



Bók 1

# Öskjuhlíðarhverfi 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

- 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 3.3.9 og 3.3.13.
- Röð skilmálaeininga breytt svo einingar utan hverfisskipulags birtist aftast í bókinni.



# ÖSKJUHLÍÐARHVERFI SKILMÁLAEININGAR

9. Vesturhlíð	8
13. Kringlumýrarbraut 100	28

## UTAN HVERFISSKIPULAGS

1. Hlíðarendi - vestan og austan við Arnarhlíð	46
2. Hlíðarendi - íþróttasvæði	50
3. Þrounarsvæði - Háskólinn í Reykjavík, háskólagarðar HR	54
4. Austan við Reykjavíkurlugvöll	58
5. Flugvallarvegur	62
6. Öskjuhlíð og strandsvæði	66
7. Nauthólsvík	70
8. Fossvogskirkjugarður	74
10. Borgargata -	78
11. Borgargata - Sturlugötuás	82
12. Borgargata - Flugvallarvegur	86



SKILMÁLAEINING 3.3.9

# Vesturhlíð

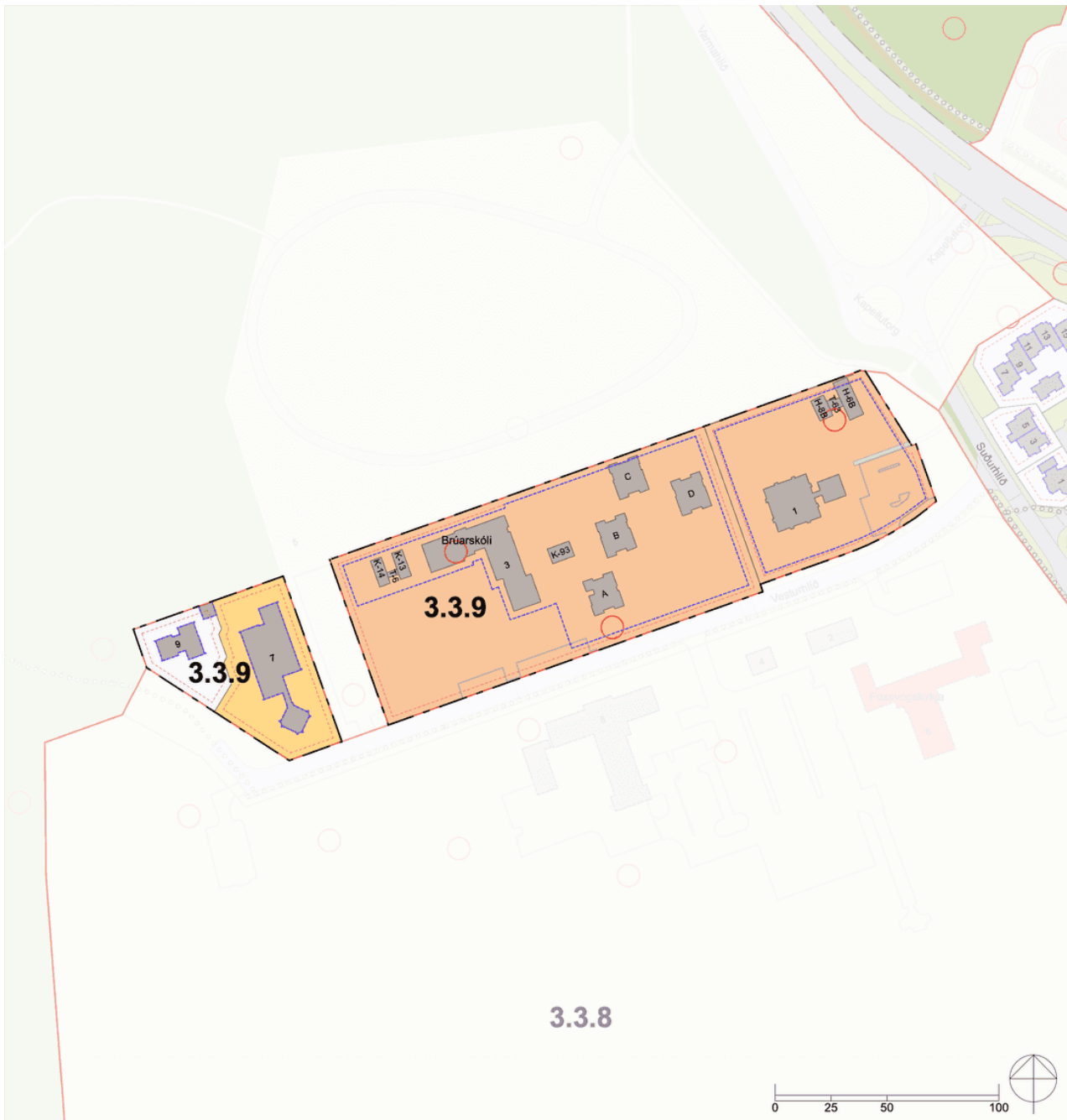






### Hverfisskipulagsuppráttur fyrir skilmálaeiningu 3.3.9

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsupprætti fyrir skilmálaeiningu 3.3.9 Vesturhlíð. 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 / brúnaarsvæði
- Hús / byggingar
- Lóðamörk
- Íbúðarbyggð
- Miðsvæði
- Samfélagsþjónusta
- Verslun og þjónusta
- Íþróttasvæði

##### Opin svæði - Borgarlendi

- H** Hverfisgarður: Garðar innan hverfis som þýna íbúum hverfis
- Opin svæði: Gróður við göturými og önnur óskilgreind græn svæði
- L** Leiksvæði: Heiðbundlið leiksvæði með grótt og leikmöguleikum
- D** Dvalarsvæði: Grænt yfirgröð, gróður og ívæðsvæði
- M** Matjurtagarður
- K** Kyrrt svæði: Ástíð til divalar og slóðunar á opnu svæði í skjóli frá heistu umferðarleiðum
- 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

##### Verndarákvæði

- Hverfisvernd, samstaður húsa og heildir
- Hverfisvernd, einstök hús og húsaádr
- Umsagnarskyld hús
- Friðuð hús / fríðstýst hús
- Fornleifar og yngri minjar
- Náttúruminjar / Náttúruskenni

##### Annað

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



## SAMFÉLAG

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



## MANNVIRKI

YFIRFÆRÐAR	15
BYGGINGARHEIMILDIR	
VIÐBÓTARBYGGINGARHEIMILDIR	17
NÝBYGGINGAR	18
AÐRAR BYGGINGAR Á LÓÐ	18
BYGGINGARREITIR OG GJÖLD	19
SVALIR OG SVALALOKANIR	20
ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS	20
ÚTLITSBREYTINGAR OG VIÐHALD	20
KJALLARI	20
NIÐURRIF	20
TÆKNIBÚNAÐUR	20
ÓSAMÞYKKTAR FRAMKVÆMDIR	20



## GÆÐI BYGGÐAR

LÓÐAMÖRK	21
ÚTFÆRSLA LÓÐA	21
ALMENNINGSRÝMI	22
BORGARBÚSKAPUR	22
LJÓSVIST	22
HLJÓÐVIST	22
LOFTGÆÐI	23
KVÆÐIR	23



## ORKA & AUÐLINDIR

MEÐHÖNDLUN ÚRGANGS	23
RAFHEÐSLUSTÆÐI	24
DREIFISTÖÐVAR, LAGNIR OG VEITUR	24



## VISTKERFI & MINJAR

BLÁGRÆNAR OFANVATNSLAUSNIR	24
VERNDARÁKVÆÐI	25
FORNLEIFAR	25
NÁTTÚRUSÉRKENNI	25



## SAMGÖNGUR

ALMENNINGSAMGÖNGUR	25
SAMGÖNGUSTEFNA	25
GÖTUR, STÍGAR OG GANGSTÉTTIR	25
BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR	26
SAMEIGINLEG BÍLAGEYMSLA	26
HJÓLASTÆÐI	26



## NÁTTÚRUVÁ

FLÓÐ OG AÐRAR NÁTTÚRUHAMFARIR	26
VINDAFAR	26

## UM SKILMÁLAEININGU

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

## HELSTU ÁHERSLUR

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

## SKILMÁLAR



## SAMFÉLAG

### STARFSEMI

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

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

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.

#### ☐ Lóðirnar AD, AÐ - Vesturhlíð 7-9

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

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

### HÚSAGERÐIR

#### ☐ Lóðin AÐ - Vesturhlíð 9

Einbýlishús á einni hæð.

#### ☐ Lóðin AD - Vesturhlíð 7

Atvinnuhúsnæði á einni hæð.

#### ☐ Lóðin AB - Vesturhlíð 3

Skólabyggingar á einni hæð.

#### ☐ Lóðin AÁ - Leynimýri 2, Vesturhlíð 1

Leikskólabyggingar á einni hæð.

### VERSLUN OG ÞJÓNUSTA

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

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

#### ☐ Lóðirnar AD, AÐ - Vesturhlíð 7-9

Starfsemi skal vera samkvæmt heimildum sem fram koma í gildandi aðalskipulagi.

### ÍBÚÐIR

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

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

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

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

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

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

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

**Sjá leiðbeiningar**

[➤ Fjölgun íbúða](#)

## LÝÐHEILSA

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

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



## 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.

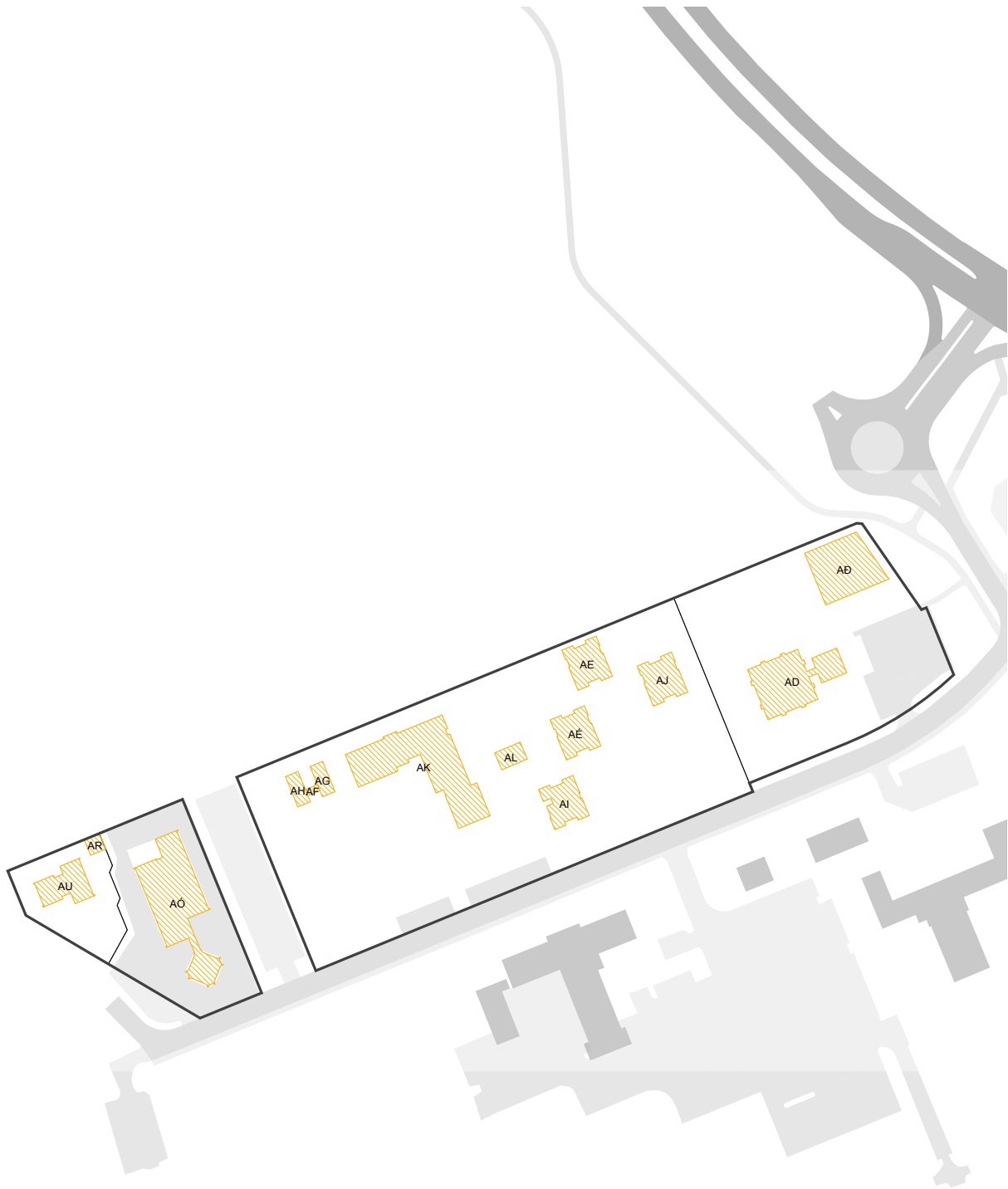
Tilvísanir í skilmála eldra deiliskipulags sem yfirfærðir eru í hverfisSKIPULAG birtast í viðeigandi skilmálaliðum hverfisSKIPULAGS. Í þeim tilfellum þar sem ósamræmi er milli byggingarheimilda eldra deiliskipulags sem yfirfærðar eru í hverfisSKIPULAG og nýrra heimilda sem veittar eru í hverfisSKIPULAGI,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

---

#### Lóðin AÁ - Leynimýri 2, Vesturhlíð 1

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

---

#### Lóðin AB - Vesturhlíð 3

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

---

## 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>Leynimýri 2, Vesturhlíð 1</b>		<b>AÐ</b>		Y 216 m <sup>2*</sup>	216 m <sup>2</sup>
		<b>AD</b>		Y 519 m <sup>2*</sup>	519 m <sup>2</sup>
		<b>AB</b>		A 1.000 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
<b>SAMTALS</b>	<b>6.107 m<sup>2</sup></b>			<b>1.735 m<sup>2</sup></b>	<b>735 m<sup>2</sup></b>
<b>Vesturhlíð 3</b>		<b>AE</b>		Y 226 m <sup>2*</sup>	226 m <sup>2</sup>
		<b>AJ</b>		Y 226 m <sup>2*</sup>	226 m <sup>2</sup>
		<b>AÉ</b>		Y 226 m <sup>2*</sup>	226 m <sup>2</sup>
		<b>AK</b>			0 m <sup>2</sup>
		<b>AL</b>		Y 62 m <sup>2*</sup>	62 m <sup>2</sup>
		<b>AG</b>		Y 63 m <sup>2*</sup>	63 m <sup>2</sup>
		<b>AH</b>		Y 63 m <sup>2*</sup>	63 m <sup>2</sup>
		<b>AF</b>		Y 12 m <sup>2*</sup>	12 m <sup>2</sup>
		<b>AI</b>		Y 452 m <sup>2*</sup>	452 m <sup>2</sup>
		<b>AM</b>		A 2.500 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
<b>SAMTALS</b>	<b>13.934 m<sup>2</sup></b>			<b>3.830 m<sup>2</sup></b>	<b>1.330 m<sup>2</sup></b>
<b>Vesturhlíð 7</b>		<b>AÓ</b>		Y 1.016 m <sup>2*</sup>	1.016 m <sup>2</sup>
		<b>AN</b>			0 m <sup>2</sup>
<b>SAMTALS</b>	<b>2.917 m<sup>2</sup></b>			<b>1.016 m<sup>2</sup></b>	<b>1.016 m<sup>2</sup></b>
<b>Vesturhlíð 9</b>		<b>AU</b>		Y 333 m <sup>2*</sup>	333 m <sup>2</sup>
		<b>AR</b>		Y 41 m <sup>2*</sup>	41 m <sup>2</sup>
<b>SAMTALS</b>	<b>1.266 m<sup>2</sup></b>			<b>506 m<sup>2</sup></b>	<b>374 m<sup>2</sup></b>

## NÝBYGGINGAR

Innan skilmálaeiningarinnar eru ekki skilgreindar nýbyggingar.

## AÐRAR BYGGINGAR Á LÓÐ

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

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

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

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

### Sorpskýli og sorpgerði

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

### Smáhýsi

Heimilt er að byggja eitt stakstætt smáhýsi á lóð sem má að hámarki vera 25 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 garðáhaldna o.þ.h. og eru ekki ætluð til íveru.

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

### Hjólaskýli

Heimilt er að byggja hjólaskýli á lóð.

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

### Gróðurhús

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

Ekki heimilað.

## ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

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

Þakbreytingar eru ekki heimilar.

Sjá leiðbeiningar

➤ [Þakbreytingar](#)

## ÚTLITSBREYTINGAR OG VIÐHALD

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

Sjá leiðbeiningar

➤ [Svalir og útlitsbreytingar](#)

## KJALLARI

Kjallarar eru heimilir þar sem aðstæður leyfa.

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

## NIÐURRIF

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

## TÆKNIBÚNAÐUR

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

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

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

## ÓSAMÞYKKTAR FRAMKVÆMDIR

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

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

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



## GÆÐI BYGGÐAR

### LÓÐAMÖRK

Lóðamörk eru sýnd á 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](#)

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.

### 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.

### 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

Í skilmálaeiningunni eru ekki hljóðvistarvandamál sem kalla á sértækar lausnir.

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



## ORKA & AUÐLINDIR

### MEÐHÖNDLUN ÚRGANGS

#### Almenn ákvæði

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

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

#### Úrgangslausnir við íbúðarhúsnæði

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

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

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

## Samfélagsþjónustu- og atvinnuhúsnæði

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

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

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

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

## RAFHLEÐSLUSTÆÐI

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

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

Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar við gerð rafhleðslustæða.

## DREIFISTÖÐVAR, LAGNIR OG VEITUR

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

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

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

Heimilt er að staðsetja smádreifistöðvar í borgarlandi fyrir raforkudreifingu, dæluhús hita-, vatns- og fráveitu sem eru innan við 15 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 almenningssvæðum, opnum svæðum, götum og stígum.

**Sjá leiðbeiningar**

➤ **Blágrænar ofanvatnslausnir**

## VERNDARÁKVÆÐI

Í skilmálaeiningunni eru engin friðuð eða friðlýst hús.

Í skilmálaeiningunni eru engin hús eða svæði sem njóta hverfisverndar.

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

Sjá Skipulagslög nr. 123/2010.

Sjá Lög um menningarminjar nr. 80/2012.

## FORNLEIFAR

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

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

Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

## NÁTTÚRUSÉRKENNI

Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.



## SAMGÖNGUR

### ALMENNINGSSAMGÖNGUR

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

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

### SAMGÖNGUSTEFNA

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

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

### GÖTUR, STÍGAR OG GANGSTÉTTIR

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

Þar sem nýir göngustígar og hjólastígar eru sýndir á hverfisskipulagsuppdrátti 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				
Leynimýri 2, Vesturhlíð 1	0	29	29	Vesturhlíð 3	0	20	20
Vesturhlíð 7	0	28	28	Vesturhlíð 9	0	2	2

Bílastæði fyrir hreyfihamlaða, sjá ákvæði gildandi byggingarreglugerðar.

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

## SAMEIGINLEG BÍLAGEYMSLA

Ekki heimilað.

## HJÓLASTÆÐI

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



## NÁTTÚRUVÁ

### FLÓÐ OG AÐRAR NÁTTÚRUHAMFARIR

Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

### VINDAFAR

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

### DEILISKIPULAG FELLT ÚR GILDI

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

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

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



SKILMÁLAEINING 3.3.13

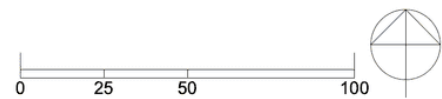
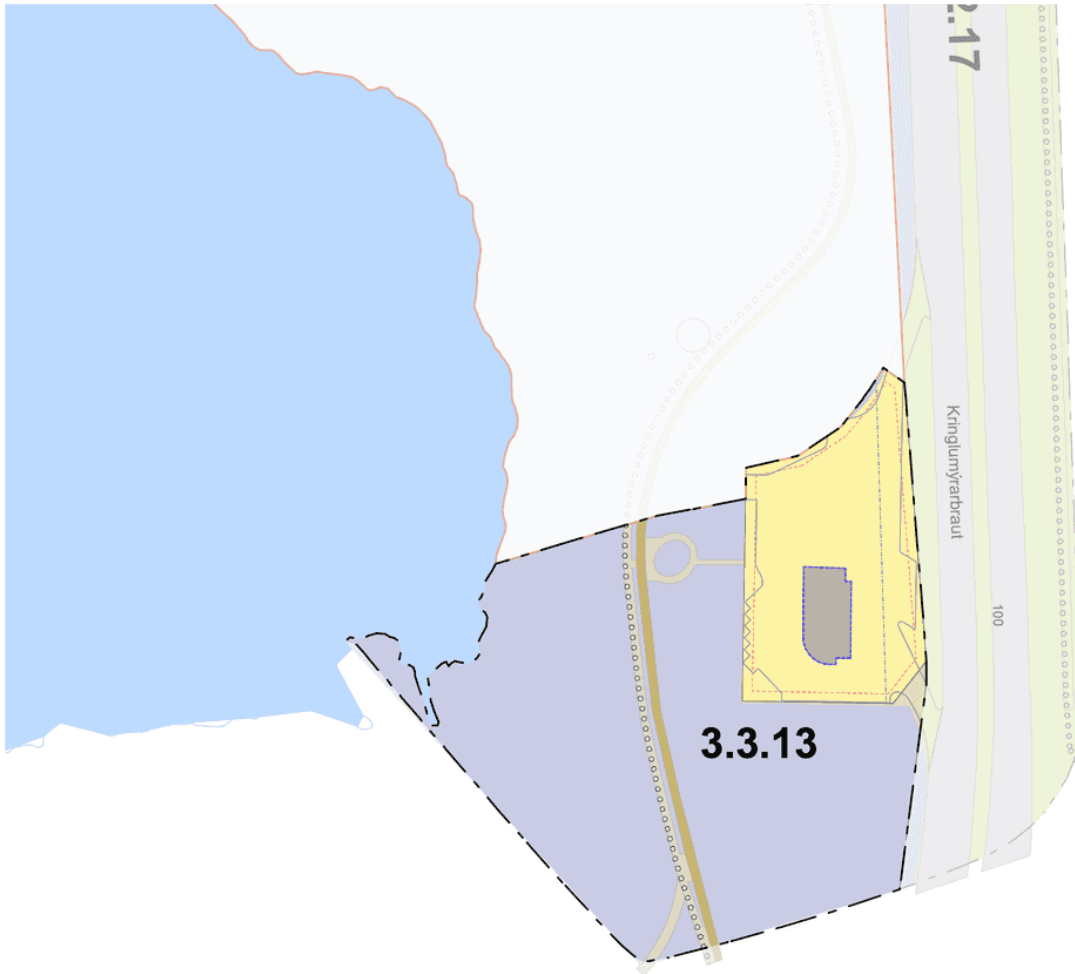
# Kringlumýrarbraut 100





### Hverfisskipulagsuppráttur fyrir skilmálaeiningu 3.3.13

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsupprætti fyrir skilmálaeiningu 3.3.13 Kringlumýrarbraut 100. 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
	Lóðarmörk
	Íbúðarbyggð
	Miðsvæði
	Samfélagsþjónusta
	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 yfirgröð, gróður og ívesvæði
	M Matfjurtargarður
	K Kyrrt svæði: Áfísað til dvalar og slökunar á opnu svæði í skjóli frá heistu 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

Verndarákæði	
	Hverfisvernd, samstaður húsa og heildir
	Hverfisvernd, einstök hús og húsaádr
	Umsagnarskyld hús
	Fríðuð hús / fríðst hús
	Fornleifar og yngri minjar
	Nátturaminjar / Náttúrusérkenni

Annað	
	Takmarkaður byggingarreitur, sjá skilmála
	Aðalbyggingarreitur, sjá skilmála
	Möguleg hækkun fjölbylshúsa
	Hámarkskað bygginga
	Grenndarstöð, (leiðbeinandi lega)
	Hjólsvóm (leiðbeinandi staðstening)
	Hverfistorg og/eða fegrun göturýma
	Kvæðir (sjá nánar í bók 2)



## SAMFÉLAG

STARFSEMI	33
HÚSAGERÐIR	33
VERSLUN OG ÞJÓNUSTA	33
ÍBÚÐIR	33
LÝÐHEILSA	33



## MANNVIRKI

YFIRFÆRÐAR	34
BYGGINGARHEIMILDIR	
VIÐBÓTARBYGGINGARHEIMILDIR	36
NÝBYGGINGAR	37
AÐRAR BYGGINGAR Á LÓÐ	37
BYGGINGARREITIR OG GJÖLD	38
SVALIR OG SVALALOKANIR	38
ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS	38
ÚTLITSBREYTINGAR OG VIÐHALD	38
KJALLARI	38
NIÐURRIF	39
TÆKNIBÚNAÐUR	39
ÓSAMÞYKKTAR FRAMKVÆMDIR	39



## GÆÐI BYGGÐAR

LÓÐAMÖRK	39
ÚTFÆRSLA LÓÐA	40
ALMENNINGSRÝMI	40
BORGARBÚSKAPUR	40
LJÓSVIST	40
HLJÓÐVIST	40
LOFTGÆÐI	41
KVÆÐIR	41



## ORKA & AUÐLINDIR

MEÐHÖNDLUN ÚRGANGS	41
RAFHEÐSLUSTÆÐI	42
DREIFISTÖÐVAR, LAGNIR OG VEITUR	42



## VISTKERFI & MINJAR

BLÁGRÆNAR OFANVATNSLAUSNIR	42
VERNDARÁKVÆÐI	42
FORNLEIFAR	43
NÁTTÚRUSÉRKENNI	43



## SAMGÖNGUR

ALMENNINGSAMGÖNGUR	43
SAMGÖNGUSTEFNA	43
GÖTUR, STÍGAR OG GANGSTÉTTIR	43
BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR	43
SAMEIGINLEG BÍLAGEYMSLA	44
HJÓLASTÆÐI	44



## NÁTTÚRUVÁ

FLÓÐ OG AÐRAR NÁTTÚRUHAMFARIR	44
VINDAFAR	44

## UM SKILMÁLAEININGU

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

## HELSTU ÁHERSLUR

Byggingarreitir á lóðum eru stækkaðir.

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

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

Eldri heimildir fyrir bílastæðum eru yfirfærðar í skilmála hverfisskipulags.

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

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



## SKILMÁLAR



## SAMFÉLAG

### STARFSEMI

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

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

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

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

### HÚSAGERÐIR

#### Lóðin AB - Kringlumýrarbraut 100

Einnar hæðar bensínstöð, verslun og þjónustubygging með skyggni yfir eldsneytis dælu.

#### Lóðin AÁ

Smádreifistöð

### VERSLUN OG ÞJÓNUSTA

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

Sjá leiðbeiningar

[➤ Hverfiskjarnar](#)

### ÍBÚÐIR

Engar íbúðir eru í skilmálaeiningunni.

### LÝÐHEILSA

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

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

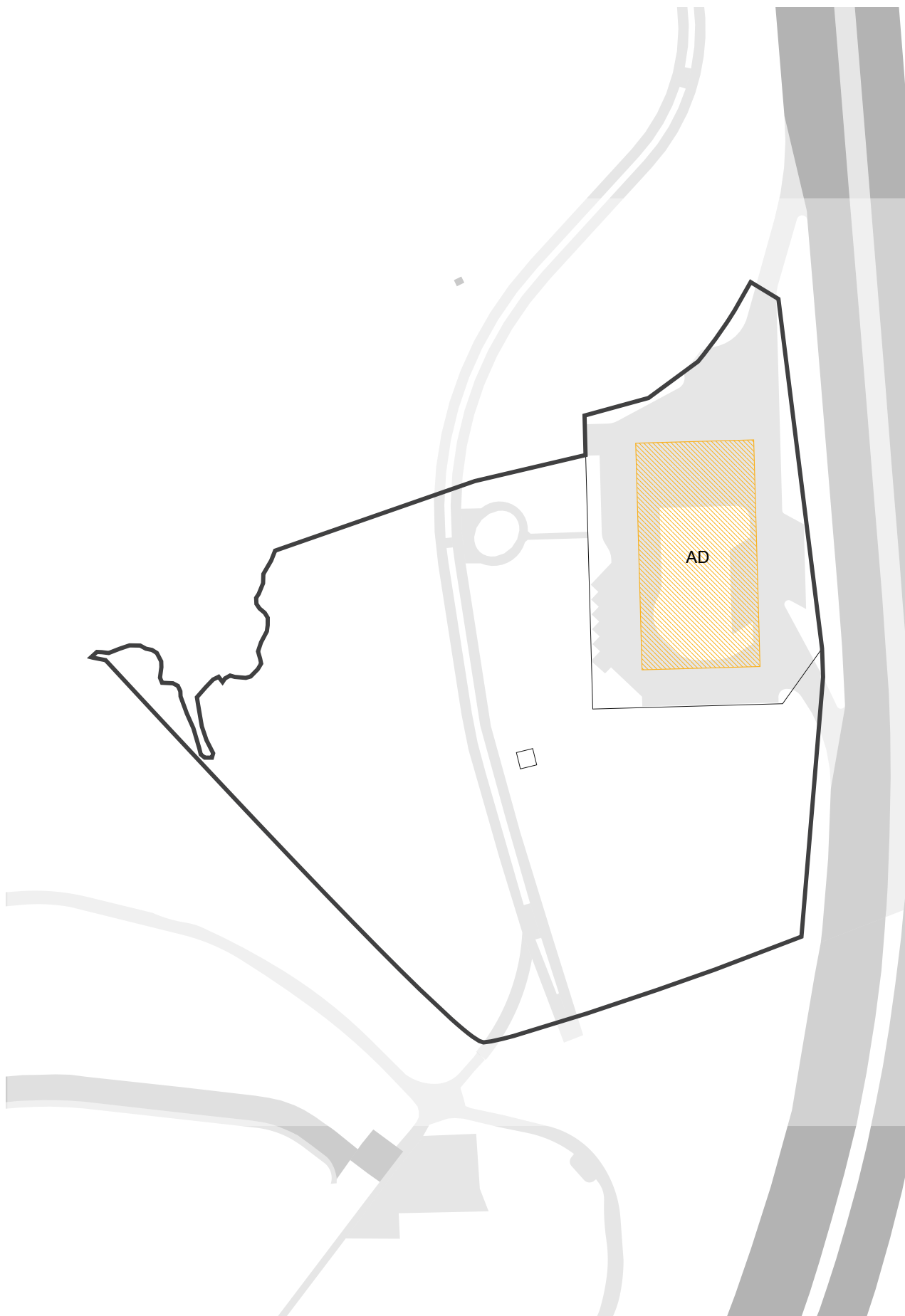
Tilvísanir í skilmála eldra deiliskipulags sem yfirfærðir eru í hverfisskipulag birtast í viðeigandi skilmálaliðum hverfisskipulags. Í þeim tilfellum þar sem ósamræmi er milli byggingarheimilda eldra deiliskipulags sem yfirfærðar eru í hverfisskipulag og nýrra heimilda sem veittar eru í hverfisskipulagi,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

Þar sem til staðar eru ónýttar byggingarheimildir sem 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 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 yfirferast, 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

Viðbyggingar eru ekki skilgreindar innan skilmálaeiningarinnar.

## 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>Kringlumýrarbraut 100</b>		<b>AD</b>		<b>Y</b> 500 m <sup>2</sup>	384 m <sup>2</sup>
<b>SAMTALS</b>	<b>4.242 m<sup>2</sup></b>			<b>500 m<sup>2</sup></b>	<b>0.12 → 0.12</b>
		<b>AÐ</b>			0 m <sup>2</sup>
<b>SAMTALS</b>	<b>16 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

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

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

## Hjólaskýli

Heimilt er að byggja hjólaskýli á lóð.

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

## Gróðurhús

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

Ekki heimilað.

## 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.

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 nágrennalóð.

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

fyrir sjónlínur vegfarenda.

## ÚTFÆRSLA LÓÐA

### Lóðin AB - Kringlumýrarbraut 100

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

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.

## 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 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, 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

### MEDHÖNDLUN ÚRGANGS

#### Almenn ákvæði

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

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

#### Samfélagsþjónustu- og atvinnuhúsnæði

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

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

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

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

## RAFHLEÐSLUSTÆÐI

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

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

Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar við gerð rafhleðslustæða.

## DREIFISTÖÐVAR, LAGNIR OG VEITUR

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

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

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

Heimilt er að staðsetja smádreifistövar 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.



## 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.

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

## 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

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



## SAMGÖNGUR

### ALMENNINGSSAMGÖNGUR

Á ekki við.

### SAMGÖNGUSTEFNA

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

### GÖTUR, STÍGAR OG GANGSTÉTTIR

Götur, vegir, gangstéttir og stígar eru sýndir á 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

Kringlumýrarbraut 100

#### Inni Úti Alls

0 24 24

Bílastæði fyrir hreyfihamlaða, sjá ákvæði gildandi byggingarreglugerðar.

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

koma til nýtingar.

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

## SAMEIGINLEG BÍLAGEYMSLA

Ekki heimilað.

## HJÓLASTÆÐI

Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á lóð.

Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á borgarlandi.



## NÁTTÚRUVÁ

### FLÓÐ OG AÐRAR NÁTTÚRUHAMFARIR

Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

### VINDAFAR

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

### DEILISKIPULAG FELLT ÚR GILDI

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

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

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



SKILMÁLAEINING 3.3.1

# Hlíðarendi - vestan og austan við Arnarhlíð

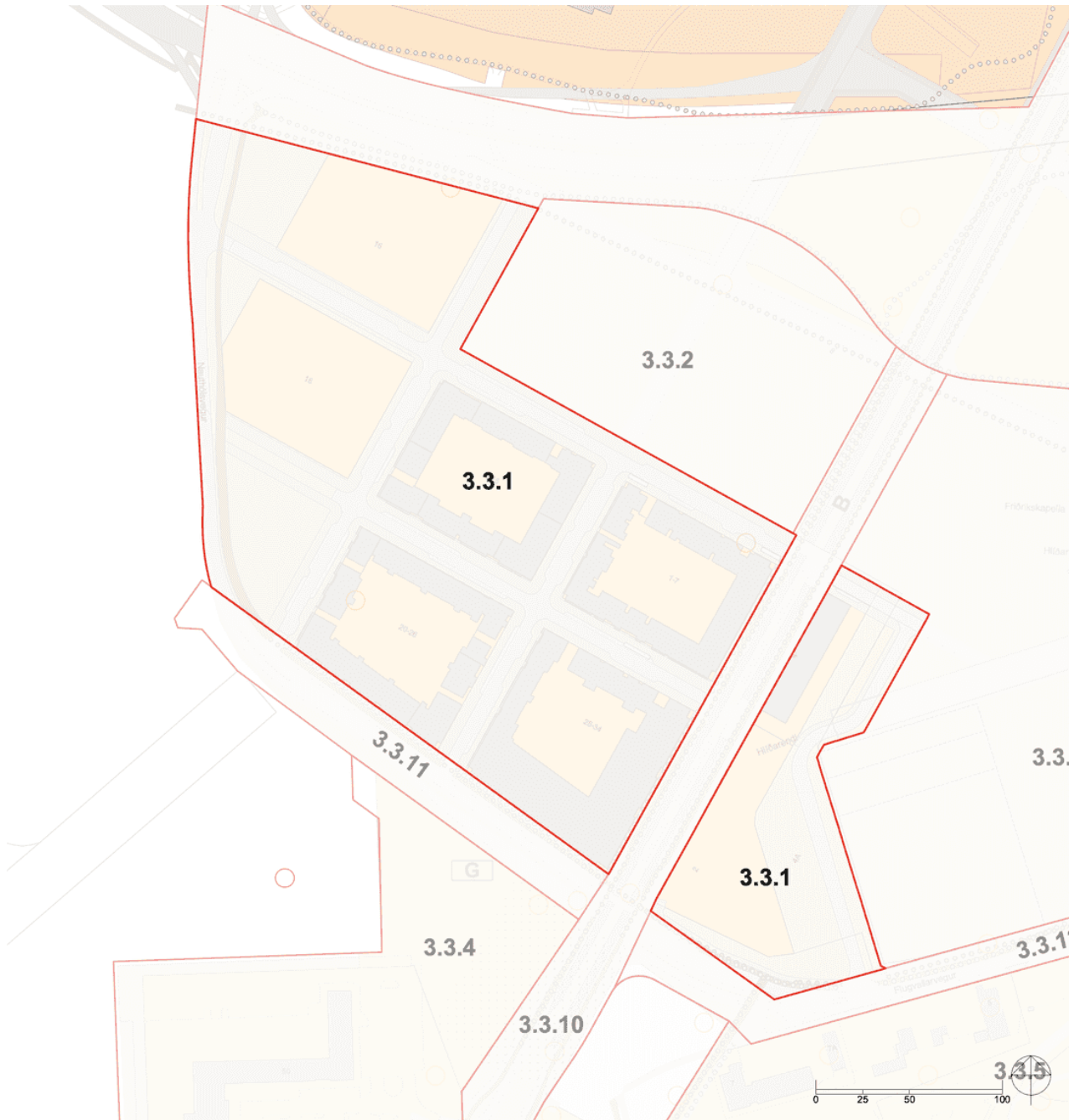
UTAN HVERFISSKIPULAGS





### Hverfisskipulagsuppráttur fyrir skilmálaeiningu 3.3.1

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsupprætti fyrir skilmálaeiningu 3.3.1 Hlíðarendi - vestan og austan við Arnarhlíð. 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	Verndarákæði	Annað
— Afmörkun hverfisskipulags	<b>H</b> Hverfisgarður: Garðar innan hverfis som þýna lóðum hverfis	— Götur	— Hverfisvernd, samstaður húsa og heildir	— Takmarkaður byggingarreitur, sjá skilmála
- - - Afmörkun skilmálaeininga	— Opin svæði: Gróður við göturými og önnur óskilgreind græn svæði	— AB Borgargötur (aðalgötur)	— Hverfisvernd, einstök hús og húsaðir	— 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 yfirgröð, gróður og ívæðsvæði	— Gangstéttir/göngustigar	— Friðuð hús / fríðstýtt hús	— Hámarkshæð bygginga
— Lóðamörk	<b>M</b> Matjurtagarður	— Hjólastigar	— Fornleifar og yngri minjar	— Grenndarstöð, (leiðbeinandi lega)
— Líuðarbyggð	<b>K</b> Kyrrt svæði: Aflað til dvalar og slökunar á opnu svæði í skjóli frá heilstu umferðarieðum	— Megin hjólastigur, (leiðbeinandi lega)	— Náttúruminjar / Náttúrusérkenni	— Hjóðvörn (leiðbeinandi staðstening)
— Miðsvæði	<b>V</b> Vatn	— Megin göngutenging, (leiðbeinandi lega)		— Hverfistorg og/öðra feigrun göturýma
— Samfélagsstjónusta		— Növerandi undirgöng/göngubrú		— Kvæðir (sjá nánar í bók 2)
— Verslun og þjónusta		— Bætt undirgöng/göngubrú		
— Íþróttasvæði		— Ný undirgöng/göngubrú		



## **UM SKILMÁLAEININGU**

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

## **HELSTU ÁHERSLUR**

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

SKILMÁLAEINING 3.3.2

# Hlíðarendi - íþróttasvæði

UTAN HVERFISSKIPULAGS





### Hverfisskipulagsuppráttur fyrir skilmálaeiningu 3.3.2

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsupprætti fyrir skilmálaeiningu 3.3.2 Hlíðarendi - íþróttasvæði. 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 landnotkunarreita í hverfisskipulaginu.



#### Skýringar

##### Landnotkun

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

##### Opin svæði - Borgarland

	H Hverfisgarður: Garðar innan hverfis som þýna íbúum hverfis
	O Opin svæði: Gróður við göturými og önnur óskilgreind græn svæði
	L Leiksvæði: Heiðbundin leiksvæði með gróft og leikmöguleikum
	D Dvalarsvæði: Grænt yfirgróð, gróður og hverisvæði
	M Matfjurtargarður
	K Kyrrt svæði: Áliðað til dvalar og slökunar á opnu svæði í skjóli frá heistu umferðarleiðum
	V Vatn

##### Samgöngur

	G Götur
	AB Borgargötur (aðalgötur)
	N Nýjar götur
	GG Gangstéttir/göngustigar
	HJ Hjólastigar
	MGL Megin hjólastigur, (leiðbeinandi lega)
	MGG Megin göngutenging, (leiðbeinandi lega)
	NU Növerandi undirgöng/göngubrú
	BU Bætt undirgöng/göngubrú
	NY Ný undirgöng/göngubrú

##### Verndarákveði

	SV Hverfisvernd, samstaður húsa og heildir
	HV Hverfisvernd, einstök hús og húsaádr
	US Umsagnarskyld hús
	FH Friðuð hús / fríðstýst hús
	FM Fornleifar og yngri minjar
	NT Náttúruminjar / Náttúrusérkenni

##### Annað

	T Takmarkaður byggingarreitur, sjá skilmála
	A Aðalbyggingarreitur, sjá skilmála
	M Möguleg hækkun fjölbýlishúsa
	H Hámarkskað bygginga
	G Grenndarstöð, (leiðbeinandi lega)
	HJ Hjóðvörn (leiðbeinandi staðstening)
	HF Hverfistorg og/ða feigrun göturýma
	KV Kvædir (sjá nánar í bók 2)

## **UM SKILMÁLAEININGU**

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

## **HELSTU ÁHERSLUR**

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

SKILMÁLAEINING 3.3.3

# Þrounarsvæði - Háskólinn í Reykjavík, háskólagarðar HR

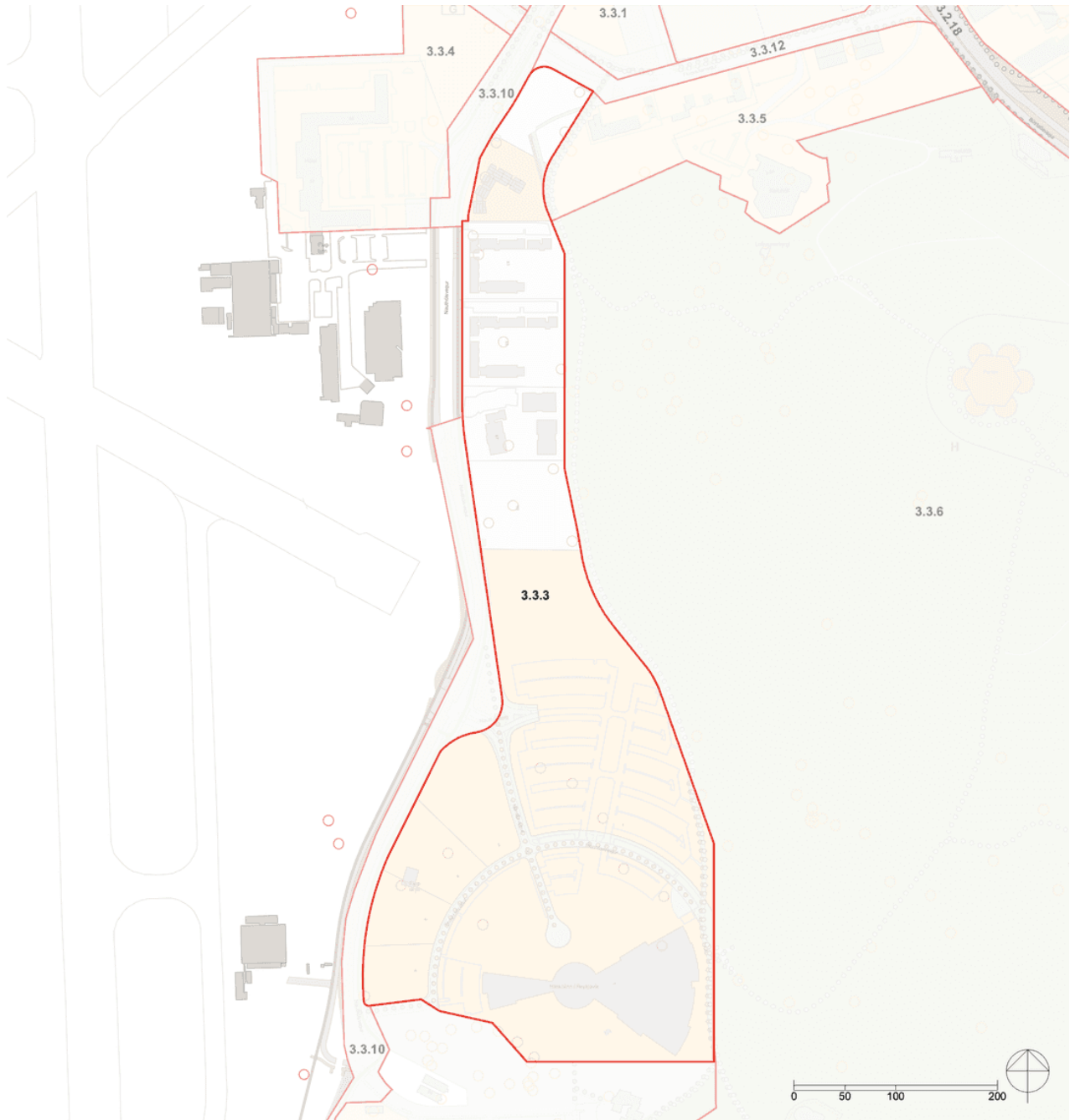
UTAN HVERFISSKIPULAGS





### Hverfisskipulagsuppráttur fyrir skilmálaeiningu 3.3.3

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



#### Skýringar

##### Landnotkun

- Afmörkun hverfisskipulags
- Afmörkun skilmálaeininga
- Svæði utan hverfisskipulags / þrounarsvæði
- Hús / byggingar
- Lóðamörk
- Líúðarbyggð
- Miðsvæði
- Samfélagsþjónusta
- Verslun og þjónusta
- Íþróttasvæði

##### Opin svæði - Borgarland

- 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 yfirgróð, gróður og hverusvæði
- M** Matfjurtargarður
- K** Kyrrt svæði: Áttíð til divatlar 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, samstæður húsa og heildir
- Hverfisvernd, einstök hús og húsaádr
- Umsagnarskyld hús
- Friðuð hús / fríðlyst hús
- Fornleifar og yngri minjar
- Náttúruminjar / Náttúrusérkenni

##### Annað

- T** Takmarkaður byggingarreitur, sjá skilmála
- A** Aðalbyggingarreitur, sjá skilmála
- Möguleg hækkun fjölbýlishúsa
- 20** Hámarksáhæð bygginga
- 6** Grenndarstöð, (leiðbeinandi lega)
- 20** Hjóðvörn (leiðbeinandi staðstening)
- Hverfistorg og/öða fegrun göturýma
- Kvæðir (sjá nánar í bók 2)



## **UM SKILMÁLAEININGU**

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

## **HELSTU ÁHERSLUR**

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

SKILMÁLAEINING 3.3.4

# Austan við Reykjavíkurlflugvöll

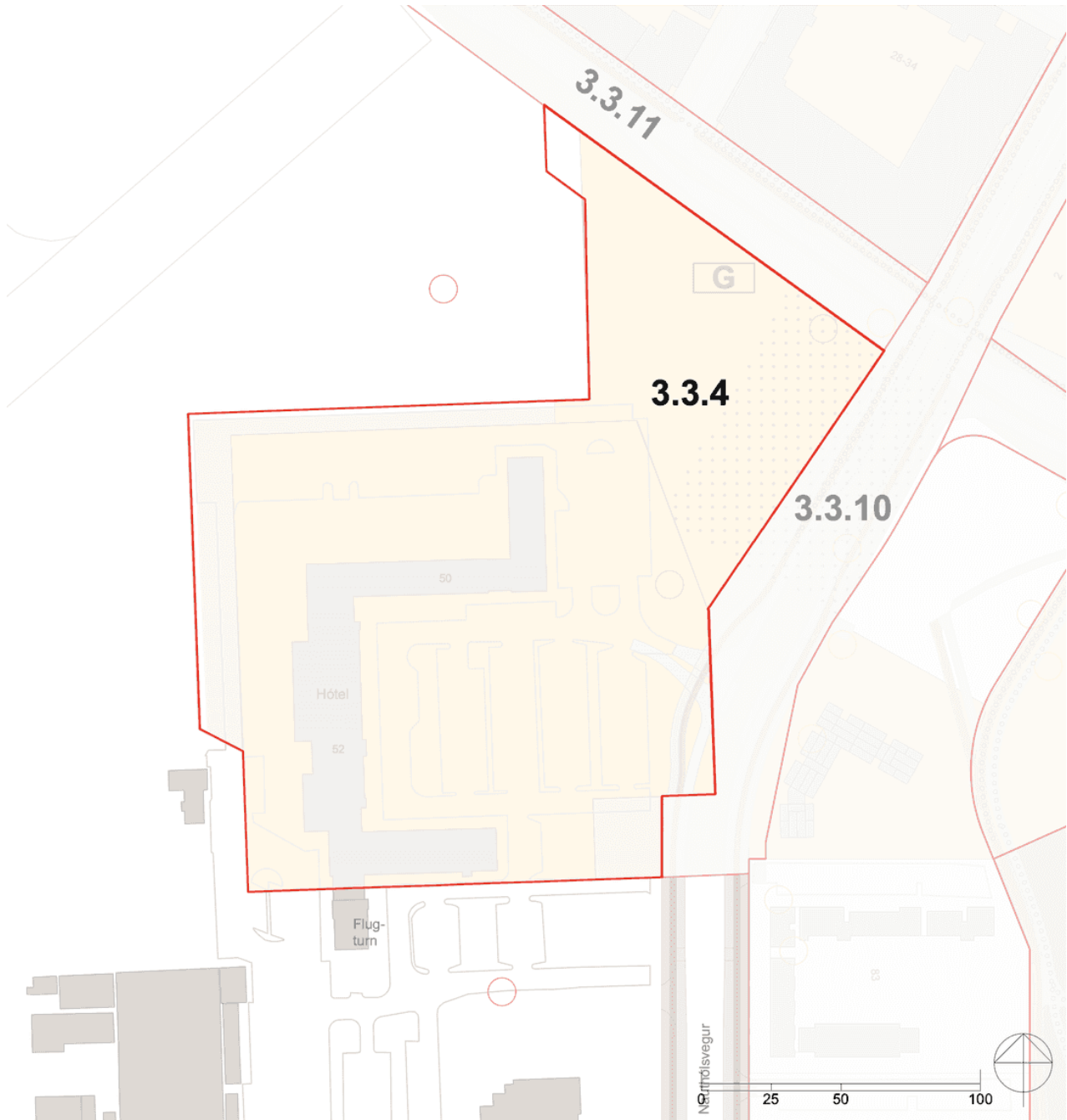
UTAN HVERFISSKIPULAGS





### Hverfisskipulagsuppráttur fyrir skilmálaeiningu 3.3.4

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsupprætti fyrir skilmálaeiningu 3.3.4 Austan við Reykjavíkflugvöll. 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: 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 yfirgróð, gróður og ívæðsvæði
- M** Matjurtagarður
- K** Kyrrt svæði: Álið til divatar og slóðnar á opnu svæði í skjóli frá heilu umferðaríðum
- 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

##### Verndarákveði

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

##### Annað

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

## **UM SKILMÁLAEININGU**

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

## **HELSTU ÁHERSLUR**

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

SKILMÁLAEINING 3.3.5

# Flugvallarvegur

UTAN HVERFISSKIPULAGS





### Hverfisskipulagsuppráttur fyrir skilmálaeiningu 3.3.5

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

- H** Hverfisgarður: Garðar innan hverfis som þjóna íbúum hverfis
- O** Opin svæði: Gróður við göturými og önnur óskilgreind græn svæði
- L** Leiksvæði: Heiðbundin leiksvæði með grótri og leikmöguleikum
- D** Dvalarsvæði: Grænt yfirbragð, gróður og ívæðing
- M** Matfjurtargarður
- K** Kyrrt svæði: Áttíð til dvalar og slökunar á opnu svæði í skjóli frá heilum umferðarleiðum
- V** Vatn

##### Samgöngur

- G** Götur
- AB** Borgargötur (aðalgötur)
- N** Nýjar götur
- GG** Gangstéttir/göngustigar
- HJ** Hjólastigar
- MGH** Megin hjólastígur, (leiðbeinandi lega)
- MGG** Megin göngutenging, (leiðbeinandi lega)
- NU** Növerandi undirgöng/göngubrú
- BU** Bætt undirgöng/göngubrú
- NY** Ný undirgöng/göngubrú

##### Verndarákæði

- Hverfisvernd, samstaður húsa og heildir
- Hverfisvernd, einstök hús og húsaádrif
- Umsagnarskyld hús
- Friðuð hús / friðlyst hús
- Fornleifar og yngri minjar
- Náttúruminjar / Náttúrusíkerenni

##### Annað

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



## **UM SKILMÁLAEININGU**

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

## **HELSTU ÁHERSLUR**

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

SKILMÁLAEINING 3.3.6

# Öskjuhlíð og strandsvæði

UTAN HVERFISSKIPULAGS





### Hverfisskipulagsuppráttur fyrir skilmálaeiningu 3.3.6

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsupprætti fyrir skilmálaeiningu 3.3.6 Öskjuhlíð og strandsvæði. 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 - Borgarland

- H** Hverfisgarður: Garðar innan hverfis som þýna líðum hverfis
- Opin svæði: Gróður við göturými og önnur óskilgreind græn svæði
- L** Leiksvæði: Heiðbundin leiksvæði með grófi og leikmöguleikum
- D** Dvalarsvæði: Grænt yfirbragð, gróður og hverisvæði
- M** Matjurtagarður
- K** Kyrrt svæði: Álið til 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, samstæður 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 fólþýlishúsa
- Hámarskað bygginga
- Grenndarstöð, (leiðbeinandi lega)
- Hjóðvörn (leiðbeinandi staðstening)
- Hverfistorg og/ða fegrun göturýma
- Kvæðir (sjá nánar í bók 2)

## **UM SKILMÁLAEININGU**

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

## **HELSTU ÁHERSLUR**

Einingin er ekki hluti af hverfisskipulagi. Hverfisskipulag mótar ekki stefnu fyrir útivistarsvæðið í Öskjuhlíð.

SKILMÁLAEINING 3.3.7

# Nauthólsvík

UTAN HVERFISSKIPULAGS





### Hverfisskipulagsuppráttur fyrir skilmálaeiningu 3.3.7

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsupprætti fyrir skilmálaeiningu 3.3.7 Nauthólsvík. Sé munur á uppráttum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisskipulagsupprætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsupprátturinn aftast í bókinni. Bent er á að landnotkun á hverfisskipulagsupprætti er eingöngu sýnd til skýringar og eru ekki endilega í samræmi við afmörkun eins og hún kemur fram í aðalskipulagi. Ef breytingar verða á afmörkun í aðalskipulagi þá hefur hún engin áhrif á stærð eða afmörkun 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> Íbúðarbyggð</li> <li> Miðsvæði</li> <li> Samfélagsþjónusta</li> <li> Verslun og þjónusta</li> <li> Íþróttasvæði</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> 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 ívæðsvæði</li> <li> <b>M</b> Matjurtagarður</li> <li> <b>K</b> Kyrrt svæði: Álið til dvalar og slökunar á opnu svæði í skjóli frá heistu umferðarieðum</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> Növerandi 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 / fríðyst hús</li> <li> Fornleifar og yngri minjar</li> <li> Náttúruminjar / Náttúrusíkerenni</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> Hámarkshæð bygginga</li> <li> Grenndarstöð, (leiðbeinandi lega)</li> <li> Hjóðvörn (leiðbeinandi staðstening)</li> <li> Hverfistorg og/eða fegrun göturýma</li> <li> Kvæðir (sjá nánar í bók 2)</li> </ul>
--	--	---	---	---



## **UM SKILMÁLAEININGU**

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

## **HELSTU ÁHERSLUR**

Einingin er ekki hluti af hverfisskipulagi. Hverfisskipulag mótar ekki stefnu fyrir útvistarsvæðið í Nauthólsvík.

SKILMÁLAEINING 3.3.8

# Fossvogskirkjugarður

UTAN HVERFISSKIPULAGS





### Hverfisskipulagsuppráttur fyrir skilmálaeiningu 3.3.8

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsupprætti fyrir skilmálaeiningu 3.3.8 Fossvogskirkjugarður. 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
	Míðsvæði
	Samfélagsþjónusta
	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 yfirbragð, gróður og hverisvæði
	Matjurtagarður
	Kyrrt svæði: Áttíð til divatár og slökunar á opnu svæði í skjóli frá heilstu umferðarleiðum
	Vatn

Samgöngur	
	Götur
	Borgargötur (aðalgötur)
	Nýjar götur
	Gangstéttir/göngustigar
	Hjólástigar
	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 húsaádr
	Umsagnarskyld hús
	Fríðuð hús / fríðyst hús
	Fornleifar og yngri minjar
	Nátturumínjar / Náttúrusérkenni

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

## **UM SKILMÁLAEININGU**

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

## **HELSTU ÁHERSLUR**

Einingin er ekki hluti af hverfisSKIPULAGI. HverfisSKIPULAG mótar ekki stefnu fyrir kirkjugarðinn í Fossvogi.

SKILMÁLAEINING 3.3.10

# Borgargata -

UTAN HVERFISSKIPULAGS





### Hverfisskipulagsuppdráttur fyrir skilmálaeiningu 3.3.10

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



#### Skýringar

##### Landnotkun

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

##### Opin svæði - Borgarland

- H** Hverfisgarður: Garðar innan hverfis 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 ívæðsvæði
- M** Matfjurtargarður
- K** Kyrrt svæði: Ákallt líl dvalar og slökunar á opnu svæði í skjóli frá heistu umferðarleiðum
- Vatn

##### Samgöngur

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

##### Verndarákæði

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

##### Annað

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



## **UM SKILMÁLAEININGU**

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

## **HELSTU ÁHERSLUR**

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

SKILMÁLAEINING 3.3.11

# Borgargata - Sturlugötuás

UTAN HVERFISSKIPULAGS





### Hverfisskipulagsuppráttur fyrir skilmálaeiningu 3.3.11

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsupprætti fyrir skilmálaeiningu 3.3.11 Borgargata - Sturlugötuás. 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
	Míðe svæði
	Samfélagsþjónusta
	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 Leikevæði: Heiðbundin leikevæði með gróft og leikmöguleikum
	D Dvalarsvæði: Grænt yfirgró, gróður og íveusvæði
	M Matjurtagarður
	K Kyrrt svæði: Áttíð til divatir og slökunar á opnu svæði í skjóli frá heilstu 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, samstaður húsa og heildir
	Hverfisvernd, einstök hús og húsaádr
	Umsagnarskyld hús
	Fríðuð hús / fríðyst hús
	Fornleifar og yngri minjar
	Nátturuminjar / Náttúrusérkenni

Annað	
	Takmarkaður byggingarreitur, sjá skilmála
	Aðalbyggingarreitur, sjá skilmála
	Möguleg hækkun fjölbýlishúsa
	Hámarkshæð bygginga
	Grenndarstöð, (leiðbeinandi lega)
	Hjólsvörn (leiðbeinandi staðstening)
	Hverfistorg og/öðra fegrun göturýma
	Kvæðir (sjá nánar í bók 2)

## **UM SKILMÁLAEININGU**

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

## **HELSTU ÁHERSLUR**

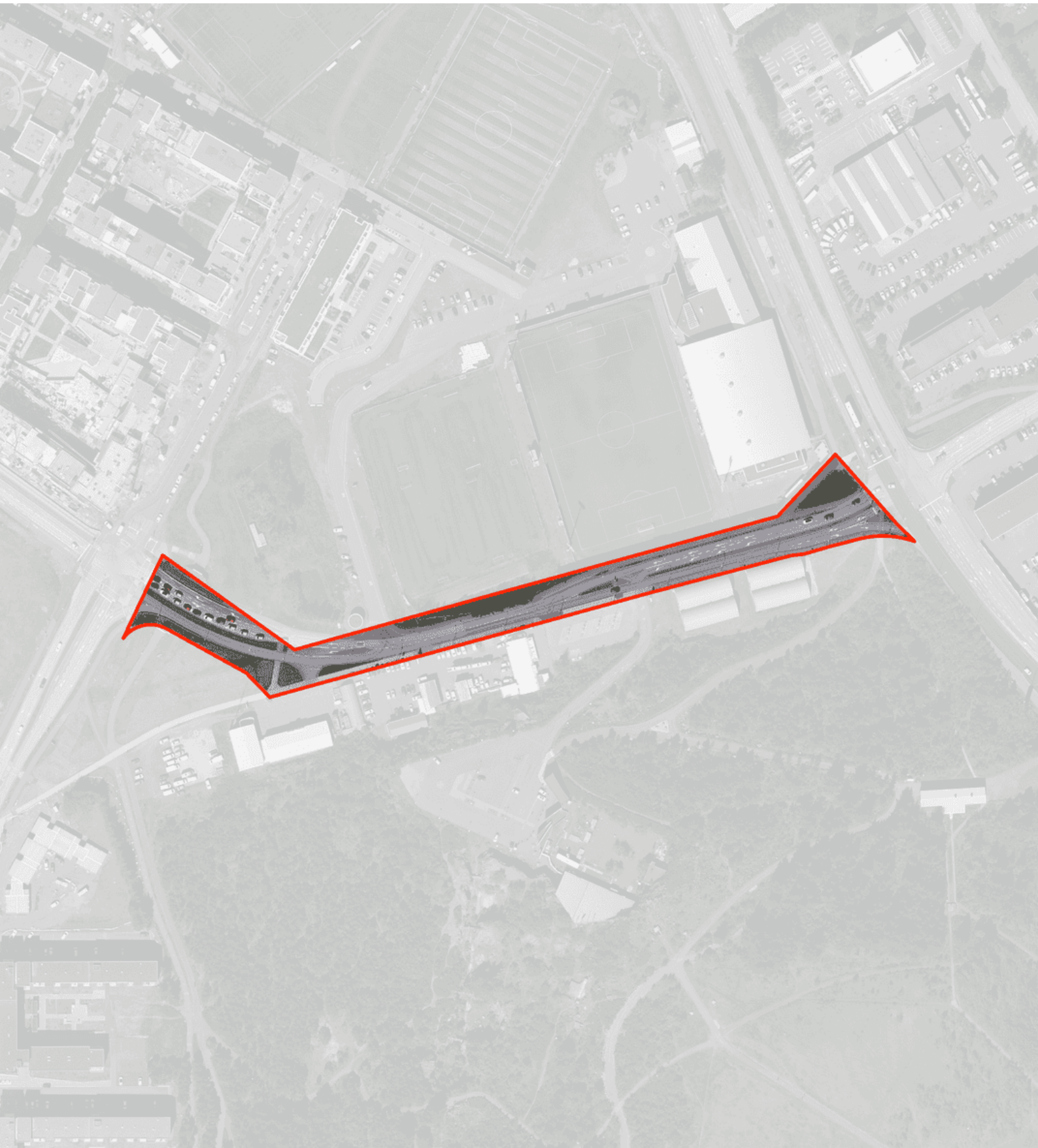
Einingin er ekki hluti af hverfisskipulagi. Þróun svæðisins og uppbygging er/verður skilgreind í sérstöku deiliskipulagi.

SKILMÁLAEINING 3.3.12

# Borgargata - Flugvallarvegur

UTAN HVERFISSKIPULAGS





### Hverfisskipulagsuppráttur fyrir skilmálaeiningu 3.3.12

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsupprætti fyrir skilmálaeiningu 3.3.12 Borgargata - Flugvallarvegur. Sé munur á uppráttum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisskipulagsupprætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsupprátturinn aftast í bókinni. Bent er á að landnotkun á hverfisskipulagsupprætti er eingöngu sýnd til skýringar og eru ekki endilega í samræmi við afmörkun eins og hún kemur fram í aðalskipulagi. Ef breytingar verða á afmörkun í aðalskipulagi þá hefur hún engin áhrif á stærð eða afmörkun landnotunarreita í hverfisskipulaginu.



#### Skýringar

Landnotkun	
	Afmörkun hverfisskipulags
	Afmörkun skilmálaeininga
	Svæði utan hverfisskipulags / brúnarsvæði
	Hús / byggingar
	Lóðarmörk
	Íbúðarbyggð
	Miðsvæði
	Samfélagsþjónusta
	Verslun og þjónusta
	Íþróttarsvæði

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 yfirgröð, gróður og íveitarsvæði
	M Matfjurtargarður
	K Kyrrt svæði: Aflað til dvalar og slökunar á opnu svæði í skjóli frá heilum umferðarleiðum
	Vatn

Samgöngur	
	Götur
	Borgargötur (aðalgötur)
	Nýjar götur
	Gangstéttir/göngustigar
	Hjólástigar
	Megin hjólásting, (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
	Fríðu hús / fríðst hús
	Fornleifar og yngri minjar
	Náttúruminjar / Náttúrusérkenni

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



## **UM SKILMÁLAEININGU**

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

## **HELSTU ÁHERSLUR**

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

# Deiliskipulög felld úr gildi

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



Útgáfa 1/ 31. október 2023

Breytt 14. júní 2024

Breytt 30. ágúst 2024

Reykjavíkurborg

Borgartún 12-14

105 Reykjavík