



# Neðra Breiðholt

## Skipulagsskilmálar









## ÚTGEFANDI

## Reykjavíkurborg

Umhverfis- og skipulagssvið

Skipulagsfulltrúi Reykjavíkur

## ÁBYRGÐ, UMSJÓN OG RÁÐGJÖF

## Skipulagsfulltrúi Reykjavíkur

Björn Axelsson, skipulagsfulltrúi

## Verkefnisstjórn

Ævar Harðarson, deildarstjóri hverfisskipulags

## Ráðgjafar hverfisskipulags í borgarhluta 6

Ólöf Kristjánsdóttir, Mannvit

Óskar Örn Gunnarsson, Landmótun

Richard Briem, VA arkitektar

## Hverfisskipulagsteymi í borgarhluta 6

Hildur Gunnarsdóttir, verkefnisstjórn þróunarreita Arnarbakka og Völvufells

Laufey Björg Sigurðardóttir, yfirfærðar byggingarheimildir

Heiða Björk Halldórsdóttir, vinnsla landupplýsingar

Búi Hrafn Jónuson, forritun og hönnun

Hulda Einarsdóttir, umbrot og lokafrágangur

Ólafur Ingibergsson, textagerð og lokafrágangur

## Hönnun, teikningar og ljósmyndir

Rán Flygenring, myndlist

Þorleifur Kamban, grafísk hönnun

## 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

### Almennur texti um skipulagsskilmála

- Kaffi fremst í bókinni um skipulagsskilmála hvers hverfis fellur út. Umfjöllunin færir yfir í greinargerð.*

### Skilmálaliður um starfsemi

- Nánar er skilgreint hvað átt er við með mengandi starfsemi sem ekki er heimil í íbúðabyggð. Umfjöllun um gististarfsemi breytt til samræmis við breytingu á reglugerð um gististaði og með vísan í breytt aðalskipulag. Breytingin nær til allra skilmálaeininga með íbúðabyggð.*
- Skilmálatexta um starfsemi á samfélagsþjónustuvæðum breytt til samræmis við umfjöllun í nýju Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040. Breytingin nær til skilmálaeiningar 6.1.5.*

### Skilmálaliður um aðrar byggingar á lóð

- Gefin er heimild til að fara með smáhýsi út fyrir takmarkaðan byggingarreit og að lóðamörkum að uppfylltum skilyrðum. Breytingin nær til skilmálaeininga með íbúðabyggð.*

### Skilmálaliður um kjallara

- Texta um málsmeðferð skv. skipulagslögum breytt. Breytingin nær til allra*

*skilmálaeininga nema eininga 6.1.7, 6.1.8 og 6.1.9 (opin svæði og borgargötur).*

### Skilmálaliður um ósamþykktar framkvæmdir

- Texta um málsmeðferð skv. skipulagslögum breytt. Breytingin nær til allra skilmálaeininga nema eininga 6.1.7 og 6.1.9 (opin svæði og borgargötur).*

### Skilmálaeining 6.1.4

- Umfjöllun í Helstu áherslur breytt til samræmis við ákvæði Aðalskipulags Reykjavíkur 2040.*

### Skilmálaeiningar 6.1.8 og 6.1.9

- Skilmálaliður um flóð og aðrar náttúruhamfarir: Nýjum skilmálatexta um hættu á gróðureldum bætt við.*



**EFNISYFIRLIT**

---

6.1.1 Bakkar - fjölbýlishús	15
6.1.2 Bakkar - raðhús	39
6.1.3 Stekkir	63
6.1.4 Norður-Mjódd - þróunarsvæði	89
6.1.5 Samfélagsþjónusta	95
6.1.6 Arnarbakki 2–6 - þróunarsvæði	113
6.1.7 Borgargötur (Arnarbakki, Álfabakki, Stekkjarbakki og Fálkabakki)	119
6.1.8 Opin svæði	131
6.1.9 Stekkjarbakki - opið svæði	143

---



## Skipulagsskilmálar fyrir Neðra Breiðholt

## Yfirlit

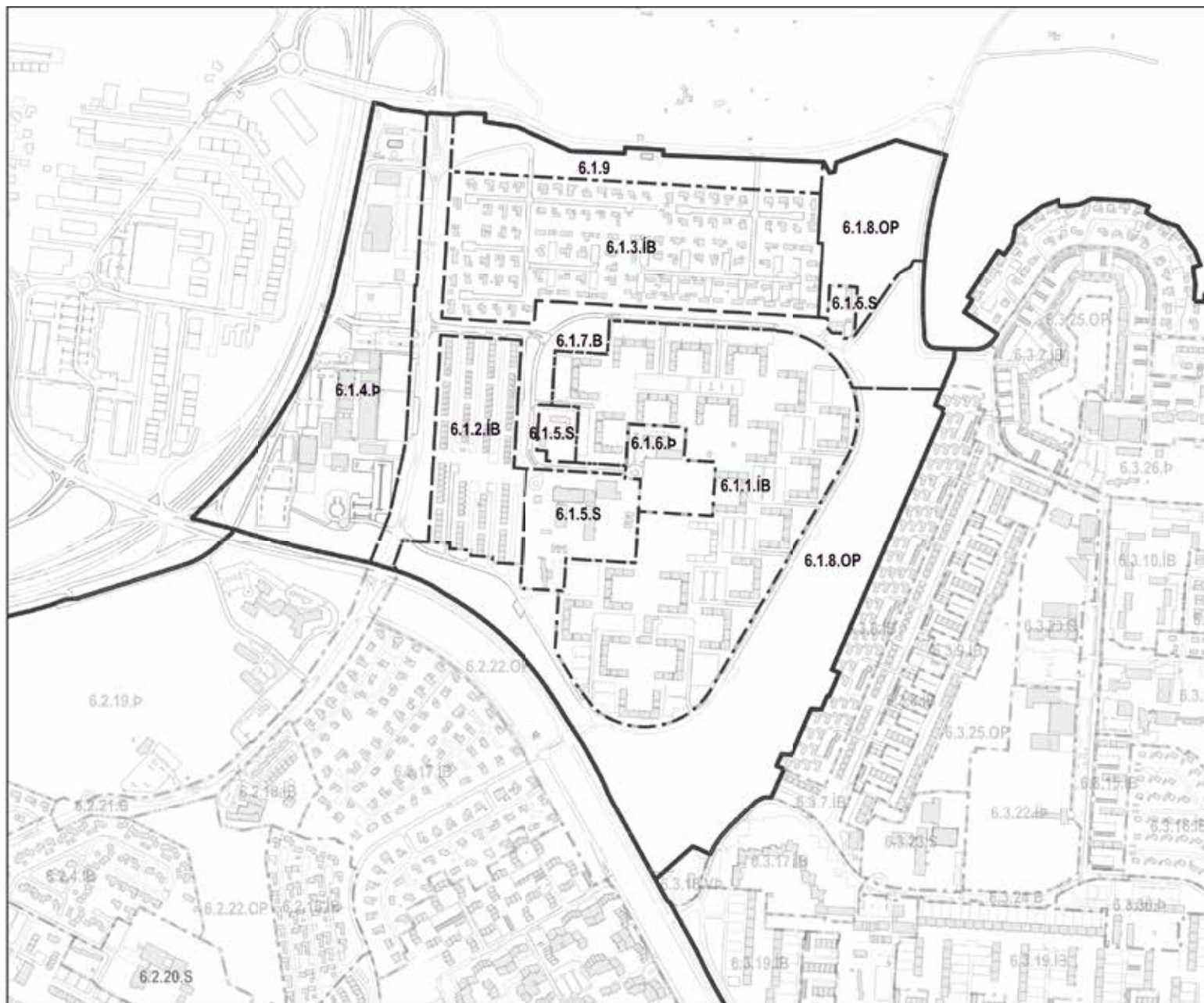
- Eins og fram kemur í formála í bók I er hverfisskipulagi Neðra-Breiðholts skipt í tvö bindi sem mynda eina heild ásamt skipulagsupprætti. Skiptingin er til þess gerð að auðvelda lestur á prentaðri útgáfu. Bók I er almenn greinargerð og stefna en í bók II eru skipulagsskilmálar fyrir Neðra-Breiðholt. Gerð er grein fyrir bindandi stefnum í kafla 5 í bók I, Stefna og helstu áherslur í Neðra-Breiðholti, en þar eru lagðar línur fyrir alla mikilvægustu þætti hverfisskipulagsins sem síðan eru útfærðir í skipulagsskilmálum.
- Hverfisskipulag fyrir Neðra-Breiðholt mun leysa af hólmi eldri deiliskipulagsáætlanir, sem felldar eru úr gildi við samþykkt hverfisskipulags. Í hverfisskipulagi eru settir nýir skipulagsskilmálar sem byggja á:
  - *Yfirfærsla á helstu byggingarheimildum úr eldra deiliskipulagi, sem felld er úr gildi.*
  - *Helstu óskum íbúa og hagsmunaaðila um breytingar.*
  - *Nýjum, vistvænum og sjálfbærum áherslum.*
- Það sem yfirfærast úr eldra deiliskipulagi yfir í hverfisskipulag eru byggingarheimildir og heimildir um bílastæði. Upplýsingar um gögn sem yfirfærsla á eldri skipulagsheimildum byggir á er að finna í skilmálanum yfirfærðar byggingarheimildir undir kafla um MANNVIRKI og skilmála um bílastæði og innkeyrslur undir kafla um SAMGÖNGUR í hverri skilmálaeiningu. Aftast í bók II er skrá yfir deiliskipulagsáætlanir þaðan sem heimildir eru yfirfærðar og deiliskipulag sem felld er úr gildi við samþykkt hverfisskipulags.

## Skilmálaeiningar í Neðra-Breiðholti

- Eins og fram kemur í kafla 7, Skilgreiningar og lykilhugtök, er hugtakið skilmálaeining skilgreint sem: Þyrping húsa, lóða og/eða borgarumhverfi á afmörkuðu landsvæði innan hverfis sem heyrir saman af sögulegum, landfræðilegum, byggingartæknilegum og/eða fagurfræðilegum ástæðum og fær því sameiginlega skipulagsskilmála.
- Neðra-Breiðholti hefur verið skipt upp í níu skilmálaeiningar sem hver hefur fengið sérstakt auðkenni frá 6.1.1 til 6.1.9, sbr. merkingar og afmörkun á upprætti. Hver þessara skilmálaeininga fær sérstaka skilmála.

**Mynd 2**

6.1 Neðra breiðholt skiptist í 9 skilmálaeiningar. Á myndinni má sjá staðsetningu skilmálaeininga í hverfinu.



## Lykiláherslur

- Flokkun skilmála er í samræmi við Gátlista um vistvæna byggð, sjá fylgiskjal hverfisskipulags, Verklýsingu hverfisskipulags fyrir borgarhluta 6 Breiðholt dags. 16. mars 2015.
- Skipulagsskilmálar flokkast í sjö áherslupætti:



### SAMFÉLAG

- Skilmálar um íbúasamsetningu, starfsemi og verslun, þjónustu í hverfinu og lýðheilsumál eins og hljóð- og loftmengun.



### MANNVIRKI

- Skilmálar um húsagerð, yfirfærðar byggingarheimildir, viðbótarbyggingarheimildir, heimildir fyrir nýbyggingar, viðhald og breytingar, niðurrif, tækjabúnað á húsum og ósamþykktar framkvæmdir.



### GÆÐI BYGGÐAR

- Skilmálar um lóðir, opin svæði, gróður, borgarbúskap, ljósvist og kvaðir á lóðum og opnum svæðum.



### SAMGÖNGUR

- Skilmálar um samgöngur eins og götur, stíga, bílastæði, innkeyrslur, bílakjallara og sameiginleg bílastæði og hjólstæði.



### VISTKERFI & MINJAR

- Skilmálar um blágrænar ofanvatnslausnir, byggðavernd, fornleifar og verndun náttúrusérkenna.



### ORKA & AUÐLINDIR

- Skilmálar um flokkun úrgangs, rafhleðslustæði og dreifistöðvar og lagnir.



### NÁTTÚRUVÁ

- Skilmálar um aðgerðir vegna flóða, náttúruhamfara, loftslagsbreytinga og óveðurs.





## Skilmálar í Neðra-Breiðholti

- Skilmálarnir fjalla um vistvænar áherslur, byggðamynstur, landnotkun, þróun og yfirbragð byggðar, þ.m.t. húsbýggingar, allt umhverfi og innviði. Skilmálar innviða taka til samgangna, hjóla- og bílastæða, útfærslu gatna, hjóla- og göngustíga og almenningsrýma, þ.m.t. leiksvæða, efnisflokkunar heimilisúrgangs og helgunarsvæða fyrir veitur. Skilmálar fyrir lóðir ná til starfsemi, byggingarmagns og hæðafjölda, svo og annarra þátta sem taldir eru upp. Í hverfisskipulaginu eru byggingarreitir stækkaðir svo þeir nái utan um núverandi og nýjar byggingar sem eru heimilaðar. Aftast í einstökum skilmálum eru tilvísanir í viðeigandi leiðbeiningar hverfisskipulags en þær eru skýringargögn með skýringarmyndum sem fjalla um nánari útfærslu á einstökum skipulagsskilmálum.
- Um hverja skilmálaeiningu gilda almenn skipulagsákvæði hverfisskipulagsins eins og þau birtast í bókum I og II og á hverfisskipulagsupprætti.
- Hverfisskipulagsuppráttur fyrir Neðra Breiðholt sýnir notkun á einstökum svæðum innan hverfisins, afmörkun skilmálaeininga, nýja byggingarreiti, fyrirkomulag samgöngumála, opin svæði og önnur skipulagsákvæði. Til hliðar við skipulagsupprátt eru skýringar á táknum og litanotkun á upprætti. Skipulagsupprátturinn er af stærð A1 eða A0 og í mælikvarða 1:3000.
- Hægt er að nálgast öll gögn hverfisskipulagsins á vefsíðunni <http://hverfisskipulag.is>.







SKILMÁLAEINING

---

# 6.1.1

Breiðholt

Neðra Breiðholt

Skilmálaeining

6.1.1 Bakkar - fjölbylishús









**Skilmálaeining 6.1.1**

Loftmynd sem sýnir  
afmörkun  
skilmálaeiningarinnar í  
hverfinu.





## Um skilmálaeiningu

– Í skilmálaeiningu 6.1.1 er íbúðabyggð og opið svæði. Byggðin einkennist af U-laga blokkum á þremur hæðum auk kjallara. Skilmálaeiningin stendur miðsvæðis í hverfinu og afmarkast að mestu af Arnarbakka til norðurs, austurs og suðurs en af lóð Breiðholtsskóla og tveggja leikskóla til vesturs. Húsagötur ganga inn í hverfið af Arnarbakka. Hverfisgarður (um 2 ha) með dvalarsvæði er í miðju hverfisins. Byggðamynstur er heildstætt og hefur tekið litlum breytingum í tímans rás. Lítið hefur verið um breytingar á deiliskipulagi en stærsta breytingin var í Leirubakka þar sem verslunarhúsi var breytt í íbúðir.

## Helstu áherslur

- *Byggingarskilmálar og skilmálar um bílastæði úr eldra deiliskipulagi sem felld er úr gildi eru yfirfærðir í nýja skilmála hverfisskipulags.*
- *Skilmálaeiningin nýtur hverfisverndar í gulum flokki á grundvelli skipulags- og byggingartæknilegrar sérstöðu og þess hversu heildstæð byggðin er.*
- *Byggingarreitir á lóðum eru stækkaðir.*
- *Heimilað verður að byggja sorpskýli/djúpgáma, hjólaskýli og smáhýsi á lóð.*
- *Heimilt er að stunda atvinnustarfsemi innan íbúðar.*
- *Fjöldi bílastæða er skilgreindur í skilmálum.*
- *Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir, gróður og meðhöndlun úrgangs innan lóðar.*
- *Í leiðbeiningum hverfisskipulags er að finna nánari útlistun á skipulags- og byggingarskilmálum fyrir svæðið.*

– Ónýttar byggingarheimildir sem fram koma í þeim deiliskipulagsáætlunum sem falla úr gildi með gildistöku hverfisskipulagsins halda sér í skipulagsskilmálum hverfisskipulags.

## 1. Starfsemi

- Starfsemi innan skilmálaeiningarinnar skal fylgja ákvæðum aðalskipulags fyrir íbúðabyggð og leiðbeiningum hverfisskipulags um Starfsemi í íbúðabyggð.
- Afla skal tilskilinna leyfa fyrir starfsemi sem skv. lögum og reglugerðum er leyfisskyld.
- Innan íbúðabyggðar er ekki heimiluð mengandi starfsemi sem skv. gildandi reglugerð um losun frá atvinnurekstri og mengunarvarnaeftirlit krefst starfsleyfis frá Umhverfisstofnun eða heilbrigðisnefnd. Mengandi starfsemi er þegar um er að ræða truflun á umhverfisþáttum sem hafa skaðleg áhrif á heilsufar almennings með m.a. óhreinkun lofts, láðs eða lagar. Mengun tekur einnig til ólyktar, hávaða og titrings.
- Heimagisting í flokki I heimiluð innan íbúðabyggðar. Gististarfsemi í flokkum II-III getur verið heimiluð hafi starfsemin verið til staðar fyrir gildistöku lagabreytingar nr. 67/2016, sem tók gildi 1. janúar 2017, enda sé um óbreytta starfsemi að ræða í sama húsnæði og áður. Þetta á þó ekki við á svæðum þar sem tekið er skýrt fram í almennri skilgreiningu landnotkunar að viðkomandi starfsemi skuli vera víkjandi. Í umfjöllun um sérstök ákvæði um hótél- og gistirými í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 koma fram nánari ákvæði um gististarfsemi innan íbúðabyggðar.
- Heimilt er að stunda starfsemi í íbúðarhúsnæði, sbr. leiðbeiningar hverfisskipulags um Starfsemi í íbúðabyggð. Starfsemi sem fer fram í íbúðarhúsnæði má ekki vera íþyngjandi fyrir aðliggjandi lóðarhafa og/eða meðlóðarhafa og verður að fara fram á almennum vinnutíma. Miðað er við rekstur með 1-3 starfsmenn. Ekki er heimilt að fjölga bílastæðum í hverfinu, hvorki á borgarlandi né á lóð, vegna starfsemi í íbúðarbyggð. Meginnýting húsnæðis skal áfram vera íbúðarhúsnæði með lögheimilisskráningu.

### Arnarbakki 8

- Á gæsluvelli er heimil starfsemi við umönnun og daggæslu barna.

## 2. Húsagerðir

- Þriggja hæða fjölbýlishús auk kjallara. Húsin eru U-laga og mynda inngarða sem snúa móti opnu svæði í miðju hverfisins.
- Við Leirubakka 34–36 eru tveggja hæða fjölbýlishús auk kjallara. Dreifistöð Veitna ohf. er sambyggð við Leirubakka 36 (43 m<sup>2</sup>– ein hæð).
- Við Arnarbakka 8 er dreifistöð Veitna ohf. (27 m<sup>2</sup>– ein hæð) og gæsluvallarhús á einni hæð.

## 3. Verslun og þjónusta

- Í skilmálaeiningunni er ekki skilgreint verslunar- eða þjónustuhúsnæði.

## 4. Fjölgun íbúða

- Ekki er heimilt að fjölga íbúðum í núverandi húsum.

## 5. Lýðheilsa

- Til að stuðla að bættri lýðheilsu þarf að tryggja gott aðgengi um allt svæðið fyrir gangandi vegfarendur. Aðgengi þarf að vera sérstaklega gott að almenningssrymum, sbr. skilmálalið um almenningssrymi. Við hönnun og útfærslu almenningssryma þarf að huga að þörfum allra, sérstaklega barna, ungmenna og hreyfihamlaðra.
- Lýsing og hönnun mannvirkja, gróðurs og annarra innviða í almenningssrymum skal auka öryggistilfinningu þeirra sem þau nota og hvetja þannig til notkunar sem flestra þjóðfélagshópa.

## 6. Yfirfærðar byggingarheimildir

### Almenn ákvæði

- Byggingarheimildir eldra deiliskipulags sem fellur úr gildi við gildistöku hverfisskipulags yfirferast í hverfisskipulag. Í töflunni að aftan eru birtar yfirfærðar byggingarheimildir, tilvísanir í skilmála sem yfirferast og upplýsingar um brúttóflatarmál bygginga, skv. fasteignaskrá og landupplýsingum Reykjavíkur (LUKR).
- Í töflunni er vísað í útskýringar sem lýsa yfirfærðri byggingarheimild og því hvernig mismunur á brúttóflatarmáli og yfirfærðum byggingarheimildum er fundinn út. Útskýringarnar eru birtar fyrir aftan töfluna.
- Þeir fyrirvarar eru gerðir að upplýsingar um brúttóflatarmál, eins og það birtist í lið B í töflu, geta verið rangar bæði hjá fasteignaskrá og LUKR en bent er á að fasteignareigandi sem hyggst nýta sér yfirfærðar ónýttar byggingarheimildir ber ábyrgð á því að brúttóflatarmál fasteignar sé rétt skráð, í samræmi við samþykktu aðaluppdrætti. Af þeim sökum er þess krafist að þegar sótt er um byggingarleyfi til að nýta yfirfærðar ónýttar heimildir fylgi umsókninni samþykktur aðaluppdráttur af byggingunni eins og hún er, þeim breytingum sem óskað er eftir og uppfærðri skráningartöflu, sbr. ákvæði í gr. 2.4.1 í byggingarreglugerð 12/ 2012.
- 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:
  - a) Nýting skal vera innan byggingarreits eins og hann var afmarkaður í eldra deiliskipulagi. Upplýsingar um eldri byggingarreit er að finna á uppdrætti/ korti fyrir aftan. Uppdrátturinn sýnir skilmálaeininguna, lóðarmörk og eldri byggingarreit.
  - b) Nýting skal vera í samræmi við eldri skilmála, þ.m.t. þakform, þakhalla og önnur takmarkandi atriði sem fram koma í útskýringum fyrir aftan.

- *c) Fyrir samtengd hús, s.s. rað- og parhús og fjölbýlishús skulu breytingar hannaðar heildstætt.*
  - 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 er að finna skrá yfir deiliskipulag þaðan sem yfirfærðar byggingarheimildir flytjast.

## Yfirfærsla byggingaheimilda

- Y** Yfirfært byggingarmagn (m<sup>2</sup>) úr eldra deiliskipulagi
- Ú** Útskýring – útlístan á yfirfærðum heimildum. Útskýringar eru birtar fyrir aftan töflu
- H** Heimild – deiliskipulag sem felld er úr gildi þaðan sem byggingarmagn yfirfærast
- B** Brúttóflatarmál (m<sup>2</sup>) núverandi byggingar
- Ó** Ónýtt byggingarmagn (m<sup>2</sup>) sem yfirfærast úr eldra deiliskipulagi
- \* Óstaðfest tala
- \*\* Byggt yfirfært

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Blöndubakki 1	** 828 m <sup>2</sup>	C	H1, H4	828 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Blöndubakki 3	** 774 m <sup>2</sup>	C	H1, H4	774 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Blöndubakki 5	** 731 m <sup>2</sup>	C	H1, H4	731 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Blöndubakki 6	** 800 m <sup>2</sup>	C	H1, H4	800 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Blöndubakki 7	** 822 m <sup>2</sup>	C	H1, H4	822 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Blöndubakki 8	** 747 m <sup>2</sup>	C	H1, H4	747 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Blöndubakki 9	** 822 m <sup>2</sup>	C	H1, H4	822 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Blöndubakki 10	** 715 m <sup>2</sup>	C	H1, H4	715 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Blöndubakki 11	** 718 m <sup>2</sup>	C	H1, H4	718 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Blöndubakki 12	** 795 m <sup>2</sup>	C	H1, H4	795 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Blöndubakki 13	** 777 m <sup>2</sup>	C	H1, H4	777 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Blöndubakki 14	** 795 m <sup>2</sup>	C	H1, H4	795 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Blöndubakki 15	** 823 m <sup>2</sup>	C	H1, H4	823 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Blöndubakki 16	** 695 m <sup>2</sup>	C	H1, H4	695 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Blöndubakki 18	** 751 m <sup>2</sup>	C	H1, H4	751 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Blöndubakki 20	** 798 m <sup>2</sup>	C	H1, H4	798 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Dvergabakki 2	** 540 m <sup>2</sup>	A	H1, H4	540 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Dvergabakki 4	** 542 m <sup>2</sup>	A	H1, H4	542 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Dvergabakki 6	** 542 m <sup>2</sup>	A	H1, H4	542 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Dvergabakki 8	** 816 m <sup>2</sup>	A	H1, H4	816 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Dvergabakki 10	** 598 m <sup>2</sup>	A	H1, H4	598 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Dvergabakki 12	** 598 m <sup>2</sup>	A	H1, H4	598 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Dvergabakki 14	** 817 m <sup>2</sup>	A	H1, H4	817 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Dvergabakki 16	** 539 m <sup>2</sup>	A	H1, H4	539 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Dvergabakki 18	** 538 m <sup>2</sup>	A	H1, H4	538 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Dvergabakki 20	** 540 m <sup>2</sup>	A	H1, H4	540 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Dvergabakki 22	** 735 m <sup>2</sup>	C	H1, H4	735 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Dvergabakki 24	** 733 m <sup>2</sup>	C	H1, H4	733 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Dvergabakki 26	** 935 m <sup>2</sup>	C	H1, H4	935 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Dvergabakki 28	** 686 m <sup>2</sup>	C	H1, H4	686 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Dvergabakki 30	** 702 m <sup>2</sup>	C	H1, H4	702 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Dvergabakki 32	** 935 m <sup>2</sup>	C	H1, H4	935 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Dvergabakki 34	** 733 m <sup>2</sup>	C	H1, H4	733 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Dvergabakki 36	** 735 m <sup>2</sup>	C	H1, H4	735 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Eyjabakki 1	** 714 m <sup>2</sup>	A	H1, H4	714 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Eyjabakki 2	** 735 m <sup>2</sup>	A	H1, H4	735 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Eyjabakki 3	** 711 m <sup>2</sup>	A	H1, H4	711 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó	Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Eyjabakki 4	** 733 m <sup>2</sup>	A	H1, H4	733 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	Grýtubakki 4	** 667 m <sup>2</sup>	C	H1, H4	667 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Eyjabakki 5	** 908 m <sup>2</sup>	A	H1, H4	908 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	Grýtubakki 6	** 987 m <sup>2</sup>	C	H1, H4	987 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Eyjabakki 6	** 935 m <sup>2</sup>	A	H1, H4	935 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	Grýtubakki 8	** 667 m <sup>2</sup>	C	H1, H4	667 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Eyjabakki 7	** 675 m <sup>2</sup>	A	H1, H4	675 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	Grýtubakki 10	** 667 m <sup>2</sup>	C	H1, H4	667 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Eyjabakki 8	** 707 m <sup>2</sup>	A	H1, H4	707 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	Grýtubakki 12	** 946 m <sup>2</sup>	C	H1, H4	946 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Eyjabakki 9	** 675 m <sup>2</sup>	A	H1, H4	675 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	Grýtubakki 14	** 669 m <sup>2</sup>	C	H1, H4	669 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Eyjabakki 10	** 707 m <sup>2</sup>	A	H1, H4	707 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	Grýtubakki 16	** 675 m <sup>2</sup>	C	H1, H4	675 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Eyjabakki 11	** 908 m <sup>2</sup>	A	H1, H4	908 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	Grýtubakki 18	** 674 m <sup>2</sup>	C	H1, H4	674 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Eyjabakki 12	** 935 m <sup>2</sup>	A	H1, H4	935 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	Grýtubakki 20	** 667 m <sup>2</sup>	C	H1, H4	667 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Eyjabakki 13	** 711 m <sup>2</sup>	A	H1, H4	711 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	Grýtubakki 22	** 987 m <sup>2</sup>	C	H1, H4	987 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Eyjabakki 14	** 733 m <sup>2</sup>	A	H1, H4	733 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	Grýtubakki 24	** 667 m <sup>2</sup>	C	H1, H4	667 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Eyjabakki 15	** 714 m <sup>2</sup>	A	H1, H4	714 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	Grýtubakki 26	** 667 m <sup>2</sup>	C	H1, H4	667 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Eyjabakki 16	** 680 m <sup>2</sup>	A	H1, H4	680 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	Grýtubakki 28	** 946 m <sup>2</sup>	C	H1, H4	946 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Eyjabakki 18	** 822 m <sup>2</sup>	C	H1, H4	822 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	Grýtubakki 30	** 669 m <sup>2</sup>	C	H1, H4	669 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Eyjabakki 20	** 766 m <sup>2</sup>	C	H1, H4	766 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	Grýtubakki 32	** 675 m <sup>2</sup>	C	H1, H4	675 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Eyjabakki 22	** 737 m <sup>2</sup>	C	H1, H4	737 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	Hjaltabakki 2	** 674 m <sup>2</sup>	C	H1, H4	674 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Eyjabakki 24	** 825 m <sup>2</sup>	C	H1, H4	825 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	Hjaltabakki 4	** 667 m <sup>2</sup>	C	H1, H4	667 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Eyjabakki 26	** 825 m <sup>2</sup>	C	H1, H4	825 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	Hjaltabakki 6	** 987 m <sup>2</sup>	C	H1, H4	987 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Eyjabakki 28	** 751 m <sup>2</sup>	C	H1, H4	751 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	Hjaltabakki 8	** 667 m <sup>2</sup>	C	H1, H4	667 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Eyjabakki 30	** 751 m <sup>2</sup>	C	H1, H4	751 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	Hjaltabakki 10	** 667 m <sup>2</sup>	C	H1, H4	667 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Eyjabakki 32	** 822 m <sup>2</sup>	C	H1, H4	822 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	Hjaltabakki 12	** 946 m <sup>2</sup>	C	H1, H4	946 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Ferjubakki 2-16	** 5774 m <sup>2</sup>	C	H1, H4	5774 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	Hjaltabakki 14	** 669 m <sup>2</sup>	C	H1, H4	669 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Grýtubakki 2	** 674 m <sup>2</sup>	C	H1, H4	674 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	Hjaltabakki 16	** 675 m <sup>2</sup>	C	H1, H4	675 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Hjaltabakki 18-32	** 5795 m <sup>2</sup>	C	H1, H4	5795 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Jörfabakki 2	** 713 m <sup>2</sup>	C	H1, H4	713 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Jörfabakki 4	** 711 m <sup>2</sup>	C	H1, H4	711 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Jörfabakki 6	** 906 m <sup>2</sup>	C	H1, H4	906 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Jörfabakki 8	** 799 m <sup>2</sup>	C	H1, H4	799 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Jörfabakki 10	** 799 m <sup>2</sup>	C	H1, H4	799 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Jörfabakki 12	** 856 m <sup>2</sup>	C	H1, H4	856 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Jörfabakki 14	** 738 m <sup>2</sup>	C	H1, H4	738 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Jörfabakki 16	** 741 m <sup>2</sup>	C	H1, H4	741 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Jörfabakki 18	** 790 m <sup>2</sup>	C	H1, H4	790 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Jörfabakki 20	** 698 m <sup>2</sup>	C	H1, H4	698 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Jörfabakki 22	** 811 m <sup>2</sup>	C	H1, H4	811 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Jörfabakki 24	** 791 m <sup>2</sup>	C	H1, H4	791 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Jörfabakki 26	** 791 m <sup>2</sup>	C	H1, H4	791 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Jörfabakki 28	** 817 m <sup>2</sup>	C	H1, H4	817 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Jörfabakki 30	** 698 m <sup>2</sup>	C	H1, H4	698 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Jörfabakki 32	** 790 m <sup>2</sup>	C	H1, H4	790 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Kóngsbakki 1-15	** 5693 m <sup>2</sup>	C	H1, H4	5693 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Kóngsbakki 2	** 727 m <sup>2</sup>	C	H1, H4	727 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Kóngsbakki 4	** 724 m <sup>2</sup>	C	H1, H4	724 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Kóngsbakki 6	** 929 m <sup>2</sup>	C	H1, H4	929 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Kóngsbakki 8	** 724 m <sup>2</sup>	C	H1, H4	724 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Kóngsbakki 10	** 724 m <sup>2</sup>	C	H1, H4	724 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Kóngsbakki 12	** 816 m <sup>2</sup>	C	H1, H4	816 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Kóngsbakki 14	** 696 m <sup>2</sup>	C	H1, H4	696 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Kóngsbakki 16	** 723 m <sup>2</sup>	C	H1, H4	723 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Leirubakki 2	** 739 m <sup>2</sup>	C	H1, H4	739 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Leirubakki 4	** 523 m <sup>2</sup>	C	H1, H4	523 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Leirubakki 6	** 961 m <sup>2</sup>	C	H1, H4	961 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Leirubakki 8	** 790 m <sup>2</sup>	C	H1, H4	790 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Leirubakki 10	** 790 m <sup>2</sup>	C	H1, H4	790 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Leirubakki 12	** 967 m <sup>2</sup>	C	H1, H4	967 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Leirubakki 14	** 561 m <sup>2</sup>	C	H1, H4	561 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Leirubakki 16	** 748 m <sup>2</sup>	C	H1, H4	748 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Leirubakki 18	** 767 m <sup>2</sup>	C	H1, H4	767 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Leirubakki 20	** 672 m <sup>2</sup>	C	H1, H4	672 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Leirubakki 22	** 761 m <sup>2</sup>	C	H1, H4	761 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Leirubakki 24	** 672 m <sup>2</sup>	C	H1, H4	672 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Leirubakki 26	** 749 m <sup>2</sup>	C	H1, H4	749 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Leirubakki 28	** 812 m <sup>2</sup>	C	H1, H4	812 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Leirubakki 30	** 754 m <sup>2</sup>	C	H1, H4	754 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Leirubakki 32	** 757 m <sup>2</sup>	C	H1, H4	757 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Leirubakki 34	588 m <sup>2</sup>	D	H1, H8	593 m <sup>2</sup>	0
Leirubakki 36	** 43 m <sup>2</sup>	G	H1	43 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Leirubakki 36	1500 m <sup>2</sup>	D	H1, H8	1428 m <sup>2</sup>	72 m <sup>2</sup>



Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Maríubakki 2	** 624 m <sup>2</sup>	C	H1, H4	624 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Maríubakki 4	** 613 m <sup>2</sup>	C	H1, H4	613 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Maríubakki 6	** 963 m <sup>2</sup>	C	H1, H4	963 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Maríubakki 8	** 753 m <sup>2</sup>	C	H1, H4	753 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Maríubakki 10	** 681 m <sup>2</sup>	C	H1, H4	681 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Maríubakki 12	** 888 m <sup>2</sup>	C	H1, H4	888 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Maríubakki 14	** 569 m <sup>2</sup>	C	H1, H4	569 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Maríubakki 16	** 596 m <sup>2</sup>	C	H1, H4	596 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Maríubakki 18	** 633 m <sup>2</sup>	C	H1, H4	633 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Maríubakki 20	** 631 m <sup>2</sup>	C	H1, H4	631 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Maríubakki 22	** 904 m <sup>2</sup>	C	H1, H4	904 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Maríubakki 24	** 672 m <sup>2</sup>	C	H1, H4	672 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Maríubakki 26	** 672 m <sup>2</sup>	C	H1, H4	672 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Maríubakki 28	** 903 m <sup>2</sup>	C	H1, H4	903 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Maríubakki 30	** 664 m <sup>2</sup>	C	H1, H4	664 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Maríubakki 32	** 776 m <sup>2</sup>	C	H1, H4	776 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Írabakki 2-16	** 5789 m <sup>2</sup>	C	H1, H4	5789 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Írabakki 18	** 635 m <sup>2</sup>	C	H1, H4	635 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Írabakki 20	** 631 m <sup>2</sup>	C	H1, H4	631 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Írabakki 22	** 1019 m <sup>2</sup>	C	H1, H4	1019 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Írabakki 24	** 552 m <sup>2</sup>	C	H1, H4	552 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Írabakki 26	** 586 m <sup>2</sup>	C	H1, H4	586 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Írabakki 28	** 552 m <sup>2</sup>	C	H1, H4	552 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Írabakki 30	** 1022 m <sup>2</sup>	C	H1, H4	1022 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Írabakki 32	** 631 m <sup>2</sup>	C	H1, H4	631 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Írabakki 34	** 635 m <sup>2</sup>	C	H1, H4	635 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
	** 27 m <sup>2</sup>	G	H1	27 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>

## A

### Bakkar - fjölbýlishús með bílageymslum

- Mænishæð að hámarki 9,85 m.

- Hæsta veggshæð með kjallara er 12,55 m.

- Garðar eru fyrir íbúðir neðstu hæðar. Heimilt er að girða garðana með limgerðum. Eigandi skal annast sérfrágang og viðhald þeirra

### GÖTUR, STÍGAR OG GANGSTÉTTIR

- Gangstígar eru heimilir almenningi til gönguumferðar. Óheimilt er að loka gangstígum.

### HÚSAGERÐIR

- Fjölbýlishús á þremur hæðum með bílageymslum í kjallara.

### ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

- Valmápak með þakhalla 1:4, mæni skal vera yfir miðju hússins. Ekki má skerða þakformið t.d. með veggjum eða veggglutum upp fyrir þakbrún á annan hátt.

- Þakbrún má vera mest 30 cm lóðrétt upp af efri brún plötu í vegglinu. Mesta hæð í mæni 1,75 m.

- Þakluggar skulu fylgja þakforminu

## C

**Bakkar - fjölbýlishús án bílageymsla**

- Mænishæð að hámarki 9,85 m.
- Hæsta vegghæð með kjallara er 12,55 m.
- Garðar eru fyrir íbúðir neðstu hæðar. Heimilt er að girða garðana með limgerðum. Eigandi skal annast sérfrágang og viðhald þeirra

**ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS**

- Valmaþak með þakhalla 1:4, mænir skal vera yfir miðju hússins. Ekki má skerða þakformið t.d. með veggjum eða veggglutum upp fyrir þakbrún á annan hátt.
- Þakbrún má vera mest 30 cm lóðrétt upp af efri brún plötu í vegglinu. Mesta hæð í mæni 1,75 m.

- Þakgluggar skulu fylgja þakforminu

**GÖTUR, STÍGAR OG GANGSTÉTTIR**

- Gangstígar eru heimilir almenningi til gönguumferðar. Óheimilt er að loka gangstígum.

**HÚSAGERÐIR**

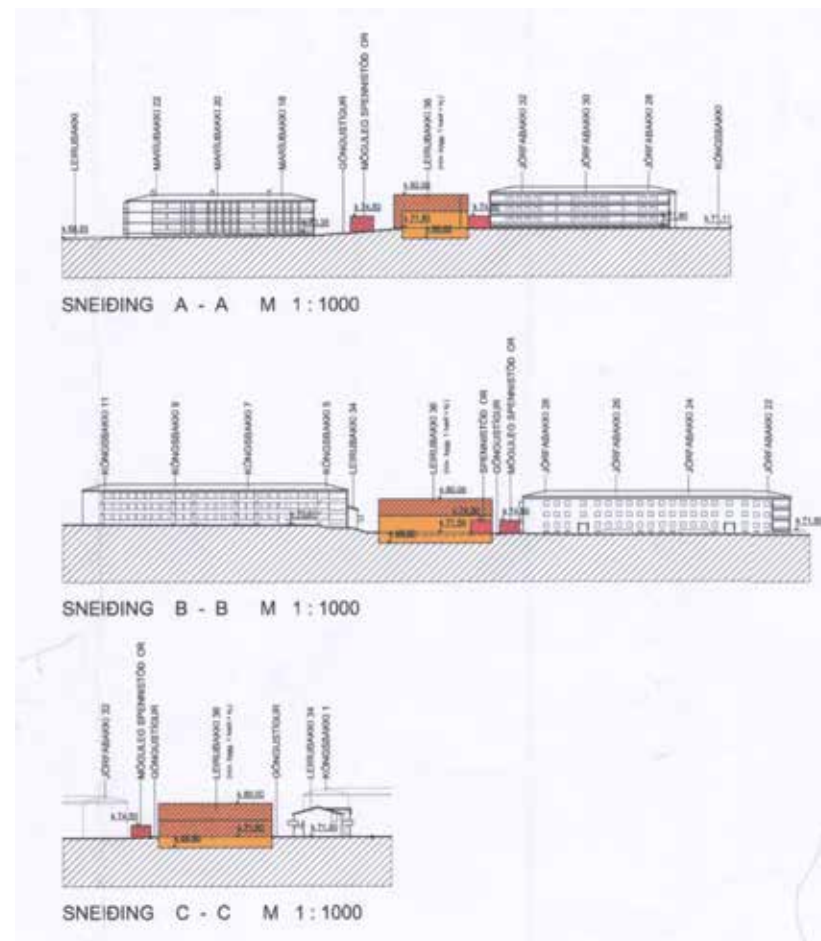
- Fjölbýlishús á þremur hæðum með kjallara.

## D

**Leirubakki 34 - 36**

- Hæðartakmarkanir, sjá skýringamynd

Leirubakki 34-36



Skýringamyndir - Hæðartakmarkanir

**HÚSAGERÐIR**

- Fjölbýlishús á tveimur hæðum.

**Leirubakki 36**

- Tveggja hæða ásamt kjallara.
- Spennistöð OR er áföst húsinu.



**Annað**

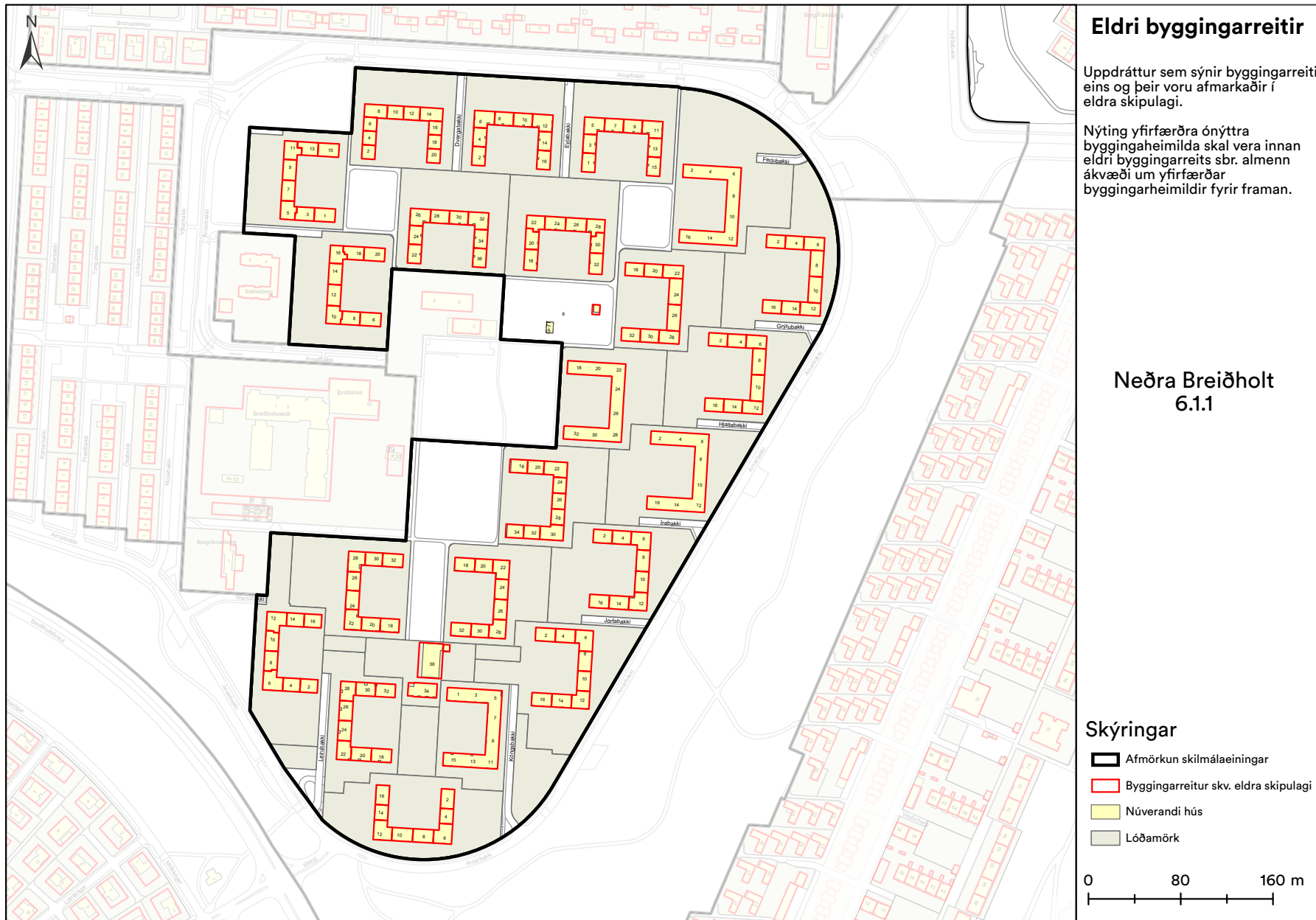
**Leirubakki 36**

**HÚSAGERÐIR**

- Spennistöð á einni hæð, spennistöðin er sambyggð fjölbýlishúsinu að Leirubakka 36

**HÚSAGERÐIR**

- Spennistöð á einni hæð.



## 7. Viðbótarbyggingarheimildir

- Skilmálaeiningin nýtur hverfisverndar í gulum flokki, sbr. skilmálalið um verndarákvæði. Engar viðbótarbyggingarheimildir eru gefnar.

## 8. Nýbyggingar

- Skilmálaeiningin nýtur hverfisverndar í gulum flokki, sbr. skilmálalið um verndarákvæði, og telst fullbyggð.

## 9. Aðrar byggingar á lóð

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

### Sorpskýli og hjólaskýli

- Heimilt er að byggja eitt sorpskýli á hverri lóð. Fylgja skal leiðbeiningum og skilmálum hverfisskipulags um meðhöndlun úrgangs.
- Heimilt er að byggja eitt hjólaskýli á lóð.
- Sorpskýli og hjólaskýli reiknast ekki inn í nýtingarhlutfall lóðar.

### Smáhýsi

- Heimilt er að byggja stakstæð smáhýsi á lóð sem mega að hámarki vera 15 m<sup>2</sup> hvert og mesta hæð þeirra 2,5 metrar frá yfirborði lóðar og upp á efstu brún þaks, sbr. ákvæði gildandi byggingarreglugerðar um smáhýsi á lóð. Smáhýsi geta verið garðskúrar og -skálar, gróðurhús o.þ.h. en ekki er heimilt að útbúa þau til íbúðar.
- Einungis er heimilt að byggja eitt smáhýsi á lóð við sérbýlishús. Þar sem par- og raðhús standa á sameiginlegum lóðum er heimilt að byggja eitt smáhýsi á sérálfnotareit hverrar íbúðar. Á lóðum fjölbýlishúsa er að hámarki

heimilt að byggja þrjú smáhýsi á sameiginlegri lóð. Ekki er heimilt að byggja smáhýsi á sérálfnotareitum einstakra íbúða í fjölbýlishúsum.

- Smáhýsi reiknast ekki inn í nýtingarhlutfall lóða.

## 10. Byggingarreitir og gjöld

### Byggingarreitir

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

### Takmarkaður byggingarreitur

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

### Aðalbyggingarreitur

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

### Gjöld fyrir byggingarheimildir

- Greiða þarf gatnagerðargjöld fyrir viðbótarfermetra sem samþykkt er að byggja á grundvelli þessa hverfisskipulags skv. lögum nr. 153/2007 um gatnagerðargjöld og samþykktar um gatnagerðargjöld í Reykjavík 725/2007. Á þróunar- og uppbyggingarsvæðum þar sem uppbygging krefst nýs deiliskipulags eða breytinga á gildandi deiliskipulagi gilda samningsmarkmið Reykjavíkurborgar þar sem við á.

## 11. Svalir og svalalokanir

- Svalir og svalalokanir eru heimilar enda falli þær vel að viðkomandi húsi hvað varðar byggingarstíl, stærð, form, efni og frágang.
- Við útfærslu og staðsetningu svala og svalalokana skal taka mið af þéttleika byggðar og tryggja viðunandi dagsbirtuskilyrði. Svalir og svalalokanir skulu ekki auka skuggavarp eða innsýn til nágranna verulega.
- Hönnun og útfærsla svala og svalalokana skal vera samræmd fyrir allt húsið nema aðstæður og hlutverk svalanna sé mismunandi og ekki um sömu hlið á húsinu að ræða.
- Lágmarkshæð undir svalir við gangstétt er 2,4 metrar.
- Í leiðbeiningum hverfisskipulags um svalir og þakbreytingar er fjallað nánar um hvernig framangreind skilyrði eru uppfyllt.

### Hverfisvernd

- Skilmálaeiningin nýtur hverfisverndar í gulum flokki, sbr. skilmáalið um verndarákvæði. Ekki er heimilt að breyta stærð eða formi núverandi svala eða koma fyrir nýjum svölum á húsum innan einingarinnar.

### Sjá leiðbeiningar

- Svalir og útlitsbreytingar
- Þakbreytingar

## 12. Þakgerð og frágangur þaks

- Þar sem þakgerð hefur verið skilgreind í eldra deiliskipulagi yfirfærast hún í hverfisskipulag og kemur fram í þessum skilmáalið og skilmáalið um yfirfærðar byggingarheimildir.
- Þar sem heimild er til viðbygginga, ofanábygginga og/eða nýbygginga koma upplýsingar um þakgerð fram í skilmáalið um viðbótarbyggingarheimildir.

- Þakefni og tæknilegur frágangur þaks er frjálst. Heimilt er að tæknibúnaður fari 1,5 metra upp fyrir gefnar hámarkshæðir á þakfleti, sbr. skilmáalið um tæknibúnað.
- Kvistir eru ekki heimilaðir.

### Hverfisvernd

- Skilmálaeiningin nýtur hverfisverndar í gulum flokki, sbr. skilmáalið um verndarákvæði. Ekki er heimilt að breyta þakformi á húsum innan einingarinnar.

### Sjá leiðbeiningar

- Þakbreytingar

## 13. Útlitsbreytingar og viðhald

- Við allar útlitsbreytingar og viðhald skal taka tillit til og raska sem minnst frumgerð húss og sérkennum þess, s.s. formum og hlutföllum, gluggum og gluggasetningu, inngöngum, áferð, efnisvali, litum og mynstrum.

### Hverfisvernd

- Skilmálaeiningin nýtur hverfisverndar í gulum flokki, sbr. skilmáalið um verndarákvæði. Mikilvægt er að við viðhald einstakra húsa sé haft í huga að sérkennum byggðarinnar sé raskað sem minnst.

### Sjá leiðbeiningar

- Svalir og útlitsbreytingar

## 14. Kjallari

- Kjallarar eru heimilir þar sem aðstæður leyfa. Heimilt er að taka í notkun ósamþykkt rými í kjöllum húsa sem til hafa orðið s.s. vegna náttúrulegs landhalla, enda mun umfang húss ekki aukast. Heimilt er að grafa frá einni úthlið kjallara en þó ekki dýpra en sem nemur helmingi salarhæðar kjallara. Sækja þarf um byggingarleyfi. Skipulagsfulltrúi ákvarðar hvort aukið byggingarmagn uppfyllir ákvæði 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.



### Gæsluvalarhús

- Kjallari er ekki heimilaður undir gæsluvalarhúsi við Arnarbakka 8.

### Dreifistöðvar

- Kjallarar eru ekki heimilaðir undir dreifistöðvum við Arnarbakka 8 og Leirubakka 36.

## 15. 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.

### Hverfisvernd

- Skilmálaeiningin nýtur hverfisverndar í gulum flokki, sbr. skilmálalið um verndarákvæði. Varðveislugildi húsa innan einingarinnar er því talið hátt.

## 16. 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.

### Sjá leiðbeiningar

- [Þakbreytingar](#)

## 17. 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.

## 18. Lóðamörk

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

### Frágangur á lóðamörkum

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

- Þar sem lóðir liggja að jaðri opinna eða náttúrulegra svæða skal afmarka lóð með gróðri, grjóthleðslum eða með öðrum hætti sem fellur vel að hinu opna eða náttúrulega svæði. Ekki er leyfilegt að setja upp girðingar á slíkum lóðamörkum.

## 19. 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.
- Heimilt er að útbúa niðurgrafna verönd við hús þar sem aðstæður leyfa. Niðurgrafin verönd má ekki fara nær lóðamörkum en 3 metra og þarf að vera innan byggingarreits. Heimilt er að grafa frá einni úthlið kjallara en þó ekki dýpra en sem nemur helmingi salarhæðar kjallara, sbr. skilmála um kjallara.
- Við uppbyggingu skal lóðaruppdráttur sem sýnir fyrirkomulag lóðar fylgja aðaluppdrætti. Þar skal sýna skipulag og útfærslu lóðar, þ.m.t. hæðarsetningu, frágang bílastæða, gróðursetningu, plöntuval og ofanvatnslausnir ásamt öðrum almennum frágangi á lóðinni.

### Gróður á lóðum

- Við uppbyggingu eða viðbyggingu á lóð skal sjá til þess að hlutfall gróðurs innan lóðar minnki sem minnst. Leiðir til þess eru t.d. að rækta nýjan gróður annars staðar og/eða að auka gegndræpi á lóð, sbr. skilmála um blágrænar ofanvatnslausnir.
- Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval á lóðamörkum.

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

### Sérnotafletir

- Þar sem eru sérnotafletir fyrir íbúðir jarðhæðar í fjölbýlishúsum er heimilt að girða þá af með limgerði eða girðingu. Eigendur samliggjandi sérnotafleta skulu koma sér saman um frágang á sameiginlegum mörkum. Þar sem sérnotafletir liggja að lóðamörkum skal frágangur vera í samræmi við ákvæði skilmáaliðar um lóðamörk.
- Stærð og afmörkun sérnotafatar skal koma fram á samþykktum aðaluppdráttum eða mæliblöðum. Eigendur skulu annast sérfrágang og viðhald þeirra.
- Ekki er heimilt að ráðstafa sérnotafötum undir bílastæði.

### Sjá leiðbeiningar

- Útfærsla lóða

## 20. 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 viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja aðgengi allra, óháð hreyfigetu.
- Lóðarhafar skulu sammælast um frágang á mörkum gatna, gangstétta og húsa. Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilegan fjölbreytileika.

### Gróður á opnum svæðum

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

- Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval.
- Sækja þarf um leyfi til Reykjavíkurborgar til að fella tré sem eru hærri en 8 metrar eða eldri en 60 ára. Sjá nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um almenningsrými.

### Hverfisgarðar

- Innan skilmálaeiningarinnar er hverfisgarður skv. hverfisskipulagsuppdætti. Auka skal við trjágróður og annan gróður á svæðinu.

### Dvalar- og leiksvæði

- Innan skilmálaeiningarinnar eru svæði sem teljast dvalar- og/eða leiksvæði samkvæmt leiksvæðastefnu Reykjavíkur, sjá hverfisskipulagsuppdætti.
- Frágangur skal fylgja leiksvæðastefnu Reykjavíkur og leiðbeiningum hverfisskipulags.

### Kyrrlát svæði

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

### Sjá leiðbeiningar

- Almenningsrými

## 21. Borgarbúskapur

- Heimilt er að nýta lóðir og borgarland fyrir borgarbúskap sem ætlaður er íbúum í hverfinu, s.s. ræktun á matjurtum og hæsnahald. Ef nýta á borgarland fyrir borgarbúskap skal sækja um leyfi til umhverfis- og skipulagssviðs sem ákvarðar stærð og nánari legu svæðis.
- Ef stunda á hæsnahald þarf að sækja um leyfi heilbrigðisnefndar og fylgja samþykkt um hæsnahald í Reykjavík utan skipulagðra landbúnaðarsvæða nr. 815/2014 ásamt tilheyrandi leiðbeiningum Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur.

- Heimild til matvælaræktunar á borgarlandi er tímabundinn afnotaréttur sem nánar er skilgreindur í afnotaleyfi.
- Þegar heimildir um borgarbúskap eru nýttar þarf að fylgja leiðbeiningum.

### Sjá leiðbeiningar

- Borgarbúskapur

## 22. Ljósvisst

- 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 ljósvisst.

### Sjá leiðbeiningar

- Ljósvisst

## 23. Hljóðvisst

- Skilmálaeiningin liggur nærri umferðarpungri götu eða götum. Gera má ráð fyrir ýmsum mótvægisáðgerðum, s.s. hljóðmönnum, hljóðveggjum eða byggingartæknilegum aðgerðum. Sýna þarf fram á hvernig kröfur um hljóðstig utandyra eru uppfylltar, t.d. með fyrirkomulagi bygginga og/eða annarra mannvirkja. Í hönnun skal einnig sýnt fram á að kröfur um hljóðstig við byggingar séu uppfylltar.
- Hljóðvisst innandyra skal leyst með byggingartæknilegum aðgerðum. Sýna skal fram á gildi mótvægisáðgerða vegna hljóðvistar með gerð hljóðvistarskýrslu fyrir hverja framkvæmd við uppbyggingu á svæðinu. Gera skal grein fyrir völdum lausnum fyrir útveggi, glugga, svalalokanir, aðgerðir á lóð o.s.frv. og hvernig viðkomandi aðgerðir mæta kröfum um

hljóðstig við byggingar og á útisvæðum, sbr. ákvæði í byggingarreglugerð og leiðbeiningar Mannvirkjastofnunar um hljóðvist.

- Helstu vandamál tengd hljóðvist eru syðst í einingunni vegna nálægðar við Breiðholtsbraut.
- Kyrrlátt svæði er skilgreint á opnu svæði austan við skólalóð Breiðholtsskóla.

## 24. Loftgæði

- Útfæra skal gróðurbelti á lóðum og borgarlandi nálægt umferðarþungum götum til að draga úr loftmengun.
- Gróðurbeltið skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni.

## 25. 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.

- Stofnlagnir Veitna liggja um skilmálaeininguna. Á skipulagsuppdrætti hefur verið afmarkað helgunarsvæði í kringum lögnina, merkt kvaðir á uppdrætti.

- Óheimilt er að raska landi á helgunarsvæði stofnlagna nema í samráði við Veitur.

## 26. 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.
- Á borgarlandi er heimilt að koma fyrir stömpum undir úrgang, s.s. meðfram göngustígum og/eða á opnum svæðum innan skilmálaeiningarinnar. Leitast skal við að setja upp flokkunarstampa þar sem endurvinnslufni falla til og söfnun þeirra þykir hagkvæm.

### Fjölbýli

- Heimilt er að byggja skýli, gerði eða geymslu fyrir úrgang innan lóðar, sbr. skilmála um aðrar byggingar á lóð. Einnig er heimilt að koma fyrir gámum á yfirborði eða djúpgámum. Fylgja skal hönnunarviðmiðum um úrgangslausnir við íbúðarhúsnæði sem umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar hefur gefið út.
- Tilgangur heimildarinnar er að gera flokkun endurvinnslufna aðgengilegri fyrir stór fjöleignarhús með mörgum geymslum undir úrgang og bæta aðgengi starfsfólks sorphirðunnar og hirðubíla.
- Í eldra fjölbýlishúsi með innbyggða rennu og geymslu undir úrgang skal hætta notkun á rennum og geymslum þegar þessi heimild er nýtt. Heimilt er að breyta aflögðum geymslum í almenna geymslu.
- Lóðarhafi ber ábyrgð á að rými fyrir ílát henti áætluðu úrgangsmagni sem til fellur í húsnæðinu og að aðgengi sé gott til losunar íláta. Ílát undir úrgang skulu staðsett á jarðhæð, á einum stað og standa sem næst aðkomu að lóð þegar losun fer fram eða ekki lengra en 15 m frá lóðarmörkum.

- Heimilt er að setja upp safnkassa á lóð sem tekur við lífrænum úrgangi og skilar næringarríkri gróðurmold til baka í lóðina. Safnkassi skal ekki standa nærri íbúðarhúsi á lóðinni eða íbúðarhúsi á nágrennalóð.
- Heimilt er að afmarka svæði og byggja skýli eða gerði á lóð til að íbúar geti skipst á nytjahlutum eða byggingarefnum. Umhirða og umsjón er á ábyrgð lóðarhafa.

### Arnarbakki 8

- Heimilt er að byggja skýli, gerði eða geymslu fyrir úrgang fyrir starfsemi gæsluvallar, sbr. skilmála um aðrar byggingar á lóð.

## 27. 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.
- Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar við gerð rafhleðslustæða.

## 28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

- Kvaðir um legu lagna koma fram á útgefnum hæða- og mæliblöðum. Þegar sótt er um byggingarleyfi þarf lóðarhafi að leggja fram mæliblað sem er í samræmi við gildandi hverfisSKIPULAG.
- Lóðarhafi ber kostnað af öllum breytingum á lögnum veitufyrirtækja eða færslu þeirra vegna uppbyggingar á lóðinni. Allar breytingar og/eða færslur þarf að gera í samráði við viðkomandi veitufyrirtæki.
- Við Arnarbakka 8 og Leirubakka 36 eru spennistöðvar Veitna ohf.

## 29. 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 skipulagsyfyrirvöld í borginni.
- Þar sem aukið er við byggingarmagn innan lóðar skal innleiða blágrænar ofanvatnslausnir (þ.m.t. gegndræpt yfirborð) svo að afrennslisstuðull lóðarinnar hækki ekki.
- Við nýframkvæmdir á borgarlandi skal leitast við að innleiða blágrænar ofanvatnslausnir, s.s. við hönnun og útfærslur á almenningsrýmum, opnum svæðum, götum og stígum.

### Sjá leiðbeiningar

- [Blágrænar ofanvatnslausnir](#)

## 30. Verndarákvæði

- Gerð er tillaga um að byggðin innan Arnarbakka, þ.e. fjölbylishúsabyggðin auk Breiðholtsskóla og leikskólanna Bakkaborgar og Arnarborgar, njóti hverfisverndar í gulum flokki á grundvelli skipulags- og byggingartæknilegrar sérstöðu og þess hversu heildstæð byggðin er.
- *Fyrirkomulag bygginga innan einingarinnar var nýmæli á Íslandi á sínum tíma. Hvert fjölbylishús myndar U og umlykur garð sem snýr að sameiginlegu opnu svæði hverfisins.*
- *Áhersla á aðskilnað akandi og gangandi umferðar í skipulagi hverfisins var nýjung í skipulagsgerð á Íslandi. Bílaumferð er leidd umhverfis hverfið með aðgengi að bílastæðum en engar götur liggja í gegnum hverfið.*
- *Nýjar og fljótlegri byggingaraðferðir með forsteyptum einingum voru þróaðar við byggingu fjölbylishúsa í Bökkunum. Aðferðirnar höfðu mikil áhrif á aðrar byggingarframkvæmdir í kjölfarið.*
- Mikilvægt er að viðhalda sterku svipmóti skilmálaeiningarinnar við breytingar og virða áhugavert og heildstætt byggðamynstur.
- Viðbyggingar eru óheimilar, nema við grunn- og leikskóla.

### Írabakki 18–34

- Rauður flokkur: Einstök hús, húsaðir og götummyndir sem lagt er til að vernda með hverfisvernd í deiliskipulagi vegna byggingarlistarlegrar, menningarsögulegrar og/eða umhverfislegrar sérstöðu þeirra.
- Fjölbýlishús reist 1970–1972 (eftir teikningum sp. 1967). Hönnuðir: Stefán Jónsson, Guðrún Jónsdóttir, Knútur Jeppesen, arkitektar (Teiknistofan Höfði) ásamt Ásmundi Ólasyni, bygginga- og tæknifræðingi. Eitt af hinum U-laga fjölbýlishúsum hverfisins sem gatan Arnarbakki afmarkar (Bakkana). Húsið er frábrugðið öðrum húsum hverfisins, sem öll voru teiknuð á svipuðum tíma eftir ströngum skilmálum um hlutföll, form og stærð (1966–1969), að því leyti að eftir öllum hliðum og á öllum þremur hæðum hússins ganga utanálíggjandi svalir úr dökkmáluðu timbri sem mynda samfelldan og sérkennandi ytri strúktúr eða grind utan á húsinu. Húsið er mjög upprunalegt að gerð og útliti. Einn af hönnuðum hússins á Teiknistofunni Höfða, Stefán Jónsson, var einnig annar af höfundum skipulags hverfisins.
- Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 6 – Breiðholt, skýrsla nr. 216. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2021.
- Sjá Skipulagslög nr. 123/2010.

## 31. Fornleifar

- Engar fornleifar eru skráðar innan skilmálaeiningarinnar.
- Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 6 – Breiðholt, skýrsla nr. 202. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2018.
- Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

## 32. Náttúrusérkenni

- Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.

## 33. Almenningsgöngur

- Við akstursleiðir almenningsgöngna 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.

## 34. Samgöngustefna

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

## 35. Götur, stígar og gangstéttir

- Gangstéttir, hjólastígar og vegir eru sýndir á hverfisskipulagsupprætti.
- Nýir göngustígar og hjólastígar eru sýndir með leiðbeinandi legu á hverfisskipulagsupprætti.
- Við hönnun nýrra samgöngumannvirkja skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja að aðgengi milli borgarlands og lóða sé fullnægjandi fyrir alla einstaklinga óháð hreyfigetu.

## 36. Bílastæði og innkeyrslur

### Fjöldi bílastæða á lóð

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

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls	Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Blöndubakki 1-15	0	70	70	Dvergabakki 2-20	0	71	71
Blöndubakki 6-20	0	70	70	Dvergabakki 22-36	0	60	60



Heimilisfang	Inni	Úti	Alls	Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Eyjabakki 1-15	0	73	73	Kóningsbakki 1-15	0	13	13
Eyjabakki 18-32	0	64	64	Kóningsbakki 2-16	0	59	59
Eyjabakki 2-16	0	71	71	Leirubakki	0	15	15
Ferjubakki 2-16	0	78	78	Leirubakki 18-32	0	44	44
Grýtubakki 18-32	0	60	60	Leirubakki 2-16	0	63	63
Grýtubakki 2-16	0	57	57	Leirubakki 34-36	0	77	77
Hjaltabakki 18-32	0	60	60	Marúbakki 18-32	0	66	66
Hjaltabakki 2-16	0	57	57	Marúbakki 2-16	0	60	60
Jörfabakki 18-32	0	60	60	Írabakki 18-34	0	64	64
Jörfabakki 2-16	0	59	59	Írabakki 2-16	0	58	58
Kóningsbakki	0	45	45				

- 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.
- Ekki er gerð krafa um að bílastæðum sé fjölgað innan lóðar vegna nýrra íbúða í fjöleignarhúsi (séríbúða). Við nýja uppbyggingu skal fjöldi bílastæða á lóð fylgja ákvæðum gildandi aðalskipulags og bíla- og hjólastæðareglum Reykjavíkur. Ef bílastæðum fjölga með nýjum íbúðum skulu ný bílastæði vera í beinum tengslum við bílastæði sem fyrir eru. Ekki er heimilt að fjölga innkeyrslum að lóðinni.
- Óheimilt er að fjölga bílastæðum innan lóðar vegna starfsemi í íbúðum.

### 37. Sameiginleg bílageymsla

- Ekki heimilað.

### 38. Hjólastæði

- Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á lóð.
- Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á borgarlandi.

### 39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir

- Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

### 40. 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**

---

# 6.1.2

Breiðholt

Neðra Breiðholt

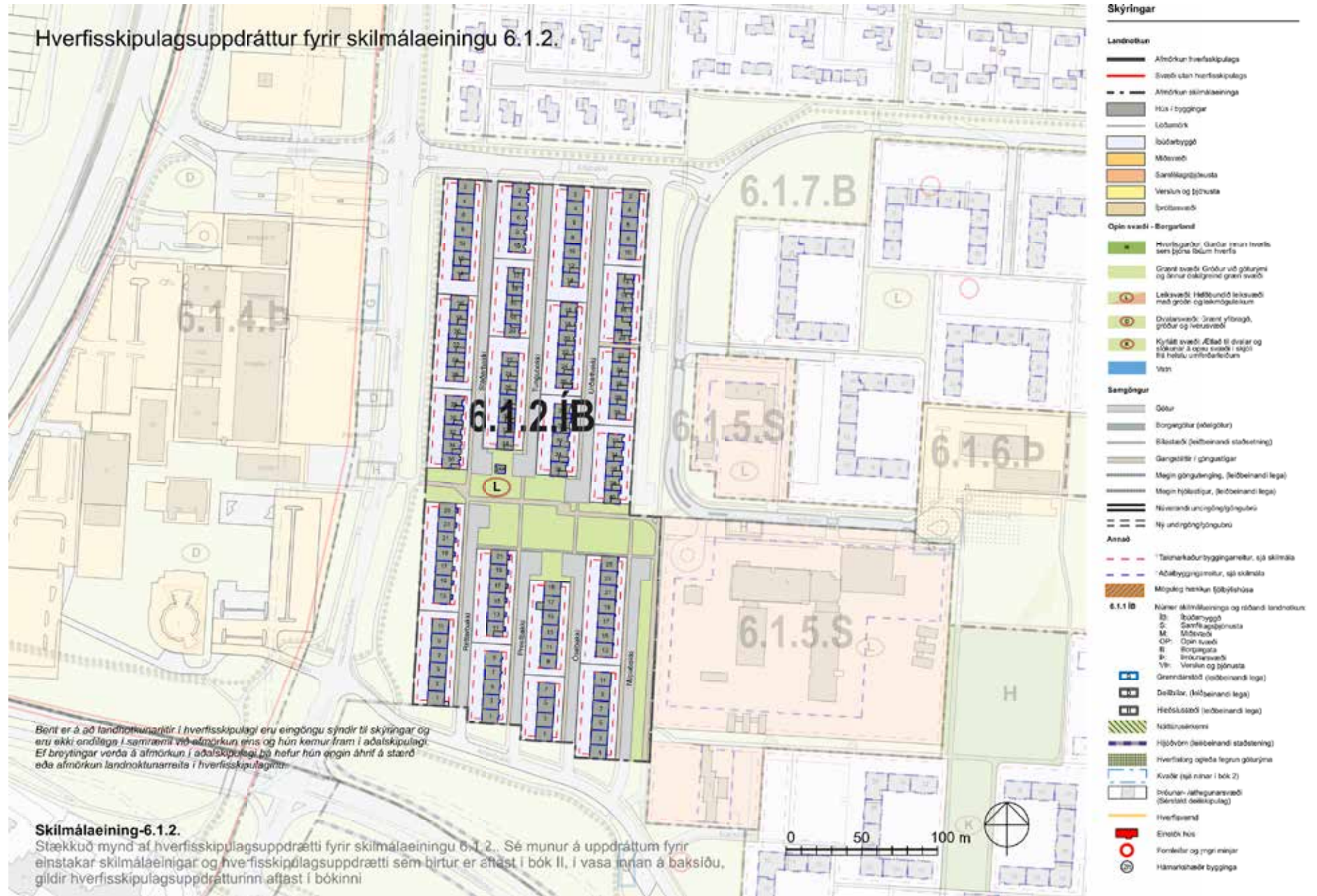
Skilmálaeining

6.1.2 Bakkar - raðhús











**Skilmálaeining 6.1.2**  
Loftmynd sem sýnir  
afmörkun  
skilmálaeiningarinnar í  
hverfinu.



## Um skilmálaeiningu

– Í skilmálaeiningu 6.1.2 er eingöngu íbúðabyggð. Skilmálaeiningin tekur til raðhúsanna í Bökkunum í Neðra-Breiðholti. Einingin afmarkast af Álfabakka í norðri, Stekkjarbakka í vestri, Arnarbakka og lóð Breiðholtsskóla í austri og Breiðholtsbraut í suðri. Íbúðabyggðin raðast meðfram botnlangagötum og er aðkoma að þeim ýmist frá Álfabakka í norðri eða Arnarbakka í suðri. Raðhúsin í Bökkunum er fastmótuð byggð og einungis tvær minni háttar breytingar á skipulagi hafa verið samþykktar. Annars vegar vegna minni háttar stækkunar á byggingarreit fyrir útitröppur á svölum og hins vegar vegna þakbreytingar á einni raðhúsallengju.

## 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 á lóð.*
- *Heimilað verður að stunda atvinnustarfsemi innan íbúðar.*
- *Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir, gróður og meðhöndlun úrgangs innan lóðar.*
- *Í leiðbeiningum hverfisskipulags er að finna nánari útlistun á skipulags- og byggingarskilmálum fyrir svæðið.*
- *Heimild er gefin fyrir aukaíbúð þar sem það er hægt, skv. skilmálum.*
- *Fjöldi bílastæða á lóð er skilgreindur í skilmálum.*

– Ónýttar byggingarheimildir, sem fram koma í þeim deiliskipulagsáætlunum sem falla úr gildi með gildistöku hverfisskipulagsins, halda sér í skipulagsskilmálum hverfisskipulags.

## 1. Starfsemi

- Starfsemi innan skilmálaeiningarinnar skal fylgja ákvæðum aðalskipulags fyrir íbúðabyggð og leiðbeiningum hverfisskipulags um Starfsemi í íbúðabyggð.
- Afla skal tilskilinna leyfa fyrir starfsemi sem skv. lögum og reglugerðum er leyfisskyld.
- Innan íbúðabyggðar er ekki heimiluð mengandi starfsemi sem skv. gildandi reglugerð um losun frá atvinnurekstri og mengunarvarnaeftirlit krefst starfsleyfis frá Umhverfisstofnun eða heilbrigðisnefnd. Mengandi starfsemi er þegar um er að ræða truflun á umhverfisþáttum sem hafa skaðleg áhrif á heilsufar almennings með m.a. óhreinkun lofts, láðs eða lagar. Mengun tekur einnig til ólyktar, hávaða og titrings.
- Heimagisting í flokki I heimiluð innan íbúðabyggðar. Gististarfsemi í flokkum II-III getur verið heimiluð hafi starfsemin verið til staðar fyrir gildistöku lagabreytingar nr. 67/2016, sem tók gildi 1. janúar 2017, enda sé um óbreytta starfsemi að ræða í sama húsnæði og áður. Þetta á þó ekki við á svæðum þar sem tekið er skýrt fram í almennri skilgreiningu landnotkunar að viðkomandi starfsemi skuli vera víkjandi. Í umfjöllun um sérstök ákvæði um hótél- og gistirými í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 koma fram nánari ákvæði um gististarfsemi innan íbúðabyggðar.
- Heimilt er að stunda starfsemi í íbúðarhúsnæði, sbr. leiðbeiningar hverfisskipulags um Starfsemi í íbúðabyggð. Starfsemi sem fer fram í íbúðarhúsnæði má ekki vera íþyngjandi fyrir aðliggjandi lóðarhafa og/eða meðlóðarhafa og verður að fara fram á almennum vinnutíma. Miðað er við rekstur með 1-3 starfsmenn. Ekki er heimilt að fjölga bílastæðum í hverfinu, hvorki á borgarlandi né á lóð, vegna starfsemi í íbúðarbyggð. Meginnýting húsnæðis skal áfram vera íbúðarhúsnæði með lögheimilisskráningu.

## 2. Húsagerðir

- Raðhús á 2 hæðum á pöllum.
- Við Tungubakka 34A er dreifistöð Veitna ohf. (34 m<sup>2</sup>– ein hæð).

## 3. Verslun og þjónusta

- Í skilmálaeiningunni er ekki skilgreint verslunar- eða þjónustuhúsnæði.

## 4. Fjölgun íbúða

- Til að fjölga litlum íbúðum og leiguíbúðum er heimiluð aukaíbúði bílgeymslu og aðliggjandi rýmum hafi hún a.m.k. tvo útveggi þar sem hægt er að koma fyrir gluggum. Stærð aukaíbúðar má vera allt að þriðjungur af heildarstærð húss.
- Fylgja þarf leiðbeiningum hverfisskipulags um fjölgun íbúða og uppfylla ákvæði gildandi byggingarreglugerðar um íbúðir. Leggja skal inn byggingarleyfissókn fyrir aukaíbúð til byggingarfulltrúa.
- Aðalíbúð og aukaíbúð skulu tilheyra sama matshluta og vera í einni eigu.
- Samráð skal haft við Veitur ohf. um tengingu aukaíbúða við fráveitukerfi.

## 5. Lýðheilsa

- Til að stuðla að bættri lýðheilsu þarf að tryggja gott aðgengi um allt svæðið fyrir gangandi vegfarendur. Aðgengi þarf að vera sérstaklega gott að almenningsrymum, sbr. skilmálalið um almenningsrymi. Við hönnun og útfærslu almenningsryma þarf að huga að þörfum allra, sérstaklega barna, ungmenna og hreyfihamlaðra.
- Lýsing og hönnun mannvirkja, gróðurs og annarra innviða í almenningsrymum skal auka öryggistilfinningu þeirra sem þau nota og hvetja þannig til notkunar sem flestra þjóðfélagshópa.

## 6. Yfirfærðar byggingarheimildir

### Almenn ákvæði

- Byggingarheimildir eldra deiliskipulags sem fellur úr gildi við gildistöku hverfisskipulags yfirferast í hverfisskipulag. Í töflunni að aftan eru birtar yfirfærðar byggingarheimildir, tilvísanir í skilmála sem yfirferast og upplýsingar um brúttóflatarmál bygginga, skv. fasteignaskrá og landupplýsingum Reykjavíkur (LUKR).
- Í töflunni er vísað í útskýringar sem lýsa yfirfærðri byggingarheimild og því hvernig mismunur á brúttóflatarmáli og yfirfærðum byggingarheimildum er fundinn út. Útskýringarnar eru birtar fyrir aftan töfluna.
- Þeir fyrirvarar eru gerðir að upplýsingar um brúttóflatarmál, eins og það birtist í lið B í töflu, geta verið rangar bæði hjá fasteignaskrá og LUKR en bent er á að fasteignareigandi sem hyggst nýta sér yfirfærðar ónýttar byggingarheimildir ber ábyrgð á því að brúttóflatarmál fasteignar sé rétt skráð, í samræmi við samþykktu aðaluppdrætti. Af þeim sökum er þess krafist að þegar sótt er um byggingarleyfi til að nýta yfirfærðar ónýttar heimildir fylgi umsókninni samþykktur aðaluppdráttur af byggingunni eins og hún er, þeim breytingum sem óskað er eftir og uppfærðri skráningartöflu, sbr. ákvæði í gr. 2.4.1 í byggingarreglugerð 12/ 2012.
- 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:
  - a) 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.
  - b) Nýting skal vera í samræmi við eldri skilmála, þ.m.t. þakform, þakhalla og önnur takmarkandi atriði sem fram koma í útskýringum fyrir aftan.

- *c) Fyrir samtengd hús, s.s. rað- og parhús og fjölbýlishús skulu breytingar hannaðar heildstætt.*
  - 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 er að finna skrá yfir deiliskipulag þaðan sem yfirfærðar byggingarheimildir flytjast.

## Yfirfærsla byggingaheimilda

- Y** Yfirfært byggingarmagn (m<sup>2</sup>) úr eldra deiliskipulagi
- Ú** Útskýring – útlístan á yfirfærðum heimildum. Útskýringar eru birtar fyrir aftan töflu
- H** Heimild – deiliskipulag sem felld er úr gildi þaðan sem byggingarmagn yfirfærast
- B** Brúttóflatarmál (m<sup>2</sup>) núverandi byggingar
- Ó** Ónýtt byggingarmagn (m<sup>2</sup>) sem yfirfærast úr eldra deiliskipulagi
- \* Óstaðfest tala
- \*\* Byggt yfirfært

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Núpabakki 1	** 211 m <sup>2</sup>	B	H1, H5, H3	211 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Núpabakki 3	** 211 m <sup>2</sup>	B	H1, H5, H3	211 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Núpabakki 5	** 211 m <sup>2</sup>	B	H1, H5, H3	211 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Núpabakki 7	** 211 m <sup>2</sup>	B	H1, H5, H3	211 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Núpabakki 9	** 211 m <sup>2</sup>	B	H1, H5, H3	211 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Núpabakki 11	** 211 m <sup>2</sup>	B	H1, H5, H3	211 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Núpabakki 13	** 217 m <sup>2</sup>	B	H1, H5, H3	217 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Núpabakki 15	** 217 m <sup>2</sup>	B	H1, H5, H3	217 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Núpabakki 17	** 216 m <sup>2</sup>	B	H1, H5, H3	216 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Núpabakki 19	** 217 m <sup>2</sup>	B	H1, H5, H3	217 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Núpabakki 21	** 217 m <sup>2</sup>	B	H1, H5, H3	217 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Núpabakki 23	** 246 m <sup>2</sup>	B	H1, H5, H3	246 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Núpabakki 25	** 246 m <sup>2</sup>	B	H1, H5, H3	246 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Prestbakki 1	** 211 m <sup>2</sup>	B	H1, H5, H3	211 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Prestbakki 3	** 211 m <sup>2</sup>	B	H1, H5, H3	211 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Prestbakki 5	** 211 m <sup>2</sup>	B	H1, H5, H3	211 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Prestbakki 7	** 189 m <sup>2</sup>	B	H1, H5, H3	189 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Prestbakki 9	** 211 m <sup>2</sup>	B	H1, H5, H3	211 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Prestbakki 11	** 212 m <sup>2</sup>	B	H1, H5, H3	212 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Prestbakki 13	** 211 m <sup>2</sup>	B	H1, H5, H3	211 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Prestbakki 15	** 211 m <sup>2</sup>	B	H1, H5, H3	211 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Prestbakki 17	** 211 m <sup>2</sup>	B	H1, H5, H3	211 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Prestbakki 19	** 211 m <sup>2</sup>	B	H1, H5, H3	211 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Prestbakki 21	** 244 m <sup>2</sup>	B	H1, H5, H3	244 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Réttarbakki 1	** 211 m <sup>2</sup>	B	H1, H5, H3	211 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Réttarbakki 3	** 211 m <sup>2</sup>	B	H1, H5, H3	211 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Réttarbakki 5	** 211 m <sup>2</sup>	B	H1, H5, H3	211 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Réttarbakki 7	** 211 m <sup>2</sup>	B	H1, H5, H3	211 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Réttarbakki 9	** 211 m <sup>2</sup>	B	H1, H5, H3	211 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Réttarbakki 11	** 211 m <sup>2</sup>	B	H1, H5, H3	211 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Réttarbakki 13	** 211 m <sup>2</sup>	B	H1, H5, H3	211 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Réttarbakki 15	** 211 m <sup>2</sup>	B	H1, H5, H3	211 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Réttarbakki 17	** 211 m <sup>2</sup>	B	H1, H5, H3	211 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Réttarbakki 19	** 189 m <sup>2</sup>	B	H1, H5, H3	189 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Réttarbakki 21	** 211 m <sup>2</sup>	B	H1, H5, H3	211 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Réttarbakki 23	** 189 m <sup>2</sup>	B	H1, H5, H3	189 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Réttarbakki 25	** 211 m <sup>2</sup>	B	H1, H5, H3	211 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>



Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó	Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Staðarbakki 2	** 163 m <sup>2</sup>	B	H1, H3	163 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	Tungubakki 12	** 154 m <sup>2</sup>	B	H1, H3	154 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Staðarbakki 4	** 163 m <sup>2</sup>	B	H1, H3	163 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	Tungubakki 14	** 154 m <sup>2</sup>	B	H1, H3	154 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Staðarbakki 6	** 163 m <sup>2</sup>	B	H1, H3	163 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	Tungubakki 16	** 154 m <sup>2</sup>	B	H1, H3	154 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Staðarbakki 8	** 163 m <sup>2</sup>	B	H1, H3	163 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	Tungubakki 18	** 154 m <sup>2</sup>	B	H1, H3	154 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Staðarbakki 10	** 163 m <sup>2</sup>	B	H1, H3	163 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	Tungubakki 20	** 154 m <sup>2</sup>	B	H1, H3	154 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Staðarbakki 12	** 163 m <sup>2</sup>	B	H1, H3	163 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	Tungubakki 22	** 204 m <sup>2</sup>	B	H1, H3	204 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Staðarbakki 14	** 170 m <sup>2</sup>	B	H1, H3	170 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	Tungubakki 24	** 204 m <sup>2</sup>	B	H1, H3	204 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Staðarbakki 16	** 215 m <sup>2</sup>	B	H1, H3	215 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	Tungubakki 26	** 204 m <sup>2</sup>	B	H1, H3	204 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Staðarbakki 18	** 215 m <sup>2</sup>	B	H1, H3	215 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	Tungubakki 28	** 204 m <sup>2</sup>	B	H1, H3	204 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Staðarbakki 20	** 215 m <sup>2</sup>	B	H1, H3	215 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	Tungubakki 30	** 204 m <sup>2</sup>	B	H1, H3	204 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Staðarbakki 22	** 211 m <sup>2</sup>	B	H1, H3	211 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	Tungubakki 32	** 204 m <sup>2</sup>	B	H1, H3	204 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Staðarbakki 24	** 215 m <sup>2</sup>	B	H1, H3	215 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	Tungubakki 34	** 34 m <sup>2</sup>	G	H1	34 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Staðarbakki 26	** 215 m <sup>2</sup>	B	H1, H3	215 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	Tungubakki 34	** 204 m <sup>2</sup>	B	H1, H3	204 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Staðarbakki 28	** 150 m <sup>2</sup>	B	H1, H3	150 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	Urðarbakki 2	** 158 m <sup>2</sup>	B	H1, H3	158 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Staðarbakki 30	** 207 m <sup>2</sup>	B	H1, H3	207 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	Urðarbakki 4	** 158 m <sup>2</sup>	B	H1, H3	158 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Staðarbakki 32	** 210 m <sup>2</sup>	B	H1, H3	210 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	Urðarbakki 6	** 158 m <sup>2</sup>	B	H1, H3	158 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Staðarbakki 34	** 211 m <sup>2</sup>	B	H1, H3	211 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	Urðarbakki 8	** 207 m <sup>2</sup>	B	H1, H3	207 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Staðarbakki 36	** 210 m <sup>2</sup>	B	H1, H3	210 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	Urðarbakki 10	** 158 m <sup>2</sup>	B	H1, H3	158 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Tungubakki 2	** 200 m <sup>2</sup>	B	H1, H3	200 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	Urðarbakki 12	** 158 m <sup>2</sup>	B	H1, H3	158 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Tungubakki 4	** 189 m <sup>2</sup>	B	H1, H3	189 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	Urðarbakki 14	** 158 m <sup>2</sup>	B	H1, H3	158 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Tungubakki 6	** 189 m <sup>2</sup>	B	H1, H3	189 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	Urðarbakki 16	** 205 m <sup>2</sup>	B	H1, H3	205 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Tungubakki 8	** 189 m <sup>2</sup>	B	H1, H3	189 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	Urðarbakki 18	** 193 m <sup>2</sup>	B	H1, H3	193 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Tungubakki 10	** 191 m <sup>2</sup>	B	H1, H3	191 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	Urðarbakki 20	** 192 m <sup>2</sup>	B	H1, H3	192 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Urðarbakki 22	** 192 m <sup>2</sup>	B	H1, H3	192 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Urðarbakki 24	** 192 m <sup>2</sup>	B	H1, H3	192 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Urðarbakki 26	** 192 m <sup>2</sup>	B	H1, H3	192 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Urðarbakki 28	** 147 m <sup>2</sup>	B	H1, H3	147 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Urðarbakki 30	** 197 m <sup>2</sup>	B	H1, H3	197 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Urðarbakki 32	** 186 m <sup>2</sup>	B	H1, H3	186 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Urðarbakki 34	** 197 m <sup>2</sup>	B	H1, H3	197 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Urðarbakki 36	** 186 m <sup>2</sup>	B	H1, H3	186 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Víkurbakki 2	** 177 m <sup>2</sup>	B	H1, H3	177 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Víkurbakki 4	** 191 m <sup>2</sup>	B	H1, H3	191 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Víkurbakki 6	** 177 m <sup>2</sup>	B	H1, H3	177 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Víkurbakki 8	** 177 m <sup>2</sup>	B	H1, H3	177 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Víkurbakki 10	** 177 m <sup>2</sup>	B	H1, H3	177 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Víkurbakki 12	257 m <sup>2</sup>	B	H1, H6, H3	257 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Víkurbakki 14	** 243 m <sup>2</sup>	B	H1, H6, H3	243 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Víkurbakki 16	** 212 m <sup>2</sup>	B	H1, H6, H3	212 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Víkurbakki 18	** 223 m <sup>2</sup>	B	H1, H6, H3	223 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Víkurbakki 20	** 227 m <sup>2</sup>	B	H1, H6, H3	227 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Víkurbakki 22	** 211 m <sup>2</sup>	B	H1, H3	211 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Víkurbakki 24	** 210 m <sup>2</sup>	B	H1, H3	210 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Víkurbakki 26	** 210 m <sup>2</sup>	B	H1, H3	210 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Víkurbakki 28	** 160 m <sup>2</sup>	B	H1, H3	160 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Víkurbakki 30	** 201 m <sup>2</sup>	B	H1, H10, H3	201 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Víkurbakki 32	** 190 m <sup>2</sup>	B	H1, H3	190 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Víkurbakki 34	** 189 m <sup>2</sup>	B	H1, H3	189 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Víkurbakki 36	** 189 m <sup>2</sup>	B	H1, H3	189 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Víkurbakki 38	** 189 m <sup>2</sup>	B	H1, H3	189 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Víkurbakki 40	** 190 m <sup>2</sup>	B	H1, H3	190 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Ósabakki 1	** 211 m <sup>2</sup>	B	H1, H5, H3	211 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Ósabakki 3	** 211 m <sup>2</sup>	B	H1, H5, H3	211 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Ósabakki 5	** 211 m <sup>2</sup>	B	H1, H5, H3	211 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Ósabakki 7	** 210 m <sup>2</sup>	B	H1, H5, H3	210 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Ósabakki 9	** 216 m <sup>2</sup>	B	H1, H5, H3	216 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Ósabakki 11	** 217 m <sup>2</sup>	B	H1, H5, H3	217 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Ósabakki 13	** 217 m <sup>2</sup>	B	H1, H5, H3	217 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Ósabakki 15	** 217 m <sup>2</sup>	B	H1, H5, H3	217 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Ósabakki 17	** 217 m <sup>2</sup>	B	H1, H5, H3	217 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Ósabakki 19	** 217 m <sup>2</sup>	B	H1, H5, H3	217 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>

## B

### Bakkar - raðhús

-Tveggja hæða að vestanverðu og einnar hæðar að austanverðu.

- Hámarksdýpt húsa er 11 m.
- Gera má svalir 1,5 m vestur fyrir þá línu.
- Gafflar skulu vera gluggalausir, nema sérstakt samþykki byggingarnefndar komi til.

### HÚSAGERÐIR

- Raðhús á tveimur hæðum ásamt sambyggðri bílageymslu.

### KVAÐIR

- Kvöð er um almenna umferð á gangstígum.

### ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

- Þök skulu vera flöt.

### ÚTFÆRSLA LÓÐA

- Þar sem tvær raðhúsasamstæður eiga sameiginlega leikvallarlóð skal vera samvinna um gerð og viðhald hennar.

### KJALLARI

- Þar sem jarðvegsdýpi gefur tilefni til er geymslukjallari heimilaður undir austurhluta.

#### Urðarbakki 4

- Sólskáli heimilaður

#### Víkurbakki 12

### ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

- Mænisþak heimilað og byggt yfir svalir að austan.

#### Víkurbakki 14

### ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

- Mænisþak heimilað og byggt yfir svalir að austan.

#### Víkurbakki 16

- Mænisþak heimilað og byggt yfir svalir að austan.

#### Víkurbakki 18

- Mænisþak heimilað og byggt yfir svalir að austan.

#### Víkurbakki 20

### ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

- Mænisþak heimilað og byggt yfir svalir að austan.

#### Víkurbakki 30

- Heimilað er að gera útitröppur frá svölum á efri hæð og niður í garð.

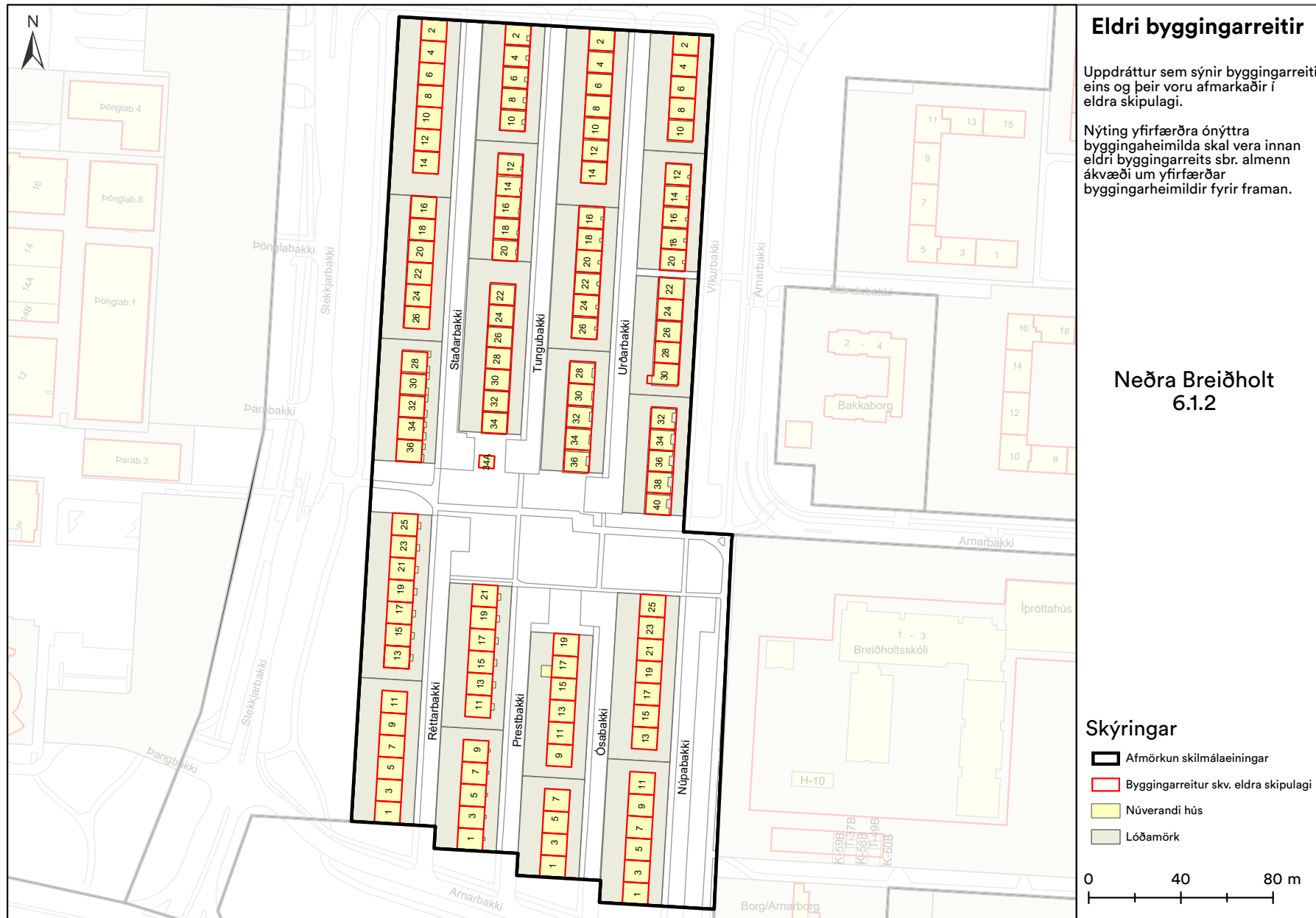


Annað

#### Tungubakki 34

### HÚSAGERÐIR

- Spennistöð á einni hæð.



## 7. Viðbótarbyggingarheimildir

- Í töflunni að aftan eru birtar viðbótarbyggingarheimildir fyrir viðbyggingar og ofanábyggingar á þegar byggð hús í skilmálaeiningunni og einnig stakstæð hús á lóðum einbýlishúsa þar sem þau eru heimiluð. Einnig koma fram viðbótarbyggingarheimildir vegna nýbygginga þar sem á við. Nánar er fjallað um nýbyggingar í sérstökum skilmálalið.
- Viðbótarbyggingarheimildirnar sem hér koma fram bætast við ónýttar byggingarheimildir, ef einhverjar eru, sbr. skilmálalið að framan um yfirfærðar byggingarheimildir.
- Við hönnun og útfærslu stakstæðs húss og ofaná- og viðbyggingar skal huga að skuggavarpri á helstu íverusvæði á lóð og nágrenni, svo sem útirými í mikilli notkun, svalir og/eða palla.
- Viðbætur (viðbyggingar, ofanábyggingar og stakstæð hús á lóðum einbýlishúsa) skulu falla vel að efnisvali, formi og hlutföllum núverandi byggingar. 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, 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.
- Í töflunni að aftan eru birtar upplýsingar um hámarksviðbótarbyggingarheimild, nýtt hámark nýtingarhlutfalla og hámarksbyggingarmagn á lóð.
- Skv. heimild í skilmála um Ósamþykktar framkvæmdir er heimilt að sækja um byggingarleyfi fyrir ósamþykktum rýmum sem stækkar ekki umfang hússins frá samþykktum aðaltekningum og hækkar við það heimilað nýtingarhlutfall lóðarinnar til samræmis við nýtinguna. Ekki þarf að breyta hverfisskipulagi ef stækkunin uppfyllir 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

### Parhús og raðhús

- Heimilt er að byggja viðbyggingar við öll raðhús/parhús í skilmálaeiningunni og má viðbygging hvorrar séreignar ekki vera stærri en 20 m<sup>2</sup> á einni hæð, nema annað sé tekið fram. Sjá nánar í töflu fyrir neðan.
- Þakgerð viðbyggingar skal taka mið af þaki aðalbyggingar.
- Fyrir samliggjandi eða samtengd hús, hvort sem er á milli lóða eða innan sömu lóðar, skal hanna viðbyggingar heildstætt.
- Heimild til viðbygginga er háð samþykki meðlóðarhafa.

### Sjá leiðbeiningar

- ➔ [Parhús og raðhús](#)



## Viðbótarbyggingaheimildir

<b>SL</b>	Stærð lóðar í m <sup>2</sup>
<b>BE</b>	Byggingarmagn skv. eldra deiliskipulagi í m <sup>2</sup>
<b>NE</b>	Nýtingarhlutfall skv. eldra deiliskipulagi
<b>VA</b>	Hámarks viðbótarbyggingarmagn – A rými í m <sup>2</sup>
<b>VB</b>	Hámarks viðbótarbyggingarmagn – B rými í m <sup>2</sup>
<b>NN</b>	Nýtt hámarks nýtingarhlutfall á lóð
<b>BN</b>	Nýtt hámarks byggingarmagn á lóð í m <sup>2</sup>
<b>T</b>	Takmarkaður byggingarreitur
<b>A</b>	Aðalbyggingarreitur
<b>*</b>	Óstaðfest tala

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
<b>T Núpabakki 1-11</b>	1690	1266	0.75	120	18	0.83	1404
<b>T Núpabakki 13-25</b>	1950	1576	0.81	140	21	0.89	1737
<b>T Prestbakki 1-9</b>	1431	1033	0.72	100	15	0.8	1148
<b>T Prestbakki 11-21</b>	1690	1300	0.77	120	18	0.85	1438
<b>T Réttarbakki 1-11</b>	1690	1266	0.75	120	18	0.83	1404
<b>T Réttarbakki 13-25</b>	1950	1433	0.73	140	21	0.82	1594
<b>T Staðarbakki 16-26</b>	1690	1286	0.76	120	18	0.84	1424
<b>T Staðarbakki 2-14</b>	2085	1148	0.55	140	21	0.63	1309
<b>T Staðarbakki 28-36</b>	1431	988	0.69	100	15	0.77	1103
<b>T Tungubakki 12-20</b>	1391	770	0.55	100	15	0.64	885
<b>T Tungubakki 2-10</b>	1391	958	0.69	100	15	0.77	1073
<b>T Tungubakki 22-34</b>	2028	1428	0.7	140	21	0.78	1589

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
<b>T Urðarbakki 16-26</b>	1690	1166	0.69	120	18	0.77	1304
<b>T Urðarbakki 2-14</b>	2085	1155	0.55	140	21	0.63	1316
<b>T Urðarbakki 28-36</b>	1431	913	0.64	100	15	0.72	1028
<b>T Víkurbakki 12-20</b>	1391	1162	0.84	100	15	0.92	1277
<b>T Víkurbakki 2-10</b>	1391	899	0.65	100	15	0.73	1014
<b>T Víkurbakki 22-30</b>	1391	992	0.71	100	15	0.8	1107
<b>T Víkurbakki 32-40</b>	1391	947	0.68	100	15	0.76	1062
<b>T Ósabakki 1-7</b>	1172	843	0.72	80	12	0.8	935
<b>T Ósabakki 9-19</b>	1690	1301	0.77	120	18	0.85	1439

## 8. Nýbyggingar

– Innan skilmálaeiningarinnar eru ekki skilgreindar nýbyggingar.

## 9. Aðrar byggingar á lóð

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

## Sorpskýli og hjólaskýli

– Heimilt er að byggja eitt sorpskýli á hverri lóð. Fylgja skal leiðbeiningum og skilmálum hverfisskipulags um meðhöndlun úrgangs.

– Heimilt er að byggja eitt hjólaskýli á lóð.

– Sorpskýli og hjólaskýli reiknast ekki inn í nýtingarhlutfall lóðar.

### Smáhýsi

- Heimilt er að byggja stakstæð smáhýsi á lóð sem mega að hámarki vera 15 m<sup>2</sup> hvert og mesta hæð þeirra 2,5 metrar frá yfirborði lóðar og upp á efstu brún þaks, sbr. ákvæði gildandi byggingarreglugerðar um smáhýsi á lóð. Smáhýsi geta verið garðskúrar og -skálar, gróðurhús o.þ.h. en ekki er heimilt að útbúa þau til íbúðar.
- Einungis er heimilt að byggja eitt smáhýsi á lóð við sérbýlishús. Þar sem par- og raðhús standa á sameiginlegum lóðum er heimilt að byggja eitt smáhýsi á sérafnotareit hverrar íbúðar. Á lóðum fjölbýlishúsa er að hámarki heimilt að byggja þrjú smáhýsi á sameiginlegri lóð. Ekki er heimilt að byggja smáhýsi á sérafnotareitum einstakra íbúða í fjölbýlishúsum.
- Smáhýsi reiknast ekki inn í nýtingarhlutfall lóða.

## 10. Byggingarreitir og gjöld

### Byggingarreitir

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

#### Takmarkaður byggingarreitur

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

#### Aðalbyggingarreitur

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

### Gjöld fyrir byggingarheimildir

- Greiða þarf gatnagerðargjöld fyrir viðbótarfermetra sem samþykkt er að byggja á grundvelli þessa hverfisskipulags skv. lögum nr. 153/2007 um gatnagerðargjöld og samþykktar um gatnagerðargjöld í Reykjavík 725/2007. Á þróunar- og uppbyggingarsvæðum þar sem uppbygging krefst nýs deiliskipulags eða breytinga á gildandi deiliskipulagi gilda samningsmarkmið Reykjavíkurborgar þar sem við á.

## 11. Svalir og svalalokanir

- Svalir og svalalokanir eru heimilar enda falli þær vel að viðkomandi húsi hvað varðar byggingarstíl, stærð, form, efni og frágang.
- Við útfærslu og staðsetningu svala og svalalokana skal taka mið af þéttleika byggðar og tryggja viðunandi dagsbirtuskilyrði. Svalir og svalalokanir skulu ekki auka skuggavarp eða innsýn til nágretta verulega.
- Hönnun og útfærsla svala og svalalokana skal vera samræmd fyrir allt húsið nema aðstæður og hlutverk svalanna sé mismunandi og ekki um sömu hlið á húsinu að ræða.
- Lágmarkshæð undir svalir við gangstétt er 2,4 metrar.
- Í leiðbeiningum hverfisskipulags um svalir og þakbreytingar er fjallað nánar um hvernig framangreind skilyrði eru uppfyllt.

### Sjá leiðbeiningar

- Svalir og útlitsbreytingar
- Þakbreytingar

## 12. Þakgerð og frágangur þaks

- Þar sem þakgerð hefur verið skilgreind í eldra deiliskipulagi yfirferist hún í hverfisskipulag og kemur fram í þessum skilmálalið og skilmálalið um yfirferðar byggingarheimildir.

- Þar sem heimild er til viðbygginga, ofanábygginga og/eða nýbygginga koma upplýsingar um þakgerð fram í skilmálalið um viðbótarbyggingarheimildir.
- Þakefni og tæknilegur frágangur þaks er frjálts. Heimilt er að tæknibúnaður fari 1,5 metra upp fyrir gefnar hámarkshæðir á þakfleti, sbr. skilmálalið um tæknibúnað.
- Kvistir eru ekki heimilaðir.

#### Sjá leiðbeiningar

➤ Þakbreytingar

### 13. Útlitsbreytingar og viðhald

- Við allar útlitsbreytingar og viðhald skal taka tillit til og raska sem minnst frumgerð húss og sérkennum þess, s.s. formum og hlutföllum, gluggum og gluggasetningu, inngöngum, áferð, efnisvali, litum og mynstrum.

#### Sjá leiðbeiningar

➤ Svalir og útlitsbreytingar

### 14. Kjallari

- Kjallarar eru heimilir þar sem aðstæður leyfa. Heimilt er að taka í notkun ósamþykkt rými í kjöllum húsa sem til hafa orðið s.s. vegna náttúrulegs landhalla, enda mun umfang húss ekki aukast. Heimilt er að grafa frá einni úthlið kjallara en þó ekki dýpra en sem nemur helmingi salarhæðar kjallara. Sækja þarf um byggingarleyfi. Skipulagsfulltrúi ákvarðar hvort aukið byggingarmagn uppfyllir ákvæði 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

#### Dreifistöð

- Kjallari er ekki heimilaður undir dreifistöð við Tungubakka 34A.

### 15. 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 fyrirætlanum um það hús sem byggja á í staðinn. Þær teikningar skal kynna fyrir byggingar- og skipulagsyfirdöllum. Leyfi fyrir niðurrifi er samþykkt samhliða byggingarleyfi fyrir nýju húsi og er háð samþykki byggingar- og skipulagsyfirvalda og heilbrigðiseftirlits.

### 16. 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.

#### Sjá leiðbeiningar

➤ Þakbreytingar

### 17. 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.

## 18. 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.
- Þar sem lóðir liggja að jaðri opinna eða náttúrulegra svæða skal afmarka lóð með gróðri, grjóthleðslum eða með öðrum hætti sem fellur vel að hinu opna eða náttúrulega svæði. Ekki er leyfilegt að setja upp girðingar á slíkum lóðamörkum.

## 19. 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.
- Heimilt er að útbúa niðurgrafna verönd við hús þar sem aðstæður leyfa. Niðurgrafin verönd má ekki fara nær lóðamörkum en 3 metra og þarf að vera innan byggingarreits. Heimilt er að grafa frá einni úthlið kjallara en þó ekki dýpra en sem nemur helmingi salarhæðar kjallara, sbr. skilmála um kjallara.
- 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

## 20. 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 viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja aðgengi allra, óháð hreyfigetu.
- Lóðarhafar skulu sammælast um frágang á mörkum gatna, gangstétta og húsa. Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilegan fjölbreytileika.

### Gróður á opnum svæðum

- Við uppbyggingu eða breytingar á opnum svæðum skal sjá til þess að hlutfall gróðurs minnki sem minnst. Leiðir til þess eru t.d. að rækta nýjan gróður annars staðar og/eða að auka gegndræpi, sbr. skilmála um blágrænar ofanvatnslausnir.
- Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval.
- Sækja þarf um leyfi til Reykjavíkurborgar til að fella tré sem eru hærri en 8 metrar eða eldri en 60 ára. Sjá nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um almenningsrými.

### Dvalar- og leiksvæði

- Innan skilmálaeiningarinnar eru svæði sem teljast dvalar- og/eða leiksvæði samkvæmt leiksvæðastefnu Reykjavíkur, sjá hverfisskipulagsuppdrátt.
- Frágangur skal fylgja leiksvæðastefnu Reykjavíkur og leiðbeiningum hverfisskipulags.

### Sjá leiðbeiningar

- Almenningsrými

## 21. Borgarbúskapur

- Heimilt er að nýta lóðir og borgarland fyrir borgarbúskap sem ætlaður er íbúum í hverfinu, s.s. ræktun á matjurtum og hænsnahald. Ef nýta á borgarland fyrir borgarbúskap skal sækja um leyfi til umhverfis- og skipulagssviðs sem ákvarðar stærð og nánari legu svæðis.
- 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.
- Heimild til matvælaræktunar á borgarlandi er tímabundinn afnotaréttur sem nánar er skilgreindur í afnotaleyfi.
- Þegar heimildir um borgarbúskap eru nýttar þarf að fylgja leiðbeiningum.

### Sjá leiðbeiningar

- Borgarbúskapur

## 22. Ljósvisst

- Lýsing skal fyrst og fremst beinast að aðkomu, þ.e. bílastæðum, göngu/hjólaleiðum og að inngöngum húsa. Lýsing við verandir og á lóð skal vera dempuð.
- Ljósabúnaður og hönnun lýsingar skal vera með þeim hætti að ekki sé hætt á að vegfarendur blindist af lýsingunni eða hún valdi glýju eða óþarfa ljósmengun.
- Við hönnun og framkvæmd lýsingar innan lóða, á byggingum, opnum svæðum eða á borgarlandi skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um ljósvisst.

### Sjá leiðbeiningar

- Ljósvisst



## 23. Hljóðvist

- Skilmálaeiningin liggur nærri umferðarpungri götu eða götum. Gera má ráð fyrir ýmsum mótvægisáðgerðum, s.s. hljóðmönnum, hljóðveggjum eða byggingartæknilegum aðgerðum. Sýna þarf fram á hvernig kröfur um hljóðstig utandyra eru uppfylltar, t.d. með fyrirkomulagi bygginga og/eða annarra mannvirkja. Í hönnun skal einnig sýnt fram á að kröfur um hljóðstig við byggingar séu uppfylltar.
- Hljóðvist innandyra skal leyst með byggingartæknilegum aðgerðum. Sýna skal fram á gildi mótvægisáðgerða vegna hljóðvistar með gerð hljóðvistarskýrslu fyrir hverja framkvæmd við uppbyggingu á svæðinu. Gera skal grein fyrir völdum lausnum fyrir útveggi, glugga, svalalokanir, aðgerðir á lóð o.s.frv. og hvernig viðkomandi aðgerðir mæta kröfum um hljóðstig við byggingar og á útisvæðum, sbr. ákvæði í byggingarreglugerð og leiðbeiningar Mannvirkjastofnunar um hljóðvist.
- Helstu hljóðvistarvandamál innan skilmálaeiningarinnar eru tengd nálægð við Breiðholtsbraut.

## 24. 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.

## 25. 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.

## 26. 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.
- Á borgarlandi er heimilt að koma fyrir stömpum undir úrgang, s.s. meðfram göngustígum og/eða á opnum svæðum innan skilmálaeiningarinnar. Leitast skal við að setja upp flokkunarstampa þar sem endurvinnsluefni falla til og söfnun þeirra þykir hagkvæm.

### Sérbýli, rað- og parhús

- Heimilt er að byggja skýli, gerði eða geymslu innan lóðar fyrir úrgang, sbr. skilmála um aðrar byggingar á lóð. Fylgja skal hönnunarviðmiðum um úrgangslausnir við íbúðarhúsnæði sem umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar hefur gefið út.
- Lóðarhafi ber ábyrgð á að rými fyrir ílát henti áætluðu úrgangsmagni sem til fellur í húsnæðinu og að aðgengi sé gott til losunar íláta. Úrgangsflokkum sem safnað er við heimili mun koma til með að fjölga og æskilegt er að gera ráð fyrir því. 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 næringarríkrri gróðurmold til baka í lóðina. Safnkassi skal ekki standa nærri íbúðarhúsi á lóðinni eða íbúðarhúsi á nágrennalóð.

## 27. 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.
- Heimilt er að koma fyrir rafhleðslustæðum innan skilmálaeiningarinnar á borgarlandi.
- Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar við gerð rafhleðslustæða.

## 28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

- Kvaðir um legu lagna koma fram á útgefnum hæða- og mæliblöðum. Þegar sótt er um byggingarleyfi þarf lóðarhafi að leggja fram mæliblað sem er í samræmi við gildandi hverfisskipulag.
- Lóðarhafi ber kostnað af öllum breytingum á lögnum veitufyrirtækja eða færslu þeirra vegna uppbyggingar á lóðinni. Allar breytingar og/eða færslur þarf að gera í samráði við viðkomandi veitufyrirtæki.
- Við Tungubakka 34A er dreifistöð Veitna ohf.

## 29. Blágrænar ofanvatnslausnir

- Við frágang og útfærslu opinna svæða innan og utan lóða og þar sem aðstæður og fyrirkomulag leyfa skal leggja áherslu á að auka gegndræpt yfirborð með blágrænum ofanvatnslausnum og útfærslum, sbr. leiðbeiningar þar að lútandi.
- Ekki er heimilt að fleyta ofanvatni af lóð yfir á borgarland og/eða opið svæði nema í undantekningartilfellum og þá í samráði við skipulagsyfirvöld í borginni.
- Þar sem aukið er við byggingarmagn innan lóðar skal innleiða blágrænar ofanvatnslausnir (þ.m.t. gegndræpt yfirborð) svo að afrennslisstuðull lóðarinnar hækki ekki.

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

### Sjá leiðbeiningar

- [Blágrænar ofanvatnslausnir](#)

## 30. Verndarákvæði

- Í skilmálaeiningunni eru engin friðuð eða friðlýst hús.
- Í skilmálaeiningunni eru engin hús eða svæði sem njóta hverfisverndar.
- Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarluta 6 – Breiðholt, skýrsla nr. 216. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2021.
- Sjá Skipulagslög nr. 123/2010.
- Sjá Lög um menningarminjar nr. 80/2012.

## 31. Fornleifar

- Engar fornleifar eru skráðar innan skilmálaeiningarinnar.
- Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarluta 6 – Breiðholt, skýrsla nr. 202. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2018.
- Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

## 32. Náttúrusérkenni

- Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.

## 33. Almenningsgöngur

- Á ekki við.

### 34. Samgöngustefna

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

### 35. Götur, stígar og gangstéttir

- Gangstéttir, hjólastígar og vegir eru sýndir á hverfisskipulagsupprætti.
- Nýir göngustígar og hjólastígar eru sýndir með leiðbeinandi legu á hverfisskipulagsupprætti.
- Við hönnun nýrra samgöngumannvirkja skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja að aðgengi milli borgarlands og lóða sé fullnægjandi fyrir alla einstaklinga óháð hreyfigetu.

### 36. Bílastæði og innkeyrslur

#### Fjöldi bílastæða á lóð

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

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls	Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Núpabakki 1-11	0	12	12	Staðarbakki 28-36	0	10	10
Núpabakki 13-25	0	14	14	Tungubakki 12-20	0	10	10
Prestbakki 1-9	0	10	10	Tungubakki 2-10	0	10	10
Prestbakki 11-21	0	12	12	Tungubakki 22-34	0	14	14
Réttarbakki 1-11	0	12	12	Urðarbakki 16-26	0	12	12
Réttarbakki 13-25	0	14	14	Urðarbakki 2-14	0	14	14
Staðarbakki 16-26	0	12	12	Urðarbakki 28-36	0	10	10
Staðarbakki 2-14	0	14	14	Víkurbakki 12-20	0	10	10

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls	Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Víkurbakki 2-10	0	10	10	Ósabakki 1-7	0	8	8
Víkurbakki 22-30	0	10	10	Ósabakki 9-19	0	12	12
Víkurbakki 32-40	0	10	10				

- Bílastæði fyrir hreyfihamlaða, sjá ákvæði gildandi byggingarreglugerðar.
- Innkeyrslur á lóðir eru óbreyttar. Þó er heimilt að breyta innkeyrslum þar sem nýir byggingarreitir koma til nýtingar.
- Óheimilt er að fjölga bílastæðum innan lóðar vegna starfsemi í íbúðum.

### 37. Sameiginleg bílageymsla

- Ekki heimilað.

### 38. Hjólastæði

- Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á lóð.
- Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á borgarlandi.

### 39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir

- Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

### 40. Vindafar

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

## Deiliskipulag felld er úr gildi

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

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







**SKILMÁLAEINING**

---

# 6.1.3

Breiðholt

Neðra Breiðholt

Skilmálaeining

6.1.3 Stekkir







### Hverfisskipulagsuppdráttur fyrir skilmálaeiningu 6.1.3.



**Skýringar**

**Landnotkun**

- Afmörkun hverfisskipulags
- Svæði utan hverfisskipulags
- Afmörkun skilmálaeininga
- Hús í byggingar
- Lotamörk
- Íbúðarbyggð
- Móstræð
- Samfélagshústa
- Verslun og þjónusta
- Þróttasvæði

**Opin svæði - Borgarland**

- Hverfigarður, Garður innan hvelis sem þjóna hlum hverfis
- Grænt svæði: Gróður við götur og lítil svæði innan græn svæða
- Lekasvæði: Hæðbundin lekasvæði með gróðu- og skóglögum
- Öskusvæði: Grænt yfirbragð, gróður og leikuvæði
- Kyrtill svæði: Eftir þá dvalar og stöðvar á opnu svæði í skógi til heilla umhverfisbætur
- Vatn

**Samgöngur**

- Öður
- Borgargata (aðalvegur)
- Ráðstöð (leikvangur staðsetning)
- Gangastíttur í gangvegum
- Megin gönguvöngur, (leikvangur leiga)
- Megin hjólastíttur, (leikvangur leiga)
- Núverandi umgönguvöngur
- Ný umgönguvöngur

**Annad**

- Talmeðlun byggingarettur, sjá skilmála
- Aðalbyggingarmet, sjá skilmála
- Möguleg hertun fjölfylshúsa

**6.1.3.B**

- Númer skilmálaeininga og ríðandi landnotkun
- ÍB: Íbúðarbyggð
- S: Samfélagshústa
- M: Móstræð
- OP: Opin svæði
- B: Borgargata
- V: Verslunarsvæði
- VÞ: Verslun og þjónusta
- Grænlandshús (leikvangur leiga)
- Deiluhús, (leikvangur leiga)
- Héðustæði (leikvangur leiga)
- Núverandi
- Hjúðum (leikvangur staðsetning)
- Hverfisskipulag opnað gegnum götur
- Kvæði (sjá númer í bók 2)
- Drömun / áhættusvæði (leikvangur staðsetning)
- Hverfisland
- Enefni húsa
- Forkvæði og mjó mjóir
- Hámarksstærð bygginga

Bent er á að landnotkunartíttir í hverfisskipulagi eru eingöngu myndir til skýringar og eru ekki endilaga 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 landnotkunarréttis í hverfisskipulaginu.

**Skilmálaeining-6.1.3.**

Stærð mynd af hverfisskipulagsuppdrætti fyrir skilmálaeiningu 6.1.3. Sé munur á uppdráttum fyrir einstaklar skilmálaeiningar og hverfisskipulagsuppdrætti sem birtur er eftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsuppdrætturinn eftast í bókinni



**Skilmálaeining 6.1.3**  
Loftmynd sem sýnir  
afmörkun  
skilmálaeiningarinnar í  
hverfinu.





## Um skilmálaeiningu

– Í skilmálaeiningu 6.1.3 er eingöngu íbúðabyggð. Einingin nær yfir fastmótaða byggð einbýlishúsa í Stekkjunum í Neðra-Breiðholti. Hún afmarkast af Álfabakka og Arnarbakka í suðri, Stekkjarbakka í vestri, opnu svæði við Höfðabakka í austri og opnu svæði við Stekkjarbakka í norðri, sem eru jafnframt hverfismörk Neðra-Breiðholts og borgarhlutamörk Breiðholtsins. Aðkoma að einingunni er um Grænastekk og Hamrastekk frá Stekkjarbakka. Stekkirnir eru rótgróin íbúðabyggð með 1–1½ hæða einbýlishúsum og lágreistum mænispökum. Nokkrar breytingar hafa verið gerðar á deiliskipulagi vegna nýrra byggingarreita fyrir viðbyggingar og bílgeymslu.

## 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 á lóð.*
- *Heimilað verður að taka í notkun rými í kjöllumurum.*
- *Heimild er gefin fyrir aukaíbúð í sérbýlishúsum.*
- *Heimilað verður að stunda atvinnustarfsemi innan íbúðar.*
- *Fjöldi bílastæða á lóð er skilgreindur í skilmálum.*
- *Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir, gróður og meðhöndlun úrgangs innan lóðar.*

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

## 1. Starfsemi

- Starfsemi innan skilmálaeiningarinnar skal fylgja ákvæðum aðalskipulags fyrir íbúðabyggð og leiðbeiningum hverfisskipulags um Starfsemi í íbúðabyggð.
- Afla skal tilskilinna leyfa fyrir starfsemi sem skv. lögum og reglugerðum er leyfisskyld.
- Innan íbúðabyggðar er ekki heimiluð mengandi starfsemi sem skv. gildandi reglugerð um losun frá atvinnurekstri og mengunarvarnaeftirlit krefst starfsleyfis frá Umhverfisstofnun eða heilbrigðisnefnd. Mengandi starfsemi er þegar um er að ræða truflun á umhverfispáttum sem hafa skaðleg áhrif á heilsufar almennings með m.a. óhreinkun lofts, láðs eða lagar. Mengun tekur einnig til ólyktar, hávaða og titrings.
- Heimagisting í flokki I heimiluð innan íbúðabyggðar. Gististarfsemi í flokkum II-III getur verið heimiluð hafi starfsemin verið til staðar fyrir gildistöku lagabreytingar nr. 67/2016, sem tók gildi 1. janúar 2017, enda sé um óbreytta starfsemi að ræða í sama húsnæði og áður. Þetta á þó ekki við á svæðum þar sem tekið er skýrt fram í almennri skilgreiningu landnotkunar að viðkomandi starfsemi skuli vera víkjandi. Í umfjöllun um sérstök ákvæði um hótél- og gistirými í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 koma fram nánari ákvæði um gististarfsemi innan íbúðabyggðar.
- Heimilt er að stunda starfsemi í íbúðarhúsnæði, sbr. leiðbeiningar hverfisskipulags um Starfsemi í íbúðabyggð. Starfsemi sem fer fram í íbúðarhúsnæði má ekki vera íþyngjandi fyrir aðliggjandi lóðarhafa og/eða meðlóðarhafa og verður að fara fram á almennum vinnutíma. Miðað er við rekstur með 1-3 starfsmenn. Ekki er heimilt að fjölga bílastæðum í hverfinu,

hvorki á borgarlandi né á lóð, vegna starfsemi í íbúðarbyggð. Meginnýting húsnæðis skal áfram vera íbúðarhúsnæði með lögheimilisskráningu.

## 2. Húsagerðir

- Einbýlishús á einni hæð auk kjallara þar sem landhali leyfir. Aukaíbúðir heimilaðar.
- Við Fremristekk 14A er Dreifistöð Veitna ohf. (27 m<sup>2</sup>– ein hæð).

## 3. Verslun og þjónusta

- Í skilmálaeiningunni er ekki skilgreint verslunar- eða þjónustuhúsnæði.

## 4. Fjölgun íbúða

- Til að fjölga litlum íbúðum og leiguíbúðum er heimiluð ein aukaíbúð í hverju rað-, þar- og einbýlishúsi. Stærð aukaíbúðar má vera allt að þriðjungur af heildarstærð húss.
- Fylgja þarf leiðbeiningum hverfisskipulags um fjölgun íbúða og uppfylla ákvæði gildandi byggingarreglugerðar um íbúðir. Leggja skal inn byggingarleyfissókn fyrir aukaíbúð til byggingarfulltrúa.
- Aðalíbúð og aukaíbúð skulu tilheyra sama matshluta og vera í einni eigu.
- Ekki er heimilt að útbúa aukaíbúð þar sem heimilt var skv. eldra deiliskipulagi að útbúa tvær íbúðir í húsi.
- Aukaíbúðum má koma fyrir innan núverandi íbúðar eða í viðbyggingu við hana. Einnig má koma fyrir aukaíbúðum í bílageymslu hafi hún a.m.k. tvo útveggi þar sem hægt er að koma fyrir gluggum og standi innan sömu lóðar og aðalíbúð. Óheimilt er að útbúa aukaíbúðir í bílageymslum þar sem fleiri en þrjár bílageymslur eru samtengdar, hvort sem er innan sömu lóðar eða á milli lóða. Aukaíbúðum má einnig koma fyrir í stakstæðum húsum á lóðum einbýlishúsa þar sem þau eru heimiluð. Heimildir til viðbygginga og bygginga stakstæðra húsa á lóðum sérbýlishúsa koma fram í skilmálalið um viðbótarbyggingarheimildir.

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

### Sjá leiðbeiningar

- Einbýlishús
- Parhús og raðhús

## 5. Lýðheilsa

- Til að stuðla að bættri lýðheilsu þarf að tryggja gott aðgengi um allt svæðið fyrir gangandi vegfarendur. Aðgengi þarf að vera sérstaklega gott að almenningssrymum, sbr. skilmálalið um almenningssrymi. Við hönnun og útfærslu almenningssryma þarf að huga að þörfum allra, sérstaklega barna, ungmenna og hreyfihamlaðra.
- Lýsing og hönnun mannvirkja, gróðurs og annarra innviða í almenningssrymum skal auka öryggisfinningu þeirra sem þau nota og hvetja þannig til notkunar sem flestra þjóðfélagshópa.

## 6. Yfirfærðar byggingarheimildir

### Almenn ákvæði

- Byggingarheimildir eldra deiliskipulags sem fellur úr gildi við gildistöku hverfisskipulags yfirferast í hverfisskipulag. Í töflunni að aftan eru birtar yfirfærðar byggingarheimildir, tilvísanir í skilmála sem yfirferast og upplýsingar um brúttóflatarmál bygginga, skv. fasteignaskrá og landupplýsingum Reykjavíkur (LUKR).
- Í töflunni er vísað í útskýringar sem lýsa yfirfærðri byggingarheimild og því hvernig mismunur á brúttóflatarmáli og yfirfærðum byggingarheimildum er fundinn út. Útskýringarnar eru birtar fyrir aftan töfluna.
- Þeir fyrirvarar eru gerðir að upplýsingar um brúttóflatarmál, eins og það birtist í lið B í töflu, 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 samþykka 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.

- 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:
  - *a) 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.*
  - *b) Nýting skal vera í samræmi við eldri skilmála, þ.m.t. þakform, þakhalla og önnur takmarkandi atriði sem fram koma í útskýringum fyrir aftan.*
  - *c) Fyrir samtengd hús, s.s. rað- og parhús og fjölbýlishús skulu breytingar hannaðar heildstætt.*
- 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 er að finna skrá yfir deiliskipulag þaðan sem yfirfærðar byggingarheimildir flytjast.

## Yfirfærsla byggingaheimilda

- Y** Yfirfært byggingarmagn (m<sup>2</sup>) úr eldra deiliskipulagi
- Ú** Útskýring – útlístan á yfirfærðum heimildum. Útskýringar eru birtar fyrir aftan töflu
- H** Heimild – deiliskipulag sem felld er úr gildi þaðan sem byggingarmagn yfirfærast
- B** Brúttóflatarmál (m<sup>2</sup>) núverandi byggingar
- Ó** Ónýtt byggingarmagn (m<sup>2</sup>) sem yfirfærast úr eldra deiliskipulagi
- \* Óstaðfest tala
- \*\* Byggt yfirfært

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Brúnastekkur 1	** 227 m <sup>2</sup>	E	H1, H2	227 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Brúnastekkur 2	** 290 m <sup>2</sup>	E	H1, H2	290 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Brúnastekkur 3	** 212 m <sup>2</sup>	E	H1, H2	212 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Brúnastekkur 4	** 206 m <sup>2</sup>	E	H1, H2	206 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Brúnastekkur 5	** 191 m <sup>2</sup>	E	H1, H2	191 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Brúnastekkur 6	** 351 m <sup>2</sup>	E	H1, H2	351 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Brúnastekkur 7	** 191 m <sup>2</sup>	E	H1, H2	191 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Brúnastekkur 8	** 206 m <sup>2</sup>	E	H1, H2	206 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Brúnastekkur 9	** 165 m <sup>2</sup>	E	H1, H2	165 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Brúnastekkur 10	** 384 m <sup>2</sup>	E	H1, H2	384 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Brúnastekkur 11	** 354 m <sup>2</sup>	E	H1, H2	354 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Fornistekkur 1	** 192 m <sup>2</sup>	F	H1, H2	192 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Fornistekkur 2	** 218 m <sup>2</sup>	F	H1, H2	218 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Fornistekkur 3	** 342 m <sup>2</sup>	F	H1, H2	342 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Fornistekkur 4	** 166 m <sup>2</sup>	F	H1, H2	166 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Fornistekkur 5	** 187 m <sup>2</sup>	F	H1, H2	187 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Fornistekkur 6	** 185 m <sup>2</sup>	F	H1, H2	185 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Fornistekkur 7	** 200 m <sup>2</sup>	F	H1, H2	200 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Fornistekkur 8	** 175 m <sup>2</sup>	F	H1, H2	175 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Fornistekkur 9	** 210 m <sup>2</sup>	F	H1, H2	210 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Fornistekkur 10	** 220 m <sup>2</sup>	F	H1, H2	220 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Fornistekkur 11	** 187 m <sup>2</sup>	F	H1, H2	187 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Fornistekkur 12	** 192 m <sup>2</sup>	F	H1, H2	192 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Fornistekkur 13	** 188 m <sup>2</sup>	F	H1, H2	188 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Fornistekkur 14	** 180 m <sup>2</sup>	F	H1, H2	180 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Fornistekkur 15	** 186 m <sup>2</sup>	F	H1, H2	186 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Fornistekkur 16	** 210 m <sup>2</sup>	F	H1, H2	210 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Fornistekkur 17	** 200 m <sup>2</sup>	F	H1, H2	200 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Fremristekkur 1	** 381 m <sup>2</sup>	E	H1, H2	381 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Fremristekkur 2	** 257 m <sup>2</sup>	E	H1, H2	257 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Fremristekkur 3	** 177 m <sup>2</sup>	E	H1, H2	177 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Fremristekkur 4	** 205 m <sup>2</sup>	E	H1, H2	205 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Fremristekkur 5	** 307 m <sup>2</sup>	E	H1, H2	307 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Fremristekkur 6	** 204 m <sup>2</sup>	E	H1, H2	204 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Fremristekkur 7	** 197 m <sup>2</sup>	E	H1, H2	197 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Fremristekkur 8	** 225 m <sup>2</sup>	E	H1, H2	225 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Fremristekkur 9	** 208 m <sup>2</sup>	E	H1, H2	208 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó	Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Fremristekkur 10	** 196 m <sup>2</sup>	E	H1, H2	196 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	Hólastekkur 1	** 270 m <sup>2</sup>	E	H1, H2	270 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Fremristekkur 11	** 314 m <sup>2</sup>	E	H1, H2	314 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	Hólastekkur 2	** 198 m <sup>2</sup>	E	H1, H2	198 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Fremristekkur 12	** 202 m <sup>2</sup>	E	H1, H2	202 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	Hólastekkur 3	** 182 m <sup>2</sup>	E	H1, H2	182 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Fremristekkur 13	** 242 m <sup>2</sup>	E	H1, H2	242 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	Hólastekkur 4	** 312 m <sup>2</sup>	E	H1, H2	312 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Fremristekkur 15	** 170 m <sup>2</sup>	E	H1, H2	170 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	Hólastekkur 5	** 336 m <sup>2</sup>	E	H1, H2	336 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Fremristekkur 14A	** 27 m <sup>2</sup>	G	H1	27 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	Hólastekkur 6	** 220 m <sup>2</sup>	E	H1, H2	220 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Geitastekkur 1	** 358 m <sup>2</sup>	E	H1, H2	358 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	Hólastekkur 7	** 275 m <sup>2</sup>	E	H1, H2	275 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Geitastekkur 2	** 200 m <sup>2</sup>	E	H1, H2	200 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	Hólastekkur 8	** 307 m <sup>2</sup>	E	H1, H2	307 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Geitastekkur 3	** 243 m <sup>2</sup>	E	H1, H2	243 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	Lambastekkur 1	** 188 m <sup>2</sup>	F	H1, H2	188 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Geitastekkur 4	** 205 m <sup>2</sup>	E	H1, H2	205 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	Lambastekkur 2	** 104 m <sup>2</sup>	F	H1, H2	104 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Geitastekkur 5	** 194 m <sup>2</sup>	E	H1, H2	194 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	Lambastekkur 3	** 283 m <sup>2</sup>	F	H1, H2	283 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Geitastekkur 6	** 227 m <sup>2</sup>	E	H1, H2	227 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	Lambastekkur 4	166 m <sup>2</sup>	F	H1, H2	112 m <sup>2</sup>	53 m <sup>2</sup>
Geitastekkur 7	** 170 m <sup>2</sup>	E	H1, H2	170 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	Lambastekkur 5	** 164 m <sup>2</sup>	F	H1, H2	164 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Geitastekkur 8	** 222 m <sup>2</sup>	E	H1, H2	222 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	Lambastekkur 6	** 132 m <sup>2</sup>	F	H1, H2	132 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Geitastekkur 9	** 296 m <sup>2</sup>	E	H1, H2	296 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	Lambastekkur 7	** 195 m <sup>2</sup>	F	H1, H2	195 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Gilsárstekkur 1	** 224 m <sup>2</sup>	E	H1, H2	224 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	Lambastekkur 8	165 m <sup>2</sup>	F	H1, H20, H2	133 m <sup>2</sup>	31 m <sup>2</sup>
Gilsárstekkur 2	** 210 m <sup>2</sup>	E	H1, H2	210 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	Lambastekkur 9	219 m <sup>2</sup>	F	H1, H18, H2	219 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Gilsárstekkur 3	** 243 m <sup>2</sup>	E	H1, H2	243 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	Lambastekkur 10	** 164 m <sup>2</sup>	F	H1, H2	164 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Gilsárstekkur 4	** 207 m <sup>2</sup>	E	H1, H2	207 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	Lambastekkur 11	** 192 m <sup>2</sup>	F	H1, H2	192 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Gilsárstekkur 5	** 247 m <sup>2</sup>	E	H1, H2	247 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	Lambastekkur 12	** 104 m <sup>2</sup>	F	H1, H2	104 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Gilsárstekkur 6	** 371 m <sup>2</sup>	E	H1, H2	371 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	Lambastekkur 14	** 150 m <sup>2</sup>	F	H1, H2	150 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Gilsárstekkur 7	** 270 m <sup>2</sup>	E	H1, H2	270 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	Skriðustekkur 1	175 m <sup>2</sup>	F	H1, H19, H2	104 m <sup>2</sup>	70 m <sup>2</sup>
Gilsárstekkur 8	** 416 m <sup>2</sup>	E	H1, H13, H2	416 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>						



Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Skriðustekkur 2	** 166 m <sup>2</sup>	F	H1, H2	166 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Skriðustekkur 3	** 132 m <sup>2</sup>	F	H1, H2	132 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Skriðustekkur 4	** 264 m <sup>2</sup>	F	H1, H2	264 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Skriðustekkur 5	183 m <sup>2</sup>	F	H1, H17, H2	112 m <sup>2</sup>	71 m <sup>2</sup>
Skriðustekkur 6	** 332 m <sup>2</sup>	F	H1, H2	332 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Skriðustekkur 7	** 104 m <sup>2</sup>	F	H1, H2	104 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Skriðustekkur 8	** 314 m <sup>2</sup>	F	H1, H2	314 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Skriðustekkur 9	** 104 m <sup>2</sup>	F	H1, H2	104 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Skriðustekkur 10	** 246 m <sup>2</sup>	F	H1, H2	246 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Skriðustekkur 11	** 104 m <sup>2</sup>	F	H1, H2	104 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Skriðustekkur 12	** 314 m <sup>2</sup>	F	H1, H2	314 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Skriðustekkur 13	** 112 m <sup>2</sup>	F	H1, H2	112 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Skriðustekkur 14	** 347 m <sup>2</sup>	F	H1, H2	347 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Skriðustekkur 15	** 133 m <sup>2</sup>	F	H1, H2	133 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Skriðustekkur 16	** 241 m <sup>2</sup>	F	H1, H2	241 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Skriðustekkur 17	** 104 m <sup>2</sup>	F	H1, H2	104 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Skriðustekkur 18	** 283 m <sup>2</sup>	F	H1, H2	283 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Skriðustekkur 19	164 m <sup>2</sup>	F	H1, H14, H2	140 m <sup>2</sup>	23 m <sup>2</sup>
Skriðustekkur 20	** 191 m <sup>2</sup>	F	H1, H2	191 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Skriðustekkur 21	206 m <sup>2</sup>	F	H1, H16, H2	153 m <sup>2</sup>	53 m <sup>2</sup>
Skriðustekkur 22	** 250 m <sup>2</sup>	F	H1, H2	250 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Skriðustekkur 23	172 m <sup>2</sup>	F	H1, H12, H2	132 m <sup>2</sup>	40 m <sup>2</sup>
Skriðustekkur 24	** 302 m <sup>2</sup>	F	H1, H2	302 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Skriðustekkur 25	** 104 m <sup>2</sup>	F	H1, H2	104 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Skriðustekkur 27	** 136 m <sup>2</sup>	F	H1, H2	136 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Skriðustekkur 29	** 170 m <sup>2</sup>	F	H1, H2	170 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Skriðustekkur 31	** 104 m <sup>2</sup>	F	H1, H2	104 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Urðarstekkur 1	** 268 m <sup>2</sup>	E	H1, H2	268 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Urðarstekkur 2	** 232 m <sup>2</sup>	E	H1, H2	232 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Urðarstekkur 3	** 191 m <sup>2</sup>	E	H1, H2	191 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Urðarstekkur 4	** 188 m <sup>2</sup>	E	H1, H2	188 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Urðarstekkur 5	** 295 m <sup>2</sup>	E	H1, H2	295 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Urðarstekkur 6	** 225 m <sup>2</sup>	E	H1, H2	225 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Urðarstekkur 7	** 223 m <sup>2</sup>	E	H1, H2	223 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Urðarstekkur 8	** 262 m <sup>2</sup>	E	H1, H2	262 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Urðarstekkur 9	** 190 m <sup>2</sup>	E	H1, H2	190 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Urðarstekkur 10	** 242 m <sup>2</sup>	E	H1, H2	242 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Urðarstekkur 11	** 235 m <sup>2</sup>	E	H1, H2	235 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Urðarstekkur 12	** 369 m <sup>2</sup>	E	H1, H2	369 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>



Stekkir - einbýlishús

- Bílageymsla skal vera í húsinu sjálfu eða sambyggð við það, nema annað sé sýnt á mæliblaði.
- Eiganda mannvirkja á mörkum lóðarhluta er heimilaður nauðsynlegur umgangur vegna viðhalds og byggingaframkvæmda.

### KVAÐIR

- Kvöð er um almenna umferð á göngustígum, sem sýndir eru á skipulagsupprætti og mæliblöðum.

### HÚSAGERÐIR

- Einbýlishús á einni hæð með kjallara/ neðrihæð, þar sem landhalli leyfir, ásamt bílageymslu.

### ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

- Mænishæð húsanna skal vera hæst 1,5 m.

#### Gílsárstekkur 8

### STARFSEMI

- Heimilt er að vera með starfsemi Barnahúss í húsinu virka daga frá 8-17.
- Heimilt er að nýta bílageymslur í tengslum við þá starfsemi sem er í húsinu þannig að um afturkræfar breytingar sé að ræða.
- Verði starfssemi Barnahúss aflögð á lóðinni skal húsið nýtt sem einbýlishús að nýju.

## F

### Stekkir einbýlishús

- Þar sem fleiri en eitt hús koma á sömu lóð, er heimilt að afmarka þær eins og mæliblað sýnir, þannig að sér lóðarhlutur fylgi hverju húsi. Eiganda mannvirkja á mörkum lóðarhluta er þó heimilaður nauðsynlegur umgangur vegna viðhalds og byggingaframkvæmda.

### HÚSAGERÐIR

- Einbýlishús á einni hæð ásamt bílageymslu. Þar sem landhalli leyfir er heimilt að hafa neðri hæð/kjallara.

### ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

- Mænishæð húsanna skal vera hæst 1,5 m.

### KVAÐIR

- Kvöð er um almenna umferð á göngustígum, sem sýndir eru á skipulagsupprætti og mæliblöðum.

#### Lambastekkur 8

byggingarreitur á suðurhlíð 6,3m x 5m

32

- Hæð skal vera sú sama og á núverandi húsi eða 4,15m.
- Gluggar eru heimilaðir á öllum hliðum.
- Miðað er við að viðbygging verði byggð úr timburgrind, einangraðri að innan, klædd timbri að utan og felld að núverandi húsi eins og kostur er.
- Að öðru leiti gilda eldri skilmálar óbreyttir.
- Sjá meðfylgjandi skýringamynd.



Lambastekkur 8  
Skýringamynd

**Lambastekkur 9**

- heimild er fyrir að hafa vinnustofu/geymslu í stað bílageymslu.
- Hámarkshæð núverandi húss 4,7m frá gólfkóta 61.
- Hámarkshæð viðbyggingar 3,2m frá gólfkóta 61.

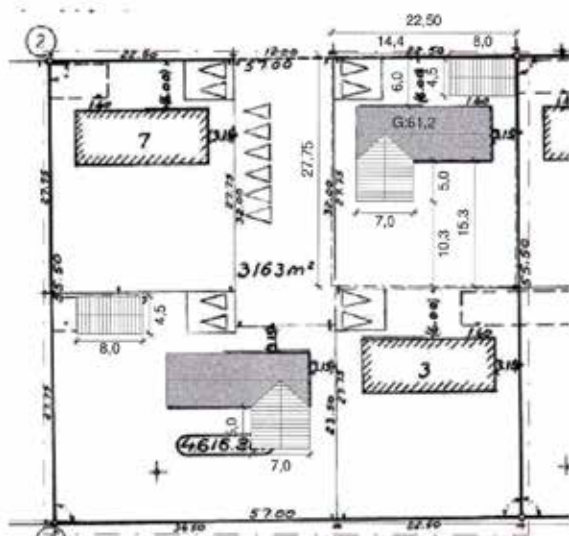
**Skriðustekkur 1**

Hámarkshæð viðbyggingar. **4.4 m**

Hámarkshæð bílageymslu. **3.7 m**

- Sjá skýringamynd.

Skriðustekkur 1



Alstöðumynd skýringamyndar 1:500

Skýringamynd

**Skriðustekkur 5**

Hámarkshæð viðbyggingar. **3.95 m**

Hámarkshæð bílageymslu **3.7 m**

Hámarkshæð langhliða bílageymslu **2.9 m**

**Skriðustekkur 21**

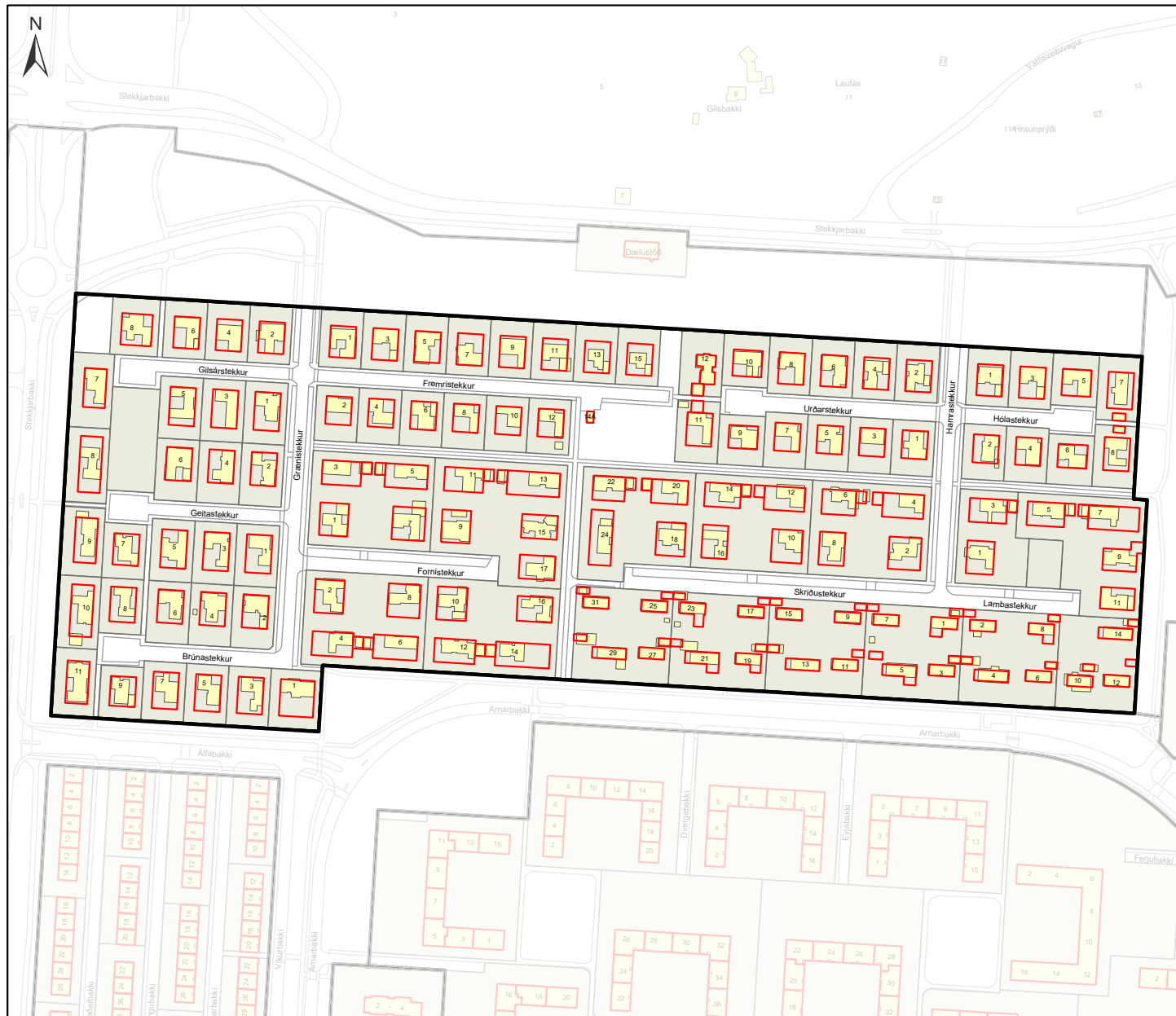
- Hámarks mænishæð viðbyggingar skal taka mið af núverandi húsi.

**Skriðustekkur 23**

Hámarks mænishæð viðbyggingar. **3.95 m**

**Annað****Fremristekkur 14A  
HÚSAGERÐIR**

- Spennistöð á einni hæð.



### Eldri byggingarreitir

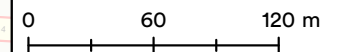
Uppdráttur sem sýnir byggingarreiði eins og þeir voru afmarkaðir í eldra skipulagi.

Nýting yfirfærðra ónýtttra byggingaheimilda skal vera innan eldri byggingarreiðs sbr. almenn ákvæði um yfirfærðar byggingaheimildir fyrir framan.

### Neðra Breiðholt 6.1.3

### Skýringar

- Afmörkun skilmálaeiningar
- Byggingarreitir skv. eldra skipulagi
- Núverandi hús
- Lóðamörk



## 7. Viðbótarbyggingarheimildir

- Í töflunni að aftan eru birtar viðbótarbyggingarheimildir fyrir viðbyggingar og ofanábyggingar á þegar byggð hús í skilmálaeiningunni og einnig stakstæð hús á lóðum einbýlishúsa þar sem þau eru heimiluð. Einnig koma fram viðbótarbyggingarheimildir vegna nýbygginga þar sem á við. Nánar er fjallað um nýbyggingar í sérstökum skilmálalið.
- Viðbótarbyggingarheimildirnar sem hér koma fram bætast við ónýttar byggingarheimildir, ef einhverjar eru, sbr. skilmálalið að framan um yfirfærðar byggingarheimildir.
- Við hönnun og útfærslu stakstæðs húss og ofaná- og viðbyggingar skal huga að skuggavarpí á helstu íverusvæði á lóð og nágrenni, svo sem útirými í mikilli notkun, svalir og/eða palla.
- Viðbætur (viðbyggingar, ofanábyggingar og stakstæð hús á lóðum einbýlishúsa) skulu falla vel að efnisvali, formi og hlutföllum núverandi byggingar. 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, 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.
- Í töflunni að aftan eru birtar upplýsingar um hámarksviðbótarbyggingarheimild, nýtt hámark nýtingarhlutfalla og hámarksbyggingarmagn á lóð.
- Skv. heimild í skilmála um Ósamþykktar framkvæmdir er heimilt að sækja um byggingarleyfi fyrir ósamþykktum rýmum sem stækkar ekki umfang hússins frá samþykktum aðaltekningum og hækkar við það heimilað nýtingarhlutfall lóðarinnar til samræmis við nýtinguna. Ekki þarf að breyta hverfisskipulagi ef stækkunin uppfyllir 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

### Einbýlishús

- Heimilt er að byggja viðbyggingar við öll einbýlishús í skilmálaeiningunni og má hver viðbygging ekki vera stærri en 40 m<sup>2</sup> á einni hæð, nema annað sé tekið fram. Sjá nánar í töflu fyrir neðan.

- Þakgerð viðbyggingar skal taka mið af þaki aðalbyggingar.

#### Stakstæð smáhús

- Heimilt er að byggja eitt stakstætt hús, allt að 40 m<sup>2</sup> á einni hæð, á þeim einbýlishúsalóðum sem tiltekna eru hér að neðan. Mesta hæð þaks stakstæðs húss má vera 3,5 m mælt frá yfirborði jarðvegs. Þakgerð stakstæðs húss skal taka mið af þaki aðalbyggingar. Húsin skulu falla útlitslega að en hafa víkjandi stöðu gagnvart aðalbyggingu.

- Aðalbygging og stakstætt hús á lóðinni skulu vera í sömu eigu.

- Ekki er heimilt að nýta bæði heimild til viðbyggingar við núverandi hús og byggingar stakstæðs húss á lóðinni.

- Stakstæð hús eru heimiluð á lóðunum:

- *Brúnastekkur 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7.*
- *Geitastekkur 1, 2, 3, 8.*
- *Gilsárstekkur 1, 3, 4, 6, 7.*
- *Fremristekkur 2, 3, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 15.*
- *Urðarstekkur 3, 5, 7, 11.*
- *Hólastekkur 1, 2, 4, 6, 7.*

### Sjá leiðbeiningar

➤ **Einbýlishús**



## Viðbótarbyggingaheimildir

<b>SL</b>	Stærð lóðar í m <sup>2</sup>
<b>BE</b>	Byggingarmagn skv. eldra deiliskipulagi í m <sup>2</sup>
<b>NE</b>	Nýtingarhlutfall skv. eldra deiliskipulagi
<b>VA</b>	Hámarks viðbótarbyggingarmagn – A rými í m <sup>2</sup>
<b>VB</b>	Hámarks viðbótarbyggingarmagn – B rými í m <sup>2</sup>
<b>NN</b>	Nýtt hámarks nýtingarhlutfall á lóð
<b>BN</b>	Nýtt hámarks byggingarmagn á lóð í m <sup>2</sup>
<b>T</b>	Takmarkaður byggingarreitur
<b>A</b>	Aðalbyggingarreitur
<b>*</b>	Óstaðfest tala

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
<b>T</b> Brúnastekkur 1	1065	227	0.21	40	6	0.26	273
<b>T</b> Brúnastekkur 10	1063	384	0.36	40	6	0.4	430
<b>T</b> Brúnastekkur 11	1013	354	0.35	40	6	0.39	400
<b>T</b> Brúnastekkur 2	911	290	0.32	40	6	0.37	336
<b>T</b> Brúnastekkur 3	888	212	0.24	40	6	0.29	258
<b>T</b> Brúnastekkur 4	913	206	0.23	40	6	0.28	252
<b>T</b> Brúnastekkur 5	888	191	0.22	40	6	0.27	237
<b>T</b> Brúnastekkur 6	913	351	0.38	40	6	0.43	397
<b>T</b> Brúnastekkur 7	888	191	0.22	40	6	0.27	237
<b>T</b> Brúnastekkur 8	813	206	0.25	40	6	0.31	252
<b>T</b> Brúnastekkur 9	788	165	0.21	40	6	0.27	211
<b>T</b> Fornistekkur 1-7	3996	921	0.23	160	24	0.28	1105

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
<b>T</b> Fornistekkur 10-16	4237	802	0.19	160	24	0.23	986
<b>T</b> Fornistekkur 2-8	3996	744	0.19	160	24	0.23	928
<b>T</b> Fornistekkur 9-17	4977	971	0.2	200	30	0.24	1201
<b>T</b> Fremristekkur 1	863	381	0.44	40	6	0.49	427
<b>T</b> Fremristekkur 10	813	196	0.24	40	6	0.3	242
<b>T</b> Fremristekkur 11	863	314	0.36	40	6	0.42	360
<b>T</b> Fremristekkur 12	813	202	0.25	40	6	0.31	248
<b>T</b> Fremristekkur 13	863	242	0.28	40	6	0.33	288
<b>T</b> Fremristekkur 15	863	170	0.2	40	6	0.25	216
<b>T</b> Fremristekkur 2	813	257	0.32	40	6	0.37	303
<b>T</b> Fremristekkur 3	863	177	0.21	40	6	0.26	223
<b>T</b> Fremristekkur 4	813	205	0.25	40	6	0.31	251
<b>T</b> Fremristekkur 5	863	307	0.36	40	6	0.41	353
<b>T</b> Fremristekkur 6	813	204	0.25	40	6	0.31	250
<b>T</b> Fremristekkur 7	863	197	0.23	40	6	0.28	243
<b>T</b> Fremristekkur 8	813	225	0.28	40	6	0.33	271
<b>T</b> Fremristekkur 9	863	208	0.24	40	6	0.29	254
<b>T</b> Geitastekkur 1	913	358	0.39	40	6	0.44	404
<b>T</b> Geitastekkur 2	913	200	0.22	40	6	0.27	246
<b>T</b> Geitastekkur 3	913	243	0.27	40	6	0.32	289
<b>T</b> Geitastekkur 4	913	205	0.22	40	6	0.27	251
<b>T</b> Geitastekkur 5	913	194	0.21	40	6	0.26	240

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
T Geitastekkur 6	913	227	0.25	40	6	0.3	273
T Geitastekkur 7	813	170	0.21	40	6	0.27	216
T Geitastekkur 8	1100	222	0.2	40	6	0.24	268
T Geitastekkur 9	1013	296	0.29	40	6	0.34	342
T Gilsárstekkur 1	913	224	0.25	40	6	0.3	270
T Gilsárstekkur 2	863	210	0.24	40	6	0.3	256
T Gilsárstekkur 3	913	243	0.27	40	6	0.32	289
T Gilsárstekkur 4	863	207	0.24	40	6	0.29	253
T Gilsárstekkur 5	913	247	0.27	40	6	0.32	293
T Gilsárstekkur 6	863	371	0.43	40	6	0.48	417
T Gilsárstekkur 7	1100	270	0.25	40	6	0.29	316
T Gilsárstekkur 8	966	416	0.43	40	6	0.48	462
T Hólastekkur 1	863	270	0.31	40	6	0.37	316
T Hólastekkur 2	813	198	0.24	40	6	0.3	244
T Hólastekkur 3	863	182	0.21	40	6	0.26	228
T Hólastekkur 4	813	312	0.38	40	6	0.44	358
T Hólastekkur 5	851	336	0.39	40	6	0.45	382
T Hólastekkur 6	797	220	0.28	40	6	0.33	266
T Hólastekkur 7	963	275	0.29	40	6	0.33	321
T Hólastekkur 8	913	307	0.34	40	6	0.39	353
T Lambastekkur 1-3	2115	471	0.22	80	12	0.27	563
T Lambastekkur 10-14	2609	418	0.16	120	18	0.21	556

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
T Lambastekkur 2-8	3164	567	0.18	160	24	0.24	751
T Lambastekkur 5-11	3960	770	0.19	160	24	0.24	954
T Skriðustekkur 1-7	3164	594	0.19	160	24	0.25	778
T Skriðustekkur 10-16	3830	1148	0.3	160	24	0.35	1332
T Skriðustekkur 17-23	3164	646	0.2	160	24	0.26	830
T Skriðustekkur 18-24	3960	1026	0.26	160	24	0.31	1210
T Skriðustekkur 2-8	3885	1076	0.28	160	24	0.32	1260
T Skriðustekkur 25-31	3164	514	0.16	160	24	0.22	698
T Skriðustekkur 9-15	3164	453	0.14	160	24	0.2	637
T Urðarstekkur 1	813	268	0.33	40	6	0.39	314
T Urðarstekkur 10	851	242	0.28	40	6	0.34	288
T Urðarstekkur 11	913	235	0.26	40	6	0.31	281
T Urðarstekkur 12	963	369	0.38	40	6	0.43	415
T Urðarstekkur 2	863	232	0.27	40	6	0.32	278
T Urðarstekkur 3	813	191	0.23	40	6	0.29	237
T Urðarstekkur 4	863	188	0.22	40	6	0.27	234
T Urðarstekkur 5	813	295	0.36	40	6	0.42	341
T Urðarstekkur 6	863	225	0.26	40	6	0.31	271
T Urðarstekkur 7	813	223	0.27	40	6	0.33	269
T Urðarstekkur 8	863	262	0.3	40	6	0.36	308

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
<sup>T</sup> Urðarstekkur 9	797	190	0.24	40	6	0.3	236

## 8. Nýbyggingar

- Innan skilmálaeiningarinnar eru ekki skilgreindar nýbyggingar.

## 9. Aðrar byggingar á lóð

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

### Sorpskýli og hjólaskýli

- Heimilt er að byggja eitt sorpskýli á hverri lóð. Fylgja skal leiðbeiningum og skilmálum hverfisskipulags um meðhöndlun úrgangs.
- Heimilt er að byggja eitt hjólaskýli á lóð.
- Sorpskýli og hjólaskýli reiknast ekki inn í nýtingarhlutfall lóðar.

### Smáhýsi

- Heimilt er að byggja stakstæð smáhýsi á lóð sem mega að hámarki vera 15 m<sup>2</sup> hvert og mesta hæð þeirra 2,5 metrar frá yfirborði lóðar og upp á efstu brún þaks, sbr. ákvæði gildandi byggingarreglugerðar um smáhýsi á lóð. Smáhýsi geta verið garðskúrar og -skálar, gróðurhús o.þ.h. en ekki er heimilt að útbúa þau til íbúðar.
- Einungis er heimilt að byggja eitt smáhýsi á lóð við sérbýlishús. Þar sem par- og raðhús standa á sameiginlegum lóðum er heimilt að byggja eitt smáhýsi á séráfnótareit hverrar íbúðar. Á lóðum fjölbýlishúsa er að hámarki heimilt að byggja þrjú smáhýsi á sameiginlegri lóð. Ekki er heimilt að byggja smáhýsi á séráfnótareitum einstakra íbúða í fjölbýlishúsum.

- Smáhýsi reiknast ekki inn í nýtingarhlutfall lóða.

## 10. Byggingarreitir og gjöld

### Byggingarreitir

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

### Takmarkaður byggingarreitur

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

### Aðalbyggingarreitur

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

### Gjöld fyrir byggingarheimildir

- Greiða þarf gatnagerðargjöld fyrir viðbótarfermetra sem samþykkt er að byggja á grundvelli þessa hverfisskipulags skv. lögum nr. 153/2007 um gatnagerðargjöld og samþykktar um gatnagerðargjöld í Reykjavík 725/2007. Á þróunar- og uppbyggingarsvæðum þar sem uppbygging krefst nýs deiliskipulags eða breytinga á gildandi deiliskipulagi gilda samningsmarkmið Reykjavíkurborgar þar sem við á.

## 11. Svalir og svalalokanir

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

- Við útfærslu og staðsetningu svala og svalalokana skal taka mið af þéttleika byggðar og tryggja viðunandi dagsbirtuskilyrði. Svalir og svalalokanir skulu ekki auka skuggavarp eða innsýn til nágranna verulega.
- Hönnun og útfærsla svala og svalalokana skal vera samræmd fyrir allt húsið nema aðstæður og hlutverk svalanna sé mismunandi og ekki um sömu hlið á húsinu að ræða.
- Lágmarkshæð undir svalir við gangstétt er 2,4 metrar.
- Í leiðbeiningum hverfisskipulags um svalir og þakbreytingar er fjallað nánar um hvernig framangreind skilyrði eru uppfyllt.

#### Sjá leiðbeiningar

- Svalir og útlitsbreytingar
- Þakbreytingar

## 12. Þakgerð og frágangur þaks

- Þar sem þakgerð hefur verið skilgreind í eldra deiliskipulagi yfirfærast hún í hverfisskipulag og kemur fram í þessum skilmálalið og skilmálalið um yfirfærðar byggingarheimildir.
- Þar sem heimild er til viðbygginga, ofanábygginga og/eða nýbygginga koma upplýsingar um þakgerð fram í skilmálalið um viðbótarbyggingarheimildir.
- Þakefni og tæknilegur frágangur þaks er frjálts. Heimilt er að tæknibúnaður fari 1,5 metra upp fyrir gefnar hámarkshæðir á þakfleti, sbr. skilmálalið um tæknibúnað.
- Kvistir eru ekki heimilaðir.

#### Sjá leiðbeiningar

- Þakbreytingar

## 13. Útlitsbreytingar og viðhald

- Við allar útlitsbreytingar og viðhald skal taka tillit til og raska sem minnst frumgerð húss og sérkennum þess, s.s. formum og hlutföllum, gluggum og gluggasetningu, inngöngum, áferð, efnisvali, litum og mynstrum.

#### Sjá leiðbeiningar

- Svalir og útlitsbreytingar

## 14. Kjallari

- Kjallarar eru heimilir þar sem aðstæður leyfa. Heimilt er að taka í notkun ósamþykkt rými í kjöllum húsa sem til hafa orðið s.s. vegna náttúrulegs landhalla, enda mun umfang húss ekki aukast. Heimilt er að grafa frá einni úthlið kjallara en þó ekki dýpra en sem nemur helmingi salarhæðar kjallara. Sækja þarf um byggingarleyfi. Skipulagsfulltrúi ákvarðar hvort aukið byggingarmagn uppfyllir ákvæði 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

#### Dreifistöð

- Kjallari er ekki heimilaður undir dreifistöð við Fremristekk 14A.

## 15. Niðurrif

- Almenn 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 fyrirætlu um það hús sem byggja á í staðinn. Þær teikningar skal kynna fyrir byggingar- og skipulagsyfirdömdum. Leyfi fyrir niðurrifi er samþykkt samhliða byggingarleyfi fyrir nýju húsi og er háð samþykki byggingar- og skipulagsyfirvalda og heilbrigðiseftirlits.

## 16. 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.

### Sjá leiðbeiningar

- **Þakbreytingar**

## 17. 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.

## 18. Lóðamörk

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

### Frágangur á lóðamörkum

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

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.
- Þar sem lóðir liggja að jaðri opinna eða náttúrulegra svæða skal afmarka lóð með gróðri, grjóthleðslum eða með öðrum hætti sem fellur vel að hinu opna eða náttúrulega svæði. Ekki er leyfilegt að setja upp girðingar á slíkum lóðamörkum.

## 19. Útfærsla lóða

- Almenn 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.
- Heimilt er að útbúa niðurgrafna verönd við hús þar sem aðstæður leyfa. Niðurgrafin verönd má ekki fara nær lóðamörkum en 3 metra og þarf að vera innan byggingarreits. Heimilt er að grafa frá einni úthlið kjallara en þó ekki dýpra en sem nemur helmingi salarhæðar kjallara, sbr. skilmála um kjallara.
- Við uppbyggingu skal lóðaruppdráttur sem sýnir fyrirkomulag lóðar fylgja aðaluppdrætti. Þar skal sýna skipulag og útfærslu lóðar, þ.m.t. hæðarsetningu, frágang bílastæða, gróðursetningu, plöntuval og ofanvatnslausnir ásamt öðrum almennum frágangi á lóðinni.

**Gróður á lóðum**

- Við uppbyggingu eða viðbyggingu á lóð skal sjá til þess að hlutfall gróðurs innan lóðar minnki sem minnst. Leiðir til þess eru t.d. að rækta nýjan gróður annars staðar og/eða að auka gegndræpi á lóð, sbr. skilmála um blágrænar ofanvatnslausnir.
- Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval á lóðamörkum.
- Sækja þarf um leyfi til Reykjavíkurborgar til að fella tré sem eru hærrí en 8 metrar eða eldri en 60 ára. Sjá nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um útfærslu lóða.

**Sjá leiðbeiningar**

- Útfærsla lóða

**20. 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 viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja aðgengi allra, óháð hreyfigetu.
- Lóðarhafar skulu sammælast um frágang á mörkum gatna, gangstétta og húsa. Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilegan fjölbreytileika.

**Gróður á opnum svæðum**

- Við uppbyggingu eða breytingar á opnum svæðum skal sjá til þess að hlutfall gróðurs minnki sem minnst. Leiðir til þess eru t.d. að rækta nýjan gróður annars staðar og/eða að auka gegndræpi, sbr. skilmála um blágrænar ofanvatnslausnir.
- Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval.

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

**Dvalar- og leiksvæði**

- Innan skilmálaeiningarinnar eru svæði sem teljast dvalar- og/eða leiksvæði samkvæmt leiksvæðastefnu Reykjavíkur, sjá hverfisskipulagsuppdrátt.
- Frágangur skal fylgja leiksvæðastefnu Reykjavíkur og leiðbeiningum hverfisskipulags.

**Sjá leiðbeiningar**

- Almenningsrými

**21. Borgarbúskapur**

- Heimilt er að nýta lóðir og borgarland fyrir borgarbúskap sem ætlaður er íbúum í hverfinu, s.s. ræktun á matjurtum og hæsnahald. Ef nýta á borgarland fyrir borgarbúskap skal sækja um leyfi til umhverfis- og skipulagssviðs sem ákvarðar stærð og nánari legu svæðis.
- Ef stunda á hæsnahald þarf að sækja um leyfi heilbrigðisnefndar og fylgja samþykkt um hæsnahald í Reykjavík utan skipulagðra landbúnaðarsvæða nr. 815/2014 ásamt tilheyrandi leiðbeiningum Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur.
- Heimild til matvælaræktunar á borgarlandi er tímabundinn afnotaréttur sem nánar er skilgreindur í afnotaleyfi.
- Þegar heimildir um borgarbúskap eru nýttar þarf að fylgja leiðbeiningum.

**Sjá leiðbeiningar**

- Borgarbúskapur

**22. Ljósvist**

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



- Ljósabúnaður og hönnun lýsingar skal vera með þeim hætti að ekki sé hætt á að vegfarendur blindist af lýsingunni eða hún valdi glýju eða óþarfa ljósmengun.
- Við hönnun og framkvæmd lýsingar innan lóða, á byggingum, opnum svæðum eða á borgarlandi skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um ljósvist.

### Sjá leiðbeiningar

- [Ljósvist](#)

## 23. Hljóðvist

- Skilmálaeiningin liggur nærri umferðarþungri götu eða götum. Gera má ráð fyrir ýmsum mótvægisáðgerðum, s.s. hljóðmönnum, hljóðveggjum eða byggingartæknilegum aðgerðum. Sýna þarf fram á hvernig kröfur um hljóðstig utandyra eru uppfylltar, t.d. með fyrirkomulagi bygginga og/eða annarra mannvirkja. Í hönnun skal einnig sýnt fram á að kröfur um hljóðstig við byggingar séu uppfylltar.
- Hljóðvist innandyra skal leyst með byggingartæknilegum aðgerðum. Sýna skal fram á gildi mótvægisáðgerða vegna hljóðvistar með gerð hljóðvistarstýrslu fyrir hverja framkvæmd við uppbyggingu á svæðinu. Gera skal grein fyrir völdum lausnum fyrir útveggi, glugga, svalalokanir, aðgerðir á lóð o.s.frv. og hvernig viðkomandi aðgerðir mæta kröfum um hljóðstig við byggingar og á útisvæðum, sbr. ákvæði í byggingarreglugerð og leiðbeiningar Mannvirkjastofnunar um hljóðvist.
- Helstu hljóðvistarvandamál innan skilmálaeiningarinnar eru tengd nálægð við Stekkjarbakka.

## 24. Loftgæði

- Útfæra skal gróðurbelti á lóðum og borgarlandi nálægt umferðarþungum götum til að draga úr loftmengun.
- Gróðurbeltið skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni.

## 25. 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.
- Stofnlagnir Veitna liggja um skilmálaeininguna. Á skipulagsuppdrætti hefur verið afmarkað helgunarsvæði í kringum lögnina, merkt kvaðir á uppdrætti.
- Óheimilt er að raska landi á helgunarsvæði stofnlagna nema í samráði við Veitur.

## 26. 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.
- Á borgarlandi er heimilt að koma fyrir stömpum undir úrgang, s.s. meðfram göngustígum og/eða á opnum svæðum innan skilmálaeiningarinnar. Leitast skal við að setja upp flokkunarstampa þar sem endurvinnsluefni falla til og söfnun þeirra þykir hagkvæm.

### Sérbyli, rað- og parhús

- Heimilt er að byggja skýli, gerði eða geymslu innan lóðar fyrir úrgang, sbr. skilmála um aðrar byggingar á lóð. Fylgja skal hönnunarviðmiðum um úrgangslausnir við íbúðarhúsnæði sem umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar hefur gefið út.
- Lóðarhafi ber ábyrgð á að rými fyrir ílát henti áætluðu úrgangsmagni sem til fellur í húsnæðinu og að aðgengi sé gott til losunar íláta. Úrgangsflokkum sem safnað er við heimili mun koma til með að fjölga og æskilegt er að gera ráð fyrir því. Ílát undir úrgang skulu vera á jarðhæð á einum stað og standa sem næst aðkomu að lóð þegar losun fer fram eða ekki lengra en 15 m frá lóðarmörkum.
- Heimilt er að setja upp safnkassa á lóð sem tekur við lífrænum úrgangi og skilar næringarríkri gróðurmold til baka í lóðina. Safnkassi skal ekki standa nærri íbúðarhúsi á lóðinni eða íbúðarhúsi á nágrannalóð.

### 27. 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.
- Heimilt er að koma fyrir rafhleðslustæðum innan skilmálaeiningarinnar á borgarlandi.
- Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar við gerð rafhleðslustæða.

### 28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

- Kvaðir um legu lagna koma fram á útgefnum hæða- og mæliblöðum. Þegar sótt er um byggingarleyfi þarf lóðarhafi að leggja fram mæliblað sem er í samræmi við gildandi hverfisskipulag.
- Lóðarhafi ber kostnað af öllum breytingum á lögnum veitufyrirtækja eða færslu þeirra vegna uppbyggingar á lóðinni. Allar breytingar og/eða færslur þarf að gera í samráði við viðkomandi veitufyrirtæki.

- Við Fremristekk 14A er dreifistöð Veitna ohf.

### 29. Blágrænar ofanvatnslausnir

- Við frágang og útfærslu opinna svæða innan og utan lóða og þar sem aðstæður og fyrirkomulag leyfa skal leggja áherslu á að auka gegndræpt yfirborð með blágrænum ofanvatnslausnum og útfærslum, sbr. leiðbeiningar þar að lútandi.
- Ekki er heimilt að fleyta ofanvatni af lóð yfir á borgarland og/eða opið svæði nema í undantekningartilfellum og þá í samráði við skipulagsyfyrvöld í borginni.
- Þar sem aukið er við byggingarmagn innan lóðar skal innleiða blágrænar ofanvatnslausnir (þ.m.t. gegndræpt yfirborð) svo að afrennslisstuðull lóðarinnar hækki ekki.
- Við nýframkvæmdir á borgarlandi skal leitast við að innleiða blágrænar ofanvatnslausnir, s.s. við hönnun og útfærslur á almenningsrýmum, opnum svæðum, götum og stígum.

### Sjá leiðbeiningar

- Blágrænar ofanvatnslausnir

### 30. Verndarákvæði

- Í skilmálaeiningunni eru engin friðuð eða friðlýst hús.
- Í skilmálaeiningunni eru engin hús eða svæði sem njóta hverfisverndar.
- Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 6 – Breiðholt, skýrsla nr. 216. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2021.
- Sjá Skipulagslög nr. 123/2010.
- Sjá Lög um menningarminjar nr. 80/2012.

### 31. Fornleifar

- Engar fornleifar eru skráðar innan skilmálaeiningarinnar.
- Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarluta 6 – Breiðholt, skýrsla nr. 202. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2018.
- Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

### 32. Náttúrusérkenni

- Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.

### 33. Almenningsamgöngur

- Á ekki við.

### 34. Samgöngustefna

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

### 35. Götur, stígar og gangstéttir

- Gangstéttir, hjólastígar og vegir eru sýndir á hverfisskipulagsupprætti.
- Nýir göngustígar og hjólastígar eru sýndir með leiðbeinandi legu á hverfisskipulagsupprætti.
- Við hönnun nýrra samgöngumannvirkja skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja að aðgengi milli borgarlands og lóða sé fullnægjandi fyrir alla einstaklinga óháð hreyfigetu.

### 36. Bílastæði og innkeyrslur

#### Fjöldi bílastæða á lóð

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

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls	Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
<b>Brúnastekkur 1</b>	0	2	2	<b>Fremristekkur 13</b>	0	2	2
<b>Brúnastekkur 10</b>	0	2	2	<b>Fremristekkur 15</b>	0	2	2
<b>Brúnastekkur 11</b>	0	2	2	<b>Fremristekkur 2</b>	0	2	2
<b>Brúnastekkur 2</b>	0	2	2	<b>Fremristekkur 3</b>	0	2	2
<b>Brúnastekkur 3</b>	0	2	2	<b>Fremristekkur 4</b>	0	2	2
<b>Brúnastekkur 4</b>	0	2	2	<b>Fremristekkur 5</b>	0	2	2
<b>Brúnastekkur 5</b>	0	2	2	<b>Fremristekkur 6</b>	0	2	2
<b>Brúnastekkur 6</b>	0	2	2	<b>Fremristekkur 7</b>	0	2	2
<b>Brúnastekkur 7</b>	0	2	2	<b>Fremristekkur 8</b>	0	2	2
<b>Brúnastekkur 8</b>	0	2	2	<b>Fremristekkur 9</b>	0	2	2
<b>Brúnastekkur 9</b>	0	2	2	<b>Geitastekkur 1</b>	0	2	2
<b>Fornistekkur 1-7</b>	0	14	14	<b>Geitastekkur 2</b>	0	2	2
<b>Fornistekkur 10-16</b>	0	14	14	<b>Geitastekkur 3</b>	0	2	2
<b>Fornistekkur 2-8</b>	0	14	14	<b>Geitastekkur 4</b>	0	2	2
<b>Fornistekkur 9-17</b>	0	17	17	<b>Geitastekkur 5</b>	0	2	2
<b>Fremristekkur 1</b>	0	3	3	<b>Geitastekkur 6</b>	0	2	2
<b>Fremristekkur 10</b>	0	2	2	<b>Geitastekkur 7</b>	0	2	2
<b>Fremristekkur 11</b>	0	2	2	<b>Geitastekkur 8</b>	0	2	2
<b>Fremristekkur 12</b>	0	2	2	<b>Geitastekkur 9</b>	0	2	2

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Gilsárstekkur 1	0	2	2
Gilsárstekkur 2, Slaufa	0	2	2
Gilsárstekkur 3	0	2	2
Gilsárstekkur 4	0	2	2
Gilsárstekkur 5	0	2	2
Gilsárstekkur 6	0	2	2
Gilsárstekkur 7	0	2	2
Gilsárstekkur 8	0	3	3
Hólastekkur 1	0	2	2
Hólastekkur 2	0	2	2
Hólastekkur 3	0	2	2
Hólastekkur 4	0	2	2
Hólastekkur 5	0	2	2
Hólastekkur 6	0	2	2
Hólastekkur 7	0	2	2
Hólastekkur 8	0	2	2
Lambastekkur 1-3	0	10	10
Lambastekkur 10-14	0	11	11
Lambastekkur 2-8	0	14	14

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Lambastekkur 5-11	0	14	14
Skríðustekkur 1-7	0	14	14
Skríðustekkur 10-16	0	14	14
Skríðustekkur 17-23	0	14	14
Skríðustekkur 18-24	0	14	14
Skríðustekkur 2-8	0	14	14
Skríðustekkur 25-31	0	14	14
Skríðustekkur 9-15	0	14	14
Urðarstekkur 1	0	2	2
Urðarstekkur 10	0	2	2
Urðarstekkur 11	0	2	2
Urðarstekkur 12	0	2	2
Urðarstekkur 2	0	2	2
Urðarstekkur 3	0	2	2
Urðarstekkur 4	0	2	2
Urðarstekkur 5	0	2	2
Urðarstekkur 6	0	2	2
Urðarstekkur 7	0	2	2
Urðarstekkur 8	0	2	2
Urðarstekkur 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.
- Óheimilt er að fjölga bílastæðum innan lóðar vegna starfsemi í íbúðum.

- Óheimilt er að fjölga bílastæðum innan lóðar vegna aukaíbúðar í par-, rað- og sérbylishúsum.

### 37. Sameiginleg bílageymsla

- Ekki heimilað.

### 38. Hjólástæði

- Heimilt er að koma fyrir hjólástæðum á lóð.
- Heimilt er að koma fyrir hjólástæðum á borgarlandi.

### 39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir

- Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

### 40. Vindafar

- Nota skal tré og gróður til að binda jarðveg, tempravind og auka skjól.

### Deiliskipulag felld úr gildi

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

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







SKILMÁLAEINING

---

# 6.1.4

Breiðholt

Neðra Breiðholt

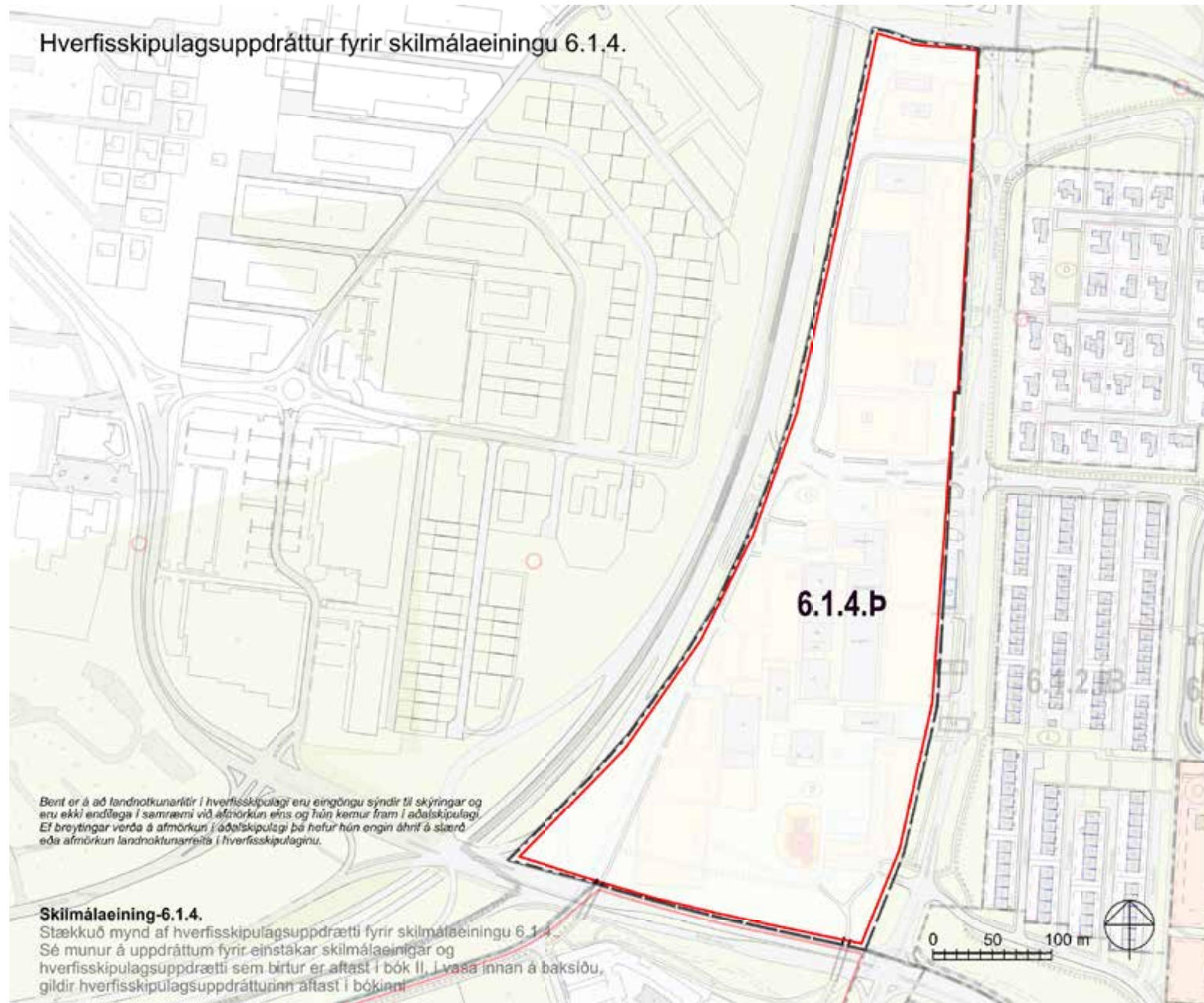
Skilmálaeining

6.1.4 Norður-Mjódd - þróunarsvæði









Hverfisskipulagsuppdráttur fyrir skilmálæiningu 6.1.4.

Bent er á að landnotkunarlítr í hverfisskipulagi eru eingöngu sýndir til skýringar og eru ekki endfega 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 landnotkunarlítra í hverfisskipulaginu.

**Skilmálæining-6.1.4.**

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsuppdrætti fyrir skilmálæiningu 6.1.4. Sé munur á uppdráttum fyrir einstakar skilmálæiningar og hverfisskipulagsuppdrætti sem birtur er aftast í bók II, l. vasa innan á baksiðu, gildir hverfisskipulagsuppdrátturinn aftast í bókinni.

**Skýringar**

- Landnotkun**
  - Afmörkun hverfisskipulags
  - Svæði utan hverfisskipulags
  - - - Afmörkun skilmálæininga
  - Hús / byggingar
  - Lóðsmörk
  - Íbúðarbyggð
  - Móðarsvæði
  - Samflagnsþjónusta
  - Verisun og ljóshata
  - Þróunarsvæði
- Óþið svæði - Borgarland**
  - Hverfissvæði: Garðar innan hvarfs sem þjóna þáum hvarfs
  - Grænt svæði: Gróður við götur og smærri búgæmsvæði
  - Lúðrasvæði: Hæðbundin leiksvæði með gróðu og leikmöguleikum
  - Dvalarsvæði: Örent yfirgöng, gróður og leiksvæði
  - Kyrtill svæði: Eftir til dvalar og stöðvar á öðrum svæðum í skipti frá hvarfs- til félagsleiksvæða
  - Vatn
- Samgöngur**
  - Götur
  - Borgargötur (búgötur)
  - Eftirlit (eðlisvand staðsetning)
  - Gættaleið / Gættaleið
  - Meiri gönguleg, (eðlisvand leið)
  - Meiri hjólastíga, (eðlisvand leið)
  - Niðrandi undirgönguleið
  - Ný undirgönguleið
- Annar**
  - - - Tæknikabúbyggingareitur, sjá skilmála
  - - - Aðalbyggingareitur, sjá skilmála
  - Möguleg teikun fjölbýlishúsa
- 6.1.1 ID**
  - Númer skilmálæininga og ríðandi landnotkun
  - ID: Íbúðarbyggð
  - S: Samflagnsþjónusta
  - M: Móðarsvæði
  - OP: Opin leiksvæði
  - B: Borgargata
  - Þ: Þróunarsvæði
  - VÞ: Verisun og ljóshata
  - Grænt svæði (eðlisvand leið)
  - Deililínur (eðlisvand leið)
  - Hæðsúðað (eðlisvand leið)
  - Náttúruvæðing
  - Hjólabær (eðlisvand staðsetning)
  - Hverfisöng og fleða legrun götur
  - Kvæði (sjá minni í bók 2)
  - Íbúðar- / þjónunarsvæði (Sérstakt deiliskipulag)
  - Hverfisvand
  - Efnest hús
  - Farkell og tregni mörk
  - Hámarkshæð bygginga

**Skilmálaeining 6.1.4**  
Loftmynd sem sýnir  
afmörkun  
skilmálaeiningarinnar í  
hverfinu.





## Um skilmálaeiningu

- Svæðið er ekki hluti af hverfisskipulagi og eldra skipulag því enn í gildi. Gera þarf sérstakt deiliskipulag fyrir svæðið.
- Skilmálaeiningin er vestast í hverfinu og afmarkast af Stekkjarbakka í austri og norðri, Reykjanesbraut í vestri og Breiðholtsbraut í suðri.
- Eftir að uppbyggingu svæðisins er lokið skv. nýju deiliskipulagi er gert ráð fyrir að skipulagið verði fellt inn í hverfisskipulag.
- Verður einingin þá hluti af hverfisskipulagi Neðra-Breiðholts 6.1 og mun fá númerið 6.1.4.

## Helstu áherslur

### **Stefnumörkun skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040:**

- Svæðið er skilgreint sem uppbyggingarreitur (81) í aðalskipulagi. Hæðir húsa 4-7 hæðir.
- Borgarhlutakjarni M12. Fjölbreytt verslun, m.a. sérvöruverslun og þjónusta og starfsemi sem þjónar heilum borgarhluta. Verslun og þjónusta, skrifstofur, stofnanir, afþreying og íbúðir, einkum á efri hæðum bygginga. Matvöruverslanir heimilrar. Veitingastaðir í flokki I og II eru heimilir, þó með takmörkuðum opnunartíma til kl. 1 um helgar og 23 á virkum dögum. Gististaðir í flokki i-III eru heimilir og eftir atvikum gististaðir í flokki IV,



SKILMÁLAEINING

---

# 6.1.5

Breiðholt

Neðra Breiðholt

Skilmálaeining

6.1.5 Samfélagsþjónusta











**Skilmálaeining 6.1.5**  
Loftmynd sem sýnir  
afmörkun  
skilmálaeiningarinnar í  
hverfinu.



## Um skilmálaeiningu

- Í skilmálaeiningu 6.1.5 er samfélagsþjónusta. Skilmálaeiningin skiptist í þrjú svæði, lóð Breiðholtsskóla og leikskólans Borgar við Maríubakka 1, lóð Bakkaborgar við Blöndubakka 2 og lóð Fálkaborgar við Fálkabakka 1.
- Aðkoma að Breiðholtsskóla er frá Arnarbakka norðan við skólalóðina en að leikskólanum Borg um Maríubakka. Aðkoma að Bakkaborg er um Blöndubakka og að Fálkaborg um Fálkabakka.
- Breiðholtsskóli er í 1–3 hæða byggingum með mænisþaki. Leikskóli við Maríubakka 1 er í einnar hæðar byggingu með mænisþaki. Leikskóli við Blöndubakka er í einnar hæðar byggingu með mænisþaki og sömuleiðis leikskólinn við Fálkabakka.

## 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.

## 1. Starfsemi

- Landnotkun er samfélagsþjónusta skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040. Svæði fyrir stofnanir og fyrirtæki sem óháð eignaraðild veita almenna þjónustu við samfélagið, svo sem menntastofnanir, heilbrigðisstofnanir, menningarstofnanir, félagslegar stofnanir, trúarstofnanir og aðrar þjónustustofnanir ríkis, sveitarfélaga eða annarra aðila.

## 2. Húsagerðir

- Skóla- og leikskólabyggingar á einni eða tveimur hæðum.
- Kjallari er heimilaður þar sem landhali leyfir.

## 3. Verslun og þjónusta

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

## 4. Fjölgun íbúða

- Engar íbúðir eru í skilmálaeiningunni.

## 5. Lýðheilsa

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

- Lýsing og hönnun mannvirkja, gróðurs og annarra innviða í almenningsrýmum skal auka öryggistilfinningu þeirra sem þau nota og hvetja þannig til notkunar sem flestra þjóðfélagshópa.
- Innan skilmálaeiningarinnar eru almenningsrými, opið svæði og skólalóð og skal útfærsla og skipulag þeirra svæða miða að því að hvetja til hreyfingar og leikja og almennrar fristundaiðju.

## 6. Yfirfærðar byggingarheimildir

### Almenn ákvæði

- Byggingarheimildir eldra deiliskipulags sem fellur úr gildi við gildistöku hverfisskipulags yfirfærast í hverfisskipulag. Í töflunni að aftan eru birtar yfirfærðar byggingarheimildir, tilvísanir í skilmála sem yfirfærast og upplýsingar um brúttóflatarmál bygginga, skv. fasteignaskrá og landupplýsingum Reykjavíkur (LUKR).
- Í töflunni er vísað í útskýringar sem lýsa yfirfærðri byggingarheimild og því hvernig mismunur á brúttóflatarmáli og yfirfærðum byggingarheimildum er fundinn út. Útskýringarnar eru birtar fyrir aftan töfluna.
- Þeir fyrirvarar eru gerðir að upplýsingar um brúttóflatarmál, eins og það birtist í lið B í töflu, 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 samþykka 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.
- 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:

- a) Nýting skal vera innan byggingarreits eins og hann var afmarkaður í eldra deiliskipulagi. Upplýsingar um eldri byggingarreiði er að finna á uppdrætti/korti fyrir aftan. Uppdrátturinn sýnir skilmálaeininguna, lóðarmörk og eldri byggingarreiði.
  - b) Nýting skal vera í samræmi við eldri skilmála, þ.m.t. þakform, þakhalla og önnur takmarkandi atriði sem fram koma í útskýringum fyrir aftan.
  - c) Fyrir samtengd hús, s.s. rað- og parhús og fjölbýlishús skulu breytingar hannaðar heildstætt.
- 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 er að finna skrá yfir deiliskipulag þaðan sem yfirfærðar byggingarheimildir flytjast.

## Yfirlýsing byggingsheimilda

- Y** Yfirlýst byggingsmagn (m<sup>2</sup>) úr eldra deiliskipulagi
- Ú** Útskýring – útlitun á yfirlýstum heimildum. Útskýringar eru birtar fyrir aftan töflu
- H** Heimild – deiliskipulag sem felld er úr gildi þaðan sem byggingsmagn yfirlýst
- B** Brúttóflatarmál (m<sup>2</sup>) núverandi byggingar
- Ó** Ónýtt byggingsmagn (m<sup>2</sup>) sem yfirlýst úr eldra deiliskipulagi
- \* Óstaðfest tala
- \*\* Byggt yfirlýst

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Arnarbakki 1-3	9453 m <sup>2</sup>	G	H1, H11, H9	7828 m <sup>2</sup>	1625 m <sup>2</sup>
Blöndubakki 2-4	** 901 m <sup>2</sup>	G	H1	901 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Fálkabakki 1	531 m <sup>2</sup>	G	H1, H15	431 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>
Mariubakki 1	** 483 m <sup>2</sup>	G	H1, H7	483 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>



## Annað

### Arnarbakki 1-3

- Deiliskipulagsbreyting frá 2.júní 2008.
- Breytingin fólst í stækkun skólahúss til að fjarlægja færanlegar kennslustofur á lóð.
- Lenging á vesturálmum auk ofanábyggingar allt að 1300m<sup>2</sup> og stækkun miðálmum allt að 100m<sup>2</sup>.

## HÚSAGERÐIR

- Skólabygging með færanlegum kennslustofum, íþróttahúsi, sundlaug og sparkvelli.

### Blöndubakki 2-4

## HÚSAGERÐIR

- Leikskólabygging á einni hæð.

### Fálkabakki 1

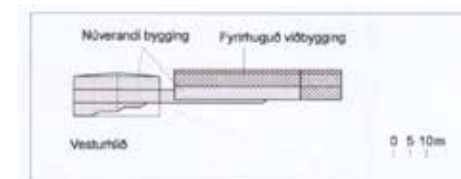
## HÚSAGERÐIR

- Einnar hæðar leikskóli.
- Möguleg viðbygging við leikskólann væri sólskáli allt að 100m<sup>2</sup> sem allar deildir væru tengdar við. Hæð og útlit viðbyggingar skal vera til samræmis við núverandi byggingu. Nýtingarhlutfall 0,15. Byggingarreitur er hafður rúmur (865m<sup>2</sup>), 6m svigrúm út í lóðina gefur möguleika á að byggja sólskála sem gæti tengt saman deildir leikskólans.
- Útiskýli 52m<sup>2</sup>, ekki er gert ráð fyrir stækkun á þeirri byggingu.

### Mariubakki 1

## HÚSAGERÐIR

- Leikskóli á einni hæð.







### Eldri byggingarreitir

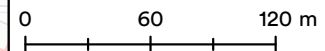
Uppdráttur sem sýnir byggingarreiti eins og þeir voru afmarkaðir í eldra skipulagi.

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

### Neðra Breiðholt 6.1.5

### Skýringar

- Afmörkun skilmálaeiningar
- Byggingarreitir skv. eldra skipulagi
- Núverandi hús
- Lóðamörk





## 7. Viðbótarbyggingarheimildir

- Í töflunni að aftan eru birtar viðbótarbyggingarheimildir fyrir viðbyggingar og ofanábyggingar á þegar byggð hús í skilmálaeiningunni og einnig stakstæð hús á lóðum einbýlishúsa þar sem þau eru heimiluð. Einnig koma fram viðbótarbyggingarheimildir vegna nýbygginga þar sem á við. Nánar er fjallað um nýbyggingar í sérstökum skilmálalið.
- Viðbótarbyggingarheimildirnar sem hér koma fram bætast við ónýttar byggingarheimildir, ef einhverjar eru, sbr. skilmálalið að framan um yfirfærðar byggingarheimildir.
- Við hönnun og útfærslu stakstæðs húss og ofaná- og viðbyggingar skal huga að skuggavarpri á helstu íverusvæði á lóð og nágrenni, svo sem útirými í mikilli notkun, svalir og/eða palla.
- Viðbætur (viðbyggingar, ofanábyggingar og stakstæð hús á lóðum einbýlishúsa) skulu falla vel að efnisvali, formi og hlutföllum núverandi byggingar. 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, 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.
- Í töflunni að aftan eru birtar upplýsingar um hámarksviðbótarbyggingarheimild, nýtt hámark nýtingarhlutfalla og hámarksbyggingarmagn á lóð.
- Skv. heimild í skilmála um Ósamþykktar framkvæmdir er heimilt að sækja um byggingarleyfi fyrir ósamþykktum rýmum sem stækkar ekki umfang hússins frá samþykktum aðaltekningum og hækkar við það heimilað nýtingarhlutfall lóðarinnar til samræmis við nýtinguna. Ekki þarf að breyta hverfisskipulagi ef stækkunin uppfyllir 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

### Breiðholtsskóli (Arnarbakki 1–3)

- Viðbygging skal falla að núverandi byggingu í formi og vera 1–3 hæða eins og aðalbygging.
- Sjá hámarksbyggingarmagn í töflu að neðan.

### Bakkaborg (Blöndubakki 2)

- Viðbygging skal falla að núverandi byggingu í formi og vera á einni til tveimur hæðum.
- Sjá hámarksbyggingarmagn í töflu að neðan.

### Fálkaborg (Fálkabakki 1)

- Viðbygging skal falla að núverandi byggingu í formi og vera á einni til tveimur hæðum.
- Sjá hámarksbyggingarmagn í töflu að neðan.

### Arnarborg (Maríubakki 1)

- Viðbygging skal falla að núverandi byggingu í formi og vera á einni til tveimur hæðum.
- Sjá hámarksbyggingarmagn í töflu að neðan.

## Viðbótarbyggingaheimildir

<b>SL</b>	<b>Stærð lóðar í m<sup>2</sup></b>
<b>BE</b>	<b>Byggingarmagn skv. eldra deiliskipulagi í m<sup>2</sup></b>
<b>NE</b>	<b>Nýtingarhlutfall skv. eldra deiliskipulagi</b>
<b>VA</b>	<b>Hámarks viðbótarbyggingarmagn – A rými í m<sup>2</sup></b>
<b>VB</b>	<b>Hámarks viðbótarbyggingarmagn – B rými í m<sup>2</sup></b>
<b>NN</b>	<b>Nýtt hámarks nýtingarhlutfall á lóð</b>
<b>BN</b>	<b>Nýtt hámarks byggingarmagn á lóð í m<sup>2</sup></b>
<b>T</b>	<b>Takmarkaður byggingarreitur</b>
<b>A</b>	<b>Aðalbyggingarreitur</b>
<b>*</b>	<b>Óstaðfest tala</b>

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
<b>A Arnarbakki 1-3</b>	<b>26782</b>	<b>9453</b>	<b>0.35</b>	<b>1000</b>	<b>150</b>	<b>0.4</b>	<b>10603</b>
<b>A Blöndubakki 2-4</b>	<b>5915</b>	<b>901</b>	<b>0.15</b>	<b>200</b>	<b>30</b>	<b>0.19</b>	<b>1131</b>
<b>A Fálkabakki 1</b>	<b>3813</b>	<b>531</b>	<b>0.14</b>	<b>200</b>	<b>30</b>	<b>0.2</b>	<b>761</b>
<b>A Maríubakki 1</b>	<b>4088</b>	<b>483</b>	<b>0.12</b>	<b>200</b>	<b>30</b>	<b>0.17</b>	<b>713</b>

## 8. Nýbyggingar

– Innan skilmálaeiningarinnar eru ekki skilgreindar nýbyggingar.

## 9. Aðrar byggingar á lóð

– Aðrar byggingar á lóð fyrir samfélagsþjónustu eru sorpskýli, hjólaskýli, smáhýsi, gróðurskálar og færnanlegar kennslustofur.

### Sorpskýli

– Heimilt er að byggja sorpskýli á lóð sem þurfa þó að vera innan byggingarreits, sbr. skilmálalið um byggingarreiti og gjöld.

– Stærð á sorpskýlum getur verið 30–50 m<sup>2</sup>.

– Fylgja skal leiðbeiningum og skilmálum hverfisskipulags um meðhöndlun úrgangs þegar sorpskýli eru byggð.

### Hjólaskýli

– Heimilt er að byggja hjólaskýli á lóð sem þurfa þó að vera innan byggingarreits, sbr. skilmálalið um byggingarreiti og gjöld.

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

### Smáhýsi og gróðurskálar

– Heimilt er að byggja stakstæð smáhýsi á lóð sem þurfa þó að vera innan byggingarreits, sbr. skilmálalið um byggingarreiti og gjöld. Smáhýsi á lóð mega vera garðskúrar, garðskálar, gróðurskálar og þess háttar.

– Samanlögð stærð smáhýsa og gróðurskála má vera allt að 150 m<sup>2</sup>.

### Færanlegar kennslustofur

– Færanlegar kennslustofur eru heimilar innan byggingarreits, sbr. skilmálalið um byggingarreiti og gjöld.

#### Breiðholtsskóli við Arnarbakka 1–3

– Heimilað byggingarmagn fyrir færnanlegar kennslustofur: 550 m<sup>2</sup>.

#### Bakkaborg við Blöndubakka 2–4

– Heimilað byggingarmagn fyrir færnanlegar kennslustofur: 220 m<sup>2</sup>.

#### Fálkaborg við Fálkabakka 1

– Heimilað byggingarmagn fyrir færnanlegar kennslustofur: 220 m<sup>2</sup>.

#### Arnaborg við Maríubakka 1

– Heimilað byggingarmagn fyrir færnanlegar kennslustofur: 220 m<sup>2</sup>.

### Hæðir húsa, hæðafjöldi og hæðartakmarkanir

– Færanlegar kennslustofur, smáhýsi, skúrar, sorpskýli, hjólaskýli og gróðurhús skulu að jafnaði vera á einni hæð.

## 10. Byggingarreitir og gjöld

### Byggingarreitir

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

### Takmarkaður byggingarreitur

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

### Aðalbyggingarreitur

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

### Gjöld fyrir byggingarheimildir

- Greiða þarf gatnagerðargjöld fyrir viðbótarfermetra sem samþykkt er að byggja á grundvelli þessa hverfisskipulags skv. lögum nr. 153/2007 um gatnagerðargjöld og samþykktar um gatnagerðargjöld í Reykjavík 725/2007. Á þróunar- og uppbyggingarsvæðum þar sem uppbygging krefst nýs deiliskipulags eða breytinga á gildandi deiliskipulagi gilda samningsmarkmið Reykjavíkurborgar þar sem við á.

## 11. Svalir og svalalokanir

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

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

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

- Lágmarkshæð undir svalir við gangstétt er 2,4 metrar.

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

### Sjá leiðbeiningar

- [Svalir og útlitsbreytingar](#)
- [Þakbreytingar](#)

## 12. Þakgerð og frágangur þaks

- Þar sem þakgerð hefur verið skilgreind í eldra deiliskipulagi yfirferist hún í hverfisskipulag og kemur fram í þessum skilmálalið og skilmálalið um yfirferðar byggingarheimildir.

- Þar sem heimild er til viðbygginga, ofanábygginga og/eða nýbygginga koma upplýsingar um þakgerð fram í skilmálalið um viðbótarbyggingarheimildir.

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

### Sjá leiðbeiningar

- [Þakbreytingar](#)

### 13. Útlitsbreytingar og viðhald

- Við allar útlitsbreytingar og viðhald skal taka tillit til og raska sem minnst frumgerð húss og sérkennum þess, s.s. formum og hlutföllum, gluggum og gluggasetningu, inngöngum, áferð, efnisvali, litum og mynstrum.

#### Sjá leiðbeiningar

- Svalir og útlitsbreytingar

### 14. Kjallari

- Kjallarar eru heimilir þar sem aðstæður leyfa. Heimilt er að taka í notkun ósamþykkt rými í kjöllum húsa sem til hafa orðið s.s. vegna náttúrulegs landhalla, enda mun umfang húss ekki aukast. Heimilt er að grafa frá einni úthlið kjallara en þó ekki dýpra en sem nemur helmingi salarhæðar kjallara. Sækja þarf um byggingarleyfi. Skipulagsfulltrúi ákvarðar hvort aukið byggingarmagn uppfyllir ákvæði 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

### 15. 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.

### 16. 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.

#### Sjá leiðbeiningar

- Þakbreytingar

### 17. 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.

### 18. Lóðamörk

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

#### Frágangur á lóðamörkum

- Lóðarhafar skulu hafa samráð um frágang á sameiginlegum lóðamörkum aðliggjandi lóða. Æskilegra er að afmarka lóð með gróðri en girðingum. Séu girðingar notaðar skulu þær að jafnaði ekki vera hærri en 1,2 metrar og leitast skal við að brjóta þær upp og gróðursetja meðfram þeim. Gróður á sameiginlegum lóðamörkum skal ekki vera hærri en 1,8 metrar og há tré í a.m.k. 4 metra fjarlægð frá lóðamörkum, nema nágrannar ákveði annað í sameiningu.
- Ef byggður er skjólveggur inni á lóð skal hann ekki vera hærri en 1,8 metrar, miðað við hæð frá jörðu. Hann skal staðsetja þannig að á tímabilinu frá 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.
- Þar sem lóðir liggja að jaðri opinna eða náttúrulegra svæða skal afmarka lóð með gróðri, grjóthleðslum eða með öðrum hætti sem fellur vel að hinu opna eða náttúrulega svæði. Ekki er leyfilegt að setja upp girðingar á slíkum lóðamörkum.

## 19. 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 lítills háttar skuggavarps eða útsýnisskerðingu. Vanda skal til alls frágangs á lóðum, s.s. með gróðursetningu og hellulögn. Vandaður frágangur skal vera á bílastæðum og leitast við að brjóta upp ásýnd þeirra með gróðri.
- Hæðir á lóðamörkum koma fram á hæðarblaði, annars vegar G-tölur við götu sem eru bindandi og hins vegar L-tölur sem eru leiðbeinandi.
- Heimilt er að útbúa niðurgrafna verönd við hús þar sem aðstæður leyfa. Niðurgraffin verönd má ekki fara nær lóðamörkum en 3 metra og þarf að vera innan byggingarreits. Heimilt er að grafa frá einni úthlið kjallara en þó ekki dýpra en sem nemur helmingi salarhæðar kjallara, sbr. skilmála um kjallara.
- Við uppbyggingu skal lóðaruppdráttur sem sýnir fyrirkomulag lóðar fylgja aðaluppdrætti. Þar skal sýna skipulag og útfærslu lóðar, þ.m.t. hæðarsetningu, frágang bílastæða, gróðursetningu, plöntuval og ofanvatnslausnir ásamt öðrum almennum frágangi á lóðinni.

### Gróður á lóðum

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

annars staðar og/eða að auka gegndræpi á lóð, sbr. skilmála um blágrænar ofanvatnslausnir.

- Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval á lóðamörkum.
- Sækja þarf um leyfi til Reykjavíkurborgar til að fella tré sem eru hærri en 8 metrar eða eldri en 60 ára. Sjá nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um útfærslu lóða.

### Boltavellir og leiktæki

- Við staðsetningu á boltavöllum og leiktækjum skal eftirfarandi haft að leiðarljósi: a) sól, b) skjól, c) nálægð við nágretta, m.a. vegna ónæðis, skuggavarps og/eða útsýnisskerðingar.
- Heimilt er að koma fyrir útilistaverki innan skilmálaeiningarinnar. Áður en listaverki er komið fyrir þarf að liggja fyrir umsögn skipulagsfulltrúa og verkefnastjóra á skrifstofu umhverfisgæða.

### Sjá leiðbeiningar

➤ [Útfærsla lóða](#)

## 20. 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 viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja aðgengi allra, óháð hreyfigetu.
- Lóðarhafar skulu sammælast um frágang á mörkum gatna, gangstétta og húsa. Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilegan fjölbreytileika.

### Gróður á opnum svæðum

- Við uppbyggingu eða breytingar á opnum svæðum skal sjá til þess að hlutfall gróðurs minnki sem minnst. Leiðir til þess eru t.d. að rækta



nýjan gróður annars staðar og/eða að auka gegndræpi, sbr. skilmála um blágrænar ofanvatnslausnir.

- Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval.
- Sækja þarf um leyfi til Reykjavíkurborgar til að fella tré sem eru hærri en 8 metrar eða eldri en 60 ára. Sjá nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um almenningsrými.

#### Dvalar- og leiksvæði

- Innan skilmálaeiningarinnar eru svæði sem teljast dvalar- og/eða leiksvæði samkvæmt leiksvæðastefnu Reykjavíkur, sjá hverfisskipulagsuppdrátt.
- Frágangur skal fylgja leiksvæðastefnu Reykjavíkur og leiðbeiningum hverfisskipulags.

#### Sjá leiðbeiningar

- Almenningsrými

## 21. Borgarbúskapur

- Heimilt er að nýta lóðir og borgarland fyrir borgarbúskap sem ætlaður er íbúum í hverfinu, s.s. ræktun á matjurtum og hænsnahald. Ef nýta á borgarland fyrir borgarbúskap skal sækja um leyfi til umhverfis- og skipulagssviðs sem ákvarðar stærð og nánari legu svæðis.
- 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.
- Heimild til matvælaræktunar á borgarlandi er tímabundinn afnotaréttur sem nánar er skilgreindur í afnotaleyfi.

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

#### Sjá leiðbeiningar

- Borgarbúskapur

## 22. Ljósvist

- Lýsing skal fyrst og fremst beinast að aðkomu, þ.e. bílastæðum, göngu/hjólaleiðum og að inngöngum húsa. Lýsing við verandir og á lóð skal vera dempuð.
- Ljósabúnaður og hönnun lýsingar skal vera með þeim hætti að ekki sé hætt á að vegfarendur blindist af lýsingunni eða hún valdi glýju eða óþarfa ljósmengun.
- Við hönnun og framkvæmd lýsingar innan lóða, á byggingum, opnum svæðum eða á borgarlandi skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um ljósvist.

#### Sjá leiðbeiningar

- Ljósvist

## 23. Hljóðvist

- Í skilmálaeiningunni eru ekki hljóðvistarvandamál sem kalla á sértækar lausnir.

## 24. Loftgæði

- Í skilmálaeiningunni er ekki þörf á sérstökum ráðstöfunum vegna loftmengunar.

## 25. 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.

## 26. 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.
- Á borgarlandi er heimilt að koma fyrir stömpum undir úrgang, s.s. meðfram göngustígum og/eða á opnum svæðum innan skilmálaeiningarinnar. Leitast skal við að setja upp flokkunarstampa 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.

- 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 næringarríkrri 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.

## 27. 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.
- Heimilt er að koma fyrir rafhleðslustæðum innan skilmálaeiningarinnar á borgarlandi.
- Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar við gerð rafhleðslustæða.

## 28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

- Kvaðir um legu lagna koma fram á útgefnum hæða- og mæliblöðum. Þegar sótt er um byggingarleyfi þarf lóðarhafi að leggja fram mæliblað sem er í samræmi við gildandi hverfisSKIPULAG.
- Lóðarhafi ber kostnað af öllum breytingum á lögnum veitufyrirtækja eða færslu þeirra vegna uppbyggingar á lóðinni. Allar breytingar og/eða færslur þarf að gera í samráði við viðkomandi veitufyrirtæki.

## 29. Blágrænar ofanvatnslausnir

- Við frágang og útfærslu opinna svæða innan og utan lóða og þar sem aðstæður og fyrirkomulag leyfa skal leggja áherslu á að auka gegndræpt yfirborð með blágrænum ofanvatnslausnum og útfærslum, sbr. leiðbeiningar þar að lútandi.
- Ekki er heimilt að fleyta ofanvatni af lóð yfir á borgarland og/eða opið svæði nema í undantekningartilfellum og þá í samráði við skipulagsyfirvöld í borginni.
- Þar sem aukið er við byggingarmagn innan lóðar skal innleiða blágrænar ofanvatnslausnir (þ.m.t. gegndræpt yfirborð) svo að afrennslisstuðull lóðarinnar hækki ekki.
- Við nýframkvæmdir á borgarlandi skal leitast við að innleiða blágrænar ofanvatnslausnir, s.s. við hönnun og útfærslur á almenningsrýmum, opnum svæðum, götum og stígum.

### Sjá leiðbeiningar

- **Blágrænar ofanvatnslausnir**

## 30. Verndarákvæði

- Gerð er tillaga um að byggðin innan Arnarbakka, þ.e. fjölbýlishúsabyggðin auk Breiðholtsskóla og leikskólanna Bakkaborgar og Arnarborgar, njóti hverfisverndar í gulum flokki á grundvelli skipulags- og byggingartæknilegrar sérstöðu og þess hversu heildstæð byggðin er.
- *Fyrirkomulag bygginga innan einingarinnar var nýmæli á Íslandi á sínum tíma. Hvert fjölbýlishús myndar U og umlykur garð sem snýr að sameiginlegu opnu svæði hverfisins.*
- *Áhersla á aðskilnað akandi og gangandi umferðar í skipulagi hverfisins var nýjung í skipulagsgerð á Íslandi. Bílaumferð er leidd umhverfis hverfið með aðgengi að bílastæðum en engar götur liggja í gegnum hverfið.*
- *Nýjar og fljótlegri byggingaraðferðir með forsteyptum einingum voru þróaðar*

*við byggingu fjölbýlishúsa í Bökkunum. Aðferðirnar höfðu mikil áhrif á aðrar byggingaframkvæmdir í kjölfarið.*

- Mikilvægt er að viðhalda sterku svipmóti og virða áhugavert og heildstætt byggðamynstur.
- Viðbyggingar eru óheimilar, nema við grunn- og leikskóla.
- Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 6 – Breiðholt, skýrsla nr. 202. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2018.
- Sjá Lög um menningarminjar nr. 80/2012.

## 31. Fornleifar

- Engar fornleifar eru skráðar innan skilmálaeiningarinnar.
- Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 6 – Breiðholt, skýrsla nr. 202. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2018.
- Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

## 32. Náttúrusérkenni

- Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.

## 33. Almenningsgöngur

- Á ekki við.

## 34. 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.

### 35. Götur, stígar og gangstéttir

- Gangstéttir, hjólastígar og vegir eru sýndir á hverfisskipulagsupprætti.
- Nýir göngustígar og hjólastígar eru sýndir með leiðbeinandi legu á hverfisskipulagsupprætti.
- Við hönnun nýrra samgöngumannvirkja skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja að aðgengi milli borgarlands og lóða sé fullnægjandi fyrir alla einstaklinga óháð hreyfigetu.

### 36. Bílastæði og innkeyrslur

#### Fjöldi bílastæða á lóð

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

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls	Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
<b>Arnarbakki 1-3</b>	<b>0</b>	<b>46</b>	<b>46</b>	<b>Fálkabakki 1, 9</b>	<b>0</b>	<b>13</b>	<b>13</b>
<b>Blöndubakki 2-4</b>	<b>0</b>	<b>19</b>	<b>19</b>	<b>Maríubakki 1</b>	<b>0</b>	<b>16</b>	<b>16</b>

- 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.
- Bílastæði skulu ekki þrengja aðkomu að skóla eða leikskólum og skal ásýnd þeirra og umfangi haldið í lágmarki.
- Heimilað er að breyta fyrirkomulagi bílastæða innan skilmálaeiningarinnar án þess að fara í sérstaka breytingu á hverfisskipulagi.

### 37. Sameiginleg bílageymsla

- Ekki heimilað.

### 38. Hjólastæði

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

### 39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir

- Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

### 40. 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

---

# 6.1.6

Breiðholt

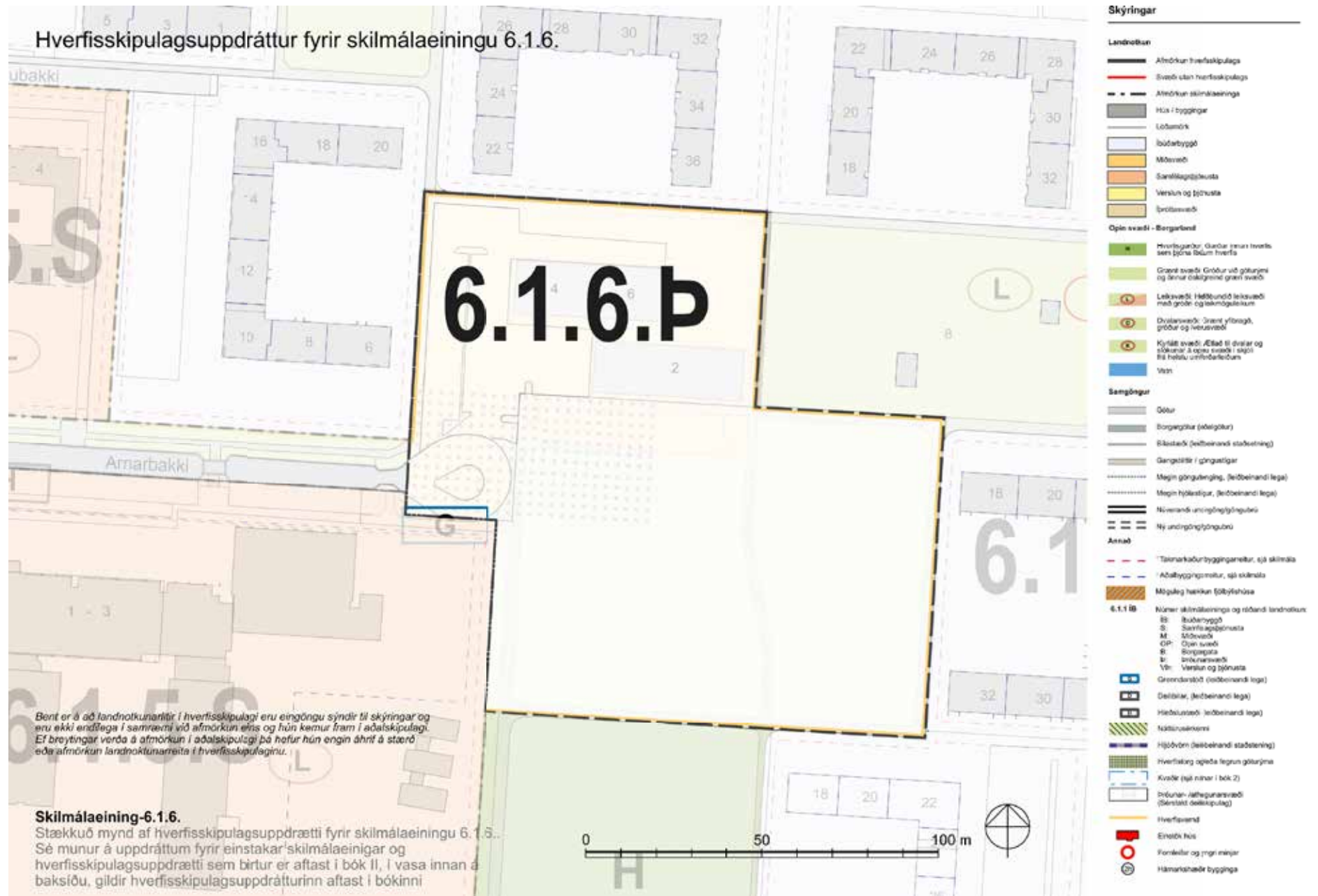
Neðra Breiðholt

Skilmálaeining

6.1.6 Arnarbakki 2–6 - þróunarsvæði







**Skilmálaeining 6.1.6**  
Loftmynd sem sýnir  
afmörkun  
skilmálaeiningarinnar í  
hverfinu.



## Um skilmálaeiningu

– Landnotkun í skilmálaeiningu 6.1.6 er skilgreind sem verslun og þjónusta skv. gildandi aðalskipulagi. Skilmálaeiningin nær yfir lóðina Arnarbakki 2–6 sem er verslunar- og þjónustukjarni í miðju Bakkahverfinu með blandaðri þjónustustarfsemi. Byggingarnar eru byggðar frá 1968–1971 og eru á einni hæð. Kjallari er undir Arnarbakka 4–6. Engar breytingar hafa verið gerðar á skipulagi svæðisins.

## Helstu áherslur

- Samhliða hverfisskipulagi er unnið sérstakt deiliskipulag fyrir hverfiskjarnann við Arnarbakka 2–6. Kynningar- og samþykktarferli deiliskipulagsins og hverfisskipulags fyrir 6.1 Neðra-Breiðholt fer fram samtímis.
- Eftir að uppbyggingu á svæðinu er lokið, samkvæmt nýju deiliskipulagi, er gert ráð fyrir að skipulagið verði fellt inn í hverfisskipulag Neðra-Breiðholts og fá skilmálaeiningarnúmerið 6.1.6.





SKILMÁLAEINING

---

# 6.1.7

Breiðholt

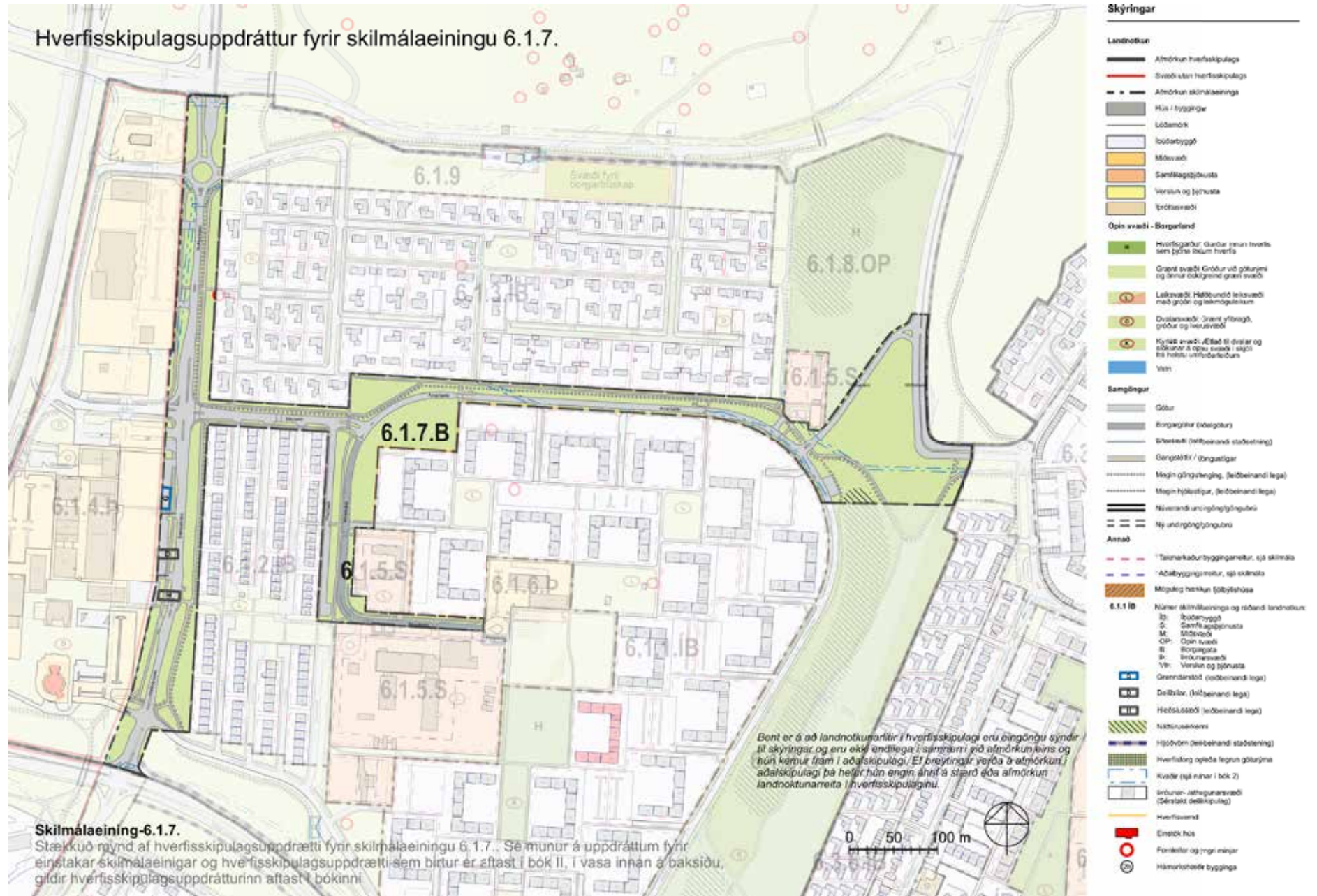
Neðra Breiðholt

Skilmálaeining

6.1.7 Borgargötur (Arnarbakki, Álfabakki, Stekkjarbakki og Fálkabakki)

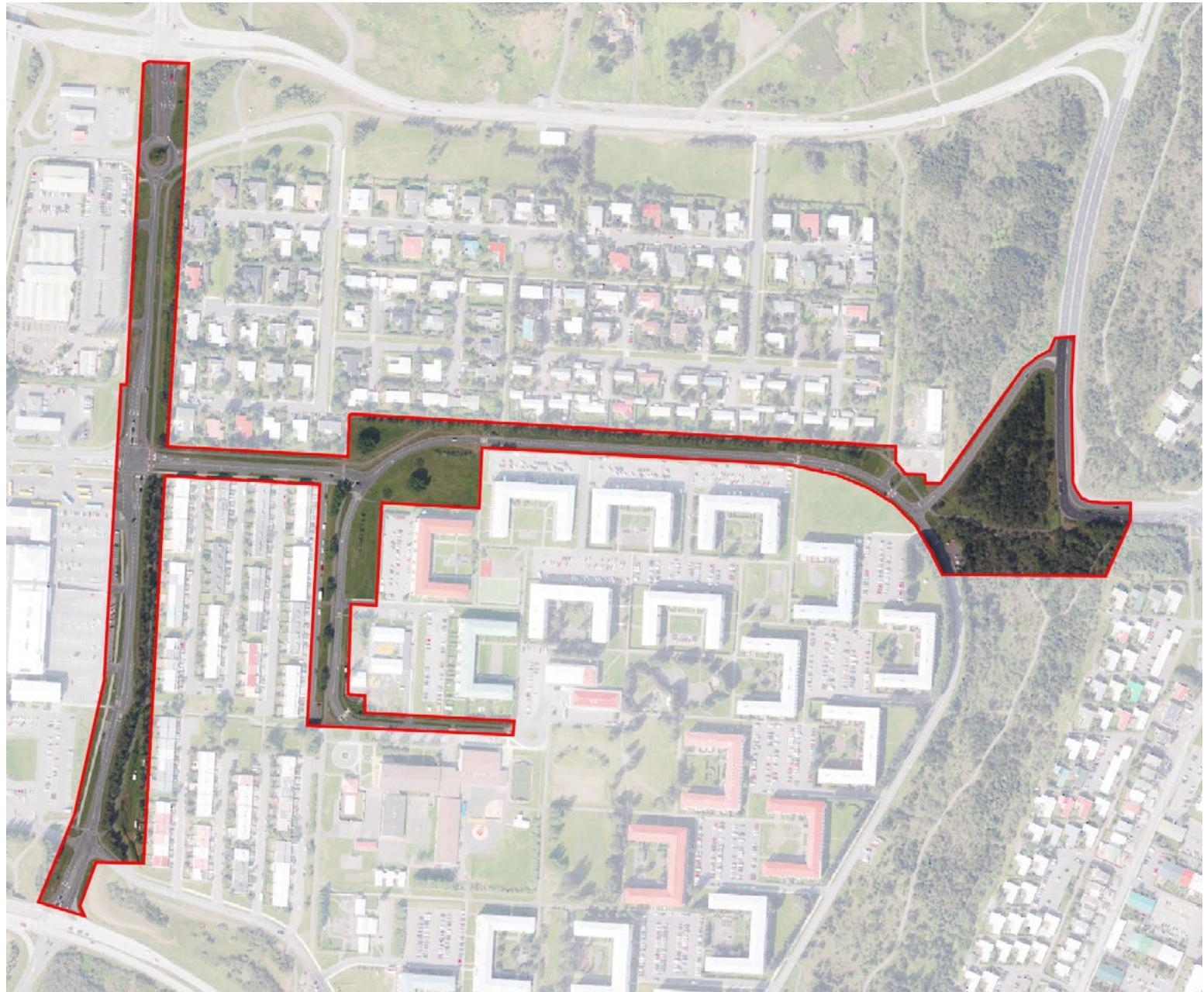








**Skilmálaeining 6.1.7**  
Loftmynd sem sýnir  
afmörkun  
skilmálaeiningarinnar í  
hverfinu.





## Um skilmálaeiningu

– Í skilmálaeiningu 6.1.7 eru borgargötur sem ná yfir hluta Stekkjarbakka, Álfabakka, Arnarbakka, Höfðabakka og Fálkabakka. Stekkjarbakki er fjölfarin tengibraut sem skilur að Norður-Mjódd frá íbúðarhverfi. Álfabakki gengur inn í íbúðarhverfið og Arnarbakki umlykur fjölbýlishúshverfið í Bökkunum og tengist verslunarkjarna í miðju hverfisins. Tenging úr hverfinu til austurs í Efra-Breiðholt og Árbæ er um Fálkabakka og Höfðabakka. Skilmálaeiningin er mikilvæg tenging við önnur hverfi borgarhlutans og yfir í aðra borgarhluta.

## Helstu áherslur

- *Gatan er afmörkuð nánar sem borgargata og skal fá sérstakan forgang við endurhönnun gatna í hverfinu, sjá uppdrátt.*
  - *Borgargötuna skal endurhanna og fegra og bæta skal aðgengi fyrir alla samgöngumáta. Útfærsla á sér stað á hönnunarstigi.*
  - *Hverfistorgi er komið fyrir við verslunar- og þjónustukjarna við Arnarbakka 2–6.*
  - *Staðsetning afmörkuð fyrir grenndarstöðvar vegna meðhöndlunar á úrgangi.*
  - *Staðsetning afmörkuð fyrir rafhleðslustæði og deilibíla.*
  - *Fjöldi bílastæða 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 útlitun á skipulags- og byggingarskilmálum fyrir svæðið, sérstaklega varðandi hönnun opinna svæða.*
- Ónýttar byggingarheimildir, sem fram koma í þeim deiliskipulagsáætlunum sem falla úr gildi með gildistöku hverfisskipulagsins, halda sér í skipulagsskilmálum hverfisskipulags.

## 1. Starfsemi

- Innan skilmálaeiningarinnar er heimilt að staðsetja starfsemi með tímabundið leyfi, s.s. matarvagna og söluhús, að undangenginni leyfisveitingu götu- og torgsölunefndar og/eða afnotadeildar og umsögn skipulagsfulltrúa.
- Afla skal tilskilinna leyfa fyrir starfsemi sem skv. lögum og reglugerðum er leyfisskyld.

## 2. Húsagerðir

- Engin hús eru í skilmálaeiningunni.

## 3. Verslun og þjónusta

- Heimildir til tímabundinnar starfsemi koma fram í skilmálalið um starfsemi.

## 4. Fjölgun íbúða

- Engar íbúðir eru í skilmálaeiningunni.

## 5. 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.

## 6. Yfirfærðar byggingarheimildir

- Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

## 7. Viðbótarbyggingarheimildir

- Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

## 8. Nýbyggingar

- Innan skilmálaeiningarinnar eru ekki skilgreindar nýbyggingar.

## 9. Aðrar byggingar á lóð

- Á ekki við. Engar lóðir eru innan skilmálaeiningarinnar.

## 10. Byggingarreitir og gjöld

- Á ekki við. Engar lóðir eða byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

## 11. Svalir og svalalokanir

- Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

## 12. Þakgerð og frágangur þaks

- Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

## 13. Útlitsbreytingar og viðhald

- Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

## 14. Kjallari

- Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

## 15. Niðurrif

- Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

## 16. Tæknibúnaður

- Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

## 17. Ósamþykktar framkvæmdir

- Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

## 18. Lóðamörk

- Á ekki við. Engar lóðir eru innan skilmálaeiningarinnar.

## 19. Útfærsla lóða

- Á ekki við. Engar lóðir eru innan skilmálaeiningarinnar.

## 20. 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 viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja aðgengi allra, óháð hreyfigetu.

- Lóðarhafar skulu sammælast um frágang á mörkum gatna, gangstétta og húsa. Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilegan fjölbreytileika.

### Gróður á opnum svæðum

- Við uppbyggingu eða breytingar á opnum svæðum skal sjá til þess að hlutfall gróðurs minnki sem minnst. Leiðir til þess eru t.d. að rækta

nýjan gróður annars staðar og/eða að auka gegndræpi, sbr. skilmála um blágrænar ofanvatnslausnir.

- Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval.
- Sækja þarf um leyfi til Reykjavíkurborgar til að fella tré sem eru hærri en 8 metrar eða eldri en 60 ára. Sjá nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um almenningsrými.

#### Listaverk

- Heimilt er að koma fyrir 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.

#### Opið svæði við gatnamót Álfabakka og Arnarbakka

- Svæðið er skilgreint sem jaðarsvæði, en það er stórt og þar er svigrúm fyrir dvalarinnviði. Bæta má stígakerfi um svæðið sunnanvert þar sem í dag er slóði. Heimilt er að auka gróðurþekju til muna.

#### Sjá leiðbeiningar

- [Almenningsrými](#)

### 21. Borgarbúskapur

- Ekki er gert ráð fyrir borgarbúskap í skilmálaeiningunni.

### 22. Ljósvis

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

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

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

#### Sjá leiðbeiningar

- [Ljósvist](#)

### 23. Hljóðvist

- Skilmálaeiningin er aðalsamgönguæðin innan hverfisins og helsta uppspretta hávaðamengunar. Leysa skal hljóðvistarvandamál innan einingarinnar með lækun umferðarhraða.

### 24. Loftgæði

- Útfæra skal gróðurbelti meðfram götunni til að draga úr loftmengun.
- Gróðurbeltið skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni.

### 25. Kvaðir

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

- Dæmi um kvaðir eru:

- *Lagnaleiðir veitufyrirtækja*
- *Almennur umferðarréttur um lóð*

- Hönnun og frágangur bygginga og lóða
- Tímabundnar ráðstafanir á lóð eða starfsemi
  - Allar heimildir sem yfirfærðar eru í hverfisskipulag úr eldra deiliskipulagi, þ.m.t. kvaðir, koma fram í skilmálalið um yfirfærðar byggingarheimildir. Auk þess geta tilteknar kvaðir verið endurteknar í öðrum skilmálaliðum hverfisskipulags eftir því sem við á.
  - Stofnlagnir Veitna liggja um skilmálaeininguna. Á skipulagsupprætti hefur verið afmarkað helgunarsvæði í kringum lögnina, merkt kvaðir á upprætti.
  - Óheimilt er að raska landi á helgunarsvæði stofnlagna nema í samráði við Veitur.

## 26. Meðhöndlun úrgangs

- Í gildi er Samþykkt um meðhöndlun úrgangs í Reykjavíkurborg og skal hafa þá samþykkt til hliðsjónar við ákvarðanir um úrgangslausnir í hverfinu.
- Á borgarlandi er heimilt að koma fyrir stömpum undir úrgang, s.s. meðfram göngustígum og/eða á opnum svæðum innan skilmálaeiningarinnar. Leitast skal við að setja upp flokkunarstampa þar sem endurvinnsluefni falla til og söfnun þeirra þykir hagkvæm.

## 27. Rafhleðslustæði

- Heimilt er að koma fyrir rafhleðslustæðum innan skilmálaeiningarinnar á borgarlandi.
- Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar við gerð rafhleðslustæða.

## 28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

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

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

## 29. Blágrænar ofanvatnslausnir

- Við frágang og útfærslu opinna svæða innan og utan lóða og þar sem aðstæður og fyrirkomulag leyfa skal leggja áherslu á að auka gegndræpt yfirborð með blágrænum ofanvatnslausnum og útfærslum, sbr. leiðbeiningar þar að lútandi.
- Ekki er heimilt að fleyta ofanvatni af lóð yfir á borgarland og/eða opið svæði nema í undantekningartilfellum og þá í samráði við skipulagsyfirdöld í borginni.
- Þar sem aukið er við byggingarmagn innan lóðar skal innleiða blágrænar ofanvatnslausnir (þ.m.t. gegndræpt yfirborð) svo að afrennslisstuðull lóðarinnar hækki ekki.
- Við nýframkvæmdir á borgarlandi skal leitast við að innleiða blágrænar ofanvatnslausnir, s.s. við hönnun og útfærslur á almenningsrýmum, opnum svæðum, götum og stígum.

### Sjá leiðbeiningar

- Blágrænar ofanvatnslausnir

## 30. Verndarákvæði

- Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

## 31. Fornleifar

- Engar fornleifar eru skráðar innan skilmálaeiningarinnar.
- Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 6 – Breiðholt, skýrsla nr. 202. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2018.
- Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.



### 32. Náttúrusérkenni

- Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.

### 33. Almenningsamgöngur

- Innan skilmálaeiningarinnar eru lykilstöðvar fyrir almenningsamgöngur hverfisins, sjá skipulagsupprátt.
- Við akstursleiðir almenningsamgangna innan einingarinnar er heimilt að staðsetja biðstöðvar og reisa við þær biðskýli. Heimilt er að koma fyrir forgangsgreinum fyrir almenningsamgöngur.
- Við hönnun biðstöðva skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja aðgengi allra, óháð hreyfigetu.

### 34. Samgöngustefna

- Innan skilmálaeiningarinnar er skilgreind borgargata, sbr. skilgreiningu Aðalskipulags Reykjavíkur 2010–2030. Um er að ræða lykilstöðu í hverfinu sem skal njóta forgangs við endurhönnun/fegrin borgarrýmis innan hverfisins.
- Heimilt er að beita landslagshönnun og sérstökum hönnunarlausnum til að stýra umferðarhraða og bæta öryggi gangandi og hjólandi vegfarenda, s.s. að fjölga gangbrautum og/eða þröngja götuna.

### 35. Götur, stígar og gangstéttir

- Gangstéttir, hjólastígar og vegir eru sýndir á hverfisskipulagsupprætti.
- Nýir göngustígar og hjólastígar eru sýndir með leiðbeinandi legu á hverfisskipulagsupprætti.
- Við hönnun nýrra samgöngumannvirkja skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja að aðgengi milli borgarlands og lóða sé fullnægjandi fyrir alla einstaklinga óháð hreyfigetu.

- Við hverfiskjarna og í þéttri byggð skal borgargata vera fjölnota rými og yfirborð hennar hannað sem slíkt. Hönnunin skal sniðin að þörfum gangandi og hjólandi vegfarenda.
- Svæði fyrir gangandi, hjólandi og akandi umferð skulu vera skýrt afmörkuð í hellulögn og/eða yfirborðsefnum og gangstéttir og hjólastígar hafa samræmt yfirbragð og útlit.
- Við borgargötu skulu hjólandi og gangandi vegfarendur ferðast á jafnsléttu yfir gatnamót. Tengingar við hliðargötur og innkeyrslur skulu einnig vera samræmdar og með sem minnstum hindrunum þannig að allir geti ferðast um óháð hreyfigetu.
- Götugögn skulu almennt staðsett á millisvæði/götugagnasvæði sem skilur að götu/hjólastíg og gangstétt eða uppi við húsvegg eða lóðamörk. Á götugagnasvæði eru einnig staðsettar blágrænar ofanvatnslausnir, ljósastaurar og götutré.
- Fjölga skal götutrjám og öðrum gróðri við borgargötu.
- Taka skal mið af hönnunarleiðbeiningum fyrir reiðhjól, leiðbeiningum um gönguþveranir, hönnunarleiðbeiningum um biðstöðvar Strætó bs. og leiðbeiningum hverfisskipulags um borgargötur.

#### Sjá leiðbeiningar

- [Borgargötur](#)

### 36. Bílastæði og innkeyrslur

- Engin bílastæði eru innan skilmálaeiningarinnar.
- Ekki er heimilt að útbúa ný bílastæði innan einingarinnar önnur en stæði fyrir deilibíla og rafhleðslustæði.

### 37. Sameiginleg bílageymsla

- Ekki heimilað.

### 38. Hjólasteræði

- Heimilt er að koma fyrir hjólasteræðum á borgarlandi.

### 39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir

- Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

### 40. 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

---

# 6.1.8

Breiðholt

Neðra Breiðholt

Skilmálaeining

6.1.8 Opín svæði











**Skilmálaeining 6.1.8**  
Loftmynd sem sýnir  
afmörkun  
skilmálaeiningarinnar í  
hverfinu.



## Um skilmálaeiningu

– Í skilmálaeiningu 6.1.8 er opið grænt svæði sem tengist Elliðaárdal í norðri og Breiðholtsbraut í suðri. Svæðið skiptist í tvo hluta en Fálkabakki klýfur það í tvennt. Svæðið norðan við Fálkabakka er mun minna en það syðra. Skilmálaeiningin stendur í brekku og hallar til vesturs frá Efra-Breiðholti. Mikill trjágróður einkennir eininguna. Tengingar að svæðinu eru um göngu- og hjólastíga frá íbúðabyggðinni í Neðra- og Efra-Breiðholti, frá Seljahverfi um undirgöng undir Breiðholtsbraut og frá svæðinu norðan Stekkjarbakka og Elliðaárdal um undirgöng undir Stekkjarbakka. Hverfisgarður er skilgreindur innan einingarinnar. Afgirt hundagerði er sunnarlega í einingunni, nærri Breiðholtsbraut.

## Helstu áherslur

- Svæðið er afmarkað sem opið svæði.
- Áhersla er lögð á að viðhalda gróðri og auka trjágróður til að auka skjól og binda jarðveg.
- Hverfisgarður er afmarkaður á uppdrætti.
- Kyrrlátt svæði er afmarkað á uppdrætti.
- Náttúruminjar með verndargildi eru tilgreindar á skipulagsuppdrætti.
- Göngu- og hjólastígur liggur um svæðið.
- Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir og gróður.
- Heimilað er að stórbílastæði verði afmörkuð með girðingu/hliði og settar reglur um nýtingu þeirra.
- Heimild fyrir stórbílastæðum er tímabundin ráðstöfun og er miðað við að þau

muni víkja.

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

## 1. Starfsemi

- Innan skilmálaeiningarinnar er heimilt að staðsetja starfsemi með tímabundið leyfi, s.s. matarvagna og söluhús, að undangenginni leyfisveitingu götu- og torgsölunefndar og/eða afnotadeildar og umsögn skipulagsfulltrúa.
- Afla skal tilskilinna leyfa fyrir starfsemi sem skv. lögum og reglugerðum er leyfis skyld.

## 2. Húsagerðir

- Engin hús eru í skilmálaeiningunni.

## 3. Verslun og þjónusta

- Heimildir til tímabundinnar starfsemi koma fram í skilmálalið um starfsemi.

## 4. Fjölgun íbúða

- Engar íbúðir eru í skilmálaeiningunni.



## 5. Lýðheilsa

- Til að stuðla að bættri lýðheilsu þarf að tryggja gott aðgengi um allt svæðið fyrir gangandi vegfarendur. Aðgengi þarf að vera sérstaklega gott að almenningssýmum, sbr. skilmálalið um almenningssými. Við hönnun og útfærslu almenningssýma þarf að huga að þörfum allra, sérstaklega barna, ungmenna og hreyfihamlaðra.
- Lýsing og hönnun mannvirkja, gróðurs og annarra innviða í almenningssýmum skal auka öryggisfinningu þeirra sem þau nota og hvetja þannig til notkunar sem flestra þjóðfélagshópa.

## 6. Yfirfærðar byggingarheimildir

- Syðst í skilmálaeiningunni, næst bensínstöð við Suðurfell 4, er göngubrú yfir Breiðholtsbraut sem byggð var skv. samþykktu deiliskipulagi frá 24.3.2017.

## 7. Viðbótarbyggingarheimildir

- Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

## 8. Nýbyggingar

- Innan skilmálaeiningarinnar eru ekki skilgreindar nýbyggingar.

## 9. Aðrar byggingar á lóð

- Á ekki við. Engar lóðir eru innan skilmálaeiningarinnar.

## 10. Byggingarreitir og gjöld

- Á ekki við. Engar lóðir eða byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

## 11. Svalir og svalalokanir

- Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

## 12. Þakgerð og frágangur þaks

- Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

## 13. Útlitsbreytingar og viðhald

- Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

## 14. Kjallari

- Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

## 15. Niðurrif

- Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

## 16. Tæknibúnaður

- Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

## 17. Ósamþykktar framkvæmdir

- Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

## 18. Lóðamörk

- Á ekki við. Engar lóðir eru innan skilmálaeiningarinnar.

## 19. Útfærsla lóða

- Á ekki við. Engar lóðir eru innan skilmálaeiningarinnar.

## 20. 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 viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja aðgengi allra, óháð hreyfigetu.
- Lóðarhafar skulu sammælast um frágang á mörkum gatna, gangstétta og húsa. Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilegan fjölbreytileika.

### Gróður á opnum svæðum

- Við uppbyggingu eða breytingar á opnum svæðum skal sjá til þess að hlutfall gróðurs minnki sem minnst. Leiðir til þess eru t.d. að rækta nýjan gróður annars staðar og/eða að auka gegndræpi, sbr. skilmála um blágrænar ofanvatnslausnir.
- Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval.
- Sækja þarf um leyfi til Reykjavíkurborgar til að fella tré sem eru hærri en 8 metrar eða eldri en 60 ára. Sjá nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um almenningsrými.

### Hverfisgarðar

- Innan skilmálaeiningarinnar er hverfisgarður skv. hverfisskipulagsupprætti. Auka skal við trjágróður og annan gróður á svæðinu.

### 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.

### Kyrrlátt svæði

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

### Hundagerði

- Heimilt er að setja upp hundagerði innan skilmálaeiningarinnar. Svæðið skal vera a.m.k. 600 m<sup>2</sup> að stærð og afgirt með 1,2 m hárrí girðingu. Koma skal fyrir bekkjum og ruslastömpum á svæðinu.

### Sjá leiðbeiningar

- [Almenningsrými](#)

## 21. Borgarbúskapur

- Heimilt er að nýta lóðir og borgarland fyrir borgarbúskap sem ætlaður er íbúum í hverfinu, s.s. ræktun á matjurtum og hæsnahald. Ef nýta á borgarland fyrir borgarbúskap skal sækja um leyfi til umhverfis- og skipulagssviðs sem ákvarðar stærð og nánari legu svæðis.
- Ef stunda á hæsnahald þarf að sækja um leyfi heilbrigðisnefndar og fylgja samþykkt um hæsnahald í Reykjavík utan skipulagðra landbúnaðarsvæða nr. 815/2014 ásamt tilheyrandi leiðbeiningum Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur.
- Heimild til matvælaræktunar á borgarlandi er tímabundinn afnotaréttur sem nánar er skilgreindur í afnotaleyfi.
- Þegar heimildir um borgarbúskap eru nýttar þarf að fylgja leiðbeiningum.

### Sjá leiðbeiningar

- [Borgarbúskapur](#)

## 22. Ljósivist

- Lýsing skal fyrst og fremst beinast að aðkomu, þ.e. bílastæðum, göngu/hjólaleiðum og að inngöngum húsa. Lýsing við verandir og á lóð skal vera dempuð.
- Ljósabúnaður og hönnun lýsingar skal vera með þeim hætti að ekki sé hætt á að vegfarendur blindist af lýsingunni eða hún valdi glýju eða óþarfa ljósmengun.
- Við hönnun og framkvæmd lýsingar innan lóða, á byggingum, opnum svæðum eða á borgarlandi skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um ljósvist.

### Sjá leiðbeiningar

- [Ljósivist](#)

## 23. Hljóðvist

- Skilmálaeiningin liggur nærri umferðarpungri götu eða götum. Gera má ráð fyrir ýmsum mótvægisáðgerðum, s.s. hljóðmönnum, hljóðveggjum eða byggingartæknilegum aðgerðum. Sýna þarf fram á hvernig kröfur um hljóðstig utandyra eru uppfylltar, t.d. með fyrirkomulagi bygginga og/eða annarra mannvirkja. Í hönnun skal einnig sýnt fram á að kröfur um hljóðstig við byggingar séu uppfylltar.
- Hljóðvist innandyra skal leyst með byggingartæknilegum aðgerðum. Sýna skal fram á gildi mótvægisáðgerða vegna hljóðvistar með gerð hljóðvistarskýrslu fyrir hverja framkvæmd við uppbyggingu á svæðinu. Gera skal grein fyrir völdum lausnum fyrir útveggi, glugga, svalalokanir, aðgerðir á lóð o.s.frv. og hvernig viðkomandi aðgerðir mæta kröfum um hljóðstig við byggingar og á útisvæðum, sbr. ákvæði í byggingarreglugerð og leiðbeiningar Mannvirkjastofnunar um hljóðvist.
- Helstu vandamál tengd hljóðvist eru vegna nálægðar við Breiðholtsbraut og Stekkjarbakka.
- Kyrrlát svæði er skilgreint innan skilmálaeiningarinnar (sjá skipulagsupprátt).

## 24. 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.

## 25. 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.
- Stofnlagnir Veitna liggja um skilmálaeininguna. Á skipulagsupprætti hefur verið afmarkað helgunarsvæði í kringum lögnina, merkt kvaðir á upprætti.
- Óheimilt er að raska landi á helgunarsvæði stofnlagna nema í samráði við Veitur.

## 26. Meðhöndlun úrgangs

- Í gildi er Samþykkt um meðhöndlun úrgangs í Reykjavíkurborg og skal hafa þá samþykkt til hliðsjónar við ákvarðanir um úrgangslausnir í hverfinu.
- Á borgarlandi er heimilt að koma fyrir stömpum undir úrgang, s.s. meðfram göngustígum og/eða á opnum svæðum innan skilmálaeiningarinnar. Leitast skal við að setja upp flokkunarstampa þar sem endurvinnsluefni falla til og söfnun þeirra þykir hagkvæm.

### Grenndarstöðvar

- Innan skilmálaeiningarinnar er afmarkað svæði fyrir grenndarstöð/-stöðvar, sjá hverfisSKIPULAGsuppdrátt.
- Athafnasvæði fyrir hirðubíla er afmarkað næst grenndarstöð. Heimilt er að staðsetja niðurgrafnar úrgangslausnir (djúpgáma) á grenndarstöðvum. Þegar grenndarstöðvar standa við borgargötu eða torg skal nota djúpgáma.
- Heimilt er að afmarka svæði og byggja skýli eða gerði í eða við grenndarstöðina til söfnunar á fleiri endurvinnanlegum úrgangsflokkum en nú er og/eða nytjahlutum.

## 27. Rafhleðslustæði

- Heimilt er að koma fyrir rafhleðslustæðum innan skilmálaeiningarinnar á borgarlandi.
- Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar við gerð rafhleðslustæða.

## 28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

- Kvaðir um legu lagna koma fram á útgefnum hæða- og mæliblöðum. Þegar sótt er um byggingarleyfi þarf lóðarhafi að leggja fram mæliblað sem er í samræmi við gildandi hverfisSKIPULAG.
- Lóðarhafi ber kostnað af öllum breytingum á lögnum veitufyrirtækja eða færslu þeirra vegna uppbyggingar á lóðinni. Allar breytingar og/eða færslur þarf að gera í samráði við viðkomandi veitufyrirtæki.

## 29. 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 skipulagsyfyrirvöld í borginni.
- Þar sem aukið er við byggingarmagn innan lóðar skal innleiða blágrænar ofanvatnslausnir (þ.m.t. gegndræpt yfirborð) svo að afrennslisstuðull lóðarinnar hækki ekki.
- Við nýframkvæmdir á borgarlandi skal leitast við að innleiða blágrænar ofanvatnslausnir, s.s. við hönnun og útfærslur á almenningsrýmum, opnum svæðum, götum og stígum.

### Sjá leiðbeiningar

- [Blágrænar ofanvatnslausnir](#)

## 30. Verndarákvæði

- Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

## 31. Fornleifar

- Engar fornleifar eru skráðar innan skilmálaeiningarinnar.
- Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 6 – Breiðholt, skýrsla nr. 202. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2018.
- Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

### 32. Náttúrusérkenni

- Innan skilmálaeiningarinnar eru náttúrusérkenni, sjá afmörkun á hverfisskipulagsupprætti. Óheimilt er að raska eða skerða þessi náttúrusérkenni.
- Svæðið er útbreiðslusvæði blátoppu sem er sjaldgæf plöntutegund á válista. Hún hefur m.a. fundist norðan Fálkabakka en finnst líklega sunnan Fálkabakka einnig. Forðast skal að raska fundarstöðum blátoppu.
- Á svæðinu eru víða upprunaleg grágrýtisholt með fjölbreyttum mólendisgróðri. Framkvæmdir á svæðinu, t.d. vegna innviða fyrir útivist, skulu taka mið af gróðurfari og jarðminjum og verndargildi þeirra og eru háðar samþykki náttúruverndarnefndar Reykjavíkur.

### 33. Almenningsamgöngur

- Við akstursleiðir almenningsamgangna 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.

### 34. Samgöngustefna

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

### 35. Götur, stígar og gangstéttir

- Gangstéttir, hjólastígar og vegir eru sýndir á hverfisskipulagsupprætti.
- Nýir göngustígar og hjólastígar eru sýndir með leiðbeinandi legu á hverfisskipulagsupprætti.
- Við hönnun nýrra samgöngumannvirkja skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja að aðgengi milli borgarlands og lóða sé fullnægjandi fyrir alla einstaklinga óháð hreyfigetu.

- Bæta skal samgöngutengingar fyrir gangandi og hjólandi gegnum opin svæði og bæta tengingar í aðliggjandi hverfi.

### 36. Bílastæði og innkeyrslur

- Engin bílastæði er innan skilmálaeiningarinnar önnur en stórbílastæði við Arnarbakka, til móts við Maríubakka, Kóngsbakka, Írabakka og Ferjubakka. Heimild fyrir stórbílastæðum er tímabundin ráðstöfun og er miðað við að þau muni víkja.
- Heimilt er að afmarka stórbílastæði með girðingu/hliði og setja reglur um nýtingu þeirra, m.a. um gjaldtöku.

### 37. Sameiginleg bílageymsla

- Ekki heimilað.

### 38. Hjólastæði

- Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á borgarlandi.

### 39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir

- Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.
- Hætta getur verið á gróðureldum, sérstaklega á opnum svæðum og þar sem er þéttur gróður. Nauðsynlegt getur verið að grípa til forvarna, s.s. að grísa þétt gróðurbelti, lágmarka lággróður, halda tilteknum gróðurtegundum í skefjum o.s.frv.

### 40. 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 hverfissskipulagi

- Hverfissskipulag er heildstæð endurskoðun á gildandi deiliskipulagsáætlunum og mun leysa af hólmi eldri deiliskipulagsáætlanir. Þegar hverfissskipulagið 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

---

# 6.1.9

Breiðholt

Neðra Breiðholt

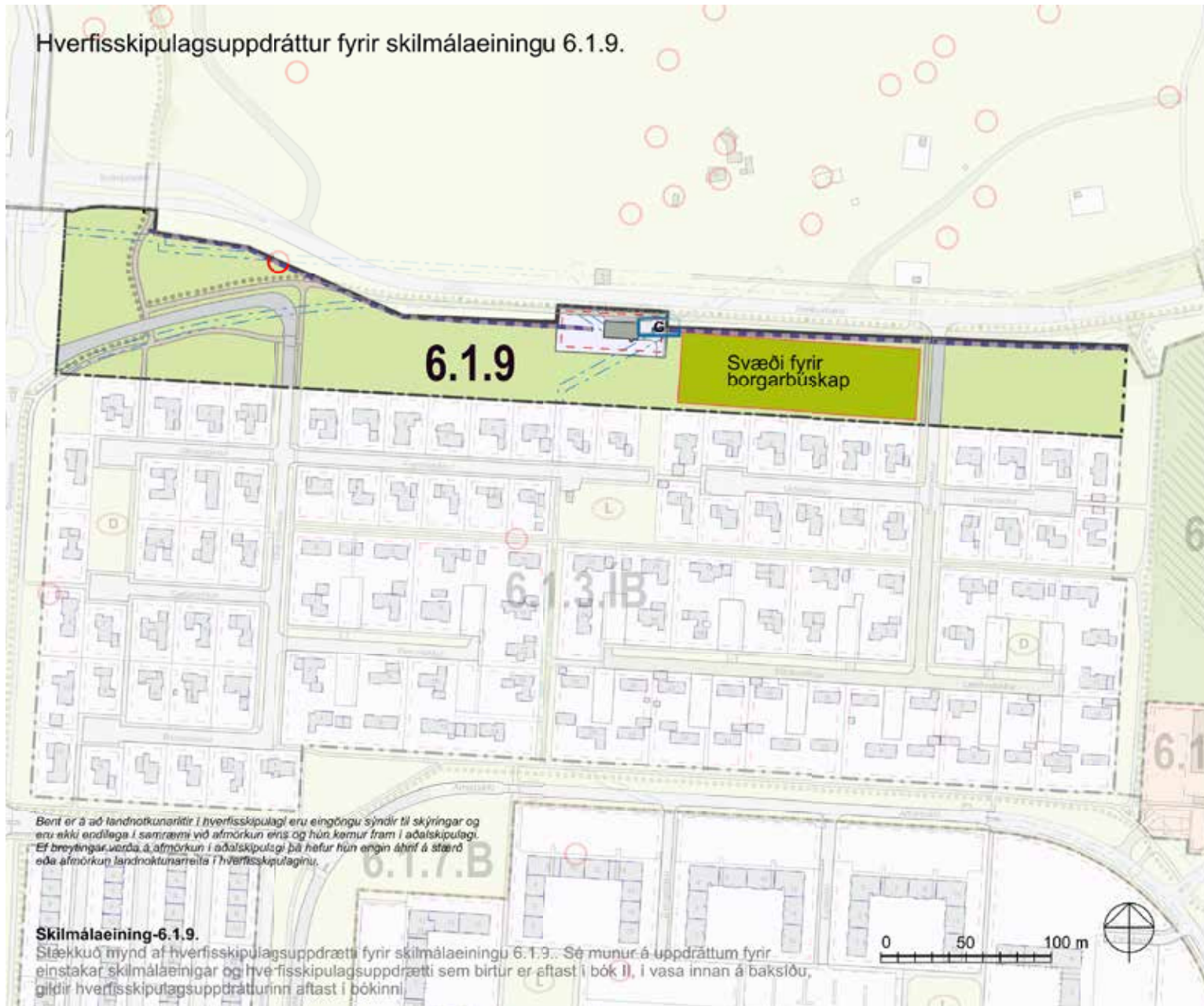
Skilmálaeining

6.1.9 Stekkjarkakki - opið svæði









Hverfisskipulagsuppdráttur fyrir skilmálaeiningu 6.1.9.

Bent er á að landnotkunaráttir í hverfisskipulagi eru eingöngu sýndir til skýringar og eru ekki endilega í samræmi við áformkun eins og hún kemur fram í aðalskipulagi. Ef breytingar verða á áformkun í aðalskipulagi þá hefur hún engin áhrif á stærð eða áformkun landnotkunarreiða í hverfisskipulaginu.

**Skilmálaeining-6.1.9.**

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsuppdrætti fyrir skilmálaeiningu 6.1.9. Sé munur á uppdrættum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisskipulagsuppdrætti sem birtur er eftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsuppdrátturinn eftast í bókinni.

**Skýringar**

- Landnotkun**
- Afmörkun hverfisskipulags
  - Svæði utan hverfisskipulags
  - - - Afmörkun skilmálaeininga
  - Hús í byggingar
  - Lotumörk
  - Búðarbyggð
  - Miðsvæði
  - Samfélagsþvosta
  - Verkslun og þjónusta
  - Öpprasvæði
- Opið svæði - Borgarland**
- Hverfisgarðir: Garðar innan hvers sem þjóna bánum hverfis
  - Grótt svæði: Gróður við götur og önnur stórgreind grótt svæði
  - Lefrasvæði: Hæðbundin leikasvæði með gróðu- og leikmöguleikum
  - Dvalarsvæði: Grænt yfirbragð, gróður og leikasvæði
  - Kyllit svæði: Eftað til dvalar og stöðunar á opnu svæði í skipti til heilna umhverfisbætur
  - Vatn
- Samböndur**
- Ödur
  - Borgargötur (pöngutur)
  - Stæðisfjór (leikvæðandi staðsetning)
  - Gangastíðir í göngugötum
  - Megin gönguleiðing (leikvæðandi leið)
  - Megin hjólastígar (leikvæðandi leið)
  - Niðrandi undirgönguleiðir
  - Ný undirgönguleiðir
- Aðrir**
- - - Tæknikabúbyggingarreitir, sjá skilmála
  - - - Aðalskipulagsreitir, sjá skilmála
  - Möguleg hertkun fjölbýlishúsa
- 6.1.1.B**
- Nærri skilmálaeininga og stóðandi landnotkun
  - IB: Búðarbyggð
  - SC: Samfélagsþvosta
  - M: Miðsvæði
  - OP: Opið svæði
  - B: Borgargata
  - SV: Svæðisvæði
  - VÞ: Verkslun og þjónusta
  - Grænt landsvæði (leikvæðandi leið)
  - Dæltúlar (leikvæðandi leið)
  - Hæðsúðað (leikvæðandi leið)
  - Náttúruvæðing
  - Hjóðvörn (leikvæðandi staðsetning)
  - Hverfisvegur opnaðs tegund götur
  - Kvæði (sjá minni í bók 2)
  - Svæðis- / afhjúpanarsvæði (Sérstakt dekkulag)
  - Hverfisvæði
  - Efnest hús
  - Færslu og önnur mörk
  - Hámarksstærð bygginga

**Skilmálaeining 6.1.9**  
Loftmynd sem sýnir  
afmörkun  
skilmálaeiningarinnar í  
hverfinu.





## Um skilmálaeiningu

- Í skilmálaeiningu 6.1.9 er opið svæði skv. gildandi aðalskipulagi. Einingin liggur nyrst í hverfinu og afmarkast af Stekkjarkakka í norðri og vestri, byggð við Fremri-, Gilsár-, Hóla- og Urðarstekk í suðri og opnu svæði í austri.
- Svæðið er að mestu grasflatir og hallar til norðurs frá aðliggjandi byggð í Stekkjunum að götunni Stekkjarkakka. Um miðja skilmálaeininguna, næst Stekkjarkakka, stendur dælustöð Veitna. Vestast í einingunni er græn tenging og samgöngutenging að vestari hluta byggðar í Stekkjum (skilmálaeiningu 6.2.3) og undir Stekkjarkakka yfir í Elliðaárdal.

## Helstu áherslur

- Svæðið er afmarkað sem opið svæði.
- Áhersla er lögð á að bæta hljóðvist á svæðinu og í aðliggjandi byggð með hljóðvörnum meðfram Stekkjarkakka.
- Innan einingarinnar er afmarkað svæði fyrir umfangsmeiri borgarbúskap en annars er heimilaður á borgarlandi. Gefnar eru heimildir til uppbyggingar aðstöðu fyrir slíka ræktun.
- Áhersla er lögð á að viðhalda gróðri og auka trjágróður til að auka skjól og binda jarðveg.
- Göngu- og hjólastígar liggja í gegnum svæðið og tengja byggðina við Elliðaárdal.
- Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir og gróður.
- Í leiðbeiningum hverfisskipulags er að finna nánari útlistun á skipulags- og byggingarskilmálum fyrir svæðið.

- Ónýttar byggingarheimildir, sem fram koma í þeim deiliskipulagsáætlunum sem falla úr gildi með gildistöku hverfisskipulagsins, halda sér í skipulagsskilmálum hverfisskipulags.

## 1. Starfsemi

- Innan skilmálaeiningarinnar er heimilt að staðsetja starfsemi með tímabundið leyfi, s.s. matarvagna og söluhús, að undangenginni leyfisveitingu götu- og torgsölunefndar og/eða afnotadeildar og umsögn skipulagsfulltrúa.
- Afla skal tilskilinna leyfa fyrir starfsemi sem skv. lögum og reglugerðum er leyfisskyld.

### Svæði fyrir borgarbúskap

- Á grundvelli samnings við umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur, sem kveðið er á um í skilmálalið um borgarbúskap, er félagasamtökum sem úthlutað er svæði til borgarbúskapar heimilt að framleigja ræktunarreiti til einstaklinga. Einnig er önnur umfangslítil starfsemi sem tengist ræktuninni (s.s. tímabundin sala á afurðum og námskeiðshald) heimiluð.

## 2. Húsagerðir

- Engin hús eru innan einingarinnar annað en dæluhús Veitna ohf. við Stekkjarkakka 7 sem er á einni hæð og með kjallara.

## 3. Verslun og þjónusta

- Heimildir til tímabundinnar starfsemi koma fram í skilmálalið um starfsemi.

## 4. Fjölgun íbúða

- Engar íbúðir eru í skilmálaeiningunni.

## 5. Lýðheilsa

- Til að stuðla að bættri lýðheilsu þarf að tryggja gott aðgengi um allt svæðið fyrir gangandi vegfarendur. Aðgengi þarf að vera sérstaklega gott að almenningsrymum, sbr. skilmálalið um almenningsrymi. Við hönnun og útfærslu almenningsryma þarf að huga að þörfum allra, sérstaklega barna, ungmenna og hreyfihamlaðra.
- Lýsing og hönnun mannvirkja, gróðurs og annarra innviða í almenningsrymum skal auka öryggisfinningu þeirra sem þau nota og hvetja þannig til notkunar sem flestra þjóðfélagshópa.
- Innan einingarinnar er sérstök áhersla lögð á borgarbúskap. Ræktun á heilsusamlegum matvælum hefur jákvæð áhrif á andlega og líkamlega heilsu.

## 6. Yfirfærðar byggingarheimildir

### Almenn ákvæði

- Byggingarheimildir eldra deiliskipulags sem fellur úr gildi við gildistöku hverfisskipulags yfirfærast í hverfisskipulag. Í töflunni að aftan eru birtar yfirfærðar byggingarheimildir, tilvísanir í skilmála sem yfirfærast og upplýsingar um brúttóflatarmál bygginga, skv. fasteignaskrá og landupplýsingum Reykjavíkur (LUKR).
- Í töflunni er vísað í útskýringar sem lýsa yfirfærðri byggingarheimild og því hvernig mismunur á brúttóflatarmáli og yfirfærðum byggingarheimildum er fundinn út. Útskýringarnar eru birtar fyrir aftan töfluna.
- Þeir fyrirvarar eru gerðir að upplýsingar um brúttóflatarmál, eins og það birtist í lið B í töflu, 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 samþykka 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.

- 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:
  - a) *Nýting skal vera innan byggingarreits eins og hann var afmarkaður í eldra deiliskipulagi. Upplýsingar um eldri byggingarreiði er að finna á uppdrætti/ korti fyrir aftan. Uppdrátturinn sýnir skilmálaeininguna, lóðarmörk og eldri byggingarreiði.*
  - b) *Nýting skal vera í samræmi við eldri skilmála, þ.m.t. þakform, þakhalla og önnur takmarkandi atriði sem fram koma í útskýringum fyrir aftan.*
  - c) *Fyrir samtengd hús, s.s. rað- og parhús og fjölbýlishús skulu breytingar hannaðar heildstætt.*
- 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 er að finna skrá yfir deiliskipulag þaðan sem yfirfærðar byggingarheimildir flytjast.



## Yfirfærsla byggingaheimilda

- Y** Yfirfært byggingarmagn (m<sup>2</sup>) úr eldra deiliskipulagi
- Ú** Útskýring – útlitun á yfirfærðum heimildum. Útskýringar eru birtar fyrir aftan töflu
- H** Heimild – deiliskipulag sem felld er úr gildi þaðan sem byggingarmagn yfirfærast
- B** Brúttóflatarmál (m<sup>2</sup>) núverandi byggingar
- Ó** Ónýtt byggingarmagn (m<sup>2</sup>) sem yfirfærast úr eldra deiliskipulagi
- \* Óstaðfest tala
  - \*\* Byggt yfirfært

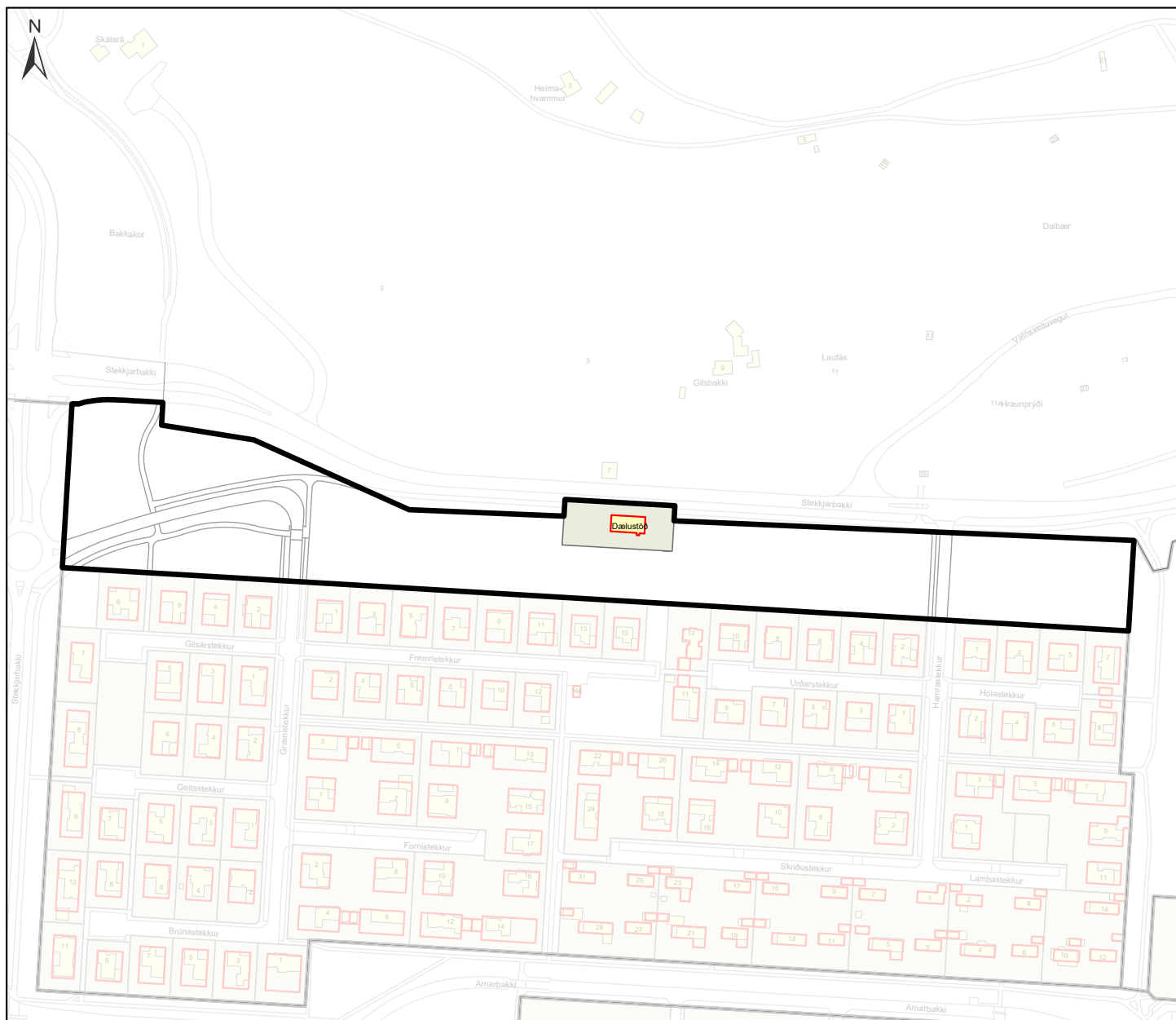
Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Stekkjarkakki 7	** 395 m <sup>2</sup>	G	H1	395 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>



**Annað**

### Stekkjarkakki 7 HÚSAGERÐIR

- Dælustöð á einni hæð ásamt kjallara.



### Eldri byggingarreitir

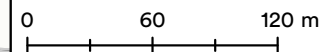
Uppdráttur sem sýnir byggingarreiti eins og þeir voru afmarkaðir í eldra skipulagi.

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

### Neðra Breiðholt 6.1.9

#### Skýringar

- Afmörkun skilmálaeiningar
- Byggingarreitir skv. eldra skipulagi
- Núverandi hús
- Lóðamörk



## 7. Viðbótarbyggingarheimildir

- Viðbyggingar eru ekki skilgreindar innan skilmálaeiningarinnar.

## 8. Nýbyggingar

- Innan skilmálaeiningarinnar eru ekki skilgreindar nýbyggingar.

## 9. Aðrar byggingar á lóð

- Engar lóðir eru innan skilmálaeiningarinnar aðrar en lóð dælustöðvar Veitna ohf. Ekki er gert ráð fyrir öðrum byggingum á lóðinni.

## 10. 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 sérbylishús, 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. 153/2007 um gatnagerðargjöld og samþykktar um gatnagerðargjöld í Reykjavík 725/2007. Á þróunar- og uppbyggingarsvæðum þar sem uppbygging krefst nýs deiliskipulags eða breytinga á gildandi deiliskipulagi gilda samningsmarkmið Reykjavíkurborgar þar sem við á.

## 11. Svalir og svalalokanir

- Ekki heimilað.

## 12. Þakgerð og frágangur þaks

- Þakbreytingar eru ekki heimilar.

## 13. Útlitsbreytingar og viðhald

- Við allar útlitsbreytingar og viðhald skal taka tillit til og raska sem minnst frumgerð húss og sérkennum þess, s.s. formum og hlutföllum, gluggum og gluggasetningu, inngöngum, áferð, efnisvali, litum og mynstrum.

### Sjá leiðbeiningar

- [Svalir og útlitsbreytingar](#)

## 14. Kjallari

- Kjallari er heimilaður undir dreifistöð Veitna ohf. við Stekkjarbakka 7.

## 15. Niðurrif

- Almenn 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 skipulagsyfirdum.

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

## 16. 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.

### Sjá leiðbeiningar

- Þakbreytingar

## 17. 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.

## 18. 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.
- Þar sem lóðir liggja að jaðri opinna eða náttúrulegra svæða skal afmarka lóð með gróðri, grjóthleðslum eða með öðrum hætti sem fellur vel að hinu opna eða náttúrulega svæði. Ekki er leyfilegt að setja upp girðingar á slíkum lóðamörkum.

## 19. Útfærsla lóða

- Almenn 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.



- Heimilt er að útbúa niðurgrafna verönd við hús þar sem aðstæður leyfa. Niðurgráfin verönd má ekki fara nær lóðamörkum en 3 metra og þarf að vera innan byggingarreits. Heimilt er að grafa frá einni úthlið kjallara en þó ekki dýpra en sem nemur helmingi salarhæðar kjallara, sbr. skilmála um kjallara.
- Við uppbyggingu skal lóðaruppdráttur sem sýnir fyrirkomulag lóðar fylgja aðaluppdrætti. Þar skal sýna skipulag og útfærslu lóðar, þ.m.t. hæðarsetningu, frágang bílastæða, gróðursetningu, plöntuval og ofanvatnslausnir ásamt öðrum almennum frágangi á lóðinni.

### Sjá leiðbeiningar

- Útfærsla lóða

## 20. 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 viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja aðgengi allra, óháð hreyfigetu.
- Lóðarhafar skulu sammælast um frágang á mörkum gatna, gangstétta og húsa. Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilegan fjölbreytileika.

### Gróður á opnum svæðum

- Við uppbyggingu eða breytingar á opnum svæðum skal sjá til þess að hlutfall gróðurs minnki sem minnst. Leiðir til þess eru t.d. að rækta nýjan gróður annars staðar og/eða að auka gegndræpi, sbr. skilmála um blágrænar ofanvatnslausnir.
- Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval.
- Sækja þarf um leyfi til Reykjavíkurborgar til að fella tré sem eru hærrí en 8 metrar eða eldri en 60 ára. Sjá nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um almenningsrými.

### Svæði fyrir borgarbúskap

- Í skilmálalið um borgarbúskap koma fram heimildir til ráðstöfunar hluta skilmálaeiningarinnar undir borgarbúskap. Heimilt er að afmarka þann hluta með gróðri eða girðingum. Girðing má þó ekki vera hærrí en 1,2 metrar. Heimilt er að reisa gróðurhús og önnur smáhýsi á svæðinu en samanlögð hámarksstærð má ekki vera meira en 100 m<sup>2</sup>. Hámarkshæð gróðurhúss er 4,5 metrar og smáhýsa 2,5 metrar.

### Sjá leiðbeiningar

- Almenningsrými

## 21. Borgarbúskapur

- Heimilt er að ráðstafa hluta skilmálaeiningarinnar undir svæði fyrir borgarbúskap, þ.e. ræktun á mat- og kryddjurtum og blómum. Afmörkun svæðisins er sýnd á hverfisskipulagsuppdrætti. Afmörkuðu svæði skal í heild sinni ráðstafað til eins aðila (félags, fyrirtækis eða einstaklings) á grundvelli samnings við umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur. Í samningnum skal kveðið á um nákvæmari rekstur og umhirðu svæðisins, heimildir til framleigu á ræktunarreitum til einstaklinga o.s.frv.

## 22. Ljósvisit

- Lýsing skal fyrst og fremst beinast að aðkomu, þ.e. bílastæðum, göngu/hjólaleiðum og að inngöngum húsa. Lýsing við verandir og á lóð skal vera dempuð.
- Ljósabúnaður og hönnun lýsingar skal vera með þeim hætti að ekki sé hætt á að vegfarendur blindist af lýsingunni eða hún valdi glýju eða óþarfa ljósmengun.
- Við hönnun og framkvæmd lýsingar innan lóða, á byggingum, opnum svæðum eða á borgarlandi skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um ljósvisit.

### Sjá leiðbeiningar

- Ljósvisit

## 23. Hljóðvist

- Skilmálaeiningin liggur nærri umferðarpungri götu eða götum. Gera má ráð fyrir ýmsum mótvægisáðgerðum, s.s. hljóðmönnum, hljóðveggjum eða byggingartæknilegum aðgerðum. Sýna þarf fram á hvernig kröfur um hljóðstig utandyra eru uppfylltar, t.d. með fyrirkomulagi bygginga og/eða annarra mannvirkja. Í hönnun skal einnig sýnt fram á að kröfur um hljóðstig við byggingar séu uppfylltar.
- Hljóðvist innandyra skal leyst með byggingartæknilegum aðgerðum. Sýna skal fram á gildi mótvægisáðgerða vegna hljóðvistar með gerð hljóðvistarskýrslu fyrir hverja framkvæmd við uppbyggingu á svæðinu. Gera skal grein fyrir völdum lausnum fyrir útveggi, glugga, svalalokanir, aðgerðir á lóð o.s.frv. og hvernig viðkomandi aðgerðir mæta kröfum um hljóðstig við byggingar og á útsvæðum, sbr. ákvæði í byggingarreglugerð og leiðbeiningar Mannvirkjastofnunar um hljóðvist.

## 24. 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.

## 25. 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.
  - Stofnlagnir Veitna liggja um skilmálaeininguna. Á skipulagsuppdrætti hefur verið afmarkað helgunarsvæði í kringum lögnina, merkt kvaðir á uppdrætti.
  - Óheimilt er að raska landi á helgunarsvæði stofnlagna nema í samráði við Veitur.

## 26. Meðhöndlun úrgangs

- Í gildi er Samþykkt um meðhöndlun úrgangs í Reykjavíkurborg og skal hafa þá samþykkt til hliðsjónar við ákvarðanir um úrgangslausnir í hverfinu.
- Á borgarlandi er heimilt að koma fyrir stömpum undir úrgang, s.s. meðfram göngustígum og/eða á opnum svæðum innan skilmálaeiningarinnar. Leitast skal við að setja upp flokkunarstampa þar sem endurvinnslu efni falla til og söfnun þeirra þykir hagkvæm.

### Grenndarstöðvar

- Innan skilmálaeiningarinnar er afmarkað svæði fyrir grenndarstöð/-stöðvar, sjá hverfisskipulagsuppdrátt.
- Athafnasvæði fyrir hirðubíla er afmarkað næst grenndarstöð. Heimilt er að staðsetja niðurgrafnar úrgangslausnir (djúpgáma) á grenndarstöðvum. Þegar grenndarstöðvar standa við borgargötu eða torg skal nota djúpgáma.
- Heimilt er að afmarka svæði og byggja skýli eða gerði í eða við grenndarstöðina til söfnunar á fleiri endurvinnanlegum úrgangsflokkum en nú er og/eða nytjahlutum.

### Svæði fyrir borgarbúskap

- Heimilt er að hafa moltukassa á svæðinu til jarðgerðar á lífrænum úrgangi sem fellur til á svæðinu.

## 27. 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.
- Heimilt er að koma fyrir rafhleðslustæðum innan skilmálaeiningarinnar á borgarlandi.
- Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar við gerð rafhleðslustæða.

## 28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

- Kvaðir um legu lagna koma fram á útgefnum hæða- og mæliblöðum. Þegar sótt er um byggingarleyfi þarf lóðarhafi að leggja fram mæliblað sem er í samræmi við gildandi hverfisSKIPULAG.
- Lóðarhafi ber kostnað af öllum breytingum á lögnum veitufyrirtækja eða færslu þeirra vegna uppbyggingar á lóðinni. Allar breytingar og/eða færslur þarf að gera í samráði við viðkomandi veitufyrirtæki.
- Stofnlagnir Veitna liggja um skilmálaeininguna. Á skipulagsupprætti hefur verið afmarkað helgunarsvæði í kringum lögnina, merkt kvaðir á upprætti.
- Óheimilt er að raska landi á helgunarsvæði stofnlagna nema í samráði við Veitur.
- Dreifistöð Veitna ohf. er við Stekkjarbakka 7.

### Svæði fyrir borgarbúskap

- Í skilmálalið um borgarbúskap koma fram heimildir til ráðstöfunar hluta skilmálaeiningarinnar undir borgarbúskap. Heimilt er að leggja vatns- og raflagnir að svæðinu.

## 29. Blágrænar ofanvatnslausnir

- Við frágang og útfærslu opinna svæða innan og utan lóða og þar sem aðstæður og fyrirkomulag leyfa skal leggja áherslu á að auka gegndræpt yfirborð með blágrænum ofanvatnslausnum og útfærslum, sbr. leiðbeiningar þar að lútandi.
- Ekki er heimilt að fleyta ofanvatni af lóð yfir á borgarland og/eða opið svæði nema í undantekningartilfellum og þá í samráði við skipulagsyfyrvöld í borginni.
- Þar sem aukið er við byggingarmagn innan lóðar skal innleiða blágrænar ofanvatnslausnir (þ.m.t. gegndræpt yfirborð) svo að afrennslisstuðull lóðarinnar hækki ekki.
- Við nýframkvæmdir á borgarlandi skal leitast við að innleiða blágrænar ofanvatnslausnir, s.s. við hönnun og útfærslur á almenningrýmum, opnum svæðum, götum og stígum.

### Sjá leiðbeiningar

- **Blágrænar ofanvatnslausnir**

## 30. Verndarákvæði

- Í skilmálaeiningunni eru engin friðuð eða friðlýst hús.
- Í skilmálaeiningunni eru engin hús eða svæði sem njóta hverfisverndar.
- Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 6 – Breiðholt, skýrsla nr. 216. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2021.
- Sjá Skipulagslög nr. 123/2010.
- Sjá Lög um menningarminjar nr. 80/2012.

## 31. Fornleifar

- Engar fornleifar eru skráðar innan skilmálaeiningarinnar.

- Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 6 – Breiðholt, skýrsla nr. 202. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2018.

- Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

### 32. Náttúrusérkenni

- Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.

### 33. Almenningsamgöngur

- Við akstursleiðir almenningsamgangna 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.

### 34. Samgöngustefna

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

### 35. Götur, stígar og gangstéttir

- Gangstéttir, hjólastígar og vegir eru sýndir á hverfisskipulagsupprætti.

- Nýir göngustígar og hjólastígar eru sýndir með leiðbeinandi legu á hverfisskipulagsupprætti.

- Við hönnun nýrra samgöngumannvirkja skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja að aðgengi milli borgarlands og lóða sé fullnægjandi fyrir alla einstaklinga óháð hreyfigetu.

#### Svæði fyrir borgarbúskap

- Í skilmálalið um borgarbúskap koma fram heimildir til ráðstöfunar hluta skilmálaeiningarinnar undir borgarbúskap. Heimilt er að útbúa göngustíga

að svæðinu og innan þess. Til að tryggja gegndræpi skulu göngustígar vera lagðir mól, trjákurli og/eða grassteini.

### 36. Bílastæði og innkeyrslur

#### Svæði fyrir borgarbúskap

- Í skilmálalið um borgarbúskap koma fram heimildir til ráðstöfunar hluta skilmálaeiningarinnar undir borgarbúskap. Heimilt er að útbúa allt að 6 bílastæði innan skilmálaeiningarinnar í tengslum við svæðið, við Stekkjarbakka eða Hamrastekk. Til að tryggja gegndræpi skulu bílastæði vera lögð grassteini.

### 37. Sameiginleg bílageymsla

- Ekki heimilað.

### 38. Hjólastæði

- Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á lóð.

- Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á borgarlandi.

### 39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir

- Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

- Hætta getur verið á gróðureldum, sérstaklega á opnum svæðum og þar sem er þéttur gróður. Nauðsynlegt getur verið að grípa til forvarna, s.s. að grísa þétt gróðurbelti, lágmarka lággróður, halda tilteknum gróðurtegundum í skefjum o.s.frv.

### 40. 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 hverfissskipulagi

- Hverfissskipulag er heildstæð endurskoðun á gildandi deiliskipulagsáætlunum og mun leysa af hólmi eldri deiliskipulagsáætlanir. Þegar hverfissskipulagið 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.

## Heimildaskrá um deiliskipulag sem fellt er úr gildi 6.1 Neðra Breiðholt: Bók II

- Hér fyrir neðan er skrá yfir eldri deiliskipulagsáætlanir ásamt síðari breytingum sem falla úr gildi samhliða því sem hverfisskipulag tekur gildi eftir samþykkt borgarráðs/borgarstjórnar og birtingu í B-deild Stjórnartíðinda. Upphaflegt deiliskipulag hverfisins er birt efst en síðari tíma breytingar þar fyrir aftan í tímaröð, elsta breytingin er efst en sú síðasta neðst. Táknin (H + tala) fyrir framan eldri deiliskipulagsáætlanir eru tilvísanir í heimildalista sem birtist aftast í skilmálum um yfirfærðar byggingaheimildir í hverri skilmálaeiningu.

	Heiti/lýsing	Dags.	Skilmála- eining(ar)
<b>H1</b>	Breiðholt I, Heildarskipulag, neðra Breiðholt	25. jan 1966	1, 2, 3, 5, 7, 8, 9
<b>H2</b>	Stekkir, Skilmálar	15. feb 1966	3
<b>H3</b>	Raðhús - Bakkar, Skilmálar	15. feb 1966	2
<b>H4</b>	Bakkar fjölbýlishús 1968, Skilmálar	18. mar 1968	1
<b>H5</b>	Núpabakki, Ósabakki, Prestbakki og Réttarbakki-Bakkar - raðhús, Skilmálar	1. apr 1973	2
<b>H6</b>	Víkurbakki 12-20, Breyting húss	7. júl 1987	2
<b>H7</b>	Maríubakki 1, Leikskóli, Viðbygging við leikskóla	26. maí 1992	5
<b>H8</b>	Leirubakki-34-36, verslunarhúsnæði breytt í húsnæði, byggingarreitur stækkaður	10. des 2002	1
<b>H9</b>	Arnarbakki 1-3, Breiðholtsskóli, Gerfigrasvöllur, færanlegar kennslustofur, kennsluálma, sundlaug, innkeyrsla að sundlaug og fyrirkomulag bifreiðastæða.	17. ágú 2005	5
<b>H10</b>	Víkurbakki 30, Stækkun byggingarreitar.	15. mar 2006	2
<b>H11</b>	Arnarbakki 1-3, Breiðholtsskóli, viðbygging	2. jún 2008	5

	Heiti/lýsing	Dags.	Skilmála- eining(ar)
<b>H12</b>	Skriðustekkur 23, stækkun byggingarreits, viðbygging, lóð 17-23	7. apr 2010	3
<b>H13</b>	Gilsárstekkur 8, skilmálabreyting	15. okt 2014	3
<b>H14</b>	Skriðustekkur 19, viðbygging, stækkun byggingarreits skriðustekks 19, lóð 17-23	4. maí 2016	3
<b>H15</b>	Fálkabakki 1, leikskólinn Fálkaborg, stækkun leikskóla	13. feb 2018	5
<b>H16</b>	Skriðustekkur 21, viðbygging, stækkun byggingarreits 21, lóð 17-23	15. jún 2018	3
<b>H17</b>	Skriðustekkur 5, viðbygging, stækkun byggingarreits, skriðustekks 5, lóð1-7	5. júl 2019	3
<b>H18</b>	Lambastekkur 9, bílageymslu breytt í vinnustofu og geymslu	15. ágú 2019	3
<b>H19</b>	Skriðustekkur 1, stækkaður byggingarreitur og heimild fyrir viðbyggingu, lóð1-7	4. des 2020	3
<b>H20</b>	Lambastekkur 8, Stækkun byggingareitar	12. ágú 2021	3





Reykjavíkurborg

Reykjavíkurborg  
Borgartún 12-14  
105 Reykjavík



Hverfisskipulag Reykjavíkur

Neðra Breiðholt

Hverfi 6.1