		ÉB		Y 521 m <sup>2*</sup>	521 m <sup>2</sup>
SAMTALS	926 m <sup>2</sup>			593 m <sup>2</sup>	0.64 → 0.64

## NÝBYGGINGAR

Innan skilmálaeiningarinnar eru ekki skilgreindar nýbyggingar.

## AÐRAR BYGGINGAR Á LÓÐ

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

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

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

### Sorppgerði

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

### Smáhýsi

Heimilt er að byggja eitt stakstætt smáhýsi á lóð sem má að hámarki vera 15 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> og mesta hæð þess 3,0 metrar frá yfirborði lóðar og upp á hæsta punkt þaks eða útveggs. Gróðurhús skal vera úr gegnsæju glerefni í veggjum og þaki. Hönnun og frágangur lýsingar skal vera þannig að hún valdi ekki óæskilegri ljósmengun.

## BYGGINGARREITIR OG GJÖLD

### Byggingarreitir

Á hverfisskipulagsupprætti eru sýndir tveir byggingarreitir, takmarkaður reitur og 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

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

### Gjöld fyrir byggingarheimildir

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

## SVALIR OG SVALALOKANIR

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

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

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

Lágmarkshæð undir svalir við gangstétt er 2,4 metrar.

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

#### Sjá leiðbeiningar

➤ [Svalir og útlitsbreytingar](#)

➤ [Þakbreytingar](#)

## ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

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

Þakbreytingar eru ekki heimilar.

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

#### Sjá leiðbeiningar

➤ [Þakbreytingar](#)

## ÚTLITSBREYTINGAR OG VIÐHALD

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

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

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

## NIÐURRIF

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

## TÆKNIBÚNAÐUR

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

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

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

## ÓSAMÞYKKTAR FRAMKVÆMDIR

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

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



**GÆÐI BYGGÐAR**

**LÓÐAMÖRK**

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

## Frágangur á lóðamörkum

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

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

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

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

**Sjá leiðbeiningar**

➔ [Útfærsla lóða](#)

## ÚTFÆRSLA LÓÐA

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

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

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

## Gróður á lóðum

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

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

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

Forðast skal ræktun ágengra plantna.

**Sjá leiðbeiningar**

➔ [Útfærsla lóða](#)

## ALMENNINGSRÝMI

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

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

## Gróður á opnum svæðum

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

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

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

### Sjá leiðbeiningar

➤ [Almenningsrými](#)

## BORGARBÚSKAPUR

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

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

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

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

## LJÓSVIST

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

Ljósabúnaður og hönnun lýsingar skal vera með þeim hætti að ekki sé 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 mótvægisáðgerða vegna hljóðvistar með gerð hljóðvistar skýrslu 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 útsvæðum, sbr. ákvæði í byggingarreglugerð og leiðbeiningar Mannvirkjastofnunar um hljóðvist.

## LOFTGÆÐI

Í skilmálaeiningunni er ekki þörf á sérstökum ráðstöfunum vegna loftmengunar.

## KVAÐIR

### 3.2.3 - Grænahlið, Stigahlið, Hamrahlíð - stakstæð hús og parhús.

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 tiltekna kvaðir verið endurtekna í öðrum skilmálaliðum hverfisskipulags eftir því sem við á.



## ORKA & AUÐLINDIR

### MEÐHÖNDLUN ÚRGANGS

#### Almenn ákvæði

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

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

#### Úrgangslausnir við íbúðarhúsnæði

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

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

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

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

### RAFHLEÐSLUSTÆÐI

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

### 3.2.3 - Grænahlið, Stigahlið, Hamrahlíð - stakstæð hús og parhús.

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 m<sup>2</sup> 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 hverfisskipulagsupprætti.



## 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 skipulagsyfirkvöld 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 hverfisskipulagsupprætti eins og þeir eru við gildistöku hverfisskipulags.

Þar sem nýir göngustígar og hjólastígar eru sýndir á hverfisskipulagsupprætti 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 ferðamata. 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				
Grænahlíð 3	0	2	2	Grænahlíð 4	0	2	2
Grænahlíð 5	0	2	2	Grænahlíð 6	0	2	2
Grænahlíð 7	0	2	2	Grænahlíð 8	0	2	2
Grænahlíð 9	0	2	2	Grænahlíð 10	0	2	2
Grænahlíð 11	0	2	2	Grænahlíð 12	0	2	2
Grænahlíð 13	0	2	2	Grænahlíð 14	0	2	2
Grænahlíð 15	0	2	2	Grænahlíð 16	0	2	2
Grænahlíð 17	0	2	2	Grænahlíð 18	0	2	2
Grænahlíð 19	0	2	2	Grænahlíð 20	0	2	2
Grænahlíð 22	0	2	2	Grænahlíð 26	0	2	2
Hamrahlíð 27	0	2	2	Hamrahlíð 29	0	2	2
Hamrahlíð 31	0	2	2	Hamrahlíð 33, 33A	0	2	2
Hamrahlíð 35	0	2	2	Hamrahlíð 37-39	0	4	4
Stigahlíð 35	0	2	2	Stigahlíð 37	0	2	2
Stigahlíð 39	0	2	2	Stigahlíð 41	0	2	2



### 3.2.3 - Grænahlið, Stigahlið, Hamrahlíð - stakstæð hús og parhús.

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls				
Stigahlið 42	0	2	2	Stigahlið 43	0	2	2
Stigahlið 44	0	2	2	Stigahlið 46	0	2	2
Stigahlið 48	0	2	2				

Bílastæði fyrir hreyfihamlaða, sjá ákvæði gildandi byggingarreglugerðar.

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

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

Óheimilt er að fjölga bílastæðum innan lóðar vegna 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 hólmí 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 3.2.4

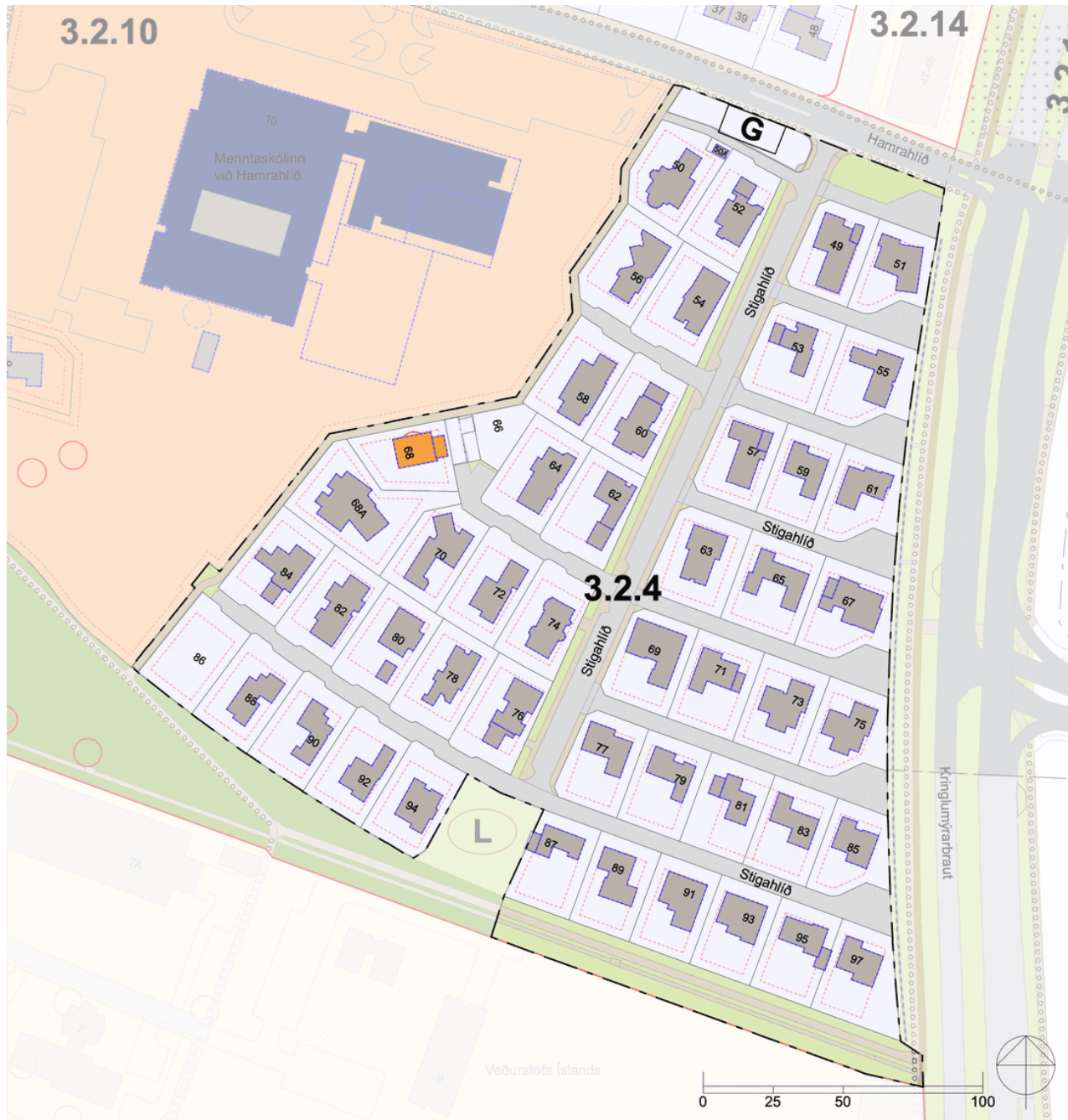
# Stigahlíð austur og vestur





### Hverfisskipulagsuppráttur fyrir skilmálaeiningu 3.2.4

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsupprætti fyrir skilmálaeiningu 3.2.4 Stigahlíð austur og vestur. Sé munur á uppráttum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisskipulagsupprætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsupprátturinn aftast í bókinni. Bent er á að landnotkun á hverfisskipulagsupprætti er eingöngu sýnd til skýringar og eru ekki endilega í samræmi við afmörkun eins og hún kemur fram í aðalskipulagi. Ef breytingar verða á afmörkun í aðalskipulagi þá hefur hún engin áhrif á stærð eða afmörkun landnotunarreita í hverfisskipulaginu.



#### Skýringar

##### Landnotkun

- Afmörkun hverfisskipulags
- Afmörkun skilmálaeininga
- Svæði utan hverfisskipulags / þróunarsvæði
- Hús / byggingar
- Lóðamörk
- Líuðarbyggð
- Miðsvæði
- Samfélagsþjónusta
- Verslun og þjónusta
- Þróttasvæði

##### Opin svæði - Borgarlendi

- H** Hverfisgarður: Garðar innan hverfis som þjóna löðum hverfis
- Opin svæði: Gróður við göturými og önnur óskilgreind græn svæði
- L** Leiksvæði: Heiðbundin leiksvæði með gróft og leikmöguleikum
- D** Dvalarsvæði: Grænt yfirbragð, gróður og hvervasvæði
- M** Matfjurtargarður
- K** Kyrrt svæði: Ákall til dvalar og slökunar á opnu svæði í skjóli frá heilstu umferðarleiðum
- Vatn

##### Samgöngur

- Götur
- A/R Borgargötur (aðalgötur)
- Nýjar götur
- Gangstéttir/göngustigar
- Hjólastigar
- Megin hjólastigur, (leiðbeinandi lega)
- Megin göngutenging, (leiðbeinandi lega)
- Növerandi undirgöng/göngubrú
- Bætt undirgöng/göngubrú
- Ný undirgöng/göngubrú

##### Verndarákvæði

- Hverfisvernd, samstaður húsa og heildir
- Hverfisvernd, einstök hús og húsaaðir
- Umsagnarskyld hús
- Friðuð hús / fríðstýtt hús
- Fornleifar og yngri minjar
- Náttúruminjar / Náttúrusérkenni

##### Annað

- Takmarkaður byggingarreitur, sjá skilmála
- Aðalbyggingarreitur, sjá skilmála
- Möguleg hækkun fjölbýlishúsa
- Hámarskað bygginga
- Grenndarstöð, (leiðbeinandi lega)
- Hjóðvörn (leiðbeinandi staðstening)
- Hverfistorg og/ða feigrun göturýma
- Kvædir (sjá nánar í bók 2)



## SAMFÉLAG

STARFSEMI	103
HÚSAGERÐIR	103
VERSLUN OG ÞJÓNUSTA	104
ÍBÚÐIR	104
LÝÐHEILSA	104



## MANNVIRKI

YFIRFÆRÐAR	105
BYGGINGARHEIMILDIR	
VIÐBÓTARBYGGINGARHEIMILDIR	107
NÝBYGGINGAR	110
AÐRAR BYGGINGAR Á LÓÐ	111
BYGGINGARREITIR OG GJÖLD	111
SVALIR OG SVALALOKANIR	112
ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS	112
ÚTLITSBREYTINGAR OG VIÐHALD	112
KJALLARI	112
NIÐURRIF	113
TÆKNIBÚNAÐUR	113
ÓSAMÞYKKTAR FRAMKVÆMDIR	113



## GÆÐI BYGGÐAR

LÓÐAMÖRK	113
ÚTFÆRSLA LÓÐA	114
ALMENNINGSRÝMI	114
BORGARBÚSKAPUR	114
LJÓSVIST	115
HLJÓÐVIST	115
LOFTGÆÐI	115
KVÆÐIR	115



## ORKA & AUÐLINDIR

MEDHÖNDLUN ÚRGANGS	116
RAFHEÐSLUSTÆÐI	116
DREIFISTÖÐVAR, LAGNIR OG VEITUR	117



## VISTKERFI & MINJAR

BLÁGRÆNAR OFANVATNSLAUSNIR	117
VERNDARÁKVÆÐI	117
FORNLEIFAR	118
NÁTTÚRUSÉRKENNI	118



## SAMGÖNGUR

ALMENNINGSAMGÖNGUR	118
SAMGÖNGUSTEFNA	118
GÖTUR, STÍGAR OG GANGSTÉTTIR	118
BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR	118
SAMEIGINLEG BÍLAGEYMSLA	119
HJÓLASTÆÐI	119



## NÁTTÚRUVÁ

FLÓÐ OG AÐRAR NÁTTÚRUHAMFARIR	119
VINDAFAR	119

## UM SKILMÁLAEININGU

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

## HELSTU ÁHERSLUR

Viðbótarbyggingarheimildir eru veittar þar sem nýtingarhlutfall lóðar gefur tilefni til.

Byggingarreitir á lóðum eru stækkaðir.

Heimilað er að útbúa aukaíbúð að uppfylltum skilyrðum.

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

Eldri heimildir fyrir bílastæðum eru yfirfærðar í skilmála hverfisskipulags.

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

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

## SKILMÁLAR



## SAMFÉLAG

### STARFSEMI

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

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

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

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

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

Heimildir fyrir gististarfsemi eru samkvæmt ákvæðum gildandi aðalskipulags 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 hverfisskipulagsupprætti. 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

#### ☐ **Lóðin AT - Stigahlíð 68**

Einbýlishús á einni hæð

#### ☐ **Lóðirnar ÁB, ÁL, AL, AN, ÁN, AJ, AG, ÁI, AÖ, ÁÉ, AI, AÐ, ÁJ, AP, AV, AY, ÁÓ, AÓ, AE, ÁÐ, ÁG, AU - Stigahlíð 50-64, 70-94, 68A**

Einbýlishús á einni til tveimur hæðum.

#### ☐ **Lóðin AD - Stigahlíð 50A**

Spennistöð á einni hæð

#### ☐ **Lóðirnar AB, AE, AH, AF, AÍ, AK, AM, AS, AP, AO, AÚ, AX, AÝ, AÆ, ÁH, ÁF, ÁE, ÁD, ÁA, ÁÍ, ÁK, ÁM, ÁÓ, ÁP, ÁR - Stigahlíð 49-97, 87A**

Einbýlishús á einni til tveimur hæðum.

## VERSLUN OG ÞJÓNUSTA

Í skilmálaeiningunni er ekki skilgreint verslunar- eða þjónustuhúsnæði.

### ÍBÚÐIR

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

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

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

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

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

Samráð skal haft við Veitur ohf. um tengingu aukaíbúða við fráveitukerfi.

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

**Sjá leiðbeiningar**

➤ [Fjölgun íbúða](#)

### LÝÐHEILSA

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

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





## 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 samþykkt 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.

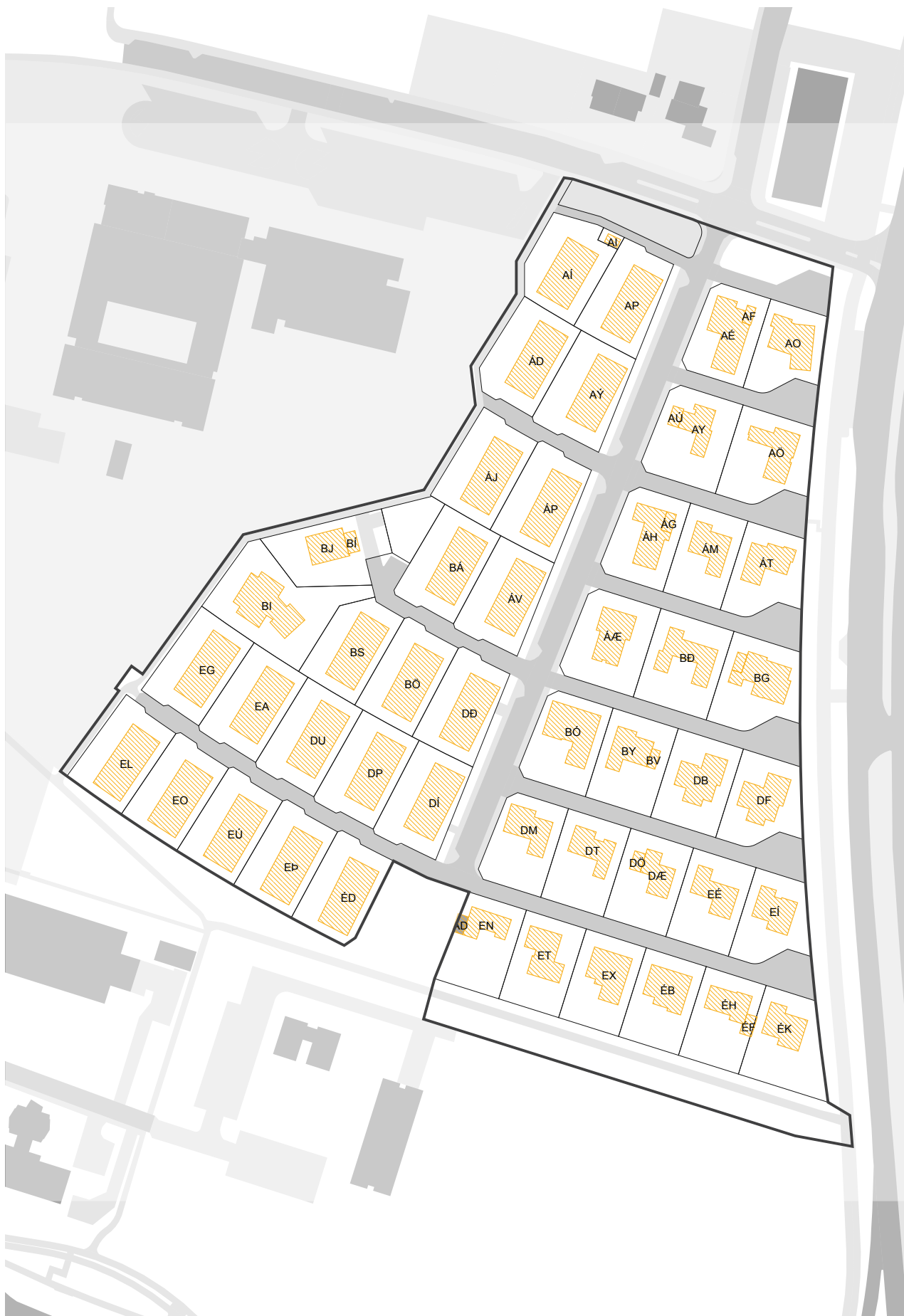
Tilvísanir í skilmála eldra deiliskipulags sem yfirfærðir eru í hverfisSKIPULAG birtast í viðeigandi skilmálaliðum hverfisSKIPULAGS. Í þeim tilfellum þar sem ósamræmi er milli byggingarheimilda eldra deiliskipulags sem yfirfærðar eru í hverfisSKIPULAG og nýrra heimilda sem veittar eru í hverfisSKIPULAGI,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



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

## VIÐBÓTARBYGGINGARHEIMILDIR

### Almenn ákvæði

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

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

Hámarksbyggingarmagn tekur til bæði A- og B-rýma.

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

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

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

### Önnur ákvæði

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

### Sjá leiðbeiningar

[➤ Einbýlishús](#)

## Byggingarheimildir

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

**T** Innan takmarkaða byggingareitar lóðar  
**A** Innan aðalbyggingarreitar  
**Y** Innan yfirfærðs byggingareits  
~~100 m<sup>2</sup>~~ Byggt er yfirfært  
**\*** Óstaðfest tala  
**\*\*** Atriði sem bætast við heimild

Heimilisfang	SL	AK	HB	BYGGT	YNH / NNH
<b>Stigahlið 50A</b>		AI		Y 14 m <sup>2</sup>	14 m <sup>2</sup>
SAMTALS	41 m <sup>2</sup>			14 m <sup>2</sup>	0.34 → 0.34
<b>Stigahlið 68A</b>		BI		Y 480 m <sup>2</sup>	480 m <sup>2</sup>
SAMTALS	1.313 m <sup>2</sup>			591 m <sup>2</sup>	0.37 → 0.45
<b>Stigahlið 49</b>		AÉ		Y 258 m <sup>2*</sup>	258 m <sup>2</sup>
		AF		Y 22 m <sup>2*</sup>	22 m <sup>2</sup>
SAMTALS	783 m <sup>2</sup>			352 m <sup>2</sup>	0.36 → 0.45
<b>Stigahlið 50</b>		AÍ		Y 348 m <sup>2</sup>	348 m <sup>2</sup>
SAMTALS	877 m <sup>2</sup>			395 m <sup>2</sup>	0.40 → 0.45
<b>Stigahlið 51</b>		AO		Y 275 m <sup>2*</sup>	275 m <sup>2</sup>
SAMTALS	712 m <sup>2</sup>			320 m <sup>2</sup>	0.39 → 0.45
<b>Stigahlið 52</b>		AP		Y 296 m <sup>2</sup>	296 m <sup>2</sup>
SAMTALS	862 m <sup>2</sup>			388 m <sup>2</sup>	0.34 → 0.45
<b>Stigahlið 53</b>		AÚ		Y 28 m <sup>2*</sup>	28 m <sup>2</sup>
		AY		Y 204 m <sup>2*</sup>	204 m <sup>2</sup>
SAMTALS	953 m <sup>2</sup>			429 m <sup>2</sup>	0.24 → 0.45
<b>Stigahlið 54</b>		AÝ		Y 280 m <sup>2</sup>	236 m <sup>2</sup>
SAMTALS	928 m <sup>2</sup>			418 m <sup>2</sup>	0.30 → 0.45
<b>Stigahlið 55</b>		AÖ		Y 368 m <sup>2*</sup>	368 m <sup>2</sup>
SAMTALS	920 m <sup>2</sup>			414 m <sup>2</sup>	0.40 → 0.45
<b>Stigahlið 56</b>		ÁD		Y 280 m <sup>2</sup>	242 m <sup>2</sup>
SAMTALS	914 m <sup>2</sup>			411 m <sup>2</sup>	0.31 → 0.45
<b>Stigahlið 57</b>		ÁG		Y 32 m <sup>2*</sup>	32 m <sup>2</sup>
		ÁH		Y 207 m <sup>2*</sup>	207 m <sup>2</sup>
SAMTALS	800 m <sup>2</sup>			360 m <sup>2</sup>	0.30 → 0.45
<b>Stigahlið 58</b>		ÁJ		Y 280 m <sup>2</sup>	265 m <sup>2</sup>
SAMTALS	904 m <sup>2</sup>			407 m <sup>2</sup>	0.31 → 0.45
<b>Stigahlið 59</b>		ÁM		Y 257 m <sup>2*</sup>	257 m <sup>2</sup>
SAMTALS	748 m <sup>2</sup>			336 m <sup>2</sup>	0.34 → 0.45
<b>Stigahlið 60</b>		ÁP		Y 375 m <sup>2</sup>	375 m <sup>2</sup>
SAMTALS	899 m <sup>2</sup>			405 m <sup>2</sup>	0.42 → 0.45

Heimilisfang	SL	AK	HB	BYGGT	YNH / NNH
<b>Stigahlíð 61</b>		ÁT		Y 354 m <sup>2*</sup>	354 m <sup>2</sup>
SAMTALS	761 m <sup>2</sup>			354 m <sup>2</sup>	0.47 → 0.47
<b>Stigahlíð 62</b>		ÁV		Y 280 m <sup>2</sup>	276 m <sup>2</sup>
SAMTALS	893 m <sup>2</sup>			402 m <sup>2</sup>	0.31 → 0.45
<b>Stigahlíð 63</b>		ÁÆ		Y 328 m <sup>2*</sup>	328 m <sup>2</sup>
SAMTALS	944 m <sup>2</sup>			425 m <sup>2</sup>	0.35 → 0.45
<b>Stigahlíð 64</b>		BÁ		Y 350 m <sup>2</sup>	350 m <sup>2</sup>
SAMTALS	900 m <sup>2</sup>			405 m <sup>2</sup>	0.39 → 0.45
<b>Stigahlíð 65</b>		BÐ		Y 348 m <sup>2*</sup>	348 m <sup>2</sup>
SAMTALS	951 m <sup>2</sup>			428 m <sup>2</sup>	0.37 → 0.45
<b>Stigahlíð 67</b>		BG		Y 238 m <sup>2*</sup>	238 m <sup>2</sup>
SAMTALS	908 m <sup>2</sup>			409 m <sup>2</sup>	0.26 → 0.45
<b>Stigahlíð 68</b>		BÍ		Y 35 m <sup>2</sup>	35 m <sup>2</sup>
		BJ		Y 280 m <sup>2</sup>	260 m <sup>2</sup>
SAMTALS	882 m <sup>2</sup>			397 m <sup>2</sup>	0.36 → 0.45
<b>Stigahlíð 69</b>		BÓ		Y 425 m <sup>2*</sup>	425 m <sup>2</sup>
SAMTALS	851 m <sup>2</sup>			425 m <sup>2</sup>	0.50 → 0.50
<b>Stigahlíð 70</b>		BS		Y 295 m <sup>2</sup>	295 m <sup>2</sup>
SAMTALS	818 m <sup>2</sup>			368 m <sup>2</sup>	0.36 → 0.45
<b>Stigahlíð 71</b>		BY		Y 243 m <sup>2*</sup>	243 m <sup>2</sup>
		BV		Y 24 m <sup>2*</sup>	24 m <sup>2</sup>
SAMTALS	850 m <sup>2</sup>			382 m <sup>2</sup>	0.31 → 0.45
<b>Stigahlíð 72</b>		BÖ		Y 303 m <sup>2</sup>	303 m <sup>2</sup>
SAMTALS	859 m <sup>2</sup>			387 m <sup>2</sup>	0.35 → 0.45
<b>Stigahlíð 73</b>		DB		Y 308 m <sup>2*</sup>	308 m <sup>2</sup>
SAMTALS	850 m <sup>2</sup>			382 m <sup>2</sup>	0.36 → 0.45
<b>Stigahlíð 74</b>		DÐ		Y 393 m <sup>2</sup>	393 m <sup>2</sup>
SAMTALS	850 m <sup>2</sup>			393 m <sup>2</sup>	0.46 → 0.46
<b>Stigahlíð 75</b>		DF		Y 308 m <sup>2*</sup>	308 m <sup>2</sup>
SAMTALS	811 m <sup>2</sup>			365 m <sup>2</sup>	0.38 → 0.45
<b>Stigahlíð 76</b>		DÍ		Y 280 m <sup>2</sup>	240 m <sup>2</sup>
SAMTALS	879 m <sup>2</sup>			396 m <sup>2</sup>	0.32 → 0.45
<b>Stigahlíð 77</b>		DM		Y 328 m <sup>2*</sup>	328 m <sup>2</sup>
SAMTALS	800 m <sup>2</sup>			360 m <sup>2</sup>	0.41 → 0.45
<b>Stigahlíð 78</b>		DP		Y 376 m <sup>2</sup>	376 m <sup>2</sup>
SAMTALS	893 m <sup>2</sup>			402 m <sup>2</sup>	0.42 → 0.45
<b>Stigahlíð 79</b>		DT		Y 318 m <sup>2*</sup>	318 m <sup>2</sup>
SAMTALS	816 m <sup>2</sup>			367 m <sup>2</sup>	0.39 → 0.45
<b>Stigahlíð 80</b>		DU		Y 482 m <sup>2</sup>	482 m <sup>2</sup>
SAMTALS					→

## 3.2.4 - Stigahlíð austur og vestur

Heimilisfang	SL	AK	HB	BYGGT	YNH / NNH
	892 m <sup>2</sup>			482 m <sup>2</sup>	0.54 0.54
<b>Stigahlíð 81</b>		DÖ		Y 28 m <sup>2*</sup>	28 m <sup>2</sup>
		DÆ		Y 192 m <sup>2*</sup>	192 m <sup>2</sup>
SAMTALS	816 m <sup>2</sup>			367 m <sup>2</sup>	220 m <sup>2</sup> 0.27 → 0.45
<b>Stigahlíð 82</b>		EA		Y 435 m <sup>2</sup>	435 m <sup>2</sup>
SAMTALS	892 m <sup>2</sup>			435 m <sup>2</sup>	435 m <sup>2</sup> 0.49 → 0.49
<b>Stigahlíð 83</b>		EÉ		Y 329 m <sup>2*</sup>	329 m <sup>2</sup>
SAMTALS	816 m <sup>2</sup>			367 m <sup>2</sup>	329 m <sup>2</sup> 0.40 → 0.45
<b>Stigahlíð 84</b>		EG		Y 312 m <sup>2</sup>	312 m <sup>2</sup>
SAMTALS	893 m <sup>2</sup>			402 m <sup>2</sup>	312 m <sup>2</sup> 0.35 → 0.45
<b>Stigahlíð 85</b>		EÍ		Y 272 m <sup>2*</sup>	272 m <sup>2</sup>
SAMTALS	735 m <sup>2</sup>			331 m <sup>2</sup>	272 m <sup>2</sup> 0.37 → 0.45
<b>Stigahlíð 86</b>		EL		Y 280 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
SAMTALS	856 m <sup>2</sup>			385 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup> 0.33 → 0.45
<b>Stigahlíð 87, 87A</b>		EN		Y 224 m <sup>2*</sup>	224 m <sup>2</sup>
		AD		Y 29 m <sup>2*</sup>	29 m <sup>2</sup>
SAMTALS	792 m <sup>2</sup>			356 m <sup>2</sup>	253 m <sup>2</sup> 0.32 → 0.45
<b>Stigahlíð 88</b>		EO		Y 300 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>
SAMTALS	856 m <sup>2</sup>			385 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup> 0.35 → 0.45
<b>Stigahlíð 89</b>		ET		Y 270 m <sup>2*</sup>	270 m <sup>2</sup>
SAMTALS	782 m <sup>2</sup>			352 m <sup>2</sup>	270 m <sup>2</sup> 0.35 → 0.45
<b>Stigahlíð 90</b>		EÚ		Y 325 m <sup>2</sup>	325 m <sup>2</sup>
SAMTALS	856 m <sup>2</sup>			385 m <sup>2</sup>	325 m <sup>2</sup> 0.38 → 0.45
<b>Stigahlíð 91</b>		EX		Y 298 m <sup>2*</sup>	298 m <sup>2</sup>
SAMTALS	782 m <sup>2</sup>			352 m <sup>2</sup>	298 m <sup>2</sup> 0.38 → 0.45
<b>Stigahlíð 92</b>		EP		Y 329 m <sup>2</sup>	329 m <sup>2</sup>
SAMTALS	855 m <sup>2</sup>			385 m <sup>2</sup>	329 m <sup>2</sup> 0.38 → 0.45
<b>Stigahlíð 93</b>		ÉB		Y 333 m <sup>2*</sup>	333 m <sup>2</sup>
SAMTALS	782 m <sup>2</sup>			352 m <sup>2</sup>	333 m <sup>2</sup> 0.43 → 0.45
<b>Stigahlíð 94</b>		ÉD		Y 369 m <sup>2</sup>	369 m <sup>2</sup>
SAMTALS	850 m <sup>2</sup>			383 m <sup>2</sup>	369 m <sup>2</sup> 0.43 → 0.45
<b>Stigahlíð 95</b>		ÉF		Y 32 m <sup>2*</sup>	32 m <sup>2</sup>
		ÉH		Y 213 m <sup>2*</sup>	213 m <sup>2</sup>
SAMTALS	782 m <sup>2</sup>			352 m <sup>2</sup>	245 m <sup>2</sup> 0.31 → 0.45
<b>Stigahlíð 97</b>		ÉK		Y 259 m <sup>2*</sup>	259 m <sup>2</sup>
SAMTALS	902 m <sup>2</sup>			406 m <sup>2</sup>	259 m <sup>2</sup> 0.29 → 0.45

## NÝBYGGINGAR

 Lóðin Ál - Stigahlíð 86

Heimilt er að byggja nýbyggingu á lóðinni Stigahlíð 86.

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

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

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

## AÐRAR BYGGINGAR Á LÓÐ

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

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

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

### Sorpgerði

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

### Smáhýsi

Heimilt er að byggja eitt stakstætt smáhýsi á lóð sem má að hámarki vera 15 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> og mesta hæð þess 3,0 metrar frá yfirborði lóðar og upp á hæsta punkt þaks eða útveggs. Gróðurhús skal vera úr gegnsæju glerefni í veggjum og þaki. Hönnun og frágangur lýsingar skal vera þannig að hún valdi ekki óæskilegri ljósmengun.

## BYGGINGARREITIR OG GJÖLD

### Byggingarreitir

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

#### Takmarkaður byggingarreitir

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.

#### Aðalbyggingarreitir

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

stigahúsi, viðbyggingar og nýbyggingar, eru sýndir með blárrí brotinni línu. Fullnýta má þessa byggingarreiti. Útfærsla á stærri viðbyggingum og nýbyggingum á sér stað á hönnunarstigi og skal fylgja viðeigandi leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimildir eru nýttar.

## Gjöld fyrir byggingarheimildir

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

## SVALIR OG SVALALOKANIR

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

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

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

Lágmarkshæð undir svalir við gangstétt er 2,4 metrar.

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

### Sjá leiðbeiningar

[➤ Svalir og útlitsbreytingar](#)

[➤ Þakbreytingar](#)

## ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

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

Hámarkshæð húsa frá uppgefnum hæðarkóta aðalgólfs má vera 6.0 m.

- ❑ **Lóðin ÁI - Stigahlíð 86**

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

## 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

Kjallrar eru heimilir þar sem aðstæður leyfa.

Sækja má um að taka í notkun ósamþykkt rými í kjöllum húsa sem til hafa orðið s.s. vegna



náttúrulegs landhalla, enda mun umfang húss ekki aukast. Sækja þarf um byggingarleyfi. Skipulagsfulltrúi ákvarðar hvort aukið byggingarmagn uppfyllir ákvæði 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

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

## NIÐURRIF

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

## TÆKNIBÚNAÐUR

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

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

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

## ÓSAMÞYKKTAR FRAMKVÆMDIR

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

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



## GÆÐI BYGGÐAR

### LÓÐAMÖRK

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

### Frágangur á lóðamörkum

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

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

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

Gróður og girðingar skal velja með það í huga. Við sérstakar aðstæður getur þurft að draga girðingar og gróður inn á lóð til að tryggja sjónlínur. Lóðarhafi ber ábyrgð á að gróður vaxi ekki fyrir sjónlínur vegfarenda.

## ÚTFÆRSLA LÓÐA

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

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

Við uppbyggingu skal 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.

### Dvalar- og leiksvæði

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

Frágangur skal fylgja leiksvæðastefnu Reykjavíkur og leiðbeiningum hverfisskipulags.

**Sjá leiðbeiningar**

➔ [Almenningsrými](#)

## BORGARBÚSKAPUR

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

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

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

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

## LJÓSVIST

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

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

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

**Sjá leiðbeiningar**

➤ [Ljósvist](#)

## HLJÓÐVIST

Hljóð 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 mótvægisáðgerða vegna hljóðvistar með gerð hljóðvistarskýrslu fyrir hverja framkvæmd við uppbyggingu á svæðinu. Gera skal grein fyrir völdum lausnum fyrir útveggi, glugga, svalalokanir, aðgerðir á lóð o.s.frv. og hvernig viðkomandi aðgerðir mæta kröfum um hljóðstig við byggingar og á útsvæðum, sbr. ákvæði í byggingarreglugerð og leiðbeiningar Mannvirkjastofnunar um hljóðvist.

## LOFTGÆÐI

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

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

Vegna nálægðar við Kringlumýrarbraut

## KVAÐIR

### Lóðin AT - Stigahlíð 68

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

Kvaðir eru tilgreindar á útgefnum mælibleiðum, 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 úrgangslausrir í hverfinu. Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur hefur einnig unnið hönnunarleiðbeiningar fyrir úrgangslausrir sem hafa skal til hliðsjónar.

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

#### Úrgangslausrir við íbúðarhúsnæði

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

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

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

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

#### Grenndarstöð

Innan skilmálaeiningarinnar er afmarkað svæði fyrir grenndarstöð/-stöðvar, sjá hverfisskipulagsupprátt.

Athafnasvæði fyrir hirðubíla er afmarkað næst grenndarstöð. Heimilt er að staðsetja niðurgötu úrgangslausrir (djúpgáma) á grenndarstöðvum. Þegar grenndarstöðvar standa við borgargötu eða torg skal nota djúpgáma.

### RAFHLÆDSLUSTÆÐI

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 m<sup>2</sup> 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 Stigahlíð 50 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 skipulagsyfyrvöld í borginni.

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

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

**Sjá leiðbeiningar**

➔ **Blágrænar ofanvatnslausnir**

### 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.

### GÖTUR, STÍGAR OG GANGSTÉTTIR

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

Þar sem nýir göngustígar og hjólastígar eru sýndir á hverfisskipulagsupprætti 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 ferðamata. 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				
Stigahlíð 68A	0	3	3	Stigahlíð 45 (BL)	0	20	20
Stigahlíð 49	0	1	1	Stigahlíð 50	0	2	2
Stigahlíð 51	0	1	1	Stigahlíð 52	0	2	2
Stigahlíð 53	0	2	2	Stigahlíð 54	0	2	2
Stigahlíð 55	0	1	1	Stigahlíð 56	0	2	2
Stigahlíð 57	0	1	1	Stigahlíð 58	0	2	2
Stigahlíð 59	0	1	1	Stigahlíð 60	0	2	2
Stigahlíð 61	0	1	1	Stigahlíð 62	0	2	2
Stigahlíð 63	0	1	1	Stigahlíð 64	0	2	2

### 3.2.4 - Stigahlíð austur og vestur

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls				
Stigahlíð 65	0	1	1	Stigahlíð 67	0	2	2
Stigahlíð 68	0	3	3	Stigahlíð 69	0	1	1
Stigahlíð 70	0	2	2	Stigahlíð 71	0	1	1
Stigahlíð 72	0	2	2	Stigahlíð 73	0	1	1
Stigahlíð 74	0	2	2	Stigahlíð 75	0	1	1
Stigahlíð 76	0	2	2	Stigahlíð 77	0	1	1
Stigahlíð 78	0	2	2	Stigahlíð 79	0	1	1
Stigahlíð 80	0	2	2	Stigahlíð 81	0	1	1
Stigahlíð 82	0	2	2	Stigahlíð 83	0	1	1
Stigahlíð 84	0	2	2	Stigahlíð 85	0	1	1
Stigahlíð 86	0	2	2	Stigahlíð 87, 87A	0	1	1
Stigahlíð 88	0	2	2	Stigahlíð 89	0	1	1
Stigahlíð 90	0	2	2	Stigahlíð 91	0	1	1
Stigahlíð 92	0	2	2	Stigahlíð 93	0	1	1
Stigahlíð 94	0	2	2	Stigahlíð 95	0	1	1
Stigahlíð 97	0	1	1				

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

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

Bílastæði fyrir hreyfihamlaða, sjá ákvæði gildandi byggingarreglugerðar.

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

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

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.

### DEILISKIPLAG FELLT ÚR GILDI

Upplýsingar um deiliskiplag sem fellt er úr gildi með hverfisskiplagi

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 3.2.5

# Eskihlíð - fjölbýlishús





### Hverfisskipulagsuppráttur fyrir skilmálaeiningu 3.2.5

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsupprætti fyrir skilmálaeiningu 3.2.5 Eskihlíð - fjölbýlishús. Sé munur á uppráttum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisskipulagsupprætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsupprátturinn aftast í bókinni. Bent er á að landnotkun á hverfisskipulagsupprætti er eingöngu sýnd til skýringar og eru ekki endilega í samræmi við afmörkun eins og hún kemur fram í aðalskipulagi. Ef breytingar verða á afmörkun í aðalskipulagi þá hefur hún engin áhrif á stærð eða afmörkun landnotunarreitna í hverfisskipulaginu.



#### Skýringar

##### Landnotkun

- Afmörkun hverfisskipulags
- Afmörkun skilmálaeininga
- Svæði utan hverfisskipulags / þróunarsvæði
- Hús / byggingar
- Lóðamörk
- Líuðarbyggð
- Miðsvæði
- Samfélagsstjónusta
- Verslun og þjónusta
- Íþróttasvæði

##### Opin svæði - Borgarland

- H** Hverfisgarður: Garðar innan hverfis som þjóna líðum hverfis
- Opin svæði: Gróður við göturými og önnur óskilgreind græn svæði
- L** Leiksvæði: Heiðbundin leiksvæði með gróft og leikmöguleikum
- D** Dvalarsvæði: Grænt yfirbragð, gróður og hverasvæði
- M** Matfjurtargarður
- K** Kyrrt svæði: Alísað til dvalar og slökunar á opnu svæði í skjóli frá heilu umferðaríðum
- Vatn

##### Samgöngur

- Götur
- A/B Borgargötur (aðalgötur)
- Nýjar götur
- Gangstéttir/göngustigar
- Hjólastigar
- Megin hjólastigur, (leiðbeinandi lega)
- Megin göngutenging, (leiðbeinandi lega)
- Núverandi undirgöng/göngubrú
- Bætt undirgöng/göngubrú
- Ný undirgöng/göngubrú

##### Verndarákveði

- Hverfisvernd, samstaður húsa og heildir
- Hverfisvernd, einstök hús og húsaaðir
- Umsagnarskyld hús
- Friðuð hús / fríðstýtt hús
- Fornleifar og yngri minjar
- Náttúruminjar / Náttúrusérkenni

##### Annað

- Takmarkaður byggingarreitur, sjá skilmála
- Aðalbyggingarreitur, sjá skilmála
- Möguleg hækkun fjölbýlishúsa
- Hámarskæð bygginga
- Grenndarstöð, (leiðbeinandi lega)
- Hjóðvörn (leiðbeinandi staðstening)
- Hverfistorg og/ða feigrun göturýma
- Kvæðir (sjá nánar í bók 2)



## SAMFÉLAG

STARFSEMI	127
HÚSAGERÐIR	127
VERSLUN OG ÞJÓNUSTA	127
ÍBÚÐIR	127
LÝÐHEILSA	127



## MANNVIRKI

YFIRFÆRÐAR	129
BYGGINGARHEIMILDIR	
VIÐBÓTARBYGGINGARHEIMILDIR	131
NÝBYGGINGAR	133
AÐRAR BYGGINGAR Á LÓÐ	133
BYGGINGARREITIR OG GJÖLD	133
SVALIR OG SVALALOKANIR	134
ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS	134
ÚTLITSBREYTINGAR OG VIÐHALD	135
KJALLARI	135
NIÐURRIF	135
TÆKNIBÚNAÐUR	135
ÓSAMÞYKKTAR FRAMKVÆMDIR	135



## GÆÐI BYGGÐAR

LÓÐAMÖRK	136
ÚTFÆRSLA LÓÐA	136
ALMENNINGSRÝMI	136
BORGARBÚSKAPUR	137
LJÓSVIST	137
HLJÓÐVIST	137
LOFTGÆÐI	138
KVÆÐIR	138



## ORKA & AUÐLINDIR

MEÐHÖNDLUN ÚRGANGS	138
RAFHEÐSLUSTÆÐI	139
DREIFISTÖÐVAR, LAGNIR OG VEITUR	139



## VISTKERFI & MINJAR

BLÁGRÆNAR OFANVATNSLAUSNIR	139
VERNDARÁKVÆÐI	140
FORNLEIFAR	140
NÁTTÚRUSÉRKENNI	140



## SAMGÖNGUR

ALMENNINGSSAMGÖNGUR	140
SAMGÖNGUSTEFNA	140
GÖTUR, STÍGAR OG GANGSTÉTTIR	140
BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR	140
SAMEIGINLEG BÍLAGEYMSLA	141
HJÓLASTÆÐI	141



## NÁTTÚRUVÁ

FLÓÐ OG AÐRAR NÁTTÚRUHAMFARIR	141
VINDAFAR	141

## UM SKILMÁLAEININGU

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

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

## HELSTU ÁHERSLUR

Byggingarreitir á lóðum eru stækkaðir.

Heimilað er að stunda atvinnustarfsemi innan íbúðar.

Heimilað er setja smáhýsi, gróðurhús og hjólaskýli á lóð.

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

Eldri heimildir fyrir bílastæðum eru yfirfærðar í skilmála hverfisskipulags.

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

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

## SKILMÁLAR



## SAMFÉLAG

### STARFSEMI

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

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

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

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

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

Heimildir fyrir gististarfsemi eru samkvæmt ákvæðum gildandi aðalskipulags 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 hverfisskipulagsupprætti. 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

Fjölbylishús á 4-5 hæðum.

### 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

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 samþykkt 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 ónýtttra byggingaheimilda skal vera innan eldri byggingarreits sbr. almenn ákvæði um yfirfærðar byggingaheimildir fyrir framan.

## VIÐBÓTARBYGGINGARHEIMILDIR

### Almenn ákvæði

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

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

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

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

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

### Önnur ákvæði

Ekki er heimilt að byggja viðbyggingar við hús innan skilmálaeiningarinnar.

Óheimilt er að hækka þak.

## Byggingarheimildir

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

**T** Innan takmarkaða byggingareitar lóðar  
**A** Innan aðalbyggingarreitar  
**Y** Innan yfirfærðs byggingareits  
~~100 m<sup>2</sup>~~ Byggt er yfirfært  
**\*** Óstaðfest tala  
**\*\*** Atriði sem bætast við heimild

Heimilisfang	SL	AK	HB	BYGGT	YNH / NNH
<b>Eskihlíð 20B</b>		ÁN		Y 48 m <sup>2*</sup>	48 m <sup>2</sup>
SAMTALS	48 m <sup>2</sup>			48 m <sup>2</sup>	1.00 → 1.00
<b>Eskihlíð 6, 6A, 6B</b>		ÁR		Y 809 m <sup>2*</sup>	809 m <sup>2</sup>
		ÁP		Y 808 m <sup>2*</sup>	808 m <sup>2</sup>
		ÁÓ		Y 800 m <sup>2*</sup>	800 m <sup>2</sup>
SAMTALS	3.278 m <sup>2</sup>			2.417 m <sup>2</sup>	0.74 → 0.74
<b>Eskihlíð 8, 8A</b>		ÁT		Y 1.337 m <sup>2**</sup>	1.337 m <sup>2</sup>
		ÁS		Y 1.337 m <sup>2**</sup>	1.337 m <sup>2</sup>
SAMTALS	3.267 m <sup>2</sup>			2.674 m <sup>2</sup>	0.82 → 0.82
<b>Eskihlíð 10, 10A</b>		ÁD		Y 2.593 m <sup>2*</sup>	2.593 m <sup>2</sup>
SAMTALS	3.175 m <sup>2</sup>			2.593 m <sup>2</sup>	0.82 → 0.82
<b>Eskihlíð 12, 12A, 12B</b>		ÁE		Y 769 m <sup>2*</sup>	769 m <sup>2</sup>
		ÁÉ		Y 898 m <sup>2*</sup>	898 m <sup>2</sup>
		ÁÐ		Y 741 m <sup>2*</sup>	741 m <sup>2</sup>
SAMTALS	2.847 m <sup>2</sup>			2.408 m <sup>2</sup>	0.85 → 0.85
<b>Eskihlíð 14, 14A</b>		ÁG		Y 1.129 m <sup>2**</sup>	1.129 m <sup>2</sup>
		ÁF		Y 1.043 m <sup>2**</sup>	1.043 m <sup>2</sup>
SAMTALS	2.366 m <sup>2</sup>			2.172 m <sup>2</sup>	0.92 → 0.92
<b>Eskihlíð 16, 16A, 16B</b>		ÁH		Y 793 m <sup>2*</sup>	793 m <sup>2</sup>
		ÁÍ		Y 642 m <sup>2*</sup>	642 m <sup>2</sup>
		ÁI		Y 1.155 m <sup>2*</sup>	1.155 m <sup>2</sup>
SAMTALS	2.942 m <sup>2</sup>			2.590 m <sup>2</sup>	0.88 → 0.88
<b>Eskihlíð 18, 18A</b>		ÁJ		Y 2.170 m <sup>2**</sup>	2.170 m <sup>2</sup>
SAMTALS	2.638 m <sup>2</sup>			2.170 m <sup>2</sup>	0.82 → 0.82
<b>Eskihlíð 20, 20A</b>		ÁL		Y 1.128 m <sup>2**</sup>	1.128 m <sup>2</sup>
		ÁK		Y 1.127 m <sup>2**</sup>	1.127 m <sup>2</sup>
SAMTALS	2.468 m <sup>2</sup>			2.255 m <sup>2</sup>	0.91 → 0.91
<b>Eskihlíð 22, 22A</b>		AT		Y 1.055 m <sup>2**</sup>	1.055 m <sup>2</sup>
		AU		Y 1.036 m <sup>2**</sup>	1.036 m <sup>2</sup>
SAMTALS	2.399 m <sup>2</sup>			2.091 m <sup>2</sup>	0.87 → 0.87

## 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 hjólaskýli 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>. Ef byggt er sameiginlegt gróðurhús fyrir alla lóðina má heildarstærð þess vera samanlögð heimild hvers stigagangs.

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

## BYGGINGARREITIR OG GJÖLD

### Byggingarreitir

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

### Takmarkaður byggingarreitur

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

#### Aðalbyggingarreitur

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

#### Gjöld fyrir byggingarheimildir

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

## SVALIR OG SVALALOKANIR

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

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

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

Lágmarkshæð undir svalir við gangstétt er 2,4 metrar.

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

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 frjál. 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.

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 myndur 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 kjöllum húsa sem til hafa orðið s.s. vegna náttúrulegs landhalla, enda mun umfang húss ekki aukast. Sækja þarf um byggingarleyfi.

Skipulagsfulltrúi ákvarðar hvort aukið byggingarmagn uppfyllir ákvæði 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

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

## NIÐURRIF

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

## TÆKNIBÚNAÐUR

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

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

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

## ÓSAMÞYKKTAR FRAMKVÆMDIR

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

Hægt er að sækja um byggingarleyfi fyrir rýmum sem hafa verið tekin í notkun en eru skilgreind

sem lokuð rými, t.d. í kjöllum, enda hafi umfang húss ekki breyst frá síðasta samþykktu byggingarleyfi. Skipulagsfulltrúi ákvarðar hvort aukið byggingarmagn uppfyllir ákvæði 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.



## GÆÐI BYGGÐAR

### LÓÐAMÖRK

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

### Frágangur á lóðamörkum

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

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

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

### ÚTFÆRSLA LÓÐA

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

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

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

### Gróður á lóðum

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

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

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

Sjá leiðbeiningar

➤ [Útfærsla lóða](#)

### ALMENNINGSRÝMI



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

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

#### Gróður á opnum svæðum

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

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

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

**Sjá leiðbeiningar**

[➤ Almenningsrými](#)

## BORGARBÚSKAPUR

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

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

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

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

## LJÓSVIST

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

Ljósabúnaður og hönnun lýsingar skal vera með þeim hætti að ekki sé 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 mótvægisáðgerða vegna hljóðvistar með gerð hljóðvistar skýrslu 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 útsvæðum, 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.

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

#### Fjölbýli

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

Tilgangur heimildarinnar er að gera flokkun endurvinnsluefna aðgengilegri fyrir stór fjöleignarhús með mörgum geymslum undir úrgang og bæta aðgengi starfsfólks sorphirðunnar og hirðubíla.

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

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

Lóðarmörkum.

Heimilt er að setja upp safnkassa á lóð sem tekur við lífrænum úrgangi og skilar næringarríkri gróðurmold til baka í lóðina. Safnkassi skal ekki standa nærri íbúðarhúsi á lóðinni eða íbúðarhúsi á 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 m<sup>2</sup> 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 hverfisskipulagsupprætti.

Við Eskihlíð 20 er dreifistöð Veitna ohf.



## VISTKERFI & MINJAR

### BLÁGRÆNAR OFANVATNSLAUSNIR

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

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

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

Við nýframkvæmdir á borgarlandi skal leitast við að innleiða blágrænar ofanvatnslausnir, s.s. við hönnun og útfærslur á almenningsrymum, 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 hverfisskipulagsupprætti eins og þeir eru við gildistöku hverfisskipulags.

Þar sem nýir göngustígar og hjólastígar eru sýndir á hverfisskipulagsupprætti 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				
Eskihlíð 6, 6A, 6B	0	16	16	Eskihlíð 8, 8A	0	18	18
Eskihlíð 10, 10A	0	28	28	Eskihlíð 12, 12A, 12B	0	26	26
Eskihlíð 14, 14A	0	26	26	Eskihlíð 16, 16A, 16B	0	37	37

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls				
Eskihlíð 18, 18A	0	23	23	Eskihlíð 20, 20A	0	25	25
Eskihlíð 22, 22A	0	28	28				

Bílastæði fyrir hreyfihamlaða, sjá ákvæði gildandi byggingarreglugerðar.

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

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

## SAMEIGINLEG BÍLAGEYMSLA

Ekki heimilað.

## HJÓLASTÆÐI

Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á borgarlandi.

Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á lóð.



## NÁTTÚRUVÁ

### FLÓÐ OG AÐRAR NÁTTÚRUHAMFARIR

Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

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

### VINDAFAR

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

### DEILISKIPULAG FELLT ÚR GILDI

#### Upplýsingar um deiliskipulag sem fellt er úr gildi með hverfisskipulagi

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

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

SKILMÁLAEINING 3.2.6

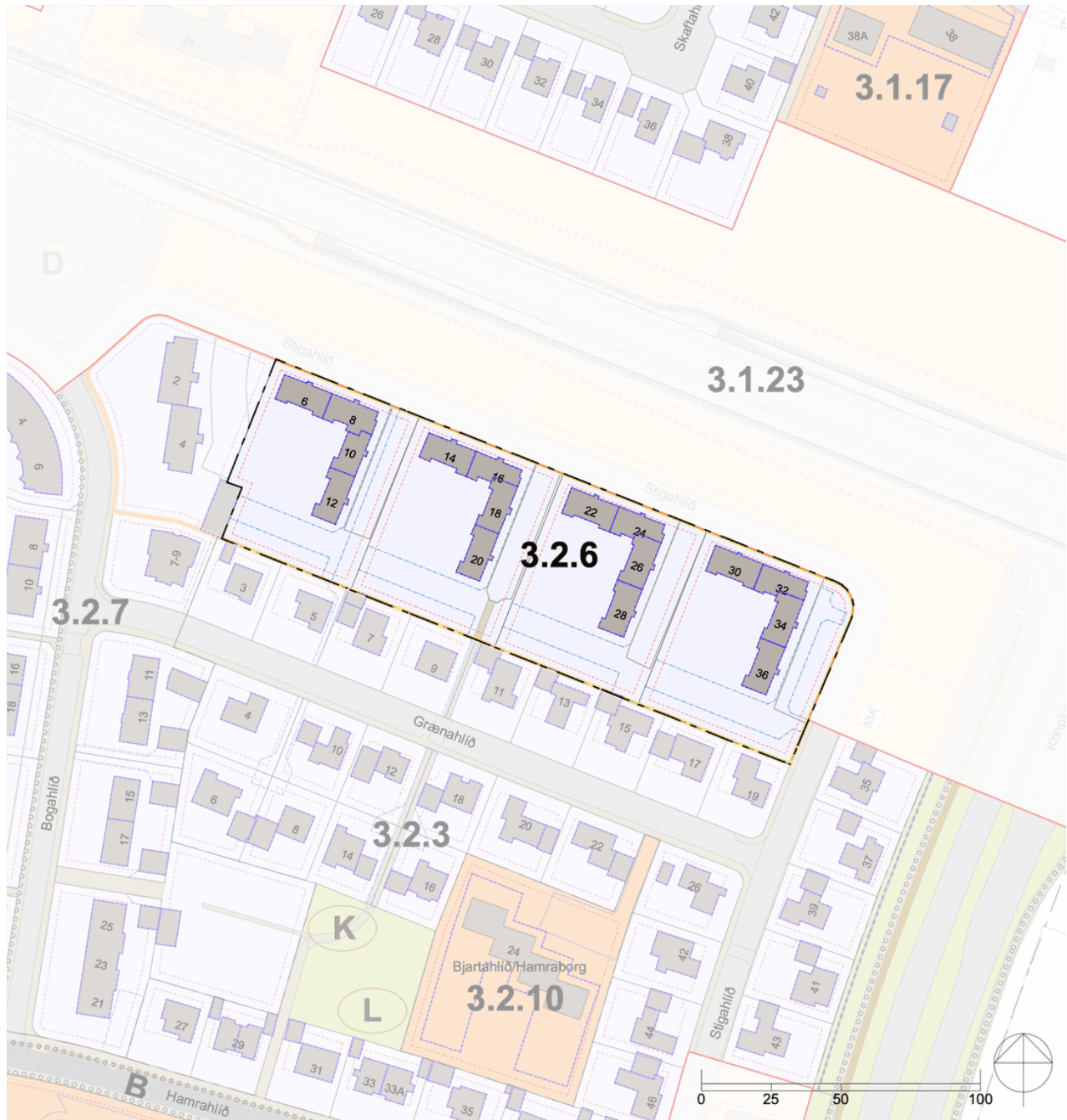
# Stigahlíð - fjölbýlishús





### Hverfisskipulagsuppráttur fyrir skilmálaeiningu 3.2.6

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsupprætti fyrir skilmálaeiningu 3.2.6 Stigahlíð - fjölbýlishús. Sé munur á uppráttum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisskipulagsupprætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsupprátturinn aftast í bókinni. Bent er á að landnotkun á hverfisskipulagsupprætti er eingöngu sýnd til skýringar og eru ekki endilega í samræmi við afmörkun eins og hún kemur fram í aðalskipulagi. Ef breytingar verða á afmörkun í aðalskipulagi þá hefur hún engin áhrif á stærð eða afmörkun landnotunarreitna í hverfisskipulaginu.



##### Landnotkun

- Afmörkun hverfisskipulags
- Afmörkun skilmálaeininga
- Svæði utan hverfisskipulags / þróunarsvæði
- Hús / byggingar
- Lóðamörk
- Lóðarbyggð
- Miðsvæði
- Samfélagsþjónusta
- Verslun og þjónusta
- Þróttasvæði

##### Opin svæði - Borgarland

- H Hverfisgarður: Garðir innan hverfis som þýna löðum hverfis
- Opin svæði: Gróður við göturými og önnur óskilgreind græn svæði
- L Leiksvæði: Heiðbundin leiksvæði með gróft og leikmöguleikum
- D Dvalarsvæði: Grænt yfirbragð, gróður og hverasvæði
- M Matfjurtargarður
- K Kyrrt svæði: Aflið til dvalar og slóknar á opnu svæði í skjóli frá heilu umferðaríðum
- Vatn

##### Samgöngur

- Götur
- Borgargötur (aðalgötur)
- Nýjar götur
- Gangstéttir/göngustigar
- Hjólastigar
- Megin hjólastigur, (leiðbeinandi lega)
- Megin göngutenging, (leiðbeinandi lega)
- Núverandi undirgöng/göngubrú
- Bætt undirgöng/göngubrú
- Ný undirgöng/göngubrú

##### Verndarákæði

- Hverfisvernd, samstæður húsa og heildir
- Hverfisvernd, einstök hús og húsaádr
- Umsagnarskyld hús
- Friðuð hús / fríðyst hús
- Fornleifar og yngri minjar
- Náttúruminjar / Náttúrusérkenni

##### Annad

- Takmarkaður byggingarreitur, sjá skilmála
- Aðalbyggingarreitur, sjá skilmála
- Möguleg hækkun fjölbýlishúsa
- Hámarksáæð bygginga
- Grenndarstöð, (leiðbeinandi lega)
- Hjóðvörn (leiðbeinandi staðstening)
- Hverfistorg og/eða feigrun göturýma
- Kvæðir (sjá nánar í bók 2)





## SAMFÉLAG

STARFSEMI	147
HÚSAGERÐIR	147
VERSLUN OG ÞJÓNUSTA	147
ÍBÚÐIR	147
LÝÐHEILSA	147



## MANNVIRKI

YFIRFÆRÐAR	148
BYGGINGARHEIMILDIR	
VIÐBÓTARBYGGINGARHEIMILDIR	150
NÝBYGGINGAR	151
AÐRAR BYGGINGAR Á LÓÐ	151
BYGGINGARREITIR OG GJÖLD	152
SVALIR OG SVALALOKANIR	153
ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS	153
ÚTLITSBREYTINGAR OG VIÐHALD	153
KJALLARI	153
NIÐURRIF	154
TÆKNIBÚNAÐUR	154
ÓSAMÞYKKTAR FRAMKVÆMDIR	154



## GÆÐI BYGGÐAR

LÓÐAMÖRK	154
ÚTFÆRSLA LÓÐA	155
ALMENNINGSRÝMI	155
BORGARBÚSKAPUR	155
LJÓSVIST	156
HLJÓÐVIST	156
LOFTGÆÐI	156
KVÆÐIR	156



## ORKA & AUÐLINDIR

MEÐHÖNDLUN ÚRGANGS	156
RAFHLEDSLUSTÆÐI	157
DREIFISTÖÐVAR, LAGNIR OG VEITUR	157



## VISTKERFI & MINJAR

BLÁGRÆNAR OFANVATNSLAUSNIR	158
VERNDARÁKVÆÐI	158
FORNLEIFAR	159
NÁTTÚRUSÉRKENNI	159



## SAMGÖNGUR

ALMENNINGSAMGÖNGUR	159
SAMGÖNGUSTEFNA	159
GÖTUR, STÍGAR OG GANGSTÉTTIR	159
BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR	159
SAMEIGINLEG BÍLAGEYMSLA	160
HJÓLASTÆÐI	160



## NÁTTÚRUVÁ

FLÓÐ OG AÐRAR NÁTTÚRUHAMFARIR	160
VINDAFAR	160

## UM SKILMÁLAEININGU

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

## HELSTU ÁHERSLUR

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

Byggingarreitir á lóðum eru stækkaðir.

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

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

Heimilt er að stunda atvinnustarfsemi innan íbúðar.

Eldri heimildir fyrir bílastæðum eru yfirfærðar í skilmála hverfisskipulags.

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

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

## SKILMÁLAR



## SAMFÉLAG

### STARFSEMI

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

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

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

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

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

Heimildir fyrir gististarfsemi eru samkvæmt ákvæðum gildandi aðalskipulags 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 hverfisskipulagsupprætti. 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

Fjögurra hæða fjölbýlishús.

### 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 samþykkt 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.

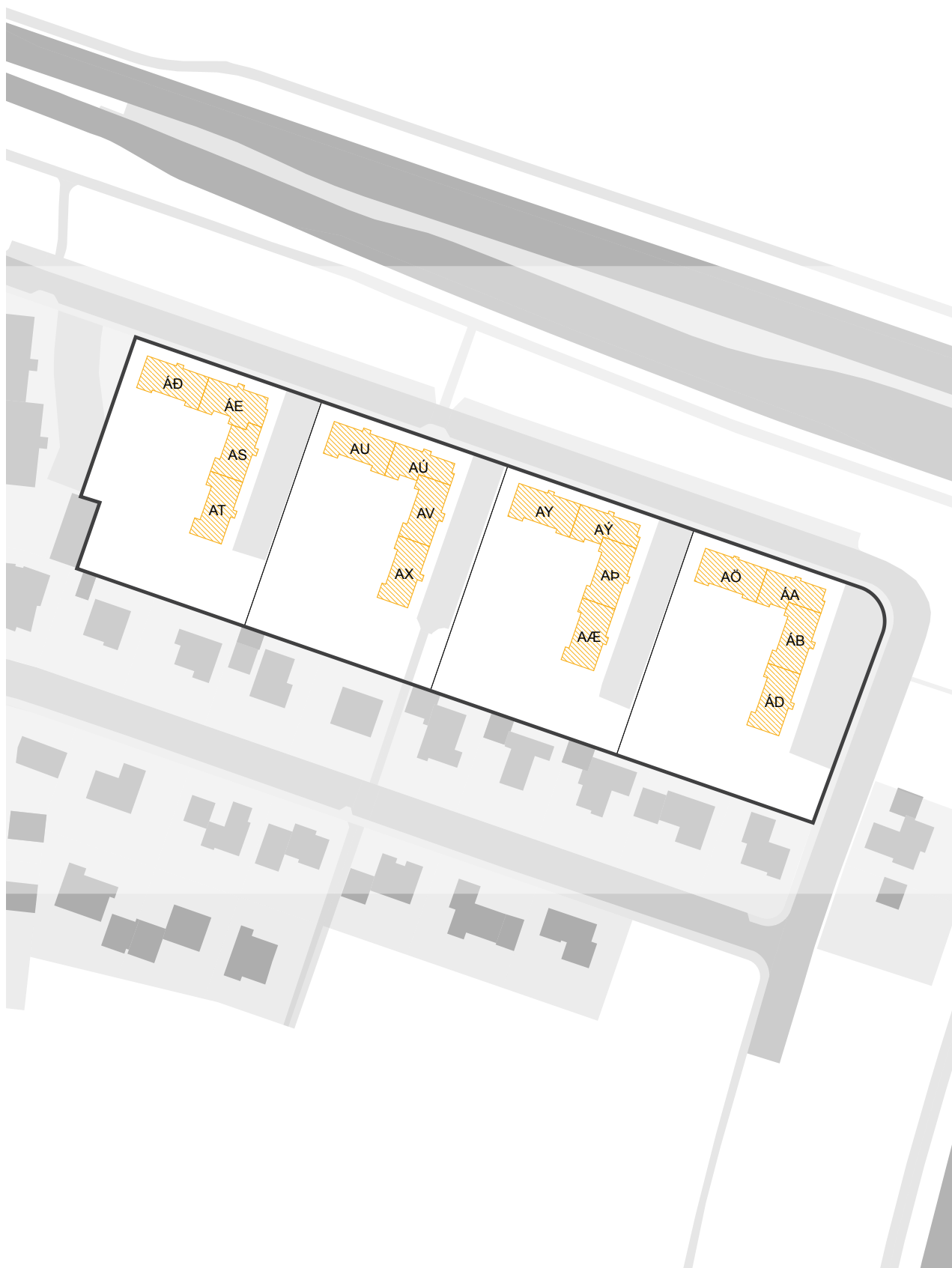
Tilvísanir í skilmála eldra deiliskipulags sem yfirfærðir eru í hverfisskipulag birtast í viðeigandi skilmálaliðum hverfisskipulags. Í þeim tilfellum þar sem ósamræmi er milli byggingarheimilda eldra deiliskipulags sem yfirfærðar eru í hverfisskipulag og nýrra heimilda sem veittar eru í hverfisskipulagi, 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 ónýtttra byggingaheimilda skal vera innan eldri byggingarreits sbr. almenn ákvæði um yfirfærðar byggingaheimildir fyrir framan.

## VIÐBÓTARBYGGINGARHEIMILDIR

### Almenn ákvæði

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

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

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

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

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

### Önnur ákvæði

Ekki er heimilt að byggja viðbyggingar við hús innan skilmálaeiningarinnar.

Óheimilt er að hækka þak.

## Byggingarheimildir

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

<b>T</b>	Innan takmarkaða byggingareitar lóðar
<b>A</b>	Innan aðalbyggingarreitar
<b>Y</b>	Innan yfirfærðs byggingareits
<del>100 m<sup>2</sup></del>	Byggt er yfirfært
*	Óstaðfest tala
**	Atriði sem bætast við heimild

Heimilisfang	SL	AK	HB	BYGGT	YNH / NNH
<b>Stigahlíð 6-12</b>		ÁÐ		Y 824 m <sup>2*</sup>	824 m <sup>2</sup>
		ÁÉ		Y 705 m <sup>2*</sup>	705 m <sup>2</sup>
		AS		Y 813 m <sup>2*</sup>	813 m <sup>2</sup>
		AT		Y 824 m <sup>2*</sup>	824 m <sup>2</sup>
<b>SAMTALS</b>	<b>3.607 m<sup>2</sup></b>			<b>3.166 m<sup>2</sup></b>	<b>0.88 → 0.88</b>
<b>Stigahlíð 14-20</b>		AU		Y 824 m <sup>2*</sup>	824 m <sup>2</sup>
		AÚ		Y 724 m <sup>2*</sup>	724 m <sup>2</sup>
		AV		Y 796 m <sup>2*</sup>	796 m <sup>2</sup>
		AX		Y 824 m <sup>2*</sup>	824 m <sup>2</sup>
<b>SAMTALS</b>	<b>3.714 m<sup>2</sup></b>			<b>3.168 m<sup>2</sup></b>	<b>0.85 → 0.85</b>
<b>Stigahlíð 22-28</b>		AY		Y 831 m <sup>2*</sup>	831 m <sup>2</sup>
		AÝ		Y 630 m <sup>2*</sup>	630 m <sup>2</sup>
		AP		Y 799 m <sup>2*</sup>	799 m <sup>2</sup>
		AÆ		Y 831 m <sup>2*</sup>	831 m <sup>2</sup>
<b>SAMTALS</b>	<b>3.714 m<sup>2</sup></b>			<b>3.091 m<sup>2</sup></b>	<b>0.83 → 0.83</b>
<b>Stigahlíð 30-36</b>		AÖ		Y 824 m <sup>2*</sup>	824 m <sup>2</sup>
		ÁA		Y 705 m <sup>2*</sup>	705 m <sup>2</sup>
		ÁB		Y 813 m <sup>2*</sup>	813 m <sup>2</sup>
		ÁD		Y 824 m <sup>2*</sup>	824 m <sup>2</sup>
<b>SAMTALS</b>	<b>3.942 m<sup>2</sup></b>			<b>3.166 m<sup>2</sup></b>	<b>0.80 → 0.80</b>

## 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 úrgangslausrir við íbúðarhúsnæði sem umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur gefur út. Stærð sorpskýlis eða -gerðis skal taka mið af ofangreindum hönnunarviðmiðum.

## Smáhýsi

Heimilt er að byggja eitt stakstætt smáhýsi á lóð fjölbýlishúss fyrir hvern stigagang. Smáhýsi má að hámarki vera 15 m<sup>2</sup> 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.p.h. og er ekki ætlað til íveru.

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

## Hjólaskýli

Heimilt er að byggja eitt hjólaskýli fyrir hvern stigagang í fjölbýlishúsi eða eitt sameiginlegt skýli fyrir alla lóðina. Stærð á skýli fyrir hvern stigagang má vera allt að 15 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>. Ef byggt er sameiginlegt gróðurhús fyrir alla lóðina má heildarstærð þess vera samanlögð heimild hvers stigagangs.

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

## BYGGINGARREITIR OG GJÖLD

### Byggingarreitir

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

#### Takmarkaður byggingarreitur

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

#### Aðalbyggingarreitur

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



## Gjöld fyrir byggingarheimildir

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

## SVALIR OG SVALALOKANIR

Ekki er heimilt að útbúa nýjar svalir.

Svalalokanir eru óheimilar.

Við viðhald skal halda í einkennandi steipt svalahandrið.

## ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

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

Þakbreytingar eru ekki heimilar.

Kvistir eru ekki heimilaðir.

**Sjá leiðbeiningar**

[➤ Þakbreytingar](#)

## ÚTLITSBREYTINGAR OG VIÐHALD

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

**Sjá leiðbeiningar**

[➤ Svalir og útlitsbreytingar](#)

## KJALLARI

Kjallarar eru heimilir þar sem aðstæður leyfa.

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

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

## NIÐURRIF

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

## TÆKNIBÚNAÐUR

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

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

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

## ÓSAMÞYKKTAR FRAMKVÆMDIR

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

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



## GÆÐI BYGGÐAR

### LÓÐAMÖRK

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

### Frágangur á lóðamörkum

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

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

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

## ÚTFÆRSLA LÓÐA

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

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

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

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

**Sjá leiðbeiningar**

[↗ Ljósvist](#)

## HLJÓÐVIST

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

## LOFTGÆÐI

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

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

## KVAÐIR

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

Dæmi um kvaðir eru:

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

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



**ORKA & AUÐLINDIR**

**MEÐHÖNDLUN ÚRGANGS**

## Almenn ákvæði

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

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

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

## Fjölbýli

Heimilt er að byggja skýli, gerði eða geymslu fyrir úrgang innan lóðar, sbr. skilmála um aðrar byggingar á lóð. Einnig er heimilt að koma fyrir gámum á yfirborði eða djúpgámum. Gera skal ráð fyrir söfnun að lágmarki fjögurra úrgangsflokka við heimili - blandaðs úrgangs, pappírs/pappa, plasts og matarleifa. Fylgja skal hönnunarviðmiðum um úrgangslausrir 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 næringarríki gróðurmold til baka í lóðina. Safnkassi skal ekki standa nærri íbúðarhúsi á lóðinni eða íbúðarhúsi á nágrennalóð.

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

## RAFHLEÐSLUSTÆÐI

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

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

Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar við gerð rafhleðslustæða.

## DREIFISTÖÐVAR, LAGNIR OG VEITUR

Kvaðir um legu lagna koma fram á útgefnum hæða- og mæliblöðum 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 m<sup>2</sup> 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 hverfisskipulagsupprætti.



## VISTKERFI & MINJAR

### BLÁGRÆNAR OFANVATNSLAUSNIR

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

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

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

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

**Sjá leiðbeiningar**

➤ **Blágrænar ofanvatnslausnir**

### VERNDARÁKVÆÐI

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

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

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

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

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

- Byggingarstíll og sérkenni hvers húss
- Afstaða og ásýnd húsa gagnvart götu og sólaráttum

- Áferð/ásýnd/litir yfirborðs útveggja, s.s. stein- eða skeljasandsmulningur í sem næst upprunalegum lit.
- Pakform og þakklæðning
- Upprunaleg útfærsla á þakkanti
- Timburgluggar og upprunalegt útlit glugga
- Upprunalegar svalir án svalalokana

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 hverfisskipulagsupprætti eins og þeir eru við gildistöku hverfisskipulags.

Þar sem nýir göngustígar og hjólastígar eru sýndir á hverfisskipulagsupprætti 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 yfirferast úr eldra deiliskipulagi. Þar sem skráð eru bílastæði inni er átt við stæði í sameiginlegum bílageymslum.

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

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls				
Stigahlíð 6-12	0	12	12	Stigahlíð 14-20	0	14	14
Stigahlíð 22-28	0	14	14	Stigahlíð 30-36	0	17	17

Bílastæði fyrir hreyfihamlaða, sjá ákvæði gildandi byggingarreglugerðar.

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

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

## SAMEIGINLEG BÍLAGEYMSLA

Ekki heimilað.

## HJÓLASTÆÐI

Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á borgarlandi.

Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á lóð.



## NÁTTÚRUVÁ

### FLÓÐ OG AÐRAR NÁTTÚRUHAMFARIR

Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

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

### VINDAFAR

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

### DEILISKIPULAG FELLT ÚR GILDI

#### Upplýsingar um deiliskipulag sem fellt er úr gildi með hverfisskipulagi

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

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





SKILMÁLAEINING 3.2.7

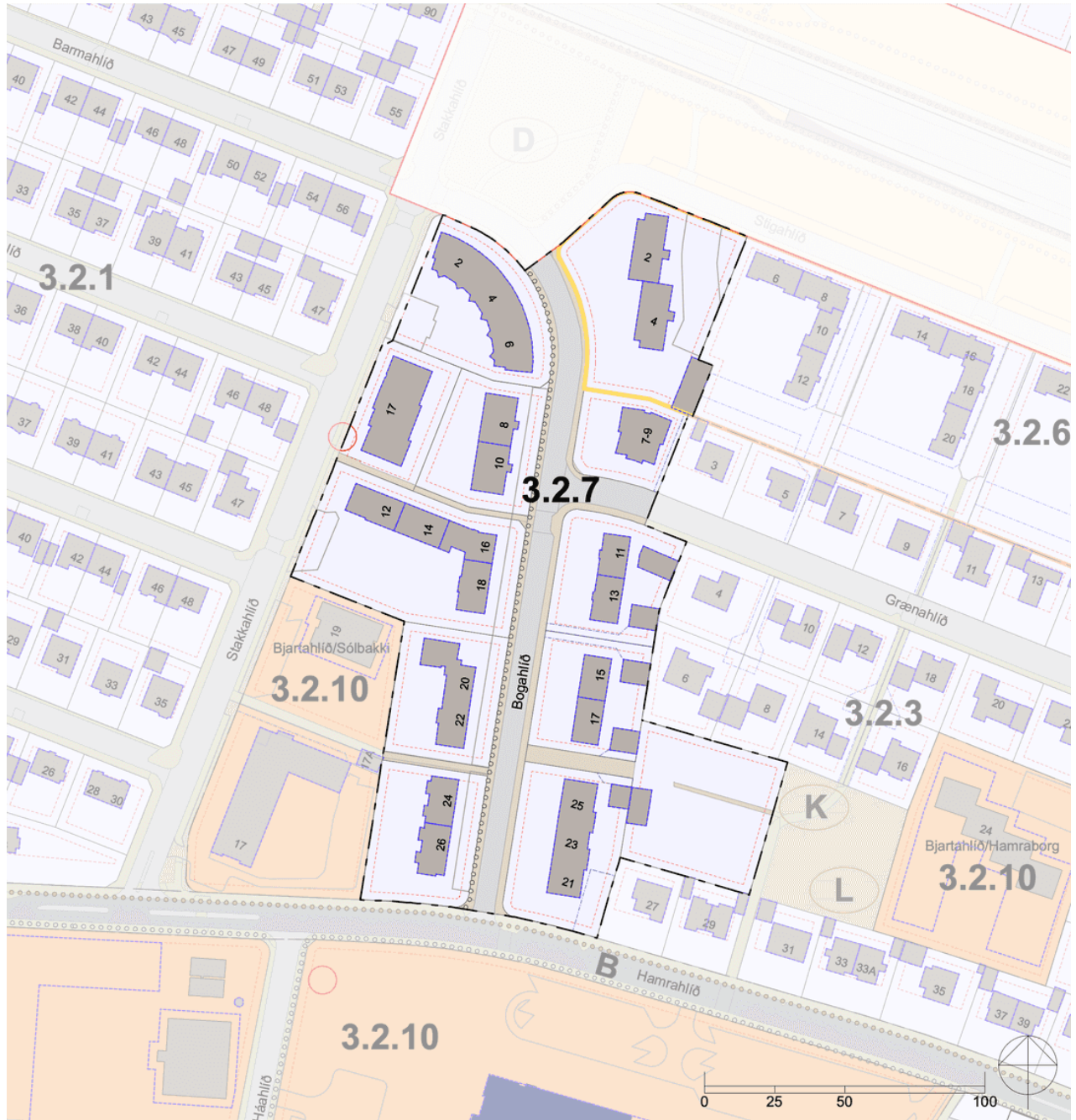
# Stakkahlíð - Bogahlíð, fjölbýlishús





### Hverfisskipulagsuppráttur fyrir skilmálaeiningu 3.2.7

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsupprætti fyrir skilmálaeiningu 3.2.7 Stakkahlíð - Bogahlíð, fjölbýlishús. Sé munur á uppráttum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisskipulagsupprætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsupprátturinn aftast í bókinni. Bent er á að landnotkun á hverfisskipulagsupprætti er eingöngu sýnd til skýringar og eru ekki endilega í samræmi við afmörkun eins og hún kemur fram í aðalskipulagi. Ef breytingar verða á afmörkun í aðalskipulagi þá hefur hún engin áhrif á stærð eða afmörkun landnotunarreita í hverfisskipulaginu.



#### Skýringar

Landnotkun	Opin svæði - Borgarlendi	Samgöngur	Verndarákvæði	Annað
Almörkun hverfisskipulags	<b>H</b> Hverfisgarður: Garðar innan hverfis som þýna löðum hverfis	Götur	Hverfisvernd, samstæður húsa og heildir	Takmarkaður byggingarreitur, sjá skilmála
Almörkun skilmálaeininga	Opin svæði: Gróður við göturými og önnur óskilgreind græn svæði	Borgargötur (aðalgötur)	Hverfisvernd, einstök hús og húsaádrir	Aðalbyggingarreitur, sjá skilmála
Svæði utan hverfisskipulags / þróunarsvæði	<b>L</b> Leiksvæði: Heiðbundin leiksvæði með grótt og leikmöguleikum	Nýjar götur	Umsagnarskyld hús	Möguleg hækkun fjölbýlishúsa
Hús / byggingar	<b>D</b> Dvalarsvæði: Grænt yfirbragð, gróður og hverisvæði	Gangstéttir/göngustigar	Fríðúð hús / fríðýst hús	Hámarkshað bygginga
Löðamörk	<b>M</b> Matfjurtargarður	Hjólástigar	Fornleifar og yngri minjar	Grenndarstöð, (leiðbeinandi lega)
Íbúðarbyggð	<b>K</b> Kyrrt svæði: Ákallt líl dvalar og slökunar á opnu svæði í skjóli frá heilisu umferðarleiðum	Megin hjólastígur, (leiðbeinandi lega)	Náttúruminjar / Náttúrusérkenni	Hjólðvörn (leiðbeinandi staðstening)
Míðsvæði	Vatn	Megin göngutenging, (leiðbeinandi lega)		Hverfistorg og/öðla feigrun göturýma
Samfélagsstjónusta		Núverandi undirgöng/göngubrú		Kvæðir (sjá nánar í bók 2)
Verslun og þjónusta		Bætt undirgöng/göngubrú		
Íþróttasvæði		Ný undirgöng/göngubrú		



## SAMFÉLAG

STARFSEMI	167
HÚSAGERÐIR	167
VERSLUN OG ÞJÓNUSTA	167
ÍBÚÐIR	168
LÝÐHEILSA	168



## MANNVIRKI

YFIRFÆRÐAR	169
BYGGINGARHEIMILDIR	
VIÐBÓTARBYGGINGARHEIMILDIR	171
NÝBYGGINGAR	173
AÐRAR BYGGINGAR Á LÓÐ	173
BYGGINGARREITIR OG GJÖLD	174
SVALIR OG SVALALOKANIR	174
ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS	175
ÚTLITSBREYTINGAR OG VIÐHALD	175
KJALLARI	175
NIÐURRIF	176
TÆKNIBÚNAÐUR	176
ÓSAMÞYKKTAR FRAMKVÆMDIR	176



## GÆÐI BYGGÐAR

LÓÐAMÖRK	176
ÚTFÆRSLA LÓÐA	176
ALMENNINGSRÝMI	177
BORGARBÚSKAPUR	177
LJÓSVIST	178
HLJÓÐVIST	178
LOFTGÆÐI	178
KVÆÐIR	178



## ORKA & AUÐLINDIR

MEÐHÖNDLUN ÚRGANGS	179
RAFHEÐSLUSTÆÐI	179
DREIFISTÖÐVAR, LAGNIR OG VEITUR	179



## VISTKERFI & MINJAR

BLÁGRÆNAR OFANVATNSLAUSNIR	179
VERNDARÁKVÆÐI	180
FORNLEIFAR	180
NÁTTÚRUSÉRKENNI	181



## SAMGÖNGUR

ALMENNINGSSAMGÖNGUR	181
SAMGÖNGUSTEFNA	181
GÖTUR, STÍGAR OG GANGSTÉTTIR	181
BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR	181
SAMEIGINLEG BÍLAGEYMSLA	181
HJÓLASTÆÐI	182



## NÁTTÚRUVÁ

FLÓÐ OG AÐRAR NÁTTÚRUHAMFARIR	182
VINDAFAR	182

## UM SKILMÁLAEININGU

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

## HELSTU ÁHERSLUR

Húsið Bogahlíð 2-4 nýtur hverfisverndar í gulum flokki, ásamt aðliggjandi fjölbýlishúsum við Stigahlíð 6-36, á grundvelli heildstæðs svipmóts og yfirbragðs byggðarinnar. Skilmálar miða að því að tryggja að breytingar á húsnæði og lóðum falli vel að því umhverfi sem fyrir er.

Byggingarreitir á lóðum eru stækkaðir.

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

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

Heimilt er að stunda atvinnustarfsemi innan íbúðar.

Eldri heimildir fyrir bílastæðum eru yfirfærðar í skilmála hverfisskipulags.

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

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

## SKILMÁLAR



## SAMFÉLAG

### STARFSEMI

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

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

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

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

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

Heimildir fyrir gististarfsemi eru samkvæmt ákvæðum gildandi aðalskipulags 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 hverfisskipulagsuppdraetti. 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 frjálstra 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

#### 📍 Lóðin AÐ - Stakkahlíð 17A, 17B, 17C

Tvílyft fjölbýlishús með bílageymslu neðanjarðar.

#### 📍 Lóðirnar AF, AD, AÁ, AH, AE - Bogahlíð 11-17, 20-26, Stigahlíð 2-4

Fjögurra hæða fjölbýlishús

#### 📍 Lóðirnar AB, AG, AÍ, AI - Bogahlíð 7-9, 8-18, Hamrahlið 21-25

Þriggja hæða fjölbýlishús

#### 📍 Lóðin AÉ - Bogahlíð 2-6

Tveggja til þriggja hæða fjölbýlishús

### 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 almenningsrymum, sbr. skilmáalið um almenningsrymi. Við hönnun og útfærslu almenningsryma þarf að huga að þörfum allra, sérstaklega barna, ungmenna og hreyfihamlaðra.

Lýsing og hönnun mannvirkja, gróðurs og annarra innviða í almenningsrymum skal auka öryggisstillingu 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 yfirferast í hverfisskipulag. Í töflu í skilmálalið um viðbótarbyggingarheimildir eru birtar byggingarheimildir fyrir hverja lóð, þ.m.t. yfirferðar byggingarheimildir og brúttóflatarmál bygginga skv. fasteignaskrá og landupplýsingum Reykjavíkur (LUKR).

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

Tilvísanir í skilmála eldra deiliskipulags sem yfirferðir eru í hverfisskipulag birtast í viðeigandi skilmálaliðum hverfisskipulags. Í þeim tilfellum þar sem ósamræmi er milli byggingarheimilda eldra deiliskipulags sem yfirferðar eru í hverfisskipulag og nýrra heimilda sem veittar eru í hverfisskipulagi, gilda þær heimildir sem eru rýmri.

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

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

### Almenn ákvæði

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



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

## VIÐBÓTARBYGGINGARHEIMILDIR

### Almenn ákvæði

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

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

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

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

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

### Önnur ákvæði

Ekki er heimilt að byggja viðbyggingar við hús innan skilmálaeiningarinnar.

Óheimilt er að hækka þak.

## Byggingarheimildir

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

**T** Innan takmarkaða byggingareitar lóðar  
**A** Innan aðalbyggingarreit  
**Y** Innan yfirfærðs byggingareits  
~~100 m<sup>2</sup>~~ Byggt er yfirfært  
**\*** Óstaðfest tala  
**\*\*** Atriði sem bætast við heimild

Heimilisfang	SL	AK	HB	BYGGT	YNH / NNH
<b>Bogahlíð 2-6</b>		ÁX		Y 2.593 m <sup>2</sup>	2.521 m <sup>2</sup>
		ÁI			0 m <sup>2</sup>
<b>SAMTALS</b>	<b>2.358 m<sup>2</sup></b>			<b>2.593 m<sup>2</sup></b>	<b>2.521 m<sup>2</sup></b>
<b>Bogahlíð 7-9</b>		ÁY		Y 1.022 m <sup>2*</sup>	1.022 m <sup>2</sup>
		ÁK			0 m <sup>2</sup>
<b>SAMTALS</b>	<b>1.071 m<sup>2</sup></b>			<b>1.022 m<sup>2</sup></b>	<b>1.022 m<sup>2</sup></b>
<b>Bogahlíð 8-10</b>		ÁÝ		Y 1.626 m <sup>2</sup>	1.576 m <sup>2</sup>
		ÁA			0 m <sup>2</sup>
		AD			0 m <sup>2</sup>
<b>SAMTALS</b>	<b>1.693 m<sup>2</sup></b>			<b>1.626 m<sup>2</sup></b>	<b>1.576 m<sup>2</sup></b>
<b>Bogahlíð 11-13</b>		ÁM		Y 694 m <sup>2*</sup>	694 m <sup>2</sup>
		ÁO		Y 716 m <sup>2*</sup>	716 m <sup>2</sup>
		ÁÍ		Y 107 m <sup>2*</sup>	107 m <sup>2</sup>
		ÁÝ		Y 80 m <sup>2*</sup>	80 m <sup>2</sup>
		ÁL			0 m <sup>2</sup>
<b>SAMTALS</b>	<b>1.763 m<sup>2</sup></b>			<b>1.597 m<sup>2</sup></b>	<b>1.597 m<sup>2</sup></b>
<b>Bogahlíð 12-18</b>		ÁN		Y 3.025 m <sup>2</sup>	3.025 m <sup>2</sup>
		AJ			0 m <sup>2</sup>
		ÁÉ			0 m <sup>2</sup>
		AÉ			0 m <sup>2</sup>
		ÁH			0 m <sup>2</sup>
<b>SAMTALS</b>	<b>3.340 m<sup>2</sup></b>			<b>3.025 m<sup>2</sup></b>	<b>3.025 m<sup>2</sup></b>
<b>Bogahlíð 15-17</b>		ÁÓ		Y 694 m <sup>2*</sup>	694 m <sup>2</sup>
		ÁP		Y 716 m <sup>2*</sup>	716 m <sup>2</sup>
		AP		Y 80 m <sup>2*</sup>	80 m <sup>2</sup>
		AF		Y 80 m <sup>2*</sup>	80 m <sup>2</sup>
		ÁÍ			0 m <sup>2</sup>
		ÁJ			0 m <sup>2</sup>
<b>SAMTALS</b>	<b>1.617 m<sup>2</sup></b>			<b>1.570 m<sup>2</sup></b>	<b>1.570 m<sup>2</sup></b>
<b>Bogahlíð 20-22</b>		ÁT		Y 1.520 m <sup>2</sup>	1.520 m <sup>2</sup>
		AL			0 m <sup>2</sup>
<b>SAMTALS</b>					→

Heimilisfang	SL	AK	HB	BYGGT	YNH / NNH
	1.786 m <sup>2</sup>			1.520 m <sup>2</sup>	1.520 m <sup>2</sup> 0.85 0.85
<b>Bogahlíð 24-26</b>		ÁÚ		Y 1.746 m <sup>2</sup>	1.715 m <sup>2</sup>
		ÁB			0 m <sup>2</sup>
		AÆ			0 m <sup>2</sup>
SAMTALS	1.857 m <sup>2</sup>			1.746 m <sup>2</sup>	1.715 m <sup>2</sup> 0.94 → 0.94
<b>Hamrahlíð 21-25</b>		ÁÚ		Y 1.867 m <sup>2*</sup>	1.867 m <sup>2</sup>
		AB		Y 56 m <sup>2*</sup>	56 m <sup>2</sup>
		ÁÐ			0 m <sup>2</sup>
SAMTALS	2.147 m <sup>2</sup>			1.923 m <sup>2</sup>	1.923 m <sup>2</sup> 0.90 → 0.90
<b>Stakkahlíð 17A, 17B, 17C</b>		ÁR		Y 1.707 m <sup>2</sup>	1.707 m <sup>2</sup>
SAMTALS	1.392 m <sup>2</sup>			1.707 m <sup>2</sup>	1.707 m <sup>2</sup> 1.23 → 1.23
<b>Stigahlíð 2-4</b>		ÁS		Y 1.325 m <sup>2*</sup>	1.325 m <sup>2</sup>
		ÁV		Y 1.313 m <sup>2*</sup>	1.313 m <sup>2</sup>
		AR		Y 156 m <sup>2*</sup>	156 m <sup>2</sup>
		ÁF			0 m <sup>2</sup>
		AÓ			0 m <sup>2</sup>
SAMTALS	3.481 m <sup>2</sup>			2.794 m <sup>2</sup>	2.794 m <sup>2</sup> 0.80 → 0.80

## NÝBYGGINGAR

Innan skilmálaeiningarinnar eru ekki skilgreindar nýbyggingar.

## AÐRAR BYGGINGAR Á LÓÐ

Almennt gildir að stakstæð mannvirki á lóð, sem fjallað er um í þessum skilmálalið, skuli staðsetja innan takmarkaðs byggingarreits. Þó er heimilt að fara út fyrir takmarkaða byggingarreitinn að lóðamörkum sem snúa að borgalandi vegna sorplausna. Einnig er heimilt að fara með smáhýsi, 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 m<sup>2</sup> 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.p.h. og er ekki ætlað til íveru.

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

### Hjólaskýli

Heimilt er að byggja eitt hjólaskýli fyrir hvern stigagang í fjölbýlishúsi eða eitt sameiginlegt skýli fyrir alla lóðina. Stærð á skýli fyrir hvern stigagang má vera allt að 15 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>. Ef byggt er sameiginlegt gróðurhús fyrir alla lóðina má heildarstærð þess vera samanlögð heimild hvers stigagangs.

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

## BYGGINGARREITIR OG GJÖLD

### Byggingarreitir

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

#### Takmarkaður byggingarreitur

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

#### Aðalbyggingarreitur

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

### Gjöld fyrir byggingarheimildir

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

## SVALIR OG SVALALOKANIR

 [Lóðirnar AH, AF, AB, AÍ, AÉ, AÐ - Bogahlíð 2-26, Stakkahlíð 17A, 17B, 17C](#)

Salir og svalalokanir eru heimilar enda falli þær vel að viðkomandi húsi hvað varðar

byggingarstíl, stærð, form, efni og frágang.

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.

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

---

**☐ Lóðirnar AG, AD, AÁ, AI, AE - Bogahlíð 7-17, Hamrahlíð 21-25, Stigahlíð 2-4**

Ekki er heimilt að útbúa nýjar svalir.

Ekki er heimilt að koma fyrir svalalokunum.

---

## ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

---

**☐ Lóðin AÐ - Stakkahlíð 17A, 17B, 17C**

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

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 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.

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 kjöllum húsa sem til hafa orðið s.s. vegna náttúrulegs landhalla, enda mun umfang húss ekki aukast. Sækja þarf um byggingarleyfi.

Skipulagsfulltrúi ákvarðar hvort aukið byggingarmagn uppfyllir ákvæði 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

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

## NIÐURRIF

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

## TÆKNIBÚNAÐUR

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

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

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

## ÓSAMÞYKKTAR FRAMKVÆMDIR

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

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



## GÆÐI BYGGÐAR

### LÓÐAMÖRK

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

### Frágangur á lóðamörkum

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

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

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

### ÚTFÆRSLA LÓÐA

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



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

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

Við uppbyggingu skal 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.

## Dvalar- og leiksvæði

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

Frágangur skal fylgja leiksvæðastefnu Reykjavíkur og leiðbeiningum hverfisskipulags.

## Gróður á opnum svæðum

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

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

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

### Sjá leiðbeiningar

[Almenningsrými](#)

## BORGARBÚSKAPUR

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

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

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

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

## LJÓSVIST

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

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

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

**Sjá leiðbeiningar**

[➤ Ljósvist](#)

## HLJÓÐVIST

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 mótvægisáðgerða vegna hljóðvistar með gerð hljóðvistaraskýrslu fyrir hverja framkvæmd við uppbyggingu á svæðinu. Gera skal grein fyrir völdum lausnum fyrir útveggi, glugga, svalalokanir, aðgerðir á lóð o.s.frv. og hvernig viðkomandi aðgerðir mæta kröfum um hljóðstig við byggingar og á útisvæðum, sbr. ákvæði í byggingarreglugerð og leiðbeiningar Mannvirkjastofnunar um hljóðvist.

## LOFTGÆÐI

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

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

## KVAÐIR

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

Dæmi um kvaðir eru:

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

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



## 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

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 m<sup>2</sup> 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 hverfisskipulagsupprætti.



## 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 skipulagsyfirkvöld 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 AE - Stigahlíð 2-4](#)

Bogahlíð 2-4, ásamt aðliggjandi fjölbýlishúsum við Stigahlíð 6-36, nýtur hverfisverndar í gulum flokki (samstæður húsa og heildir). Fjölbýlishúsaröðin hefur hátt varðveislugildi sem heildstæð húsaröð hvað varðar hæðir, afstöðu gagnvart götu og stíleinkenni. Byggðin reis á árunum kringum 1960 og er í fúnkisstíl, útveggir eru steinaðir og þak lágrest mænispak. Skipulag svæðisins er byggt á skipulagsuppdrætti fyrir byggð austan Stakkahlíðar frá 1952 en hugmyndir um fjölbýlishús á þessum stað komu upphaflega fram á skipulagsdrögum Einars Sveinssonar húsameistara Reykjavíkur, Bolla Thoroddsens og Þórs Sandholts um skipulag íbúðabyggðar í Hlíðum austan Lönguhlíðar. Heildarsvipmót reitsins hefur haldist mjög vel, en engar breytingar hafa verið gerðar á húsunum.

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

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

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

- Byggingarstíll og sérkenni hvers húss
- Afstaða og ásýnd húsa gagnvart götu og sólaráttum
- Áferð/ásýnd/litir yfirborðs útveggja, s.s. stein- eða skeljasandsmulningur í sem næst upprunalegum lit
- Þakform og þakklæðning
- Upprunaleg útfærsla á þakkanti
- Timburgluggar og upprunalegt útlit glugga
- Upprunalegar svalir án svalalokana

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

Sjá Lög um menningarminjar nr. 80/2012

### 📄 [Lóðirnar AÉ, AÐ, AÍ, AI, AÁ, AB, AF, AD, AG, AH - Bogahlíð 7-17, 2-26, Hamrahlíð 21-25, Stakkahlíð 17A, 17B, 17C](#)

Engin hverfisvernd.

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 hverfisskipulagsupprætti eins og þeir eru við gildistöku hverfisskipulags.

Þar sem nýir göngustígar og hjólastígar eru sýndir á hverfisskipulagsupprætti 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				
Bogahlíð 2-6	0	8	8	Bogahlíð 7-9	0	4	4
Bogahlíð 8-10	0	14	14	Bogahlíð 11-13	0	7	7
Bogahlíð 12-18	0	24	24	Bogahlíð 15-17	0	6	6
Bogahlíð 20-22	0	16	16	Hamrahlíð 21-25	0	21	21
Stakkahlíð 17A, 17B, 17C	15	2	17	Stigahlíð 2-4	0	30	30

Bílastæði fyrir hreyfihamlaða, sjá ákvæði gildandi byggingarreglugerðar.

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

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

### SAMEIGINLEG BÍLAGEYMSLA

Ekki heimilað.

## HJÓLASTÆÐI

Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á borgarlandi.

Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á lóð.



## NÁTTÚRUVÁ

### FLÓÐ OG AÐRAR NÁTTÚRUHAMFARIR

Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

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

### VINDAFAR

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

### DEILISKIPULAG FELLT ÚR GILDI

#### Upplýsingar um deiliskipulag sem fellt er úr gildi með hverfisskipulagi

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

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



SKILMÁLAEINING 3.2.10

# Samfélagsþjónusta

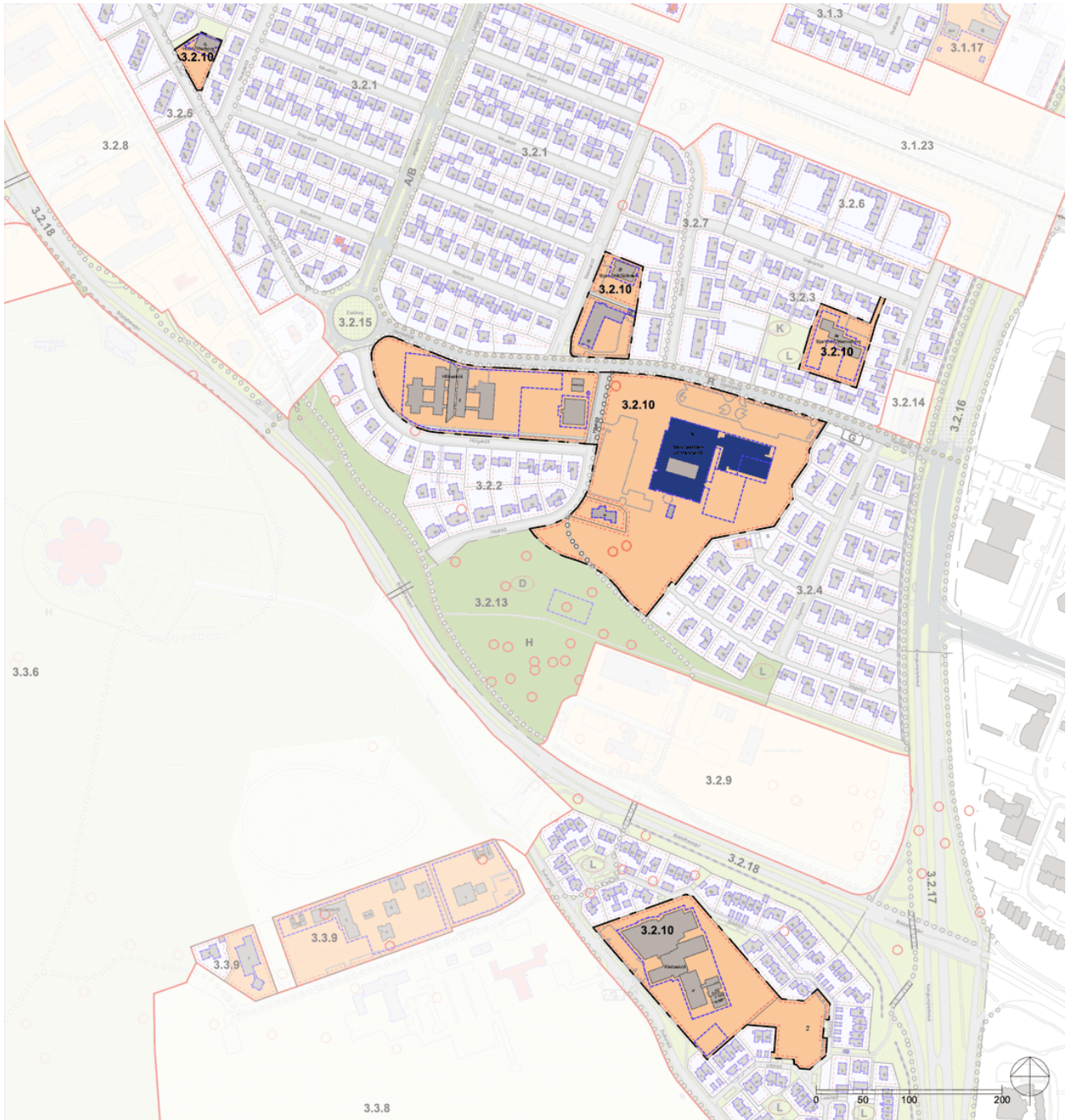






### Hverfisskipulagsuppráttur fyrir skilmálaeiningu 3.2.10

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsupprætti fyrir skilmálaeiningu 3.2.10 Samfélagsþjónusta. Sé munur á uppráttum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisskipulagsupprætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsupprátturinn aftast í bókinni. Bent er á að landnotkun á hverfisskipulagsupprætti er eingöngu sýnd til skýringar og eru ekki endilega í samræmi við afmörkun eins og hún kemur fram í aðalskipulagi. Ef breytingar verða á afmörkun í aðalskipulagi þá hefur hún engin áhrif á stærð eða afmörkun landnotunarreitna í hverfisskipulaginu.



#### Skýringar

<p><b>Landnotkun</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Afmörkun hverfisskipulags</li> <li>- - - Afmörkun skilmálaeininga</li> <li>□ Svæði utan hverfisskipulags / þróunarsvæði</li> <li>□ Hús / byggingar</li> <li>□ Lóðarmörk</li> <li>□ Líuðarbyggð</li> <li>□ Miðsvæði</li> <li>□ Samfélagsþjónusta</li> <li>□ Verslun og þjónusta</li> <li>□ Þróttasvæði</li> </ul>	<p><b>Opin svæði - Borgarlendi</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>H</b> Hverfisgarður: Garðar innan hverfis som þjóna líðum hverfis</li> <li>□ Opin svæði: Gróður við göturými og önnur óskilgreind græn svæði</li> <li><b>L</b> Leiksvæði: Heiðbundin leiksvæði með gróft og leikmöguleikum</li> <li><b>D</b> Dvalarsvæði: Grænt yfirbragð, gróður og hverasvæði</li> <li><b>M</b> Matjurtagarður</li> <li><b>K</b> Kyrrt svæði: Álið til dvalar og slökunar á opnu svæði í skjóli frá heilstu umferðarleiðum</li> <li>□ Vatn</li> </ul>	<p><b>Samgöngur</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>□ Götur</li> <li><b>AB</b> Borgargötur (aðalgötur)</li> <li>□ Nýjar götur</li> <li>□ Gangstéttir/göngustigar</li> <li>□ Hjólastigar</li> <li>□ Megin hjólastigur, (leiðbeinandi lega)</li> <li>□ Megin göngutenging, (leiðbeinandi lega)</li> <li>□ Növrandi undirgöng/göngubrú</li> <li>□ Bætt undirgöng/göngubrú</li> <li>□ Ný undirgöng/göngubrú</li> </ul>	<p><b>Verndarákveði</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>□ Hverfisvernd, samstaður húsa og heildir</li> <li>□ Hverfisvernd, einstök hús og húsaádr</li> <li>□ Umsagnarskyld hús</li> <li>□ Friðuð hús / fríðyst hús</li> <li>○ Fornleifar og yngri minjar</li> <li>□ Nátturaminjar / Náttúrusérkenni</li> </ul>	<p><b>Annað</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>□ Takmarkaður byggingarreitur, sjá skilmála</li> <li>□ Aðalbyggingarreitur, sjá skilmála</li> <li>□ Möguleg hækkun fjölbýlishúsa</li> <li>□ Hámarskað bygginga</li> <li>□ Grenndarstöð, (leiðbeinandi lega)</li> <li>□ Hjóðvörn (leiðbeinandi staðstening)</li> <li>□ Hverfistorg og/ða feigrun göturýma</li> <li>□ Kvædir (sjá nánar í bók 2)</li> </ul>
--	--	---	---	--



## SAMFÉLAG

STARFSEMI	189
HÚSAGERÐIR	189
VERSLUN OG ÞJÓNUSTA	189
ÍBÚÐIR	189
LÝÐHEILSA	189



## MANNVIRKI

YFIRFÆRÐAR	191
BYGGINGARHEIMILDIR	
VIÐBÓTARBYGGINGARHEIMILDIR	193
NÝBYGGINGAR	196
AÐRAR BYGGINGAR Á LÓÐ	196
BYGGINGARREITIR OG GJÖLD	196
SVALIR OG SVALALOKANIR	197
ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS	197
ÚTLITSBREYTINGAR OG VIÐHALD	197
KJALLARI	198
NIÐURRIF	198
TÆKNIBÚNAÐUR	198
ÓSAMÞYKKTAR FRAMKVÆMDIR	198



## GÆÐI BYGGÐAR

LÓÐAMÖRK	198
ÚTFÆRSLA LÓÐA	199
ALMENNINGSRÝMI	199
BORGARBÚSKAPUR	200
LJÓSVIST	200
HLJÓÐVIST	200
LOFTGÆÐI	201
KVÆÐIR	201



## ORKA & AUÐLINDIR

MEÐHÖNDLUN ÚRGANGS	201
RAFHEÐSLUSTÆÐI	202
DREIFISTÖÐVAR, LAGNIR OG VEITUR	202



## VISTKERFI & MINJAR

BLÁGRÆNAR OFANVATNSLAUSNIR	202
VERNDARÁKVÆÐI	203
FORNLEIFAR	203
NÁTTÚRUSÉRKENNI	203



## SAMGÖNGUR

ALMENNINGSAMGÖNGUR	203
SAMGÖNGUSTEFNA	203
GÖTUR, STÍGAR OG GANGSTÉTTIR	203
BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR	203
SAMEIGINLEG BÍLAGEYMSLA	204
HJÓLASTÆÐI	204



## NÁTTÚRUVÁ

FLÓÐ OG AÐRAR NÁTTÚRUHAMFARIR	204
VINDAFAR	204

## UM SKILMÁLAEININGU

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

## HELSTU ÁHERSLUR

Byggingarreitir á lóðum eru stækkaðir.

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

Heimilað verður að byggja viðbyggingar við núverandi leik- og grunnskóla þar sem aðstæður leyfa.

Heimilað verður að byggja færanlegar kennslustofur á skólalóðum.

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.

---

#### Lóðin AÐ - Hamrahlíð 17

Hús Blindrafélagsins. Heimiluð er tengd starfsemi.

---

### HÚSAGERÐIR

---

#### Lóðin AE - Stakkahlíð 19

Leikskólabygging á einni hæð.

---

#### Lóðin AÉ - Hamrahlíð 2

Grunnskólabygging á 2-3 hæðum og íþróttahús.

---

#### Lóðin AÐ - Hamrahlíð 17

Hús Blindrafélagsins. Bygging á fimm hæðum með heimild til hækkunar um eina hæð.

---

#### Lóðin AF - Stakkahlíð 21A

Spennistöð.

---

#### Lóðin AD - Eskihlíð 17

Leikskólabygging á einni hæð ásamt kjallara að hluta.

---

#### Lóðin AB - Hamrahlíð 10

Framhaldsskólabygging á tveimur til þremur hæðum ásamt sambyggðu íþróttahúsi.

---

#### Lóðin AG - Grænahlíð 24

Leikskólabygging á einni hæð ásamt kjallara.

---

#### Lóðin AH - Suðurhlíð 9

Skólabygging á einni til tveimur hæðum.

---

#### Lóðin AI - Háahlíð 9

Skátaheimili. Bygging á einni hæð auk kjallara að hluta.

---

### 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.



**MANNVIRKI**

## YFIRFÆRÐAR BYGGINGARHEIMILDIR

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

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

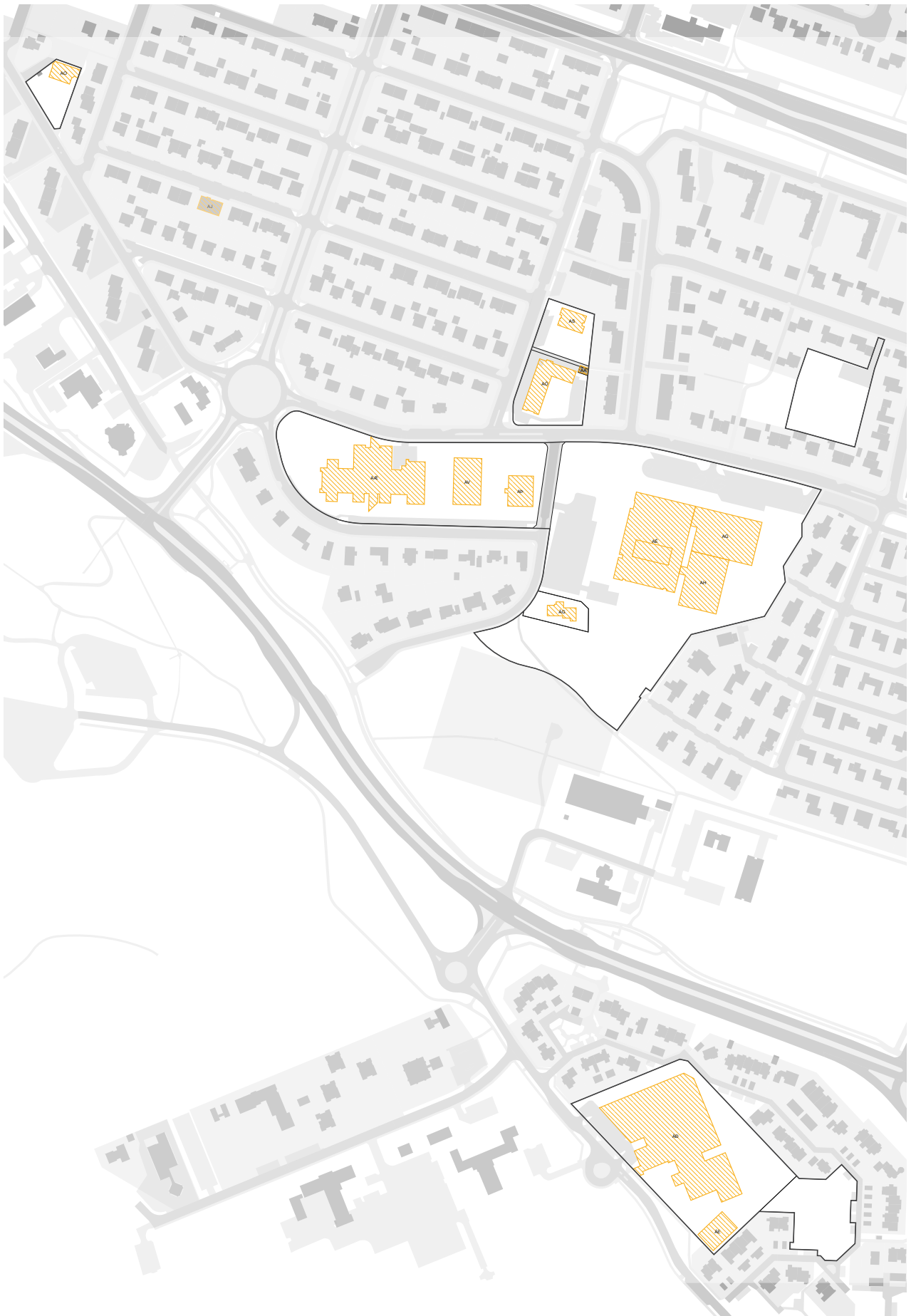
Tilvísanir í skilmála eldra deiliskipulags sem yfirferðir eru í hverfisskipulag birtast í viðeigandi skilmálaliðum hverfisskipulags. Í þeim tilfellum þar sem ósamræmi er milli byggingarheimilda eldra deiliskipulags sem yfirferðar eru í hverfisskipulag og nýrra heimilda sem veittar eru í hverfisskipulagi, gilda þær heimildir sem eru rýmri.

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

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

### Almenn ákvæði

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



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



## VIÐBÓTARBYGGINGARHEIMILDIR

---

### ☐ Lóðin AÐ - Hamrahlíð 17

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

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

Lyftustokkur og tæknirými mega fara 2,0 m uppfyrr hámarkshæð húss. Að hámarki 30 m<sup>2</sup> að grunnfleti.

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

---

#### Almenn ákvæði

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

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

Hámarksbyggingarmagn tekur til bæði A- og B-rýma.

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

Nýting viðbótarbyggingarheimilda skal vera innan byggingarreits, sbr. skilmálalið um byggingarreiði og gjöld. Við hönnun og útfærslu viðbóta og breytinga skal huga að skuggavarpri 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.

---

### ☐ Lóðin AG - Grænahlíð 24

#### Viðbygging

Heimilt er að byggja viðbyggingu á einni til tveimur hæðum. Sjá hámarksbyggingarmagn í töflu.

---

### ☐ Lóðin AÉ - Hamrahlíð 2

#### Viðbygging

Heimilt er að bygga viðbyggingu á einni til þremur hæðum. Viðbygging skal falla að núverandi byggingu í formi. Sjá hámarksbyggingarmagn í töflu.

---

### ☐ Lóðirnar AE, AE - Stakkahlíð 19

#### Viðbygging

Heimilt er að byggja viðbyggingu á einni til tveimur hæðum, sjá hámarksbyggingarmagn í töflu.

---

### ☐ Lóðirnar AE, AÉ, AG, AD, AH - Eskihlíð 17, Grænahlíð 24, Hamrahlíð 2, Stakkahlíð 19, Suðurhlíð 9

#### Færanlegar kennslustofur

Heimilt er að koma fyrir færanlegum kennslustofum innan takmarkaðs byggingarreits.

Hámarksbyggingarmagn fyrir færanlegar kennslustofur kemur fram í töflu og er skilgreint sem byggingarmagn á takmörkuðum byggingarreit.

---



## 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 m<sup>2</sup>~~ Byggt er yfirfært  
**\*** Óstaðfest tala  
**\*\*** Atriði sem bætast við heimild

Heimilisfang	SL	AK	HB	BYGGT	YNH / NNH
<b>Eskihlíð 17</b>		AO		Y 418 m <sup>2*</sup>	418 m <sup>2</sup>
		AK		T 300 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
SAMTALS	1.700 m <sup>2</sup>			718 m <sup>2</sup>	418 m <sup>2</sup>
<b>Grænahlíð 24</b>		BK		Y 736 m <sup>2*</sup>	736 m <sup>2</sup>
		ÁB		A 800 m <sup>2</sup> T 1.000 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
SAMTALS	4.869 m <sup>2</sup>			2.536 m <sup>2</sup>	736 m <sup>2</sup>
<b>Hamrahlíð 2</b>		AÆ		Y 6.891 m <sup>2*</sup>	6.891 m <sup>2</sup>
		AV			0 m <sup>2</sup>
		AP		Y 788 m <sup>2*</sup>	788 m <sup>2</sup>
		AY		A 1.000 m <sup>2</sup> T 5.000 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
SAMTALS	18.129 m <sup>2</sup>			13.679 m <sup>2</sup>	7.679 m <sup>2</sup>
<b>Hamrahlíð 10</b>		AH		Y 1.985 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
		AÉ		Y 7.157 m <sup>2</sup>	7.157 m <sup>2</sup>
		AG		Y 4.000 m <sup>2</sup>	3.132 m <sup>2</sup>
SAMTALS	42.176 m <sup>2</sup>			13.142 m <sup>2</sup>	10.289 m <sup>2</sup>
<b>Hamrahlíð 17</b>		AÓ		Y 4.898 m <sup>2</sup>	4.298 m <sup>2</sup>
		AM	Ofanábygging og lyftuhús 250 m <sup>2</sup>	A 250 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
SAMTALS	3.592 m <sup>2</sup>			5.148 m <sup>2</sup>	4.298 m <sup>2</sup>
<b>Háahlíð 9</b>		ÁG		Y 373 m <sup>2*</sup>	373 m <sup>2</sup>
SAMTALS	1.337 m <sup>2</sup>			373 m <sup>2</sup>	373 m <sup>2</sup>
<b>Stakkahlíð 21A</b>		ÁA		Y 46 m <sup>2*</sup>	46 m <sup>2</sup>
SAMTALS	46 m <sup>2</sup>			46 m <sup>2</sup>	46 m <sup>2</sup>
<b>Stakkahlíð 19</b>		AS		Y 448 m <sup>2</sup>	364 m <sup>2</sup>
		AR		A 230 m <sup>2</sup> T 1.000 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
SAMTALS	2.239 m <sup>2</sup>			1.678 m <sup>2</sup>	364 m <sup>2</sup>
<b>Suðurhlíð 9</b>		ÁE		Y 560 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
		ÁÐ		Y 6.940 m <sup>2</sup>	6.940 m <sup>2</sup>
		ÁÉ		T 2.000 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
SAMTALS	17.224 m <sup>2</sup>			9.500 m <sup>2</sup>	6.940 m <sup>2</sup>

## 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.

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

## BYGGINGARREITIR OG GJÖLD

### Byggingarreitir

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

#### Takmarkaður byggingarreitur

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

#### Aðalbyggingarreitur

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

## Gjöld fyrir byggingarheimildir

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

## SVALIR OG SVALALOKANIR

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

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

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

Lágmarkshæð undir svalir við gangstétt er 2,4 metrar.

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

### Sjá leiðbeiningar

➤ [Svalir og útlitsbreytingar](#)

➤ [Þakbreytingar](#)

## ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

### ☐ Byggingareiturinn AH - Hamrahlíð 10

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

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

### ☐ Byggingareiturinn AG - Hamrahlíð 10

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

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

### Sjá leiðbeiningar

➤ [Þakbreytingar](#)

## ÚTLITSBREYTINGAR OG VIÐHALD

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

### Sjá leiðbeiningar

➤ [Svalir og útlitsbreytingar](#)

## KJALLARI

Kjallarar eru heimilir þar sem aðstæður leyfa.

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

## NIÐURRIF

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

## TÆKNIBÚNAÐUR

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

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

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

## ÓSAMÞYKKTAR FRAMKVÆMDIR

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

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



## GÆÐI BYGGÐAR

### LÓÐAMÖRK

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

### Frágangur á lóðamörkum

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

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

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

## ÚTFÆRSLA LÓÐA

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

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

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

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 lóðarmörkum.

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

#### Sjá leiðbeiningar

➔ [Útfærsla lóða](#)

---

 [Lóðirnar AD, AE, AG, AH - Eskihlíð 17, Grænahlíð 24, Hamrahlíð 2, Stakkahlíð 19, Suðurhlíð 9](#)

### Boltavellir og leiktæki

Við staðsetningu á boltavöllum og leiktækjum skal eftirfarandi haft að leiðarljósi: a) sól, b) skjól, c) nálægð við nágretta, 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.

### 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 almenningsskýmum skal vinna í samráði við Listasafn Reykjavíkur.

## Dvalar- og leiksvæði

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

Frágangur skal fylgja leiksvæðastefnu Reykjavíkur og leiðbeiningum hverfisskipulags.

## Gróður á opnum svæðum

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

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

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

**Sjá leiðbeiningar**

[➤ Almenningsskými](#)

## BORGARBÚSKAPUR

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

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

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

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

## LJÓSVIST

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

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

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

**Sjá leiðbeiningar**

[➤ Ljósvist](#)

## HLJÓÐVIST

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 mótvægisáðgerða vegna hljóðvistar með gerð hljóðvistaraskýrslu fyrir hverja framkvæmd við uppbyggingu á svæðinu. Gera skal grein fyrir völdum lausnum fyrir útveggi, glugga, svalalokanir, aðgerðir á lóð o.s.frv. og hvernig viðkomandi aðgerðir mæta kröfum um hljóðstig við byggingar



og á útisvæðum, sbr. ákvæði í byggingarreglugerð og leiðbeiningar Mannvirkjastofnunar um hljóðvist.

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

## LOFTGÆÐI

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

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

## KVAÐIR

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

Dæmi um kvaðir eru:

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

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 næringarríki 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 m<sup>2</sup> 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 hverfisskipulagsupprætti.



## 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

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



## SAMGÖNGUR

### ALMENNINGSSAMGÖNGUR

Á ekki við.

### SAMGÖNGUSTEFNA

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

### GÖTUR, STÍGAR OG GANGSTÉTTIR

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

Þar sem nýir göngustígar og hjólastígar eru sýndir á hverfisskipulagsuppdraetti 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			
Birkihlíð 1-3	0	11	11	Grænahlíð 24	0	11 11
Hamrahlíð 2	0	64	64	Hamrahlíð 10	0	237 237
Hamrahlíð 17	0	32	32	Háahlíð 9	0	6 6

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls			
Stakkahlíð 19	0	11	11	Suðurhlíð 9	0	31 31

Bílastæði fyrir hreyfihamlaða, sjá ákvæði gildandi byggingarreglugerðar.

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

## SAMEIGINLEG BÍLAGEYMSLA

Ekki heimilað.

## HJÓLASTÆÐI

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



## NÁTTÚRUVÁ

### FLÓÐ OG AÐRAR NÁTTÚRUHAMFARIR

Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

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

### VINDAFAR

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

### DEILISKIPULAG FELLT ÚR GILDI

#### Upplýsingar um deiliskipulag sem fellt er úr gildi með hverfisskipulagi

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

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



SKILMÁLAEINING 3.2.11

# Suðurhlíðar





### Hverfisskipulagsuppdráttur fyrir skilmálaeiningu 3.2.11

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsuppdrætti fyrir skilmálaeiningu 3.2.11 Suðurhlíðar. 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 landnotunarreitna í hverfisskipulaginu.



#### Skýringar

Landnotkun	
	Afmörkun hverfisskipulags
	Afmörkun skilmálaeininga
	Svæði utan hverfisskipulags / þróunarsvæði
	Hús / byggingar
	Lóðamörk
	Íbúðarbyggð
	Miðsvæði
	Samfélagsstjónusta
	Verslun og þjónusta
	Íþróttasvæði

Opin svæði - Borgarland	
	H Hverfisgarður: Garðar innan hverfis som þýna íbúum hverfis
	Opin svæði: Gróður við göturými og önnur óskilgreind græn svæði
	L Leiksvæði: Heiðbundin leiksvæði með gróft og leikmöguleikum
	D Dvalarsvæði: Grænt yfirbragð, gróður og hverusvæði
	M Matfjurtargarður
	K Kyrrt svæði: Ákíð til dvalar og slökunar á opnu svæði í skjóli frá heistu umferðarleiðum
	Vatn

Samgöngur	
	Götur
	A/B Borgargötur (aðalgötur)
	Nýjar götur
	Gangstéttir/göngustigar
	Hjólástigar
	Megin hjólástigur, (leiðbeinandi lega)
	Megin göngutenging, (leiðbeinandi lega)
	Núverandi undirgöng/göngubrú
	Bætt undirgöng/göngubrú
	Ný undirgöng/göngubrú

Verndarákæði	
	Hverfisvernd, samstaður húsa og heildir
	Hverfisvernd, einstök hús og húsaaðir
	Umsagnarskyld hús
	Fríðuð hús / fríðyst hús
	Fornleifar og yngri minjar
	Nátturaminjar / Náttúruerkennti

Annað	
	Takmarkaður byggingarreitur, sjá skilmála
	Aðalbyggingarreitur, sjá skilmála
	Möguleg hækkun fjölbýlishúsa
	Hámarkshæð bygginga
	Grenndarstöð, (leiðbeinandi lega)
	Hjólðvörn (leiðbeinandi staðstening)
	Hverfistorg og/eða feigrun göturýma
	Kvæðir (sjá nánar í bók 2)





## SAMFÉLAG

STARFSEMI	211
HÚSAGERÐIR	211
VERSLUN OG ÞJÓNUSTA	212
ÍBÚÐIR	212
LÝÐHEILSA	212



## MANNVIRKI

YFIRFÆRÐAR	214
BYGGINGARHEIMILDIR	
VIÐBÓTARBYGGINGARHEIMILDIR	216
NÝBYGGINGAR	224
AÐRAR BYGGINGAR Á LÓÐ	224
BYGGINGARREITIR OG GJÖLD	225
SVALIR OG SVALALOKANIR	226
ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS	226
ÚTLITSBREYTINGAR OG VIÐHALD	226
KJALLARI	226
NIÐURRIF	226
TÆKNIBÚNAÐUR	227
ÓSAMÞYKKTAR FRAMKVÆMDIR	227



## GÆÐI BYGGÐAR

LÓÐAMÖRK	227
ÚTFÆRSLA LÓÐA	227
ALMENNINGSRÝMI	228
BORGARBÚSKAPUR	228
LJÓSVIST	229
HLJÓÐVIST	229
LOFTGÆÐI	229
KVÆÐIR	229



## ORKA & AUÐLINDIR

MEÐHÖNDLUN ÚRGANGS	229
RAFHEÐSLUSTÆÐI	230
DREIFISTÖÐVAR, LAGNIR OG VEITUR	230



## VISTKERFI & MINJAR

BLÁGRÆNAR OFANVATNSLAUSNIR	231
VERNDARÁKVÆÐI	231
FORNLEIFAR	231
NÁTTÚRUSÉRKENNI	231



## SAMGÖNGUR

ALMENNINGSAMGÖNGUR	231
SAMGÖNGUSTEFNA	231
GÖTUR, STÍGAR OG GANGSTÉTTIR	231
BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR	232
SAMEIGINLEG BÍLAGEYMSLA	233
HJÓLASTÆÐI	233



## NÁTTÚRUVÁ

FLÓÐ OG AÐRAR NÁTTÚRUHAMFARIR	233
VINDAFAR	233

## UM SKILMÁLAEININGU

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

## HELSTU ÁHERSLUR

Byggingarreitir á lóðum eru stækkaðir.

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

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

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

Heimilað er að stunda atvinnustarfsemi innan íbúðar.

Eldri heimildir fyrir bílastæðum eru yfirfærðar í skilmála hverfisskipulags.

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

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

## SKILMÁLAR



## SAMFÉLAG

### STARFSEMI

#### Byggingareitirnir ID, , , , BY, ÁE - Víðihlíð 28A

Heimild er fyrir hreinlegri og hávaðalausri 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 umhverfispáttum sem hafa skaðleg áhrif á heilsufar almennings m.a. með óhreinun 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 hverfisskipulagsupprætti. 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

#### Byggingareitirnir GÍ, GO, GT, IN, IÝ, JÓ, KÉ, GM, GU, GL, GD, KE, GV, ÍK, ÍF, FX, GF, HK, HI - Beykihlíð 11-13, 21-23, Birkihlíð 12-14, 42-44, Lerkihlíð 13-17, Reynihlíð 7-9, 15-17, Víðihlíð 9, 31, 18, 38

Raðhús á tveimur hæðum með nýtanlegu risi

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

Tveggja hæða parhús með nýtanlegu risi

#### Byggingareitirnir ID, , , , ÍÉ, ÍI, ÍN, BY, ÁE - Víðihlíð 41-45, 28A

Smáhús á einni og hálfri hæð



Byggingareitirnir IA, IU, JÝ, ÍD, HF, IP, IÐ, FÚ, HJ, GP, GR, HG, HÍ, IS, JP, IÓ, FÝ, HM, FP, IX, HI, IS, JP, IÓ, FÝ, HM, FP, IX, ÍO, ÍÚ, FV, ÍB, IÉ, ÍG, GÉ, ÍX, IL, JN, KB, GÓ, GS, GÆ, HS, IE, IO, IR - Beykihlíð 7-9, 15-19, 25, 29-33, Birkihlíð 8-10, 16, 20-24, 28-34, 38-40, 46, Lerkihlíð 11, Reynihlíð 5, 11-13, Víðihlíð 5-7, 11, 27-29, 33, 16, 20-22, 36, 40-42

Raðhús á einni hæð með nýtanlegu risi

---

**Lóðirnar AÝ, ÁY, AÍ, ÁÉ - Beykihlíð 3-5, Víðihlíð 1-3, 8-10, 24-26**

Einnar hæðar parhús með nýtanlegu risi

---

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

Einnar hæðar parhús með nýtanlegu risi

---

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

Einnar hæðar raðhús með nýtanlegu risi

---

**Byggingareitirnir IB, IM, IP, IT - Víðihlíð 28-34**

Einnar hæðar raðhús með nýtanlegu risi

---

**Lóðirnar ÁR, AP, AÆ, ÁV, ÁS, ÁM, ÁF, AK, AR, ÁE, ÁP, ÁL, AM, ÁÚ, AÖ, AS, AI - Beykihlíð 1, 27, 2, 8, Birkihlíð 5, 13, 18, 26, 36, 48, Lerkihlíð 3, 9, 6-8, Reynihlíð 12, Víðihlíð 25, 6**

Einbýlishús á einni hæð með nýtanlegu risi

---

## VERSLUN OG ÞJÓNUSTA

Í skilmálaeiningunni er ekki skilgreint verslunar- eða þjónustuhúsnæði.

## ÍBÚÐIR

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

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

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

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

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

Samráð skal haft við Veitur ohf. um tengingu aukaíbúða við fráveitukerfi.

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

### Sjá leiðbeiningar

➔ [Fjölgun íbúða](#)

## LÝÐHEILSA

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

Lýsing og hönnun mannvirkja, gróðurs og annarra innviða í almenningsrýmum skal auka

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



## 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 samþykktu aðaluppdrætti. Af þeim sökum er þess krafist að þegar sótt er um byggingarleyfi til að nýta yfirfærðar ónýttar heimildir fylgi umsókninni samþykktur aðaluppdráttur af byggingunni eins og hún er, þeim breytingum sem óskað er eftir og uppfærðri skráningartöflu, sbr. ákvæði í gr. 2.4.1 í byggingarreglugerð 12/2012.

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

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

- Nýting skal vera innan byggingarreits eins og hann var afmarkaður í eldra deiliskipulagi. Upplýsingar um eldri byggingarreit 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.



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

## VIÐBÓTARBYGGINGARHEIMILDIR

### Almenn ákvæði

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

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

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

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

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

### Önnur ákvæði

Ekki er heimilt að byggja viðbyggingar við hús innan skilmálaeiningarinnar.

Óheimilt er að hækka þak.



## Byggingarheimildir

<b>AK</b>	Auðkenni lóðar eða byggingareitar, sjá uppdrátt	<b>T</b>	Innan takmarkaða byggingareitar lóðar
<b>SL</b>	Stærð lóðar	<b>A</b>	Innan aðalbyggingarreit
<b>HB</b>	Heimilað hámarks byggingarmagn	<b>Y</b>	Innan yfirfærðs byggingareits
<b>BY</b>	Þegar byggt á byggingareit	<del>100 m<sup>2</sup></del>	Byggt er yfirfært
<b>YNH</b>	Yfirfært nýtingarhlutfall á lóð	*	Óstaðfest tala
<b>NNH</b>	Nýtt hámarks nýtingarhlutfall á lóð	**	Atriði sem bætast við heimild

Heimilisfang	SL	AK	HB	BYGGT	YNH / NNH
<b>Beykihlíð 1</b>		FP	Bílskúr 28 m <sup>2</sup>	Y 32 m <sup>2</sup>	32 m <sup>2</sup>
		FÓ	Fyrsta hæð 96 m <sup>2</sup> , útbygging utan byggingareits 20 m <sup>2</sup> ** Möguleg útbygging fyrstu hæðar, utan byggingareits, möguleg rishæð	Y <del>208 m<sup>2</sup></del>	208 m <sup>2</sup>
<b>SAMTALS</b>	<b>524 m<sup>2</sup></b>			<b>240 m<sup>2</sup></b>	<b>240 m<sup>2</sup></b>
<b>Beykihlíð 2</b>		HA	Bílskúr 28 m <sup>2</sup>	Y 51 m <sup>2</sup>	51 m <sup>2</sup>
		HÁ	Fyrsta hæð 96 m <sup>2</sup> , útbygging utan byggingareits 20 m <sup>2</sup> ** Möguleg útbygging fyrstu hæðar, utan byggingareits, möguleg rishæð	Y <del>177 m<sup>2</sup></del>	177 m <sup>2</sup>
<b>SAMTALS</b>	<b>729 m<sup>2</sup></b>			<b>228 m<sup>2</sup></b>	<b>228 m<sup>2</sup></b>
<b>Beykihlíð 3-5</b>		IG	Fyrsta hæð 80 m <sup>2</sup> , útbygging utan byggingareits 20 m <sup>2</sup> ** Möguleg rishæð	Y <del>179 m<sup>2</sup></del>	179 m <sup>2</sup>
		ÍÝ	Fyrsta hæð 80 m <sup>2</sup> , útbygging utan byggingareits 20 m <sup>2</sup> ** Möguleg rishæð	Y <del>197 m<sup>2</sup></del>	197 m <sup>2</sup>
<b>SAMTALS</b>	<b>650 m<sup>2</sup></b>			<b>376 m<sup>2</sup></b>	<b>376 m<sup>2</sup></b>
<b>Beykihlíð 4-6</b>		ÍA	Fyrsta hæð 96 m <sup>2</sup> , útbygging utan byggingareits 20 m <sup>2</sup> ** Möguleg rishæð	Y <del>218 m<sup>2</sup></del>	218 m <sup>2</sup>
		JK	Fyrsta hæð 96 m <sup>2</sup> , útbygging utan byggingareits 20 m <sup>2</sup> ** Möguleg rishæð	Y <del>200 m<sup>2</sup></del>	200 m <sup>2</sup>
		ÁE	Fyrsta hæð 52 m <sup>2</sup> ** Möguleg rishæð	Y <del>82 m<sup>2</sup></del>	82 m <sup>2</sup>
		BY	Fyrsta hæð 52 m <sup>2</sup> ** Möguleg rishæð	Y <del>82 m<sup>2</sup></del>	82 m <sup>2</sup>
<b>SAMTALS</b>	<b>1.320 m<sup>2</sup></b>			<b>582 m<sup>2</sup></b>	<b>582 m<sup>2</sup></b>
<b>Beykihlíð 7-15</b>		JN	Fyrsta hæð 80 m <sup>2</sup> , útbygging utan byggingareits 20 m <sup>2</sup> ** Möguleg rishæð	Y <del>189 m<sup>2</sup></del>	189 m <sup>2</sup>
		KB	Fyrsta hæð 80 m <sup>2</sup> , útbygging utan byggingareits 20 m <sup>2</sup> ** Möguleg rishæð	Y <del>183 m<sup>2</sup></del>	183 m <sup>2</sup>
		FX	Fyrsta hæð 80 m <sup>2</sup> , önnur hæð 80 m <sup>2</sup> , útbygging utan byggingareits 20 m <sup>2</sup> ** Möguleg rishæð	Y <del>262 m<sup>2</sup></del>	262 m <sup>2</sup>
		GF	Fyrsta hæð 80 m <sup>2</sup> , önnur hæð 80 m <sup>2</sup> , útbygging utan byggingareits 20 m <sup>2</sup> ** Möguleg rishæð	Y <del>274 m<sup>2</sup></del>	274 m <sup>2</sup>
		GÓ	Fyrsta hæð 80 m <sup>2</sup> , útbygging utan byggingareits 20 m <sup>2</sup> ** Möguleg rishæð	Y <del>185 m<sup>2</sup></del>	185 m <sup>2</sup>
		ÁJ	Bílskúr 53 m <sup>2</sup>	Y 57 m <sup>2</sup>	57 m <sup>2</sup>
		AB	Bílskúr 77 m <sup>2</sup>	Y 86 m <sup>2</sup>	86 m <sup>2</sup>
<b>SAMTALS</b>	<b>2.048 m<sup>2</sup></b>			<b>1.236 m<sup>2</sup></b>	<b>1.236 m<sup>2</sup></b>
<b>Beykihlíð 8</b>		JS	Fyrsta hæð 96 m <sup>2</sup> , útbygging utan byggingareits 20 m <sup>2</sup> ** Möguleg útbygging fyrstu hæðar, utan byggingareits, möguleg rishæð	Y <del>298 m<sup>2</sup></del>	298 m <sup>2</sup>
		JU	Bílskúr 28 m <sup>2</sup>	Y 42 m <sup>2</sup>	42 m <sup>2</sup>
<b>SAMTALS</b>	<b>558 m<sup>2</sup></b>			<b>340 m<sup>2</sup></b>	<b>340 m<sup>2</sup></b>
<b>Beykihlíð 17-19</b>		GS	Fyrsta hæð 80 m <sup>2</sup> , útbygging utan byggingareits 20 m <sup>2</sup> ** Möguleg rishæð	Y <del>242 m<sup>2</sup></del>	242 m <sup>2</sup>
		GÆ	Fyrsta hæð 80 m <sup>2</sup> , útbygging utan byggingareits 20 m <sup>2</sup> ** Möguleg rishæð	Y <del>242 m<sup>2</sup></del>	242 m <sup>2</sup>
		ÁH	Bílskúr 54 m <sup>2</sup>	Y 54 m <sup>2</sup>	53 m <sup>2</sup>

Heimilisfang	SL	AK	HB	BYGGT	YNH / NNH	
<b>SAMTALS</b>	<b>865 m<sup>2</sup></b>			<b>538 m<sup>2</sup></b>	<b>537 m<sup>2</sup></b>	<b>0.62 → 0.62</b>
<b>Beykihlíð 21-25</b>		<b>HI</b>	Fyrsta hæð 80 m <sup>2</sup> , önnur hæð 80 m <sup>2</sup> , útbýgging utan byggingareits 20 m <sup>2</sup> ** Möguleg rishæð	<b>Y 308 m<sup>2</sup>?</b>	308 m <sup>2</sup>	
		<b>HK</b>	Fyrsta hæð 80 m <sup>2</sup> , önnur hæð 80 m <sup>2</sup> , útbýgging utan byggingareits 20 m <sup>2</sup> ** Möguleg rishæð	<b>Y 283 m<sup>2</sup>?</b>	283 m <sup>2</sup>	
		<b>HS</b>	Fyrsta hæð 80 m <sup>2</sup> , útbýgging utan byggingareits 20 m <sup>2</sup> ** Möguleg rishæð	<b>Y 216 m<sup>2</sup>?</b>	216 m <sup>2</sup>	
		<b>ÁI</b>	Bílskúr 77 m <sup>2</sup>	<b>Y 78 m<sup>2</sup></b>	78 m <sup>2</sup>	
<b>SAMTALS</b>	<b>1.093 m<sup>2</sup></b>			<b>885 m<sup>2</sup></b>	<b>885 m<sup>2</sup></b>	<b>0.81 → 0.81</b>
<b>Beykihlíð 27</b>		<b>HÖ</b>	Fyrsta hæð 96 m <sup>2</sup> , útbýgging utan byggingareits 20 m <sup>2</sup> ** Möguleg útbýgging fyrstu hæðar, utan byggingareits, möguleg rishæð	<b>Y 217 m<sup>2</sup>?</b>	217 m <sup>2</sup>	
		<b>HP</b>	Bílskúr 28 m <sup>2</sup>	<b>Y 36 m<sup>2</sup></b>	36 m <sup>2</sup>	
<b>SAMTALS</b>	<b>877 m<sup>2</sup></b>			<b>253 m<sup>2</sup></b>	<b>253 m<sup>2</sup></b>	<b>0.29 → 0.29</b>
<b>Beykihlíð 29-33</b>		<b>IE</b>	Fyrsta hæð 80 m <sup>2</sup> , útbýgging utan byggingareits 20 m <sup>2</sup> ** Möguleg rishæð	<b>Y 198 m<sup>2</sup>?</b>	198 m <sup>2</sup>	
		<b>IO</b>	Fyrsta hæð 80 m <sup>2</sup> , útbýgging utan byggingareits 20 m <sup>2</sup> ** Möguleg rishæð	<b>Y 181 m<sup>2</sup>?</b>	181 m <sup>2</sup>	
		<b>IR</b>	Fyrsta hæð 80 m <sup>2</sup> , útbýgging utan byggingareits 20 m <sup>2</sup> ** Möguleg rishæð	<b>Y 175 m<sup>2</sup>?</b>	175 m <sup>2</sup>	
		<b>BG</b>	Bílskúr 77 m <sup>2</sup>	<b>Y 84 m<sup>2</sup></b>	84 m <sup>2</sup>	
<b>SAMTALS</b>	<b>1.195 m<sup>2</sup></b>			<b>638 m<sup>2</sup></b>	<b>638 m<sup>2</sup></b>	<b>0.53 → 0.53</b>
<b>Birkihlíð 6A</b>		<b>JH</b>		<b>Y 16 m<sup>2</sup>*</b>	16 m <sup>2</sup>	
<b>SAMTALS</b>	<b>23 m<sup>2</sup></b>			<b>16 m<sup>2</sup></b>	<b>16 m<sup>2</sup></b>	<b>0.70 → 0.70</b>
<b>Birkihlíð 5</b>		<b>ÍU</b>	Bílskúr 28 m <sup>2</sup>	<b>Y 36 m<sup>2</sup></b>	36 m <sup>2</sup>	
		<b>ÍV</b>	Fyrsta hæð 96 m <sup>2</sup> , útbýgging utan byggingareits 20 m <sup>2</sup> ** Möguleg útbýgging fyrstu hæðar, utan byggingareits, möguleg rishæð, mögulegur kjallari þar sem landhalli leyfir	<b>Y 181 m<sup>2</sup>?</b>	181 m <sup>2</sup>	
<b>SAMTALS</b>	<b>710 m<sup>2</sup></b>			<b>217 m<sup>2</sup></b>	<b>217 m<sup>2</sup></b>	<b>0.31 → 0.31</b>
<b>Birkihlíð 7-11</b>		<b>JO</b>	Fyrsta hæð 80 m <sup>2</sup> , önnur hæð 80 m <sup>2</sup> , útbýgging utan byggingareits 20 m <sup>2</sup> ** Möguleg rishæð, mögulegur kjallari þar sem landhalli leyfir	<b>Y 205 m<sup>2</sup>?</b>	205 m <sup>2</sup>	
		<b>KÐ</b>	Fyrsta hæð 80 m <sup>2</sup> , önnur hæð 80 m <sup>2</sup> , útbýgging utan byggingareits 20 m <sup>2</sup> ** Möguleg rishæð, mögulegur kjallari þar sem landhalli leyfir	<b>Y 203 m<sup>2</sup>?</b>	203 m <sup>2</sup>	
		<b>FY</b>	Fyrsta hæð 80 m <sup>2</sup> , önnur hæð 80 m <sup>2</sup> , útbýgging utan byggingareits 20 m <sup>2</sup> ** Möguleg rishæð, mögulegur kjallari þar sem landhalli leyfir	<b>Y 211 m<sup>2</sup>?</b>	211 m <sup>2</sup>	
<b>SAMTALS</b>	<b>1.085 m<sup>2</sup></b>			<b>619 m<sup>2</sup></b>	<b>619 m<sup>2</sup></b>	<b>0.57 → 0.57</b>
<b>Birkihlíð 8-16</b>		<b>JÝ</b>	Fyrsta hæð 80 m <sup>2</sup> , útbýgging utan byggingareits 20 m <sup>2</sup> ** Möguleg rishæð, mögulegur kjallari þar sem landhalli leyfir	<b>Y 309 m<sup>2</sup>?</b>	309 m <sup>2</sup>	
		<b>FÚ</b>	Fyrsta hæð 80 m <sup>2</sup> , útbýgging utan byggingareits 20 m <sup>2</sup> ** Möguleg rishæð, mögulegur kjallari þar sem landhalli leyfir	<b>Y 233 m<sup>2</sup>?</b>	233 m <sup>2</sup>	
		<b>GD</b>	Fyrsta hæð 80 m <sup>2</sup> , önnur hæð 80 m <sup>2</sup> , útbýgging utan byggingareits 20 m <sup>2</sup> ** Möguleg rishæð, mögulegur kjallari þar sem landhalli leyfir	<b>Y 370 m<sup>2</sup>?</b>	370 m <sup>2</sup>	
		<b>GL</b>	Fyrsta hæð 80 m <sup>2</sup> , önnur hæð 80 m <sup>2</sup> , útbýgging utan byggingareits 20 m <sup>2</sup> ** Möguleg rishæð, mögulegur kjallari þar sem landhalli leyfir	<b>Y 271 m<sup>2</sup>?</b>	271 m <sup>2</sup>	
		<b>GP</b>	Fyrsta hæð 80 m <sup>2</sup> , útbýgging utan byggingareits 20 m <sup>2</sup> ** Möguleg rishæð, mögulegur kjallari þar sem landhalli leyfir	<b>Y 290 m<sup>2</sup>?</b>	290 m <sup>2</sup>	
		<b>EU</b>	Bílskúr 28 m <sup>2</sup>	<b>Y 28 m<sup>2</sup></b>	28 m <sup>2</sup>	
		<b>BK</b>	Bílskúr 28 m <sup>2</sup>	<b>Y 28 m<sup>2</sup></b>	28 m <sup>2</sup>	
		<b>EÐ</b>	Bílskúr 28 m <sup>2</sup>	<b>Y 28 m<sup>2</sup></b>	28 m <sup>2</sup>	

Heimilisfang	SL	AK	HB	BYGGT	YNH / NNH
		ÁÍ	Bílskúr 28 m <sup>2</sup>	Y 28 m <sup>2</sup>	28 m <sup>2</sup>
		ÁK	Bílskúr 28 m <sup>2</sup>	Y 28 m <sup>2</sup>	28 m <sup>2</sup>
<b>SAMTALS</b>	<b>1.840 m<sup>2</sup></b>			<b>1.613 m<sup>2</sup></b>	<b>1.613 m<sup>2</sup></b>
<b>Birkihlíð 13</b>		GJ	Fyrsta hæð 96 m <sup>2</sup> , útbýgging utan byggingareits 20 m <sup>2</sup> ** Möguleg útbýgging fyrstu hæðar, utan byggingareits, möguleg rishæð, mögulegur kjallari þar sem landhalli leyfir	Y 330 m <sup>2</sup> ?	330 m <sup>2</sup>
			Fyrsta hæð 80 m <sup>2</sup> , möguleg útbýgging fyrstu hæðar, utan byggingareits 12 m <sup>2</sup> , útbýgging utan byggingareits 20 m <sup>2</sup> ** Möguleg rishæð, mögulegur kjallari þar sem landhalli leyfir	Y 112 m <sup>2</sup> ?	0 m <sup>2</sup>
<b>SAMTALS</b>	<b>545 m<sup>2</sup></b>			<b>442 m<sup>2</sup></b>	<b>330 m<sup>2</sup></b>
<b>Birkihlíð 18</b>		GX	Bílskúr 28 m <sup>2</sup>	Y 48 m <sup>2</sup>	48 m <sup>2</sup>
		GÚ	Fyrsta hæð 96 m <sup>2</sup> , útbýgging utan byggingareits 20 m <sup>2</sup> ** Möguleg útbýgging fyrstu hæðar, utan byggingareits, möguleg rishæð, mögulegur kjallari þar sem landhalli leyfir	Y 204 m <sup>2</sup> ?	204 m <sup>2</sup>
<b>SAMTALS</b>	<b>980 m<sup>2</sup></b>			<b>252 m<sup>2</sup></b>	<b>252 m<sup>2</sup></b>
<b>Birkihlíð 20-24</b>		HF	Fyrsta hæð 80 m <sup>2</sup> , útbýgging utan byggingareits 20 m <sup>2</sup> ** Möguleg rishæð, mögulegur kjallari þar sem landhalli leyfir	Y 169 m <sup>2</sup> ?	169 m <sup>2</sup>
		HJ	Fyrsta hæð 80 m <sup>2</sup> , útbýgging utan byggingareits 20 m <sup>2</sup> ** Möguleg rishæð, mögulegur kjallari þar sem landhalli leyfir	Y 231 m <sup>2</sup> ?	231 m <sup>2</sup>
		HM	Fyrsta hæð 80 m <sup>2</sup> , útbýgging utan byggingareits 20 m <sup>2</sup> ** Möguleg rishæð, mögulegur kjallari þar sem landhalli leyfir	Y 168 m <sup>2</sup> ?	168 m <sup>2</sup>
		ET	Bílskúr 28 m <sup>2</sup>	Y 28 m <sup>2</sup>	28 m <sup>2</sup>
		EO	Bílskúr 28 m <sup>2</sup>	Y 28 m <sup>2</sup>	28 m <sup>2</sup>
		ÁÝ	Bílskúr 28 m <sup>2</sup>	Y 28 m <sup>2</sup>	28 m <sup>2</sup>
<b>SAMTALS</b>	<b>1.312 m<sup>2</sup></b>			<b>652 m<sup>2</sup></b>	<b>652 m<sup>2</sup></b>
<b>Birkihlíð 26</b>		HÚ	Fyrsta hæð 96 m <sup>2</sup> , útbýgging utan byggingareits 20 m <sup>2</sup> ** Möguleg útbýgging fyrstu hæðar, utan byggingareits, möguleg rishæð, mögulegur kjallari þar sem landhalli leyfir	Y 204 m <sup>2</sup> ?	204 m <sup>2</sup>
		HY	Bílskúr 28 m <sup>2</sup>	Y 38 m <sup>2</sup>	38 m <sup>2</sup>
<b>SAMTALS</b>	<b>1.022 m<sup>2</sup></b>			<b>242 m<sup>2</sup></b>	<b>242 m<sup>2</sup></b>
<b>Birkihlíð 28-34</b>		IÐ	Fyrsta hæð 80 m <sup>2</sup> , útbýgging utan byggingareits 20 m <sup>2</sup> ** Möguleg rishæð, mögulegur kjallari þar sem landhalli leyfir	Y 190 m <sup>2</sup> ?	190 m <sup>2</sup>
		IL	Fyrsta hæð 80 m <sup>2</sup> , útbýgging utan byggingareits 20 m <sup>2</sup> ** Möguleg rishæð, mögulegur kjallari þar sem landhalli leyfir	Y 171 m <sup>2</sup> ?	171 m <sup>2</sup>
		ÍÓ	Fyrsta hæð 80 m <sup>2</sup> , útbýgging utan byggingareits 20 m <sup>2</sup> ** Möguleg rishæð, mögulegur kjallari þar sem landhalli leyfir	Y 171 m <sup>2</sup> ?	171 m <sup>2</sup>
		IU	Fyrsta hæð 80 m <sup>2</sup> , útbýgging utan byggingareits 20 m <sup>2</sup> ** Möguleg rishæð, mögulegur kjallari þar sem landhalli leyfir	Y 169 m <sup>2</sup> ?	169 m <sup>2</sup>
		AÖ	Bílskúr 112 m <sup>2</sup>	Y 112 m <sup>2</sup>	99 m <sup>2</sup>
		EÓ	Bílskúr 112 m <sup>2</sup>	Y 112 m <sup>2</sup>	98 m <sup>2</sup>
<b>SAMTALS</b>	<b>1.748 m<sup>2</sup></b>			<b>925 m<sup>2</sup></b>	<b>898 m<sup>2</sup></b>
<b>Birkihlíð 36</b>		IV	Fyrsta hæð 96 m <sup>2</sup> , útbýgging utan byggingareits 20 m <sup>2</sup> ** Möguleg útbýgging fyrstu hæðar, utan byggingareits, möguleg rishæð, mögulegur kjallari þar sem landhalli leyfir	Y 240 m <sup>2</sup> ?	240 m <sup>2</sup>
			Bílskúr 28 m <sup>2</sup>	Y 28 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
<b>SAMTALS</b>	<b>1.030 m<sup>2</sup></b>			<b>268 m<sup>2</sup></b>	<b>240 m<sup>2</sup></b>
<b>Birkihlíð 38-46</b>		IP	Fyrsta hæð 80 m <sup>2</sup> , útbýgging utan byggingareits 20 m <sup>2</sup> ** Möguleg rishæð, mögulegur kjallari þar sem landhalli leyfir	Y 205 m <sup>2</sup> ?	205 m <sup>2</sup>

Heimilisfang	SL	AK	HB	BYGGT	YNH / NNH
		ÍB	Fyrsta hæð 80 m <sup>2</sup> , útbýgging utan byggingareits 20 m <sup>2</sup> ** Möguleg rishæð, mögulegur kjallari þar sem landhalli leyfir	Y 160 m <sup>2</sup> ?	160 m <sup>2</sup>
		ÍF	Fyrsta hæð 80 m <sup>2</sup> , önnur hæð 80 m <sup>2</sup> , útbýgging utan byggingareits 20 m <sup>2</sup> ** Möguleg rishæð, mögulegur kjallari þar sem landhalli leyfir	Y 256 m <sup>2</sup> ?	256 m <sup>2</sup>
		ÍK	Fyrsta hæð 80 m <sup>2</sup> , önnur hæð 80 m <sup>2</sup> , útbýgging utan byggingareits 20 m <sup>2</sup> ** Möguleg rishæð, mögulegur kjallari þar sem landhalli leyfir	Y 263 m <sup>2</sup> ?	263 m <sup>2</sup>
		ÍO	Fyrsta hæð 80 m <sup>2</sup> , útbýgging utan byggingareits 20 m <sup>2</sup> ** Möguleg rishæð, mögulegur kjallari þar sem landhalli leyfir	Y 231 m <sup>2</sup> ?	231 m <sup>2</sup>
		BA	Bílskúr 28 m <sup>2</sup>	Y 32 m <sup>2</sup>	32 m <sup>2</sup>
		ÁF	Bílskúr 28 m <sup>2</sup>	Y 28 m <sup>2</sup>	28 m <sup>2</sup>
		BD	Bílskúr 28 m <sup>2</sup>	Y 28 m <sup>2</sup>	28 m <sup>2</sup>
		BÁ	Bílskúr 28 m <sup>2</sup>	Y 28 m <sup>2</sup>	28 m <sup>2</sup>
		BÐ	Bílskúr 28 m <sup>2</sup>	Y 30 m <sup>2</sup>	30 m <sup>2</sup>
<b>SAMTALS</b>	<b>1.779 m<sup>2</sup></b>			<b>1.261 m<sup>2</sup></b>	<b>1.261 m<sup>2</sup></b>
<b>Birkihlíð 48</b>		ÍP	Bílskúr 28 m <sup>2</sup>	Y 40 m <sup>2</sup>	40 m <sup>2</sup>
		ÍR	Fyrsta hæð 96 m <sup>2</sup> , útbýgging utan byggingareits 20 m <sup>2</sup> ** Möguleg útbýgging fyrstu hæðar, utan byggingareits, möguleg rishæð, mögulegur kjallari þar sem landhalli leyfir	Y 257 m <sup>2</sup> ?	257 m <sup>2</sup>
<b>SAMTALS</b>	<b>792 m<sup>2</sup></b>			<b>297 m<sup>2</sup></b>	<b>297 m<sup>2</sup></b>
<b>Lerkihlíð</b>		JA	Bílskúr 101 m <sup>2</sup>	Y 101 m <sup>2</sup>	101 m <sup>2</sup>
<b>SAMTALS</b>	<b>174 m<sup>2</sup></b>			<b>101 m<sup>2</sup></b>	<b>101 m<sup>2</sup></b>
<b>Lerkihlíð</b>		IK		Y 89 m <sup>2</sup>	89 m <sup>2</sup>
<b>SAMTALS</b>	<b>132 m<sup>2</sup></b>			<b>89 m<sup>2</sup></b>	<b>89 m<sup>2</sup></b>
<b>Lerkihlíð 2-4</b>		HE	Fyrsta hæð 80 m <sup>2</sup> , möguleg útbýgging fyrstu hæðar, utan byggingareits 12 m <sup>2</sup> , útbýgging utan byggingareits 20 m <sup>2</sup> ** Möguleg rishæð, mögulegur kjallari þar sem landhalli leyfir	Y 312 m <sup>2</sup> ?	312 m <sup>2</sup>
		IAE	Fyrsta hæð 80 m <sup>2</sup> , möguleg útbýgging fyrstu hæðar, utan byggingareits 12 m <sup>2</sup> , útbýgging utan byggingareits 20 m <sup>2</sup> ** Möguleg rishæð, mögulegur kjallari þar sem landhalli leyfir	Y 312 m <sup>2</sup> ?	312 m <sup>2</sup>
<b>SAMTALS</b>	<b>710 m<sup>2</sup></b>			<b>624 m<sup>2</sup></b>	<b>624 m<sup>2</sup></b>
<b>Lerkihlíð 3</b>		IF	Fyrsta hæð 96 m <sup>2</sup> , útbýgging utan byggingareits 20 m <sup>2</sup> ** Möguleg útbýgging fyrstu hæðar, utan byggingareits, möguleg rishæð, mögulegur kjallari þar sem landhalli leyfir	Y 265 m <sup>2</sup> ?	265 m <sup>2</sup>
<b>SAMTALS</b>	<b>705 m<sup>2</sup></b>			<b>265 m<sup>2</sup></b>	<b>265 m<sup>2</sup></b>
<b>Lerkihlíð 5-7</b>		ÍP	Fyrsta hæð 80 m <sup>2</sup> , önnur hæð 80 m <sup>2</sup> , útbýgging utan byggingareits 20 m <sup>2</sup> ** Möguleg rishæð, mögulegur kjallari þar sem landhalli leyfir	Y 315 m <sup>2</sup> ?	315 m <sup>2</sup>
		JM	Fyrsta hæð 80 m <sup>2</sup> , önnur hæð 80 m <sup>2</sup> , útbýgging utan byggingareits 20 m <sup>2</sup> ** Möguleg rishæð, mögulegur kjallari þar sem landhalli leyfir	Y 259 m <sup>2</sup> ?	259 m <sup>2</sup>
<b>SAMTALS</b>	<b>659 m<sup>2</sup></b>			<b>574 m<sup>2</sup></b>	<b>574 m<sup>2</sup></b>
<b>Lerkihlíð 6</b>		JÍ	Fyrsta hæð 96 m <sup>2</sup> , útbýgging utan byggingareits 20 m <sup>2</sup> ** Möguleg útbýgging fyrstu hæðar, utan byggingareits, möguleg rishæð, mögulegur kjallari þar sem landhalli leyfir	Y 174 m <sup>2</sup> ?	174 m <sup>2</sup>
		JB	Bílskúr 34 m <sup>2</sup>	Y 34 m <sup>2</sup>	34 m <sup>2</sup>
<b>SAMTALS</b>	<b>455 m<sup>2</sup></b>			<b>208 m<sup>2</sup></b>	<b>208 m<sup>2</sup></b>
<b>Lerkihlíð 8</b>		JÖ	Bílskúr 33 m <sup>2</sup>	Y 33 m <sup>2</sup>	33 m <sup>2</sup>
		JY	Fyrsta hæð 96 m <sup>2</sup> , útbýgging utan byggingareits 20 m <sup>2</sup>	Y 185 m <sup>2</sup> ?	185 m <sup>2</sup>

Heimilisfang	SL	AK	HB	BYGGT	YNH / NNH
			** Möguleg útbýgging fyrstu hæðar, utan byggingareits, möguleg rishæð, mögulegur kjallari þar sem landhalli leyfir		
<b>SAMTALS</b>	<b>636 m<sup>2</sup></b>			<b>218 m<sup>2</sup></b>	<b>218 m<sup>2</sup></b>
<b>Lerkihlíð 9</b>		<b>KD</b>	Fyrsta hæð 96 m <sup>2</sup> , útbýgging utan byggingareits 20 m <sup>2</sup> ** Möguleg útbýgging fyrstu hæðar, utan byggingareits, möguleg rishæð, mögulegur kjallari þar sem landhalli leyfir	<b>Y 240 m<sup>2</sup>?</b>	240 m <sup>2</sup>
			Bilskúr 34 m <sup>2</sup>	<b>Y 34 m<sup>2</sup></b>	0 m <sup>2</sup>
<b>SAMTALS</b>	<b>647 m<sup>2</sup></b>			<b>274 m<sup>2</sup></b>	<b>240 m<sup>2</sup></b>
<b>Lerkihlíð 11-17</b>		<b>FP</b>	Fyrsta hæð 80 m <sup>2</sup> , útbýgging utan byggingareits 20 m <sup>2</sup> ** Möguleg rishæð, mögulegur kjallari þar sem landhalli leyfir	<b>Y 230 m<sup>2</sup>?</b>	230 m <sup>2</sup>
		<b>GÍ</b>	Fyrsta hæð 80 m <sup>2</sup> , önnur hæð 80 m <sup>2</sup> , útbýgging utan byggingareits 20 m <sup>2</sup> ** Möguleg rishæð, mögulegur kjallari þar sem landhalli leyfir	<b>Y 329 m<sup>2</sup>?</b>	329 m <sup>2</sup>
		<b>GO</b>	Fyrsta hæð 80 m <sup>2</sup> , önnur hæð 80 m <sup>2</sup> , útbýgging utan byggingareits 20 m <sup>2</sup> ** Möguleg rishæð, mögulegur kjallari þar sem landhalli leyfir	<b>Y 331 m<sup>2</sup>?</b>	331 m <sup>2</sup>
		<b>GT</b>	Fyrsta hæð 80 m <sup>2</sup> , önnur hæð 80 m <sup>2</sup> , útbýgging utan byggingareits 20 m <sup>2</sup> ** Möguleg rishæð, mögulegur kjallari þar sem landhalli leyfir	<b>Y 242 m<sup>2</sup>?</b>	242 m <sup>2</sup>
<b>SAMTALS</b>	<b>1.078 m<sup>2</sup></b>			<b>1.132 m<sup>2</sup></b>	<b>1.132 m<sup>2</sup></b>
<b>Reynihlíð 2-6</b>		<b>HB</b>	Fyrsta hæð 80 m <sup>2</sup> , önnur hæð 80 m <sup>2</sup> , útbýgging utan byggingareits 20 m <sup>2</sup> ** Möguleg rishæð, mögulegur kjallari þar sem landhalli leyfir	<b>Y 209 m<sup>2</sup>?</b>	209 m <sup>2</sup>
		<b>ÍA</b>	Fyrsta hæð 80 m <sup>2</sup> , önnur hæð 80 m <sup>2</sup> , útbýgging utan byggingareits 20 m <sup>2</sup> ** Möguleg rishæð, mögulegur kjallari þar sem landhalli leyfir	<b>Y 327 m<sup>2</sup>?</b>	327 m <sup>2</sup>
		<b>JÉ</b>	Fyrsta hæð 80 m <sup>2</sup> , önnur hæð 80 m <sup>2</sup> , útbýgging utan byggingareits 20 m <sup>2</sup> ** Möguleg rishæð, mögulegur kjallari þar sem landhalli leyfir	<b>Y 329 m<sup>2</sup>?</b>	329 m <sup>2</sup>
<b>SAMTALS</b>	<b>1.008 m<sup>2</sup></b>			<b>865 m<sup>2</sup></b>	<b>865 m<sup>2</sup></b>
<b>Reynihlíð 5-11</b>		<b>ÍX</b>	Fyrsta hæð 80 m <sup>2</sup> , útbýgging utan byggingareits 20 m <sup>2</sup> ** Möguleg rishæð, mögulegur kjallari þar sem landhalli leyfir	<b>Y 281 m<sup>2</sup>?</b>	281 m <sup>2</sup>
		<b>JÓ</b>	Fyrsta hæð 80 m <sup>2</sup> , önnur hæð 80 m <sup>2</sup> , útbýgging utan byggingareits 20 m <sup>2</sup> ** Möguleg rishæð, mögulegur kjallari þar sem landhalli leyfir	<b>Y 261 m<sup>2</sup>?</b>	261 m <sup>2</sup>
		<b>KÉ</b>	Fyrsta hæð 80 m <sup>2</sup> , önnur hæð 80 m <sup>2</sup> , útbýgging utan byggingareits 20 m <sup>2</sup> ** Möguleg rishæð, mögulegur kjallari þar sem landhalli leyfir	<b>Y 261 m<sup>2</sup>?</b>	261 m <sup>2</sup>
		<b>FÝ</b>	Fyrsta hæð 80 m <sup>2</sup> , útbýgging utan byggingareits 20 m <sup>2</sup> ** Möguleg rishæð, mögulegur kjallari þar sem landhalli leyfir	<b>Y 278 m<sup>2</sup>?</b>	278 m <sup>2</sup>
		<b>EÚ</b>	Bilskúr 102 m <sup>2</sup>	<b>Y 102 m<sup>2</sup></b>	102 m <sup>2</sup>
<b>SAMTALS</b>	<b>1.509 m<sup>2</sup></b>			<b>1.183 m<sup>2</sup></b>	<b>1.183 m<sup>2</sup></b>
<b>Reynihlíð 8-10</b>		<b>JV</b>	Fyrsta hæð 80 m <sup>2</sup> , möguleg útbýgging fyrstu hæðar, utan byggingareits 12 m <sup>2</sup> , útbýgging utan byggingareits 20 m <sup>2</sup> ** Möguleg rishæð, mögulegur kjallari þar sem landhalli leyfir	<b>Y 248 m<sup>2</sup>?</b>	248 m <sup>2</sup>
		<b>FU</b>	Fyrsta hæð 80 m <sup>2</sup> , möguleg útbýgging fyrstu hæðar, utan byggingareits 12 m <sup>2</sup> , útbýgging utan byggingareits 20 m <sup>2</sup> ** Möguleg rishæð, mögulegur kjallari þar sem landhalli leyfir	<b>Y 245 m<sup>2</sup>?</b>	245 m <sup>2</sup>
<b>SAMTALS</b>	<b>704 m<sup>2</sup></b>			<b>493 m<sup>2</sup></b>	<b>493 m<sup>2</sup></b>
<b>Reynihlíð 12</b>		<b>GB</b>	Fyrsta hæð 96 m <sup>2</sup> , útbýgging utan byggingareits 20 m <sup>2</sup> ** Möguleg útbýgging fyrstu hæðar, utan byggingareits, möguleg rishæð, mögulegur kjallari þar sem landhalli leyfir	<b>Y 278 m<sup>2</sup>?</b>	278 m <sup>2</sup>
		<b>FÖ</b>	Bilskúr 28 m <sup>2</sup>	<b>Y 32 m<sup>2</sup></b>	32 m <sup>2</sup>
<b>SAMTALS</b>	<b>607 m<sup>2</sup></b>			<b>310 m<sup>2</sup></b>	<b>310 m<sup>2</sup></b>
		<b>GÉ</b>	Fyrsta hæð 80 m <sup>2</sup> , útbýgging utan		

Heimilisfang	SL	AK	HB	BYGGT	YNH / NNH
<b>Reynihlíð 13-17</b>			byggingareits 20 m <sup>2</sup> ** Möguleg rishæð, mögulegur kjallari þar sem landhalli leyfir	Y 260 m <sup>2</sup> ?	260 m <sup>2</sup>
		GM	Fyrsta hæð 80 m <sup>2</sup> , önnur hæð 80 m <sup>2</sup> , útbýgging utan byggingareits 20 m <sup>2</sup> ** Möguleg rishæð, mögulegur kjallari þar sem landhalli leyfir	Y 341 m <sup>2</sup> ?	341 m <sup>2</sup>
		GU	Fyrsta hæð 80 m <sup>2</sup> , önnur hæð 80 m <sup>2</sup> , útbýgging utan byggingareits 20 m <sup>2</sup> ** Möguleg rishæð, mögulegur kjallari þar sem landhalli leyfir	Y 271 m <sup>2</sup> ?	271 m <sup>2</sup>
		DÁ	Bílskúr 77 m <sup>2</sup>	Y 77 m <sup>2</sup>	77 m <sup>2</sup>
	<b>SAMTALS</b>	<b>953 m<sup>2</sup></b>		<b>949 m<sup>2</sup></b>	<b>949 m<sup>2</sup></b>
<b>Víðihlíð 1-3</b>		FO	Bílskúr 80 m <sup>2</sup>	Y 227 m <sup>2</sup>	227 m <sup>2</sup>
		ÍÍ	Fyrsta hæð 80 m <sup>2</sup> , önnur hæð 80 m <sup>2</sup> , útbýgging utan byggingareits 20 m <sup>2</sup> ** Möguleg rishæð, mögulegur kjallari þar sem landhalli leyfir	Y 187 m <sup>2</sup> ?	187 m <sup>2</sup>
		DT	Bílskúr 28 m <sup>2</sup>	Y 28 m <sup>2</sup>	28 m <sup>2</sup>
		ÁY	Bílskúr 28 m <sup>2</sup>	Y 28 m <sup>2</sup>	28 m <sup>2</sup>
	<b>SAMTALS</b>	<b>1.066 m<sup>2</sup></b>		<b>470 m<sup>2</sup></b>	<b>470 m<sup>2</sup></b>
<b>Víðihlíð 2-4</b>		GÖ	Fyrsta hæð 80 m <sup>2</sup> , möguleg útbýgging fyrstu hæðar, utan byggingareits 12 m <sup>2</sup> , útbýgging utan byggingareits 20 m <sup>2</sup> ** Möguleg rishæð, mögulegur kjallari þar sem landhalli leyfir	Y 204 m <sup>2</sup> ?	204 m <sup>2</sup>
		IÖ	Fyrsta hæð 80 m <sup>2</sup> , möguleg útbýgging fyrstu hæðar, utan byggingareits 12 m <sup>2</sup> , útbýgging utan byggingareits 20 m <sup>2</sup> ** Möguleg rishæð, mögulegur kjallari þar sem landhalli leyfir	Y 204 m <sup>2</sup> ?	204 m <sup>2</sup>
	<b>SAMTALS</b>	<b>855 m<sup>2</sup></b>		<b>408 m<sup>2</sup></b>	<b>408 m<sup>2</sup></b>
<b>Víðihlíð 5-11</b>		ÍÚ	Fyrsta hæð 80 m <sup>2</sup> , útbýgging utan byggingareits 20 m <sup>2</sup> ** Möguleg rishæð, mögulegur kjallari þar sem landhalli leyfir	Y 183 m <sup>2</sup> ?	183 m <sup>2</sup>
		JP	Fyrsta hæð 80 m <sup>2</sup> , útbýgging utan byggingareits 20 m <sup>2</sup> ** Möguleg rishæð, mögulegur kjallari þar sem landhalli leyfir	Y 183 m <sup>2</sup> ?	183 m <sup>2</sup>
		KE	Fyrsta hæð 80 m <sup>2</sup> , önnur hæð 80 m <sup>2</sup> , útbýgging utan byggingareits 20 m <sup>2</sup> ** Möguleg rishæð, mögulegur kjallari þar sem landhalli leyfir	Y 183 m <sup>2</sup> ?	183 m <sup>2</sup>
		FV	Fyrsta hæð 80 m <sup>2</sup> , útbýgging utan byggingareits 20 m <sup>2</sup> ** Möguleg rishæð, mögulegur kjallari þar sem landhalli leyfir	Y 183 m <sup>2</sup> ?	183 m <sup>2</sup>
		ES	Bílskúr 112 m <sup>2</sup>	Y 112 m <sup>2</sup>	56 m <sup>2</sup>
		BL	Bílskúr 112 m <sup>2</sup>	Y 112 m <sup>2</sup>	56 m <sup>2</sup>
	<b>SAMTALS</b>	<b>1.447 m<sup>2</sup></b>		<b>956 m<sup>2</sup></b>	<b>844 m<sup>2</sup></b>
<b>Víðihlíð 6</b>		JI	Bílskúr 28 m <sup>2</sup>	Y 429 m <sup>2</sup>	429 m <sup>2</sup>
			Fyrsta hæð 96 m <sup>2</sup> , útbýgging utan byggingareits 20 m <sup>2</sup> ** Möguleg útbýgging fyrstu hæðar, utan byggingareits, möguleg rishæð, mögulegur kjallari þar sem landhalli leyfir	Y 116 m <sup>2</sup> ?	0 m <sup>2</sup>
<b>SAMTALS</b>	<b>735 m<sup>2</sup></b>		<b>545 m<sup>2</sup></b>	<b>429 m<sup>2</sup></b>	<b>0.74 → 0.74</b>
<b>Víðihlíð 8-10</b>		JT	Fyrsta hæð 80 m <sup>2</sup> , möguleg útbýgging fyrstu hæðar, utan byggingareits 12 m <sup>2</sup> , útbýgging utan byggingareits 20 m <sup>2</sup> ** Möguleg rishæð, mögulegur kjallari þar sem landhalli leyfir	Y 236 m <sup>2</sup> ?	236 m <sup>2</sup>
		FT	Fyrsta hæð 80 m <sup>2</sup> , möguleg útbýgging fyrstu hæðar, utan byggingareits 12 m <sup>2</sup> , útbýgging utan byggingareits 20 m <sup>2</sup> ** Möguleg rishæð, mögulegur kjallari þar sem landhalli leyfir	Y 212 m <sup>2</sup> ?	212 m <sup>2</sup>
	<b>SAMTALS</b>	<b>787 m<sup>2</sup></b>		<b>448 m<sup>2</sup></b>	<b>448 m<sup>2</sup></b>
<b>Víðihlíð 12-14</b>		GÐ	Fyrsta hæð 80 m <sup>2</sup> , önnur hæð 80 m <sup>2</sup> , möguleg útbýgging fyrstu hæðar, utan byggingareits 12 m <sup>2</sup> , útbýgging utan byggingareits 20 m <sup>2</sup> ** Möguleg rishæð, mögulegur kjallari þar sem landhalli leyfir	Y 332 m <sup>2</sup> ?	332 m <sup>2</sup>
		GK	Fyrsta hæð 80 m <sup>2</sup> , önnur hæð 80 m <sup>2</sup> , möguleg útbýgging fyrstu hæðar, utan byggingareits 12 m <sup>2</sup> ,	Y 328 m <sup>2</sup> ?	328 m <sup>2</sup>

Heimilisfang	SL	AK	HB	BYGGT	YNH / NNH
			útbygging utan byggingareits 20 m <sup>2</sup> ** Möguleg rishæð, mögulegur kjallari þar sem landhalli leyfir		
<b>SAMTALS</b>	<b>644 m<sup>2</sup></b>			<b>660 m<sup>2</sup></b>	<b>1.02 → 1.02</b>
<b>Víðihlíð 13-15</b>		<b>GE</b>	Fyrsta hæð 80 m <sup>2</sup> , önnur hæð 80 m <sup>2</sup> , útbygging utan byggingareits 20 m <sup>2</sup> ** Möguleg rishæð, mögulegur kjallari þar sem landhalli leyfir	Y 272 m <sup>2</sup> ?	272 m <sup>2</sup>
		<b>GN</b>	Fyrsta hæð 80 m <sup>2</sup> , önnur hæð 80 m <sup>2</sup> , útbygging utan byggingareits 20 m <sup>2</sup> ** Möguleg rishæð, mögulegur kjallari þar sem landhalli leyfir	Y 293 m <sup>2</sup> ?	293 m <sup>2</sup>
		<b>BI</b>	Bílskúr 28 m <sup>2</sup>	Y 28 m <sup>2</sup>	28 m <sup>2</sup>
		<b>EP</b>	Bílskúr 28 m <sup>2</sup>	Y 28 m <sup>2</sup>	28 m <sup>2</sup>
<b>SAMTALS</b>	<b>1.179 m<sup>2</sup></b>			<b>621 m<sup>2</sup></b>	<b>0.53 → 0.53</b>
<b>Víðihlíð 16-22</b>		<b>GR</b>	Fyrsta hæð 80 m <sup>2</sup> , útbygging utan byggingareits 20 m <sup>2</sup> ** Möguleg rishæð, mögulegur kjallari þar sem landhalli leyfir	Y 298 m <sup>2</sup> ?	298 m <sup>2</sup>
		<b>GV</b>	Fyrsta hæð 80 m <sup>2</sup> , önnur hæð 80 m <sup>2</sup> , útbygging utan byggingareits 20 m <sup>2</sup> ** Möguleg rishæð, mögulegur kjallari þar sem landhalli leyfir	Y 319 m <sup>2</sup> ?	319 m <sup>2</sup>
		<b>HG</b>	Fyrsta hæð 80 m <sup>2</sup> , útbygging utan byggingareits 20 m <sup>2</sup> ** Möguleg rishæð, mögulegur kjallari þar sem landhalli leyfir	Y 263 m <sup>2</sup> ?	263 m <sup>2</sup>
		<b>HÍ</b>	Fyrsta hæð 80 m <sup>2</sup> , útbygging utan byggingareits 20 m <sup>2</sup> ** Möguleg rishæð, mögulegur kjallari þar sem landhalli leyfir	Y 295 m <sup>2</sup> ?	295 m <sup>2</sup>
<b>SAMTALS</b>	<b>1.046 m<sup>2</sup></b>			<b>1.175 m<sup>2</sup></b>	<b>1.12 → 1.12</b>
<b>Víðihlíð 24-26</b>		<b>HL</b>	Fyrsta hæð 80 m <sup>2</sup> , möguleg útbygging fyrstu hæðar, utan byggingareits 12 m <sup>2</sup> , útbygging utan byggingareits 20 m <sup>2</sup> ** Möguleg rishæð, mögulegur kjallari þar sem landhalli leyfir	Y 286 m <sup>2</sup> ?	286 m <sup>2</sup>
		<b>HV</b>	Fyrsta hæð 80 m <sup>2</sup> , möguleg útbygging fyrstu hæðar, utan byggingareits 12 m <sup>2</sup> , útbygging utan byggingareits 20 m <sup>2</sup> ** Möguleg rishæð, mögulegur kjallari þar sem landhalli leyfir	Y 286 m <sup>2</sup> ?	286 m <sup>2</sup>
<b>SAMTALS</b>	<b>635 m<sup>2</sup></b>			<b>572 m<sup>2</sup></b>	<b>0.90 → 0.90</b>
<b>Víðihlíð 25</b>		<b>HP</b>	Bílskúr 30 m <sup>2</sup>	Y 30 m <sup>2</sup>	30 m <sup>2</sup>
		<b>HÓ</b>	Fyrsta hæð 96 m <sup>2</sup> , útbygging utan byggingareits 20 m <sup>2</sup> ** Möguleg útbygging fyrstu hæðar, utan byggingareits, möguleg rishæð, mögulegur kjallari þar sem landhalli leyfir	Y 344 m <sup>2</sup> ?	344 m <sup>2</sup>
<b>SAMTALS</b>	<b>686 m<sup>2</sup></b>			<b>374 m<sup>2</sup></b>	<b>0.55 → 0.55</b>
<b>Víðihlíð 27-33</b>		<b>IA</b>	Fyrsta hæð 80 m <sup>2</sup> , útbygging utan byggingareits 20 m <sup>2</sup> ** Möguleg rishæð, mögulegur kjallari þar sem landhalli leyfir	Y 273 m <sup>2</sup> ?	273 m <sup>2</sup>
		<b>IÉ</b>	Fyrsta hæð 80 m <sup>2</sup> , útbygging utan byggingareits 20 m <sup>2</sup> ** Möguleg rishæð, mögulegur kjallari þar sem landhalli leyfir	Y 253 m <sup>2</sup> ?	253 m <sup>2</sup>
		<b>IN</b>	Fyrsta hæð 80 m <sup>2</sup> , önnur hæð 80 m <sup>2</sup> , útbygging utan byggingareits 20 m <sup>2</sup> ** Möguleg rishæð, mögulegur kjallari þar sem landhalli leyfir	Y 380 m <sup>2</sup> ?	380 m <sup>2</sup>
		<b>IS</b>	Fyrsta hæð 80 m <sup>2</sup> , útbygging utan byggingareits 20 m <sup>2</sup> ** Möguleg rishæð, mögulegur kjallari þar sem landhalli leyfir	Y 259 m <sup>2</sup> ?	259 m <sup>2</sup>
		<b>BÍ</b>	Bílskúr 28 m <sup>2</sup>	Y 28 m <sup>2</sup>	28 m <sup>2</sup>
		<b>BJ</b>	Bílskúr 28 m <sup>2</sup>	Y 28 m <sup>2</sup>	28 m <sup>2</sup>
		<b>BF</b>	Bílskúr 28 m <sup>2</sup>	Y 28 m <sup>2</sup>	28 m <sup>2</sup>
		<b>ÁÞ</b>	Bílskúr 28 m <sup>2</sup>	Y 60 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>
<b>SAMTALS</b>	<b>1.517 m<sup>2</sup></b>			<b>1.309 m<sup>2</sup></b>	<b>0.86 → 0.86</b>
<b>Víðihlíð 28-34, 28A</b>		<b>ID</b>	Fyrsta hæð 52 m <sup>2</sup> , mögulegur kjallari þar sem landhalli leyfir 52 m <sup>2</sup> ** Möguleg rishæð	Y 114 m <sup>2</sup> ?	114 m <sup>2</sup>
		<b>IB</b>	Fyrsta hæð 96 m <sup>2</sup> , möguleg útbygging fyrstu hæðar, utan byggingareits 12 m <sup>2</sup> , útbygging utan byggingareits 20 m <sup>2</sup>	Y 356 m <sup>2</sup> ?	356 m <sup>2</sup>

3.2.11 - Suðurhlíðar

Heimilisfang	SL	AK	HB	BYGGT	YNH / NNH
			** Möguleg rishæð, mögulegur kjallari þar sem landhalli leyfir		
		IM	Fyrsta hæð 96 m <sup>2</sup> , möguleg útbýgging fyrstu hæðar, utan byggingareits 12 m <sup>2</sup> , útbýgging utan byggingareits 20 m <sup>2</sup> ** Möguleg rishæð, mögulegur kjallari þar sem landhalli leyfir	Y 481 m <sup>2</sup> ?	481 m <sup>2</sup>
		IP	Fyrsta hæð 96 m <sup>2</sup> , möguleg útbýgging fyrstu hæðar, utan byggingareits 12 m <sup>2</sup> , útbýgging utan byggingareits 20 m <sup>2</sup> ** Möguleg rishæð, mögulegur kjallari þar sem landhalli leyfir	Y 377 m <sup>2</sup> ?	377 m <sup>2</sup>
		IT	Fyrsta hæð 96 m <sup>2</sup> , möguleg útbýgging fyrstu hæðar, utan byggingareits 12 m <sup>2</sup> , útbýgging utan byggingareits 20 m <sup>2</sup> ** Möguleg rishæð, mögulegur kjallari þar sem landhalli leyfir	Y 376 m <sup>2</sup> ?	376 m <sup>2</sup>
			Fyrsta hæð 52 m <sup>2</sup> , mögulegur kjallari þar sem landhalli leyfir 52 m <sup>2</sup> ** Möguleg rishæð	Y 104 m <sup>2</sup> ?	0 m <sup>2</sup>
			Fyrsta hæð 52 m <sup>2</sup> , mögulegur kjallari þar sem landhalli leyfir 52 m <sup>2</sup> ** Möguleg rishæð	Y 104 m <sup>2</sup> ?	0 m <sup>2</sup>
			Fyrsta hæð 52 m <sup>2</sup> , mögulegur kjallari þar sem landhalli leyfir 52 m <sup>2</sup> ** Möguleg rishæð	Y 104 m <sup>2</sup> ?	0 m <sup>2</sup>
<b>SAMTALS</b>	<b>2.333 m<sup>2</sup></b>			<b>2.016 m<sup>2</sup></b>	<b>1.704 m<sup>2</sup></b>
<b>0.86 → 0.86</b>					
<b>Víðihlíð 36-42</b>		IX	Fyrsta hæð 80 m <sup>2</sup> , útbýgging utan byggingareits 20 m <sup>2</sup> ** Möguleg rishæð, mögulegur kjallari þar sem landhalli leyfir	Y 241 m <sup>2</sup> ?	241 m <sup>2</sup>
		ÍÝ	Fyrsta hæð 80 m <sup>2</sup> , önnur hæð 80 m <sup>2</sup> , útbýgging utan byggingareits 20 m <sup>2</sup> ** Möguleg rishæð, mögulegur kjallari þar sem landhalli leyfir	Y 236 m <sup>2</sup> ?	236 m <sup>2</sup>
		ÍD	Fyrsta hæð 80 m <sup>2</sup> , útbýgging utan byggingareits 20 m <sup>2</sup> ** Möguleg rishæð, mögulegur kjallari þar sem landhalli leyfir	Y 148 m <sup>2</sup> ?	148 m <sup>2</sup>
		ÍG	Fyrsta hæð 80 m <sup>2</sup> , útbýgging utan byggingareits 20 m <sup>2</sup> ** Möguleg rishæð, mögulegur kjallari þar sem landhalli leyfir	Y 205 m <sup>2</sup> ?	205 m <sup>2</sup>
		EV	Bílskúr 28 m <sup>2</sup>	Y 28 m <sup>2</sup>	28 m <sup>2</sup>
		ÁÉ	Bílskúr 28 m <sup>2</sup>	Y 28 m <sup>2</sup>	28 m <sup>2</sup>
		ER	Bílskúr 28 m <sup>2</sup>	Y 28 m <sup>2</sup>	28 m <sup>2</sup>
		AÁ	Bílskúr 28 m <sup>2</sup>	Y 28 m <sup>2</sup>	28 m <sup>2</sup>
<b>SAMTALS</b>	<b>1.520 m<sup>2</sup></b>			<b>942 m<sup>2</sup></b>	<b>942 m<sup>2</sup></b>
<b>0.62 → 0.62</b>					
<b>Víðihlíð 41</b>		ÍÉ	Fyrsta hæð 52 m <sup>2</sup> , mögulegur kjallari þar sem landhalli leyfir 52 m <sup>2</sup> ** Möguleg rishæð	Y 202 m <sup>2</sup> ?	202 m <sup>2</sup>
<b>SAMTALS</b>	<b>267 m<sup>2</sup></b>			<b>202 m<sup>2</sup></b>	<b>202 m<sup>2</sup></b>
<b>0.76 → 0.76</b>					
<b>Víðihlíð 43</b>		ÍI	Fyrsta hæð 52 m <sup>2</sup> , mögulegur kjallari þar sem landhalli leyfir 52 m <sup>2</sup> ** Möguleg rishæð	Y 228 m <sup>2</sup> ?	228 m <sup>2</sup>
<b>SAMTALS</b>	<b>222 m<sup>2</sup></b>			<b>228 m<sup>2</sup></b>	<b>228 m<sup>2</sup></b>
<b>1.03 → 1.03</b>					
<b>Víðihlíð 45</b>		ÍN	Fyrsta hæð 52 m <sup>2</sup> , mögulegur kjallari þar sem landhalli leyfir 52 m <sup>2</sup> ** Möguleg rishæð	Y 246 m <sup>2</sup> ?	246 m <sup>2</sup>
<b>SAMTALS</b>	<b>278 m<sup>2</sup></b>			<b>246 m<sup>2</sup></b>	<b>246 m<sup>2</sup></b>
<b>0.88 → 0.88</b>					

## NÝBYGGINGAR

Innan skilmálaeiningarinnar eru ekki skilgreindar nýbyggingar.

## AÐRAR BYGGINGAR Á LÓÐ

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



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

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

## Sorpgerði

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

## Smáhýsi

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

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

## Gróðurhús

Heimilt er að byggja eitt stakstætt gróðurhús á lóð sem má að hámarki vera 15 m<sup>2</sup> og mesta hæð þess 3,0 metrar frá yfirborði lóðar og upp á hæsta punkt þaks eða útveggs. Gróðurhús skal vera úr gegnsæju glerefni í veggjum og þaki. Hönnun og frágangur lýsingar skal vera þannig að hún valdi ekki óæskilegri ljósmengun.

## BYGGINGARREITIR OG GJÖLD

### Byggingarreitir

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

#### Takmarkaður byggingarreitur

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

#### Aðalbyggingarreitur

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

### Gjöld fyrir byggingarheimildir

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

Reykjavíkurborgar.

## SVALIR OG SVALALOKANIR

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

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

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

Lágmarkshæð undir svalir við gangstétt er 2,4 metrar.

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

Sjá leiðbeiningar

➤ [Svalir og útlitsbreytingar](#)

➤ [Þakbreytingar](#)

## ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

- ☐ **Lóðirnar AL, AM, AR, ÁÝ, AÉ, AB, AJ, AÚ, ÁE, ÁÓ, ÁS, ÁV, ÁM, AÆ, ÁF, ÁB, AU, ÁL, AX, ÁH, ÁP, ÁT, AK, AO, AV, ÁO, ÁX, AÍ, AN, AÓ, AT, AY, AP, ÁA, AD, AG, AÍ, AJ, AK, AN, AR, ÁY, AR, AU, AX, ÁÚ, ÁU, AI, ÁÉ, ÁÐ, AÖ, AY, AS, AP, AI - Beykihlíð 1-33, 2-8, Birkihlíð 5-13, 2-4, 8-48, Lerkihlíð 3-17, 2-8, Reynihlíð 5-17, 2-12, Víðihlíð 1-15, 25-33, 41-45, 2-42, 28A**

Þakgerðs skal vera mænisþak með halla á bilinu 27° - 30°. Kvistir eru heimilaðir en samanlögð lengd þeirra má ekki vera meiri en þriðjungur af þaklengd viðkomandi íbúðarhliðar.

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

Sjá leiðbeiningar

➤ [Þakbreytingar](#)

## ÚTLITSBREYTINGAR OG VIÐHALD

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

Sjá leiðbeiningar

➤ [Svalir og útlitsbreytingar](#)

## KJALLARI

Kjallarar eru heimilir þar sem aðstæður leyfa.

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

Skipulagsfulltrúi ákvarðar hvort aukið byggingarmagn uppfyllir ákvæði 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

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

## NIÐURRIF

Almennt er niðurrif húsa óheimilt. Ríkar ástæður skulu vera fyrir niðurrifi og áður en það er heimilað skal liggja fyrir greinargerð óháðs sérfræðings í mannvirkjagerð um ástand hússins og

varðveislugildi þess. Lóðarhafi skal einnig lýsa með teikningum fyrirætlunum um það hús sem byggja á í staðinn. Þær teikningar skal kynna fyrir byggingar- og skipulagsyfirlöndum. Leyfi fyrir niðurrífi er samþykkt samhliða byggingarleyfi fyrir nýju húsi og er háð samþykki byggingar- og skipulagsyfirlöndum og heilbrigðiseftirlits.

## TÆKNIBÚNAÐUR

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

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

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

## ÓSAMÞYKKTAR FRAMKVÆMDIR

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

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



## GÆÐI BYGGÐAR

### LÓÐAMÖRK

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

### Frágangur á lóðamörkum

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

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

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

### ÚTFÆRSLA LÓÐA

#### Gróður á lóðum

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

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

skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval á lóðamörkum.

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

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

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

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

**Sjá leiðbeiningar**

[Útfærsla lóða](#)

## ALMENNINGSRÝMI

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

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

### Gróður á opnum svæðum

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

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

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

### Dvalar- og leiksvæði

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

Frágangur skal fylgja leiksvæðastefnu Reykjavíkur og leiðbeiningum hverfisskipulags.

**Sjá leiðbeiningar**

[Almenningsrými](#)

## BORGARBÚSKAPUR

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

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

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

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

borgarbúskap.

## LJÓSVIST

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

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

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

**Sjá leiðbeiningar**

➔ [Ljósvist](#)

## HLJÓÐVIST

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 mótvægisáðgerða vegna hljóðvistar með gerð hljóðvistar skýrslu 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

### 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 tiltekna kvaðir verið endurtekna í öðrum skilmálaliðum hverfisskipulags eftir því sem við á.



## ORKA & AUÐLINDIR

### MEÐHÖNDLUN ÚRGANGS

#### Almenn ákvæði

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

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

göngustígum og/eða á opnum svæðum innan skilmálaeiningarinnar. Leitast skal við að setja upp flokkunarlát 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 næringarríki 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 úrgangslátum. 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 m<sup>2</sup> og með hámarks hæð þaks 2,5 m mælt frá yfirborði jarðvegs. Staðsetning smádreifistöva 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 hverfisskipulagsupprætti.

Við Birkihlíð 6 er dreifistöð Veinta ohf.



## VISTKERFI & MINJAR

### BLÁGRÆNAR OFANVATNSLAUSNIR

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

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

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

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

Sjá leiðbeiningar

➔ [Blágrænar ofanvatnslausnir](#)

### 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

### ALMENNINGSAMGÖNGUR

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

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

### SAMGÖNGUSTEFNA

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

### GÖTUR, STÍGAR OG GANGSTÉTTIR

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

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				
Beykihlíð 1	0	1	1	Beykihlíð 2	0	1	1
Beykihlíð 3-5	0	2	2	Beykihlíð 4-6	0	4	4
Beykihlíð 7-15	0	5	5	Beykihlíð 8	0	1	1
Beykihlíð 17-19	0	2	2	Beykihlíð 21-25	0	3	3
Beykihlíð 27	0	1	1	Beykihlíð 29-33	0	3	3
Birkihlíð 5	0	3	3	Birkihlíð 7-11	0	3	3
Birkihlíð 8-16	0	5	5	Birkihlíð 13	0	1	1
Birkihlíð 18	0	1	1	Birkihlíð 20-24	0	3	3
Birkihlíð 26	0	2	2	Birkihlíð 28-34	0	6	6
Birkihlíð 36	0	2	2	Birkihlíð 38-46	0	5	5
Birkihlíð 48	0	1	1	Lerkihlíð	0	4	4
Lerkihlíð	0	5	5	Lerkihlíð	0	3	3
Lerkihlíð 2-4	0	2	2	Lerkihlíð 3	0	1	1
Lerkihlíð 5-7	0	2	2	Lerkihlíð 6	0	1	1
Lerkihlíð 8	0	1	1	Lerkihlíð 9	0	1	1
Lerkihlíð 11-17	0	4	4	Reynihlíð	0	7	7
Reynihlíð 2-6	0	3	3	Reynihlíð 5-11	0	4	4
Reynihlíð 8-10	0	2	2	Reynihlíð 12	0	1	1
Reynihlíð 13-17	0	3	3	Víðihlíð 1-3	0	2	2
Víðihlíð 2-4	0	2	2	Víðihlíð 5-11	0	8	8
Víðihlíð 6	0	1	1	Víðihlíð 8-10	0	2	2
Víðihlíð 12-14	0	4	4	Víðihlíð 13-15	0	4	4
Víðihlíð 16-22	0	4	4	Víðihlíð 24-26	0	2	2
Víðihlíð 25	0	1	1	Víðihlíð 27-33	0	4	4
Víðihlíð 28-34, 28A	0	4	4	Víðihlíð 36-42	0	5	5
Víðihlíð 41	0	1	1	Víðihlíð 43	0	1	1
Víðihlíð 45	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 3.2.13

# Opin svæði





### Hverfisskipulagsuppráttur fyrir skilmálaeiningu 3.2.13

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsupprætti fyrir skilmálaeiningu 3.2.13 Opin svæði. Sé munur á upprættum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisskipulagsupprætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsupprætturinn aftast í bókinni. Bent er á að landnotkun á hverfisskipulagsupprætti er eingöngu sýnd til skýringar og eru ekki endilega í samræmi við afmörkun eins og hún kemur fram í aðalskipulagi. Ef breytingar verða á afmörkun í aðalskipulagi þá hefur hún engin áhrif á stærð eða afmörkun landnotunarreitna í hverfisskipulaginu.



#### Skýringar

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

Opin svæði - Borgarland	
	Hverfisgarður: Garðar innan hverfis sem þýna löðum hverfis
	Opin svæði: Gróður við göturými og önnur óskilgreind græn svæði
	Leiksvæði: Heiðbundin leiksvæði með gróft og leikmöguleikum
	Dvalarsvæði: Grænt yfirbragð, gróður og leiksvæði
	Mafjurtargarður
	Kyrrt svæði: Ákíð til dvalar og slökunar á opnu svæði í skjóli frá heilum umferðarleiðum
	Vatn

Samgöngur	
	Götur
	Borgargötur (aðalgötur)
	Nýjar götur
	Gangstéttir/göngustigar
	Hjólástigar
	Megin hjólástigur, (leiðbeinandi lega)
	Megin göngutenging, (leiðbeinandi lega)
	Núverandi undirgöng/göngubrú
	Bætt undirgöng/göngubrú
	Ný undirgöng/göngubrú

Verndarákveði	
	Hverfisvernd, samstæður húsa og heilidr
	Hverfisvernd, einstök hús og húsaarðir
	Umsagnarskyld hús
	Fríðuð hús / fríðyst hús
	Fornleifar og yngri minjar
	Nátturumínjar / Náttúrusérkenni

Annað	
	Takmarkaður byggingarreitur, sjá skilmála
	Aðalbyggingarreitur, sjá skilmála
	Möguleg hækkun fjölbýlishúsa
	Hámarkskað bygginga
	Grenndarstöð, (leiðbeinandi lega)
	Hjólðvörn (leiðbeinandi staðstening)
	Hverfistorg og/ða feigrun göturýma
	Kvæðir (sjá nánar í bók 2)



## SAMFÉLAG

STARFSEMI	239
VERSLUN OG ÞJÓNUSTA	239
ÍBÚÐIR	239
LÝÐHEILSA	239



## MANNVIRKI

YFIRFÆRÐAR	240
BYGGINGARHEIMILDIR	
VIÐBÓTARBYGGINGARHEIMILDIR	242
NÝBYGGINGAR	243
AÐRAR BYGGINGAR Á LÓÐ	243
BYGGINGARREITIR OG GJÖLD	243
SVALIR OG SVALALOKANIR	243
ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS	243
ÚTLITSBREYTINGAR OG VIÐHALD	243
KJALLARI	243
NIÐURRIF	243
TÆKNIBÚNAÐUR	243
ÓSAMÞYKKTAR FRAMKVÆMDIR	243



## GÆÐI BYGGÐAR

LÓÐAMÖRK	243
ÚTFÆRSLA LÓÐA	243
ALMENNINGSRÝMI	244
BORGARBÚSKAPUR	244
LJÓSVIST	244
HLJÓÐVIST	245
LOFTGÆÐI	245
KVAÐIR	245



## ORKA & AUÐLINDIR

MEÐHÖNDLUN ÚRGANGS	245
RAFHEÐSLUSTÆÐI	245
DREIFISTÖÐVAR, LAGNIR OG VEITUR	246



## VISTKERFI & MINJAR

BLÁGRÆNAR OFANVATNSLAUSNIR	246
VERNDARÁKVÆÐI	246
FORNLEIFAR	246
NÁTTÚRUSÉRKENNI	247



## SAMGÖNGUR

ALMENNINGSSAMGÖNGUR	247
SAMGÖNGUSTEFNA	247
GÖTUR, STÍGAR OG GANGSTÉTTIR	247
BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR	247
SAMEIGINLEG BÍLAGEYMSLA	247
HJÓLASTÆÐI	247



## NÁTTÚRUVÁ

FLÓÐ OG AÐRAR NÁTTÚRUHAMFARIR	247
VINDAFAR	247

## UM SKILMÁLAEININGU

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

## HELSTU ÁHERSLUR

Svæðið er afmarkað sem opið svæði.

Náttúruminjar með verndargildi eru tilgreindar á skipulagsupprætti.

Göngu- og hjólastígar liggja um svæðið.

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

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

## SKILMÁLAR



## SAMFÉLAG

### STARFSEMI

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

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

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

### VERSLUN OG ÞJÓNUSTA

Heimildir til tímabundinnar starfsemi koma fram í skilmálalið um starfsemi.

### ÍBÚÐIR

Engar íbúðir eru í skilmálaeiningunni.

### LÝÐHEILSA

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

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



## YFIRFÆRÐAR BYGGINGARHEIMILDIR

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

## VIÐBÓTARBYGGINGARHEIMILDIR

### Almenn ákvæði

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

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

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

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

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

## Byggingarheimildir

<b>AK</b>	Auðkenni lóðar eða byggingareitar, sjá uppdrátt	<b>T</b>	Innan takmarkaða byggingareitar lóðar
<b>SL</b>	Stærð lóðar	<b>A</b>	Innan aðalbyggingarreitar
<b>HB</b>	Heimilað hámarks byggingarmagn	<b>Y</b>	Innan yfirfærðs byggingareits
<b>BY</b>	Þegar byggt á byggingareit	<del>100 m<sup>2</sup></del>	Byggt er yfirfært
<b>YNH</b>	Yfirfært nýtingarhlutfall á lóð	*	Óstaðfest tala
<b>NNH</b>	Nýtt hámarks nýtingarhlutfall á lóð	**	Atriði sem bætast við heimild

Heimilisfang	SL	AK	HB	BYGGT	YNH / NNH
		<b>AB</b>		0 m <sup>2</sup>	
<b>SAMTALS</b>	<b>15.270 m<sup>2</sup></b>			<b>0 m<sup>2</sup></b>	<b>0.00 → 0.00</b>

### NÝBYGGINGAR

Innan skilmálaeiningarinnar eru ekki skilgreindar nýbyggingar.

### AÐRAR BYGGINGAR Á LÓÐ

Á ekki við. Engar lóðir eru innan skilmálaeiningarinnar.

### BYGGINGARREITIR OG GJÖLD

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

### SVALIR OG SVALALOKANIR

Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

### ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

### ÚTLITSBREYTINGAR OG VIÐHALD

Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

### KJALLARI

Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

### NIÐURRIF

Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

### TÆKNIBÚNAÐUR

Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

### ÓSAMÞYKKTAR FRAMKVÆMDIR

Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.



## GÆÐI BYGGÐAR

### LÓÐAMÖRK

Á ekki við. Engar lóðir eru innan skilmálaeiningarinnar.

### ÚTFÆRSLA LÓÐA

Heimilt er að koma fyrir útlitstaverki innan skilmálaeiningarinnar. Áður en listaverki er komið fyrir

þarf að liggja fyrir umsögn skipulagsfulltrúa og verkefnastjóra á skrifstofu umhverfisgæða.

Á ekki við. Engar lóðir eru innan skilmálaeiningarinnar.

## ALMENNINGSRÝMI

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

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

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

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

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

## LJÓSVIST

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

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

Við hönnun og framkvæmd lýsingar innan lóða, á byggingum, opnum svæðum eða á

borgarlandi skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um ljósvist.

**Sjá leiðbeiningar**

[↗ Ljósvist](#)

## HLJÓÐVIST

Skilmálaeiningin liggur nærri umferðarpungri götu eða götum. Gera má ráð fyrir ýmsum mótvægisáðgerðum, s.s. hljóðmönnum, hljóðveggjum eða byggingartæknilegum áðgerðum.

## LOFTGÆÐI

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

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

## KVAÐIR

Kvaðir eru tilgreindar á útgefnum mæliblöðum, í þinglýstum heimildum og lóðarleigusamningum.

Dæmi um kvaðir eru:

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

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 tiltekna kvaðir verið endurteknar í öðrum skilmálaliðum hverfisskipulags eftir því sem við á.



## ORKA & AUÐLINDIR

### MEÐHÖNDLUN ÚRGANGS

#### Almenn ákvæði

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

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

### RAFHLEÐSLUSTÆÐI

Ekki er heimilt að koma fyrir raffhleðslustæðum 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 m<sup>2</sup> 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 ofanvatnslausnir](#)

### 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

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



## SAMGÖNGUR

### ALMENNINGSSAMGÖNGUR

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

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

### SAMGÖNGUSTEFNA

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

## GÖTUR, STÍGAR OG GANGSTÉTTIR

### Lóðin AÁ

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

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

Þar sem nýir göngustígar og hjólastígar eru sýndir á hverfisskipulagsuppdraetti 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

Ekki heimilað.

## SAMEIGINLEG BÍLAGEYMSLA

Ekki heimilað.

## HJÓLASTÆÐI

Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á borgarlandi.



## NÁTTÚRUVÁ

### FLÓÐ OG AÐRAR NÁTTÚRUHAMFARIR

Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

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

## VINDAFAR

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

## DEILISKIPULAG FELLT ÚR GILDI

### Upplýsingar um deiliskipulag sem fellt er úr gildi með hverfisskipulagi

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

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





SKILMÁLAEINING 3.2.15

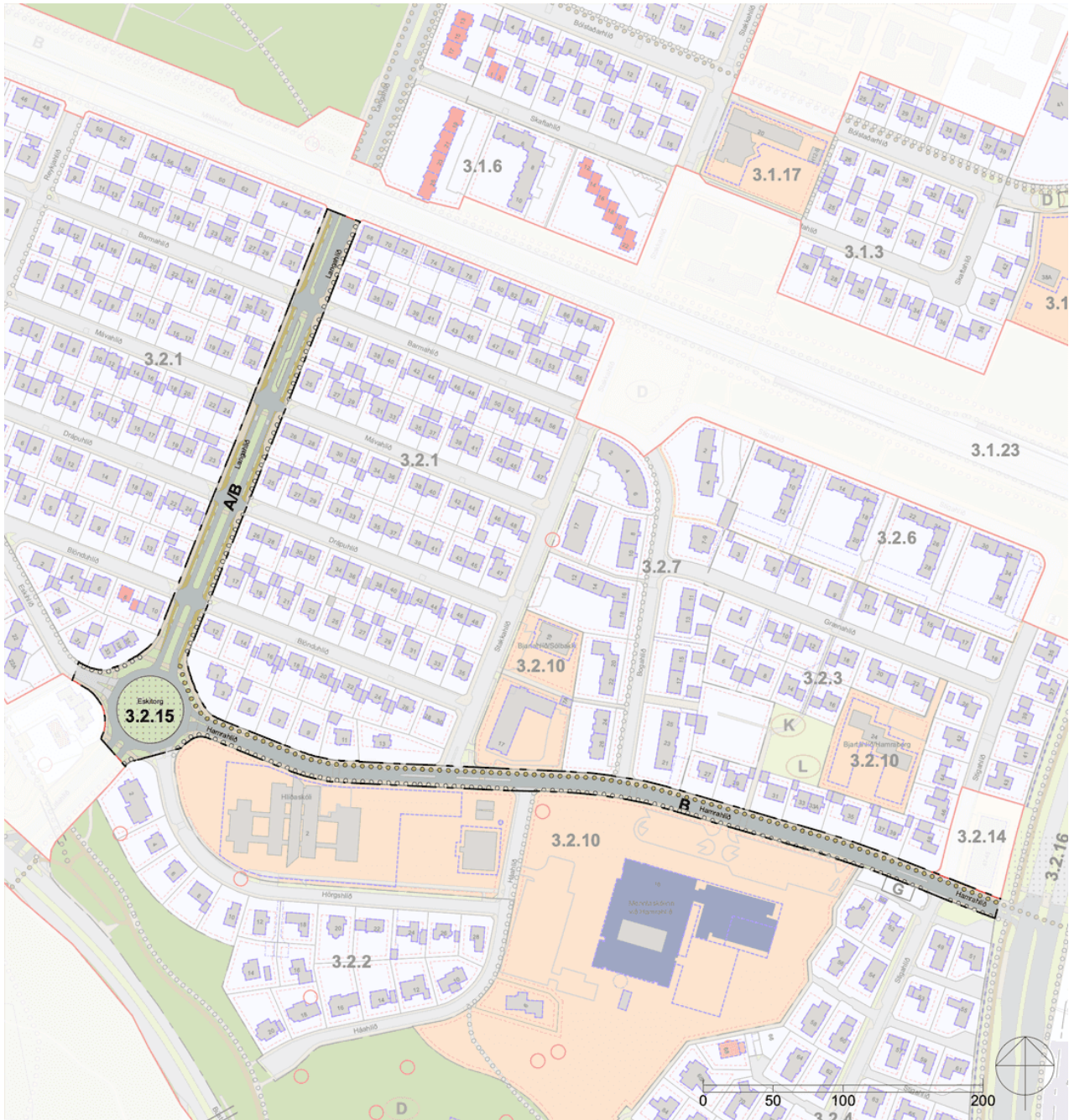
# Borgargata - Langahlíð sunnan Miklubrautar, Eskitorg og Hamrahlíð





### Hverfisskipulagsuppráttur fyrir skilmálaeiningu 3.2.15

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsupprætti fyrir skilmálaeiningu 3.2.15 Borgargata - Langahlíð sunnan Miklubrautar, Eskitorg og Hamrahlíð. Sé munur á uppráttum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisskipulagsupprætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsupprátturinn aftast í bókinni. Bent er á að landnotkun á hverfisskipulagsupprætti er eingöngu sýnd til skýringar og eru ekki endilega í samræmi við afmörkun eins og hún kemur fram í aðalskipulagi. Ef breytingar verða á afmörkun í aðalskipulagi þá hefur hún engin áhrif á stærð eða afmörkun landnotunarreitna í hverfisskipulaginu.



#### Skýringar

<p><b>Landnotkun</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Afmörkun hverfisskipulags</li> <li>- - - Afmörkun skilmálaeininga</li> <li>□ Svæði utan hverfisskipulags / þróunarsvæði</li> <li>□ Hús / byggingar</li> <li>□ Lóðamörk</li> <li>□ Lúðarbyggð</li> <li>□ Miðsvæði</li> <li>□ Samfélagsþjónusta</li> <li>□ Verslun og þjónusta</li> <li>□ Þróttasvæði</li> </ul>	<p><b>Opin svæði - Borgarland</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>H</b> Hverfisgarður: Garðar innan hverfis som þýna löðum hverfis</li> <li>□ Opín svæði: Gróður við göturými og önnur óskilgreind græn svæði</li> <li><b>L</b> Leiksvæði: Heiðbundin leiksvæði með gróft og leikmöguleikum</li> <li><b>D</b> Dvalarsvæði: Grænt yfirgróð, gróður og leiksvæði</li> <li><b>M</b> Matfjurtargarður</li> <li><b>K</b> Kyrtillt svæði: Ákallt líl dvalar og slókanar á opnu svæði í skjóli frá heilu umferðarleiðum</li> <li>□ Vatn</li> </ul>	<p><b>Samgöngur</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>□ Götur</li> <li><b>A/B</b> Borgargötur (aðalgötur)</li> <li>□ Nýjar götur</li> <li>□ Gangstéttir/göngustigar</li> <li>□ Hjólastigar</li> <li>□ Megin hjólastigur, (leiðbeinandi lega)</li> <li>□ Megin göngutenging, (leiðbeinandi lega)</li> <li>□ Núverandi undirgöng/göngubrú</li> <li>□ Bætt undirgöng/göngubrú</li> <li>□ Ný undirgöng/göngubrú</li> </ul>	<p><b>Verndarákæði</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>□ Hverfisvernd, samstæður húsa og heildir</li> <li>□ Hverfisvernd, einstök hús og húsaádr</li> <li>□ Umsagnarskyld hús</li> <li>□ Friðuð hús / fríðyst hús</li> <li>○ Fornleifar og yngri minjar</li> <li>□ Náttúruminjar / Náttúrusérkenni</li> </ul>	<p><b>Annað</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>□ Takmarkaður byggingarreitur, sjá skilmála</li> <li>□ Aðalbyggingarreitur, sjá skilmála</li> <li>□ Möguleg hækkun fjöbýlishúsa</li> <li>□ Hámarskað þyngginga</li> <li>□ Grenndarstöð, (leiðbeinandi lega)</li> <li>□ Hjóðvörn (leiðbeinandi staðstening)</li> <li>□ Hverfistorg og/ða feigrun göturýma</li> <li>□ Kvæðir (sjá nánar í bók 2)</li> </ul>
--	---	---	--	--



## SAMFÉLAG

STARFSEMI	255
HÚSAGERÐIR	255
VERSLUN OG ÞJÓNUSTA	255
ÍBÚÐIR	255
LÝÐHEILSA	255



## MANNVIRKI

YFIRFÆRÐAR	256
BYGGINGARHEIMILDIR	
VIÐBÓTARBYGGINGARHEIMILDIR	256
NÝBYGGINGAR	256
AÐRAR BYGGINGAR Á LÓÐ	256
BYGGINGARREITIR OG GJÖLD	256
SVALIR OG SVALALOKANIR	256
ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS	256
ÚTLITSBREYTINGAR OG VIÐHALD	256
KJALLARI	256
NIÐURRIF	256
TÆKNIBÚNAÐUR	256
ÓSAMÞYKKTAR FRAMKVÆMDIR	256



## GÆÐI BYGGÐAR

LÓÐAMÖRK	256
ÚTFÆRSLA LÓÐA	256
ALMENNINGSRÝMI	256
BORGARBÚSKAPUR	257
LJÓSVIST	257
HLJÓÐVIST	257
LOFTGÆÐI	257
KVÆÐIR	257



## ORKA & AUÐLINDIR

MEÐHÖNDLUN ÚRGANGS	258
RAFHEÐSLUSTÆÐI	258
DREIFISTÖÐVAR, LAGNIR OG VEITUR	258



## VISTKERFI & MINJAR

BLÁGRÆNAR OFANVATNSLAUSNIR	258
VERNDARÁKVÆÐI	259
FORNLEIFAR	259
NÁTTÚRUSÉRKENNI	259



## SAMGÖNGUR

ALMENNINGSSAMGÖNGUR	259
SAMGÖNGUSTEFNA	259
GÖTUR, STÍGAR OG GANGSTÉTTIR	259
BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR	260
SAMEIGINLEG BÍLAGEYMSLA	260
HJÓLASTÆÐI	260



## NÁTTÚRUVÁ

FLÓÐ OG AÐRAR NÁTTÚRUHAMFARIR	260
VINDAFAR	260

## UM SKILMÁLAEININGU

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

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

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

## HELSTU ÁHERSLUR

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

Götuna skal endurhanna og fegra og leggja áherslu á að bæta aðgengi fyrir virka samgöngumáta. Útfærsla á sér stað á hönnunarstigi.

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

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

Í leiðbeiningum hverfisskipulags er að finna nánari útlitun 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.

**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 tiltekna kvaðir verið endurtekna í öðrum skilmálaliðum hverfisskipulags eftir því sem við á.



## ORKA & AUÐLINDIR

### MEÐHÖNDLUN ÚRGANGS

#### Almenn ákvæði

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

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

### 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 m<sup>2</sup> 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

Innan skilmálaeiningarinnar eru lykilstöðvar fyrir almenningssamgöngur hverfisins.

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

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

### SAMGÖNGUSTEFNA

Innan skilmálaeiningarinnar er skilgreind borgargata skv. gildandi aðalskipulagi.

Heimilt er að beita landslagshönnun og sérstökum hönnunarlausnum til að stýra umferðarhraða og bæta öryggi gangandi og hjólandi vegfarenda, s.s. að fjölga göngubverunum og/eða þrengja götuna.

### GÖTUR, STÍGAR OG GANGSTÉTTIR

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

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

Við breytingar, viðhald og hönnun nýrra samgöngumannvirkja skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja að aðgengi milli borgarlands og lóða sé fullnægjandi fyrir alla einstaklinga óháð hreyfigetu.

Við hverfiskjarna og í þéttri byggð skal borgargata vera fjölnota rými og yfirborð hennar hannað sem slíkt. Hönnunin skal sniðin að þörfum gangandi og hjólandi vegfarenda.

Svæði fyrir gangandi, hjólandi og akandi umferð skulu vera skýrt afmörkuð í hellulögn og/eða

yfirborðsefnum og gangstéttir og hjólastígar hafa samræmt yfirbragð og útlit.

Við borgargötu skulu hjólandi og gangandi vegfarendur ferðast á jafnsléttu yfir gatnamót. Tengingar við hliðargötur og innkeyrslur skulu einnig vera samræmdar og með sem minnstum hindrunum þannig að allir geti ferðast um óháð hreyfigetu.

Götugögn skulu almennt staðsett á millisvæði/götugagnasvæði sem skilur að götu/hjólastíg og gangstétt eða uppi við húsvegg eða lóðamörk. Á götugagnasvæði eru einnig staðsettar blágrænar ofanvatnslausnir, ljósastaurar og götutré.

Fjölga skal götutrám og öðrum gróðri við borgargötu.

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

## BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR

Við endurhönnun götunnar og götúrmyisins 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 3.2.16

# Kringlumýrarbraut - milli Miklubrautar og Listabrautar.





### Hverfisskipulagsuppráttur fyrir skilmálaeiningu 3.2.16

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsupprætti fyrir skilmálaeiningu 3.2.16 Kringlumýrarbraut - milli Miklubrautar og Listabrautar. Sé munur á uppráttum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisskipulagsupprætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsupprátturinn aftast í bókinni. Bent er á að landnotkun á hverfisskipulagsupprætti er eingöngu sýnd til skýringar og eru ekki endilega í samræmi við afmörkun eins og hún kemur fram í aðalskipulagi. Ef breytingar verða á afmörkun í aðalskipulagi þá hefur hún engin áhrif á stærð eða afmörkun landnotunarreitna í hverfisskipulaginu.



#### Skýringar

##### Landnotkun

- Afmörkun hverfisskipulags
- Afmörkun skilmálaeininga
- Svæði utan hverfisskipulags / þróunarsvæði
- Hús / byggingar
- Lóðamörk
- Lúðarbyggð
- Miðsvæði
- Samfélagsstjónusta
- Verslun og þjónusta
- Þróttasvæði

##### Opin svæði - Borgarlendi

- H** Hverfisgarður: Garðar innan hverfis som þýna löðum hverfis
- Opin svæði: Gróður við göturými og önnur óskilgreind græn svæði
- L** Leiksvæði: Heiðbundin leiksvæði með gróft og leikmöguleikum
- D** Dvalarsvæði: Grænt vífragð, gróður og hverasvæði
- M** Matfjartargarður
- K** Kyrrt svæði: Ákallt líl dvalar og slökunar á opnu svæði í skjóli frá heistu umferðarleiðum
- Vatn

##### Samgöngur

- Götur
- AR** Borgargötur (aðalgötur)
- Nýjar götur
- Gangstéttir/göngustigar
- Hjólastigar
- Megin hjólastigur, (leiðbeinandi lega)
- Megin göngutenging, (leiðbeinandi lega)
- Növerandi undirgöng/göngubrú
- Bætt undirgöng/göngubrú
- Ný undirgöng/göngubrú

##### Verndarákvæði

- Hverfisvernd, samstaður húsa og heildir
- Hverfisvernd, einstök hús og húsaaðir
- Umsagnarskyld hús
- Friðuð hús / fríðst hús
- Fornleifar og yngri minjar
- Náttúruminjar / Náttúrusérkenni

##### Annað

- Takmarkaður byggingarreitur, sjá skilmála
- Aðalbyggingarreitur, sjá skilmála
- Möguleg hækkun fjölbýlishúsa
- Hámarkskað bygginga
- Grenndarstöð, (leiðbeinandi lega)
- Hjóðvörn (leiðbeinandi staðstening)
- Hverfistorg og/eða feigrun göturýma
- Kvæðir (sjá nánar í bók 2)





## SAMFÉLAG

STARFSEMI	267
HÚSAGERÐIR	267
VERSLUN OG ÞJÓNUSTA	267
ÍBÚÐIR	267
LÝÐHEILSA	267



## MANNVIRKI

YFIRFÆRÐAR	268
BYGGINGARHEIMILDIR	
VIÐBÓTARBYGGINGARHEIMILDIR	268
NÝBYGGINGAR	268
AÐRAR BYGGINGAR Á LÓÐ	268
BYGGINGARREITIR OG GJÖLD	268
SVALIR OG SVALALOKANIR	268
ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS	268
ÚTLITSBREYTINGAR OG VIÐHALD	268
KJALLARI	268
NIÐURRIF	268
TÆKNIBÚNAÐUR	268
ÓSAMÞYKKTAR FRAMKVÆMDIR	268



## GÆÐI BYGGÐAR

LÓÐAMÖRK	268
ÚTFÆRSLA LÓÐA	268
ALMENNINGSRÝMI	268
BORGARBÚSKAPUR	269
LJÓSVIST	269
HLJÓÐVIST	269
LOFTGÆÐI	269
KVÆÐIR	269



## ORKA & AUÐLINDIR

MEÐHÖNDLUN ÚRGANGS	270
RAFHEÐSLUSTÆÐI	270
DREIFISTÖÐVAR, LAGNIR OG VEITUR	270



## VISTKERFI & MINJAR

BLÁGRÆNAR OFANVATNSLAUSNIR	270
VERNDARÁKVÆÐI	271
FORNLEIFAR	271
NÁTTÚRUSÉRKENNI	271



## SAMGÖNGUR

ALMENNINGSSAMGÖNGUR	271
SAMGÖNGUSTEFNA	271
GÖTUR, STÍGAR OG GANGSTÉTTIR	271
BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR	272
SAMEIGINLEG BÍLAGEYMSLA	272
HJÓLASTÆÐI	272



## NÁTTÚRUVÁ

FLÓÐ OG AÐRAR NÁTTÚRUHAMFARIR	272
VINDAFAR	272

## UM SKILMÁLAEININGU

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

## HELSTU ÁHERSLUR

Gatan og umhverfi hennar er afmörkuð sem stofnbraut.

Göturýmið skal endurhanna og fegra og leggja áherslu á að bæta aðgengi fyrir alla samgöngumáta. Gera skal ráð fyrir sérrými fyrir borgarlínu. Útfærsla á sér stað á hönnunarstigi.

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

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

Í leiðbeiningum hverfisskipulags er að finna nánari útlitun á skipulags- og byggingarskilmálum fyrir svæðið, sérstaklega varðandi hönnun opinna svæða.

## SKILMÁLAR



## SAMFÉLAG

### STARFSEMI

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

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

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

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

### HÚSAGERÐIR

Engin hús eru í skilmálaeiningunni.

### VERSLUN OG ÞJÓNUSTA

Engin verslunar- eða þjónustustarfsemi er heimiluð.

### ÍBÚÐIR

Engar íbúðir eru í skilmálaeiningunni.

### LÝÐHEILSA

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

Lýsing og hönnun mannvirkja, gróðurs og annarra innviða í almenningsskýmum 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.

**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

Um skilmálaeininguna liggur umferðarpung gata. Gera má ráð fyrir ýmsum mótvægisáðgerðum, s.s. hljóðmönnum, hljóðveggjum eða byggingartæknilegum áðgerðum.

## LOFTGÆÐI

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

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

## KVAÐIR

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

Dæmi um kvaðir eru:

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

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.

#### Grenndarstöð

Heimilt er að staðsetja grenndarstöð á núverandi bílastæðum á borgarlandi, austan við Stigahlíð 45-47, ef núverandi grenndarstöð við Hamrahlíð er aflögð. Grenndarstöðinni skal komið fyrir í djúpgámum.

### RAFHLEÐSLUSTÆÐI

Ekki er heimilt að koma fyrir raffhleðslustæðum 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 m<sup>2</sup> 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 hverfisskipulagsupprætti.



## 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 skipulagsyfirdöld 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

Innan skilmálaeiningarinnar eru lykilstöðvar fyrir almenningssamgöngur hverfisins.

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

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

### SAMGÖNGUSTEFNA

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

Innan skilmálaeiningarinnar er stofn- og eða tengibraut.

Heimilt er að beita landslagshönnun og sérstökum hönnunarlausnum til að stýra umferðarhraða og bæta öryggi gangandi og hjólandi vegfarenda, s.s. að fjölga gönguþverunum og/eða þrengja götuna.

### GÖTUR, STÍGAR OG GANGSTÉTTIR

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

Þar sem nýir göngustígar og hjólastígar eru sýndir á hverfisskipulagsupprætti 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 sérrými fyrir Borgarlínu við endurhönnun göturýmisins.

Heimilt er að útbúa hjólastíga í báðar áttir sitthvoru megin við Kringlumýrarbraut.

Veghald yfir Kringlumýrarbraut er hjá Vegagerðinni.

## BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR

Ekki heimilað.

## SAMEIGINLEG BÍLAGEYMSLA

Ekki heimilað.

## HJÓLASTÆÐI

Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á borgarlandi.



## NÁTTÚRUVÁ

### FLÓÐ OG AÐRAR NÁTTÚRUHAMFARIR

Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

### VINDAFAR

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

### DEILISKIPULAG 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 3.2.17

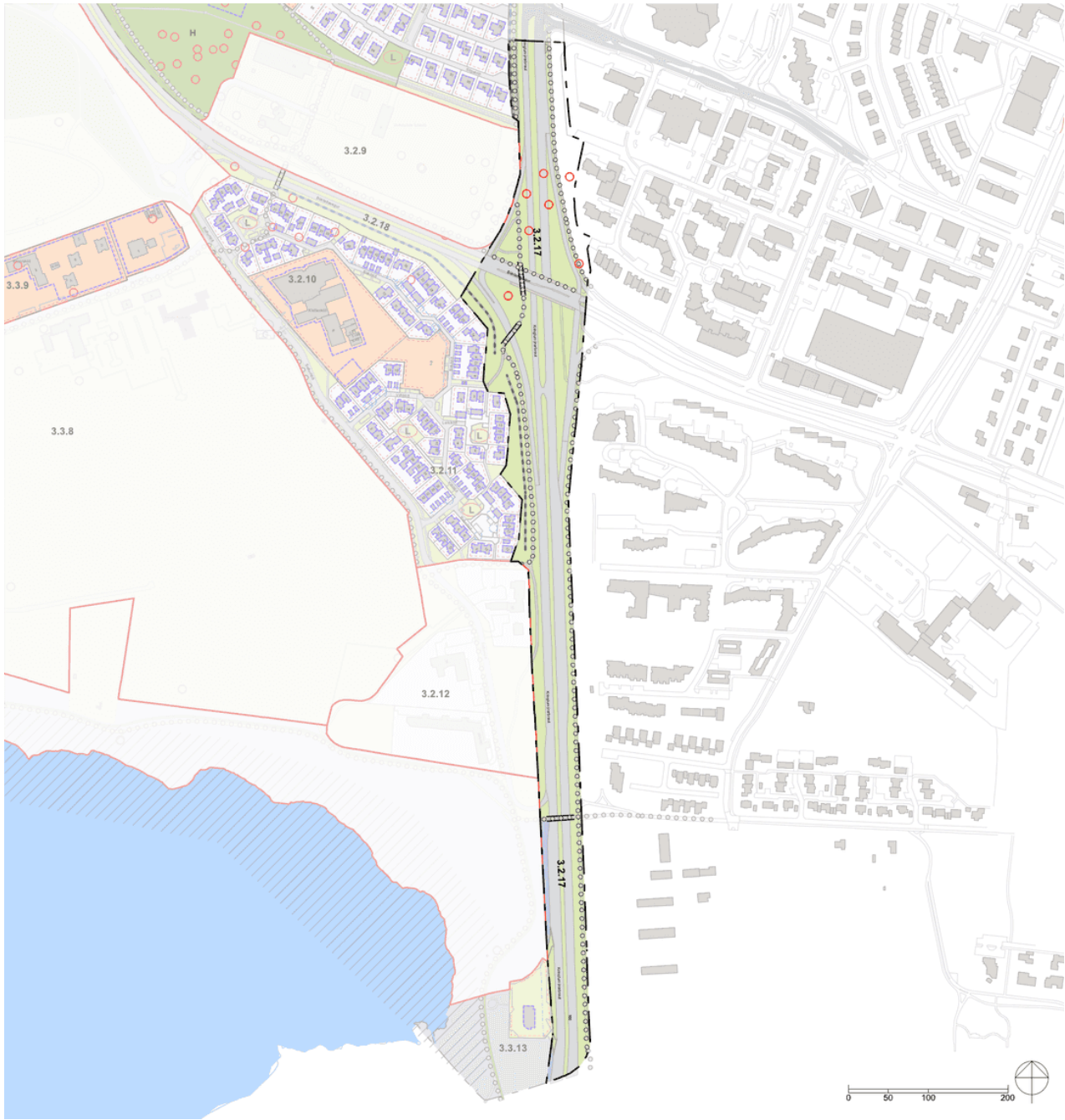
# Kringlumýrarbraut - sunnan Listabrautar





### Hverfisskipulagsuppráttur fyrir skilmálaeiningu 3.2.17

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsupprætti fyrir skilmálaeiningu 3.2.17 Kringlumýrarbraut - sunnan Listabrautar. Sé munur á uppráttum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisskipulagsupprætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsupprátturinn aftast í bókinni. Bent er á að landnotkun á hverfisskipulagsupprætti er eingöngu sýnd til skýringar og eru ekki endilega í samræmi við afmörkun eins og hún kemur fram í aðalskipulagi. Ef breytingar verða á afmörkun í aðalskipulagi þá hefur hún engin áhrif á stærð eða afmörkun landnotunarreita í hverfisskipulaginu.



#### Skýringar

##### Landnotkun

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

##### Opin svæði - Borgarlendi

- H** Hverfisgarður: Garðir innan hverfis som þýna íbúum hverfis
- Opin svæði: Gróður við göturými og önnur óskilgreind græn svæði
- L** Leiksvæði: Heiðbundin leiksvæði með gróft og skilmöguleikum
- D** Dvalarsvæði: Grænt yfirbragð, gróður og hverusvæði
- M** Matfjurtargarður
- K** Kyrtítt svæði: Áliðó til dvalar og slökunar á opnu svæði í skjóli frá heilstu umferðarleiðum
- Vatn

##### Samgöngur

- Götur
- AR** Borgargötur (aðalgötur)
- Njjar götur
- Gangstéttir/göngustigar
- Hjólastigar
- Megin hjólastigang, (leiðbeinandi lega)
- Megin göngustigang, (leiðbeinandi lega)
- Növrandi undirgöngugöngubrú
- Bætt undirgöngugöngubrú
- Ný undirgöngugöngubrú

##### Verndarákvæði

- Hverfisvernd, samstaður húsa og heildir
- Hverfisvernd, einstök hús og húsaaðir
- Umsagnarskyld hús
- Friðuð hús / fríðyst hús
- Fornleifar og yngri minjar
- Náttúruminjar / Náttúrusérkenni

##### Annað

- Takmarkaður byggingarreitur, sjá skilmála
- Aðalbyggingarreitur, sjá skilmála
- Möguleg hækkun fjölbýlishúsa
- Hámarksahæð bygginga
- Grenndarstöð, (leiðbeinandi lega)
- Hjóðvörn (leiðbeinandi staðstening)
- Hverfistorg og/ða feigrun göturýma
- Kvæðir (sjá nánar í bók 2)



## SAMFÉLAG

STARFSEMI	279
HÚSAGERÐIR	279
VERSLUN OG ÞJÓNUSTA	279
ÍBÚÐIR	279
LÝÐHEILSA	279



## MANNVIRKI

YFIRFÆRÐAR	280
BYGGINGARHEIMILDIR	
VIÐBÓTARBYGGINGARHEIMILDIR	280
NÝBYGGINGAR	280
AÐRAR BYGGINGAR Á LÓÐ	280
BYGGINGARREITIR OG GJÖLD	280
SVALIR OG SVALALOKANIR	280
ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS	280
ÚTLITSBREYTINGAR OG VIÐHALD	280
KJALLARI	280
NIÐURRIF	280
TÆKNIBÚNAÐUR	280
ÓSAMÞYKKTAR FRAMKVÆMDIR	280



## GÆÐI BYGGÐAR

LÓÐAMÖRK	280
ÚTFÆRSLA LÓÐA	280
ALMENNINGSRÝMI	280
BORGARBÚSKAPUR	281
LJÓSVIST	281
HLJÓÐVIST	281
LOFTGÆÐI	281
KVÆÐIR	281



## ORKA & AUÐLINDIR

MEÐHÖNDLUN ÚRGANGS	282
RAFHEÐSLUSTÆÐI	282
DREIFISTÖÐVAR, LAGNIR OG VEITUR	282



## VISTKERFI & MINJAR

BLÁGRÆNAR OFANVATNSLAUSNIR	282
VERNDARÁKVÆÐI	282
FORNLEIFAR	283
NÁTTÚRUSÉRKENNI	283



## SAMGÖNGUR

ALMENNINGSAMGÖNGUR	283
SAMGÖNGUSTEFNA	283
GÖTUR, STÍGAR OG GANGSTÉTTIR	283
BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR	284
SAMEIGINLEG BÍLAGEYMSLA	284
HJÓLASTÆÐI	284



## NÁTTÚRUVÁ

FLÓÐ OG AÐRAR NÁTTÚRUHAMFARIR	284
VINDAFAR	284

## UM SKILMÁLAEININGU

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

## HELSTU ÁHERSLUR

Gatan og umhverfi hennar er afmörkuð sem stofnbraut.

Göturýmið skal endurhanna og fegra og leggja áherslu á að bæta aðgengi fyrir alla samgöngumáta. Gera skal ráð fyrir sérrými fyrir borgarlínu. Útfærsla á sér stað á hönnunarstigi.

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

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

Í leiðbeiningum hverfisskipulags er að finna nánari útlitun á skipulags- og byggingarskilmálum fyrir svæðið, sérstaklega varðandi hönnun opinna svæða.

## SKILMÁLAR



## SAMFÉLAG

### STARFSEMI

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

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

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

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

### HÚSAGERÐIR

Engin hús eru í skilmálaeiningunni.

### VERSLUN OG ÞJÓNUSTA

Engin verslunar- eða þjónustustarfsemi er heimiluð.

### ÍBÚÐIR

Engar íbúðir eru í skilmálaeiningunni.

### LÝÐHEILSA

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

Lýsing og hönnun mannvirkja, gróðurs og annarra innviða í almenningsskýmum 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.

**Sjá leiðbeiningar**

[➤ Almenningsrými](#)

## BORGARBÚSKAPUR

Ekki er gert ráð fyrir borgarbúskap í skilmálaeiningunni.

## LJÓSVIST

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

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

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

**Sjá leiðbeiningar**

[➤ Ljósvist](#)

## HLJÓÐVIST

Um skilmálaeininguna liggur umferðarþung gata. Gera má ráð fyrir ýmsum mótvægisáðgerðum, s.s. hljóðmönnum, hljóðveggjum eða byggingartæknilegum áðgerðum.

## 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 tiltekna kvaðir verið endurtekna í öðrum skilmálaliðum hverfisskipulags eftir því sem við á.



## ORKA & AUÐLINDIR

### MEÐHÖNDLUN ÚRGANGS

#### Almenn ákvæði

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

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

### RAFHLEÐSLUSTÆÐI

Ekki er heimilt að koma fyrir raffhleðslustæðum 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 m<sup>2</sup> 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 hverfisskipulagsupprætti.



## VISTKERFI & MINJAR

### BLÁGRÆNAR OFANVATNSLAUSNIR

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

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

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

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

Sjá leiðbeiningar

➔ [Blágrænar ofanvatnslausnir](#)

### VERNDARÁKVÆÐI

Í skilmálaeiningunni eru engin friðuð eða friðlýst hús.

Í skilmálaeiningunni eru engin hús eða svæði sem njóta hverfisverndar.

Sjá 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 hverfisskipulagsupprátt. 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.

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

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

### SAMGÖNGUSTEFNA

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

Innan skilmálaeiningarinnar er stofn- og eða tengibraut.

Heimilt er að beita landslagshönnun og sérstökum hönnunarlausnum til að stýra umferðarhraða og bæta öryggi gangandi og hjólandi vegfarenda, s.s. að fjölga göngupverunum og/eða þrengja götuna.

### GÖTUR, STÍGAR OG GANGSTÉTTIR

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

Þar sem nýir göngustígar og hjólastígar eru sýndir á hverfisskipulagsupprætti 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 sérrými fyrir borgarlínu við endurhönnun göturýmisins.

Heimilt er að útbúa hjólastíga í báðar áttir sitthvoru megin við Kringlumýrarbraut.

Veghald yfir Kringlumýrarbraut er hjá Vegagerðinni.

## BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR

Ekki heimilað.

## SAMEIGINLEG BÍLAGEYMSLA

Ekki heimilað.

## HJÓLASTÆÐI

Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á borgarlandi.



## NÁTTÚRUVÁ

## FLÓÐ OG AÐRAR NÁTTÚRUHAMFARIR

Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

## VINDAFAR

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

## DEILISKIPULAG 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 3.2.18

# Bústaðavegur





### Hverfisskipulagsuppráttur fyrir skilmálaeiningu 3.2.18

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsupprætti fyrir skilmálaeiningu 3.2.18 Bústaðavegur. Sé munur á uppráttum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisskipulagsupprætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsupprátturinn aftast í bókinni. Bent er á að landnotkun á hverfisskipulagsupprætti er eingöngu sýnd til skýringar og eru ekki endilega í samræmi við afmörkun eins og hún kemur fram í aðalskipulagi. Ef breytingar verða á afmörkun í aðalskipulagi þá hefur hún engin áhrif á stærð eða afmörkun landnotunarreitna í hverfisskipulaginu.



#### Skýringar

##### Landnotkun

- Afmörkun hverfisskipulags
- Afmörkun skilmálaeininga
- Svæði utan hverfisskipulags / þróunarsvæði
- Hús / byggingar
- Lóðamörk
- Líuðarbyggð
- Miðsvæði
- Samfélagsþjónusta
- Verslun og þjónusta
- Íþróttasvæði

##### Opin svæði - Borgarlendi

- H** Hverfisgarður: Garðar innan hverfis som þýna líðum hverfis
- Opin svæði: Gróður við göturými og önnur óskilgreind græn svæði
- L** Leiksvæði: Heiðbundin leiksvæði með gróft og leikmöguleikum
- D** Dvalarsvæði: Grænt yfirbragð, gróður og hverusvæði
- M** Matjurtagarður
- K** Kyrtillt svæði: Álið til dvalar og slökunar á opnu svæði í skjóli frá heilstu umferðarleiðum
- Vatn

##### Samgöngur

- Götur
- Borgargötur (aðalgötur)
- Nýjar götur
- Gangstéttir/göngustigar
- Hjólastigar
- Megin hjólastigur, (leiðbeinandi lega)
- Megin göngutenging, (leiðbeinandi lega)
- Növersandi undirgöng/göngubrú
- Bætt undirgöng/göngubrú
- Ný undirgöng/göngubrú

##### Verndarævi

- Hverfisvernd, samstæður húsa og heildir
- Hverfisvernd, einstök hús og húsaádrir
- Umsagnarskyld hús
- Friðuð hús / fríðlyst hús
- Fornleifar og yngri minjar
- Náttúruminjar / Náttúrusérkenni

##### Annað

- Takmarkaður byggingarreitur, sjá skilmála
- Aðalbyggingarreitur, sjá skilmála
- Möguleg hækkun fjölbýlishúsa
- Hámarkshað bygginga
- Grenndarstöð, (leiðbeinandi lega)
- Hjóðvörn (leiðbeinandi staðstening)
- Hverfistorg og/eða feigrun göturýma
- Kvædir (sjá nánar í bók 2)





## SAMFÉLAG

STARFSEMI	291
HÚSAGERÐIR	291
VERSLUN OG ÞJÓNUSTA	291
ÍBÚÐIR	291
LÝÐHEILSA	291



## MANNVIRKI

YFIRFÆRÐAR	292
BYGGINGARHEIMILDIR	
VIÐBÓTARBYGGINGARHEIMILDIR	292
NÝBYGGINGAR	292
AÐRAR BYGGINGAR Á LÓÐ	292
BYGGINGARREITIR OG GJÖLD	292
SVALIR OG SVALALOKANIR	292
ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS	292
ÚTLITSBREYTINGAR OG VIÐHALD	292
KJALLARI	292
NIÐURRIF	292
TÆKNIBÚNAÐUR	292
ÓSAMÞYKKTAR FRAMKVÆMDIR	292



## GÆÐI BYGGÐAR

LÓÐAMÖRK	292
ÚTFÆRSLA LÓÐA	292
ALMENNINGSRÝMI	292
BORGARBÚSKAPUR	293
LJÓSVIST	293
HLJÓÐVIST	293
LOFTGÆÐI	293
KVÆÐIR	293



## ORKA & AUÐLINDIR

MEÐHÖNDLUN ÚRGANGS	294
RAFHLEDSLUSTÆÐI	294
DREIFISTÖÐVAR, LAGNIR OG VEITUR	294



## VISTKERFI & MINJAR

BLÁGRÆNAR OFANVATNSLAUSNIR	294
VERNDARÁKVÆÐI	294
FORNLEIFAR	295
NÁTTÚRUSÉRKENNI	295



## SAMGÖNGUR

ALMENNINGSSAMGÖNGUR	295
SAMGÖNGUSTEFNA	295
GÖTUR, STÍGAR OG GANGSTÉTTIR	295
BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR	295
SAMEIGINLEG BÍLAGEYMSLA	296
HJÓLASTÆÐI	296



## NÁTTÚRUVÁ

FLÓÐ OG AÐRAR NÁTTÚRUHAMFARIR	296
VINDAFAR	296

## UM SKILMÁLAEININGU

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

## HELSTU ÁHERSLUR

Gatan er afmörkuð sem stofnbraut.

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

Í leiðbeiningum hverfisskipulags er að finna nánari útlistun á skipulags- og byggingarskilmálum fyrir svæðið, sérstaklega varðandi hönnun opinna svæða.

## SKILMÁLAR



## SAMFÉLAG

### STARFSEMI

Engin starfsemi er heimiluð innan skilmálaeiningarinnar.

### HÚSAGERÐIR

Engin hús eru í skilmálaeiningunni.

### VERSLUN OG ÞJÓNUSTA

### ÍBÚÐIR

Engar íbúðir eru í skilmálaeiningunni.

### LÝÐHEILSA

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

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



## MANNVIRKI

### YFIRFÆRÐAR BYGGINGARHEIMILDIR

Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

### VIÐBÓTARBYGGINGARHEIMILDIR

Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

### NÝBYGGINGAR

Innan skilmálaeiningarinnar eru ekki skilgreindar nýbyggingar.

### AÐRAR BYGGINGAR Á LÓÐ

Á ekki við. Engar lóðir eru innan skilmálaeiningarinnar.

### BYGGINGARREITIR OG GJÖLD

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

### SVALIR OG SVALALOKANIR

Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

### ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

### ÚTLITSBREYTINGAR OG VIÐHALD

Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

### KJALLARI

Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

### NIÐURRIF

Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

### TÆKNIBÚNAÐUR

Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

### ÓSAMÞYKKTAR FRAMKVÆMDIR

Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.



## GÆÐI BYGGÐAR

### LÓÐAMÖRK

Á ekki við. Engar lóðir eru innan skilmálaeiningarinnar.

### ÚTFÆRSLA LÓÐA

Á ekki við. Engar lóðir eru innan skilmálaeiningarinnar.

### ALMENNINGSRÝMI

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

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

## Gróður á opnum svæðum

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

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

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

**Sjá leiðbeiningar**

[➤ Almenningsrými](#)

## BORGARBÚSKAPUR

Ekki er gert ráð fyrir borgarbúskap í skilmálaeiningunni.

## LJÓSVIST

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

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

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

**Sjá leiðbeiningar**

[➤ Ljósvist](#)

## HLJÓÐVIST

Um skilmálaeininguna liggur umferðarþung gata. Gera má ráð fyrir ýmsum mótvægisáðgerðum, s.s. hljóðmönnum, hljóðveggjum eða byggingartæknilegum áðgerðum.

## 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 tiltekna kvaðir verið endurtekna í öðrum skilmálaliðum hverfisskipulags eftir því sem við á.



## ORKA & AUÐLINDIR

### MEÐHÖNDLUN ÚRGANGS

#### Almenn ákvæði

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

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

### RAFHLEÐSLUSTÆÐI

Ekki er heimilt að koma fyrir raffhleðslustæðum 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 m<sup>2</sup> 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 hverfisskipulagsupprætti.



## VISTKERFI & MINJAR

### BLÁGRÆNAR OFANVATNSLAUSNIR

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

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

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

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

Sjá leiðbeiningar

➔ [Blágrænar ofanvatnslausnir](#)

### VERNDARÁKVÆÐI

Í skilmálaeiningunni eru engin friðuð eða friðlýst hús.

Í skilmálaeiningunni eru engin hús eða svæði sem njóta hverfisverndar.

Sjá 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 hverfisskipulagsupprátt. 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.

Innan skilmálaeiningarinnar er stofn- og eða tengibraut.

Heimilt er að beita landslagshönnun og sérstökum hönnunarlausnum til að stýra umferðarhraða og bæta öryggi gangandi og hjólandi vegfarenda, s.s. að fjölga göngupverunum og/eða þrengja götuna.

### GÖTUR, STÍGAR OG GANGSTÉTTIR

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

Þar sem nýir göngustígar og hjólastígar eru sýndir á hverfisskipulagsupprætti 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.

Veghald yfir Bústaðavegi er hjá Vegagerðinni.

### BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR

Ekki heimilað.

## SAMEIGINLEG BÍLAGEYMSLA

Ekki heimilað.

## HJÓLASTÆÐI

Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á borgarlandi.



## NÁTTÚRUVÁ

### FLÓÐ OG AÐRAR NÁTTÚRUHAMFARIR

Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

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

### VINDAFAR

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

### DEILISKIPULAG FELLT ÚR GILDI

#### Upplýsingar um deiliskipulag sem fellt er úr gildi með hverfisskipulagi

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

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





SKILMÁLAEINING 3.2.8

# Skógarhlíð

UTAN HVERFISSKIPULAGS





### Hverfisskipulagsuppráttur fyrir skilmálaeiningu 3.2.8

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsupprætti fyrir skilmálaeiningu 3.2.8 Skógarhlíð. Sé munur á uppráttum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisskipulagsupprætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsupprátturinn aftast í bókinni. Bent er á að landnotkun á hverfisskipulagsupprætti er eingöngu sýnd til skýringar og eru ekki endilega í samræmi við afmörkun eins og hún kemur fram í aðalskipulagi. Ef breytingar verða á afmörkun í aðalskipulagi þá hefur hún engin áhrif á stærð eða afmörkun landnotunarreitna í hverfisskipulaginu.



#### Skýringar

Landnotkun	Opin svæði - Borgarlendi	Samgöngur	Verndarákæði	Annað
Almörkun hverfisskipulags	<b>H</b> Hverfisgarður: Garðar innan hverfis som þýna löðum hverfis	Götur	Yfirlitssvæði	Takmarkaður byggingarreitur, sjá skilmála
Almörkun skilmálaeininga	Opin svæði: Gróður við göturými og önnur óskilgreind græn svæði	Borgargötur (aðalgötur)	Hverfisvæði einstök hús og húsaádr	Aðalbyggingarreitur, sjá skilmála
Svæði utan hverfisskipulags / brúnarsvæði	<b>L</b> Leiksvæði: Heiðbundin leiksvæði með gróft og leikmöguleikum	Nýjar götur	Umsagnarskyld hús	Möguleg hækkun fjölbýlishúsa
Hús / byggingar	<b>D</b> Dvalarsvæði: Grænt yfirbragð, gróður og hverisvæði	Gangstéttir/göngustigar	Fríðúð hús / fríðlyst hús	Hámarkshað bygginga
Lóðamörk	<b>M</b> Matjurtargarður	Hjólástigar	Fornleifar og yngri minjar	Grenndarstöð, (leiðbeinandi lega)
Íbúðarbyggð	<b>K</b> Kyrrt svæði: Álið til divatar og slökunar á opnu svæði í skjóli frá heilum umferðarleiðum	Megin hjólástigur, (leiðbeinandi lega)	Nátturaminjar / Náttúrusérkenni	Hjólavörn (leiðbeinandi staðstening)
Míðesvæði	Vatn	Megin göngutenging, (leiðbeinandi lega)		Hverfistorg og/eda feigrun göturýma
Samfélagsstjónusta		Núverandi undirgöng/göngubrú		Kvæðir (sjá nánar í bók 2)
Verslun og þjónusta		Bætt undirgöng/göngubrú		
Íþróttasvæði		Ný undirgöng/göngubrú		

## UM SKILMÁLAEININGU

Svæðið er ekki hluti af hverfisskipulagi. Gera þarf sérstakt deiliskipulag fyrir svæðið. Eftir að uppbyggingu svæðisins er lokið skv. nýju deiliskipulagi er gert ráð fyrir að skipulagið verði fellt úr gildi og það sameinað hverfisskipulagi. Verður skipulagið þá hluti af hverfisskipulagi Hlíða 3.2. Landnotkun skv. gildandi aðalskipulagi er miðsvæði. Skilmálaeiningin afmarkast af Skógarhlíð til austurs, Bústaðavegi til vesturs, Litluhlíð til suðurs og mislægum gatnamótum Bústaðavegar og Hringbrautar til norðurs. Svæðið er uppbyggingarreitur fyrir nýja íbúðarbyggð skv. gildandi aðalskipulagi (Skógarhlíð). Deiliskipulagsvinna svæðisins er ekki hafin við gildistöku hverfisskipulags.

## HELSTU ÁHERSLUR

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

SKILMÁLAEINING 3.2.9

# Veðurstofuhæð

UTAN HVERFISSKIPULAGS





### Hverfisskipulagsuppráttur fyrir skilmálaeiningu 3.2.9

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsupprætti fyrir skilmálaeiningu 3.2.9 Veðurstofuhæð. Sé munur á uppráttum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisskipulagsupprætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsupprátturinn aftast í bókinni. Bent er á að landnotkun á hverfisskipulagsupprætti er eingöngu sýnd til skýringar og eru ekki endilega í samræmi við afmörkun eins og hún kemur fram í aðalskipulagi. Ef breytingar verða á afmörkun í aðalskipulagi þá hefur hún engin áhrif á stærð eða afmörkun landnotunarreitna í hverfisskipulaginu.



#### Skýringar

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

Opin svæði - Borgarlendi	
	Hverfisgarður: Garðar innan hverfis som þýna lóðum hverfis
	Opin svæði: Gróður við göturými og önnur óskilgreind græn svæði
	Leiksvæði: Heiðbundin leiksvæði með gróft og leikmöguleikum
	Dvalarsvæði: Grænt yfirgróð, gróður og hverasvæði
	Mafjurtargarður
	Kyrrt svæði: Alíslá til dvalar og slóknar á opnu svæði í skjóli frá heilstu umferðaríðum
	Vatn

Samgöngur	
	Götur
	Borgargötur (aðalgötur)
	Nýjar götur
	Gangstéttir/göngustigar
	Hjólástigar
	Megin hjólástigur, (leiðbeinandi lega)
	Megin göngustígur, (leiðbeinandi lega)
	Núverandi undirgöng/göngubrú
	Bætt undirgöng/göngubrú
	Ný undirgöng/göngubrú

Verndarákveði	
	Hverfisvernd, samstaður húsa og heildir
	Hverfisvernd, einstök hús og húsaádrir
	Umsagnarskyld hús
	Fríðuð hús / fríðyst hús
	Fornleifar og yngri minjar
	Nátturaminjar / Náttúrusérkenni

Annað	
	Takmarkaður byggingarreitur, sjá skilmála
	Aðalbyggingarreitur, sjá skilmála
	Möguleg hækkun fyllibílhúsa
	Hámarkshæð bygginga
	Grenndarstöð, (leiðbeinandi lega)
	Hjólðvörn (leiðbeinandi staðstening)
	Hverfistorg og/ða feigrun göturýma
	Kvaddir (sjá nánar í bók 2)



## UM SKILMÁLAEININGU

Svæðið er ekki hluti af hverfisskipulagi. Gera þarf sérstakt deiliskipulag fyrir svæðið. Eftir að uppbyggingu svæðisins er lokið skv. nýju deiliskipulagi er gert ráð fyrir að skipulagið verði fellt úr gildi og það sameinað hverfisskipulagi. Verður skipulagið þá hluti af hverfisskipulagi Hlíða 3.2. Landnotkun skv. gildandi aðalskipulagi er miðsvæði. Skilmálaeiningin liggur að Bústaðavegi til suðurs og Kringlumýrarbraut til austurs. Norðan við eininguna er einbýlishúsabyggð við Stigahlíð og vestan við hana opið svæði (Litla Öskjuhlíð). Svæðið er uppbyggingarreitur fyrir nýja íbúðarbyggð skv. gildandi aðalskipulagi (Veðurstofuhæð). Deiliskipulagsvinna svæðisins er í gangi við gildistöku hverfisskipulags.

## HELSTU ÁHERSLUR

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

SKILMÁLAEINING 3.2.12

# Suðurhlíðar syðri

UTAN HVERFISSKIPULAGS





### Hverfisskipulagsuppráttur fyrir skilmálaeiningu 3.2.12

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsupprætti fyrir skilmálaeiningu 3.2.12 Suðurhlíðar syðri. Sé munur á uppráttum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisskipulagsupprætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsupprátturinn aftast í bókinni. Bent er á að landnotkun á hverfisskipulagsupprætti er eingöngu sýnd til skýringar og eru ekki endilega í samræmi við afmörkun eins og hún kemur fram í aðalskipulagi. Ef breytingar verða á afmörkun í aðalskipulagi þá hefur hún engin áhrif á stærð eða afmörkun landnotunarreita í hverfisskipulaginu.



#### Skýringar

Landnotkun	Opin svæði - Borgarland	Samgöngur	Verndarákveði	Annað
Almörkun hverfisskipulags	<b>H</b> Hverfisgarður: Garðar innan hverfis som þýna íbúum hverfis	Götur	Hverfisvernd, samstaður húsa og heildir	Takmarkaður byggingarreitur, sjá skilmála
Almörkun skilmálaeininga	Opin svæði: Gróður við göturými og önnur óskilgreind græn svæði	Borgargötur (aðalgötur)	Hverfisvernd, einstök hús og húsaádr	Aðalbyggingarreitur, sjá skilmála
Svæði utan hverfisskipulags / þróunarsvæði	<b>L</b> Leiksvæði: Heiðbundin leiksvæði með gróft og leikmöguleikum	Nýjar götur	Umsagnarskyld hús	Möguleg hækkun fjölbýlishúsa
Hús / byggingar	<b>D</b> Dvalarsvæði: Grænt yfirbragð, gróður og hverisvæði	Gangstéttir/göngustigar	Fríðúð hús / fríðýst hús	Hámarkskað bygginga
Lóðamörk	<b>M</b> Matfjurtargarður	Hjólástigar	Fornleifar og yngri minjar	Grenndarstöð, (leiðbeinandi lega)
Íbúðarbyggð	<b>K</b> Kyrrt svæði: Ákíð til dvalar og slökunar á opnu svæði í skjóli frá heistu umferðarleiðum	Megin hjólástig, (leiðbeinandi lega)	Nátturaminjar / Náttúruskenni	Hjólsvóm (leiðbeinandi staðstening)
Míðsvæði	Vatn	Megin göngutenging, (leiðbeinandi lega)		Hverfistorg og/eða feigrin göturýma
Samfélagsstjónusta		Núverandi undirgöng/göngubrú		Kvæðir (sjá nánar í bók 2)
Verslun og þjónusta		Bætt undirgöng/göngubrú		
Íþróttasvæði		Ný undirgöng/göngubrú		

## UM SKILMÁLAEININGU

Svæðið er ekki hluti af hverfisskipulagi. Gera þarf sérstakt deiliskipulag fyrir svæðið. Eftir að uppbyggingu svæðisins er lokið skv. nýju deiliskipulagi er gert ráð fyrir að skipulagið verði fellt úr gildi og það sameinað hverfisskipulagi. Verður skipulagið þá hluti af hverfisskipulagi Hlíða 3.2. Landnotkun skv. gildandi aðalskipulagi er íbúðabyggð og opið svæði. Skilmálaeiningin liggur syðst í Hlíðahverfi, meðfram Kringlumýrarbraut sunnan Sléttuvegar. Innan hennar er dreifð byggð; fjölbýlishús, einbýlishús og atvinnuhúsnæði auk starfsemi Suðurhlíðarskóla.

## HELSTU ÁHERSLUR

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

SKILMÁLAEINING 3.2.14

# Suðurver

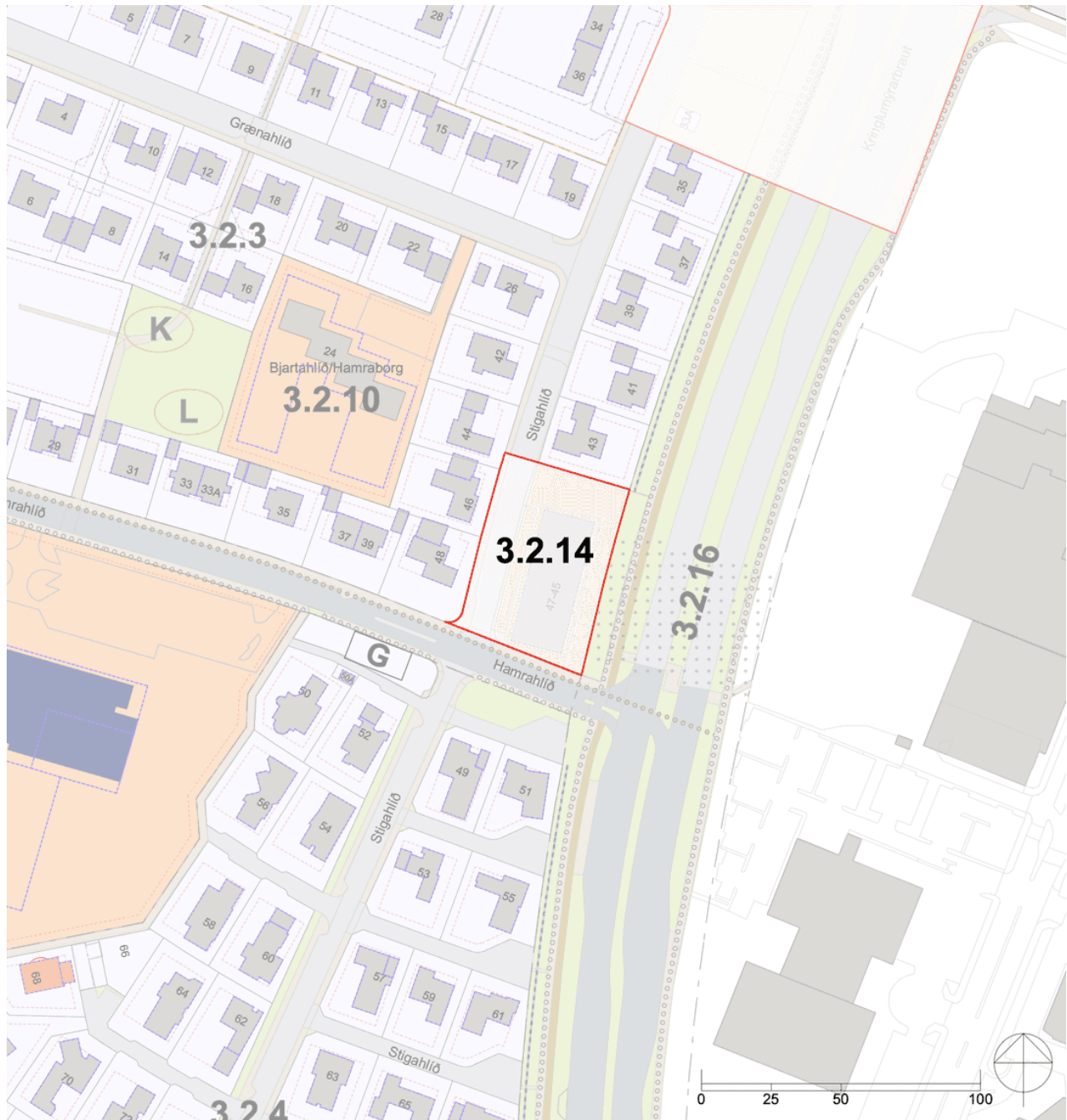
UTAN HVERFISSKIPULAGS





### Hverfisskipulagsuppráttur fyrir skilmálaeiningu 3.2.14

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsupprætti fyrir skilmálaeiningu 3.2.14 Suðurver. Sé munur á uppráttum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisskipulagsupprætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsupprátturinn aftast í bókinni. Bent er á að landnotkun á hverfisskipulagsupprætti er eingöngu sýnd til skýringar og eru ekki endilega í samræmi við afmörkun eins og hún kemur fram í aðalskipulagi. Ef breytingar verða á afmörkun í aðalskipulagi þá hefur hún engin áhrif á stærð eða afmörkun landnotunarreitna í hverfisskipulaginu.



#### Skýringar

Landnotkun	
	Afmörkun hverfisskipulags
	Afmörkun skilmálaeininga
	Svæði utan hverfisskipulags / þróunarsvæði
	Hús / byggingar
	Löðamörk
	Íbúðarbyggð
	Míðe svæði
	Samfélagsstjónusta
	Verslun og þjónusta
	Íþróttasvæði

Opin svæði - Borgarlendi	
	Hverfisgarður: Garðar innan hverfis som þýna íbúum hverfis
	Opin svæði: Gróður við göturými og önnur óskilgreind græn svæði
	Leiksvæði: Heiðbundin leiksvæði með gróft og leikmöguleikum
	Dvalarsvæði: Grænt yfirgröð, gróður og hverasvæði
	Mafurtargarður
	Kryllt svæði: Ákallt líl dvalar og slökunar á opnu svæði í skjóli frá heilu umferðaríðum
	Vatn

Samgöngur	
	Götur
	Borgargötur (aðalgötur)
	Nýjar götur
	Gangstéttir/göngustigar
	Hjólástigar
	Megin hjólástigur, (leiðbeinandi lega)
	Megin göngugangur, (leiðbeinandi lega)
	Núverandi undirgöng/göngubrú
	Bætt undirgöng/göngubrú
	Ný undirgöng/göngubrú

Verndarævi	
	Hverfisvernd, samstæður húsa og heildir
	Hverfisvernd, einstök hús og húsaádr
	Umsagnarskyld hús
	Fríðuð hús / fríðyst hús
	Fornleifar og yngri minjar
	Nátturumínjar / Náttúrusérkenni

Annað	
	Takmarkaður byggingarreitur, sjá skilmála
	Aðalbyggingarreitur, sjá skilmála
	Möguleg hækkun fjölbýlishúsa
	Hámarkshæð bygginga
	Grenndarstöð, (leiðbeinandi lega)
	Hjólðvörn (leiðbeinandi staðstening)
	Hverfistorg og/ða feigrun göturýma
	Kvæðir (sjá nánar í bók 2)



## UM SKILMÁLAEININGU

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

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

## HELSTU ÁHERSLUR

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

# Deiliskipulög felld úr gildi

Heiti	Dags.	Skilmálaeiningar
Suðurhlíðar	28. okt 1987	10. Samfélagsþjónusta, 11. Suðurhlíðar, 17. Kringlumýrarbraut - sunnan Listabrautar, 18. Bústaðavegur
Deiliskipulag við Stakkahlíð	6. sep 2003	7. Stakkahlíð - Bogahlíð, fjölbýlishús, 10. Samfélagsþjónusta
Stigahlíð 50-94	19. jún 1983	4. Stigahlíð austur og vestur
Hamrahlíð 2 - Hlíðaskóli	27. jún 2022	10. Samfélagsþjónusta
Golfskálareitur	29. apr 2019	13. Opin svæði
Hamrahlíð 10 MH	29. júl 2005	10. Samfélagsþjónusta
Suðurhlíðar	28. okt 1989	11. Suðurhlíðar
Hamrahlíð 2 - Hlíðaskóli	13. sep 2006	10. Samfélagsþjónusta
Víðihlíð 30	9. jún 1991	11. Suðurhlíðar
Víðihlíð 45	12. okt 1991	11. Suðurhlíðar
Suðurhlíð 9 - Klettaskóli	28. maí 2019	10. Samfélagsþjónusta
Stigahlíð vestan	19. jún 1983	4. Stigahlíð austur og vestur
Suðurhlíð 9 - Klettaskóli	3. 2014	10. Samfélagsþjónusta
Suðurhlíðar	1. jan 1981	11. Suðurhlíðar
Stakkahlíð - Hamrahlíð 17	21. jan 2020	10. Samfélagsþjónusta
Stigahlíð 68	22. feb 2007	4. Stigahlíð austur og vestur
Stakkahlíð - Hamrahlíð 17	22. júl 2011	10. Samfélagsþjónusta
Hamrahlíð 2 - Hlíðaskóli	15. apr 2015	10. Samfélagsþjónusta
Stakkahlíð - Hamrahlíð 17	11. mar 2011	10. Samfélagsþjónusta



Útgáfa 1/ 31. október 2023

Breytt 14. júní 2024

Breytt 30. ágúst 2024

Reykjavíkurborg

Borgartún 12-14

105 Reykjavík