



Seljahverfi

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

- *Kaflí fremst í bókinni um skipulagsskilmála hvers hverfis fellur út. Umfjöllunin færirst 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 samfélagsþjónustusvæðum breytt til samræmis við umfjöllun í nýju Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040. Breytingin nær til skilmálaeiningar 6.2.20.*

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 6.2.21, 6.2.22, 6.2.24, 6.2.25 og 6.2.27 (opin svæði, borgargötur og Vetrargarður).*

Skilmálaliður um ósamþykktar framkvæmdir

- *Texta um málsmeðferð skv. skipulagslögum breytt. Breytingin nær til allra skilmálaeininga nema eininga 6.2.21, 6.2.22, 6.2.24, 6.2.25 og 6.2.27 (opin svæði, borgargötur og Vetrargarður).*

Skilmálaeining 6.2.27

- *Ný skilmálaeining sem klofin er út frá 6.2.25. Opið svæði í tengslum við Vetrargarð og veghelgunarsvæði Arnarnesvegur.*

Skilmálaeining 6.2.3

- *Heimildir til uppbyggingar og fjölgunar íbúða við Tindasel 3 fjarlægðar. Lóðin, ásamt aðliggjandi opnu svæði, orðið að sérstakri skilmálaeiningu (6.2.28).*

Skilmálaeining 6.2.28

- *Ný skilmálaeining sem klofin er út frá 6.2.3. Verslunar- og þjónustulóð og opið svæði við Tindasel 3. Þróunarreitir utan hverfisskipulags.*

Skilmálaeining 6.2.22 og 6.2.26

- *Afmörkun eininga breytist vegna fyrirhugaðrar deiliskipulagsvinnu við Arnarnesveg.*

Skilmálaeining 6.2.1

- *Skilmálaliður um hljóðvist: Skilmálatexta breytt til samræmis við umfjöllun í greinargerð um hljóðvistarvandamál frá Reykjanesbraut.*

- *Skilmálaliður um loftgæði: Skilmálatexta breytt til samræmis við umfjöllun í greinargerð um loftmengun frá Reykjanesbraut.*

Skilmálaeining 6.2.19

- *Umfjöllun um Helstu áherslur: Texta breytt til samræmis við ákvæði Aðalskipulags Reykjavíkur 2040.*

Skilmálaeining 6.2.23

- *Fallið frá því að yfirfæra núverandi heimildir í hverfisskipulag. Eldra skipulag verður áfram í gildi innan einingarinnar.*

- *Skilmálaliðir fjarlægðir.*

- *Umfjöllun um Helstu áherslur: Texta breytt til samræmis við það sem fram kemur að ofan og ákvæði Aðalskipulags Reykjavíkur 2040.*

Skilmálaeining 6.2.22, 6.2.24, 6.2.25 og 6.2.27

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

Breytingar í apríl 2022

Skilmálaeining 6.2.26

- *Nýr uppdráttur af skilmálaeiningu til samræmis við deiliskipulagstillögu Arnarnesvegur.*

EFNISYFIRLIT

6.2.1 Þverár-, Þinga-, Þjóttu-, Þrándar- og Þúfusel	15	6.2.15 Grófar-, Hjalla-, Heiðar-, Hagasel og Hálsasel 1-21 og 2-42	371
6.2.2 S-sel - einbýlishús	37	6.2.16 Gilja-, Gljúfra- og Grjótasel	393
6.2.3 Teiga-, Tinda-, Tungu-, Stranda- og Stíflusel	67	6.2.17 Blá-, Dyn-, Hlé- og Ljárskógar og Akrasel	417
6.2.4 Tjarnar-, Ysta-, Vaðla-, Vagla,- Vatna- og Vogasel	93	6.2.18 Skógarsel 1-43	445
6.2.5 Réttar- og Síðusel	117	6.2.19 Suður Mjódd - þróunarsvæði	465
6.2.6 Holta-, Hæðar-, Lindar-, Látra- og Lækjarsel	137	6.2.20 Samfélagsþjónusta	471
6.2.7 Hryggjar-, Mýrar- og Melsel	161	6.2.21 Borgargötur (Rangár-, Hólma-, Skógar- og Jaðarsel)	493
6.2.8 Kögursel og Kleifarsel 1-63 (oddatölur)	183	6.2.22 Opin svæði	505
6.2.9 Lambasel	207	6.2.23 Rangársel/Hólmasel - þróunarsvæði	517
6.2.10 Klyfja-, Kalda-, Jóru- og Jakasel	233	6.2.24 Jaðarsel - opið svæði	523
6.2.11 Jökla- og Kambasel og Kleifarsel 2–16 (sléttar tölur)	263	6.2.25 Vetrargarður	535
6.2.12 Jafnasel	289	6.2.26 Veghelgunarsvæði Arnarnesveggar	553
6.2.13 Fálkhóll	305	6.2.27 Opið svæði/Veghelgun	559
6.2.14 Hnúkasel og Hálsasel 33–51 og 44–56	351	6.2.28 Tindasel 3	569

Skipulagsskilmálar fyrir Seljahverfi

Yfirlit

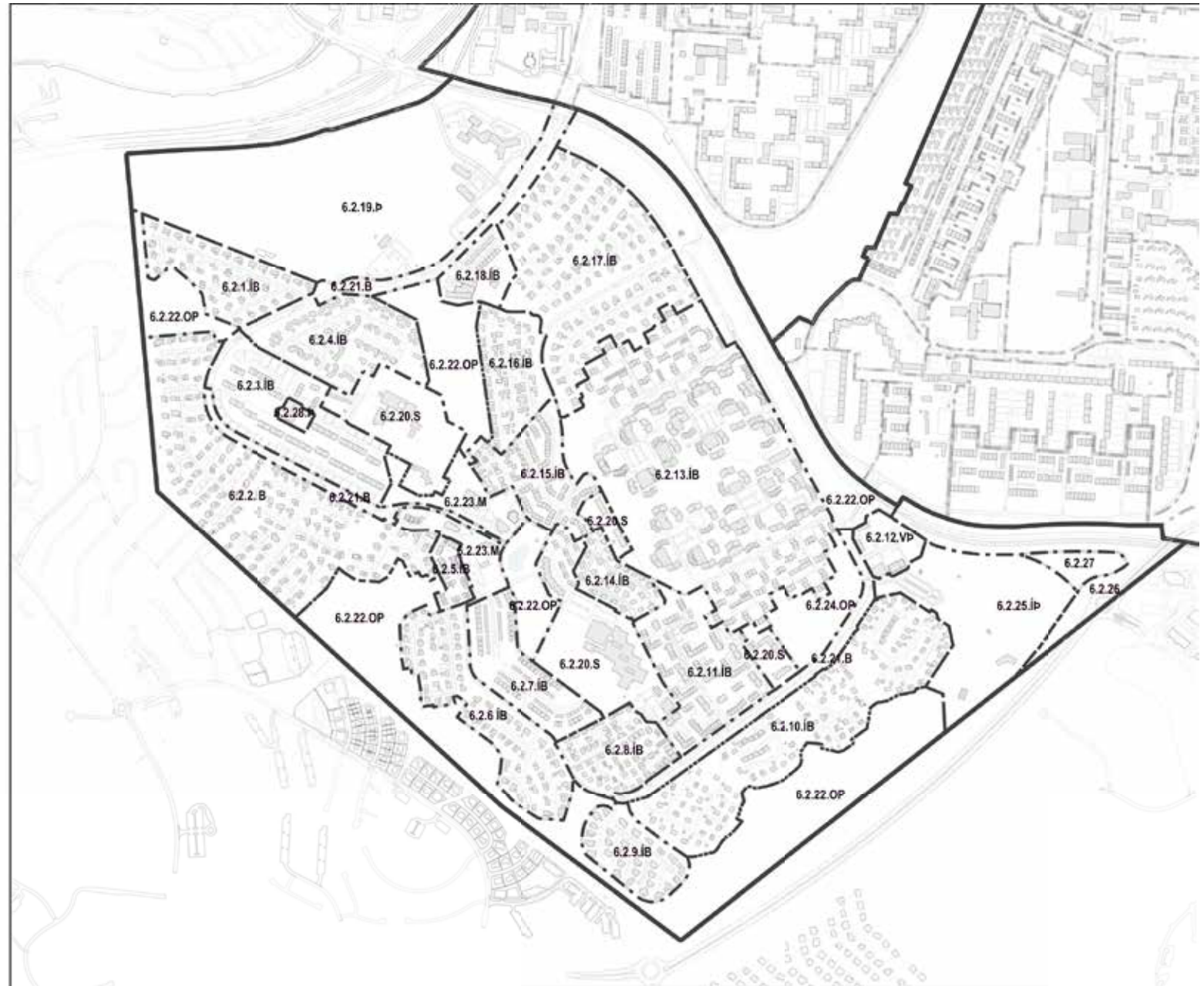
- Eins og fram kemur í formála í bók I er hverfisskipulagi Seljahverfis skipt í tvö bindi sem mynda eina heild ásamt skipulagsupprætti. Skiptingin er til þess gerð að auðvelda lestur á prentaðri útgáfu. Bók I er almenn greinargerð og stefna en í bók II eru skipulagsskilmálar fyrir Seljahverfi. Gerð er grein fyrir bindandi stefnum í kafla 5 í bók I, Stefna og helstu áherslur í Seljahverfi, en þar eru lagðar línur fyrir alla mikilvægustu þætti hverfisskipulagsins sem síðan eru útfærðir í skipulagsskilmálum.
- Hverfisskipulag fyrir Seljahverfi 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 fellt 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 fellt er úr gildi við samþykkt hverfisskipulags.

Skilmálaeiningar í Seljahverfi

- 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.
- Seljahverfi hefur verið skipt upp í 26 skilmálaeiningar sem hver hefur fengið sérstakt auðkenni frá 6.2.1 til 6.2.26, sbr. merkingar og afmörkun á upprætti. Hver þessara skilmálaeininga fær sérstaka skilmála.

Mynd 2

6.2 Seljahverfi skiptist í 27 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, bílajakjallara og sameiginleg bílastæði og hjólastæði.



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 Seljahverfi

- 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 að 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 Seljahverfi 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

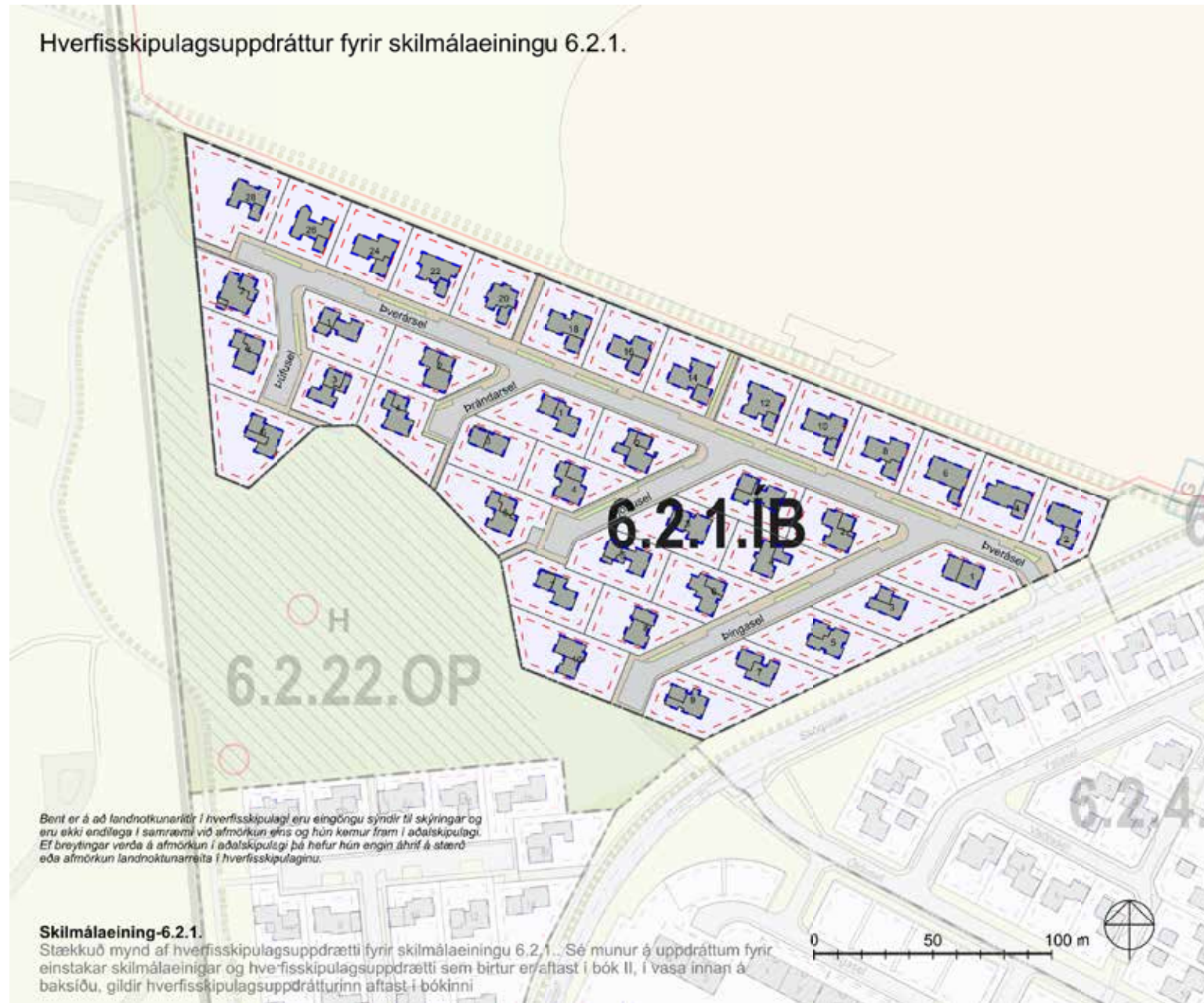
6.2.1

Breiðholt
Seljahverfi

Skilmálaeining
6.2.1 Þverár-, Þinga-, Þjóttu-, Þrándar- og Þúfusel



Hverfisskipulagsuppdráttur fyrir skilmálaeiningu 6.2.1.



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 landnotkunarárættis í hverfisskipulaginu.

Skilmálaeining-6.2.1.

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsuppdrætti fyrir skilmálaeiningu 6.2.1. Sé munur á uppdráttum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hvefisskipulagsuppdrætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsuppdrátturinn aftast í bókinni

Skýringar

- Landnotkun**
- Afmörkun hverfisskipulags
 - Svæði utan hverfisskipulags
 - - - Afmörkun skilmálaeininga
 - Hús / byggingar
 - Loftsmörk
 - Búðarbyggð
 - Miðsvæði
 - Samfélagsþjónusta
 - Verisun og þjónusta
 - Þróttasvæði
- Opin svæði - Borgarsvæði**
- Hverfisgarðar: Garðar innan hvefils sem þjóna báðum hvefils
 - Grænt svæði: Gróður við götur og annar aðalgrænt grænt svæði
 - Leikisvæði: Hæðbundin leikisvæði með gróðu og leikmöguleikum
 - Dvalarsvæði: Grænt yfirgrætt, gróður og leikisvæði
 - Kyrtill svæði: Eftað til dvalar og stöðunar á opnu svæði í skipti frá holti- og viðfarðum
 - Vatn
- Samgöngur**
- Götur
 - Borgargötur (búðagötur)
 - Svæðis (þéttbýland staðsetning)
 - Gøngvegir / Gøngvegir
 - Magin göngvegir (þéttbýlandi lega)
 - Magin hýðvegir (þéttbýlandi lega)
 - Niðrandi undirgöngingur
 - Ný undirgöngingur
- Annad**
- - - Tæknikaburbyggingsreitir, sjá skilmála
 - - - Aðalbyggingarmörk, sjá skilmála
 - Möguleg hertun fjölbýlishúsa
- 6.2.1 IB**
- IB: Búðarbyggð
 - S: Samfélagsþjónusta
 - M: Miðsvæði
 - OP: Opin svæði
 - B: Borgargata
 - Þ: Þróttasvæði
 - V: Verisun og þjónusta
 - Grænt svæði (þéttbýlandi lega)
 - D: Dvalarsvæði (þéttbýlandi lega)
 - H: Hæðsstaði (þéttbýlandi lega)
 - N: Náttúruverni
 - Hjúðvörn (þéttbýlandi staðsetning)
 - Hverfisvegur opnaðs legrun göturinna
 - Kvæði (sjá mörk í bók 2)
 - Svæðis- / Aftargangarsvæði (Sérstakt dekkulag)
 - Hverfisvæði
 - E: Eignarhús
 - F: Færslur og tugi mörk
 - H: Hámarksstærð bygginga

Skilmálaeining 6.2.1
Loftmynd sem sýnir
afmörkun
skilmálaeiningarinnar í
hverfinu.



Um skilmálaeiningu

– Í skilmálaeiningu 6.2.1 er eingöngu íbúðabyggð. Einingin afmarkast af Skógarseli í austri, Suður-Mjódd í norðri, sveitarfélagamörkum Kópavogs í vestri og opnu svæði í suðri. Aðkoma að einingunni er um Þverársel í austri frá Skógarseli. Um er að ræða fullmótaða byggð einbýlishúsa á 1–2 hæðum við botnlangagötur. Ein breyting hefur verið gerð á deiliskipulaginu þar sem byggingarreitur var stækkaður til að koma fyrir sólstofu.

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 kjöllum.*
- *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 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.

2. Húsagerðir

- Einbýlishús á 1-2 hæðum með kjallara þar sem landhalli leyfir.

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 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 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 (m²) úr eldra deiliskipulagi
- Ú** Útskýring – útlistun á yfirfærðum heimildum. Útskýringar eru birtar fyrir aftan töflu
- H** Heimild – deiliskipulag sem felld er úr gildi þaðan sem byggingarmagn yfirfærast
- B** Brúttóflatarmál (m²) núverandi byggingar
- Ó** Ónýtt byggingarmagn (m²) sem yfirfærast úr eldra deiliskipulagi
- * Óstaðfest tala
- ** Byggt yfirfært, þarfnast staðfestingar

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Þingasel 1	288 m ²	A	H54, H27, H33	303 m ²	0 m ²
Þingasel 2	244 m ²	A	H54, H27, H33	294 m ²	0 m ²
Þingasel 3	277 m ²	A	H54, H27, H112, H33	264 m ²	12 m ²
Þingasel 4	246 m ²	A	H54, H27, H33	270 m ²	0 m ²
Þingasel 5	297 m ²	A	H54, H27, H33	271 m ²	26 m ²
Þingasel 6	246 m ²	A	H54, H27, H33	315 m ²	0 m ²
Þingasel 7	297 m ²	A	H54, H27, H33	324 m ²	0 m ²
Þingasel 8	246 m ²	A	H54, H27, H33	291 m ²	0 m ²
Þingasel 9	258 m ²	A	H54, H27, H33	290 m ²	0 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Þingasel 10	331 m ²	A	H54, H27, H33	315 m ²	16 m ²
Þjóttusel 1	272 m ²	A	H54, H27, H33	306 m ²	0 m ²
Þjóttusel 2	244 m ²	A	H54, H27, H33	328 m ²	0 m ²
Þjóttusel 3	272 m ²	A	H54, H27, H33	277 m ²	0 m ²
Þjóttusel 4	246 m ²	A	H54, H27, H33	303 m ²	0 m ²
Þjóttusel 5	252 m ²	A	H54, H27, H33	299 m ²	0 m ²
Þjóttusel 6	299 m ²	A	H54, H27, H33	321 m ²	0 m ²
Þjóttusel 7	279 m ²	A	H54, H27, H33	243 m ²	36 m ²
Brándarsel 1	272 m ²	A	H54, H27, H33	304 m ²	0 m ²
Brándarsel 2	265 m ²	A	H54, H27, H33	362 m ²	0 m ²
Brándarsel 3	219 m ²	A	H54, H27, H33	242 m ²	0 m ²
Brándarsel 4	275 m ²	A	H54, H27, H33	353 m ²	0 m ²
Þverársel 2	259 m ²	BA	H54, H27, H33	275 m ²	0 m ²
Þverársel 4	252 m ²	BA	H54, H27, H85, H33	248 m ²	4 m ²
Þverársel 6	252 m ²	BA	H54, H27, H33	302 m ²	0 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Þverársel 8	252 m ²	BA	H54, H27, H33	310 m ²	0 m ²
Þverársel 10	252 m ²	BA	H54, H27, H33	372 m ²	0 m ²
Þverársel 12	252 m ²	BA	H54, H27, H33	339 m ²	0 m ²
Þverársel 14	252 m ²	BA	H54, H27, H33	294 m ²	0 m ²
Þverársel 16	252 m ²	BA	H54, H27, H33	283 m ²	0 m ²
Þverársel 18	252 m ²	BA	H54, H27, H33	378 m ²	0 m ²
Þverársel 20	252 m ²	BA	H54, H27, H33	267 m ²	0 m ²
Þverársel 22	252 m ²	BA	H54, H27, H33	296 m ²	0 m ²
Þverársel 24	252 m ²	BA	H54, H27, H33	383 m ²	0 m ²
Þverársel 26	252 m ²	BA	H54, H27, H33	283 m ²	0 m ²
Þverársel 28	417 m ²	BA	H54, H27, H33	241 m ²	176 m ²
Þúfusel 1	255 m ²	A	H54, H27, H33	245 m ²	10 m ²
Þúfusel 2	243 m ²	A	H54, H27, H33	380 m ²	0 m ²
Þúfusel 3	218 m ²	A	H54, H27, H33	242 m ²	0 m ²
Þúfusel 4	260 m ²	A	H54, H27, H33	276 m ²	0 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Þúfusel 6	341 m ²	A	H54, H27, H33	334 m ²	7 m ²

A

Þverársel, Þúfusel, Þrándarsel, Þjóttusel og Þingasel

- Heildarnýtingahlutfall á lóð er 0,3
- Kjallarar eru heimilaðir.
- Einföld eða tvöföld bílageymsla, bílageymsla skal vera á neðri hæð/kjallara hússins.
- Gestabílastæði/almenn bílastæði (sjá mæliblað) eru til sameiginlegrar notkunar fyrir íbúa og gesti þeirra.

HÚSAGERÐIR

- Einbýlishús á einni hæð með kjallara/jarðhæð ásamt innbyggðri bílageymslu.

Þingasel 3

- Heimild er fyrir 20m² sólstofu á jarðhæð út frá suðurhlíð hússins.

BA

Þverár-, Þúfu-, Þrándar-, Þjóttu- og Þingasel - einbýlishús

- Heildarnýtingahlutfall á lóð er 0,3
- Kjallarar eru heimilaðir.
- Einföld eða tvöföld bílageymsla, bílageymsla skal vera í húsi eða tengd því.

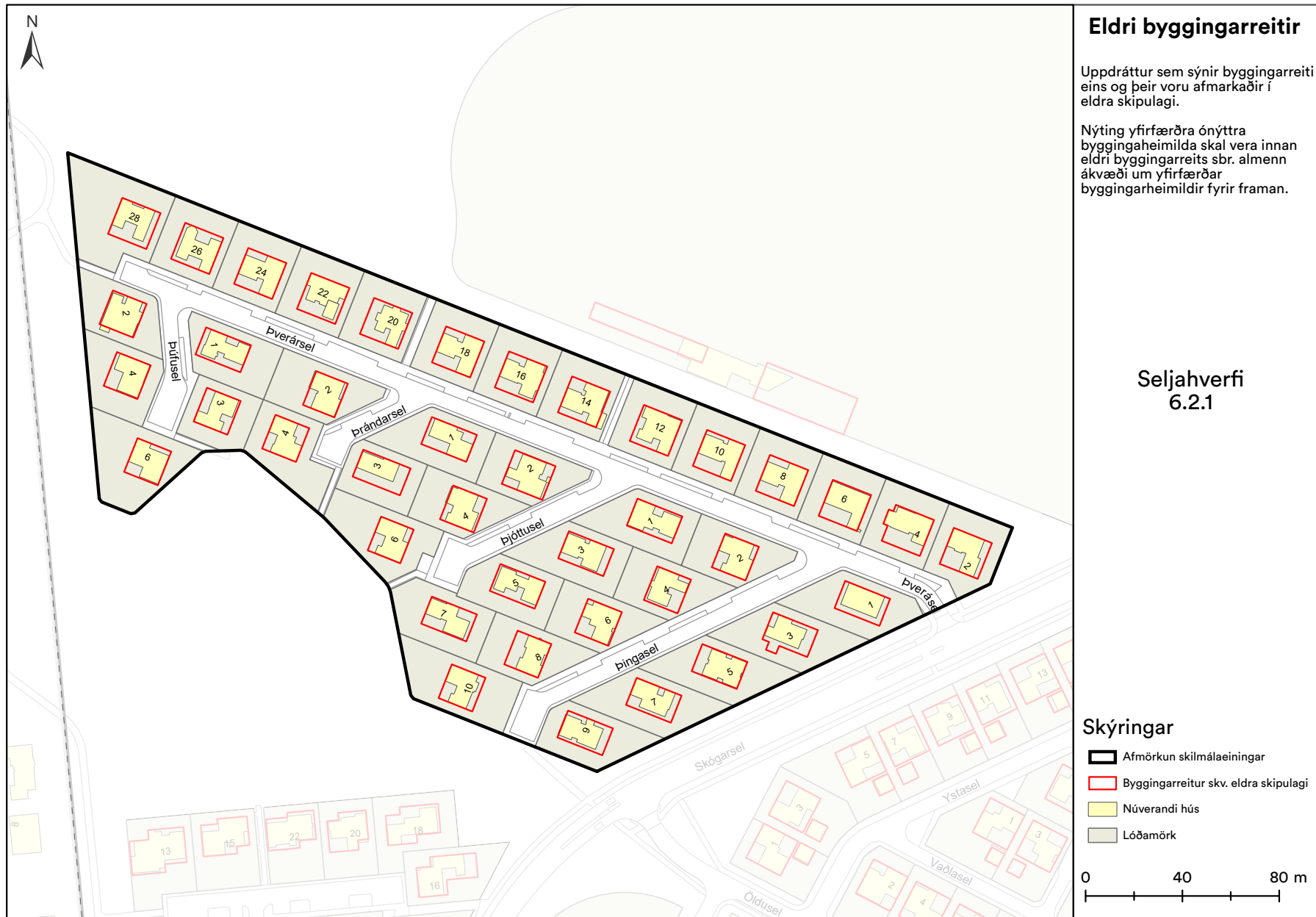
- Gestabílastæði/almenn bílastæði (sjá mæliblað) eru til sameiginlegrar notkunar fyrir íbúa og gesti þeirra.

HÚSAGERÐIR

- Einbýlishús á einni hæð með kjallara, ásamt bílageymslu.

Þverársel 4

- Heimild er fyrir allt að 20m²sólstofu á vesturgafli hússins. Þak skal halla í samræmi við húsið.



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 m² 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 m² 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:

- *Þingasel 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10.*
- *Þjóttusel 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7.*
- *Þrándarsel 1, 2, 3, 4.*
- *Þúfusel 1, 2, 4, 6.*

Sjá leiðbeiningar

➤ **Einbýlishús**

Viðbótarbyggingaheimildir

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

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
T Þingasel 1	960	303	0.32	40	6	0.36	349
T Þingasel 10	1102	331	0.3	40	6	0.34	377
T Þingasel 2	813	294	0.36	40	6	0.42	340
T Þingasel 3	988	277	0.28	40	6	0.33	323
T Þingasel 4	821	270	0.33	40	6	0.38	316
T Þingasel 5	989	297	0.3	40	6	0.35	343
T Þingasel 6	821	315	0.38	40	6	0.44	361
T Þingasel 7	989	324	0.33	40	6	0.37	370
T Þingasel 8	821	291	0.35	40	6	0.41	337
T Þingasel 9	859	290	0.34	40	6	0.39	336
T Þjóttusel 1	905	306	0.34	40	6	0.39	352
T Þjóttusel 2	813	328	0.4	40	6	0.46	374

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
T Þjóttusel 3	906	277	0.31	40	6	0.36	323
T Þjóttusel 4	821	303	0.37	40	6	0.43	349
T Þjóttusel 5	840	299	0.36	40	6	0.41	345
T Þjóttusel 6	997	321	0.32	40	6	0.37	367
T Þjóttusel 7	931	279	0.3	40	6	0.35	325
T Þrándarsel 1	905	304	0.34	40	6	0.39	350
T Þrándarsel 2	882	362	0.41	40	6	0.46	408
T Þrándarsel 3	731	242	0.33	40	6	0.39	288
T Þrándarsel 4	917	353	0.38	40	6	0.44	399
T Þverársel 10	840	372	0.44	40	6	0.5	418
T Þverársel 12	840	339	0.4	40	6	0.46	385
T Þverársel 14	840	294	0.35	40	6	0.4	340
T Þverársel 16	840	283	0.34	40	6	0.39	329
T Þverársel 18	840	378	0.45	40	6	0.5	424
T Þverársel 2	865	275	0.32	40	6	0.37	321
T Þverársel 20	840	267	0.32	40	6	0.37	313
T Þverársel 22	840	296	0.35	40	6	0.41	342
T Þverársel 24	840	383	0.46	40	6	0.51	429
T Þverársel 26	840	283	0.34	40	6	0.39	329
T Þverársel 28	1389	417	0.3	40	6	0.33	463
T Þverársel 4	840	252	0.3	40	6	0.35	298
T Þverársel 6	840	302	0.36	40	6	0.41	348

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
T Þverársel 8	840	310	0.37	40	6	0.42	356
T Þúfusel 1	849	255	0.3	40	6	0.35	301
T Þúfusel 2	809	380	0.47	40	6	0.53	426
T Þúfusel 3	727	242	0.33	40	6	0.4	288
T Þúfusel 4	867	276	0.32	40	6	0.37	322
T Þúfusel 6	1138	341	0.3	40	6	0.34	387

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 m² 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 hvernar 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 rúmir og ekki er gert ráð fyrir að þeir séu fullnýttir heldur sýna þeir mögulegt svæði fyrir minni viðbyggingar og stakstæðar byggingar. Útfærsla á staðsetningu smærri viðbygginga á sér stað á hönnunarstigi og skal fylgja viðeigandi leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimildir eru nýttar.

Aðalbyggingarreitur

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

Gjöld fyrir byggingarheimildir

- Greiða þarf gatnagerðargjöld fyrir viðbótarfermetra sem samþykkt er að byggja á grundvelli þessa hverfisskipulags skv. lögum nr. 153/2007 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 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 frjáls. Heimilt er að tæknibúnaður fari 1,5 metra upp fyrir gefnar hámarkshæðir á þakfleti, sbr. skilmálalið um tæknibúnað.

- Kvistir eru ekki heimilaðir.

Sjá leiðbeiningar

- Þakbreytingar

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 skipulagsyfyrildum. Leyfi fyrir niðurrifi er samþykkt samhliða byggingarleyfi fyrir nýju húsi og er háð samþykki byggingar- og skipulagsyfyrvalda 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 samþykta 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

- Lóðarhavar 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 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.

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 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.

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.

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

- 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
Þingasel 1	0	4	4	Þrándarsel 3	0	2	2
Þingasel 10	0	2	2	Þrándarsel 4	0	2	2
Þingasel 2	0	2	2	Þverársel 10	0	2	2
Þingasel 3	0	2	2	Þverársel 12	0	2	2
Þingasel 4	0	2	2	Þverársel 14	0	2	2
Þingasel 5	0	2	2	Þverársel 16	0	2	2
Þingasel 6	0	2	2	Þverársel 18	0	2	2
Þingasel 7	0	2	2	Þverársel 2	0	2	2
Þingasel 8	0	2	2	Þverársel 20	0	2	2
Þingasel 9	0	2	2	Þverársel 22	0	2	2
Þjóttusel 1	0	2	2	Þverársel 24	0	2	2
Þjóttusel 2	0	2	2	Þverársel 26	0	2	2
Þjóttusel 3	0	2	2	Þverársel 28	0	2	2
Þjóttusel 4	0	2	2	Þverársel 4	0	2	2
Þjóttusel 5	0	2	2	Þverársel 6	0	2	2
Þjóttusel 6	0	2	2	Þverársel 8	0	2	2
Þjóttusel 7	0	2	2	Þúfusel 1	0	2	2
Þrándarsel 1	0	2	2	Þúfusel 2	0	2	2
Þrándarsel 2	0	2	2	Þúfusel 3	0	3	3

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls	Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Þúfusel 4	0	2	2	Þúfusel 6	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 aukaíbúðar í par-, rað- og sérbylishúsum.
- 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, tempra vind 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.

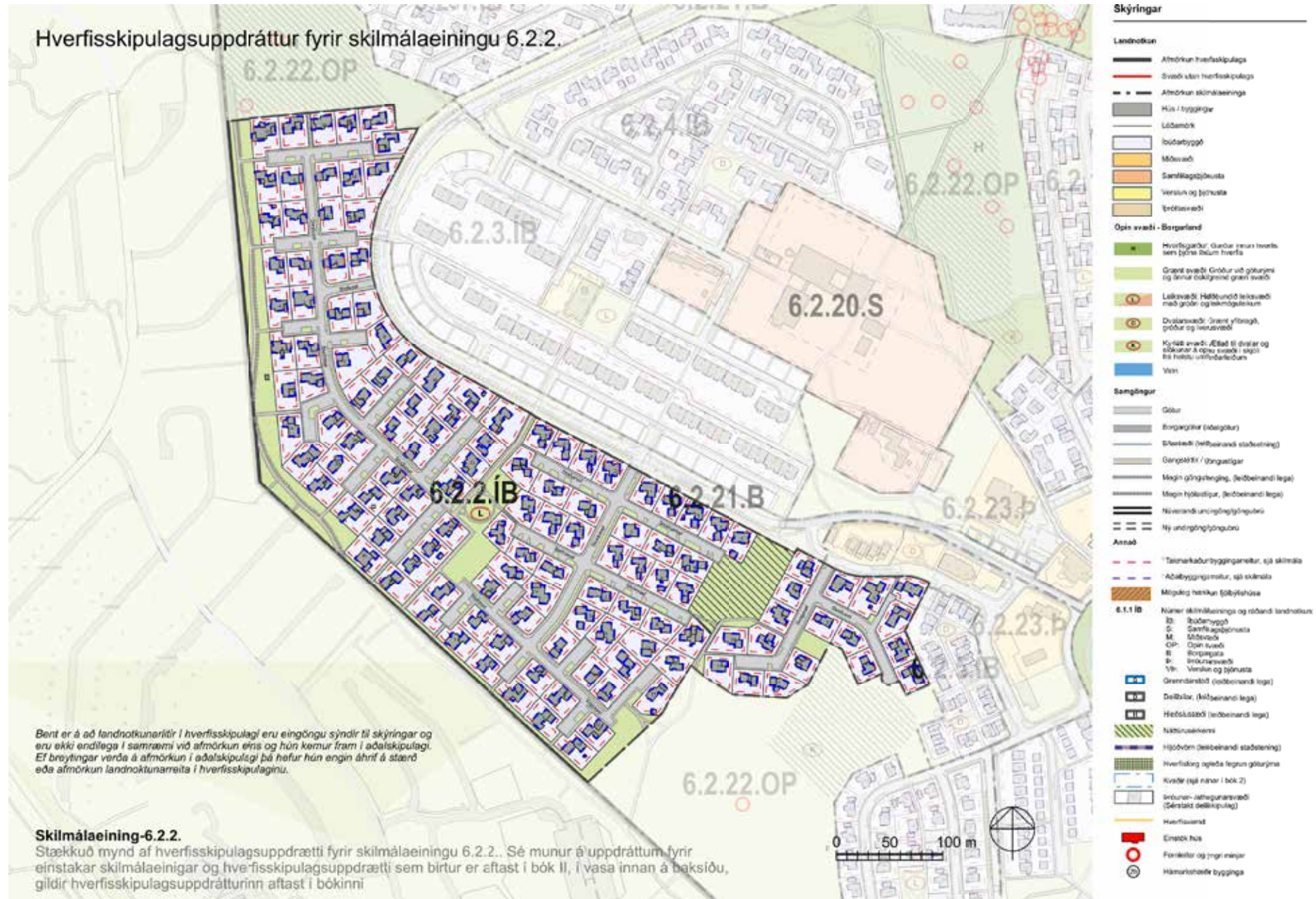
SKILMÁLAEINING

6.2.2

Breiðholt
Seljahverfi

Skilmálaeining
6.2.2 S-sel - einbýlishús





Skilmálaeining 6.2.2
Loftmynd sem sýnir
afmörkun
skilmálaeiningarinnar í
hverfinu.



Um skilmálaeiningu

– Í skilmálaeiningu 6.2.2 er eingöngu íbúðabyggð. Einingin er vestast í Seljahverfi. Aðkoma að einingunni er um Stúfsei og Stokkasel frá Skógarseli. Frá Stúfsei ganga botnlangagötturnar Strýtu- og Stuðlasei en frá Stokkaseli botnlangagötturnar Staðar-, Stekkja-, Stafna-, Steina-, Stalla- og Stapasel. Byggðin er lágrest og einkennist af botnlangagötum með 1–2 hæða sérbýlishúsum. Í sumum húsum hafa verið útbúnar tvær íbúðir. Nokkrar breytingar hafa verið gerðar á deiliskipulagi innan skilmálaeiningarinnar, m.a. vegna minni háttar breytinga á byggingarreitum.

Helstu áherslur

- *Byggingarskilmálar og skilmálar um bílastæði úr eldra deiliskipulagi sem felldu 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 kjöllum.*
- *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 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 leyfis skyld.
- Innan íbúðabyggðar er ekki heimiluð mengandi starfsemi sem skv. gildandi reglugerð um losun frá atvinnurekstri og mengunarvarnaeftirlit krefst starfsleyfis frá Umhverfisstofnun eða heilbrigðisnefnd. 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 1–2 hæðum, með eða án kjallara. Þar sem landhalli leyfir er kjallari með fullri hæð en annars niðurgrafinn.

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 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

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 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.

Yfirlýsing byggingsheimilda

- Y** Yfirlýst byggingsmagn (m²) úr eldra deiliskipulagi
- Ú** Útskýring – útlístan á yfirlýstum heimildum. Útskýringar eru birtar fyrir aftan töflu
- H** Heimild – deiliskipulag sem fellt er úr gildi þaðan sem byggingsmagn yfirlýst
- B** Brúttóflatarmál (m²) núverandi byggingar
- Ó** Ónýtt byggingsmagn (m²) sem yfirlýst úr eldra deiliskipulagi
- * Óstaðfest tala
- ** Byggt yfirlýst, þarfnast staðfestingar

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Skagasel 2	291 m ²	I	H54, H32, H31	244 m ²	47 m ²
Skagasel 4	291 m ²	I	H54, H32, H31	212 m ²	79 m ²
Skagasel 5	291 m ²	J	H54, H32, H31	308 m ²	0 m ²
Skagasel 6	291 m ²	I	H54, H32, H31	279 m ²	12 m ²
Skagasel 7	300 m ²	J	H54, H32, H31	275 m ²	25 m ²
Skagasel 8	300 m ²	I	H54, H32, H31	244 m ²	56 m ²
Skagasel 9	290 m ²	J	H54, H32, H31	283 m ²	7 m ²
Skagasel 10	300 m ²	I	H54, H32, H31	364 m ²	0 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Skagasel 11	300 m ²	J	H54, H32, H31	231 m ²	69 m ²
Skriðusel 1	300 m ²	H	H54, H32, H31	288 m ²	12 m ²
Skriðusel 2	280 m ²	J	H54, H32, H31	265 m ²	15 m ²
Skriðusel 3	300 m ²	H	H54, H32, H31	230 m ²	70 m ²
Skriðusel 4	292 m ²	J	H54, H32, H31	255 m ²	37 m ²
Skriðusel 5	297 m ²	H	H54, H32, H31	294 m ²	3 m ²
Skriðusel 6	280 m ²	J	H54, H32, H31	258 m ²	22 m ²
Skriðusel 7	300 m ²	H	H54, H32, H31	241 m ²	59 m ²
Skriðusel 9	280 m ²	H	H54, H32, H31	253 m ²	27 m ²
Skriðusel 11	280 m ²	H	H54, H32, H31	266 m ²	14 m ²
Stafnasel 1	300 m ²	D	H54, H14, H15	254 m ²	46 m ²
Stafnasel 2	322 m ²	AR	H54, H14, H15	384 m ²	0 m ²
Stafnasel 3	265 m ²	D	H54, H14, H15	215 m ²	50 m ²
Stafnasel 4	324 m ²	AR	H54, H14, H15	273 m ²	51 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó	Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Stafnasef 5	281 m ²	D	H54, H14, H15	203 m ²	78 m ²	Stafnasef 4	282 m ²	D	H54, H14, H15	302 m ²	0 m ²
Stafnasef 6	319 m ²	AR	H54, H14, H15	320 m ²	0 m ²	Stafnasef 5	371 m ²	AR	H54, H14, H15	284 m ²	87 m ²
Stallasef 1	314 m ²	D	H54, H14, H15	227 m ²	87 m ²	Stafnasef 6	282 m ²	D	H54, H14, H15	269 m ²	13 m ²
Stallasef 2	280 m ²	D	H54, H14, H15	212 m ²	68 m ²	Stafnasef 7	282 m ²	D	H54, H14, H15	302 m ²	0 m ²
Stallasef 3	282 m ²	D	H54, H14, H15	265 m ²	17 m ²	Stafnasef 8	314 m ²	D	H54, H14, H15	407 m ²	0 m ²
Stallasef 4	351 m ²	AR	H54, H14, H15	314 m ²	37 m ²	Stafnasef 9	282 m ²	D	H54, H14, H15	308 m ²	0 m ²
Stallasef 5	282 m ²	D	H54, H14, H15	224 m ²	58 m ²	Stafnasef 10	314 m ²	D	H54, H14, H15	264 m ²	50 m ²
Stallasef 6	320 m ²	D	H54, H14, H15	377 m ²	0 m ²	Stafnasef 11	338 m ²	D	H54, H14	384 m ²	0 m ²
Stallasef 7	314 m ²	D	H54, H14, H15	192 m ²	122 m ²	Stafnasef 12	282 m ²	D	H54, H14, H83, H15	219 m ²	63 m ²
Stallasef 8	254 m ²	D	H54, H14, H15	293 m ²	0 m ²	Stafnasef 13	343 m ²	D	H54, H14, H15	312 m ²	31 m ²
Stallasef 9	314 m ²	D	H54, H14, H15	259 m ²	55 m ²	Stafnasef 15	344 m ²	AR	H54, H14, H15	225 m ²	119 m ²
Stallasef 11	282 m ²	D	H54, H14, H15	231 m ²	51 m ²	Stafnasef 17	358 m ²	D	H54, H14, H15	202 m ²	156 m ²
Stafnasef 1	282 m ²	D	H54, H14, H15	293 m ²	0 m ²	Staðarsel 1	335 m ²	D	H54, H14, H15	234 m ²	101 m ²
Stafnasef 2	314 m ²	D	H54, H14	220 m ²	94 m ²	Staðarsel 2	282 m ²	AR	H54, H14, H15	332 m ²	0 m ²
Stafnasef 3	341 m ²	AR	H54, H14, H15	251 m ²	90 m ²	Staðarsel 3	336 m ²	D	H54, H14, H15	213 m ²	123 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Staðarsel 4	284 m ²	AR	H54, H14, H15	303 m ²	0 m ²
Staðarsel 5	355 m ²	D	H54, H14, H15	231 m ²	124 m ²
Staðarsel 6	284 m ²	AR	H54, H14, H78, H15	272 m ²	12 m ²
Staðarsel 8	284 m ²	AR	H54, H14, H15	421 m ²	0 m ²
Steinasel 1	294 m ²	AR	H54, H14, H15	152 m ²	142 m ²
Steinasel 2	307 m ²	D	H54, H14, H15	246 m ²	61 m ²
Steinasel 3	294 m ²	AR	H54, H14, H15	304 m ²	0 m ²
Steinasel 4	307 m ²	D	H54, H14, H15	312 m ²	0 m ²
Steinasel 5	294 m ²	AR	H54, H14, H15	244 m ²	50 m ²
Steinasel 6	309 m ²	D	H54, H14, H15	237 m ²	72 m ²
Steinasel 7	294 m ²	AR	H54, H14, H15	273 m ²	21 m ²
Steinasel 8	339 m ²	D	H54, H14, H15	400 m ²	0 m ²
Stekkjarsel 1	284 m ²	AR	H54, H14, H15	308 m ²	0 m ²
Stekkjarsel 2	307 m ²	D	H54, H14, H15	244 m ²	63 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Stekkjarsel 3	284 m ²	AR	H54, H14, H15	304 m ²	0 m ²
Stekkjarsel 4	307 m ²	D	H54, H14, H15	219 m ²	88 m ²
Stekkjarsel 5	284 m ²	AR	H54, H14, H15	332 m ²	0 m ²
Stekkjarsel 6	307 m ²	D	H54, H14, H15	170 m ²	137 m ²
Stekkjarsel 7	284 m ²	AR	H54, H14, H15	312 m ²	0 m ²
Stekkjarsel 9	307 m ²	AR	H54, H14, H15	273 m ²	34 m ²
Strýtusel 1	288 m ²	C	H54, H14, H13	235 m ²	53 m ²
Strýtusel 2	292 m ²	C	H54, H14	183 m ²	109 m ²
Strýtusel 3	316 m ²	C	H54, H14, H13	207 m ²	109 m ²
Strýtusel 4	303 m ²	C	H54, H14, H13	305 m ²	0 m ²
Strýtusel 5	330 m ²	C	H54, H14	256 m ²	74 m ²
Strýtusel 6	405 m ²	AO	H54, H14, H13	203 m ²	202 m ²
Strýtusel 7	302 m ²	C	H54, H14, H13	219 m ²	83 m ²
Strýtusel 8	302 m ²	C	H54, H14, H13	221 m ²	81 m ²
Strýtusel 9	302 m ²	C	H54, H14	177 m ²	125 m ²
Strýtusel 10	302 m ²	C	H54, H14	235 m ²	67 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó	Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Strýtusel 11	330 m ²	C	H54, H14, H13	192 m ²	138 m ²	Stuðlasei 9	327 m ²	C	H54, H14	233 m ²	94 m ²
Strýtusel 12	342 m ²	C	H54, H14	189 m ²	153 m ²	Stuðlasei 10	280 m ²	C	H54, H14, H13	196 m ²	84 m ²
Strýtusel 13	368 m ²	C	H54, H14, H13	344 m ²	24 m ²	Stuðlasei 11	312 m ²	C	H54, H14	260 m ²	52 m ²
Strýtusel 14	372 m ²	C	H54, H14, H13	227 m ²	145 m ²	Stuðlasei 12	338 m ²	AO	H54, H14, H13	288 m ²	50 m ²
Strýtusel 15	339 m ²	AO	H54, H14, H13	339 m ²	0 m ²	Stuðlasei 13	328 m ²	C	H54, H14, H13	231 m ²	97 m ²
Strýtusel 16	334 m ²	C	H54, H14, H13	305 m ²	29 m ²	Stuðlasei 14	351 m ²	AO	H54, H14, H13	292 m ²	59 m ²
Strýtusel 18	356 m ²	C	H54, H14, H13	310 m ²	46 m ²	Stuðlasei 15	452 m ²	AO	H54, H14, H13	308 m ²	144 m ²
Strýtusel 20	288 m ²	AO	H54, H14, H13	277 m ²	11 m ²	Stuðlasei 16	343 m ²	AO	H54, H14, H13	420 m ²	0 m ²
Strýtusel 22	288 m ²	C	H54, H14	197 m ²	91 m ²	Stuðlasei 17	319 m ²	C	H54, H14	252 m ²	67 m ²
Stuðlasei 1	327 m ²	C	H54, H14	268 m ²	59 m ²	Stuðlasei 18	327 m ²	C	H54, H14, H13	184 m ²	143 m ²
Stuðlasei 2	288 m ²	C	H54, H14	235 m ²	53 m ²	Stuðlasei 19	319 m ²	C	H54, H14, H13	242 m ²	77 m ²
Stuðlasei 3	357 m ²	C	H54, H14, H13	285 m ²	72 m ²	Stuðlasei 20	296 m ²	C	H54, H14	179 m ²	117 m ²
Stuðlasei 4	316 m ²	C	H54, H14	240 m ²	76 m ²	Stuðlasei 21	282 m ²	C	H54, H14, H13	226 m ²	56 m ²
Stuðlasei 5	346 m ²	AO	H54, H14, H89, H13	322 m ²	24 m ²	Stuðlasei 22	296 m ²	C	H54, H14	230 m ²	66 m ²
Stuðlasei 6	316 m ²	C	H54, H14	239 m ²	77 m ²	Stuðlasei 23	282 m ²	C	H54, H14	205 m ²	77 m ²
Stuðlasei 7	432 m ²	AO	H54, H14, H110, H13	267 m ²	165 m ²	Stuðlasei 24	355 m ²	AO	H54, H14, H13	338 m ²	17 m ²
Stuðlasei 8	290 m ²	C	H54, H14	195 m ²	95 m ²	Stuðlasei 25	282 m ²	C	H54, H14	231 m ²	51 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Stuðlaset 26	355 m ²	AO	H54, H14, H13	327 m ²	28 m ²
Stuðlaset 27	384 m ²	C	H54, H14	224 m ²	160 m ²
Stuðlaset 28	296 m ²	C	H54, H14	246 m ²	50 m ²
Stuðlaset 29	505 m ²	AO	H54, H14, H13	299 m ²	206 m ²
Stuðlaset 30	296 m ²	C	H54, H14, H13	206 m ²	90 m ²
Stuðlaset 31	301 m ²	C	H54, H14, H13	236 m ²	65 m ²
Stuðlaset 32	282 m ²	C	H54, H14	189 m ²	93 m ²
Stuðlaset 33	301 m ²	C	H54, H14	250 m ²	51 m ²
Stuðlaset 34	282 m ²	C	H54, H14, H13	187 m ²	95 m ²
Stuðlaset 35	301 m ²	C	H54, H14	213 m ²	88 m ²
Stuðlaset 36	282 m ²	C	H54, H14, H13	195 m ²	87 m ²
Stuðlaset 38	338 m ²	AO	H54, H14, H13	208 m ²	130 m ²
Stuðlaset 40	338 m ²	C	H54, H14	217 m ²	121 m ²
Stuðlaset 42	282 m ²	C	H54, H14	209 m ²	73 m ²
Stuðlaset 44	282 m ²	C	H54, H14	209 m ²	73 m ²
Stuðlaset 46	282 m ²	C	H54, H14	181 m ²	101 m ²



Stuðla- og Strýtusel - einbýlishús með heimild fyrir aukaíbúð

- Heildarnýtingarhlutfall á lóð er 0,4, bílageymsla og kjallari meðtalin.

- Heimild er fyrir tveimur íbúðum í húsinu. Önnur íbúðin má þó aldrei vera stærri en 60 m² nettó.

Annað

- Aðilar á hverri lóð verða að hafa samvinnu um gerð uppdrátta og allar framkvæmdir á lóð. Á þessum lóðum skal þinglýsa gagnkvæmum forkaupsrétti lóðarhafa.

- Gestabílastæði í götu eru til sameiginlegra nota fyrir íbúa og gesti þeirra.

HÚSAGERÐIR

- Einbýlishús á einni til tveimur hæðum með innbyggðri bílageymslu.

Stuðlaset 5

- Heimild er fyrir viðbyggingu á suðausturhluta lóðarinnar.

Stuðlaset 7

- Heimild er fyrir tveimur íbúðum í húsinu.

- Önnur íbúðin má þó aldrei vera stærri en 69 m² netto eða 80 m² brúttó.



Stafna-, Stalla-, Stapa-, Staðar-, Steina- og Stekkjaset - einbýlishús

- Hámarksnýtingarhlutfall á lóð, bílageymsla og kjallari meðtaldir, er 0,4.

Bílageymsla

- Heimilt er að hafa tvöfalda bílageymslu annaðhvort í húsinu eða tengda því.

Annað

- Heimild er fyrir tveimur íbúðum á lóð.

- Önnur íbúðin má þó aldrei vera stærri en 70 m² og skulu vera gluggar á henni í minnst tvær áttir. Sé um tvo eigendur að ræða skal þinglýsa gagnkvæmum forkaupsrétti.

- Byggingarreit hefur verið þannig skipt að á hluta hans má byggja hús á einni hæð, en á hluta á tveim hæðum auk kjallara, þar sem landhalli gefur tilefni til.

HÚSAGERÐIR

- Einbýlishús á einni til tveimur hæðum ásamt bílageymslu.

C

Stuðla- og Strýtusel - einbýlishús

- Heildarnýtingarhlutfall á lóð er 0,4, bílskúr og kjallari meðtaldir.
- Gestabílastæði í götu eru til sameiginlegra nota fyrir íbúa og gesti þeirra.

HÚSAGERÐIR

- Einbýlishús á einni til tveimur hæðum með innbyggðri bílageymslu.

D

Staðar-, Stekkjar-, Stafna-, Steina-, Stalla- og Stapasel - einbýlishús

- Hámarksnýtingarhlutfall á lóð er 0,4, bílskúr og kjallari meðtaldir.

Annað

- Heimild er fyrir tveimur íbúðum á lóð.
- Önnur íbúðin má þó aldrei vera stærrri en 70 m² og skulu vera gluggar á henni í minnst tvær áttir. Sé um tvo eigendur að ræða skal þinglýsa gagnkvæmum forkaupsrétti.
- Byggingarreit hefur verið þannig skipt að á hluta hans má byggja hús á einni hæð, en á hluta á tveimur hæðum auk kjallara, þar sem landhalli gefur tilefni til.
- Gestabílastæði í götu eru til sameiginlegra nota fyrir íbúa og gesti þeirra.

Bílageymsla

- Heimild er fyrir tvöfaldri bílageymslu á hverri lóð og skulu þær vera í húsunum.

HÚSAGERÐIR

- Einbýlishús á einni til tveimur hæðum ásamt bílageymslu.

H

Skriðusel - einbýlishús

- Samanlagður brúttógólfliötur húsa; bílageymslu, kjallara og íbúðar, skal ekki vera meiri en 40% af flatarmáli lóðar, en þó aldrei meiri en 300 m².

Annað

- Mesta þakhæð er 6 metrar.
- Heimilt er að nýta þakrými að hluta en gólfliötur rishæðar þar sem lofthæð er meiri en 2 m má þó jafnan ekki vera meiri en 20% af gólfleti hússins.
- Heimild er fyrir tvöföldum innbyggðum bílageymslum í húsunum.
- Kjallarar eru heimilaðir þar sem landhalli leyfir.
- Gestabílastæði/almenn bílastæði (sjá mæliblað) eru til sameiginlegrar notkunar fyrir íbúa og gesti þeirra.

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

- Þök skulu vera með halla í tvær áttir, með minnst 20° halla.

HÚSAGERÐIR

- Einbýlishús á einni hæð með kjallara ásamt innbyggðri bílageymslu.

Skriðusel 5

- Heimilt er að byggja stakstæða sambyggða bílageymslu.

Skagasel - einbýlishús

- Samanlagður brúttógólfplötur húsa; bílageymslu, kjallara og íbúðar, skal ekki vera meiri en 40% af flatarmáli lóðar, en þó aldrei meiri en 300 m².
- Mesta þakhæð er 5 m yfir viðkomandi gólfplötu.
- Heimild er fyrir tvöföldum innbyggðum bílageymslum í húsunum.
- Kjallarar eru heimilaðir þar sem landhalli leyfir.
- Gestabílastæði/almenn bílastæði (sjá mæliblað) eru til sameiginlegrar notkunar fyrir íbúa og gesti þeirra.

HÚSAGERÐIR

- Einbýlishús á einni hæð og að hluta á tveimur hæðum með kjallara ásamt bílageymslu.

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

- Þök skulu vera með halla í tvær áttir, með minnst 20° halla.

J

Skaga- og Skriðusel - einbýlishús

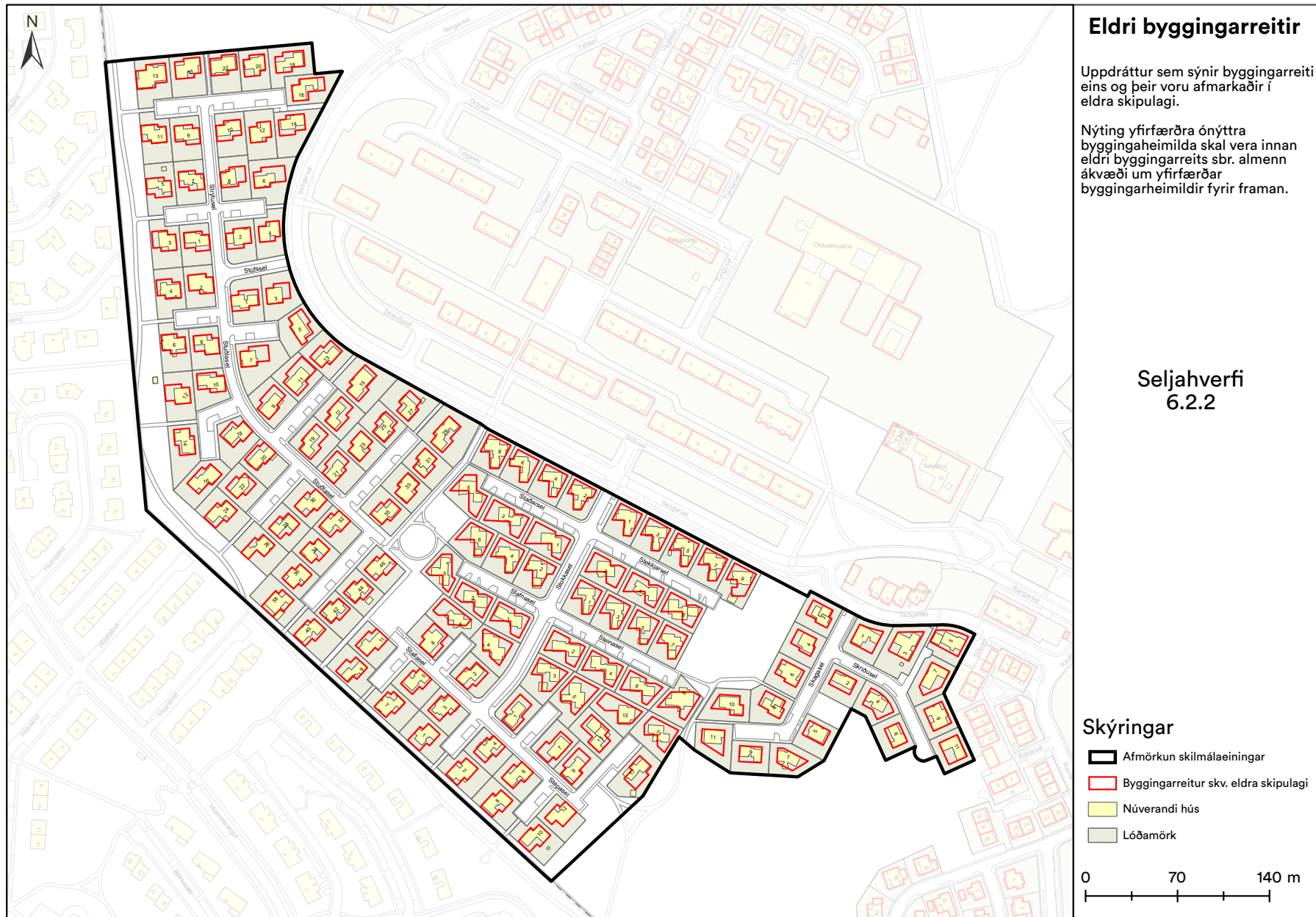
- Samanlagður brúttógólfplötur húsa; bílageymslu, kjallara og íbúðar, skal ekki vera meiri en 40% af flatarmáli lóðar, en þó aldrei meiri en 300 m².
- Mesta þakhæð er 5 m yfir gólfplötu efri hæðar.
- Heimild er fyrir tvöföldum innbyggðum bílageymslum í húsunum.
- Kjallarar eru heimilaðir þar sem landhalli leyfir.
- Gestabílastæði/almenn bílastæði (sjá mæliblað) eru til sameiginlegrar notkunar fyrir íbúa og gesti þeirra.

HÚSAGERÐIR

- Einbýlishús á tveimur hæðum með kjallara ásamt bílageymslu.

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

- Þök skulu vera með halla í tvær áttir, með minnst 20° halla.



Eldri byggingarreitir

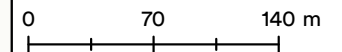
Uppdráttur sem sýnir byggingarreiti eins og þeir voru afmarkaðir í eldra skipulagi.

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

Seljahverfi 6.2.2

Skýringar

- Afmörkun skilmálaeiningar
- Byggingarreitur 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 m² 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 m² 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 eftirtöldum lóðum:

- *Skriðusel 1, 3, 7, 11.*
- *Stekkjarsel 1, 3, 5, 7.*
- *Steinasel 1, 3, 5, 7.*
- *Stapasel 8, 10, 13.*
- *Stallasel 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8.*
- *Stafnasel 2, 4, 6.*
- *Staðarsel 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8.*
- *Stuðlasel 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 17, 18, 19, 20, 21, 24, 26, 27, 28, 29, 32, 38, 40, 42.*

- *Strýtusel 1, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 20, 22.*

Sjá leiðbeiningar

[↗ Einbýlishús](#)

Viðbótarbyggingaheimildir

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

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
T Skagasel 10	835	364	0.44	40	6	0.49	410
T Skagasel 11	824	300	0.36	40	6	0.42	346
T Skagasel 2	728	291	0.4	40	6	0.46	337
T Skagasel 4	728	291	0.4	40	6	0.46	337
T Skagasel 5	728	308	0.42	40	6	0.49	354
T Skagasel 6	728	291	0.4	40	6	0.46	337
T Skagasel 7	767	300	0.39	40	6	0.45	346
T Skagasel 8	754	300	0.4	40	6	0.46	346
T Skagasel 9	725	290	0.4	40	6	0.46	336
T Skriðusel 1	837	300	0.36	40	6	0.41	346
T Skriðusel 11	700	280	0.4	40	6	0.47	326
T Skriðusel 2	700	280	0.4	40	6	0.47	326

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
T Skriðusel 3	1116	300	0.27	40	6	0.31	346
T Skriðusel 4	731	292	0.4	40	6	0.46	338
T Skriðusel 5	743	297	0.4	40	6	0.46	343
T Skriðusel 6	700	280	0.4	40	6	0.47	326
T Skriðusel 7	840	300	0.36	40	6	0.41	346
T Skriðusel 9	700	280	0.4	40	6	0.47	326
T Stafnasei 1	750	300	0.4	40	6	0.46	346
T Stafnasei 2	805	384	0.48	40	6	0.53	430
T Stafnasei 3	663	265	0.4	40	6	0.47	311
T Stafnasei 4	810	324	0.4	40	6	0.46	370
T Stafnasei 5	701	281	0.4	40	6	0.47	327
T Stafnasei 6	798	320	0.4	40	6	0.46	366
T Stallasei 1	785	314	0.4	40	6	0.46	360
T Stallasei 11	705	282	0.4	40	6	0.47	328
T Stallasei 2	700	280	0.4	40	6	0.47	326
T Stallasei 3	705	282	0.4	40	6	0.47	328
T Stallasei 4	877	351	0.4	40	6	0.45	397
T Stallasei 5	705	282	0.4	40	6	0.47	328
T Stallasei 6	800	377	0.47	40	6	0.53	423
T Stallasei 7	785	314	0.4	40	6	0.46	360
T Stallasei 8	635	293	0.46	40	6	0.53	339
T Stallasei 9	785	314	0.4	40	6	0.46	360

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN	Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
T Stapasel 1	705	293	0.42	40	6	0.48	339	T Steinasel 1	735	294	0.4	40	6	0.46	340
T Stapasel 10	785	314	0.4	40	6	0.46	360	T Steinasel 2	768	307	0.4	40	6	0.46	353
T Stapasel 11	846	384	0.45	40	6	0.51	430	T Steinasel 3	735	304	0.41	40	6	0.48	350
T Stapasel 12	705	282	0.4	40	6	0.47	328	T Steinasel 4	768	312	0.41	40	6	0.47	358
T Stapasel 13	858	343	0.4	40	6	0.45	389	T Steinasel 5	735	294	0.4	40	6	0.46	340
T Stapasel 15	861	344	0.4	40	6	0.45	390	T Steinasel 6	772	309	0.4	40	6	0.46	355
T Stapasel 17	896	358	0.4	40	6	0.45	404	T Steinasel 7	735	294	0.4	40	6	0.46	340
T Stapasel 2	785	314	0.4	40	6	0.46	360	T Steinasel 8, 8A, 8A	848	400	0.47	40	6	0.53	446
T Stapasel 3	853	341	0.4	40	6	0.45	387	T Stekkjarsel 1	711	308	0.43	40	6	0.5	354
T Stapasel 4	705	302	0.43	40	6	0.49	348	T Stekkjarsel 2	768	307	0.4	40	6	0.46	353
T Stapasel 5	927	371	0.4	40	6	0.45	417	T Stekkjarsel 3	711	304	0.43	40	6	0.49	350
T Stapasel 6	705	282	0.4	40	6	0.47	328	T Stekkjarsel 4	768	307	0.4	40	6	0.46	353
T Stapasel 7	705	302	0.43	40	6	0.49	348	T Stekkjarsel 5	711	332	0.47	40	6	0.53	378
T Stapasel 8	785	407	0.52	40	6	0.58	453	T Stekkjarsel 6	768	307	0.4	40	6	0.46	353
T Stapasel 9	705	308	0.44	40	6	0.5	354	T Stekkjarsel 7	711	312	0.44	40	6	0.5	358
T Staðarsel 1	838	335	0.4	40	6	0.45	381	T Stekkjarsel 9	768	307	0.4	40	6	0.46	353
T Staðarsel 2	705	332	0.47	40	6	0.54	378	T Strýtusel 1	720	288	0.4	40	6	0.46	334
T Staðarsel 3	840	336	0.4	40	6	0.45	382	T Strýtusel 10	754	302	0.4	40	6	0.46	348
T Staðarsel 4	711	303	0.43	40	6	0.49	349	T Strýtusel 11	825	330	0.4	40	6	0.46	376
T Staðarsel 5	887	355	0.4	40	6	0.45	401	T Strýtusel 12	855	342	0.4	40	6	0.45	388
T Staðarsel 6	711	284	0.4	40	6	0.46	330	T Strýtusel 13	919	368	0.4	40	6	0.45	414
T Staðarsel 8	711	421	0.59	40	6	0.66	467	T Strýtusel 14	931	372	0.4	40	6	0.45	418

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
T Strýtusel 15	848	339	0.4	40	6	0.45	385
T Strýtusel 16	835	334	0.4	40	6	0.46	380
T Strýtusel 18	890	356	0.4	40	6	0.45	402
T Strýtusel 2	731	292	0.4	40	6	0.46	338
T Strýtusel 20	720	288	0.4	40	6	0.46	334
T Strýtusel 22	720	288	0.4	40	6	0.46	334
T Strýtusel 3	791	316	0.4	40	6	0.46	362
T Strýtusel 4	757	305	0.4	40	6	0.46	351
T Strýtusel 5	825	330	0.4	40	6	0.46	376
T Strýtusel 6	1011	405	0.4	40	6	0.45	451
T Strýtusel 7	754	302	0.4	40	6	0.46	348
T Strýtusel 8	754	302	0.4	40	6	0.46	348
T Strýtusel 9	754	302	0.4	40	6	0.46	348
T Stuðlaset 1	818	327	0.4	40	6	0.46	373
T Stuðlaset 10	699	280	0.4	40	6	0.47	326
T Stuðlaset 11	781	312	0.4	40	6	0.46	358
T Stuðlaset 12	844	338	0.4	40	6	0.45	384
T Stuðlaset 13	819	328	0.4	40	6	0.46	374
T Stuðlaset 14	878	351	0.4	40	6	0.45	397
T Stuðlaset 15	1129	452	0.4	40	6	0.44	498
T Stuðlaset 16	857	420	0.49	40	6	0.54	466
T Stuðlaset 17	798	319	0.4	40	6	0.46	365

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
T Stuðlaset 18	816	327	0.4	40	6	0.46	373
T Stuðlaset 19	798	319	0.4	40	6	0.46	365
T Stuðlaset 2	720	288	0.4	40	6	0.46	334
T Stuðlaset 20	740	296	0.4	40	6	0.46	342
T Stuðlaset 21	705	282	0.4	40	6	0.47	328
T Stuðlaset 22	740	296	0.4	40	6	0.46	342
T Stuðlaset 23	705	282	0.4	40	6	0.47	328
T Stuðlaset 24	888	355	0.4	40	6	0.45	401
T Stuðlaset 25	705	282	0.4	40	6	0.47	328
T Stuðlaset 26	888	355	0.4	40	6	0.45	401
T Stuðlaset 27	960	384	0.4	40	6	0.45	430
T Stuðlaset 28	740	296	0.4	40	6	0.46	342
T Stuðlaset 29	1263	505	0.4	40	6	0.44	551
T Stuðlaset 3	893	357	0.4	40	6	0.45	403
T Stuðlaset 30	740	296	0.4	40	6	0.46	342
T Stuðlaset 31	752	301	0.4	40	6	0.46	347
T Stuðlaset 32	705	282	0.4	40	6	0.47	328
T Stuðlaset 33	752	301	0.4	40	6	0.46	347
T Stuðlaset 34	705	282	0.4	40	6	0.47	328
T Stuðlaset 35	752	301	0.4	40	6	0.46	347
T Stuðlaset 36	705	282	0.4	40	6	0.47	328
T Stuðlaset 38	846	338	0.4	40	6	0.45	384

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
^T Stuðlaseil 4	791	316	0.4	40	6	0.46	362
^T Stuðlaseil 40	846	338	0.4	40	6	0.45	384
^T Stuðlaseil 42	705	282	0.4	40	6	0.47	328
^T Stuðlaseil 44	705	282	0.4	40	6	0.47	328
^T Stuðlaseil 46	705	282	0.4	40	6	0.47	328
^T Stuðlaseil 5	824	346	0.42	40	6	0.48	392
^T Stuðlaseil 6	791	316	0.4	40	6	0.46	362
^T Stuðlaseil 7	1081	432	0.4	40	6	0.44	478
^T Stuðlaseil 8	724	290	0.4	40	6	0.46	336
^T Stuðlaseil 9	817	327	0.4	40	6	0.46	373

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 m² 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 hvernar 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 hönnunartígi 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 frjáls. Heimilt er að tæknibúnaður fari 1,5 metra upp fyrir gefnar hámarkshæðir á þakfleti, sbr. skilmálalið um tæknibúnað.
- Kvistir eru heimilir þar sem þakhalli leyfir enda falli þeir vel að viðkomandi húsi hvað varðar byggingarstíl, stærð, form og efni.
- Samanlögð breidd kvista skal ekki vera meiri en 1/2 af miðlínu þaks.
- Í leiðbeiningum hverfisskipulags um þakbreytingar er fjallað nánar um hvernig þessi skilyrði eru uppfyllt.

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 fyrirætlanum 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 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 samþykta 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 hærrí en 1,2 metrar og leitast skal við að brjóta þær upp og gróðursetja meðfram þeim. Gróður á sameiginlegum lóðamörkum skal ekki vera hærrí 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 hærrí 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 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 hverfisskipulagsupprátt.
- 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. 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

- 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 úrgangslausrir 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 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.

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 skipulagsyfirdölu 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 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

- 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
Skagasel 10	0	2	2	Stafnasei 2	0	2	2
Skagasel 11	0	2	2	Stafnasei 3	0	2	2
Skagasel 2	0	2	2	Stafnasei 4	0	2	2
Skagasel 4	0	2	2	Stafnasei 5	0	2	2
Skagasel 5	0	2	2	Stafnasei 6	0	2	2
Skagasel 6	0	2	2	Stallasei 1	0	2	2
Skagasel 7	0	2	2	Stallasei 11	0	2	2
Skagasel 8	0	2	2	Stallasei 2	0	2	2
Skagasel 9	0	2	2	Stallasei 3	0	2	2
Skriðusel 1	0	2	2	Stallasei 4	0	2	2
Skriðusel 11	0	2	2	Stallasei 5	0	2	2
Skriðusel 2	0	2	2	Stallasei 6	0	2	2
Skriðusel 3	0	2	2	Stallasei 7	0	2	2
Skriðusel 4	0	2	2	Stallasei 8	0	2	2
Skriðusel 5	0	2	2	Stallasei 9	0	2	2
Skriðusel 6	0	2	2	Stapasei 1	0	2	2
Skriðusel 7	0	2	2	Stapasei 10	0	2	2
Skriðusel 9	0	2	2	Stapasei 11	0	2	2
Stafnasei 1	0	2	2	Stapasei 12	0	2	2

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls	Heimilisfang	Inni	Úti	Alls	Heimilisfang	Inni	Úti	Alls	Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Stapasel 13	0	2	2	Steinasel 7	0	2	2	Strýtusel 5	0	2	2	Stuðlaset 26	0	2	2
Stapasel 15	0	2	2	Steinasel 8, 8A	0	2	2	Strýtusel 6	0	2	2	Stuðlaset 27	0	2	2
Stapasel 17	0	2	2	Stekkjarsel 1	0	2	2	Strýtusel 7	0	2	2	Stuðlaset 28	0	2	2
Stapasel 2	0	2	2	Stekkjarsel 2	0	2	2	Strýtusel 8	0	2	2	Stuðlaset 29	0	2	2
Stapasel 3	0	2	2	Stekkjarsel 3	0	2	2	Strýtusel 9	0	2	2	Stuðlaset 3	0	2	2
Stapasel 4	0	2	2	Stekkjarsel 4	0	2	2	Stuðlaset 1	0	2	2	Stuðlaset 30	0	2	2
Stapasel 5	0	2	2	Stekkjarsel 5	0	2	2	Stuðlaset 10	0	2	2	Stuðlaset 31	0	2	2
Stapasel 6	0	2	2	Stekkjarsel 6	0	2	2	Stuðlaset 11	0	2	2	Stuðlaset 32	0	2	2
Stapasel 7	0	2	2	Stekkjarsel 7	0	2	2	Stuðlaset 12	0	2	2	Stuðlaset 33	0	2	2
Stapasel 8	0	2	2	Stekkjarsel 9	0	2	2	Stuðlaset 13	0	2	2	Stuðlaset 34	0	2	2
Stapasel 9	0	2	2	Strýtusel 1	0	2	2	Stuðlaset 14	0	3	3	Stuðlaset 35	0	2	2
Staðarsel 1	0	2	2	Strýtusel 10	0	2	2	Stuðlaset 15	0	2	2	Stuðlaset 36	0	2	2
Staðarsel 2	0	2	2	Strýtusel 11	0	2	2	Stuðlaset 16	0	2	2	Stuðlaset 38	0	2	2
Staðarsel 3	0	2	2	Strýtusel 12	0	2	2	Stuðlaset 17	0	2	2	Stuðlaset 4	0	2	2
Staðarsel 4	0	2	2	Strýtusel 13	0	2	2	Stuðlaset 18	0	2	2	Stuðlaset 40	0	2	2
Staðarsel 5	0	2	2	Strýtusel 14	0	2	2	Stuðlaset 19	0	2	2	Stuðlaset 42	0	2	2
Staðarsel 6	0	2	2	Strýtusel 15	0	2	2	Stuðlaset 2	0	2	2	Stuðlaset 44	0	2	2
Staðarsel 8	0	2	2	Strýtusel 16	0	2	2	Stuðlaset 20	0	2	2	Stuðlaset 46	0	2	2
Steinasel 1	0	2	2	Strýtusel 18	0	3	3	Stuðlaset 21	0	2	2	Stuðlaset 5	0	2	2
Steinasel 2	0	2	2	Strýtusel 2	0	2	2	Stuðlaset 22	0	2	2	Stuðlaset 6	0	2	2
Steinasel 3	0	2	2	Strýtusel 20	0	2	2	Stuðlaset 23	0	2	2	Stuðlaset 7	0	2	2
Steinasel 4	0	2	2	Strýtusel 22	0	2	2	Stuðlaset 24	0	2	2	Stuðlaset 8	0	2	2
Steinasel 5	0	2	2	Strýtusel 3	0	2	2	Stuðlaset 25	0	2	2	Stuðlaset 9	0	2	2
Steinasel 6	0	2	2	Strýtusel 4	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 aukaíbúðar í par-, rað- og sérbýlishúsum.
- Óheimilt er að fjölga bílastæðum innan lóðar vegna starfsemi í íbúðum.

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

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 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.

SKILMÁLAEINING

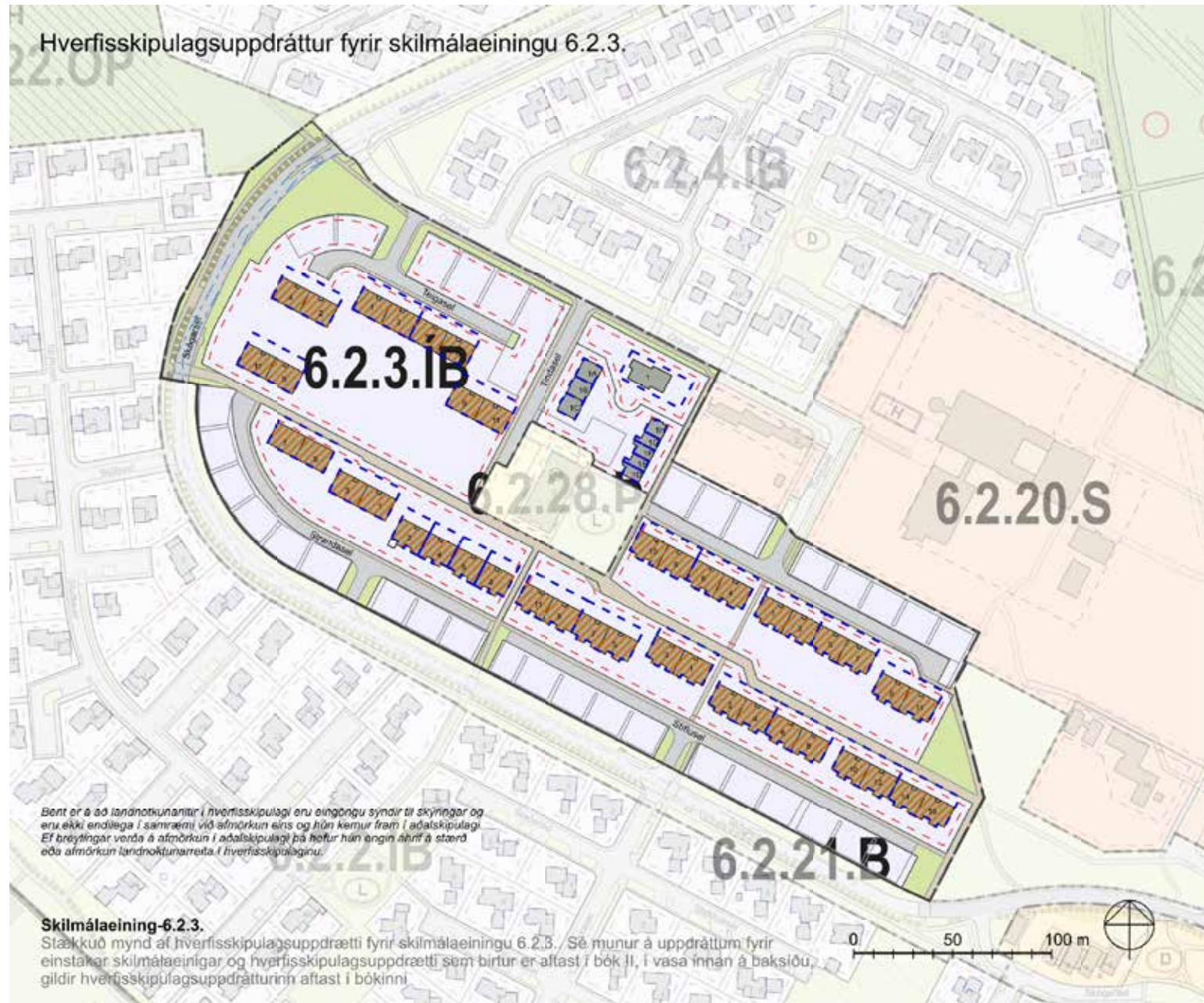
6.2.3

Breiðholt
Seljahverfi

Skilmálaeining
6.2.3



Hverfisskipulagsuppráttur fyrir skilmálaeiningu 6.2.3.



Bent er á að landnotkunarráttir í hverfisskipulagi eru eingöngu svindri til skýringar og eru ekki endilega í samræmi við áformkun eins og hún kemur fram í aðalskipulagi. Ef breytingar vörðu á áformkun í aðalskipulagi þá hefur hún engin áhrif á stærð eða áformkun landnotkunarráttar í hverfisskipulaginu.

Skilmálaeining-6.2.3.

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsuppráttum fyrir skilmálaeiningu 6.2.3. Sé munur á uppráttum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisskipulagsuppráttum sem birtur er allast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsupprátturinn allast í bókinni.

Skýringar

- Landnotkun**
- Afmörkun hverfisskipulags
- Svæði utan hverfisskipulags
- - - Afmörkun skilmálaeininga
- Hús í byggingar
- Lotamörk
- Búðarbyggð
- Miðsvæði
- Samfélagsþjónusta
- Verkslun og þjónusta
- Þróttasvæði
- Opin svæði - Borgarlendi**
- Hverfisgarðar: Garðar innan hverss sem þjóna hluta hverfis
- Grótt svæði: Gróttur við götur og í öðrum stöðum innan svæðis
- Leikisvæði: Hæðbundin leikisvæði með grótt og leikmöguleikum
- Dvalarsvæði: Svæði yfirgrótt, gróttur og leikisvæði
- Kyllit svæði: Áttátt til dvalar og stöðvar á opna svæði í skýri frá heitum umhverfi
- Vatn
- Samböndur**
- Götur
- Borgargötur (þéttgötur)
- Stístaðir (leiðbeindandi staðsetning)
- Gangastígar í göngugötum
- Megin göngugönging, (leiðbeindandi lega)
- Megin hylastígar, (leiðbeindandi lega)
- Niðrandi umgöngugöngingur
- Ný umgöngugöngingur
- Aðrir**
- Töknaðarbyggingarreitir, sjá skilmála
- - - Aðalbyggingarreitir, sjá skilmála
- Möguleg harkun (föðylshúsa)
- 6.1.1 IB**
- Númer skilmálaeininga og stönd landnotkunar
- IB: Búðarbyggð
- S: Svæði aðbúðarþjónusta
- M: Miðsvæði
- GP: Opin svæði
- B: Borgargata
- Þ: Þróttarsvæði
- VS: Verkslun og þjónusta
- Gróttarsvæði (leiðbeindandi lega)
- Dvalarsvæði (leiðbeindandi lega)
- Hæðbundin (leiðbeindandi lega)
- Hæðbundin (leiðbeindandi staðsetning)
- Hverfisgarðar opna legu götur
- Kvæði (sjá minni í bók 2)
- Svæði - Afturgangarsvæði (Sérstakt dekkulag)
- Hverfisvæði
- Efnishús
- Farkætur og tign mýrar
- Hámarkshæð bygginga

Skilmálaeining 6.2.3

Loftmynd sem sýnir
afmörkun
skilmálaeiningarinnar í
hverfinu.



Um skilmálaeiningu

– Í skilmálaeiningu 6.2.3 er íbúðabyggð. Aðkoma að einingunni er um Teiga-, Tinda- og Tungusel úr norðri en um Stranda- og Stíflusel úr suðri. Byggðin einkennist af þriggja hæða fjölbýlishúsum auk lágreistrar raðhúsabyggðar við Tindasel. Um er að ræða fullmótaða fjölbýlis- og raðhúsabyggð. Nokkrar breytingar hafa verið gerðar á deiliskipulaginu, m.a. vegna byggingar húsnæðis fyrir fatlað fólk í raðhúsabyggðinni og stækkun byggingarreits til að koma fyrir sólstofum á sérafnotareit við fjölbýlishús.

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.*
 - *Heimild er gefin fyrir viðbótarhæð á fjölbýlishús ef lyfta er komið fyrir samhliða þar sem því verður við komið með góðu móti án þess að skerða gæði byggðar. Heimild til viðbótarhæðar á fjölbýlishús er háð samþykki meðlóðarhafa.*
 - *Heimilað verður að byggja sorpskýli, 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 útlitun á skipulags- og byggingarskilmálum fyrir svæðið.*
- Ónýttar byggingarheimildir sem fram koma í þeim deiliskipulagsáætlunum sem falla úr gildi með gildistöku hverfisskipulagsins halda sér í skipulagsskilmálum hverfisskipulags.

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

- Skilmálaeiningin einkennist helst af fjölbýlishúsum á 3–4 hæðum.

- Við Tindasel 1 er sambýli á einni hæð. Við Tindasel 1A–C eru raðhús á einni hæð og við Tindasel 1D–H eru raðhús á tveimur hæðum.

3. Verslun og þjónusta

- Í skilmálaeiningunni er ekki skilgreint verslunar- eða þjónustuhúsnæði.

4. Fjölgun íbúða

- Fjölga má íbúðum innan skilmálaeiningarinnar þar sem heimilað er að byggja eina hæð ofan á fjölbýlishús um leið og lyftum er komið fyrir til að bæta aðgengi, sbr. ákvæði skilmálatálar um viðbótarbyggingarheimildir.
- Heimilt er að útbúa nýjar íbúðir á jarðhæðum eða í kjöllumum fjölbýlishúsa, þar sem aðstæður leyfa.
- Nýjar íbúðir í fjölbýlishúsum skulu vera séríbúðir.
- Nýjar íbúðir skulu vera fjölbreytilegar að stærð. Engin ein íbúðargerð skal vera yfir 35% af heildarfjölda nýrra íbúða. Skal yfirlit yfir íbúðastærðir koma fram í byggingarlýsingu á byggingarnefndarteikningum.
- Heimild til ofaná- og viðbygginga við fjölbýlishús er háð samþykki meðlóðarhafa.
- Við breytingar þarf að fylgja ákvæðum gildandi byggingarreglugerðar og leiðbeiningum hverfisskipulags um fjölgun íbúða.
- Samráð skal haft við Veitur ohf. um tengingu nýrra íbúða við fráveitukerfi.

Sjá leiðbeiningar

- Fjölbýlishús án lyftu

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 almenningsskrárum, sbr. skilmálatálar um almenningsskrá. Við hönnun og útfærslu almenningsskrárum þarf að huga að þörfum allra, sérstaklega barna, ungmenna og hreyfihamlaðra.
- Lýsing og hönnun mannvirkja, gróðurs og annarra innviða í almenningsskrárum 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 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 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. Upplýsingar 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.

Yfirlýsing um byggingaheimilda

- Y** Yfirlýsing um byggingarmagn (m²) úr eldra deiliskipulagi
- Ú** Útskýring – útlísta á yfirlýsingum heimildum. Útskýringar eru birtar fyrir aftan töflu
- H** Heimild – deiliskipulag sem felld er úr gildi þaðan sem byggingarmagn yfirlýsingar
- B** Brúttóflatarmál (m²) núverandi byggingar
- Ó** Ónýtt byggingarmagn (m²) sem yfirlýsingar úr eldra deiliskipulagi
- * Óstaðfest tala
- ** Byggt yfirlýsingar, þarfnast staðfestingar

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Strandasel 1-11, 2-8	0 m ²	AL	H54, H6	0 m ²	0 m ²
Strandasel 1-3	** 1486 m ²	B	H54, H6	1486 m ²	0 m ²
Strandasel 2	** 760 m ²	B	H54, H6	760 m ²	0 m ²
Strandasel 2-8	0 m ²	AL	H54, H6	0 m ²	0 m ²
Strandasel 4	** 740 m ²	B	H54, H6	740 m ²	0 m ²
Strandasel 5-7	** 1486 m ²	B	H54, H6	1486 m ²	0 m ²
Strandasel 6	** 739 m ²	B	H54, H6	739 m ²	0 m ²
Strandasel 8	** 745 m ²	B	H54, H6	745 m ²	0 m ²
Strandasel 9-11	** 1486 m ²	B	H54, H6	1486 m ²	0 m ²
Stíflusel 1-11	0 m ²	AL	H54, H6	0 m ²	0 m ²
Stíflusel 1-3	** 1530 m ²	B	H54, H6	1530 m ²	0 m ²
Stíflusel 2-16	0 m ²	AL	H54, H6	0 m ²	0 m ²
Stíflusel 2-4	** 1527 m ²	B	H54, H6	1527 m ²	0 m ²
Stíflusel 5-7	** 1527 m ²	B	H54, H6	1527 m ²	0 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Stíflusel 6-8	** 1527 m ²	B	H54, H6	1527 m ²	0 m ²
Stíflusel 9-11	** 1527 m ²	B	H54, H6	1527 m ²	0 m ²
Stíflusel 10-12	** 1527 m ²	B	H54, H6	1527 m ²	0 m ²
Stíflusel 14-16	** 1527 m ²	B	H54, H6	1527 m ²	0 m ²
Teigasel 1-3	** 1845 m ²	B	H54, H6	1845 m ²	0 m ²
Teigasel 2-4	** 1486 m ²	B	H54, H6	1486 m ²	0 m ²
Teigasel 5-7	** 1845 m ²	B	H54, H6	1845 m ²	0 m ²
Teigasel 9-11	** 1486 m ²	B	H54, H6	1486 m ²	0 m ²
Tindasel 1	346 m ²	AB	H54, H66, H65, H119	206 m ²	140 m ²
Tindasel 1A	** 103 m ²	AI	H54, H64, H66	103 m ²	0 m ²
Tindasel 1B	** 12 m ²	AI	H54, H64, H66	12 m ²	0 m ²
Tindasel 1C	** 103 m ²	AI	H54, H64, H66	103 m ²	0 m ²
Tindasel 1D	** 119 m ²	AI	H54, H64, H66	119 m ²	0 m ²
Tindasel 1E	** 115 m ²	AI	H54, H64, H66	115 m ²	0 m ²
Tindasel 1F	** 115 m ²	AI	H54, H64, H66	115 m ²	0 m ²
Tindasel 1G	** 115 m ²	AI	H54, H64, H66	115 m ²	0 m ²
Tindasel 1H	** 119 m ²	AI	H54, H64, H66	119 m ²	0 m ²
Tungusel 1-3	** 1902 m ²	B	H54, H6	1902 m ²	0 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Tungusel 1-11, 4-10	0 m ²	AL	H54, H6	0 m ²	0 m ²
Tungusel 4-6	** 1902 m ²	B	H54, H6	1902 m ²	0 m ²
Tungusel 4-10	0 m ²	AL	H54, H6	0 m ²	0 m ²
Tungusel 5-7	** 1902 m ²	B	H54, H6	1902 m ²	0 m ²
Tungusel 8-10	** 1902 m ²	B	H54, H6	1902 m ²	0 m ²
Tungusel 9-11	** 1651 m ²	B	H54, H6, H75	1651 m ²	0 m ²

AB

Annað

Tindasel 1

Núverandi bygging	206 m ²
Viðbygging	140 m ²

- Viðbygging skal falla vel að núverandi húsi og ekki fara yfir hámarkshæð þess, 4,3 m.

HÚSAGERÐIR

- Íbúðakjarni á einni hæð.

AI

Tindasel - raðhús

HÚSAGERÐIR

- Raðhús á einni til tveimur hæðum.

AL

Bílastæðalóðir án byggingarheimilda

- Bílastæðalóðir án byggingarheimilda.
- Sjá kvaðir á mæliblöðum.

B

Stranda-, Stíflu-, Teiga- og Tungusel - fjölbýlishús

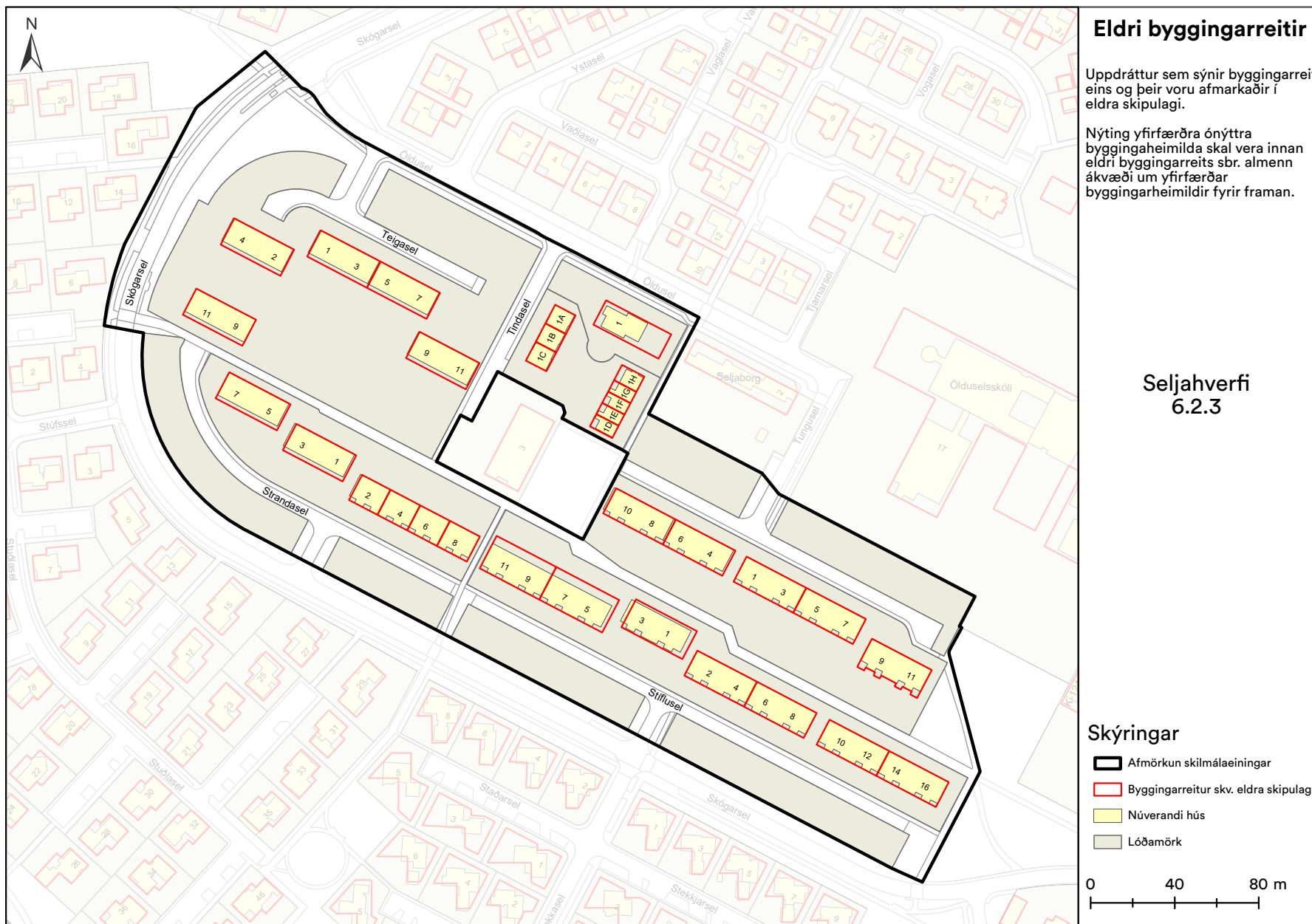
- Einkaafnotaréttur neðstu hæðar sbr. mæliblað.

HÚSAGERÐIR

- Fjölbýlishús á þremur hæðum auk kjallara.

Tungusel 9-11

- Byggingarreitur var stækkaður til suðurs um 29.4 m² og minnkuðu sérnotafletir íbúða fyrstu hæðar um sömu stærð.



7. Viðbótarbyggingarheimildir

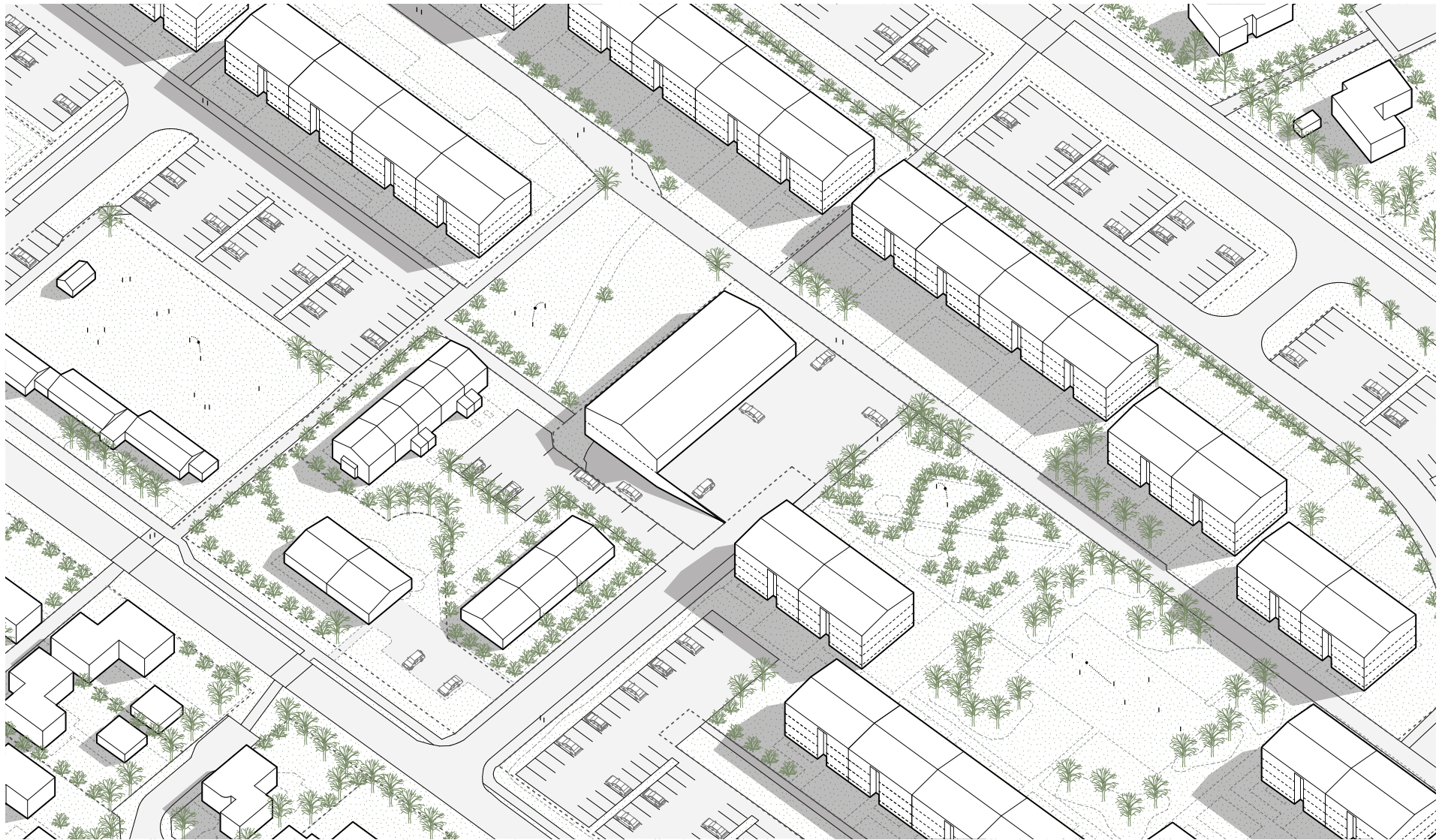
- Í töflunni að aftan eru birtar viðbótarbyggingarheimildir fyrir viðbyggingar og ofanábyggingar á þegar byggð hús í skilmálaeiningunni og einnig stakstæð hús á lóðum einbýlishúsa þar sem þau eru heimiluð. Einnig koma fram viðbótarbyggingarheimildir vegna nýbygginga þar sem á við. Nánar er fjallað um 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.

Fjölbýlishús án lyftu

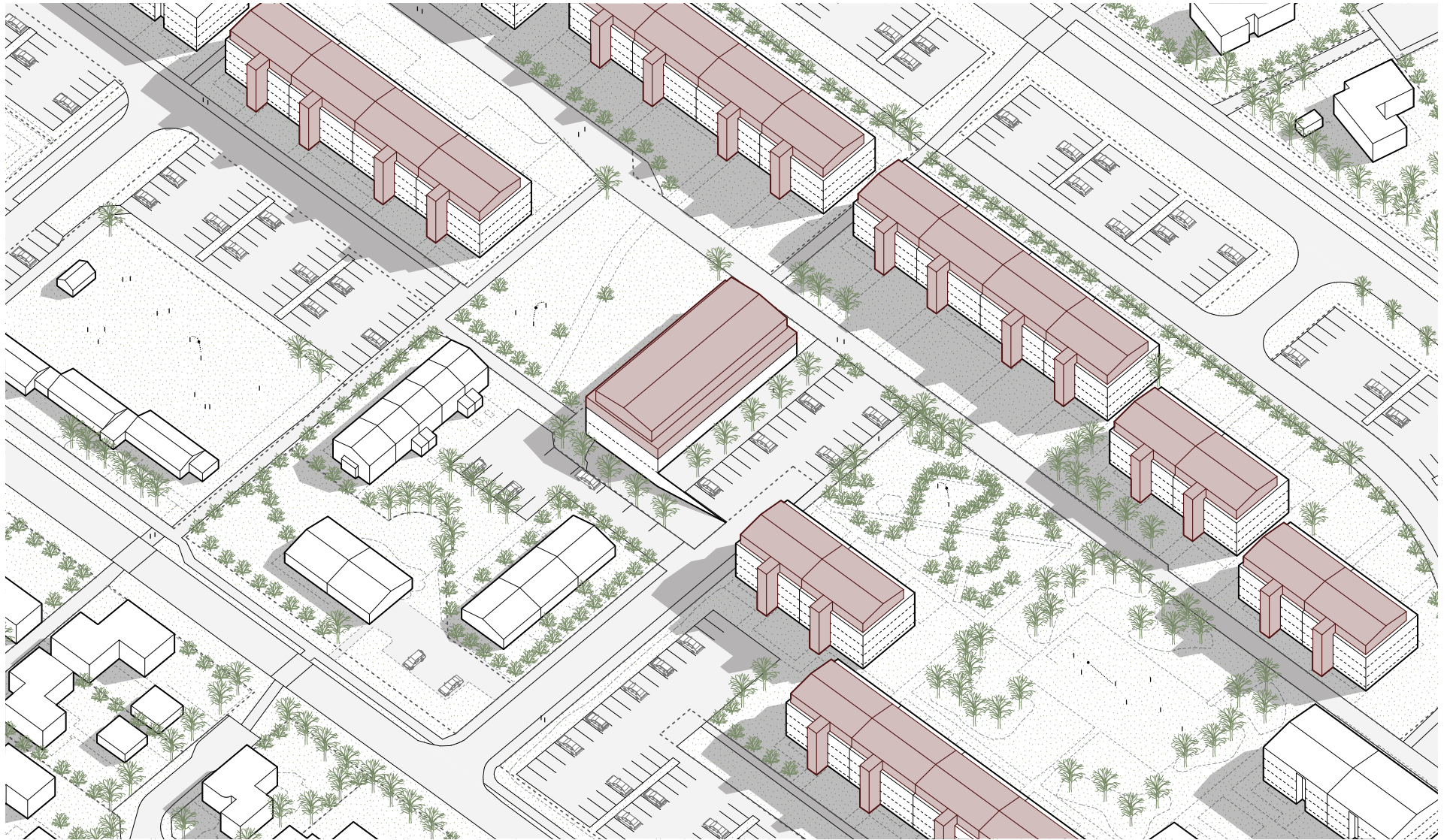
- Við öll fjölbýlishús, tveggja hæða eða hærrí, þar sem allar eða flestar íbúðir deila sameiginlegum stigagangi/aðkomu, er heimilt að byggja lyftu og stigahús til þess að bæta aðgengi að núverandi íbúðum, nema annað sé tekið fram. Sjá heimilað byggingarmagn í töflu fyrir neðan.
- Heimilt er að byggja eina hæð ofan á öll tveggja hæða og hærrí fjölbýlishús, sem deila sameiginlegum stigagangi/aðkomu, nema annað sé tekið fram. Skilyrði er að lyftu sé komið fyrir í stigahúsi á sama tíma, sé hún ekki þegar til staðar.
- Þakhalli og þakform skal taka mið af því húsi sem byggt er ofan á.
- Fyrir samliggjandi eða samtengd hús, hvort sem er á milli lóða eða innan sömu lóðar, skal hanna ofanábyggingar/viðbyggingar heildstætt.
- Heimild til ofaná- og viðbygginga er háð samþykki meðlóðarhafa.

Parhús og raðhús

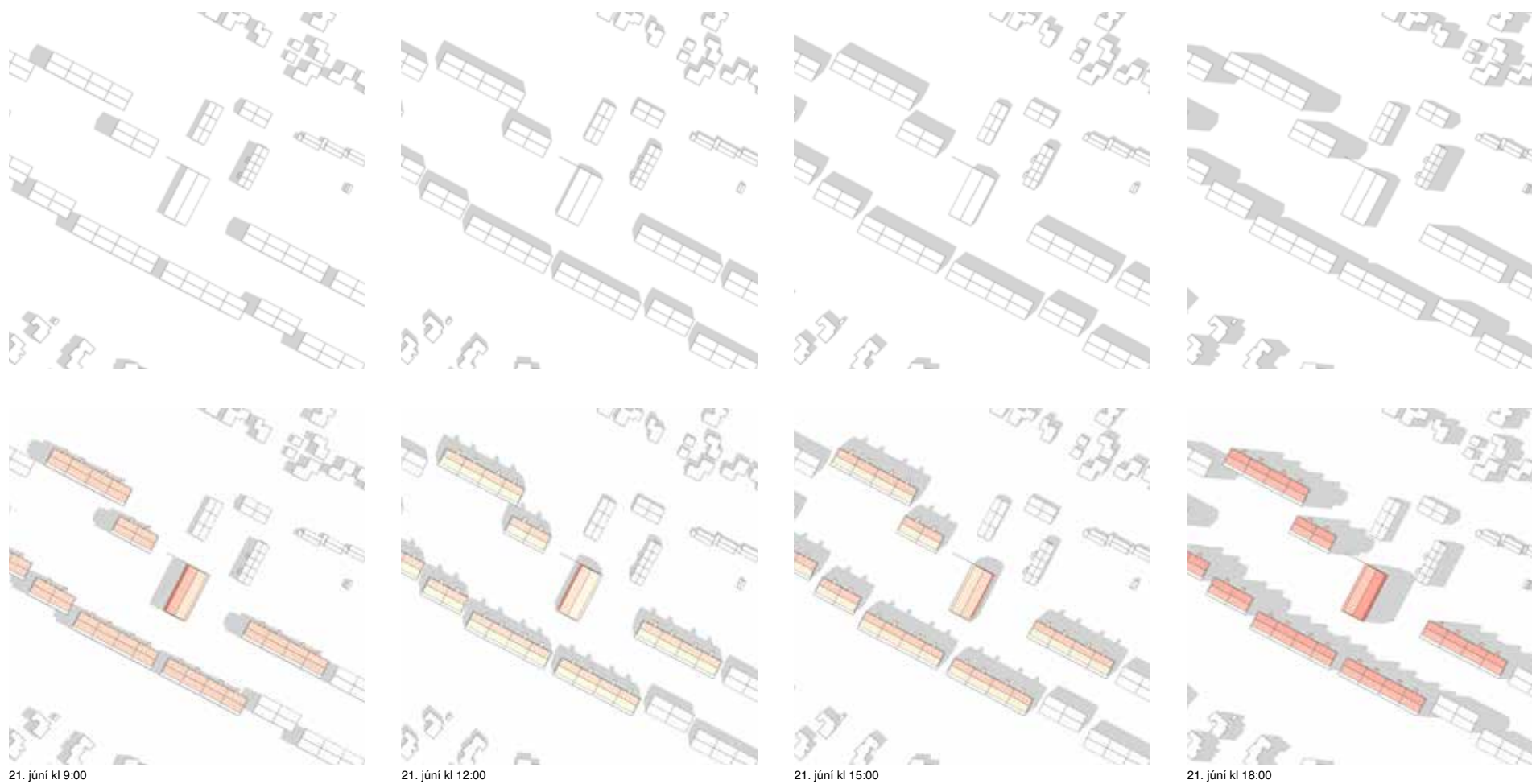
- Heimilt er að byggja viðbyggingar við öll raðhús/parhús í skilmálaeiningunni og má viðbygging hverrar séreignar ekki vera stærri en 20 m² á einni hæð, nema annað sé tekið fram. Sjá nánar í töflu fyrir neðan.
- Þakgerð viðbyggingar skal taka mið af þaki aðalbyggingar.
- Fyrir samliggjandi eða samtengd hús, hvort sem er á milli lóða eða innan sömu lóðar, skal hanna viðbyggingar heildstætt.
- Heimild til viðbygginga er háð samþykki meðlóðarhafa.



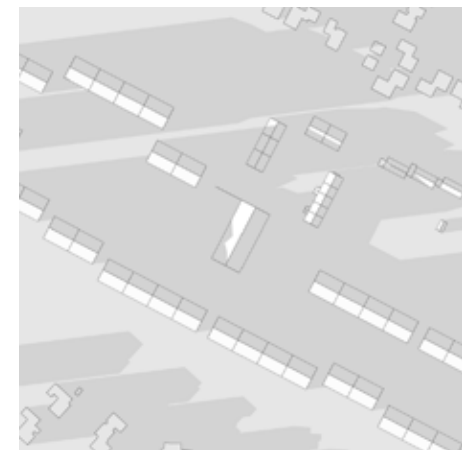
Tindasel
Núverandi ástand

***Tindasel***

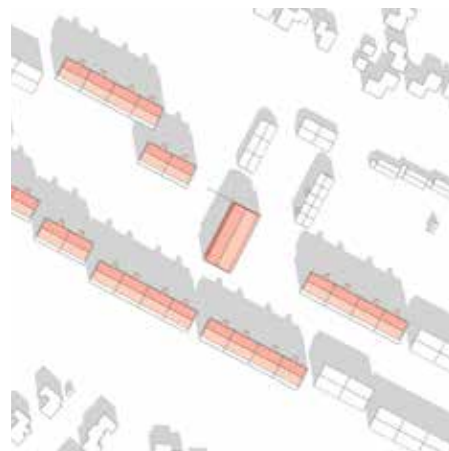
Rauðar viðbætur sýna dæmi um mögulega þróun byggðarinnar.

**Tindasel - skuggavarrp**

Skuggavarp í júní. Efst er núverandi ástand. Neðst er skuggavarp eftir mögulega uppbyggingu á svæðinu.



21. mars/september kl 9:00



21. mars/september kl 12:00



21. mars/september kl 15:00



21. mars/september kl 18:00

Tindasel - skuggavarp

Skuggavarp í mars/september. Efst er núverandi ástand. Neðst er skuggavarp eftir mögulega uppbyggingu á svæðinu.

Sjá leiðbeiningar

- Fjölbýlishús án lyftu
- Parhús og raðhús

Viðbótarbyggingaheimildir

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

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
^A Strandasel 5-7				686	103		
^A Strandasel 1-3				687	104		
^A Strandasel 2				350	53		
^A Strandasel 8				349	53		
^A Strandasel 6				349	53		
^A Strandasel 4				348	53		
Strandasel 1-7, 2-8	5836	5956	1.02	2769	415	1.57	9140
^A Teigasæl 2-4				686	103		
^A Strandasel 9-11				688	104		
^A Teigasæl 5-7				746	112		
^A Teigasæl 1-3				747	113		
^A Teigasæl 9-11				687	104		

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
Strandasel 9-11, Teigasæl 1-11, 2-4	14974	8148	0.54	3554	533	0.82	12235
^A Stíflusel 2-4				699	105		
^A Stíflusel 10-12				698	105		
^A Stíflusel 6-8				698	105		
^A Stíflusel 14-16				698	105		
^A Stíflusel 5-7				699	105		
^A Stíflusel 1-3				700	105		
^A Stíflusel 9-11				698	105		
Stíflusel 1-11, 2-16	8367	10692	1.28	4890	734	1.95	16316
^A Tindasel 1	1695	346	0.2	300	45	0.41	691
^T Tindasel 1A, 1A, 1B, 1B, 1C, 1C, 1D, 1D, 1E, 1E, 1F, 1F, 1G, 1G, 1H, 1H	2639	801	0.3	160	24	0.37	985
^A Tungusel 5-7				758	114		
^A Tungusel 9-11				699	105		
^A Tungusel 1-3				759	114		
^A Tungusel 4-6				757	114		
^A Tungusel 8-10				758	114		
Tungusel 1-11, 4-10	7530	9259	1.23	3731	560	1.8	13550

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 m² 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 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.

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 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 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 hærri 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 skilmálaliðar um lóðamörk.
- Stærð og afmörkun sérnotafatar skal koma fram á samþykktum aðaluppdráttum eða mælibleðum. 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.

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

- 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.
- 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

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.

Fjölbyli

- 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 endurvinnsluefna aðgengilegru 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.

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 næringarríkri 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.

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 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.

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
Strandasel	0	36	36	Tindasel 1	0	6	6
Strandasel	0	72	72	Tindasel 1A, 1B, 1C, 1D, 1E, 1F, 1G, 1H	0	12	12
Strandasel 9-11, Teigasel 1-11, 2-4, 5V	0	114	114	Tungusel	0	48	48
Stíflusel	0	54	54	Tungusel	0	66	66
Stíflusel	0	72	72				

- 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 borgarlandi.

- Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á lóð.

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

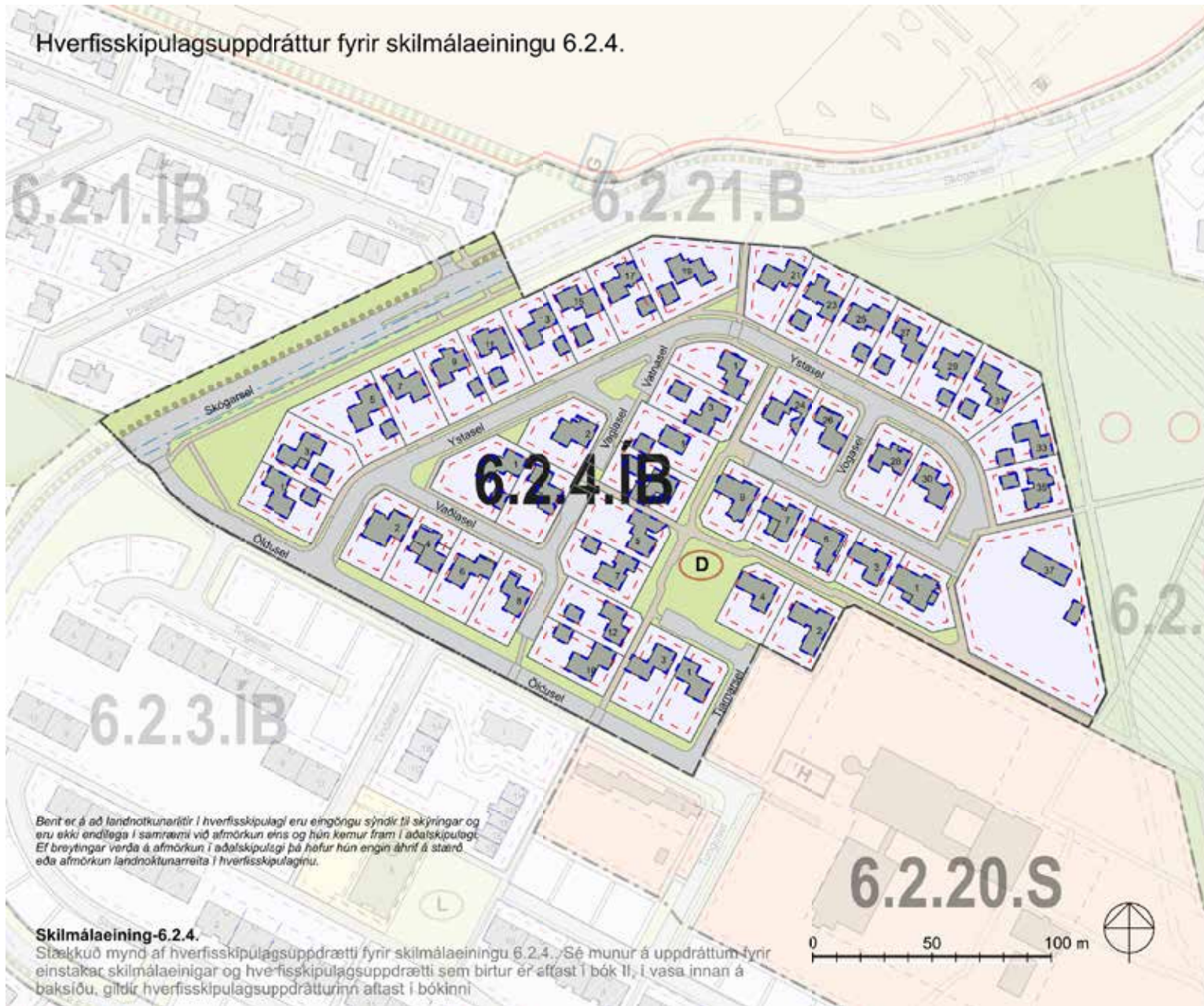
6.2.4

Breiðholt
Seljahverfi

Skilmálaeining
6.2.4 Tjarnar-, Ysta-, Vaðla-, Vagla,- Vatna- og Vogasel



Hverfisskipulagsuppráttur fyrir skilmálaeiningu 6.2.4.

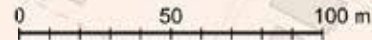


- Skýringar**
- Landnotkun**
- Afmörkun hverfisskipulags
 - Svæði utan hverfisskipulags
 - - - Afmörkun skilmálaeininga
 - Hús í byggingar
 - Lotamark
 - Búðarbyggð
 - Miðsvæði
 - Samfélagsþjónusta
 - Verkiun og þjónusta
 - Þróttasvæði
- Opin svæði - Borgarsvæði**
- Hverfisgarður: Garðar innan hvarfs sem þjóna bánum hvarfs
 - Grótt svæði: Gróður við götur og önnur stöðug græn svæði
 - Lefrasvæði: Hæðbundin leikasvæði með grófu- og leikmöguleikum
 - Övatasvæði: Grænt yfirbragð, gróður og leikasvæði
 - Kyrtill svæði: Eftir á dvalar og stöðvar á opnu svæði í skipi til heilna umhverfisferðum
 - Vatn
- Samböndur**
- Ödur
 - Borgargata (þéttgata)
 - Stæðastíð (leikvæðandi staðsetning)
 - Gangastíðir í gangastígum
 - Meiri göngulegning (leikvæðandi lega)
 - Meiri hlyðstíga (leikvæðandi lega)
 - Niðrandi unngöngulegubúnaður
 - Ný unngöngulegubúnaður
- Aðrir**
- - - Tannmarkabúnaðarþingarnetur, sjá skilmála
 - - - Aðalbyggingarmetur, sjá skilmála
 - Möguleg hertun fjölbýlishúsa
- 6.1.1.ÍB**
- Númer skilmálaeininga og stöðandi landnotkun
- ÍB: Búðarbyggð
 - S: Samfélagsþjónusta
 - M: Miðsvæði
 - OP: Opin svæði
 - Í: Borgargata
 - V: Verkiunarsvæði
 - VÞ: Verkiun og þjónusta
 - Grænt: Grænt yfirbragð (leikvæðandi lega)
 - Deililínur (leikvæðandi lega)
 - Hæð: Hæðstæð (leikvæðandi lega)
 - Náttúruverni
 - Hjúðvörn (leikvæðandi staðsetning)
 - Hverfisleg opna legur götur
 - Kvæði (sjá númer í bók 2)
 - Örðun: Afturgangarsvæði (einstakta dekkilipulag)
 - Hverfisvæði
 - Einstök hús
 - Forkeðil og þing mörk
 - Hámarksstærð bygginga

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

Skilmálaeining-6.2.4.

Stækkuðu mynd af hverfisskipulagsuppráttum fyrir skilmálaeiningu 6.2.4. Sé munur á uppráttum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisskipulagsuppráttum sem birtur er eftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsupprátturinn eftast í bókinni



Skilmálaeining 6.2.4
Loftmynd sem sýnir
afmörkun
skilmálaeiningarinnar í
hverfinu.



Um skilmálaeiningu

– Í skilmálaeiningu 6.2.4 er eingöngu íbúðabyggð. Aðkoma að einingunni er um Öldusel frá Skógarseli og út frá Ölduseli ganga botnlangagötturnar Ysta-, Vaðla- og Vogasel. Byggðin einkennist af einbýlishúsum á 1–2 hæðum. Við Ysta-, Voga- og Tjarnarsel stendur þyrping svokallaðra listamannahúsa með sambyggðum vinnustofum. Byggðin er fullmótuð. Nokkrar breytingar hafa verið gerðar á deiliskipulaginu, m.a. vegna breytingar á skipulagi lóða listamannahúsa og vegna breytinga á byggingarreitum og lóðamörkum.

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 kjöllurum.*
- *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 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 umhverfispáttum sem hafa skaðleg áhrif á heilsufar almennings með m.a. óhreinun 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

- Byggðin einkennist af einbýlishúsum á 1–2 hæðum ásamt kjallara.

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 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

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 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. Upplýsingar 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.

Yfirlýsing byggingsheimilda

- Y** Yfirlýst byggingsmagn (m²) úr eldra deiliskipulagi
- Ú** Útskýring – útlísta á yfirlýstum heimildum. Útskýringar eru birtar fyrir aftan töflu
- H** Heimild – deiliskipulag sem felld er úr gildi þaðan sem byggingsmagn yfirlýst
- B** Brúttóflatarmál (m²) núverandi byggingar
- Ó** Ónýt byggingsmagn (m²) sem yfirlýst úr eldra deiliskipulagi
- * Óstaðfest tala
- ** Byggt yfirlýst, þarfnast staðfestingar

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Tjarnarsel 1	280 m ²	AP	H54, H9, H16	258 m ²	22 m ²
Tjarnarsel 2	** 388 m ²	G	H54, H19, H17	388 m ²	0 m ²
Tjarnarsel 3	280 m ²	AP	H54, H9, H16	335 m ²	0 m ²
Tjarnarsel 4	** 279 m ²	G	H54, H19, H96, H17	279 m ²	0 m ²
Vaglasel 1	280 m ²	AQ	H54, H9, H16	207 m ²	73 m ²
Vaglasel 2	280 m ²	AP	H54, H9, H16	253 m ²	27 m ²
Vaglasel 3	280 m ²	AQ	H54, H9, H16	228 m ²	52 m ²
Vatnasel 1	280 m ²	AQ	H54, H9, H16	228 m ²	52 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Vatnasel 3	280 m ²	AQ	H54, H9, H16	213 m ²	67 m ²
Vaðlasel 1	280 m ²	F	H54, H9, H16	228 m ²	52 m ²
Vaðlasel 2	280 m ²	AP	H54, H9, H16	348 m ²	0 m ²
Vaðlasel 3	280 m ²	F	H54, H9, H97, H16	259 m ²	21 m ²
Vaðlasel 4	280 m ²	AP	H54, H9, H16	218 m ²	62 m ²
Vaðlasel 5	280 m ²	AQ	H54, H9, H16	215 m ²	65 m ²
Vaðlasel 6	280 m ²	AP	H54, H9, H16	259 m ²	21 m ²
Vaðlasel 7	280 m ²	AQ	H54, H9, H90, H16	231 m ²	49 m ²
Vaðlasel 8	280 m ²	AP	H54, H9, H16	235 m ²	45 m ²
Vaðlasel 10	280 m ²	AQ	H54, H9, H16	230 m ²	50 m ²
Vaðlasel 12	280 m ²	AQ	H54, H9, H16	301 m ²	0 m ²
Vogasel 1	** 459 m ²	G	H54, H19, H17	459 m ²	0 m ²
Vogasel 3	** 387 m ²	G	H54, H19, H17	387 m ²	0 m ²
Vogasel 5	** 481 m ²	G	H54, H19, H17	481 m ²	0 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó	Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Vogasel 7	** 356 m ²	G	H54, H19, H17	356 m ²	0 m ²	Ystasel 24	280 m ²	AP	H54, H9, H16	302 m ²	0 m ²
Vogasel 9	** 488 m ²	G	H54, H19, H17	488 m ²	0 m ²	Ystasel 25	280 m ²	F	H54, H9, H16	270 m ²	10 m ²
Ystasel 1	280 m ²	AQ	H54, H9, H16	284 m ²	0 m ²	Ystasel 26	280 m ²	AP	H54, H9, H16	256 m ²	24 m ²
Ystasel 3	280 m ²	AQ	H54, H9, H16	414 m ²	0 m ²	Ystasel 27	280 m ²	F	H54, H9, H16	335 m ²	0 m ²
Ystasel 5	280 m ²	F	H54, H9, H16	380 m ²	0 m ²	Ystasel 28	280 m ²	AP	H54, H9, H16	269 m ²	11 m ²
Ystasel 7	280 m ²	F	H54, H9, H16	185 m ²	95 m ²	Ystasel 29	280 m ²	F	H54, H9, H16	283 m ²	0 m ²
Ystasel 9	280 m ²	F	H54, H9, H16	248 m ²	32 m ²	Ystasel 30	280 m ²	AP	H54, H9, H16	263 m ²	17 m ²
Ystasel 11	280 m ²	F	H54, H9, H16	263 m ²	17 m ²	Ystasel 31	280 m ²	F	H54, H9, H16	334 m ²	0 m ²
Ystasel 13	280 m ²	F	H54, H9, H16	216 m ²	64 m ²	Ystasel 33	280 m ²	F	H54, H9, H16	273 m ²	7 m ²
Ystasel 15	280 m ²	F	H54, H9, H16	356 m ²	0 m ²	Ystasel 35	280 m ²	F	H54, H9, H16	248 m ²	32 m ²
Ystasel 17	280 m ²	F	H54, H9, H16	280 m ²	0 m ²	Ystasel 37	** 246 m ²	AB	H54, H19, H88, H18	246 m ²	0 m ²
Ystasel 19	280 m ²	F	H54, H9, H16	416 m ²	0 m ²						
Ystasel 21	280 m ²	F	H54, H9, H16	216 m ²	64 m ²						
Ystasel 23	280 m ²	F	H54, H9, H16	277 m ²	3 m ²						

Annað

Ystasel 37

Byggingarreitur íbúðarhúsnæðis 16x12 m

192 m²

Byggingarreitur vinnustofu 25×7,5 m	187 m ²
-------------------------------------	--------------------

Bílageymsla/geymsluskúr 5,5×9 m	49 m ²
---------------------------------	-------------------

- Mesta hæð á húsi miðað við leiðsögukóta er 6,5m, minniháttar frávik eru leyfð.

- Mesta veggshæð vinnustofu miðað við leiðsögukóta er 4,5m. Minniháttar frávik eru leyfð.

Annað

- Kjallari heimilaður þar sem landhalli leyfir.

ÞAKGERÐ

- Þak vinnustofu skal vera risþak/mænisþak.

HÚSAGERÐIR

- Einbýlishús á einni hæð ásamt vinnustofu og bílageymslu.

AP

Tjarnar-, Vaðla-, Vagla- og Ystasel

Hámarksstærð húsa að meðtöldum bílageymslu og kjallara samtals	280 m ²
----------------------------------------------------------------	--------------------

Smáar útbyggingar eru leyfðar utan 16 × 16 m reitsins, s.s. anddyri, blómagluggi o.þ.h., að hámarki	16 m ³
-----------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------

Annað

- Gert er ráð fyrir að byggðar séu á byggingarreit hveirar lóðar tvær tengdar húseiningar.

- Hámarkshæð eininga mega vera tvær hæðir yfir gefna H-kóta, eða 2,70 m yfir K-kóta (ef eingöngu er gefinn upp K-kóti).

- Tvær hæðir eru einungis heimilaðar á annarri hvorri einingunni. Sé óskað eftir að nota heimildina á þá einingu sem er á mörkum grannlóðar skal efri

hæðin vera inndregin 3,15 m frá lóðarmörkum, þannig að gluggar náist á þeirri hlið.

- Ef þakrými er notað til íbúðar jafngildir það annarri hæð.

- Ekki er heimilt að hafa glugga á þeirri hlið húss sem er á lóðarmörkum grannlóðar. Hins vegar er leyfilegt að hafa glugga á þeirri hlið húss sem er á lóðarmörkum að borgarlandi.

Bílageymsla

- Innbyggðar bílageymslur fyrir einn til tvo bíla.

HÚSAGERÐIR

- Einbýlishús á einni til tveimur hæðum ásamt bílageymslu.

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

- Einhalla þak með þakhalla 10–45°, á hvorri húseiningu fyrir sig, gildir einnig fyrir bílageymslur.

- Þök tveggja sambyggðra eininga mega aldrei mynda mænisþak.

AQ

Vaðla-, Vagla-, Vatna- og Ystasel

Hámarksstærð húsa að meðtöldum bílageymslu og kjallara samtals	280 m ²
----------------------------------------------------------------	--------------------

Smáar útbyggingar eru leyfðar utan 16 × 16 m reitsins, s.s. anddyri, blómagluggi o.þ.h., að hámarki.	16 m ³
------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------

Annað

- Gert er ráð fyrir að byggðar séu á byggingarreit hveirar lóðar tvær tengdar húseiningar.

- Hámarkshæð eininga mega vera tvær hæðir yfir gefna H-kóta, eða 2,70 m yfir K-kóta (ef eingöngu er gefinn upp K-kóti).

- Heimild er fyrir því að báðar einingar á þessum lóðum megi vera fullar tvær hæðir yfir gefna H-kóta.
- Ef þakrými er notað til íbúðar jafngildir það annarri hæð.
- Ekki er heimilt að hafa glugga á þeirri hlið húss sem er á lóðarmörkum grannlóðar. Hins vegar er leyfilegt að hafa glugga á þeirri hlið húss sem er á lóðarmörkum að borgarlandi.

HÚSAGERÐIR

- Einbýlishús á einni til tveimur hæðum ásamt stakstærði bílageymslu.

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

- Einhalla þak með þakhalla 10–45°, á hvorri húseiningu fyrir sig, gildir einnig fyrir bílageymslur.
- Þök tveggja sambyggðra eininga mega aldrei mynda mænispak.

Vaðlaseil 5

- Við Vaðlaseil 5 er gluggi ekki leyfður á þeirri hlið húss, sem stendur á lóðarmörkum að borgarlandi, stíg.

Vaðlaseil 7

Hæðir húsa og hæðafjöldi

- Tengibygging milli íbúðarhúss og bílskúrs er með flötu þaki.
- Vegghæð á tengibyggingu að hámarki 3,35 m.
- Útveggir hússins skulu byggðir upp á sama hátt og núverandi hús.

F

Ysta-, Vaðla-, Vagla-, Vatna- og Tjarnasel - einbýlishús

Hámarksstærð húsa að meðtöldum bílageymslu og kjallara samtals

280 fm

Smá útbyggingar eru leyfðar utan 16 × 16 m reitsins, s.s. anddyri, blómagluggi o.þ.h., að hámarki

16 rm

Annað

- Gert er ráð fyrir að byggðar séu á byggingarreit hvorrar lóðar tvær tengdar húseiningar.
- Hámarkshæð eininga mega vera tvær hæðir yfir gefna H-kóta, eða 2,70 m yfir K-kóta (ef eingöngu er gefinn upp K-kóti).
- Tvær hæðir eru einungis heimilaðar á annarri hvorri einingunni. Sé óskað eftir að nota heimildina á þá einingu sem er á mörkum grannlóðar skal efri hæðin vera inndregin 3,15 m frá lóðarmörkum, þannig að gluggar náist á þeirri hlið.
- Ef þakrými er notað til íbúðar jafngildir það annarri hæð.
- Ekki er heimilt að hafa glugga á þeirri hlið húss sem er á lóðarmörkum grannlóðar. Hins vegar er leyfilegt að hafa glugga á þeirri hlið húss sem er á lóðarmörkum að borgarlandi.

HÚSAGERÐIR

- Einbýlishús á einni til tveimur hæðum ásamt stakstærði bílageymslu.

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

- Einhalla þak með þakhalla 10–45° á hvorri húseiningu fyrir sig, gildir einnig fyrir bílageymslur.
- Þök tveggja sambyggðra eininga mega aldrei mynda mænispak.

Vaðlaseil 3

- Felld er niður kvöð um 2 bílastæði, lóðarstærð heldur sér.
- Á deiliskipulagsbreytingunni 12.10.2007 voru rangar upplýsingar um að lóðin myndi stækka því sem nemur bílastæðunum. Það gerist hins vegar ekki þar sem bílastæðin voru innan lóðarinnar og stækkar lóðin þar af leiðandi ekki. Fellur því aðeins úr gildi kvöðin um 2 bílastæði.

G

Tjarnar- og Vogasel - einbýlishús með vinnustofu

- Mesta mænishæð yfir leiðbeinandi H-kóta er 8 m á þeim hluta sem snýr hornrétt á götu, en 6 m yfir sömu hæð á þeim hluta sem er samsíða götu. Minni frávik eru frá þessu ákvæði.

Bílageymsla

- Bílageymslur fyrir einn til tvo bíla eru heimilaðar í húsunum eða í opnu bílskýli á milli húsanna.

HÚSAGERÐIR

- Einbýlishús á einni hæð með kjallara og risi ásamt vinnustofum.

ÞAKGERÐ OG FRÁANGUR ÞAKS

- Mænisþak, lágmarkshalli þaks er 30°. Minni háttar frávik eru heimil.
- Þakbrún beggja húshluta skulu vera í sömu hæð.
- Mænir þess hluta húss sem snýr hornrétt á götu fylgir húsmiðju gaffla á milli.
- Mænir þess hluta húss sem kemur samsíða götu fylgir stefnu götunnar.

Tjarnarsel 4

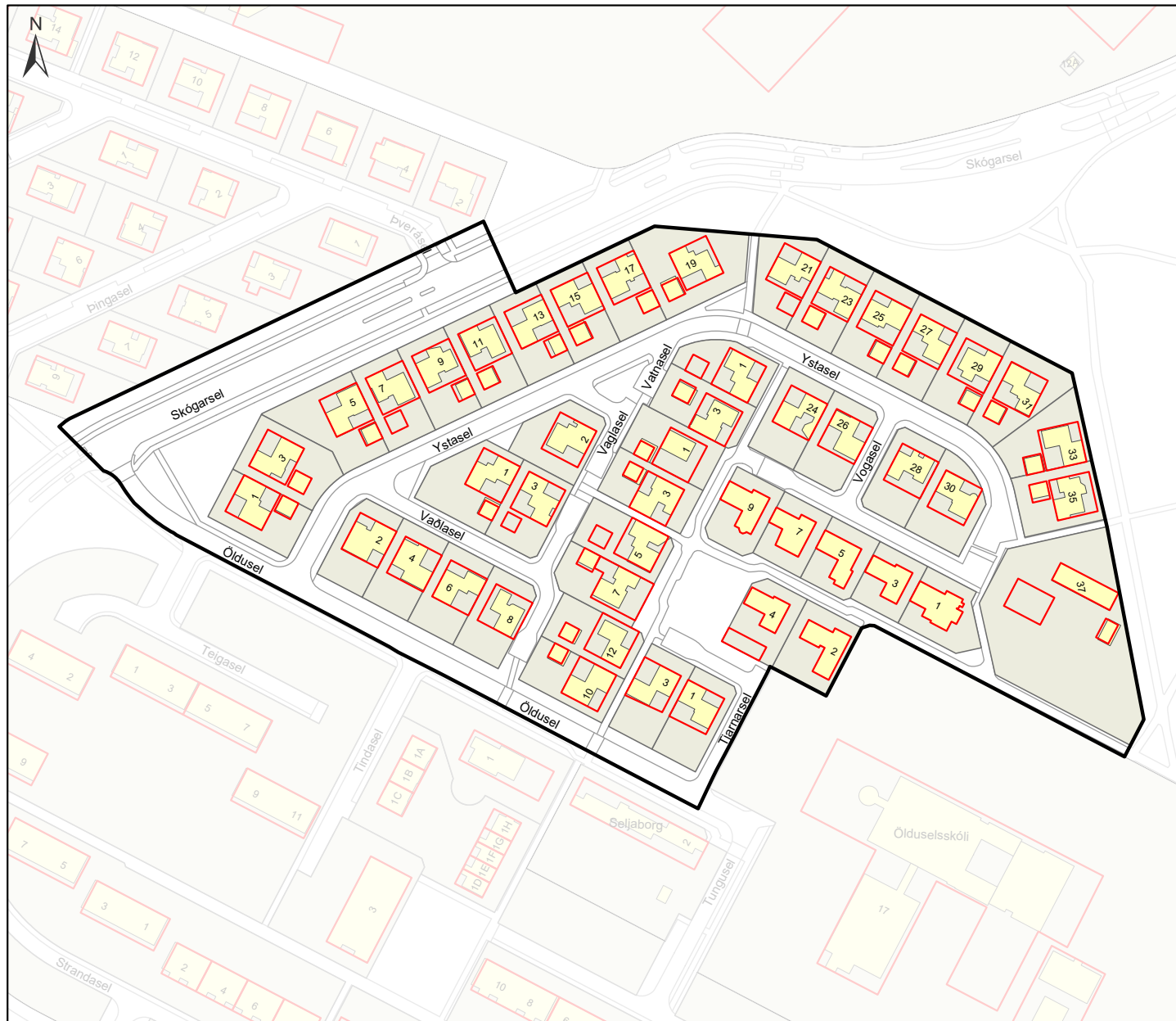
Vinnustofa/bílageymsla 6x16,5 m

99 fm

- Vegghæð bílageymslu/vinnustofu að hámarki 3,5 m.

ÞAKGERÐ OG FRÁANGUR ÞAKS

- Bílskúr/vinnustofa skal hafa flatt þak.



Eldri byggingarreitir

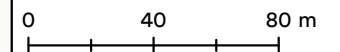
Uppdráttur sem sýnir byggingarreiti eins og þeir voru afmarkaðir í eldra skipulagi.

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

Seljahverfi 6.2.4

Skýringar

- Afmörkun skilmálaeiningar
- Byggingarreitur 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 m² 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 m² 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 eftirtöldum lóðum:

- *Ystasel 7, 9, 19, 28, 30, 37.*
- *Vaðlaset 1, 2, 3, 4, 6, 8.*
- *Vaglaset 1, 5.*
- *Vatnaset 1.*
- *Tjarnaset 1, 2, 3, 4.*

Sjá leiðbeiningar

➤ **Einbýlishús**

Viðbótarbyggingaheimildir

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

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
T Tjarnarsel 1	699	280	0.4	40	6	0.47	326
T Tjarnarsel 2	720	388	0.54	40	6	0.6	434
T Tjarnarsel 3	701	335	0.48	40	6	0.54	381
T Tjarnarsel 4	650	279	0.43	40	6	0.5	325
T Vaglasel 1	701	280	0.4	40	6	0.47	326
T Vaglasel 2	740	280	0.38	40	6	0.44	326
T Vaglasel 3	701	280	0.4	40	6	0.47	326
T Vatnasel 1	631	280	0.44	40	6	0.52	326
T Vatnasel 3	715	280	0.39	40	6	0.46	326
T Vaðlasel 1	885	280	0.32	40	6	0.37	326
T Vaðlasel 10	701	280	0.4	40	6	0.47	326
T Vaðlasel 12	698	301	0.43	40	6	0.5	347

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
T Vaðlasel 2	687	348	0.51	40	6	0.57	394
T Vaðlasel 3	724	280	0.39	40	6	0.45	326
T Vaðlasel 4	700	280	0.4	40	6	0.47	326
T Vaðlasel 5	698	280	0.4	40	6	0.47	326
T Vaðlasel 6	700	280	0.4	40	6	0.47	326
T Vaðlasel 7	688	280	0.41	40	6	0.47	326
T Vaðlasel 8	696	280	0.4	40	6	0.47	326
T Vogasel 1	672	459	0.68	40	6	0.75	505
T Vogasel 3	525	387	0.74	40	6	0.82	433
T Vogasel 5	565	481	0.85	40	6	0.93	527
T Vogasel 7	567	356	0.63	40	6	0.71	402
T Vogasel 9	621	488	0.79	40	6	0.86	534
T Ystasel 1	735	284	0.39	40	6	0.45	330
T Ystasel 11	700	280	0.4	40	6	0.47	326
T Ystasel 13	700	280	0.4	40	6	0.47	326
T Ystasel 15	700	356	0.51	40	6	0.57	402
T Ystasel 17	700	280	0.4	40	6	0.47	326
T Ystasel 19	1147	416	0.36	40	6	0.4	462
T Ystasel 21	715	280	0.39	40	6	0.46	326
T Ystasel 23	740	280	0.38	40	6	0.44	326
T Ystasel 24	700	302	0.43	40	6	0.5	348
T Ystasel 25	740	280	0.38	40	6	0.44	326

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
^T Ystasel 26	696	280	0.4	40	6	0.47	326
^T Ystasel 27	740	335	0.45	40	6	0.51	381
^T Ystasel 28	696	280	0.4	40	6	0.47	326
^T Ystasel 29	740	283	0.38	40	6	0.44	329
^T Ystasel 3	867	414	0.48	40	6	0.53	460
^T Ystasel 30	754	280	0.37	40	6	0.43	326
^T Ystasel 31	868	334	0.38	40	6	0.44	380
^T Ystasel 33	761	280	0.37	40	6	0.43	326
^T Ystasel 35	753	280	0.37	40	6	0.43	326
^T Ystasel 37	3552	246	0.07	40	6	0.08	292
^T Ystasel 5	941	380	0.4	40	6	0.45	426
^T Ystasel 7	700	280	0.4	40	6	0.47	326
^T Ystasel 9	700	280	0.4	40	6	0.47	326

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 m² 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 hvernar 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 rúmir og ekki er gert ráð fyrir að þeir séu fullnýtir heldur sýna þeir mögulegt svæði fyrir minni viðbyggingar og stakstæðar byggingar. Útfærsla á staðsetningu smærri viðbygginga á sér stað á hönnunarstigi og skal fylgja viðeigandi leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimildir eru nýttar.

Aðalbyggingarreitur

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

Gjöld fyrir byggingarheimildir

- Greiða þarf gatnagerðargjöld fyrir viðbótarfermetra sem samþykkt er að byggja á grundvelli þessa hverfisskipulags skv. lögum nr. 153/2007 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 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 frjáls. Heimilt er að tækniúnaður fari 1,5 metra upp fyrir gefnar hámarkshæðir á þakfleti, sbr. skilmálalið um tækniúnað.

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 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 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 kjöllurum, 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 hærrí en 1,2 metrar og leitast skal við að brjóta þær upp og gróðursetja meðfram þeim. Gróður á sameiginlegum lóðamörkum skal ekki vera hærrí 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 hærrí 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 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 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

- 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.
- 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.

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 næringarríkri 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.

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 ofanvatnsslausnir**

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

- 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
Tjarnarsel 1	0	2	2	Vaðlasei 5	0	2	2
Tjarnarsel 2	0	2	2	Vaðlasei 6	0	2	2
Tjarnarsel 3	0	2	2	Vaðlasei 7	0	2	2
Tjarnarsel 4	0	2	2	Vaðlasei 8	0	2	2
Vaglasei 1	0	2	2	Vogasei 1	0	2	2
Vaglasei 2	0	2	2	Vogasei 3	0	3	3
Vaglasei 3	0	2	2	Vogasei 5	0	2	2
Vatnasei 1	0	2	2	Vogasei 7	0	2	2
Vatnasei 3	0	2	2	Vogasei 9	0	2	2
Vaðlasei 1	0	2	2	Ystasei 1	0	2	2
Vaðlasei 10	0	2	2	Ystasei 11	0	2	2
Vaðlasei 12	0	2	2	Ystasei 13	0	2	2
Vaðlasei 2	0	3	3	Ystasei 15	0	3	3
Vaðlasei 3	0	2	2	Ystasei 17	0	2	2
Vaðlasei 4	0	2	2	Ystasei 19	0	2	2

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls	Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Ystasel 21	0	2	2	Ystasel 30	0	2	2
Ystasel 23	0	2	2	Ystasel 31	0	2	2
Ystasel 24	0	2	2	Ystasel 33	0	2	2
Ystasel 25	0	2	2	Ystasel 35	0	2	2
Ystasel 26	0	2	2	Ystasel 37	0	2	2
Ystasel 27	0	2	2	Ystasel 5	0	2	2
Ystasel 28	0	2	2	Ystasel 7	0	2	2
Ystasel 29	0	2	2	Ystasel 9	0	2	2
Ystasel 3	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 aukaíbúðar í par-, rað- og sérbylishúsum.
- 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 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.

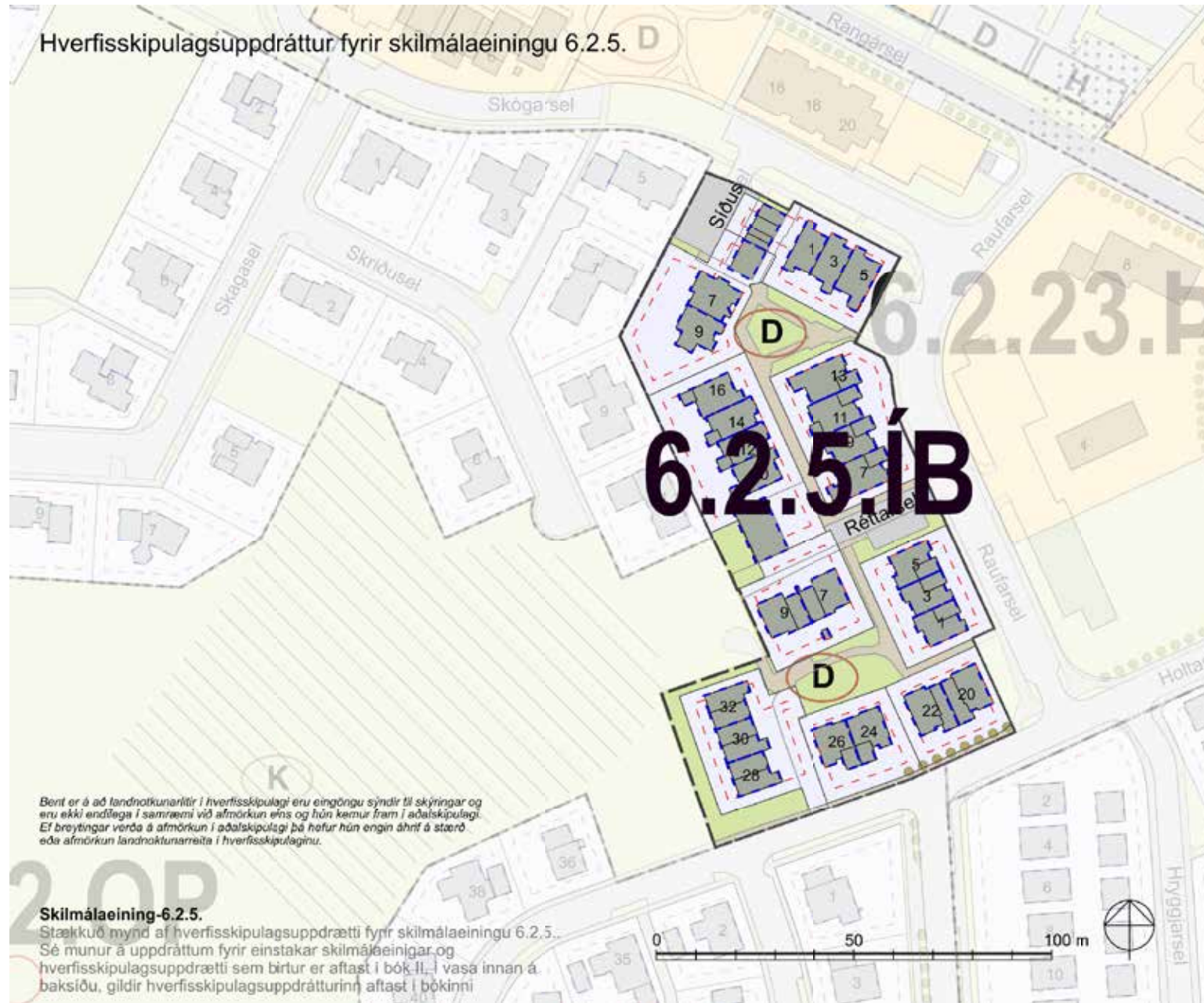
SKILMÁLAEINING

6.2.5

Breiðholt
Seljahverfi

Skilmálaeining
6.2.5 Holtasel 20-32 og Réttar-, Raufar- og Síðusel





Hverfisskipulagsuppráttur fyrir skilmálaeiningu 6.2.5.

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

Skilmálaeining-6.2.5.

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsupprætti fyrir skilmálaeiningu 6.2.5. Sé munur á upprættum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisskipulagsupprætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsupprætturinn aftast í bókinni



Skýringar

- Landnotkun**
- Afmörkun hverfisskipulags
 - Swæð utan hverfisskipulags
 - Afmörkun skilmálaeininga
 - Hús í byggingar
 - Lotamörk
 - Íbúðarbyggð
 - Móttæði
 - Samfélagshústa
 - Verslun og þjónusta
 - Þróttasvæði
- Opin svæði - Borgarsvæði**
- Hverfisgarður: Garður innan hverss sem þjóna hluta hverss
 - Græn svæði: Gróður við götur og á öðrum stöðum græn svæði
 - Leikisvæði: Hlébúnað leikisvæði með grófu- og leikmöguleikum
 - Dvalarsvæði: Græn yfirgöng, gróður og leikisvæði
 - Kyrtill svæði: Áttátt til dvalar og stöðvar á opnu svæði í skógi til heilna umhverfisbætur
 - Vatn
- Samböndur**
- Götu
 - Borgargötu (þéttgötu)
 - Ráðstöð (leikisvæði staðsetning)
 - Gangsteiri í göngugötu
 - Megin göngugönging, (leikisvæði laga)
 - Megin hýðastígar, (leikisvæði laga)
 - Núverandi ungringöngugötu
 - Ný ungringöngugötu
- Annad**
- Taknaðurbýggingarætur, sjá skilmála
 - Aðalbyggingarmark, sjá skilmála
 - Möguleg heikun fjölbýlishúsa
- 6.1.1 B**
- Búðarbyggð
 - Savnisagðahústa
 - Móttæði
 - Opin svæði
 - Borgargata
 - Þróttarsvæði
 - Verslun og þjónusta
 - Gröndursvæði (leikisvæði laga)
 - Deiliskar, (leikisvæði laga)
 - Hlébúnað (leikisvæði laga)
 - Núverandi
 - Hjúðvörn (leikisvæði staðsetning)
 - Hverfisgarður opna legrun götur
 - Kvæði (sjá númer í bók 2)
 - Þróttar- /Hétturarsvæði (leikisvæði laga)
 - Hverfisvæði
 - Einstök hús
 - Fornleifar og yngri minjar
 - Hámarksstærð bygginga

Skilmálaeining 6.2.5
Loftmynd sem sýnir
afmörkun
skilmálaeiningarinnar í
hverfinu.



Um skilmálaeiningu

– Í skilmálaeiningu 6.2.5 er eingöngu íbúðabyggð. Aðkoma að einingunni er frá Holtaseli og Síðu- og Réttarseli út frá Raufarseli. Byggðin er fastmótuð og einkennist af 2 hæða par- og raðhúsum sem standa við botnlangagötur. Engar breytingar hafa verið gerðar á deiliskipulagi innan einingarinnar.

Helstu áherslur

- *Byggingarskilmálar og skilmálar um bílastæði úr eldra deiliskipulagi sem felld 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 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 leyfis skyld.
- Innan íbúðabyggðar er ekki heimiluð mengandi starfsemi sem skv. gildandi reglugerð um losun frá atvinnurekstri og mengunarvarnaeftirlit krefst starfsleyfis frá Umhverfisstofnun eða heilbrigðisnefnd. 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

- 2 hæða par- og raðhús.

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-, par- 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 byggingarleyfisumsókn 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 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 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. Upplýsingar 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.

Yfirlýsing byggingsheimilda

- Y** Yfirlýst byggingsmagn (m²) úr eldra deiliskipulagi
- Ú** Útskýring – útlísta á yfirlýstum heimildum. Útskýringar eru birtar fyrir aftan töflu
- H** Heimild – deiliskipulag sem felld er úr gildi þaðan sem byggingsmagn yfirlýst
- B** Brúttóflatarmál (m²) núverandi byggingar
- Ó** Ónýtt byggingsmagn (m²) sem yfirlýst úr eldra deiliskipulagi
- * Óstaðfest tala
- ** Byggt yfirlýst, þarfnast staðfestingar

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Holtasel 20	** 215 m ²	AJ	H54, H32, H30	215 m ²	0 m ²
Holtasel 22	** 215 m ²	AJ	H54, H32, H30	215 m ²	0 m ²
Holtasel 24	** 234 m ²	AJ	H54, H32, H30	234 m ²	0 m ²
Holtasel 26	** 234 m ²	AJ	H54, H32, H30	234 m ²	0 m ²
Holtasel 28	** 195 m ²	AJ	H54, H32, H30	195 m ²	0 m ²
Holtasel 30	** 195 m ²	AJ	H54, H32, H30	195 m ²	0 m ²
Holtasel 32	** 195 m ²	AJ	H54, H32, H30	195 m ²	0 m ²
Raufarsel 1	** 188 m ²	AJ	H54, H32, H30	188 m ²	0 m ²
Raufarsel 3	** 177 m ²	AJ	H54, H32, H30	177 m ²	0 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Raufarsel 5	** 186 m ²	AJ	H54, H32, H30	186 m ²	0 m ²
Raufarsel 7	** 240 m ²	AJ	H54, H32, H30	240 m ²	0 m ²
Raufarsel 9	** 195 m ²	AJ	H54, H32, H30	195 m ²	0 m ²
Raufarsel 11	** 261 m ²	AJ	H54, H32, H30	261 m ²	0 m ²
Raufarsel 13	** 240 m ²	AJ	H54, H32, H30	240 m ²	0 m ²
Réttarsel 7	** 202 m ²	AJ	H54, H32, H30	202 m ²	0 m ²
Réttarsel 9	** 202 m ²	AJ	H54, H32, H30	202 m ²	0 m ²
Réttarsel 10	** 169 m ²	AJ	H54, H32, H30	169 m ²	0 m ²
Réttarsel 10-16	** 119 m ²	AJ	H54, H32, H30	119 m ²	0 m ²
Réttarsel 12	** 163 m ²	AJ	H54, H32, H30	163 m ²	0 m ²
Réttarsel 14	** 163 m ²	AJ	H54, H32, H30	163 m ²	0 m ²
Réttarsel 16	** 169 m ²	AJ	H54, H32, H30	169 m ²	0 m ²
Síðusel 1	** 154 m ²	AJ	H54, H32, H30	154 m ²	0 m ²
Síðusel 1-5	** 78 m ²	AJ	H54, H32, H30	78 m ²	0 m ²
Síðusel 3	** 149 m ²	AJ	H54, H32, H30	149 m ²	0 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Síðusel 5	** 170 m ²	AJ	H54, H32, H30	170 m ²	0 m ²
Síðusel 7	** 208 m ²	AJ	H54, H32, H30	208 m ²	0 m ²
Síðusel 7-9	** 53 m ²	AJ	H54, H32, H30	53 m ²	0 m ²
Síðusel 9	** 191 m ²	AJ	H54, H32, H30	191 m ²	0 m ²

AJ

Síðu-, Raufar-, Réttar- og Holtasel - rað- og parhús

Heimild er fyrir minniháttar útbyggingu utan byggingarreits s.s. anddyri, blómaglugga, stiga o.þ.h. að hámarki

30 m³

-Vegghæð húsa að hámarki 5,4m yfir leiðsögukóta á húsi og baklóð. sbr. hæðarblað. minniháttar frávik eru heimiluð.

- Gestabílastæði í götu eru til sameiginlegra nota fyrir íbúa og gesti þeirra.

KVAÐIR

- Sjúkrabíll, slökkviliðsbíll og bílar til húsgagnaflutninga þurfa að komast að öllum húsunum

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

- Mænispak með lágu risi án nýtanlegs þakrýmis.

HÚSAGERÐIR

- Raðhús og parhús á tveimur hæðum með innbyggðri bílageymslu eða í stakstæðum lengjum.



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 skuggavarpum 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 hverrar séreignar ekki vera stærri en 20 m² 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

SL	Stærð lóðar í m²
BE	Byggingarmagn skv. eldra deiliskipulagi í m²
NE	Nýtingarhlutfall skv. eldra deiliskipulagi
VA	Hámarks viðbótarbyggingarmagn – A rými í m²
VB	Hámarks viðbótarbyggingarmagn – B rými í m²
NN	Nýtt hámarks nýtingarhlutfall á lóð
BN	Nýtt hámarks byggingarmagn á lóð í m²
T	Takmarkaður byggingarreitur
A	Aðalbyggingarreitur
*	Óstaðfest tala

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
T Holtasel 20-22	567	430	0.76	40	6	0.84	476
T Holtasel 24-26	560	468	0.84	40	6	0.92	514
T Holtasel 28-32	1037	585	0.56	60	9	0.63	654
T Raufarsel 1-5	705	551	0.78	60	9	0.88	620
T Raufarsel 7-13	1012	936	0.92	80	12	1.02	1028
T Réttarsel 10-16	1254	783	0.62	80	12	0.7	875
T Réttarsel 7-9	713	404	0.57	40	6	0.63	450
T Síðusel 1-5	800	551	0.69	60	9	0.78	620
T Síðusel 7-9	919	452	0.49	40	6	0.54	498

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 m² 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 hvernar 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

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

Aðalbyggingarreitur

- Byggingarreitur fyrir stærri byggingar, eins og ofanábyggingar fjölbýlishúsa ásamt lyftu og/eða stigahúsi, viðbyggingar og nýbyggingar, eru sýndir með blárrí brotinni línu. Fullnýta má þessa byggingarreiði. 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 heimilir þar sem þakhalli leyfir enda falli þeir vel að viðkomandi húsi hvað varðar byggingarstíl, stærð, form og efni.
- Samanlögð breidd kvista skal ekki vera meiri en 1/2 af miðlínu þaks.
- Í leiðbeiningum hverfisskipulags um þakbreytingar er fjallað nánar um hvernig þessi skilyrði eru uppfyllt.

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 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 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 hverfisskipulagsupprátt.
- 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. 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

- **Ljósvis**

23. Hljóðvist

- Í skilmálaeiningunni eru ekki hljóðvistarvandamál sem kalla á sérstakar 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.

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 næringarríkri 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.

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 ofanvatnsslusnir**

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

- Innan skilmálaeiningarinnar eru náttúrusérkenni, sjá afmörkun á hverfisskipulagsupprætti. Óheimilt er að raska eða skerða þessi náttúrusérkenni.
- Um er að ræða 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

- 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
Holtasel 20-22	0	2	2	Réttarsel 10-16	0	4	4
Holtasel 24-26	0	2	2	Réttarsel 7-9	0	2	2
Holtasel 28-32	0	3	3	Síðusel 1-5	0	3	3
Raufarsel 1-5	0	3	3	Síðusel 7-9	0	2	2
Raufarsel 7-13	0	4	4				

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

37. Sameiginleg bílageymsla

- Ekki heimilað.

38. Hjólasteræði

- Heimilt er að koma fyrir hjólasteræðum á lóð.
- 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, tempru vind og auka skjól.

Deiliskipulag fellt úr gildi

Upplýsingar um deiliskipulag sem fellt er úr gildi með hverfisSKIPulagi

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

SKILMÁLAEINING

6.2.6

Breiðholt
Seljahverfi

Skilmálaeining
6.2.6 Holta-, Hæðar-, Lindar-, Látra- og Lækjarsel



Skilmálaeining 6.2.6
Loftmynd sem sýnir
afmörkun
skilmálaeiningarinnar í
hverfinu.



Um skilmálaeiningu

– Í skilmálaeiningu 6.2.6 er eingöngu íbúðabyggð. Einingin afmarkast af Jaðarseli til austurs og opnum svæðum umhverfis byggðina til annarra átta. Byggðin einkennist af botnlangagötum með einbýlishúsum á einni eða tveimur hæðum og með kjallara þar sem landhali leyfir. Byggðin er samstæð og fullmótuð. Engar breytingar hafa verið gerðar á deiliskipulagi innan einingarinnar.

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 kjöllumur.*
- *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 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 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

- Einbýlishúsin eru 1–2 hæða með kjallara þar sem landhalli leyfir.

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 byggingarleyfisumsókn 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 almenningsskýrum, sbr. skilmálalið um almenningsskými. Við hönnun og útfærslu almenningsskýma þarf að huga að þörfum allra, sérstaklega barna, ungmenna og hreyfihamlaðra.
- Lýsing og hönnun mannvirkja, gróðurs og annarra innviða í almenningsskýrum 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 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. Upplýsingar 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.

Yfirlýsing byggingsheimilda

- Y** Yfirlýsing byggingsarmagn (m²) úr eldra deiliskipulagi
- Ú** Útskýring – útlísta á yfirlýsingum heimildum. Útskýringar eru birtar fyrir aftan töflu
- H** Heimild – deiliskipulag sem felld er úr gildi þaðan sem byggingsarmagn yfirlýsingar
- B** Brúttóflatarmál (m²) núverandi byggingar
- Ó** Ónýtt byggingsarmagn (m²) sem yfirlýsingar úr eldra deiliskipulagi
- * Óstaðfest tala
- ** Byggt yfirlýsingar, þarfnast staðfestingar

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Holtasel 35	** 387 m ²	K	H54, H34, H28	387 m ²	0 m ²
Holtasel 36	** 275 m ²	K	H54, H34, H28	275 m ²	0 m ²
Holtasel 37	** 227 m ²	K	H54, H34, H28	227 m ²	0 m ²
Holtasel 38	** 292 m ²	K	H54, H34, H28	292 m ²	0 m ²
Holtasel 39	** 233 m ²	K	H54, H34, H28	233 m ²	0 m ²
Holtasel 40	** 191 m ²	K	H54, H34, H28	191 m ²	0 m ²
Holtasel 41	** 311 m ²	K	H54, H34, H28	311 m ²	0 m ²
Holtasel 42	** 222 m ²	K	H54, H34, H28	222 m ²	0 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Holtasel 43	** 237 m ²	K	H54, H34, H28	237 m ²	0 m ²
Holtasel 44	** 224 m ²	K	H54, H34, H28	224 m ²	0 m ²
Holtasel 45	* 412 m ²	K	H54, H34, H28	272 m ²	140 m ²
Holtasel 46	** 356 m ²	K	H54, H34, H28	356 m ²	0 m ²
Hæðarsel 1	** 241 m ²	K	H54, H34, H28	241 m ²	0 m ²
Hæðarsel 2	** 210 m ²	K	H54, H34, H28	210 m ²	0 m ²
Hæðarsel 3	** 248 m ²	K	H54, H34, H107, H28	248 m ²	0 m ²
Hæðarsel 4	** 235 m ²	K	H54, H34, H28	235 m ²	0 m ²
Hæðarsel 5	** 293 m ²	K	H54, H34, H28	293 m ²	0 m ²
Hæðarsel 6	** 221 m ²	K	H54, H34, H28	221 m ²	0 m ²
Hæðarsel 7	** 201 m ²	K	H54, H34, H28	201 m ²	0 m ²
Hæðarsel 8	** 236 m ²	K	H54, H34, H28	236 m ²	0 m ²
Hæðarsel 9	** 249 m ²	K	H54, H34, H28	249 m ²	0 m ²
Hæðarsel 10	** 236 m ²	K	H54, H34, H28	236 m ²	0 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó	Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Hæðarsel 11	** 355 m ²	K	H54, H34, H28	355 m ²	0 m ²	Lindarsel 4	300 m ²	L	H54, H41	352 m ²	0 m ²
Hæðarsel 12	** 227 m ²	K	H54, H34, H28	227 m ²	0 m ²	Lindarsel 5	240 m ²	M	H54, H41	247 m ²	0 m ²
Hæðarsel 13	** 312 m ²	K	H54, H34, H28	312 m ²	0 m ²	Lindarsel 6	300 m ²	L	H54, H41	312 m ²	0 m ²
Hæðarsel 14	** 216 m ²	K	H54, H34, H28	216 m ²	0 m ²	Lindarsel 7	240 m ²	M	H54, H41	307 m ²	0 m ²
Hæðarsel 15	** 318 m ²	K	H54, H34, H28	318 m ²	0 m ²	Lindarsel 8	300 m ²	L	H54, H41	333 m ²	0 m ²
Hæðarsel 16	** 212 m ²	K	H54, H34, H28	212 m ²	0 m ²	Lindarsel 9	375 m ²	M	H54, H111, H41	354 m ²	21 m ²
Hæðarsel 18	** 215 m ²	K	H54, H34, H28	215 m ²	0 m ²	Lindarsel 10	300 m ²	L	H54, H41	277 m ²	23 m ²
Hæðarsel 20	0 m ²	AL	H54, H34	0 m ²	0 m ²	Lindarsel 11	240 m ²	M	H54, H41	272 m ²	0 m ²
Hæðarsel 20	** 239 m ²	K	H54, H34, H28	239 m ²	0 m ²	Lindarsel 12	300 m ²	L	H54, H41	412 m ²	0 m ²
Hæðarsel 22	** 268 m ²	K	H54, H34, H28	268 m ²	0 m ²	Lindarsel 13	240 m ²	M	H54, H41	300 m ²	0 m ²
Hæðarsel 24	** 258 m ²	K	H54, H34, H28	258 m ²	0 m ²	Lindarsel 15	240 m ²	M	H54, H41	269 m ²	0 m ²
Hæðarsel 26	** 311 m ²	K	H54, H34, H28	311 m ²	0 m ²	Látrassel 5	240 m ²	M	H54, H41	308 m ²	0 m ²
Hæðarsel 28	** 307 m ²	K	H54, H34, H28	307 m ²	0 m ²	Látrassel 6	240 m ²	M	H54, H41	313 m ²	0 m ²
Lindarsel 1	240 m ²	M	H54, H41	294 m ²	0 m ²	Látrassel 7	240 m ²	M	H54, H41	350 m ²	0 m ²
Lindarsel 2	300 m ²	L	H54, H41	328 m ²	0 m ²	Látrassel 8	240 m ²	M	H54, H41	340 m ²	0 m ²
Lindarsel 3	240 m ²	M	H54, H41	297 m ²	0 m ²	Látrassel 9	320 m ²	M	H54, H102, H41	317 m ²	3 m ²
						Látrassel 10	240 m ²	M	H54, H41	260 m ²	0 m ²
						Látrassel 11	311 m ²	M	H54, H86, H41	301 m ²	10 m ²
						Látrassel 12	240 m ²	M	H54, H41	194 m ²	46 m ²
						Lækjarsel 1	300 m ²	L	H54, H41	383 m ²	0 m ²
						Lækjarsel 2	240 m ²	M	H54, H41	256 m ²	0 m ²
						Lækjarsel 3	300 m ²	L	H54, H41	395 m ²	0 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Lækjarsel 4	240 m ²	M	H54, H41	281 m ²	0 m ²
Lækjarsel 5	300 m ²	L	H54, H41	380 m ²	0 m ²
Lækjarsel 6	240 m ²	M	H54, H41	331 m ²	0 m ²
Lækjarsel 7	300 m ²	L	H54, H41	377 m ²	0 m ²
Lækjarsel 8	240 m ²	M	H54, H41	221 m ²	19 m ²
Lækjarsel 9	300 m ²	L	H54, H41	327 m ²	0 m ²
Lækjarsel 10	300 m ²	L	H54, H41	334 m ²	0 m ²
Lækjarsel 11	300 m ²	L	H54, H41	422 m ²	0 m ²
Lækjarsel 13	300 m ²	L	H54, H41	400 m ²	0 m ²

AL

Bílastæðalóðir án byggingarheimilda

- Bílastæðalóðir án byggingarheimilda.
- Sjá kvaðir á mæliblöðum.

K

Holta- og Hæðarsel - einbýlishús

Hámarksgrunnflötur aðalhúss	110 m ²
Hámarksstærð bílageymslu	30 m ²

- Mesta vegg hæð langveggja er 3,2 m mælt frá gólfplötu að þakklæðningu við útbrún veggjar.

- Þar sem fjarlægð bílskúrsveggjar frá lóðarmörkum við nágrannalóð eða stíg er 1,5 m eða minna skal meðalhæð hans ekki vera meiri en 3,5 m frá plötukóta að þakklæðningu við útbrún veggjarins.

- Hús og bílskúr skulu tengjast a.m.k. með þaki í þeim tilvikum þar sem byggingarreitir húss og bílskúrs liggja saman.

- Þar sem reitirnir eru aðskildir er slík tenging ekki skylda en þó heimil.

- Útbyggingar skulu vera innan byggingarreits.

KJALLARI

- Kjallarar eru heimilaðir þar sem landhali leyfir.

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

- Mænisþak með þakhalla á bilinu 40–45°.

- Þakhlutar yfir bílskúrum og útbyggingum skulu hvergi vera hærri en 4,5 m yfir leiðsögukóta fyrir aðalgólf.

- Á stakstæðum bílskúrum skulu vera mænisþök.

- Heimilt er að setja kvist á hliðar húsa þar sem ekki eru útbyggingar (bílskúrar, sambyggðir við hús, teljast útbyggingar í þessu tilliti). Kvistir skulu þá staðsettir sem næst miðju hússins og ekki vera lengri en 3 m í mænisstefnu húss.

BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR

- Gestabílastæði/almenn bílastæði (sjá mæliblað) eru til sameiginlegrar notkunar fyrir íbúa og gesti þeirra.

SVALIR OG SVALALOKANIR

- Heimilt er að gera svalir á göflum húsa, þær mega þó ekki standa út fyrir byggingarreit.

HÚSAGERÐIR

- Einbýlishús á einni hæð með nýtanlegri rishæð ásamt bílageymslu.

L

Lindar- og Lækjarsel - einbýlishús

Hámarksbyggingarmagn á lóð, bílskúr og kjallari meðtaldir. **300 m²**

Hámarksstærð aðalhæðar **180 m²**

- Hámarkshæð húss er 5,5 m.
- Mesta veggshæð langveggja er 3,2 m yfir gólfkóta aðalhæðar.

Bílageymsla

- Heimild er fyrir tvöfaldri bílageymslu á lóð.
- Bílageymslur geta verið stakstæðar, tengdar húsi eða sambyggðar húsi, áhersla er lögð á að bílageymslur falli vel að yfirbragði hússins.

Annað

- Heimild fyrir aukaíbúð. Minni íbúðin skal þó aldrei vera stærri en 80 m² nettó og skulu vera gluggar á henni í minnst tvær áttir. Sé um tvo eigendur að ræða skal þinglýsa gagnkvæmum forkaupsrétti.

BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR

- Gestabílastæði/almenn bílastæði (sjá mæliblað) eru til sameiginlegrar notkunar fyrir íbúa og gesti þeirra.

HÚSAGERÐIR

- Einbýlishús á einni hæð með kjallara.

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

- Þök skulu halla í tvær áttir, minnsti þakhalli er 20°.



Lindar-, Lækjar- og Látrassel - einbýlishús

Hámarksbyggingarmagn á lóð, bílskúr og kjallari meðtaldir **240 m²**

Hámarksstærð aðalhæðar **180 m²**

- Hámarkshæð húss er 5,5 m.

- Hámarksveggshæð langveggja er 3,2 m yfir gólfkóta aðalhæðar.

Bílageymsla

- Heimild er fyrir tvöfaldri bílageymslu á lóð.
- Bílageymslur geta verið stakstæðar, tengdar húsi eða sambyggðar húsi. Bílageymslur skulu falla vel að yfirbragði hússins.

BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR

- Gestabílastæði/almenn bílastæði (sjá mæliblað) eru til sameiginlegrar notkunar fyrir íbúa og gesti þeirra.

HÚSAGERÐIR

- Einbýlishús með kjallara/neðri hæð ásamt bílageymslu.

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

- Þök skulu halla í tvær áttir, minnsti þakhalli er 20°.

Lindarsel 9

- Heimild er fyrir garðskála á suðvestuhluta lóðarinnar.

Látrassel 9

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

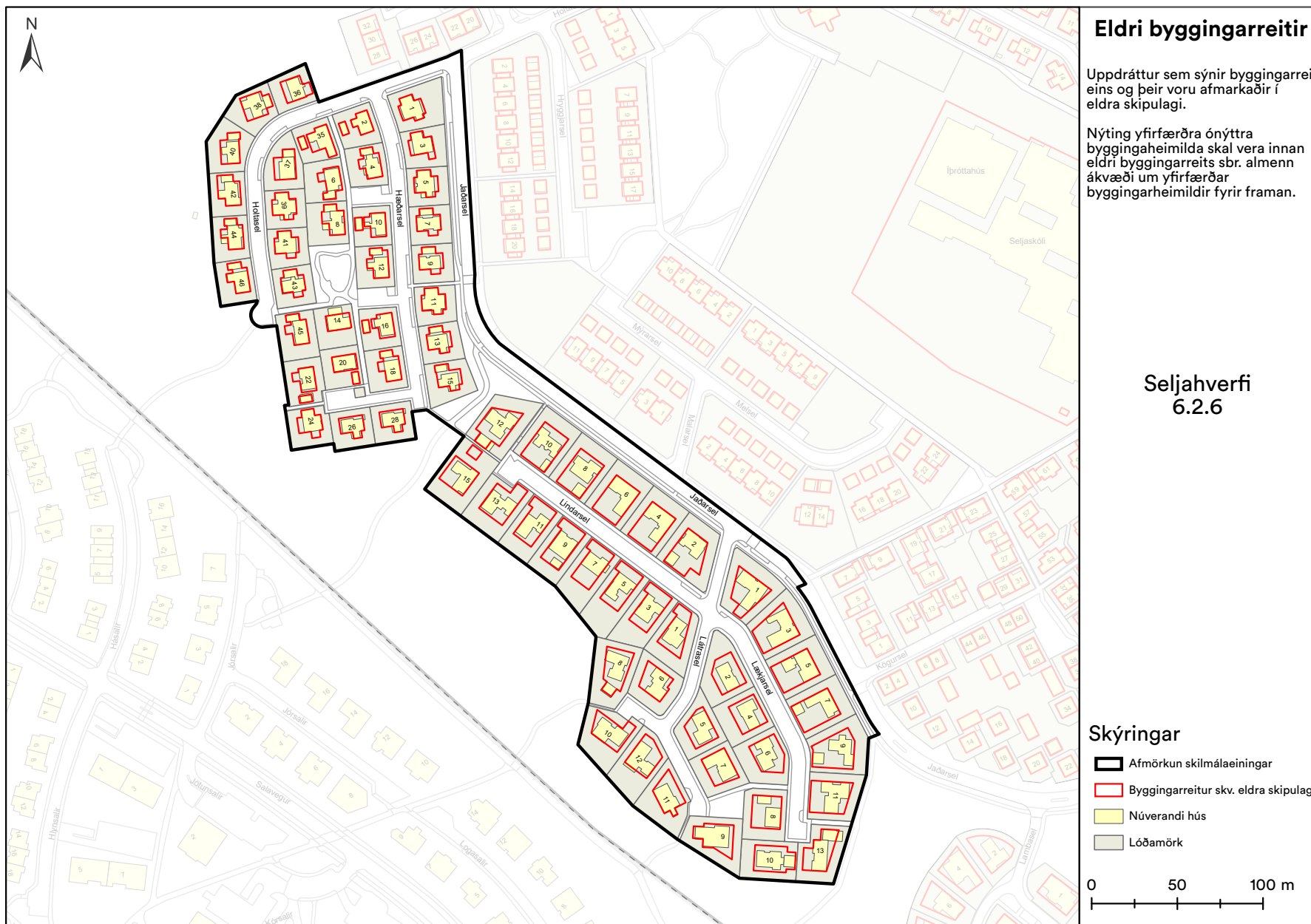
- Þak viðbyggingar/tengibyggingar má vera flatt og skal ekki fara upp fyrir þakbrún núverandi húss.

Látrassel 11

- Heimild er fyrir sólstofu á suðausturhluta lóðarinnar. Hámarks hæðir sólstofu frá gólfóta íbúðarhúss (K 96) eru :

Þakhæð **3.1 m**

Veggshæð **2.2 m**



Eldri byggingarreitir

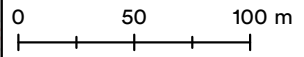
Uppdráttur sem sýnir byggingarreiti eins og þeir voru afmarkaðir í eldra skipulagi.

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

Seljahverfi 6.2.6

Skýringar

- Afmörkun skilmálaeiningar
- Byggingarreitur 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 skuggavarpum 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 húsaagerð.
- 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 m² 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 m² 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:

- *Lindarsel 3, 5, 7.*

Sjá leiðbeiningar

- **Einbýlishús**

Viðbótarbyggingaheimildir

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

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
T Holtasel 35	519	387	0.75	40	6	0.83	433
T Holtasel 36	525	275	0.52	40	6	0.61	321
T Holtasel 37	614	227	0.37	40	6	0.44	273
T Holtasel 38	595	292	0.49	40	6	0.57	338
T Holtasel 39	529	233	0.44	40	6	0.53	279
T Holtasel 40	662	191	0.29	40	6	0.36	237
T Holtasel 41	530	311	0.59	40	6	0.67	357
T Holtasel 42	536	222	0.41	40	6	0.5	268
T Holtasel 43	529	237	0.45	40	6	0.53	283
T Holtasel 44	547	224	0.41	40	6	0.49	270
T Holtasel 45	624	* 412 m ²	0.66	40	6	0.73	458
T Holtasel 46	550	356	0.65	40	6	0.73	402

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
T Hæðarsel 1	752	241	0.32	40	6	0.38	287
T Hæðarsel 10	506	236	0.47	40	6	0.56	282
T Hæðarsel 11	524	355	0.68	40	6	0.77	401
T Hæðarsel 12	539	227	0.42	40	6	0.51	273
T Hæðarsel 13	536	312	0.58	40	6	0.67	358
T Hæðarsel 14	546	216	0.4	40	6	0.48	262
T Hæðarsel 15	616	318	0.52	40	6	0.59	364
T Hæðarsel 16	534	212	0.4	40	6	0.48	258
T Hæðarsel 18	551	215	0.39	40	6	0.47	261
T Hæðarsel 2	529	210	0.4	40	6	0.48	256
T Hæðarsel 20	529	239	0.45	40	6	0.54	285
T Hæðarsel 22	575	268	0.47	40	6	0.55	314
T Hæðarsel 24	563	258	0.46	40	6	0.54	304
T Hæðarsel 26	540	311	0.58	40	6	0.66	357
T Hæðarsel 28	540	307	0.57	40	6	0.65	353
T Hæðarsel 3	576	248	0.43	40	6	0.51	294
T Hæðarsel 4	539	235	0.44	40	6	0.52	281
T Hæðarsel 5	540	293	0.54	40	6	0.63	339
T Hæðarsel 6	570	221	0.39	40	6	0.47	267
T Hæðarsel 7	540	201	0.37	40	6	0.46	247
T Hæðarsel 8	600	236	0.39	40	6	0.47	282
T Hæðarsel 9	540	249	0.46	40	6	0.55	295

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
^T Lindarsel 1	769	294	0.38	40	6	0.44	340
^T Lindarsel 10	858	300	0.35	40	6	0.4	346
^T Lindarsel 11	756	272	0.36	40	6	0.42	318
^T Lindarsel 12	917	412	0.45	40	6	0.5	458
^T Lindarsel 13	897	300	0.33	40	6	0.39	346
^T Lindarsel 15	1001	269	0.27	40	6	0.31	315
^T Lindarsel 2	963	328	0.34	40	6	0.39	374
^T Lindarsel 3	816	297	0.36	40	6	0.42	343
^T Lindarsel 4	858	352	0.41	40	6	0.46	398
^T Lindarsel 5	916	247	0.27	40	6	0.32	293
^T Lindarsel 6	858	312	0.36	40	6	0.42	358
^T Lindarsel 7	813	307	0.38	40	6	0.43	353
^T Lindarsel 8	858	333	0.39	40	6	0.44	379
^T Lindarsel 9	756	375	0.5	40	6	0.56	421
^T Látrasel 10	883	260	0.29	40	6	0.35	306
^T Látrasel 11	818	311	0.38	40	6	0.44	357
^T Látrasel 12	859	240	0.28	40	6	0.33	286
^T Látrasel 5	691	308	0.45	40	6	0.51	354
^T Látrasel 6	732	313	0.43	40	6	0.49	359
^T Látrasel 7	683	350	0.51	40	6	0.58	396
^T Látrasel 8	904	340	0.38	40	6	0.43	386
^T Látrasel 9	859	320	0.37	40	6	0.43	366

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
^T Lækjarsel 1	948	383	0.4	40	6	0.45	429
^T Lækjarsel 10	759	334	0.44	40	6	0.5	380
^T Lækjarsel 11	817	422	0.52	40	6	0.57	468
^T Lækjarsel 13	810	400	0.49	40	6	0.55	446
^T Lækjarsel 2	819	256	0.31	40	6	0.37	302
^T Lækjarsel 3	907	395	0.44	40	6	0.49	441
^T Lækjarsel 4	731	281	0.38	40	6	0.45	327
^T Lækjarsel 5	858	380	0.44	40	6	0.5	426
^T Lækjarsel 6	786	331	0.42	40	6	0.48	377
^T Lækjarsel 7	858	377	0.44	40	6	0.49	423
^T Lækjarsel 8	745	240	0.32	40	6	0.38	286
^T Lækjarsel 9	949	327	0.34	40	6	0.39	373

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 m² 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 hverfisskipulagsuppdrætti eru sýndir tveir byggingarreitir, takmarkaður reitur og aðalreitir. Allar byggingar á lóð skulu vera innan byggingarreita.

Takmarkaður byggingarreitur

- Byggingarreitir fyrir minni viðbyggingar við sérbýlishús, parhús og raðhús, færanlegar kennslustofur og aðrar byggingar á lóð eru sýndir með rauðri brotinni línu. Þessir byggingarreitir eru 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 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 frjáls. Heimilt er að tæknibúnaður fari 1,5 metra upp fyrir gefnar hámarkshæðir á þakfleti, sbr. skilmálalið um tæknibúnað.
- Kvistir eru heimilir þar sem þakhalli leyfir enda falli þeir vel að viðkomandi húsi hvað varðar byggingarstíl, stærð, form og efni.
- Samanlögð breidd kvista skal ekki vera meiri en 1/2 af miðlínu þaks.
- Í leiðbeiningum hverfisSKIPULAGS um þakbreytingar er fjallað nánar um hvernig þessi skilyrði eru uppfyllt.

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 skipulagsyfirdömdum. Leyfi fyrir niðurrifi er samþykkt samhliða byggingarleyfi fyrir nýju húsi og er háð samþykki byggingar- og skipulagsyfirdömda 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 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. 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 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 hverfisskipulagsupprátt.

- 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. 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 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 tilteknar kvaðir verið endurteknar 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.

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 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.

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 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. Almenningsgangur

- Við akstursleiðir almenningsgangna 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 almenri 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
Holtasel 35	0	2	2	Hæðarsel 11	0	2	2
Holtasel 36	0	3	3	Hæðarsel 12	0	2	2
Holtasel 37	0	2	2	Hæðarsel 13	0	2	2
Holtasel 38	0	2	2	Hæðarsel 14	0	2	2
Holtasel 39	0	2	2	Hæðarsel 15	0	2	2
Holtasel 40	0	2	2	Hæðarsel 16	0	2	2
Holtasel 41	0	2	2	Hæðarsel 18	0	2	2
Holtasel 42	0	2	2	Hæðarsel 2	0	2	2
Holtasel 43	0	2	2	Hæðarsel 20*	0	2	2
Holtasel 44	0	2	2	Hæðarsel 22	0	2	2
Holtasel 45	0	2	2	Hæðarsel 24	0	2	2
Holtasel 46	0	2	2	Hæðarsel 26	0	2	2
Hæðarsel 1	0	2	2	Hæðarsel 28	0	2	2
Hæðarsel 10	0	2	2	Hæðarsel 3	0	2	2

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls	Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Hæðarsel 4	0	2	2	Látrasel 10	0	2	2
Hæðarsel 5	0	2	2	Látrasel 11	0	3	3
Hæðarsel 6	0	2	2	Látrasel 12	0	2	2
Hæðarsel 7	0	2	2	Látrasel 5	0	2	2
Hæðarsel 8	0	2	2	Látrasel 6	0	2	2
Hæðarsel 9	0	2	2	Látrasel 7	0	4	4
Lindarsel 1	0	2	2	Látrasel 8	0	2	2
Lindarsel 10	0	2	2	Látrasel 9	0	2	2
Lindarsel 11	0	2	2	Lækjarsel 1	0	3	3
Lindarsel 12	0	3	3	Lækjarsel 10	0	2	2
Lindarsel 13	0	2	2	Lækjarsel 11	0	2	2
Lindarsel 15	0	2	2	Lækjarsel 13	0	2	2
Lindarsel 2	0	2	2	Lækjarsel 2	0	2	2
Lindarsel 3	0	2	2	Lækjarsel 3	0	2	2
Lindarsel 4	0	2	2	Lækjarsel 4	0	2	2
Lindarsel 5	0	2	2	Lækjarsel 5	0	2	2
Lindarsel 6	0	2	2	Lækjarsel 6	0	2	2
Lindarsel 7	0	2	2	Lækjarsel 7	0	2	2
Lindarsel 8	0	2	2	Lækjarsel 8	0	2	2
Lindarsel 9	0	2	2	Lækjarsel 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 aukaíbúðar í par-, rað- og sérbýlishúsum.
- 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, 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.

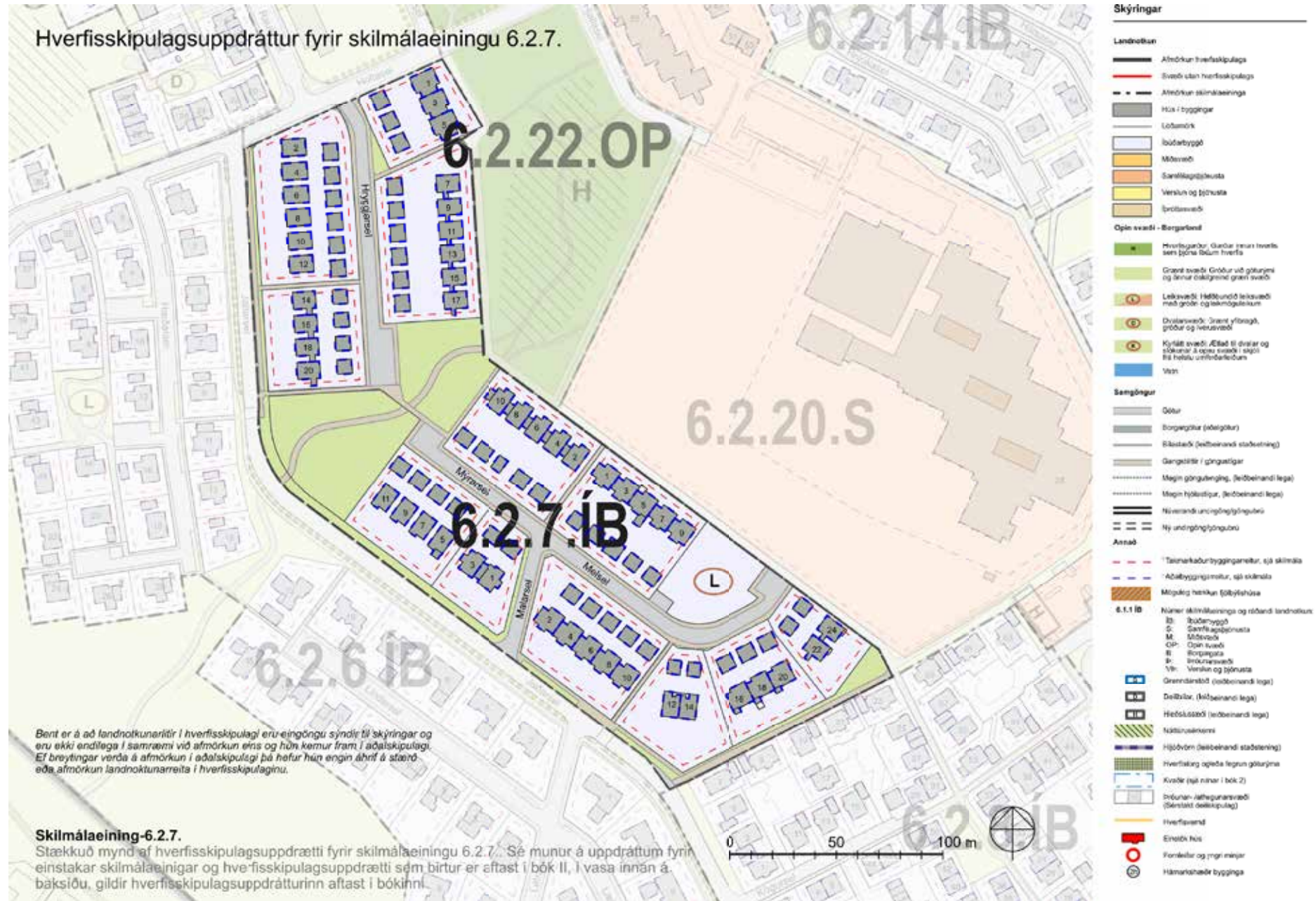
SKILMÁLAEINING

6.2.7

Breiðholt
Seljahverfi

Skilmálaeining
6.2.7 Hryggjar-, Mýrar- og Melsel





Skilmálaeining 6.2.7
Loftmynd sem sýnir
afmörkun
skilmálaeiningarinnar í
hverfinu.



Um skilmálaeiningu

– Í skilmálaeiningu 6.2.7 er íbúðabyggð og opið svæði. Einingin afmarkast af Jaðarseli til suðurs og vesturs, Holtaseli til norðurs og Kögurseli til suðurs. Austan við eininguna er opið svæði og lóð Seljaskóla. Aðkoma að einingunni er um Malarsel frá Jaðarseli og Hryggjarsel frá Holtaseli. Um er að ræða raðhúsabyggð á tveimur hæðum og kjallara, 2–6 hús á lóð. Bílskúrar eru stakstæðir og standa við götu framan við raðhúsin. Engar breytingar hafa verið gerðar á deiliskipulagi innan einingarinnar.

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.*
 - *Heimild er gefin fyrir aukaíbúðum í raðhúsum.*
 - *Heimilað verður að byggja sorpskýli, hjólaskýli og smáhýsi á lóð.*
 - *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 útlitun á skipulags- og byggingarskilmálum fyrir svæðið.*
- Ónýttar byggingarheimildir, sem fram koma í þeim deiliskipulagsáætlunum sem falla úr gildi með gildistöku hverfisskipulagsins, halda sér í skipulagsskilmálum hverfisskipulags.

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

- Raðhús á tveimur hæðum með kjallara þar sem aðstæður leyfa og bílgeymslu úti við götu.

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-, par- 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 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

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. Upplýsingar 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.

Yfirlýsing byggingsheimilda

- Y** Yfirlýsing byggingsarmagn (m²) úr eldra deiliskipulagi
- Ú** Útskýring – útlitun á yfirlýsingum heimildum. Útskýringar eru birtar fyrir aftan töflu
- H** Heimild – deiliskipulag sem felld er úr gildi þaðan sem byggingsarmagn yfirlýsingar
- B** Brúttóflatarmál (m²) núverandi byggingar
- Ó** Ónýtt byggingsarmagn (m²) sem yfirlýsingar úr eldra deiliskipulagi
- * Óstaðfest tala
- ** Byggt yfirlýsingar, þarfnast staðfestingar

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Hryggjarsel 1	395 m ²	N	H54, H40, H39	363 m ²	32 m ²
Hryggjarsel 2	395 m ²	N	H54, H40, H39	275 m ²	120 m ²
Hryggjarsel 3	395 m ²	N	H54, H40, H39	339 m ²	56 m ²
Hryggjarsel 4	395 m ²	N	H54, H40, H39	275 m ²	120 m ²
Hryggjarsel 5	395 m ²	N	H54, H40, H39	339 m ²	56 m ²
Hryggjarsel 6	395 m ²	N	H54, H40, H39	285 m ²	110 m ²
Hryggjarsel 7	395 m ²	N	H54, H40, H39	332 m ²	63 m ²
Hryggjarsel 8	395 m ²	N	H54, H40	275 m ²	120 m ²
Hryggjarsel 9	395 m ²	N	H54, H40, H39	330 m ²	65 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Hryggjarsel 10	395 m ²	N	H54, H40, H39	275 m ²	120 m ²
Hryggjarsel 11	395 m ²	N	H54, H40, H39	327 m ²	68 m ²
Hryggjarsel 12	395 m ²	N	H54, H40, H39	275 m ²	120 m ²
Hryggjarsel 13	395 m ²	N	H54, H40, H39	327 m ²	68 m ²
Hryggjarsel 14	395 m ²	N	H54, H40, H39	222 m ²	173 m ²
Hryggjarsel 15	395 m ²	N	H54, H40, H39	336 m ²	59 m ²
Hryggjarsel 16	395 m ²	N	H54, H40, H39	222 m ²	173 m ²
Hryggjarsel 17	395 m ²	N	H54, H40, H39	332 m ²	63 m ²
Hryggjarsel 18	395 m ²	N	H54, H40, H39	222 m ²	173 m ²
Hryggjarsel 20	395 m ²	N	H54, H40	222 m ²	173 m ²
Melsel 1	395 m ²	N	H54, H29, H39	324 m ²	71 m ²
Melsel 2	395 m ²	N	H54, H29, H39	347 m ²	48 m ²
Melsel 3	395 m ²	N	H54, H29, H39	261 m ²	134 m ²
Melsel 4	395 m ²	N	H54, H29, H39	347 m ²	48 m ²
Melsel 5	395 m ²	N	H54, H29, H39	261 m ²	134 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Melsel 6	395 m ²	N	H54, H29, H39	347 m ²	48 m ²
Melsel 7	395 m ²	N	H54, H29, H39	317 m ²	78 m ²
Melsel 8	395 m ²	N	H54, H29, H39	347 m ²	48 m ²
Melsel 9	395 m ²	N	H54, H39, H29	317 m ²	78 m ²
Melsel 10	395 m ²	N	H54, H29, H39	347 m ²	48 m ²
Melsel 12	395 m ²	N	H54, H29, H39	296 m ²	99 m ²
Melsel 14	395 m ²	N	H54, H29, H39	296 m ²	99 m ²
Melsel 16	395 m ²	N	H54, H29, H39	251 m ²	144 m ²
Melsel 18	395 m ²	N	H54, H29, H39	234 m ²	161 m ²
Melsel 20	395 m ²	N	H54, H39, H29	234 m ²	161 m ²
Melsel 22	395 m ²	N	H54, H29, H39	276 m ²	119 m ²
Melsel 24	395 m ²	N	H54, H29, H39	276 m ²	119 m ²
Mýrarsel 1	395 m ²	N	H54, H29, H39	307 m ²	88 m ²
Mýrarsel 2	395 m ²	N	H54, H29, H39	252 m ²	143 m ²
Mýrarsel 3	395 m ²	N	H54, H29, H39	293 m ²	102 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Mýrarsel 4	395 m ²	N	H54, H29, H39	252 m ²	143 m ²
Mýrarsel 5	395 m ²	N	H54, H29, H39	303 m ²	92 m ²
Mýrarsel 6	395 m ²	N	H54, H29, H39	232 m ²	163 m ²
Mýrarsel 7	395 m ²	N	H54, H29, H39	303 m ²	92 m ²
Mýrarsel 8	395 m ²	N	H54, H29, H39	252 m ²	143 m ²
Mýrarsel 9	395 m ²	N	H54, H29, H39	303 m ²	92 m ²
Mýrarsel 10	395 m ²	N	H54, H29, H39	252 m ²	143 m ²
Mýrarsel 11	395 m ²	N	H54, H29, H39	303 m ²	92 m ²



Hryggjar-, Mýrar- og Melsel - raðhús

Byggingarreitur aðalhúss er 8m x 12m 96 m²

Byggingarreitur tengibyggingar allt að 3,2m x 8m 26 m²

Byggingarreitur bílageymslu, garðáhalda, sorps o.f.l. 7,8m x 7m. 55 m²

Hæðir húsa og hæðafjöldi

– Hæðir skulu mælast frá leiðsögukóta að þakklæðningu við útbrún veggjar.

– Á húsum ofan og neðan við götu skal veggghæð að aðkomugarði vera að hámarki 3,2 m upp fyrir leiðsögukóta.

- Í pallhúsum er hámarksvegg hæð ofan og neðan við götu sem snýr að aðkomugarði að hámarki 3,6 m upp fyrir leiðsögukóta.
- Húshliðin hinum megin (beggja vegna götu) skal að hámarki vera 5 m yfir leiðsögukóta.

Annað

- Heimilt er að hafa glugga á þeim gaffli aðalhúss sem stendur á lóðamörkum.
- Tengibygging getur verið gróðurhús, garðstofa, yfirbyggt garðsvæði eða inngangur, m.ö.o. tengiliður milli húss og garðs.
- Tengibygging skal vera lægri en aðalhúsið og aldrei má reikna með nýtanlegu risi í tengibyggingu.
- Skylt er að fylla út í skarðið milli húsanna með tengibyggingu eða skjólvegg. Skjólveggur skal vera úr léttu efni, t.d. timbri eða gleri.

HÚSAGERÐIR

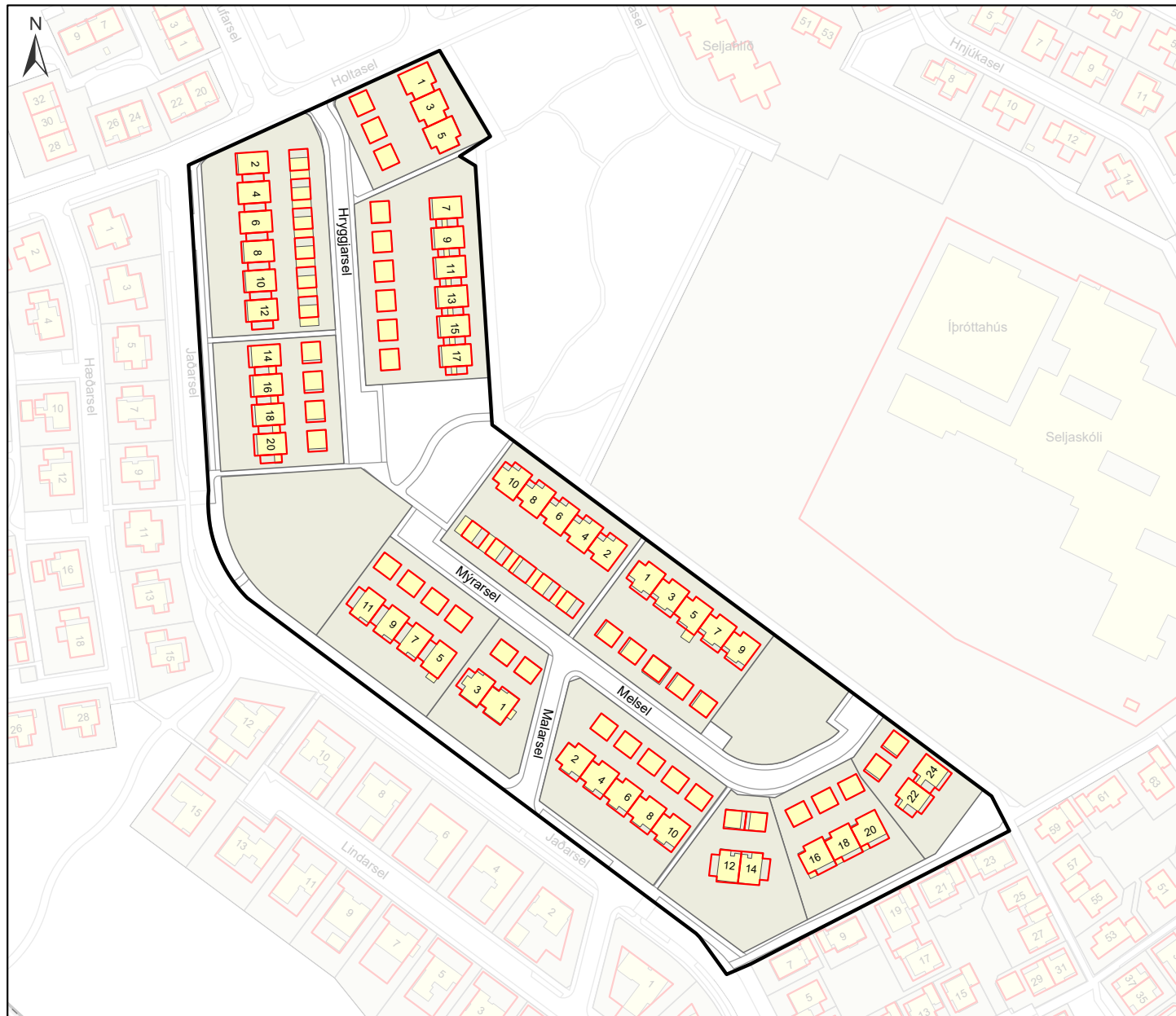
- Raðhús á tveimur hæðum með kjallara ásamt stakstæðri bílageymslu.

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

- Mænisþak eða hallandi þak í tvær áttir samsíða götu.
- Þakhalli á bilinu 15–30°.
- Þakfletir aðalhúss skulu vera heilir eftir húsunum endilöngum (meðfram götu) en þök má stalla með ýmsu móti.
- Gaflar mega ekki ganga upp fyrir þakflöt á einstökum húsum.
- Kvistir eru ekki heimilaðir en glugga má hafa í þakfletinum ef þeir spilla ekki útliti.
- Bílageymslur skulu hafa mænisþak og þakhalla sem fellur vel að aðalhúsi.

SVALIR OG SVALALOKANIR

- Svalir mega ekki fara meira en 50 cm út fyrir byggingarreit.



Eldri byggingarreitir

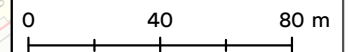
Uppdráttur sem sýnir byggingarreiti eins og þeir voru afmarkaðir í eldra skipulagi.

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

Seljahverfi 6.2.7

Skýringar

- Afmörkun skilmálaeiningar
- Byggingarreitur 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 skuggavarpum 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 hverrar séreignar ekki vera stærri en 20 m² 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

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

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
T Hryggjarsel 1-5	1698	1185	0.7	60	9	0.74	1254
T Hryggjarsel 14-20	2208	1580	0.72	80	12	0.76	1672
T Hryggjarsel 2-12	3420	2370	0.69	120	18	0.73	2508
T Hryggjarsel 7-17	3498	2370	0.68	120	18	0.72	2508
T Melsel 1-9	2737	1975	0.72	100	15	0.76	2090
T Melsel 12-14	1964	790	0.4	40	6	0.43	836
T Melsel 16-20	1890	1185	0.63	60	9	0.66	1254
T Melsel 2-10	2864	1975	0.69	100	15	0.73	2090
T Melsel 22-24	1272	790	0.62	40	6	0.66	836
T Mýrarsel 1-3	1475	790	0.54	40	6	0.57	836
T Mýrarsel 2-10	2737	1975	0.72	100	15	0.76	2090
T Mýrarsel 5-11	2346	1580	0.67	80	12	0.71	1672

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 skilmálatil, 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 m² 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 sérbylíshús. Þar sem par- og raðhús standa á sameiginlegum lóðum er heimilt að byggja eitt smáhýsi á sérafnotareit hvernar íbúðar. Á lóðum fjölbylíshúsa er að hámarki heimilt að byggja þrjú smáhýsi á sameiginlegri lóð. Ekki er heimilt að byggja smáhýsi á sérafnotareitum einstakra íbúða í fjölbylíshúsum.

– 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 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 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 frjáls. 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 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 hverfisskipulagsuppdraetti. Nánari afmörkun lóðar er útfærð með hnitasettum lóðaruppdraetti 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 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 hverfisskipulagsupprátt.
- 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. 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

- [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 endurteknar 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 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.

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

- 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.

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
Hryggjarsel 1-5	0	6	6	Melsel 16-20	0	6	6
Hryggjarsel 14-20	0	8	8	Melsel 2-10	0	10	10
Hryggjarsel 2-12	0	12	12	Melsel 22-24	0	4	4
Hryggjarsel 7-17	0	12	12	Mýrarsel 1-3	0	5	5
Melsel 1-9	0	10	10	Mýrarsel 2-10	0	10	10
Melsel 12-14	0	4	4	Mýrarsel 5-11	0	8	8

- 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 aukaíbúðar í par-, rað- og sérbýlishúsum.
- 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, 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.

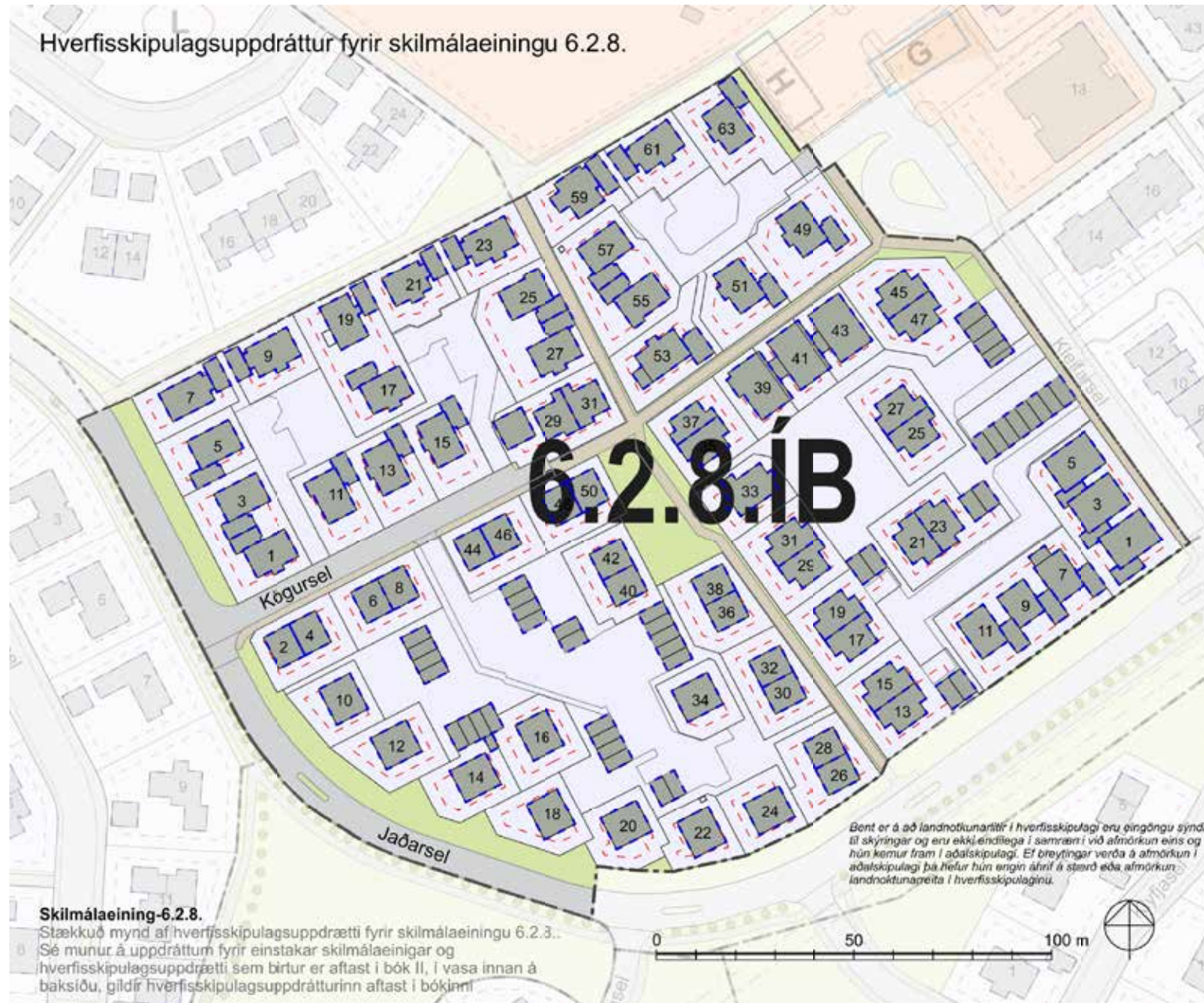
SKILMÁLAEINING

6.2.8

Breiðholt
Seljahverfi

Skilmálaeining
6.2.8 Kögursel og Kleifarsel 1–63 (oddatölur)





Hverfisskipulagsuppdráttur fyrir skilmálaeiningu 6.2.8.

Skilmálaeining-6.2.8.

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsuppdrætti fyrir skilmálaeiningu 6.2.3. Sé munur á uppdráttum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisskipulagsuppdrætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsuppdrátturinn aftast í bókinni.

Bent er á að landnotkunarlíff í hverfisskipulagi eru göngugöngu myndir til skýringar og eru ekki endilega í samræmi við almörkun eins og hún kemur fram í aðalskipulagi. Ef breytingar verða á almörkun í aðalskipulagi þá hefur hún engin áhrif á stærð eða almörkun landnotkunareita í hverfisskipulaginu.

Skýringar

Landnetkun

- Almörkun hverfisskipulags
- Svæði utan hverfisskipulags
- - - Almörkun skilmálaeininga
- Hús í byggingar
- Lotamörk
- Búðarbyggð
- Miðsvæði
- Samfélagsþvæsta
- Verksun og tjónusta
- Þvöðsvæði

Opin svæði - Borgarsvæði

- Hverfisgarður: Garður innan hverss sem þjóna hluta hverss
- Grænt svæði: Gróður við götur og á öðrum stöðum grænna svæða
- Leikisvæði: Hæðbundin leikisvæði með gróðu- og leikmöguleikum
- Dvalarsvæði: Grænt yfirbragð, gróður og leikisvæði
- Kyllisvæði: Aftalið til dvalar og söfnunar á opnu svæði í skóli til helstu umhverfisferðum
- Vatn

Samgöngur

- Götur
- Borgargötur (þéttgötur)
- Ráðstöð (leiðbeinandi staðsetning)
- Gangastíleir / göngustígar
- Megin gönguleing (leiðbeinandi lega)
- Megin hyllestígar (leiðbeinandi lega)
- Niðrandi umgönguleingubúnaður
- Ný umgönguleingubúnaður

Annar

- - - Töknaðarbyggingarlinnur, sjá skilmála
- - - Aðalbyggingarlinnur, sjá skilmála
- Möguleg harkun (fölskyfing)

6.1.1 B

- Númer skilmálaeininga og ríðandi landnotkun
- Búðarbyggð
- Svæðisþvæsta
- GP: Opin svæði
- B: Borgargata
- Þ: Þvöðarsvæði
- V: Verksun og tjónusta
- Grændisvæði (leiðbeinandi lega)
- Dvalarsvæði (leiðbeinandi lega)
- Hæðbundin (leiðbeinandi lega)
- Niðrandi umgönguleingubúnaður
- Hjúðvörn (leiðbeinandi staðsetning)
- Hverfisvörð opna legrun götur
- Kvæði (sjá númer í bók 2)
- Drömun / Aftvöðunarsvæði (Birtuáttir skilmálaeininga)
- Hverfisvörð
- Einstök hús
- Forkeðlar og mjög minjar
- Hámarkshæðir bygginga

Skilmálaeining 6.2.8
Loftmynd sem sýnir
afmörkun
skilmálaeiningarinnar í
hverfinu.



Um skilmálaeiningu

– Í skilmálaeiningu 6.2.8 er íbúðabyggð. Einingin afmarkast af Jaðarseli til suðurs, suðausturs og suðvesturs, Kleifarseli til norðausturs og lóð Seljaskóla til norðurs. Aðkoma að einingunni er um Kögur- og Kleifarsel frá Jaðarseli. Byggðin samanstendur af tveggja hæða einbýlis-, par- og keðjuhúsum sem standa við botnlangagötur. Bílskúrar eru ýmist sambyggðir íbúðarhúsum eða standa stakstæðir innan lóðar eða á sameiginlegum aðkomulóðum. Byggðin er fullmótuð. Engar breytingar hafa verið gerðar á deiliskipulagi innan skilmálaeiningarinnar.

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.*
- *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 útlitun á skipulags- og byggingarskilmálum fyrir svæðið.*

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

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. óhreinun 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

- Einbýlis- eða parhús á einni hæð eða ein hæð og ris.

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-, par- 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 byggingarleyfisumsókn 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 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 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 byggingarreit er að finna á uppdrætti/ korti fyrir aftan. Upplýsingar 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.

Yfirlýsing um byggingaheimilda

- Y** Yfirlýsing um byggingarmagn (m²) úr eldra deiliskipulagi
- Ú** Útskýring – útlitun á yfirlýsingum heimildum. Útskýringar eru birtar fyrir aftan töflu
- H** Heimild – deiliskipulag sem felld er úr gildi þaðan sem byggingarmagn yfirlýsingar
- B** Brúttóflatarmál (m²) núverandi byggingar
- Ó** Ónýtt byggingarmagn (m²) sem yfirlýsingar úr eldra deiliskipulagi
- * Óstaðfest tala
- ** Byggt yfirlýsingar, þarfnast staðfestingar

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Kleifarsel 1	** 207 m ²	Q	H54, H46, H47	207 m ²	0 m ²
Kleifarsel 3	** 204 m ²	Q	H54, H46, H47	204 m ²	0 m ²
Kleifarsel 5	** 204 m ²	Q	H54, H46, H47	204 m ²	0 m ²
Kleifarsel 7	** 220 m ²	Q	H54, H46, H47	220 m ²	0 m ²
Kleifarsel 9	** 179 m ²	Q	H54, H46, H47	179 m ²	0 m ²
Kleifarsel 11	** 205 m ²	Q	H54, H46, H47	205 m ²	0 m ²
Kleifarsel 13	** 152 m ²	Q	H54, H46, H47	152 m ²	0 m ²
Kleifarsel 13-15	** 56 m ²	Q	H54, H46, H47	56 m ²	0 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Kleifarsel 15	** 152 m ²	Q	H54, H46, H47	152 m ²	0 m ²
Kleifarsel 17	** 149 m ²	Q	H54, H46, H47	149 m ²	0 m ²
Kleifarsel 17-19	** 56 m ²	Q	H54, H46, H47	56 m ²	0 m ²
Kleifarsel 19	** 152 m ²	Q	H54, H46, H47	152 m ²	0 m ²
Kleifarsel 21	** 152 m ²	Q	H54, H46, H47	152 m ²	0 m ²
Kleifarsel 21-23	** 56 m ²	Q	H54, H46, H47	56 m ²	0 m ²
Kleifarsel 23	** 152 m ²	Q	H54, H46, H47	152 m ²	0 m ²
Kleifarsel 25	** 149 m ²	Q	H54, H46, H47	149 m ²	0 m ²
Kleifarsel 25-39	** 202 m ²	Q	H54, H46, H47	202 m ²	0 m ²
Kleifarsel 27	** 149 m ²	Q	H54, H46, H47	149 m ²	0 m ²
Kleifarsel 29	** 149 m ²	Q	H54, H46, H47	149 m ²	0 m ²
Kleifarsel 31	** 153 m ²	Q	H54, H46, H47	153 m ²	0 m ²
Kleifarsel 33	** 192 m ²	Q	H54, H46, H47	192 m ²	0 m ²
Kleifarsel 35	** 152 m ²	Q	H54, H46, H47	152 m ²	0 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó	Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Kleifarsel 37	** 115 m ²	Q	H54, H46, H47	115 m ²	0 m ²	Kleifarsel 63	** 213 m ²	O	H54, H46, H47	213 m ²	0 m ²
Kleifarsel 39	** 192 m ²	Q	H54, H46, H47	192 m ²	0 m ²	Kögursel 1	** 217 m ²	O	H54, H46, H47, H59	217 m ²	0 m ²
Kleifarsel 41	** 195 m ²	Q	H54, H46, H47	195 m ²	0 m ²	Kögursel 2	** 135 m ²	P	H54, H46, H47	135 m ²	0 m ²
Kleifarsel 41-47	** 112 m ²	Q	H54, H46, H47	112 m ²	0 m ²	Kögursel 2-8	** 92 m ²	P	H54, H46, H47	92 m ²	0 m ²
Kleifarsel 43	** 195 m ²	Q	H54, H46, H47	195 m ²	0 m ²	Kögursel 3	** 206 m ²	O	H54, H46, H47, H59	206 m ²	0 m ²
Kleifarsel 45	** 152 m ²	Q	H54, H46, H47	152 m ²	0 m ²	Kögursel 4	** 135 m ²	P	H54, H46, H47	135 m ²	0 m ²
Kleifarsel 47	** 152 m ²	Q	H54, H46, H47	152 m ²	0 m ²	Kögursel 5	** 208 m ²	O	H54, H46, H47, H59	208 m ²	0 m ²
Kleifarsel 49	260 m ²	O	H54, H46, H101, H47	259 m ²	0 m ²	Kögursel 6	** 135 m ²	P	H54, H46, H47	135 m ²	0 m ²
Kleifarsel 51	** 216 m ²	O	H54, H46, H47	216 m ²	0 m ²	Kögursel 7	** 229 m ²	O	H54, H46, H47, H59	229 m ²	0 m ²
Kleifarsel 53	** 239 m ²	O	H54, H46, H47	239 m ²	0 m ²	Kögursel 8	** 135 m ²	P	H54, H46, H47	135 m ²	0 m ²
Kleifarsel 55	** 213 m ²	O	H54, H46, H47	213 m ²	0 m ²	Kögursel 9	** 217 m ²	O	H54, H46, H47	217 m ²	0 m ²
Kleifarsel 57	** 210 m ²	O	H54, H46, H47	210 m ²	0 m ²	Kögursel 10	** 176 m ²	P	H54, H46, H47	176 m ²	0 m ²
Kleifarsel 59	** 233 m ²	O	H54, H46, H47	233 m ²	0 m ²	Kögursel 10-16	** 92 m ²	P	H54, H46, H47	92 m ²	0 m ²
Kleifarsel 61	** 228 m ²	O	H54, H46, H47	228 m ²	0 m ²	Kögursel 11	** 230 m ²	O	H54, H46, H47	230 m ²	0 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó	Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Kögursel 12	** 176 m ²	P	H54, H46, H47	176 m ²	0 m ²	Kögursel 25	** 228 m ²	O	H54, H46, H47	228 m ²	0 m ²
Kögursel 13	** 216 m ²	O	H54, H46, H47	216 m ²	0 m ²	Kögursel 26	** 135 m ²	P	H54, H46, H47	135 m ²	0 m ²
Kögursel 14	** 176 m ²	P	H54, H46, H47	176 m ²	0 m ²	Kögursel 26-28	** 47 m ²	P	H54, H46, H47	47 m ²	0 m ²
Kögursel 15	** 216 m ²	O	H54, H46, H47	216 m ²	0 m ²	Kögursel 27	** 228 m ²	O	H54, H46, H47	228 m ²	0 m ²
Kögursel 16	** 176 m ²	P	H54, H46, H47	176 m ²	0 m ²	Kögursel 28	** 135 m ²	P	H54, H46, H47	135 m ²	0 m ²
Kögursel 17	** 219 m ²	O	H54, H46, H47	219 m ²	0 m ²	Kögursel 29	** 155 m ²	O	H54, H46, H47	155 m ²	0 m ²
Kögursel 18	** 176 m ²	P	H54, H46, H47	176 m ²	0 m ²	Kögursel 29-31	** 125 m ²	O	H54, H46, H47	125 m ²	0 m ²
Kögursel 18-24	** 92 m ²	P	H54, H46, H47	92 m ²	0 m ²	Kögursel 30	** 135 m ²	P	H54, H46, H47	135 m ²	0 m ²
Kögursel 19	** 211 m ²	O	H54, H46, H47	211 m ²	0 m ²	Kögursel 30-38	** 115 m ²	P	H54, H46, H47	115 m ²	0 m ²
Kögursel 20	** 176 m ²	P	H54, H46, H47	176 m ²	0 m ²	Kögursel 31	** 155 m ²	O	H54, H46, H47	155 m ²	0 m ²
Kögursel 21	** 206 m ²	O	H54, H46, H47	206 m ²	0 m ²	Kögursel 32	** 135 m ²	P	H54, H46, H47	135 m ²	0 m ²
Kögursel 22	** 176 m ²	P	H54, H46, H47	176 m ²	0 m ²	Kögursel 34	** 176 m ²	P	H54, H46, H47	176 m ²	0 m ²
Kögursel 23	** 234 m ²	O	H54, H46, H47	234 m ²	0 m ²	Kögursel 36	** 135 m ²	P	H54, H46, H47	135 m ²	0 m ²
Kögursel 24	** 176 m ²	P	H54, H46, H47	176 m ²	0 m ²	Kögursel 38	** 135 m ²	P	H54, H46, H47	135 m ²	0 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Kögursel 40	** 135 m ²	P	H54, H46, H47	135 m ²	0 m ²
Kögursel 40-42	** 47 m ²	P	H54, H46, H47	47 m ²	0 m ²
Kögursel 42	** 135 m ²	P	H54, H46, H47	135 m ²	0 m ²
Kögursel 44	** 135 m ²	P	H54, H46, H47	135 m ²	0 m ²
Kögursel 44-50	** 92 m ²	P	H54, H46, H47	92 m ²	0 m ²
Kögursel 46	** 135 m ²	P	H54, H46, H47	135 m ²	0 m ²
Kögursel 48	** 135 m ²	P	H54, H46, H47	135 m ²	0 m ²
Kögursel 50	** 135 m ²	P	H54, H46, H47	135 m ²	0 m ²



Kögur- og Kleifarsel - einbýlishús

Heimild er fyrir minniháttar útbyggingu utan byggingareits, t.d. anddyri, stiga, garðstofu o.þ.h. að hámarki

20 m²

Hámarksstærð bílageymslu

32 m²

– Hámarks hæð langveggja, mælt frá efri brún gólfplötu að þakklæðningu við útbrún veggja er 3,9m.

– Kjallarar eru heimilir.

Bílageymsla

– Bílageymslur parhúsa og einbýlishúsa eru stakstæðar eða í lengjum.

– Bílageymslur keðjuhúsa eru sambyggðar.

– Sérhver íbúð hefur afnot af bílastæði og bifreiðageymslu, innan eða utan einkalóðar. Bílastæði utan einkalóðar skulu vera sérstaklega merkt. Eitt gestabílastæði er fyrir hverjar tvær íbúðir.

– Kvistir eru heimilaðir en samanlögð lengd þeirra má ekki fara yfir 1/3 húslengdar.

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

– Mænisþak með þakhalla á bilinu 40°-45°.

– Þök bílageymslna skulu vera einhalla frá húsi eða flöt. ákvæði þessi gilda ekki um sambyggða bílskúra, utan einkalóða.

– Þakform þeirra er bundið við ris og 30°- 45° þakhalla.

HÚSAGERÐIR

– Einbýlishús og parhús á einni hæð með rishæð ásamt bílageymslu.

Kleifarsel 49

– Heimild er fyrir viðbyggingu á einni hæð, suðaustur af húsinu að hámarki 42 m².

– Heimilt er að nýta þak á viðbyggingu sem þaksvalir.

Kögursel 29

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

– Kvistur er heimilaður á þak bílageymslu að vestan.

Kögursel 31

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

– Kvistur er heimilaður á þak bílageymslu að vestan.

P

Kögursel - einbýlis- og parhús

Heimild er fyrir minniháttar útbyggingu utan byggingareits, t.d. anddyri, stiga, garðstofu o.þ.h. að hámarki

20 m²

Hámarksstærð bílageymslu

32 m²

- Hámarks hæð langveggja, mælt frá efri brún gólfplötu að þakklæðningu við útbrún veggja er 3,9m.
- Kjallarar eru heimilir.

Bílageymsla

- Bílageymslur parhúsa og einbýlishúsa eru stakstæðar eða í lengjum.
- Bílageymslur keðjuhúsa eru sambyggðar.
- Sérhver íbúð hefur afnot af bílastæði og bifreiðageymslu, innan eða utan einkalóðar. Bílastæði utan einkalóðar skulu vera sérstaklega merkt. Eitt gestabílastæði er fyrir hverjar tvær íbúðir.
- Kvistir eru heimilaðir en samanlögð lengd þeirra má ekki fara yfir 1/3 húslengdar.

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

- Mænisþak með þakhalla á bilinu 40°-45°.
- Þök bílageymslna skulu vera einhalla frá húsi eða flöt. ákvæði þessi gilda ekki um sambyggða bílskúra, utan einkalóða.
- Þakform þeirra er bundið við ris og 30°- 45° þakhalla.

HÚSAGERÐIR

- Einbýlishús og parhús á einni hæð með rishæð ásamt bílageymslu.

Q

Kleifarsel - einbýlis-, keðju- og parhús

Heimild er fyrir minniháttar útbyggingu utan byggingareits, t.d. anddyri, stiga, garðstofu o.þ.h. að hámarki

20 m²

Hámarksstærð bílageymslu

32 m²

- Hámarks hæð langveggja, mælt frá efri brún gólfplötu að þakklæðningu við útbrún veggja er 3,9m.
- Kjallarar eru heimilir.

Bílageymsla

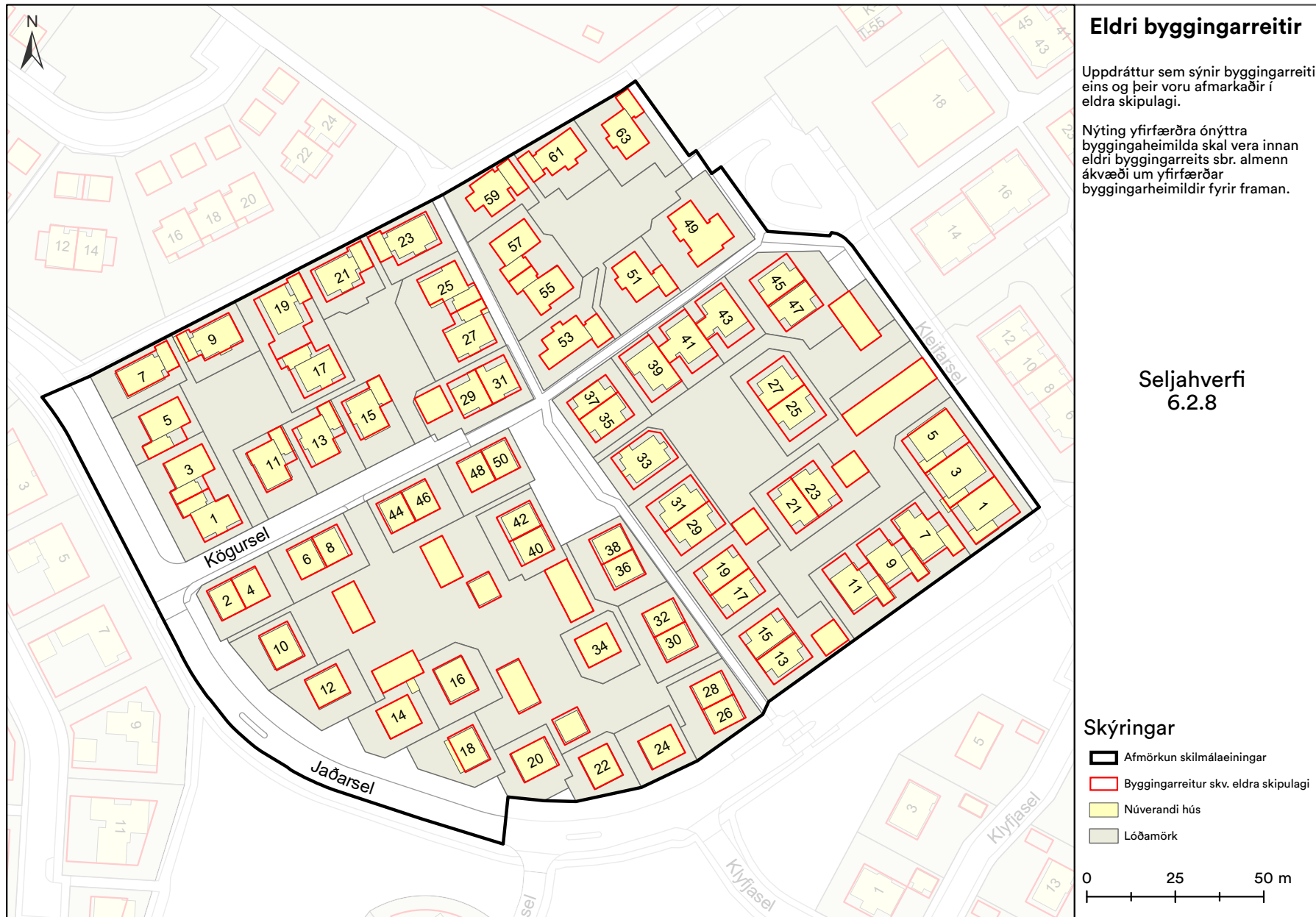
- Bílageymslur parhúsa og einbýlishúsa eru stakstæðar eða í lengjum.
- Bílageymslur keðjuhúsa eru sambyggðar.
- Sérhver íbúð hefur afnot af bílastæði og bifreiðageymslu, innan eða utan einkalóðar. Bílastæði utan einkalóðar skulu vera sérstaklega merkt. Eitt gestabílastæði er fyrir hverjar tvær íbúðir.
- Kvistir eru heimilaðir en samanlögð lengd þeirra má ekki fara yfir 1/3 húslengdar.

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

- Mænisþak með þakhalla á bilinu 40°-45°.
- Þök bílageymslna skulu vera einhalla frá húsi eða flöt. ákvæði þessi gilda ekki um sambyggða bílskúra, utan einkalóða.
- Þakform þeirra er bundið við ris og 30°- 45° þakhalla.

HÚSAGERÐIR

- Einbýlishús, keðjuhús og parhús á einni hæð ásamt bílageymslu.



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.

Rað-, par- og einbýlishús

- Heimilt er að byggja viðbyggingar við öll rað-, par- og einbýlishús í skilmálaeiningunni og má viðbygging hverrar séreignar ekki vera stærri en 20 m² 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.

Viðbótarbyggingaheimildir

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

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
T Kleifarsel 1-5	857	615	0.72	60	9	0.8	684
T Kleifarsel 13-15	586	360	0.61	40	6	0.69	406
T Kleifarsel 17-19	555	357	0.64	40	6	0.73	403
T Kleifarsel 21-23	567	360	0.63	40	6	0.72	406
T Kleifarsel 25-27	483	298	0.62	40	6	0.71	344
T Kleifarsel 29-31	472	302	0.64	40	6	0.74	348
T Kleifarsel 33	303	192	0.63	20	3	0.71	215
T Kleifarsel 35-37	410	267	0.65	40	6	0.76	313
T Kleifarsel 39	250	192	0.77	20	3	0.86	215
T Kleifarsel 41	250	195	0.78	20	3	0.87	218
T Kleifarsel 43	290	195	0.67	20	3	0.75	218
T Kleifarsel 45-47	630	304	0.48	40	6	0.56	350

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
T Kleifarsel 49	569	260	0.46	20	3	0.5	283
T Kleifarsel 51	368	216	0.59	20	3	0.65	239
T Kleifarsel 53	399	239	0.6	20	3	0.66	262
T Kleifarsel 55-57	684	423	0.62	40	6	0.69	469
T Kleifarsel 59	323	233	0.72	20	3	0.79	256
T Kleifarsel 61	341	228	0.67	20	3	0.74	251
T Kleifarsel 63	427	213	0.5	20	3	0.55	236
T Kleifarsel 7-11	911	604	0.66	60	9	0.74	673
T Kögursel 1-3	653	423	0.65	40	6	0.72	469
T Kögursel 10	298	176	0.59	20	3	0.67	199
T Kögursel 11	341	230	0.67	20	3	0.74	253
T Kögursel 12	363	176	0.48	20	3	0.55	199
T Kögursel 13	341	216	0.63	20	3	0.7	239
T Kögursel 14	329	176	0.53	20	3	0.6	199
T Kögursel 15	341	216	0.63	20	3	0.7	239
T Kögursel 16	376	176	0.47	20	3	0.53	199
T Kögursel 17-19	707	430	0.61	40	6	0.67	476
T Kögursel 18	337	176	0.52	20	3	0.59	199
T Kögursel 2-4	383	270	0.7	40	6	0.83	316
T Kögursel 20	314	176	0.56	20	3	0.63	199
T Kögursel 21	327	206	0.63	20	3	0.7	229
T Kögursel 22	276	176	0.64	20	3	0.72	199

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
^T Kögursel 23	338	234	0.69	20	3	0.76	257
^T Kögursel 24	303	176	0.58	20	3	0.66	199
^T Kögursel 25-27	663	456	0.69	40	6	0.76	502
^T Kögursel 26-28	421	270	0.64	40	6	0.75	316
^T Kögursel 29-31	500	435	0.87	40	6	0.96	481
^T Kögursel 30-32	426	270	0.63	40	6	0.74	316
^T Kögursel 34	278	176	0.63	20	3	0.72	199
^T Kögursel 40-42	386	270	0.7	40	6	0.82	316
^T Kögursel 44-46	371	270	0.73	40	6	0.85	316
^T Kögursel 5	320	208	0.65	20	3	0.72	231
^T Kögursel 6-8	396	270	0.68	40	6	0.8	316
^T Kögursel 7	322	229	0.71	20	3	0.78	252
^T Kögursel 9	312	217	0.7	20	3	0.77	240

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 m² 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 hvernar 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 rúmir og ekki er gert ráð fyrir að þeir séu fullnýtir heldur sýna þeir mögulegt svæði fyrir minni viðbyggingar og stakstæðar byggingar. Útfærsla á staðsetningu smærri viðbygginga á sér stað á hönnunarstigi og skal fylgja viðeigandi leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimildir eru nýttar.

Aðalbyggingarreitur

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

Gjöld fyrir byggingarheimildir

- Greiða þarf gatnagerðargjöld fyrir viðbótarfermetra sem samþykkt er að byggja á grundvelli þessa hverfisskipulags skv. lögum nr. 153/2007 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 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 frjáls. Heimilt er að tæknibúnaður fari 1,5 metra upp fyrir gefnar hámarkshæðir á þakfleti, sbr. skilmálalið um tæknibúnað.
- Kvistir eru heimilir þar sem þakhalli leyfir enda falli þeir vel að viðkomandi húsi hvað varðar byggingarstíl, stærð, form og efni.
- Samanlögð breidd kvista skal ekki vera meiri en 1/2 af miðlínu þaks.
- Í leiðbeiningum hverfisskipulags um þakbreytingar er fjallað nánar um hvernig þessi skilyrði eru uppfyllt.

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 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.

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 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

- 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.

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 næringarríkri 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.
- 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 ofanvatnsslusnir**

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.

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
	0	8	8	Kleifarsel 63	0	1	1
Kleifarsel	0	4	4	Kleifarsel 7-11	0	3	3
Kleifarsel 1-5	0	3	3	Kleifarsel bílastæði	0	8	8
Kleifarsel 13-15	0	2	2	Kögursel	0	37	37
Kleifarsel 17-19	0	2	2	Kögursel 1-3	0	2	2
Kleifarsel 21-23	0	2	2	Kögursel 11	0	1	1
Kleifarsel 25*	0	8	8	Kögursel 13	0	1	1
Kleifarsel 41*	0	4	4	Kögursel 15	0	1	1
Kleifarsel 49	0	1	1	Kögursel 17-19	0	2	2
Kleifarsel 51	0	1	1	Kögursel 21	0	1	1
Kleifarsel 53	0	1	1	Kögursel 23	0	1	1
Kleifarsel 55-57	0	2	2	Kögursel 25-27	0	2	2
Kleifarsel 59	0	1	1	Kögursel 29-31	0	2	2
Kleifarsel 61	0	1	1	Kögursel 5	0	1	1

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls	Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Kögursel 7	0	1	1	Kögursel 9	0	1	1

- Bílastæði fyrir hreyfihamlaða, sjá ákvæði gildandi byggingarreglugerðar.
- Innkeyrslur á lóðir eru óbreyttar. Þó er heimilt að breyta innkeyrslum þar sem nýir byggingarreitir koma til nýtingar.
- Óheimilt er að fjölga bílastæðum innan lóðar vegna aukaíbúðar í par-, rað- og sérbylishúsum.
- 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, tempra vind 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.

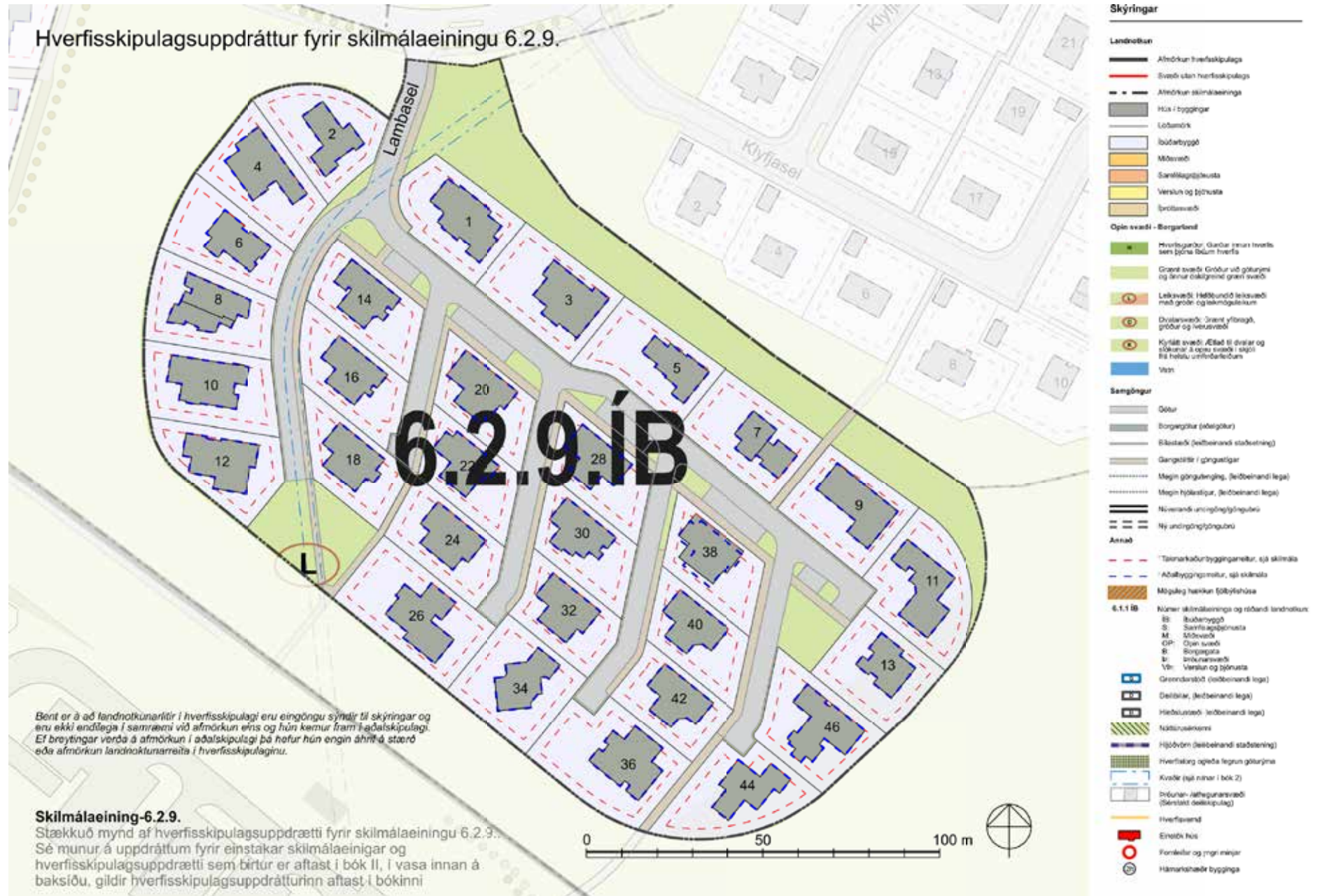
SKILMÁLAEINING

6.2.9

Breiðholt
Seljahverfi

Skilmálaeining
6.2.9 Lambasel





Skilmálaeining 6.2.9
Loftmynd sem sýnir
afmörkun
skilmálaeiningarinnar í
hverfinu.



Um skilmálaeiningu

– Í skilmálaeiningu 6.2.9 er eingöngu íbúðabyggð. Einingin afmarkast af Jaðarseli til norðurs, liggur að sveitarfélagamörkum við Kópavog til suðvesturs og Klyfjaseli til norðausturs. Aðkoma að einingunni er um Lambasel frá Jaðarseli í norðri. Um er að ræða einbýlishúsabyggð á 1–2 hæðum. Byggðin er nánast fullbyggð. Engar breytingar hafa verið gerðar á deiliskipulagi innan einingarinnar.

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 kjöllumur.*
- *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 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 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 almenntri 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 eða ein hæð og ris.

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 byggingarleyfisumsókn 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 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 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. Upplýsingar sýna 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.

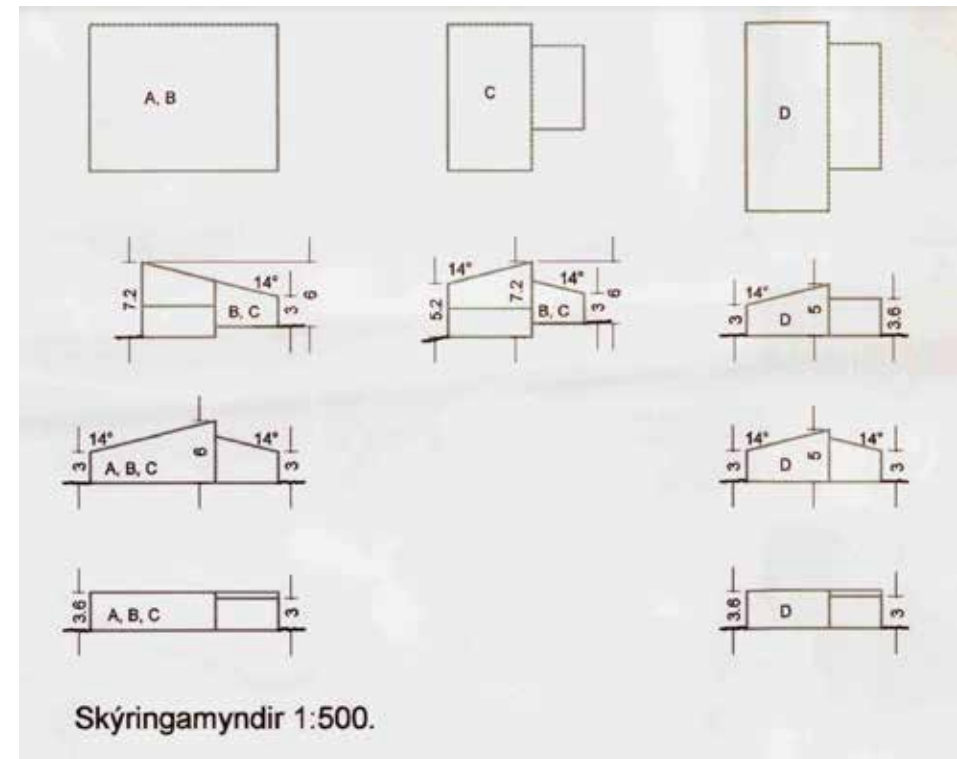
Yfirlýsing byggingsheimilda

- Y** Yfirlýst byggingsarmagn (m²) úr eldra deiliskipulagi
- Ú** Útskýring – útlísta á yfirlýstum heimildum. Útskýringar eru birtar fyrir aftan töflu
- H** Heimild – deiliskipulag sem felld er úr gildi þaðan sem byggingsarmagn yfirlýst
- B** Brúttóflatarmál (m²) núverandi byggingar
- Ó** Ónýtt byggingsarmagn (m²) sem yfirlýst úr eldra deiliskipulagi
- * Óstaðfest tala
- ** Byggt yfirlýst, þarfnast staðfestingar

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Lambasel 1	240 m ²	AW	H54, H93, H80	240 m ²	0 m ²
Lambasel 2	240 m ²	AX	H54, H93, H80	235 m ²	5 m ²
Lambasel 3	240 m ²	AW	H54, H93, H80	240 m ²	0 m ²
Lambasel 4	240 m ²	AX	H54, H93, H80	240 m ²	0 m ²
Lambasel 5	240 m ²	AX	H54, H93, H80	239 m ²	1 m ²
Lambasel 6	240 m ²	AX	H54, H93, H80	240 m ²	0 m ²
Lambasel 7	240 m ²	AX	H54, H93, H80	240 m ²	0 m ²
Lambasel 8	240 m ²	AW	H54, H93, H80	242 m ²	0 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Lambasel 9	240 m ²	AX	H54, H93, H80	242 m ²	0 m ²
Lambasel 10	240 m ²	AW	H54, H93, H80	239 m ²	1 m ²
Lambasel 11	240 m ²	AY	H54, H93, H80	240 m ²	0 m ²
Lambasel 12	240 m ²	AW	H54, H93, H80	246 m ²	0 m ²
Lambasel 13	240 m ²	AX	H54, H93, H80	239 m ²	1 m ²
Lambasel 14	184 m ²	R	H54, H93, H80	187 m ²	0 m ²
Lambasel 16	184 m ²	R	H54, H93, H80	188 m ²	0 m ²
Lambasel 18	184 m ²	R	H54, H93, H80	184 m ²	0 m ²
Lambasel 20	184 m ²	R	H54, H93, H80	185 m ²	0 m ²
Lambasel 22	184 m ²	R	H54, H93, H80	200 m ²	0 m ²
Lambasel 24	184 m ²	R	H54, H93, H80	187 m ²	0 m ²
Lambasel 26	240 m ²	AY	H54, H93, H80	242 m ²	0 m ²
Lambasel 28	184 m ²	R	H54, H93, H80	184 m ²	0 m ²
Lambasel 30	184 m ²	R	H54, H93, H80	182 m ²	2 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Lambasel 32	184 m ²	R	H54, H93, H80	183 m ²	1 m ²
Lambasel 34	240 m ²	AY	H54, H93, H80	240 m ²	0 m ²
Lambasel 36	240 m ²	AY	H54, H93, H80	240 m ²	0 m ²
Lambasel 38	184 m ²	R	H54, H93, H80	183 m ²	1 m ²
Lambasel 40	184 m ²	R	H54, H93, H80	183 m ²	1 m ²
Lambasel 42	184 m ²	R	H54, H93, H80	183 m ²	1 m ²
Lambasel 44	240 m ²	AY	H54, H93, H80	241 m ²	0 m ²
Lambasel 46	240 m ²	AX	H54, H93, H80	240 m ²	0 m ²



Lambasel

Skýringamyndir

AW

Lambasel - einbýlishús

Hámarks byggingarmagn lóðar

240 m²

Annað

- Húsagerð A sbr. skýringarmynd.

- Heildregnar byggingarlínur eru bindandi, sjá mæliblað, skal því hluti af viðkomandi hlið húss fylgja línunni.

- Heimild er fyrir eftirtalda byggingarhluta að fara út fyrir byggingarreit þar sem það brýtur ekki í bága við eldvarnarákvæði: Skyggni yfir anddyri, nettar svalir efri hæða á tveggja hæða hluta húsa, tröppur við innganga, minni háttar útkrögun glugga, nett þakskegg/þakskyggni.

- Á öllum lóðum er gert ráð fyrir tveimur bílastæðum og auk þess einu stæði fyrir hverja lóð á borgarlandi.

- Sorpi skal komið fyrir innan hvernar lóðar.

HÚSAGERÐIR

- Einbýlishús á einni hæð ásamt sambyggðum bílageymslum.

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

- Einhalla og/eða lítt hallandi þök með þakhalla allt að 14°.

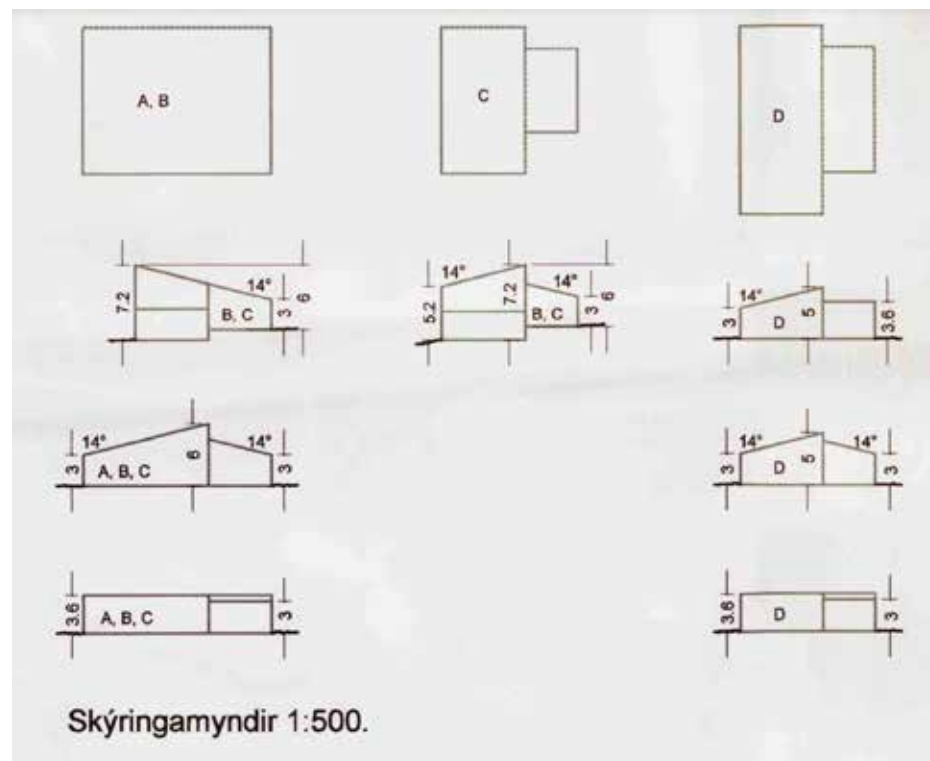
- Einhalla húspök skulu halla niður að norðlægum eða austlægum hliðum húsa til að lágmarka slagskugga.

AX**Lambasel - einbýlishús**

Hámarks byggingarmagn lóðar

240 m²**Annað**

- Húsagerð B, sbr. skýringarmynd.

**Lambasel**

Skýringarmyndir

- Einbýlishús, einnar hæðar eða stölluð og að hluta til á tveimur hæðum þannig að stöllun taki upp landhalla í lóð.
- Heildregnar byggingarlínur eru bindandi, sjá mæliblað, skal því hluti af viðkomandi hlið húss fylgja línunni.
- Heimild er fyrir eftirtalda byggingarhluta að fara út fyrir byggingarreit þar sem það brýtur ekki í bága við eldvarnarákvæði: Skyggni yfir anddyri, nettar svalir efri hæða á tveggja hæða hluta húsa, tröppur við innganga, minni háttar útkrögun glugga, nett þakskegg/þakskyggni.

- Á öllum lóðum er gert ráð fyrir tveimur bílastæðum og auk þess einu stæði fyrir hverja lóð á borgarlandi.

- Sorpi skal komið fyrir innan hvernar lóðar.

HÚSAGERÐIR

- Einbýlishús á einni til tveimur hæðum ásamt sambyggðum bílageymslum.

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

- Einhalla og/eða lítt hallandi þök með þakhalla allt að 14°.

- Einhalla húspök skulu halla niður að norðlægum eða austlægum hliðum húsa til að lágmarka slagskugga.

AY

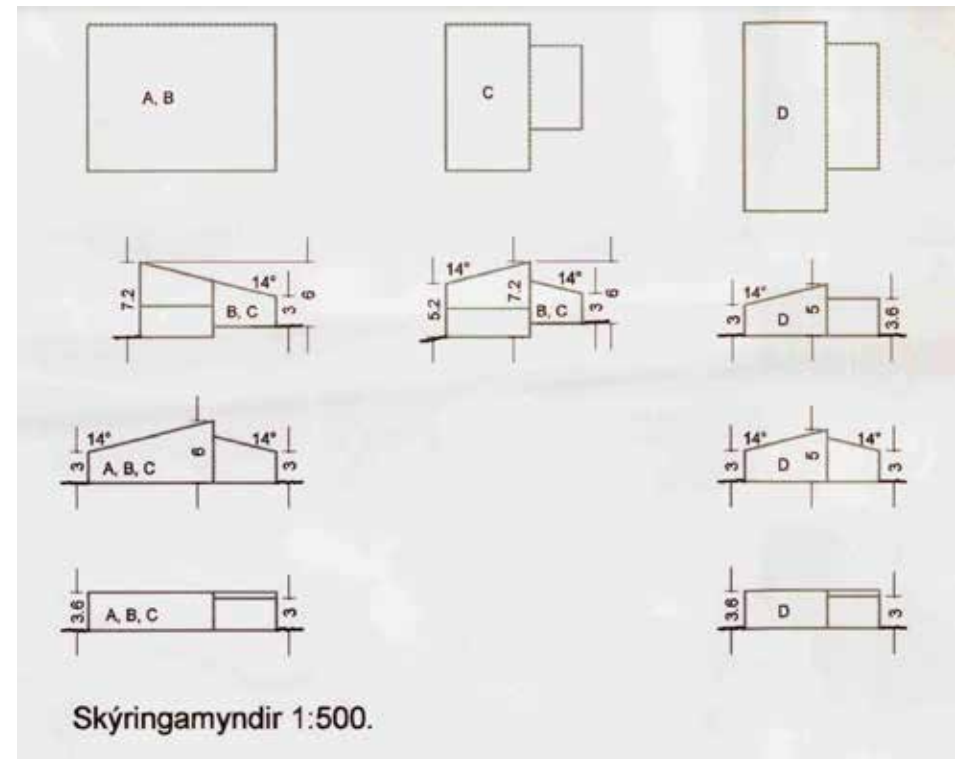
Lambasel - einbýlishús

Hámarks byggingarmagn lóðar

240 m²

Annað

- Húsagerð C, sbr. skýringarmynd.



Lambasel

Skýringarmyndir

- Einbýlishús, einnar hæðar eða stölluð og að hluta til á tveimur hæðum þannig að stöllun taki upp landhalla í lóð.

- Heildregnar byggingarlínur eru bindandi, sjá mælibleð, skal því hluti af viðkomandi hlið húss fylgja línunni.

- Heimild er fyrir eftirtalda byggingarhluta að fara út fyrir byggingarreit þar sem það brýtur ekki í bága við eldvarnarákvæði: Skyggni yfir anddyri, nettar svalir efri hæða á tveggja hæða hluta húsa, tröppur við innganga, minni háttar útkrögun glugga, nett þakskegg/þakskyggni.

- Byggingarreitir bílskúra eru 2 metrar frá lóðarmörkum. Ekki er heimit að hafa glugga í bílskúrum í átt að lóðarmörkum.
- Á öllum lóðum er gert ráð fyrir tveimur bílastæðum og auk þess einu stæði fyrir hverja lóð á borgarlandi.
- Sorpi skal komið fyrir innan hvernar lóðar.

HÚSAGERÐIR

- Einbýlishús á einni til tveimur hæðum ásamt sambyggðum bílageymslum.

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

- Einhalla og/eða lítt hallandi þök með þakhalla allt að 14°.
- Einhalla húspök skulu halla niður að norðlægum eða austlægum hliðum húsa til að lágmarka slagskugga.

- Heimild er fyrir eftirtalda byggingarluta að fara út fyrir byggingarreit þar sem það brýtur ekki í bága við eldvarnarákvæði: Skyggni yfir anddyri, nettar svalir efri hæða á tveggja hæða hluta húsa, tröppur við innganga, minni háttar útkrögun glugga, nett þakskegg/þaksbyggni.
- Á öllum lóðum er gert ráð fyrir tveimur bílastæðum og auk þess einu stæði fyrir hverja lóð á borgarlandi.
- Sorpi skal komið fyrir innan hvernar lóðar.

R

Lambasel - einbýlishús

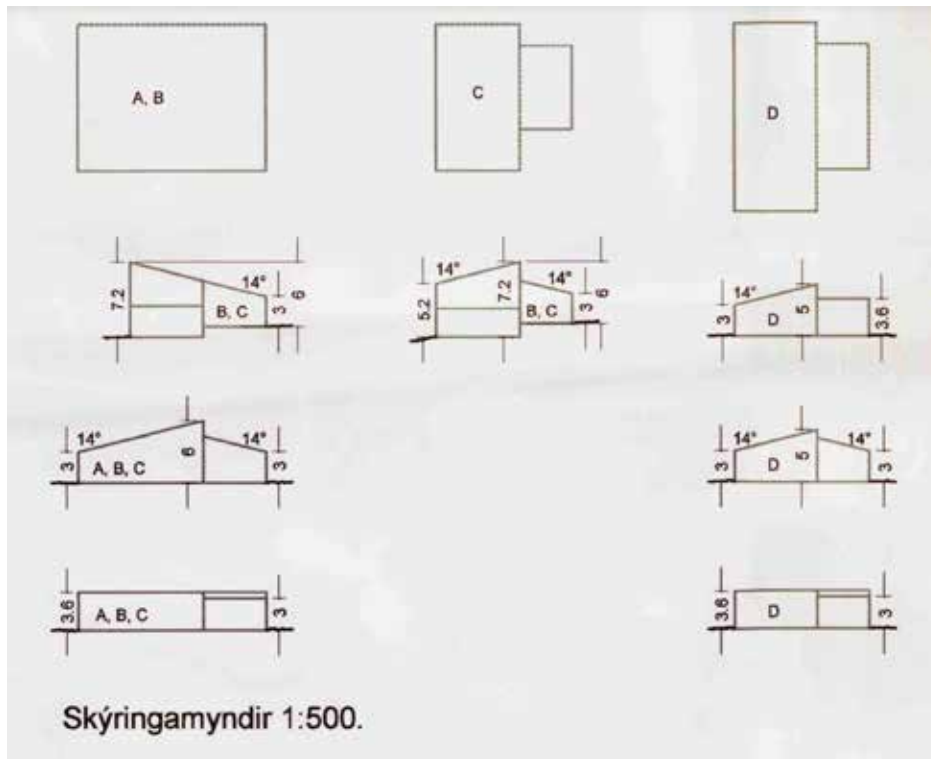
Aðalhús allt að	144 m ²
Útbygging sunnan húsa sem gefa skjólgóða króka til suðaustur og suðvesturs	40 m ²

Bílageymsla

- Bílageymslur eru sambyggðar húsi.

Annað

- Byggingarlína er aðeins 2 m frá norðurlóðarmörkum.
- Á norðurvegg er aðeins heimilt að hafa glugga yfir 1.8 m hæð yfir aðalgólfi.
- Landhalli skal tekinn upp þannig að lóð halli niður að götu neðan húsa.
- Heildregnar byggingarlínur eru bindandi, sjá mælibleð, skal því hluti af viðkomandi hlið húss fylgja línunni.

**Lambasel**

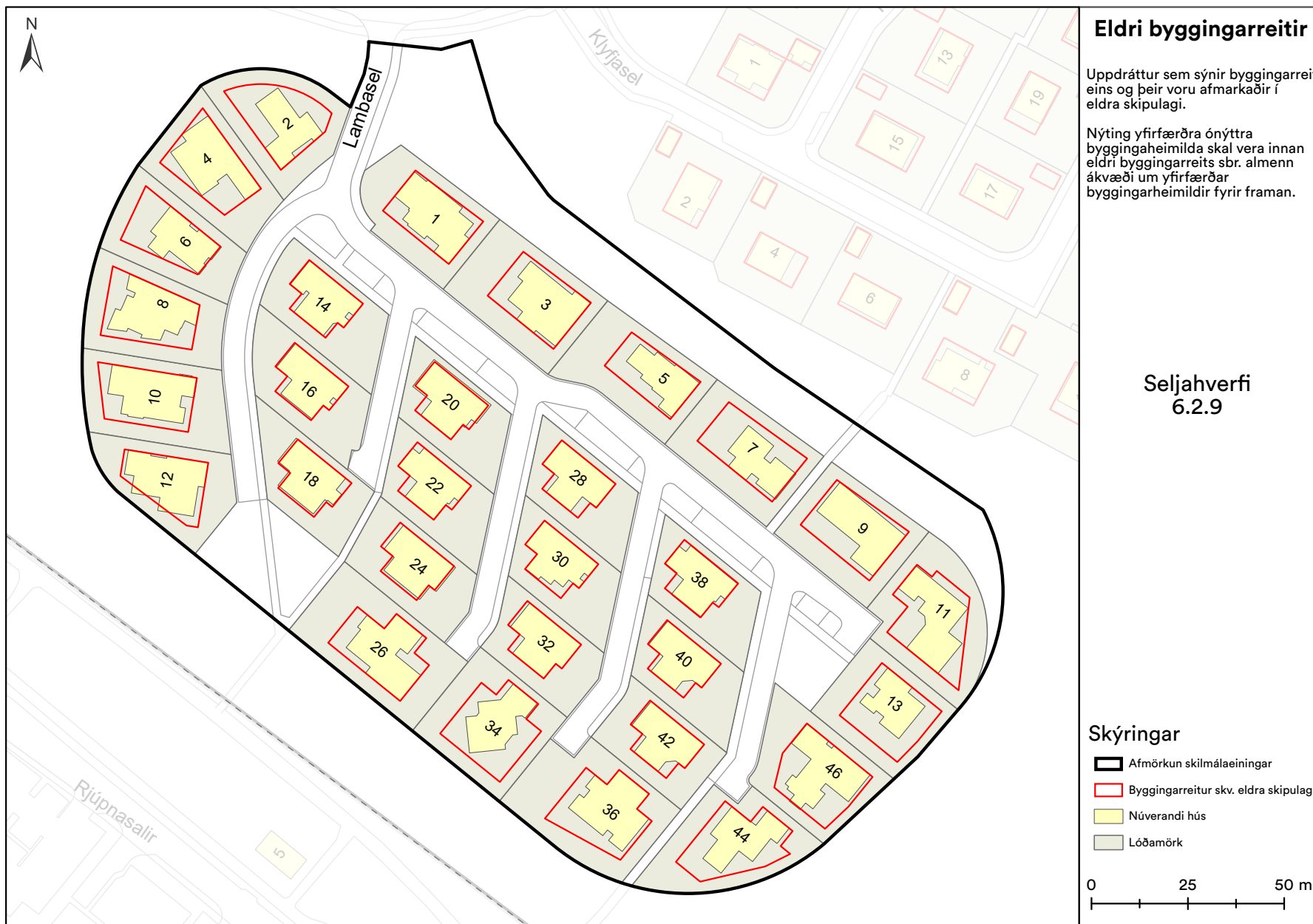
Skýringamyndir

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

- Einhalla og/eða lítt hallandi þök með þakhalla allt að 14°.
- Ef um einhalla þak er að ræða á aðalhúsi, skal því halla niður að norðanverðu til að lágmarka slagskugga.

HÚSAGERÐIR

- Einbýlishús á einni hæð ásamt sambyggðum bílageymslum.
- Gerð D sbr. skýringarmynd.



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 skuggavarpum 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 húsaerð.
- 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 m² 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 m² 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:

- *Lambasel 3, 5, 7, 36.*

Sjá leiðbeiningar

- **Einbýlishús**

Viðbótarbyggingaheimildir

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

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
T Lambasel 1	734	240	0.33	40	6	0.39	286
T Lambasel 10	796	240	0.3	40	6	0.36	286
T Lambasel 11	874	240	0.27	40	6	0.33	286
T Lambasel 12	697	246	0.35	40	6	0.42	292
T Lambasel 13	711	240	0.34	40	6	0.4	286
T Lambasel 14	670	187	0.28	40	6	0.35	233
T Lambasel 16	677	188	0.28	40	6	0.35	234
T Lambasel 18	604	184	0.3	40	6	0.38	230
T Lambasel 2	747	240	0.32	40	6	0.38	286
T Lambasel 20	608	185	0.3	40	6	0.38	231
T Lambasel 22	608	200	0.33	40	6	0.4	246
T Lambasel 24	646	187	0.29	40	6	0.36	233

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
T Lambasel 26	951	242	0.25	40	6	0.3	288
T Lambasel 28	608	184	0.3	40	6	0.38	230
T Lambasel 3	839	240	0.29	40	6	0.34	286
T Lambasel 30	608	184	0.3	40	6	0.38	230
T Lambasel 32	579	184	0.32	40	6	0.4	230
T Lambasel 34	812	240	0.3	40	6	0.35	286
T Lambasel 36	985	240	0.24	40	6	0.29	286
T Lambasel 38	608	184	0.3	40	6	0.38	230
T Lambasel 4	759	240	0.32	40	6	0.38	286
T Lambasel 40	608	184	0.3	40	6	0.38	230
T Lambasel 42	575	184	0.32	40	6	0.4	230
T Lambasel 44	804	241	0.3	40	6	0.36	287
T Lambasel 46	781	240	0.31	40	6	0.37	286
T Lambasel 5	753	240	0.32	40	6	0.38	286
T Lambasel 6	686	240	0.35	40	6	0.42	286
T Lambasel 7	770	240	0.31	40	6	0.37	286
T Lambasel 8	789	242	0.31	40	6	0.37	288
T Lambasel 9	765	242	0.32	40	6	0.38	288

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 m² 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 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 frjáls. Heimilt er að tæknibúnaður fari 1,5 metra upp fyrir gefnar hámarkshæðir á þakfleti, sbr. skilmálalið um tæknibúnað.
- Kvistir eru heimilir þar sem þakhalli leyfir enda falli þeir vel að viðkomandi húsi hvað varðar byggingarstíl, stærð, form og efni.
- Samanlögð breidd kvista skal ekki vera meiri en 1/2 af miðlinu þaks.
- Í leiðbeiningum hverfisskipulags um þakbreytingar er fjallað nánar um hvernig þessi skilyrði eru uppfyllt.

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 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 nágrennalóð.

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

- 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.

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 hverfisskipulagsupprátt.
- 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. 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

➤ [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.

- 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

Almenn ákvæði

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

Sérbylí, 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 úrgangslaunir 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 næringarríki gróður mold 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.

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

- Við nýframkvæmdir á borgarlandi skal leitast við að innleiða blágrænar ofanvatnslausnir, s.s. við hönnun og útfærslur á almenningssvæðum, 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. 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
Lambasel 1	0	2	2	Lambasel 2	0	2	2
Lambasel 10	0	2	2	Lambasel 20	0	2	2
Lambasel 11	0	2	2	Lambasel 22	0	2	2
Lambasel 12	0	2	2	Lambasel 24	0	2	2
Lambasel 13	0	2	2	Lambasel 26	0	2	2
Lambasel 14	0	2	2	Lambasel 28	0	2	2
Lambasel 16	0	2	2	Lambasel 3	0	2	2
Lambasel 18	0	2	2	Lambasel 30	0	2	2

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls	Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Lambasel 32	0	2	2	Lambasel 44	0	2	2
Lambasel 34	0	2	2	Lambasel 46	0	2	2
Lambasel 36	0	2	2	Lambasel 5	0	2	2
Lambasel 38	0	2	2	Lambasel 6	0	2	2
Lambasel 4	0	2	2	Lambasel 7	0	2	2
Lambasel 40	0	2	2	Lambasel 8	0	2	2
Lambasel 42	0	2	2	Lambasel 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 aukaíbúðar í par-, rað- og sérbylishúsum.
- 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, 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

6.2.10

Breiðholt
Seljahverfi

Skilmálaeining
6.2.10 Klyfja-, Kalda-, Jóru- og Jakasel



Skilmálaeining 6.2.10

Loftmynd sem sýnir
afmörkun
skilmálaeiningarinnar í
hverfinu.



Um skilmálaeiningu

– Í skilmálaeiningu 6.2.10 er íbúðabyggð og opin svæði. Innan einingarinnar eru fjórar botnlangagötur: Klyfja-, Kalda-, Jóru- og Jakasel, sem allar ganga út frá Jaðarseli til suðvesturs og liggja í jaðri Vatnsendahæðar. Byggðin einkennist af einbýlis- og keðjuhúsum á tveimur hæðum með kjallara. Bílskúrar eru ýmist sambyggðir, innbyggðir eða stakstæðir á lóð. Við nokkur hús í jaðri byggðarinnar við opið svæði Vatnsendahæðar eru hesthús, sbr. heimild í eldra deiliskipulagi. Nokkrar breytingar hafa verið gerðar á deiliskipulagi innan skilmálaeiningarinnar sem snúa m.a. að breytingum á lóðamörkum, fyrirkomulagi bílskúra og aukaíbúðum.

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 kjöllum.*
- *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 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

- 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

- Einbýlis-, þar- og raðhús á einni hæð með mænispaki og nýtanlegri rishæð og kjallara þar sem landhalli og jarðvegsdýpi gefur tilefni til. Heimilt er að hafa hesthús á efstu lóðum sem standa við jaðar byggðar.
- Við Jakasel 7A er dreifistöð Veitna ohf. (16 m²– 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 byggingarleyfisumsókn 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 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 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 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.

Kaldasel 18–26

- Samkvæmt eldra deiliskipulagi var heimilt að koma fyrir fimm samtengdum bílgeymslum austast á lóðinni en bílgeymslur hafa hins vegar verið sambyggðar við hvert hús. Í hverfisskipulagi er því felld niður heimild fyrir samtengdum bílgeymslum austast á lóðinni.

Yfurfærsla byggingaheimilda

- Y** Yfurfært byggingarmagn (m²) úr eldra deiliskipulagi
- Ú** Útskýring – útlistun á yfurfærðum heimildum. Útskýringar eru birtar fyrir aftan töflu
- H** Heimild – deiliskipulag sem felld er úr gildi þaðan sem byggingarmagn yfurfærast
- B** Brúttóflatarmál (m²) núverandi byggingar
- Ó** Ónýtt byggingarmagn (m²) sem yfurfærast úr eldra deiliskipulagi
- * Óstaðfest tala
- ** Byggt yfurfært, þarfnast staðfestingar

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Jakasel 1, 1A	** 403 m ²	S	H54, H49, H51, H56, H48	403 m ²	0 m ²
Jakasel 2	** 230 m ²	S	H54, H49, H51, H57, H48	230 m ²	0 m ²
Jakasel 3	** 225 m ²	S	H54, H49, H51, H48	225 m ²	0 m ²
Jakasel 4	** 207 m ²	S	H54, H49, H51, H48	207 m ²	0 m ²
Jakasel 5, 5A	** 448 m ²	S	H54, H49, H51, H48	448 m ²	0 m ²
Jakasel 6	** 212 m ²	S	H54, H49, H51, H48	212 m ²	0 m ²
Jakasel 7	** 252 m ²	S	H54, H49, H51, H48	252 m ²	0 m ²
Jakasel 8	** 106 m ²	S	H54, H49, H51, H48	106 m ²	0 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Jakasel 8-10	** 0 m ²	S	H54, H49, H51, H48	0 m ²	0 m ²
Jakasel 9	** 219 m ²	S	H54, H49, H51, H48	219 m ²	0 m ²
Jakasel 10	** 106 m ²	S	H54, H49, H51, H48	106 m ²	0 m ²
Jakasel 11	** 231 m ²	S	H54, H49, H51, H48	231 m ²	0 m ²
Jakasel 12	** 222 m ²	S	H54, H49, H51, H48	222 m ²	0 m ²
Jakasel 13	** 300 m ²	S	H54, H49, H51, H48	300 m ²	0 m ²
Jakasel 14	** 230 m ²	S	H54, H49, H51, H48	230 m ²	0 m ²
Jakasel 15	** 219 m ²	AV	H54, H49, H51, H48	219 m ²	0 m ²
Jakasel 16	** 258 m ²	S	H54, H49, H51, H48	258 m ²	0 m ²
Jakasel 17	** 200 m ²	AV	H54, H49, H51, H48	200 m ²	0 m ²
Jakasel 18	** 298 m ²	S	H54, H49, H51, H48	298 m ²	0 m ²
Jakasel 19	** 251 m ²	AV	H54, H49, H51, H48	251 m ²	0 m ²
Jakasel 20	** 327 m ²	S	H54, H49, H51, H48	327 m ²	0 m ²
Jakasel 21	** 211 m ²	AV	H54, H49, H51, H48	211 m ²	0 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó	Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Jakasel 22	** 327 m ²	S	H54, H49, H51, H48	327 m ²	0 m ²	Jakasel 38	** 228 m ²	S	H54, H49, H51, H48	228 m ²	0 m ²
Jakasel 23	** 204 m ²	AV	H54, H49, H51, H48	204 m ²	0 m ²	Jakasel 40	** 221 m ²	S	H54, H49, H51, H48	221 m ²	0 m ²
Jakasel 24	** 250 m ²	S	H54, H49, H51, H48	250 m ²	0 m ²	Jakasel 42	** 218 m ²	S	H54, H49, H51, H48	218 m ²	0 m ²
Jakasel 25	** 256 m ²	AF	H54, H49, H48	256 m ²	0 m ²	Jakasel 44	** 220 m ²	S	H54, H49, H51, H48	220 m ²	0 m ²
Jakasel 26	** 198 m ²	S	H54, H49, H51, H48	198 m ²	0 m ²	Jakasel 7A	** 16 m ²	AB	H54, H49, H51	16 m ²	0 m ²
Jakasel 27	** 289 m ²	AF	H54, H49, H50, H48	289 m ²	0 m ²	Jórusel 1	287 m ²	T	H54, H45, H42, H62	316 m ²	0 m ²
Jakasel 28	** 199 m ²	S	H54, H49, H51, H48	199 m ²	0 m ²	Jórusel 2	287 m ²	T	H54, H45, H42	294 m ²	0 m ²
Jakasel 29	** 191 m ²	AF	H54, H49, H48	191 m ²	0 m ²	Jórusel 3	287 m ²	T	H54, H45, H42, H62	225 m ²	62 m ²
Jakasel 30	** 283 m ²	S	H54, H49, H51, H48	283 m ²	0 m ²	Jórusel 4	287 m ²	T	H54, H45, H42	338 m ²	0 m ²
Jakasel 31	** 187 m ²	AF	H54, H49, H50, H48	187 m ²	0 m ²	Jórusel 5	287 m ²	T	H54, H45, H42, H62	338 m ²	0 m ²
Jakasel 32	** 331 m ²	S	H54, H49, H51, H48	331 m ²	0 m ²	Jórusel 6	287 m ²	T	H54, H45, H42	458 m ²	0 m ²
Jakasel 33	** 215 m ²	S	H54, H49, H51, H106, H48	215 m ²	0 m ²	Jórusel 7	287 m ²	T	H54, H45, H42, H62	332 m ²	0 m ²
Jakasel 34	** 294 m ²	S	H54, H49, H51, H48	294 m ²	0 m ²	Jórusel 8	300 m ²	T	H54, H45, H100, H42	286 m ²	14 m ²
Jakasel 36	** 228 m ²	S	H54, H49, H51, H48	228 m ²	0 m ²	Jórusel 9	287 m ²	T	H54, H45, H42	329 m ²	0 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó	Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Jórusel 10	287 m ²	T	H54, H45, H42	255 m ²	32 m ²	Jórusel 26	287 m ²	T	H54, H45, H42	323 m ²	0 m ²
Jórusel 11	287 m ²	T	H54, H45, H42	240 m ²	47 m ²	Kaldasel 1	287 m ²	T	H54, H43, H55, H42	241 m ²	46 m ²
Jórusel 12	302 m ²	U	H54, H45, H42	299 m ²	3 m ²	Kaldasel 2	287 m ²	T	H54, H43, H42	233 m ²	54 m ²
Jórusel 13	287 m ²	T	H54, H45, H42	288 m ²	0 m ²	Kaldasel 3	287 m ²	T	H54, H43, H42	319 m ²	0 m ²
Jórusel 14	302 m ²	U	H54, H45, H42	345 m ²	0 m ²	Kaldasel 4	287 m ²	T	H54, H43, H42	227 m ²	60 m ²
Jórusel 15	287 m ²	T	H54, H45, H42	339 m ²	0 m ²	Kaldasel 5	287 m ²	T	H54, H43, H42	331 m ²	0 m ²
Jórusel 16	287 m ²	T	H54, H45, H42	238 m ²	49 m ²	Kaldasel 6	** 304 m ²	AS	H54, H43, H42	304 m ²	0 m ²
Jórusel 17	287 m ²	T	H54, H45, H42	275 m ²	12 m ²	Kaldasel 8	** 304 m ²	AS	H54, H43, H42	304 m ²	0 m ²
Jórusel 18	287 m ²	T	H54, H45, H42	326 m ²	0 m ²	Kaldasel 9	287 m ²	T	H54, H43, H42	328 m ²	0 m ²
Jórusel 20	302 m ²	U	H54, H45, H42	257 m ²	45 m ²	Kaldasel 10	** 304 m ²	AS	H43, H42, H54	304 m ²	0 m ²
Jórusel 21	287 m ²	T	H54, H45, H42	270 m ²	17 m ²	Kaldasel 11	302 m ²	U	H54, H43, H95, H42	374 m ²	0 m ²
Jórusel 22	302 m ²	U	H54, H45, H42	211 m ²	91 m ²	Kaldasel 12	** 304 m ²	AS	H54, H43, H42	304 m ²	0 m ²
Jórusel 23	287 m ²	T	H54, H45, H42	235 m ²	52 m ²	Kaldasel 13	302 m ²	U	H54, H43, H63, H95, H42	271 m ²	31 m ²
Jórusel 24	287 m ²	T	H54, H45, H42	297 m ²	0 m ²	Kaldasel 14	** 306 m ²	AS	H54, H43, H42	306 m ²	0 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó	Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Kaldasel 15	302 m ²	U	H54, H43, H95, H42	305 m ²	0 m ²	Klyfjasel 6	287 m ²	T	H54, H44, H42	218 m ²	69 m ²
Kaldasel 17	302 m ²	U	H54, H43, H95, H42	330 m ²	0 m ²	Klyfjasel 7	287 m ²	T	H54, H44, H42	216 m ²	71 m ²
Kaldasel 18	** 317 m ²	AS	H54, H43, H42	317 m ²	0 m ²	Klyfjasel 8	287 m ²	T	H54, H44, H42	354 m ²	0 m ²
Kaldasel 19	302 m ²	U	H54, H43, H95, H42	325 m ²	0 m ²	Klyfjasel 9	287 m ²	T	H54, H44, H42	236 m ²	51 m ²
Kaldasel 20	** 317 m ²	AS	H54, H43, H42	317 m ²	0 m ²	Klyfjasel 10	302 m ²	U	H54, H44, H42	191 m ²	111 m ²
Kaldasel 21	287 m ²	T	H54, H43, H42	293 m ²	0 m ²	Klyfjasel 11	287 m ²	T	H54, H44, H42	242 m ²	45 m ²
Kaldasel 22	** 317 m ²	AS	H54, H43, H42	317 m ²	0 m ²	Klyfjasel 12	** 358 m ²	U	H54, H44, H94, H42	275 m ²	83 m ²
Kaldasel 24	** 317 m ²	AS	H54, H43, H42	317 m ²	0 m ²	Klyfjasel 13	287 m ²	T	H54, H44, H42	283 m ²	4 m ²
Kaldasel 26	** 317 m ²	AS	H54, H43, H42	317 m ²	0 m ²	Klyfjasel 14	287 m ²	T	H54, H44, H94, H42	258 m ²	29 m ²
Klyfjasel 1	287 m ²	T	H54, H44, H42	289 m ²	0 m ²	Klyfjasel 15	287 m ²	T	H54, H44, H42	240 m ²	47 m ²
Klyfjasel 2	287 m ²	T	H54, H44, H42	403 m ²	0 m ²	Klyfjasel 16	287 m ²	T	H54, H44, H42	295 m ²	0 m ²
Klyfjasel 3	287 m ²	T	H54, H44, H42	280 m ²	7 m ²	Klyfjasel 17	287 m ²	T	H54, H44, H42	220 m ²	67 m ²
Klyfjasel 4	287 m ²	T	H54, H44, H42	197 m ²	90 m ²	Klyfjasel 18	302 m ²	U	H54, H44, H61, H42	354 m ²	0 m ²
Klyfjasel 5	287 m ²	T	H54, H44, H42	294 m ²	0 m ²	Klyfjasel 19	287 m ²	T	H54, H44, H42	263 m ²	24 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Klyfjasel 20	302 m ²	U	H54, H44, H42	244 m ²	58 m ²
Klyfjasel 21	287 m ²	T	H54, H44, H42	301 m ²	0 m ²
Klyfjasel 22	287 m ²	T	H54, H44, H42	308 m ²	0 m ²
Klyfjasel 23	287 m ²	T	H54, H44, H42	301 m ²	0 m ²
Klyfjasel 24	287 m ²	T	H54, H44, H42	249 m ²	38 m ²
Klyfjasel 25	287 m ²	T	H54, H44, H42	231 m ²	56 m ²
Klyfjasel 26	302 m ²	U	H54, H44, H72, H42	297 m ²	5 m ²
Klyfjasel 28	302 m ²	U	H54, H44, H42	216 m ²	86 m ²
Klyfjasel 30	287 m ²	T	H54, H44, H42	360 m ²	0 m ²

AB

Annað

Jakasel 7A HÚSAGERÐIR

– Spennustöð á einni hæð.

AF

Jakasel 25-31

Heildarstærð grunnflatar aðalhúss að hámarki	90 m ²
Hámarksstærð bílageymslu	35 m ²
Hámarksstærð útbyggingar utan byggingarreits	12 m ²

– Mesta vegg hæð langveggja íbúðarhúss er 2,7 m frá gólfplötu að þakklæðningu við útbrún veggja.

– Mesta vegg hæð langveggja bílageymslu er 2,5 m frá gólfplötu að þakklæðningu við útbrún veggja.

Annað

– Kjallarar eru heimilaðir þar sem landhalli gefur tilefni til.

– Heimilt er að byggja léttar útbyggingu frá aðalhúsi sem nær lítilsháttar út fyrir byggingarreit.

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

– Mænispak með þakhalla á bilinu 40°–45°.

– Bílageymsla skal vera með sama þakhalla og einbýlishús.

HÚSAGERÐIR

– Einbýlishús á einni hæð með nýtanlegri rishæð ásamt bílageymslu.

AS

Kaldasel - raðhús

Hámarkstærð grunnflatar raðhúsa án tengibyggingar	110 m ²
Hámarksstærð tengibyggingar/bílageymslu	28 m ²
Hámarksstærð léttar útbyggingar frá aðalhúsi sem nær lítilsháttar út fyrir byggingarreit.	10 m ²

Annað

- Mesta hæð langveggja er 3,7 m mælt frá gólfplötu að þakklæðningu við útbrún veggja.
- Tengibyggingar/bílageymslur skulu ekki ná upp fyrir steiptan langvegg aðalhúss.
- Kjallari heimilaður þar sem landhalli leyfir.

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

- Mænisþak með þakhalla á bilinu 40–45°.
- Kvistir eru heimilaðir en breidd kvista má ekki fara yfir ¼ húslengdar. Mælt er með rislaga kvistum.

HÚSAGERÐIR

- Raðhús á einni hæð með nýtanlegri rishæð ásamt bílageymslu í tengibyggingu.

AV**Jakasel - raðhús**

Heildarstærð grunnflatar raðhúsa án tengibyggingar	120 fm
Hámarksstærð bílageymslu/tengibyggingar	35 m ²

- Hámarkshæð langveggja er 3,7 m mælt frá gólfplötu að þakklæðningu við útbrún veggja.
- Hámarkshæð langveggja bílskúrs/tengibyggingar er 2,5 m mælt frá gólfplötu að þakklæðningu við útbrún veggja.
- Tengibyggingar skulu ekki ná upp fyrir steiptan langvegg aðalhúss.

Bílageymsla

- Milli raðhúsa eru tengibyggingar með bílageymslum.

Annað

- Heimilt er að byggja léttu útbyggingu frá aðalhúsi sem nær lítilsháttar út fyrir byggingarreit.
- Kvistir eru heimilaðir. Breidd kvista má ekki fara yfir ¼ húslengdar. Mælt er með rislaga kvistum.
- Kjallarar eru heimilaðir þar sem landhalli gefur tilefni til.

HÚSAGERÐIR

- Raðhús á einni hæð með nýtanlegri rishæð ásamt bílageymslu/ tengibyggingu.

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

- Mænisþak með þakhalla á bilinu 40–45°.

S**Jakasel - einbýlishús**

Heildarstærð grunnflatar aðalhúss	120 fm
Hámarsstærð bílageymslu	35 m ²
Hámarksstærð útbyggingar utan byggingarreits	12 m ²

- Hámarkshæð langveggja er 3,7 m mælt frá gólfplötu að þakklæðningu við útbrún veggja.
- Hámarkshæð langveggja bílskúrs er 2,5 m mælt frá gólfplötu að þakklæðningu við útbrún veggja.

Annað

- Heimilt er að byggja léttu útbyggingu frá aðalhúsi sem nær lítilsháttar út fyrir byggingarreit.
- Kvistir eru heimilaðir. Breidd kvista má ekki fara yfir ¼ húslengdar. Mælt er með rislaga kvistum.
- Kjallarar eru heimilaðir þar sem landhalli gefur tilefni til.

HÚSAGERÐIR

- Einbýlishús á einni hæð með nýtanlegri rishæð ásamt sérstæðri bílageymslu.

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

- Mænisþak með þakhalla á bilinu 40–45°.
- Bílskúrþak einbýlishúsa skal vera með sama þakhalla.

Jakasel 1, 1A

- Heildarstærð grunnflatar aðalhúss og raðhúsa án tengibyggingar má vera 120 m² brúttó og í tilfelli parhúsa deilist sá grunnflötur milli íbúða.

Jakasel 5, 5A

- Heildarstærð grunnflatar aðalhúss og raðhúsa án tengibyggingar má vera 120 m² brúttó og í tilfelli parhúsa deilist sá grunnflötur milli íbúða.

Jakasel 8

- Heildarstærð grunnflatar aðalhúss og raðhúsa án tengibyggingar má vera 120 m² brúttó og í tilfelli parhúsa deilist sá grunnflötur milli íbúða.

Jakasel 10

- Heildarstærð grunnflatar aðalhúss og raðhúsa án tengibyggingar má vera 120 m² brúttó og í tilfelli parhúsa deilist sá grunnflötur milli íbúða.

Jakasel 33

- Heimild er fyrir niðurgrafinni geymslu að hámarki 43 m².
- Heimilt er að nýta þak geymslunnar sem sólpall.
- Byggingarreitur fyrir bílageymslu var felldur niður.

**Klyfja-, Kalda- og Jórusel - einbýlishús**

Hámarkstærð grunnflatar einbýlishúsa

110 m²

Hámarksstærð bílageymslu

28 m²

Hámarksstærð léttar útbyggingar frá aðalhúsi sem nær lítils háttar út fyrir byggingarreit

10 m²**Annað**

- Mesta hæð langveggja er 3,7 m mælt frá gólfplötu að þakklæðningu við útbrún veggja.
- Langveggir bílageymslu skulu ekki vera hærri en 2,3 m yfir gólfplötu að þakklæðningu, mælt við útbrún veggja.
- Kjallari er heimilaður þar sem landhalli leyfir.

HÚSAGERÐIR

- Einbýlishús á einni hæð með nýtanlegri rishæð ásamt frístandandi bílageymslu.

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

- Mænisþak með þakhalla á bilinu 40–45°.
- Kvistir eru heimilaðir en breidd kvista má ekki fara yfir ¼ húslengdar. Mælt er með rislaga kvistum.
- Bílskúrþak skal vera með sama þakhalla og einbýlishús.

Jórusel 8

- Hámarksstærð léttar útbyggingar frá aðalhúsi sem nær lítils háttar út fyrir byggingarreit má vera 22.8m²

Klyfjasel 14

- Samkvæmt deiliskipulagsbreytingu frá 2007 var felldur niður réttur fyrir lóð nr. 12 til að byggja bílskúr við lóð nr. 14 við Klyfjasel.
- Um var að ræða ca. 1 m ræmu meðfram stíg við Klyfjasel 14 sem tilheyrir núna Klyfjaseli 12. Í staðinn fékk Klyfjasel 12. 28 m² frá lóðinni Klyfjaseli 14.

U

Klyfja-, Kalda- og Jórusel - einbýlishús

Heildarstærð grunnflatar einbýlishúsa brúttó er allt að	110 m ²
Hámarksstærð bílageymslu	28 m ²
Hámarksstærð hesthúss	24 m ²
Hámarksstærð útbyggingar utan byggingarreits	10 m ²

Annað

- Hámarkshæð langveggja er 3,7 m mælt frá gólfplötu að þakklæðningu við útbrún veggja.
- Hámarkshæð langveggja bílageymslu er 2,3 m mælt frá gólfplötu að þakklæðningu við útbrún veggja.
- Kjallari er heimilaður þar sem landhalli leyfir.
- Hesthúsin skulu vera úr léttu byggingarefni.

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

- Mænisþak með þakhalla á bilinu 40–45°.
- Kvistir eru heimilaðir en breidd kvista má ekki fara yfir ¼ húslengdar. Mælt er með rislaga kvistum.
- Bílskúrþak og hesthúþak skal vera með sama þakhalla og einbýlishús.

GÖTUR, STÍGAR OG GANGSTÉTTIR

- Einkastígur, akfær stígur, liggur á þessari lóð. Lóðarhafar sjá sjálfir um viðhald þeirra.

HÚSAGERÐIR

- Einbýlishús á einni hæð með nýtanlegri rishæð ásamt stakstæðri bílageymslu. Heimilt er að reisa hesthús á lóðinni.

Kaldasel 13

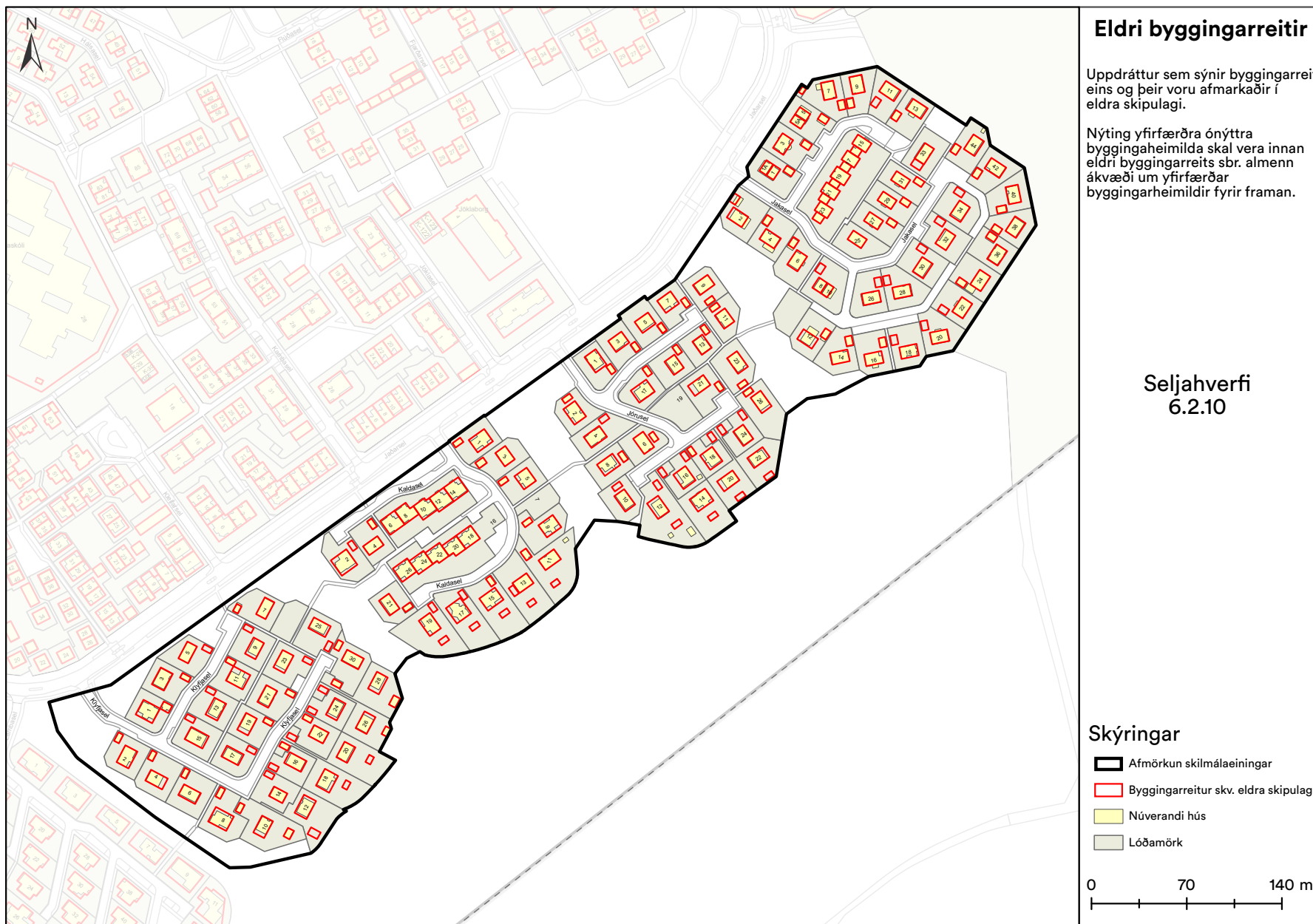
- Heimilt er að bílageymsla sé sambyggð húsi í stað þess að vera stakstæð.

Klyfjasel 12

- Samkvæmt deiliskípulagsbreytingu frá 2007 var felldur niður réttur fyrir lóð nr. 12 til að byggja bílskúr við lóð nr. 14 við Kyfjasel.
- Um var að ræða ca. 1m ræmu meðfram stíg við Klyfjasel 14 sem tilheyrir núna Klyfjaseli 12. Í staðinn fékk Klyfjasel 12. 28 m² frá lóðinni Klyfjaseli 14.
- Eldri byggingarreitir hesthúss var færður og Heimilað að byggja bílageymslu ásamt geymslu og hesthúsi þar ofan á, í suðvesturhorni lóðarinnar.

Klyfjasel 18

- Heimilt er að nýta neðri hæð hesthússins sem bílageymslu.



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 skuggavarpum 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 húsaerð.
- 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 m² 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.

Einbýlishús

- Heimilt er að byggja viðbyggingar við öll einbýlishús í skilmálaeiningunni og má hver viðbygging ekki vera stærri en 40 m² 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 m² 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 eftirtöldum lóðum:
 - *Jakasel 2, 4, 8, 10, 13, 16, 18, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36.*
 - *Jórusel 4, 7, 12, 14, 20, 21, 22, 24, 26.*
 - *Kaldasel 2, 4, 11, 13, 15, 19.*

- *Klyfjasel 4, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 17, 18, 20, 23, 24, 25, 26, 28, 30.*

Sjá leiðbeiningar

- ↗ **Einbýlishús**
- ↗ **Parhús og raðhús**

Viðbótarbyggingaheimildir

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

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
T Jakasel 1, 1A, 1A	838	403	0.48	40	6	0.54	449
T Jakasel 11	696	231	0.33	40	6	0.4	277
T Jakasel 12	750	222	0.3	40	6	0.36	268
T Jakasel 13	736	300	0.41	40	6	0.47	346
T Jakasel 14	793	230	0.29	40	6	0.35	276
T Jakasel 15-23	2685	1085	0.4	100	15	0.45	1200
T Jakasel 16	750	258	0.34	40	6	0.41	304
T Jakasel 18	750	298	0.4	40	6	0.46	344
T Jakasel 2	889	230	0.26	40	6	0.31	276
T Jakasel 20	796	327	0.41	40	6	0.47	373
T Jakasel 22	768	327	0.43	40	6	0.49	373
T Jakasel 24	768	250	0.33	40	6	0.39	296

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
T Jakasel 25	681	256	0.38	40	6	0.44	302
T Jakasel 26	755	198	0.26	40	6	0.32	244
T Jakasel 27	648	289	0.45	40	6	0.52	335
T Jakasel 28	810	199	0.25	40	6	0.3	245
T Jakasel 29	648	191	0.29	40	6	0.37	237
T Jakasel 3	774	225	0.29	40	6	0.35	271
T Jakasel 30	769	283	0.37	40	6	0.43	329
T Jakasel 31	648	187	0.29	40	6	0.36	233
T Jakasel 32	787	331	0.42	40	6	0.48	377
T Jakasel 33	736	215	0.29	40	6	0.35	261
T Jakasel 34	786	294	0.37	40	6	0.43	340
T Jakasel 36	736	228	0.31	40	6	0.37	274
T Jakasel 38	696	228	0.33	40	6	0.39	274
T Jakasel 4	798	207	0.26	40	6	0.32	253
T Jakasel 40	745	221	0.3	40	6	0.36	267
T Jakasel 42	748	218	0.29	40	6	0.35	264
T Jakasel 44	765	220	0.29	40	6	0.35	266
T Jakasel 5, 5A, 5A, 5A	774	448	0.58	40	6	0.64	494
T Jakasel 6	841	212	0.25	40	6	0.31	258
T Jakasel 7	752	252	0.34	40	6	0.4	298
T Jakasel 8-10	909	212	0.23	40	6	0.28	258
T Jakasel 9	686	219	0.32	40	6	0.39	265

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN	Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
T Jórusel 1	656	316	0.48	40	6	0.55	362	T Jórusel 8	683	300	0.44	40	6	0.51	346
T Jórusel 10	690	287	0.42	40	6	0.48	333	T Jórusel 9	627	329	0.52	40	6	0.6	375
T Jórusel 11	611	287	0.47	40	6	0.55	333	T Kaldasel 1	740	287	0.39	40	6	0.45	333
T Jórusel 12	1512	302	0.2	40	6	0.23	348	T Kaldasel 11	1393	374	0.27	40	6	0.3	420
T Jórusel 13	577	288	0.5	40	6	0.58	334	T Kaldasel 13	1162	302	0.26	40	6	0.3	348
T Jórusel 14	1161	345	0.3	40	6	0.34	391	T Kaldasel 15	1155	305	0.26	40	6	0.3	351
T Jórusel 15	643	339	0.53	40	6	0.6	385	T Kaldasel 17	1137	330	0.29	40	6	0.33	376
T Jórusel 16	603	287	0.48	40	6	0.55	333	T Kaldasel 18-26	2555	1585	0.62	100	15	0.67	1700
T Jórusel 17	676	287	0.42	40	6	0.49	333	T Kaldasel 19	1321	325	0.25	40	6	0.28	371
T Jórusel 18	569	326	0.57	40	6	0.65	372	T Kaldasel 2	817	287	0.35	40	6	0.41	333
T Jórusel 2	686	294	0.43	40	6	0.5	340	T Kaldasel 21	656	293	0.45	40	6	0.52	339
T Jórusel 20	867	302	0.35	40	6	0.4	348	T Kaldasel 3	716	319	0.45	40	6	0.51	365
T Jórusel 21	702	287	0.41	40	6	0.47	333	T Kaldasel 4	651	287	0.44	40	6	0.51	333
T Jórusel 22	933	302	0.32	40	6	0.37	348	T Kaldasel 5	688	331	0.48	40	6	0.55	377
T Jórusel 23	805	287	0.36	40	6	0.41	333	T Kaldasel 6-14	2077	1522	0.73	100	15	0.79	1637
T Jórusel 24	590	297	0.5	40	6	0.58	343	T Kaldasel 9	819	328	0.4	40	6	0.46	374
T Jórusel 26	938	323	0.34	40	6	0.39	369	T Klyfjasel 1	694	289	0.42	40	6	0.48	335
T Jórusel 3	681	287	0.42	40	6	0.49	333	T Klyfjasel 10	1186	302	0.25	40	6	0.29	348
T Jórusel 4	836	338	0.4	40	6	0.46	384	T Klyfjasel 11	702	287	0.41	40	6	0.47	333
T Jórusel 5	738	338	0.46	40	6	0.52	384	T Klyfjasel 12	1037	358	0.35	40	6	0.39	404
T Jórusel 6	640	458	0.72	40	6	0.79	504	T Klyfjasel 13	739	287	0.39	40	6	0.45	333
T Jórusel 7	634	332	0.52	40	6	0.6	378	T Klyfjasel 14	697	287	0.41	40	6	0.48	333

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
^T Klyfjaset 15	776	287	0.37	40	6	0.43	333
^T Klyfjaset 16	624	295	0.47	40	6	0.55	341
^T Klyfjaset 17	702	287	0.41	40	6	0.47	333
^T Klyfjaset 18	1173	354	0.3	40	6	0.34	400
^T Klyfjaset 19	663	287	0.43	40	6	0.5	333
^T Klyfjaset 2	737	403	0.55	40	6	0.61	449
^T Klyfjaset 20	1208	302	0.25	40	6	0.29	348
^T Klyfjaset 21	760	301	0.4	40	6	0.46	347
^T Klyfjaset 22	695	308	0.44	40	6	0.51	354
^T Klyfjaset 23	751	301	0.4	40	6	0.46	347
^T Klyfjaset 24	643	287	0.45	40	6	0.52	333
^T Klyfjaset 25	774	287	0.37	40	6	0.43	333
^T Klyfjaset 26	911	302	0.33	40	6	0.38	348
^T Klyfjaset 28	1061	302	0.28	40	6	0.33	348
^T Klyfjaset 3	718	287	0.4	40	6	0.46	333
^T Klyfjaset 30	812	360	0.44	40	6	0.5	406
^T Klyfjaset 4	826	287	0.35	40	6	0.4	333
^T Klyfjaset 5	708	294	0.42	40	6	0.48	340
^T Klyfjaset 6	832	287	0.34	40	6	0.4	333
^T Klyfjaset 7	738	287	0.39	40	6	0.45	333
^T Klyfjaset 8	887	354	0.4	40	6	0.45	400
^T Klyfjaset 9	736	287	0.39	40	6	0.45	333

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 m² 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 hvernar 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 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 frjáls. Heimilt er að tæknibúnaður fari 1,5 metra upp fyrir gefnar hámarkshæðir á þakfleti, sbr. skilmálalið um tæknibúnað.

- Kvistir eru heimilir þar sem þakhalli leyfir enda falli þeir vel að viðkomandi húsi hvað varðar byggingarstíl, stærð, form og efni.

- Samanlögð breidd kvista skal ekki vera meiri en 1/2 af miðlínu þaks.

- Í leiðbeiningum hverfisskipulags um þakbreytingar er fjallað nánar um hvernig þessi skilyrði eru uppfyllt.

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 Veitna ohf. við Jakasel 7A.

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 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 hefja 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. 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.

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 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

- 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 tilteknar kvaðir verið endurteknar 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 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.
- Dreifistöð Veitna ohf. er við Jakasel 7A.

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 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

- 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
Jakasel 1, 1A	0	3	3	Jakasel 2	0	2	2
Jakasel 11	0	1	1	Jakasel 20	0	2	2
Jakasel 12	0	3	3	Jakasel 22	0	2	2
Jakasel 13	0	1	1	Jakasel 24	0	1	1
Jakasel 14	0	2	2	Jakasel 25	0	3	3
Jakasel 15-23	0	5	5	Jakasel 26	0	1	1
Jakasel 16	0	1	1	Jakasel 27	0	2	2
Jakasel 18	0	1	1	Jakasel 28	0	2	2

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls	Heimilisfang	Inni	Úti	Alls	Heimilisfang	Inni	Úti	Alls	Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Jakasel 29	0	1	1	Jórusel 15	0	2	2	Kaldasel 19	0	2	2	Klyfjasel 19	0	2	2
Jakasel 3	0	1	1	Jórusel 16	0	2	2	Kaldasel 2	0	2	2	Klyfjasel 2	0	3	3
Jakasel 30	0	3	3	Jórusel 17	0	2	2	Kaldasel 21	0	2	2	Klyfjasel 20	0	2	2
Jakasel 31	0	1	1	Jórusel 18	0	2	2	Kaldasel 3	0	2	2	Klyfjasel 21	0	2	2
Jakasel 32	0	2	2	Jórusel 2	0	2	2	Kaldasel 4	0	2	2	Klyfjasel 22	0	2	2
Jakasel 33	0	1	1	Jórusel 20	0	2	2	Kaldasel 5	0	2	2	Klyfjasel 23	0	4	4
Jakasel 34	0	2	2	Jórusel 21	0	2	2	Kaldasel 6-14	0	10	10	Klyfjasel 24	0	2	2
Jakasel 36	0	1	1	Jórusel 22	0	4	4	Kaldasel 7	0	2	2	Klyfjasel 25	0	1	1
Jakasel 38	0	2	2	Jórusel 23	0	2	2	Kaldasel 9	0	2	2	Klyfjasel 26	0	4	4
Jakasel 4	0	1	1	Jórusel 24	0	2	2	Klyfjasel 1	0	2	2	Klyfjasel 28	0	2	2
Jakasel 40	0	1	1	Jórusel 26	0	2	2	Klyfjasel 10	0	2	2	Klyfjasel 3	0	2	2
Jakasel 42	0	1	1	Jórusel 3	0	2	2	Klyfjasel 11	0	2	2	Klyfjasel 30	0	2	2
Jakasel 44	0	1	1	Jórusel 4	0	2	2	Klyfjasel 12	0	3	3	Klyfjasel 4	0	2	2
Jakasel 5, 5A	0	2	2	Jórusel 5	0	2	2	Klyfjasel 13	0	2	2	Klyfjasel 5	0	2	2
Jakasel 6	0	1	1	Jórusel 6	0	2	2	Klyfjasel 14	0	2	2	Klyfjasel 6	0	2	2
Jakasel 7	0	2	2	Jórusel 7	0	2	2	Klyfjasel 15	0	2	2	Klyfjasel 7	0	2	2
Jakasel 8-10	0	3	3	Jórusel 8	0	2	2	Klyfjasel 16	0	2	2	Klyfjasel 8	0	2	2
Jakasel 9	0	2	2	Jórusel 9	0	2	2	Klyfjasel 17	0	3	3	Klyfjasel 9	0	2	2
Jórusel 1	0	2	2	Kaldasel 1	0	2	2	Klyfjasel 18	0	2	2				
Jórusel 10	0	2	2	Kaldasel 11	0	2	2								
Jórusel 11	0	2	2	Kaldasel 13	0	2	2								
Jórusel 12	0	2	2	Kaldasel 15	0	2	2								
Jórusel 13	0	2	2	Kaldasel 17	0	2	2								
Jórusel 14	0	3	3	Kaldasel 18-26	0	5	5								

– 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 aukaíbúðar í par-, rað- og sérbýlishúsum.

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

Kaldasel 18–26

– Samkvæmt eldra deiliskipulagi var heimilt að koma fyrir fimm samtengdum bílgeymslum austast á lóðinni en bílgeymslur hafa hins vegar verið sambyggðar við hvert hús. Í hverfisskipulagi er því felld niður heimild fyrir samtengdum bílgeymslum austast á lóðinni.

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

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 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.

SKILMÁLAEINING

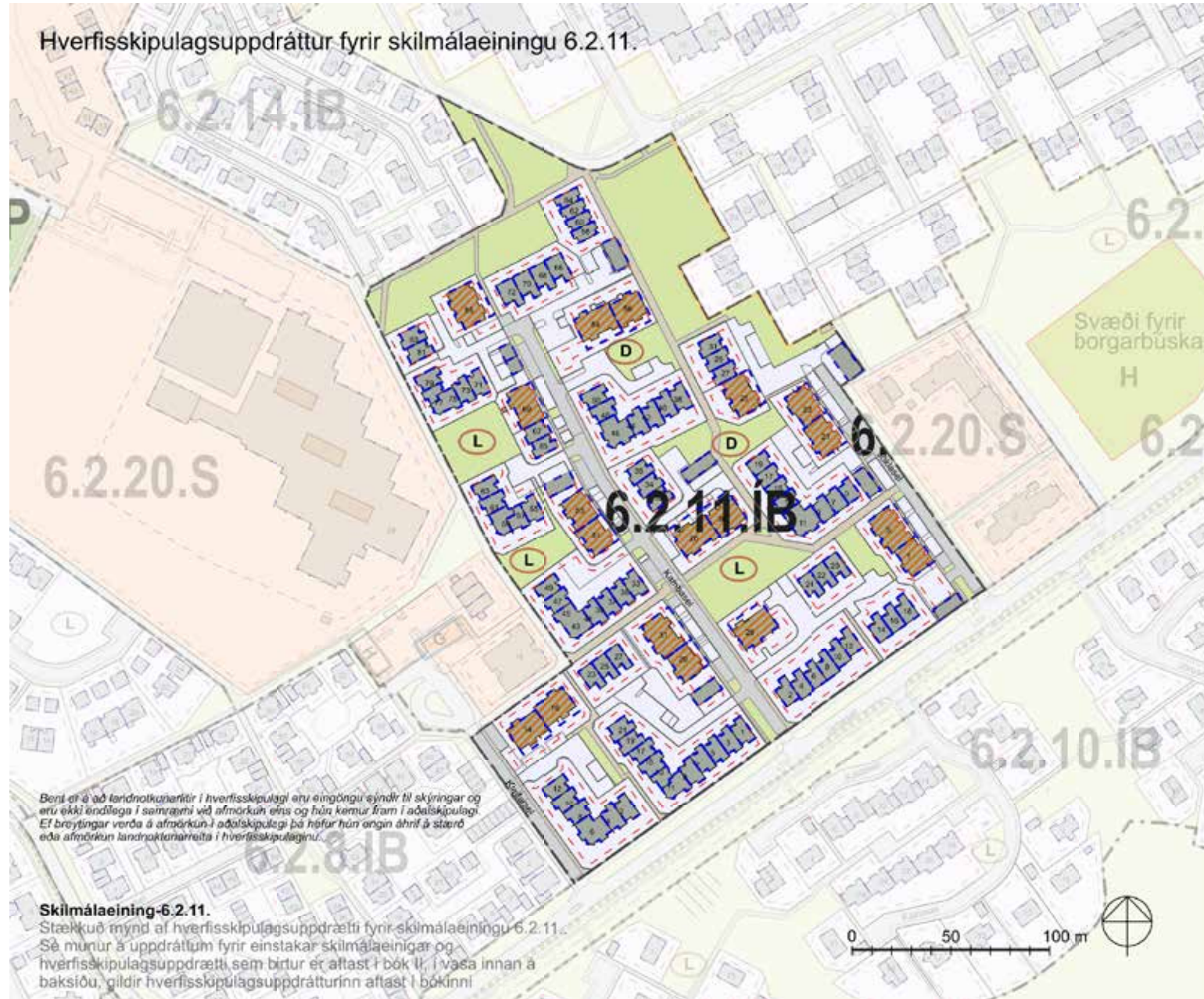
6.2.11

Breiðholt
Seljahverfi

Skilmálaeining
6.2.11 Jökla- og Kambasel og Kleifarsel 2–16 (sléttar tölur)



Hverfisskipulagsuppdráttur fyrir skilmálaeiningu 6.2.11.



Þessi er að ferðnotkunartíttir í hverfisskipulagi en eingöngu sýndir til skýringar og eru ekki endilega í samræmi við afmörkun eins og hún kemur fram í aðalskipulagi. Ef breytingar verða á afmörkun í aðalskipulagi þá hefur hún engin áhrif á stærð eða afmörkun landnotkunarretta í hverfisskipulaginu.

Skilmálaeining-6.2.11.

Stærku mynd af hverfisskipulagsuppdraefti fyrir skilmálaeiningu 6.2.11. Sé munur á uppdraeftum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisskipulagsuppdraefti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsuppdraefturinn aftast í bókinni.

Skýringar

Landnotkun

- Afmörkun hverfisskipulags
- Svæði utan hverfisskipulags
- Afmörkun skilmálaeininga
- Hús / byggingar
- Lóðsmörk
- Hvítarbyggð
- Miðsvæði
- Samflagsþjónusta
- Verisun og ljónasta
- Þróttarsvæði

Ópin svæði - Borgarland

- Hverfigarðar: Garðar innan hvers sem þjóna bánum hverts
- Grótt svæði: Gróttur við götur og önnur stórgreind grótt svæði
- Leikisvæði: Hlébúnað leikisvæði með grótt og leikmöguleikum
- Dvalarsvæði: Grótt yfirgrótt, gróttur og leikisvæði
- Kyrtill svæði: Hlétt til dvalar og stökunar á opna svæði í skipti til heilna umhverfisbætur
- Vatn

Samböndur

- Ödur
- Borgargötur (pöðugötur)
- Stístaðir (leikisvæði staðsetning)
- Gangastíttir / göngustígar
- Megin gönguleinging, (leikisvæði laga)
- Megin hlystetigar, (leikisvæði laga)
- Niðvæðing gönguleingingur
- Ný umgönguleingingur

Aðrir

- Tilmælaður byggingarrettur, sjá skilmála
- Aðalbyggingarmörk, sjá skilmála
- Möguleg hertun fjölbýlishúsa

6.1.1 IB

- Númer skilmálaeininga og stönd landnotkunar
- IB: Hvítarbyggð
- S: Samflagsþjónusta
- M: Miðsvæði
- OP: Ópen svæði
- B: Borgargata
- P: Þróttarsvæði
- V: Verisun og ljónasta
- Gróttarsvæði (leikisvæði laga)
- Dvalarsvæði (leikisvæði laga)
- Hléttarsvæði (leikisvæði laga)
- Niðvæðing
- Hjúðvörn (leikisvæði staðsetning)
- Hverfisvegur opnaðar legrun götur
- Kvæði (sjá númer í bók 2)
- Öðrunar- / afhjúpanarsvæði (áskilnað skilmála)
- Hverfisvæði
- Einstök hús
- Farnir og nýir mjar
- Hámarkshæð bygginga



Skilmálaeining 6.2.11
Loftmynd sem sýnir
afmörkun
skilmálaeiningarinnar í
hverfinu.



Um skilmálaeiningu

– Í skilmálaeiningu 6.2.11 er íbúðabyggð og opin svæði. Einingin afmarkast af Kleifarseli og lóð Seljaskóla til vesturs, Hálsa-, Hnjúka- og Flúðaseli til norðurs, Fjarðarseli og Jöklaseli til austurs og Jaðarseli til suðurs. Byggðin einkennist af fjölbýlis-, par- og raðhúsum á 1–3 hæðum auk kjallara. Tvær breytingar hafa verið gerðar á deiliskipulagi innan einingarinnar þar sem útbúin var lóð á borgarlandi til byggingar bílskúra. Seinna var byggingarreitur lóðarinnar stækkaður til að fjölga bílskúrunum um einn.

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.*
- *Heimild er gefin fyrir viðbótarhæð á fjölbýlishús ef lyftu er komið fyrir samhliða. Heimildin er háð samþykki meðlóðarhafa.*
- *Viðbótarbyggingarheimildir eru gefnar fyrir viðbyggingar. Heimildin er háð samþykki meðlóðarhafa.*
- *Heimilað verður að byggja sorpskýli, hjólaskýli og smáhýsi á lóð.*
- *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 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

- 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

- Fjölbýlis-, þar- og raðhús á 1–3 hæðum auk kjallara.

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.
- Fjölga má íbúðum innan skilmálaeiningarinnar þar sem heimilað er að byggja eina hæð ofan á fjölbýlishús um leið og lyftum er komið fyrir til að bæta aðgengi, sbr. ákvæði skilmálaliðar um viðbótarbyggingarheimildir.

- Heimilt er að útbúa nýjar íbúðir á jarðhæðum eða í kjöllumur fjölbýlishúsa, þar sem aðstæður leyfa.
- Nýjar íbúðir í fjölbýlishúsum skulu vera séríbúðir.
- Nýjar íbúðir skulu vera fjölbreytilegar að stærð. Engin ein íbúðargerð skal vera yfir 35% af heildarfjölda nýrra íbúða. Skal yfirlit yfir íbúðastærðir koma fram í byggingarlýsingu á byggingarnefndarteikningum.
- Heimild til ofaná- og viðbygginga við fjölbýlishús er háð samþykki meðlóðarhafa.
- Við breytingar þarf að fylgja ákvæðum gildandi byggingarreglugerðar og leiðbeiningum hverfisskipulags um fjölgun íbúða.
- Samráð skal haft við Veitur ohf. um tengingu nýrra íbúða við fráveitukerfi.

Sjá leiðbeiningar

- Einbýlishús
- Fjölbýlishús án lyftu
- 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 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 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 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 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 um byggingaheimilda

- Y** Yfirlýsing um byggingarmagn (m²) úr eldra deiliskipulagi
- Ú** Útskýring – útlístan á yfirlýsingum heimildum. Útskýringar eru birtar fyrir aftan töflu
- H** Heimild – deiliskipulag sem felld er úr gildi þaðan sem byggingarmagn yfirlýsingar
- B** Brúttóflatarmál (m²) núverandi byggingar
- Ó** Ónýtt byggingarmagn (m²) sem yfirlýsingar úr eldra deiliskipulagi
- * Óstaðfest tala
- ** Byggt yfirlýsingar, þarfnast staðfestingar

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Jöklael 1	** 927 m ²	W	H54, H38, H37	927 m ²	0 m ²
Jöklael 1-3	0 m ²	AL	H54, H38, H37	0 m ²	0 m ²
Jöklael 1-3	** 98 m ²	W	H54, H38, H37	98 m ²	0 m ²
Jöklael 3	** 758 m ²	W	H54, H38, H37	758 m ²	0 m ²
Jöklael 5	** 217 m ²	V	H54, H38, H37	217 m ²	0 m ²
Jöklael 7	** 215 m ²	V	H54, H38, H37	215 m ²	0 m ²
Jöklael 9	** 216 m ²	V	H54, H38, H37	216 m ²	0 m ²
Jöklael 11	** 471 m ²	V	H54, H38, H37	471 m ²	0 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Jöklael 11	0 m ²	AL	H54, H38, H37	0 m ²	0 m ²
Jöklael 11, 23	** 809 m ²	W	H54, H38, H37	809 m ²	0 m ²
Jöklael 13	** 221 m ²	V	H54, H38, H37	221 m ²	0 m ²
Jöklael 15	** 177 m ²	V	H54, H38, H37	177 m ²	0 m ²
Jöklael 17	** 177 m ²	V	H54, H38, H37	177 m ²	0 m ²
Jöklael 19	** 179 m ²	V	H54, H38, H37	179 m ²	0 m ²
Jöklael 21	** 772 m ²	W	H54, H38, H37	772 m ²	0 m ²
Jöklael 21-23	** 156 m ²	W	H54, H38, H114, H84, H37	156 m ²	0 m ²
Jöklael 21-23	** 105 m ²	W	H54, H38, H37	105 m ²	0 m ²
Jöklael 21-23	0 m ²	AL	H54, H38, H37	0 m ²	0 m ²
Jöklael 21-23	0 m ²	AL	H54, H38, H37	0 m ²	0 m ²
Jöklael 23-31	0 m ²	AL	H54, H38, H37	0 m ²	0 m ²
Jöklael 25	** 736 m ²	W	H54, H38, H37	736 m ²	0 m ²
Jöklael 25	0 m ²	AL	H54, H38, H37	0 m ²	0 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó	Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Jöklasel 27	** 175 m ²	V	H54, H38, H37	175 m ²	0 m ²	Kambasel 11-13	0 m ²	AL	H54, H38, H37	0 m ²	0 m ²
Jöklasel 29	** 175 m ²	V	H54, H38, H37	175 m ²	0 m ²	Kambasel 12	** 179 m ²	V	H54, H38, H37	179 m ²	0 m ²
Jöklasel 31	** 176 m ²	V	H54, H38, H37	176 m ²	0 m ²	Kambasel 13	** 139 m ²	V	H54, H38, H37	139 m ²	0 m ²
Kambasel 1	** 189 m ²	V	H54, H38, H37	189 m ²	0 m ²	Kambasel 14	** 180 m ²	V	H54, H38, H37	180 m ²	0 m ²
Kambasel 2	** 179 m ²	V	H54, H38, H37	179 m ²	0 m ²	Kambasel 15	** 189 m ²	V	H54, H38, H37	189 m ²	0 m ²
Kambasel 3	** 189 m ²	V	H54, H38, H37	189 m ²	0 m ²	Kambasel 16	** 189 m ²	V	H54, H38, H37	189 m ²	0 m ²
Kambasel 4	** 179 m ²	V	H54, H38, H37	179 m ²	0 m ²	Kambasel 17	** 189 m ²	V	H54, H38, H37	189 m ²	0 m ²
Kambasel 5	** 189 m ²	V	H54, H38, H37	189 m ²	0 m ²	Kambasel 18	** 180 m ²	V	H54, H38, H37	180 m ²	0 m ²
Kambasel 6	** 179 m ²	V	H54, H38, H37	179 m ²	0 m ²	Kambasel 19	** 189 m ²	V	H54, H38, H37	189 m ²	0 m ²
Kambasel 7	** 189 m ²	V	H54, H38, H37	189 m ²	0 m ²	Kambasel 20	** 180 m ²	V	H54, H38, H37	180 m ²	0 m ²
Kambasel 8	** 179 m ²	V	H54, H38, H37	179 m ²	0 m ²	Kambasel 21	** 189 m ²	V	H54, H38, H37	189 m ²	0 m ²
Kambasel 9	** 189 m ²	V	H54, H38, H37	189 m ²	0 m ²	Kambasel 22	** 180 m ²	V	H54, H38, H37	180 m ²	0 m ²
Kambasel 10	** 179 m ²	V	H54, H38, H37	179 m ²	0 m ²	Kambasel 23	** 180 m ²	V	H54, H38, H37	180 m ²	0 m ²
Kambasel 11	** 218 m ²	V	H54, H38, H37	218 m ²	0 m ²	Kambasel 24	** 180 m ²	V	H54, H38, H37	180 m ²	0 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Kambasel 25	** 180 m ²	V	H54, H38, H37	180 m ²	0 m ²
Kambasel 26	** 768 m ²	W	H54, H38, H37	768 m ²	0 m ²
Kambasel 26	0 m ²	AL	H54, H38, H37	0 m ²	0 m ²
Kambasel 27	** 180 m ²	V	H54, H38, H37	180 m ²	0 m ²
Kambasel 28	** 789 m ²	W	H54, H38, H37	789 m ²	0 m ²
Kambasel 28-30	** 117 m ²	W	H54, H38, H37	117 m ²	0 m ²
Kambasel 29	** 767 m ²	W	H54, H38, H37	767 m ²	0 m ²
Kambasel 29-31	** 105 m ²	W	H54, H38, H37	105 m ²	0 m ²
Kambasel 30	** 658 m ²	W	H54, H38, H37	658 m ²	0 m ²
Kambasel 31	** 628 m ²	W	H54, H38, H37	628 m ²	0 m ²
Kambasel 32	** 187 m ²	V	H54, H38, H37	187 m ²	0 m ²
Kambasel 33	** 232 m ²	V	H54, H38, H37	232 m ²	0 m ²
Kambasel 34	** 187 m ²	V	H54, H38, H37	187 m ²	0 m ²
Kambasel 35	** 228 m ²	V	H54, H38, H37	228 m ²	0 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Kambasel 36	** 236 m ²	V	H54, H38, H37	236 m ²	0 m ²
Kambasel 37	** 228 m ²	V	H54, H38, H37	228 m ²	0 m ²
Kambasel 38	** 227 m ²	V	H54, H38, H37	227 m ²	0 m ²
Kambasel 39	** 228 m ²	V	H54, H38, H37	228 m ²	0 m ²
Kambasel 40	** 226 m ²	V	H54, H38, H37	226 m ²	0 m ²
Kambasel 41-45	** 499 m ²	V	H54, H38, H37	499 m ²	0 m ²
Kambasel 41-45	0 m ²	AL	H54, H38, H37	0 m ²	0 m ²
Kambasel 42	** 223 m ²	V	H54, H38, H37	223 m ²	0 m ²
Kambasel 44	** 226 m ²	V	H54, H38, H37	226 m ²	0 m ²
Kambasel 46	** 363 m ²	V	H54, H38, H37	363 m ²	0 m ²
Kambasel 47	** 228 m ²	V	H54, H38, H37	228 m ²	0 m ²
Kambasel 48	** 226 m ²	V	H54, H38, H37	226 m ²	0 m ²
Kambasel 49	** 232 m ²	V	H54, H38, H37	232 m ²	0 m ²
Kambasel 50	** 227 m ²	V	H54, H38, H37	227 m ²	0 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó	Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Kambasel 51	** 634 m ²	W	H54, H38, H37	634 m ²	0 m ²	Kambasel 63	** 224 m ²	V	H54, H38, H37	224 m ²	0 m ²
Kambasel 51-53	** 105 m ²	W	H54, H38, H37	105 m ²	0 m ²	Kambasel 64	** 191 m ²	AT	H54, H38, H37	191 m ²	0 m ²
Kambasel 53	** 634 m ²	W	H54, H38, H37	634 m ²	0 m ²	Kambasel 65	** 184 m ²	V	H54, H38, H37	184 m ²	0 m ²
Kambasel 54	** 762 m ²	W	H54, H38, H37	762 m ²	0 m ²	Kambasel 65	0 m ²	AL	H54, H38, H37	0 m ²	0 m ²
Kambasel 54-56	** 0 m ²	W	H54, H38, H37	0 m ²	0 m ²	Kambasel 66	** 242 m ²	V	H54, H38, H37	242 m ²	0 m ²
Kambasel 55	** 224 m ²	V	H54, H38, H37	224 m ²	0 m ²	Kambasel 67	** 184 m ²	V	H54, H38, H37	184 m ²	0 m ²
Kambasel 56	** 624 m ²	W	H54, H38, H37	624 m ²	0 m ²	Kambasel 67	0 m ²	AL	H54, H37, H38	0 m ²	0 m ²
Kambasel 57	** 211 m ²	V	H54, H38, H37	211 m ²	0 m ²	Kambasel 68	** 250 m ²	V	H54, H38, H37	250 m ²	0 m ²
Kambasel 58	** 191 m ²	AT	H54, H38, H37	191 m ²	0 m ²	Kambasel 69	0 m ²	AL	H54, H38, H37	0 m ²	0 m ²
Kambasel 58-64	** 105 m ²	AT	H54, H38, H37	105 m ²	0 m ²	Kambasel 69	** 833 m ²	W	H54, H38, H37	833 m ²	0 m ²
Kambasel 59	** 279 m ²	V	H54, H38, H37	279 m ²	0 m ²	Kambasel 69	** 49 m ²	W	H54, H38, H37	49 m ²	0 m ²
Kambasel 60	** 190 m ²	AT	H54, H38, H37	190 m ²	0 m ²	Kambasel 70	** 220 m ²	V	H54, H38, H37	220 m ²	0 m ²
Kambasel 61	** 216 m ²	V	H54, H38, H37	216 m ²	0 m ²	Kambasel 71	** 186 m ²	V	H54, H38, H37	186 m ²	0 m ²
Kambasel 62	** 190 m ²	AT	H54, H38, H37	190 m ²	0 m ²	Kambasel 72	** 254 m ²	V	H54, H38, H37	254 m ²	0 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Kambasel 73	** 186 m ²	V	H54, H38, H37	186 m ²	0 m ²
Kambasel 75	0 m ²	AL	H54, H38, H37	0 m ²	0 m ²
Kambasel 75	** 285 m ²	V	H54, H38, H37	285 m ²	0 m ²
Kambasel 77	** 126 m ²	V	H54, H38, H37	126 m ²	0 m ²
Kambasel 79	** 192 m ²	V	H54, H38, H37	192 m ²	0 m ²
Kambasel 81	** 184 m ²	V	H54, H38, H37	184 m ²	0 m ²
Kambasel 83	** 184 m ²	V	H54, H38, H37	184 m ²	0 m ²
Kambasel 85	** 49 m ²	W	H54, H38, H37	49 m ²	0 m ²
Kambasel 85	** 818 m ²	W	H54, H38, H37	818 m ²	0 m ²
Kleifarsel 2	** 188 m ²	V	H54, H38, H37	188 m ²	0 m ²
Kleifarsel 4	** 188 m ²	V	H54, H38, H37	188 m ²	0 m ²
Kleifarsel 6	0 m ²	AL	H54, H38, H37	0 m ²	0 m ²
Kleifarsel 6	** 418 m ²	V	H54, H38, H37	418 m ²	0 m ²
Kleifarsel 8	** 188 m ²	V	H54, H38, H37	188 m ²	0 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Kleifarsel 10	** 220 m ²	V	H54, H38, H37	220 m ²	0 m ²
Kleifarsel 12	** 188 m ²	V	H54, H38, H37	188 m ²	0 m ²
Kleifarsel 14	** 812 m ²	W	H54, H38, H37	812 m ²	0 m ²
Kleifarsel 16	** 811 m ²	W	H54, H38, H37	811 m ²	0 m ²

AL

Bílastæðalóðir án byggingarheimilda

- Bílastæðalóðir án byggingarheimilda.
- Sjá kvaðir á mæliblöðum.

AT

Kambasel 58-64

Annað

- Hver íbúð skal hafa aðgang að garðsvæði til einkanota og verða slík svæði að njóta nægilegrar sólar.
- Kjallarar eru heimilaðir þar sem landhalli leyfir.
- Eitt einkabílastæði fylgir hverri íbúð.
- Gestabílastæði/almenn bílastæði (sjá mæliblað) eru til sameiginlegrar notkunar fyrir íbúa og gesti þeirra.

HÚSAGERÐIR

- Raðhús á einni til tveimur hæðum ásamt stakstæðri bílageymslu.

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

- Mænisþak með 22° þakhalla, mænir er yfir miðju húsi.
- Bílskúrsþak með 22° þakhalla og mænir yfir miðju húsi.

**Kamba-, Kleifar- og Jökla- raðhús****Annað**

- Hver íbúð skal hafa aðgang að garðsvæði til einkanota og verða slík svæði að njóta nægilegrar sólar.
- Kjallarar eru heimilaðir þar sem landhalli leyfir.
- Eitt einkabílastæði fylgir hverri íbúð.
- Gestabílastæði/almenn bílastæði (sjá mæliblað) eru til sameiginlegrar notkunar fyrir íbúa og gesti þeirra.

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

- Mænisþak með 22° þakhalla, mænir er yfir miðju húsi.

HÚSAGERÐIR

- Raðhús á einni til tveimur hæðum ásamt innbyggðri bílageymslu.

**Kamba-, Kleifar- og Jökla- fjölbýlishús****Annað**

- Útbyggingar skulu vera með einhalla þaki eða mænisþaki. Hver útbygging skal vera að hámarki 4 m í stefnu húss og samanlögð breidd allra útbygginga á einni hlið húss skal ekki vera meiri en helmingur af lengd hússins eða húsaraðarinnar.
- Íbúðir á neðstu hæðum skulu hafa garðsvæði til einkaafnota.
- Bílageymslur eru í sérstæðum sambyggðum bílageymslum.
- Kjallarar eru heimilaðir þar sem landhalli leyfir.
- Eitt einkabílastæði fylgir hverri íbúð.
- Gestabílastæði/almenn bílastæði (sjá mæliblað) eru til sameiginlegrar notkunar fyrir íbúa og gesti þeirra.

SVALIR OG SVALALOKANIR

- Svalir skulu að lágmarki vera 1,8 m að dýpt og 4 m² að stærð. Svalir skulu vera innbyggðar um minnst 1,2 m eða hafa samsvarandi skjól af skjólveggjum og ávallt vera yfirbyggðar að hálfu hið minnsta.

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

- Mænisþak með 22° þakhalla mænir er yfir miðju húsi.
- Bílskúrsþak skal vera mænisþak með 22° þakhalla og mænir yfir miðju húsi.

HÚSAGERÐIR

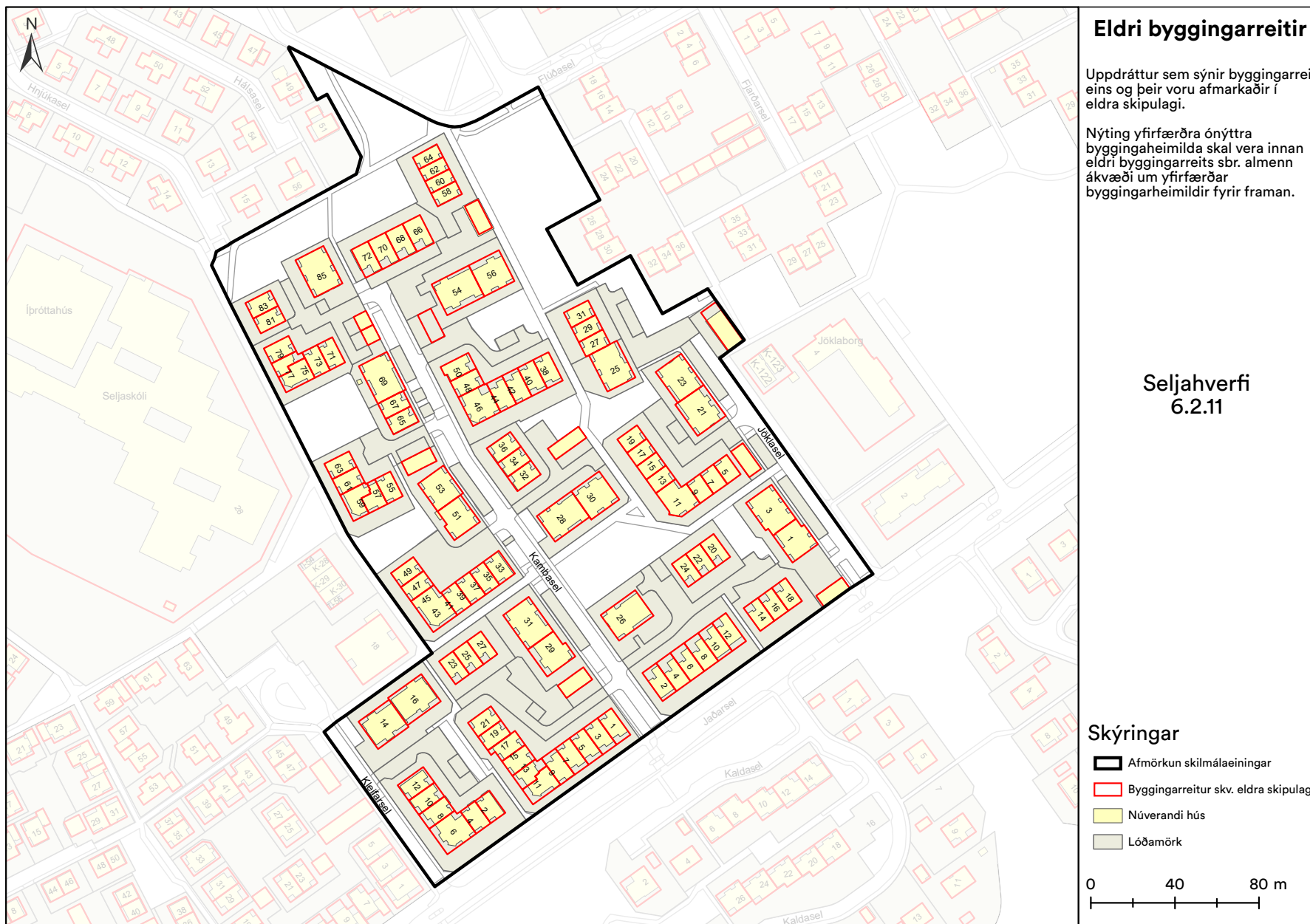
- Fjölbýlishús á tveimur hæðum með jarðhæð/kjallara ásamt bílageymslu.

Jökla- 21-23

- Heimilt er að byggja fimm bílageymslur innan byggingarreits.
- Hámarkshæð langveggja er 3,2 m.
- Innanmál hvernar bílageymslu er 4,3 m að breidd.

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

- Mænisþak bílageymslu með 15° þakhalla.



Eldri byggingarreitir

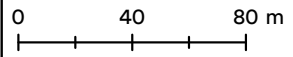
Uppdráttur sem sýnir byggingarreiti eins og þeir voru afmarkaðir í eldra skipulagi.

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

Seljahverfi 6.2.11

Skýringar

- Afmörkun skilmálaeiningar
- Byggingarreitur 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 húsaerð.
- 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.

Fjölbýlishús án lyftu

- Við öll fjölbýlishús, tveggja hæða eða hærrí, þar sem allar eða flestar íbúðir deila sameiginlegum stigagangi/aðkomu, er heimilt að byggja lyftu og stigahús til þess að bæta aðgengi að núverandi íbúðum, nema annað sé tekið fram. Sjá heimilað byggingarmagn í töflu fyrir neðan.
- Heimilt er að byggja eina hæð ofan á öll tveggja hæða og hærrí fjölbýlishús, sem deila sameiginlegum stigagangi/aðkomu, nema annað sé tekið fram. Skilyrði er að lyftu sé komið fyrir í stigahúsi á sama tíma, sé hún ekki þegar til staðar.
- Þakhalli og þakform skal taka mið af því húsi sem byggt er ofan á.
- Fyrir samliggjandi eða samtengd hús, hvort sem er á milli lóða eða innan sömu lóðar, skal hanna ofanábyggingar/viðbyggingar heildstætt.
- Heimild til ofaná- og viðbygginga er háð samþykki meðlóðarhafa.

Parhús og raðhús

- Heimilt er að byggja viðbyggingar við öll raðhús/parhús í skilmálaeiningunni og má viðbygging hverrar séreignar ekki vera stærri en 20 m² 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

- [Fjölbýlishús án lyftu](#)
- [Parhús og raðhús](#)

Viðbótarbyggingaheimildir

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

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
^A Jöklaasel 3				391	59		
^A Jöklaasel 1				328	50		
Jöklaasel 1-3	1245	1783	1.43	719	108	2.1	2610
^A Jöklaasel 21				356	54		
^A Jöklaasel 23				355	54		
Jöklaasel 21-23	850	1581	1.86	711	107	2.82	2399
^A Jöklaasel 25	581	736	1.27	371	56	2	1163
^T Jöklaasel 27-31	729	526	0.72	60	9	0.82	595
^T Jöklaasel 5-19	1928	1873	0.97	160	24	1.07	2057
^T Kambasel 1-21	2500	2058	0.82	220	33	0.92	2311
^T Kambasel 14-18	997	549	0.55	60	9	0.62	618
^T Kambasel 2-12	1758	1074	0.61	120	18	0.69	1212

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
^T Kambasel 20-24	837	540	0.65	60	9	0.73	609
^T Kambasel 23-27	875	540	0.62	60	9	0.7	609
^A Kambasel 26	889	768	0.86	374	56	1.35	1198
^A Kambasel 28				382	58		
^A Kambasel 30				343	52		
Kambasel 28-30	1122	1447	1.29	725	109	2.03	2281
^A Kambasel 29				321	49		
^A Kambasel 31				385	58		
Kambasel 29-31	1371	1500	1.09	706	106	1.69	2312
^T Kambasel 32-36	823	610	0.74	60	9	0.83	679
^T Kambasel 33-49	2121	1875	0.88	180	27	0.98	2082
^T Kambasel 38-50	2016	1718	0.85	140	21	0.93	1879
^A Kambasel 53				321	49		
^A Kambasel 51				317	48		
Kambasel 51-53	1043	1373	1.32	638	96	2.02	2107
^A Kambasel 56				332	50		
^A Kambasel 54				375	57		
Kambasel 54-56	1360	1386	1.02	707	106	1.62	2199
^T Kambasel 55-63	1298	1154	0.89	100	15	0.98	1269
^T Kambasel 58-64	1062	867	0.82	80	12	0.9	959
^T Kambasel 65-67	373	368	0.99	40	6	1.11	414
^T Kambasel 66-72	1210	966	0.8	80	12	0.87	1058
^A Kambasel 69	564	882	1.56	378	57	2.34	1317

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
^T Kambasel 71-79	1139	975	0.86	100	15	0.96	1090
^T Kambasel 81-83	555	368	0.66	40	6	0.75	414
^A Kambasel 85	728	818	1.12	393	59	1.74	1270
^A Kleifarsel 16				351	53		
^A Kleifarsel 14				348	53		
Kleifarsel 14-16	1377	1623	1.18	699	105	1.76	2427
^T Kleifarsel 2-12	1990	1390	0.7	120	18	0.77	1528

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 m² 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 sérarafnotareit hvernar íbúðar. Á lóðum fjölbýlishúsa er að hámarki heimilt að byggja þrjú smáhýsi á sameiginlegri lóð. Ekki er heimilt að byggja smáhýsi á sérarafnotareitum einstakra íbúða í fjölbýlishúsum.
- Smáhýsi reiknast ekki inn í nýtingarhlutfall lóða.

10. Byggingarreitir og gjöld

Byggingarreitir

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

Takmarkaður byggingarreitur

- Byggingarreitir fyrir minni viðbyggingar við sérbýlishús, parhús og raðhús, færanlegar kennslustofur og aðrar byggingar á lóð eru sýndir með rauðri brotinni línu. Þessir byggingarreitir eru rúmí 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 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 frjáls. Heimilt er að tæknibúnaður fari 1,5 metra upp fyrir gefnar hámarkshæðir á þakfleti, sbr. skilmálalið um tæknibúnað.
- Kvistir eru ekki heimilaðir.

Sjá leiðbeiningar

- Þakbreytingar

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

- 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 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 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. 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.

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.

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 skilmálatilfar um lóðamörk.
- Stærð og afmörkun sérnotafletar skal koma fram á samþykktum aðaluppdráttum eða mæliblöðum. Eigendur skulu annast sérfrágang og viðhald þeirra.
- Ekki er heimilt að ráðstafa sérnotafletum 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.

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. 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 ljósivist.

Sjá leiðbeiningar

- [Ljósivist](#)

23. Hljóðvist

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

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 endurteknar 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.

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 endurvinnsluefna aðgengilegri fyrir stór fjöleignarhús með mörgum geymslum undir úrgang og bæta aðgengi starfsfólks sorphirðunnar og hirðubíla.
- Í eldra fjölbýlishúsi með innbyggða rennu og geymslu undir úrgang skal hætta notkun á rennum og geymslum þegar þessi heimild er nýtt. Heimilt er að breyta aflögðum geymslum í almenna geymslu.
- Lóðarhafi ber ábyrgð á að rými fyrir ílát henti áætluðu úrgangsmagni sem til fellur í húsnæðinu og að aðgengi sé gott til losunar íláta. Ílát undir úrgang skulu staðsett á jarðhæð, á einum stað og standa sem næst aðkomu að lóð þegar losun fer fram eða ekki lengra en 15 m frá lóðarmörkum.
- Heimilt er að setja upp safnkassa á lóð sem tekur við lífrænum úrgangi og skilar næringarríkri gróðurmold til baka í lóðina. Safnkassi skal ekki standa nærri íbúðarhúsi á lóðinni eða íbúðarhúsi á nágrannalóð.
- Heimilt er að afmarka svæði og byggja skýli eða gerði á lóð til að íbúar geti skipst á nytjahlutum eða byggingarefnum. Umhirða og umsjón er á ábyrgð lóðarhafa.

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 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.

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 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. Almenningssamgöngur

- 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
Jöklasel	0	7	7	Kambasel 14-18	0	3	3
Jöklasel	0	4	4	Kambasel 2-12	0	6	6
Jöklasel	0	10	10	Kambasel 20-24	0	3	3
Jöklasel	0	7	7	Kambasel 23-27	0	3	3
Jöklasel	0	4	4	Kambasel 26	0	4	4
Jöklasel	0	10	10	Kambasel 26*	0	4	4
Jöklasel 1-3	0	8	8	Kambasel 28-30	0	8	8
Jöklasel 21-23, bílal	0	5	5	Kambasel 29-31	0	4	4
Jöklasel 25*	0	7	7	Kambasel 32-36	0	3	3
Jöklasel 27-31	0	3	3	Kambasel 33-49	0	9	9
Jöklasel 5-19	0	7	7	Kambasel 38-50	0	6	6
Kambasel	0	3	3	Kambasel 41	0	1	1
Kambasel	0	8	8	Kambasel 46*	0	4	4
Kambasel	0	5	5	Kambasel 51-53	0	4	4
Kambasel	0	9	9	Kambasel 54-56	0	9	9
Kambasel	0	12	12	Kambasel 55-63	0	6	6
Kambasel	0	3	3	Kambasel 58-64	0	4	4
Kambasel	0	5	5	Kambasel 65	0	2	2
Kambasel	0	3	3	Kambasel 66-72	0	4	4
Kambasel	0	10	10	Kambasel 67*	0	2	2
Kambasel	0	4	4	Kambasel 69	0	2	2
Kambasel	0	7	7	Kambasel 69	0	6	6
Kambasel 1-21	0	9	9	Kambasel 71-79	0	4	4

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls	Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Kambasel 81-83	0	3	3	Kleifarsel	0	6	6
Kambasel 85	0	6	6	Kleifarsel 14-16	0	14	14
Kambasel 85	0	2	2	Kleifarsel 2-12	0	5	5
Kambasel bílastæði	0	2	2	Kleifarsel 6*	0	4	4

- 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 aukaíbúðar í par-, rað- og sérbylishúsum.
- 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 fjölgar 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, tempru vind og auka skjól.

Deiliskipulag fellt úr gildi

Upplýsingar um deiliskipulag sem fellt er úr gildi með hverfisSKIPULAGI

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

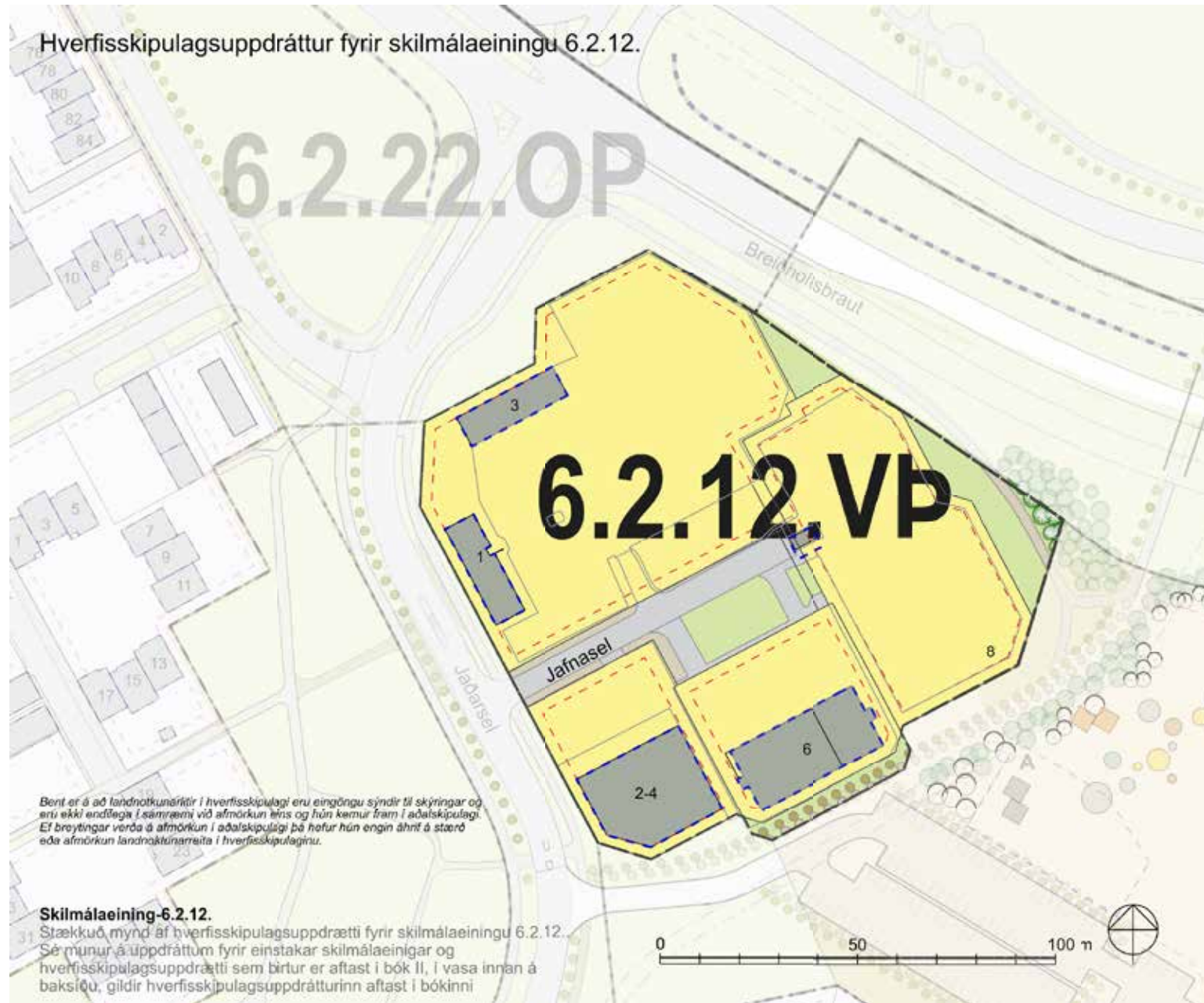
SKILMÁLAEINING

6.2.12

Breiðholt
Seljahverfi

Skilmálaeining
6.2.12 Jafnasel





Hverfisskipulagsuppdráttur fyrir skilmálaeiningu 6.2.12.

6.2.22.OP

6.2.12.VP

Bent er á að landnotkunarlítur í hverfisskipulagi eru eingöngu sýndir til skýringar og eru ekki endflega 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 landnotkunarrita í hverfisskipulaginu.

Skilmálaeining-6.2.12.

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsuppdraetti fyrir skilmálaeiningu 6.2.12. Sé munur á uppdraettum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisskipulagsuppdraetti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á bakslóu, gildir hverfisskipulagsuppdraetturinn aftast í bókinni

Skýringar

- Landnotkun**
- Afmörkun hverfisskipulags
 - Svæði utan hverfisskipulags
 - - - Afmörkun skilmálaeininga
 - Hús / byggingar
 - Lotamörk
 - Búðarbyggð
 - Miðsvæði
 - Samfélagsþjónusta
 - Verkslun og þjónusta
 - Þróttasvæði
- Opin svæði - Borgarsvæði**
- Hverfisgarður: Garðar innan hreftis sem þjóna bánum hreftis
 - Grótt svæði: Gróður við götur og önnur stöðgræni græn svæði
 - Leikisvæði: Hlébúndi leikisvæði með gróðu og leikmöguleikum
 - Dvalarsvæði: Grænt yfirbragð, gróður og lívsvæði
 - Kyllit svæði: Eftað til dvalar og stöðunar á opnu svæði í skipti frá heitlu umhverfi
 - Vatn
- Samgöngur**
- Öðru
 - Borgargötur (aðalgötur)
 - Stöðastíð (leikisvæði staðsetning)
 - Gangastíðir / göngustígar
 - Megin gönguleinging (leikisvæði lega)
 - Megin hýðustígar (leikisvæði lega)
 - Nýlendandi ungungingingubúna
 - Ný ungungingingubúna
- Aðrir**
- - - Tæknikabúnaðbyggingareitur, sjá skilmála
 - - - Aðalbyggingareitur, sjá skilmála
 - Möguleg hrekkur (öðryfthúsa)
- 6.1.1 ID**
- Númer skilmálaeininga og stöðandi landnotkun
- ID: Búðarbyggð
 - 2: Samfélagsþjónusta
 - M: Miðsvæði
 - OP: Opin svæði
 - B: Borgargata
 - Þ: Þróttasvæði
 - VÞ: Verkslun og þjónusta
 - Græntmál (leikisvæði lega)
 - Deililínur (leikisvæði lega)
 - Hléstíðandi (leikisvæði lega)
 - Náttúruverni
 - Hjúðvörn (leikisvæði staðsetning)
 - Hverfisgarður opnaðar legur götur
 - Kvæði (sjá númer í bók 2)
 - Drömunar- / afhæpurarsvæði (leikisvæði dekkulag)
 - Hverfisvæði
 - Eignarhús
 - Fönkellur og mjógr mejar
 - Hámarksstærð bygginga

Skilmálaeining 6.2.12
Loftmynd sem sýnir
afmörkun
skilmálaeiningarinnar í
hverfinu.



Um skilmálaeiningu

- Landnotkun í skilmálaeiningu 6.2.12 er skilgreind sem verslun og þjónustaskv. gildandi aðalskipulagi. Einingin nær yfir atvinnusvæði við rætur Vatnsendahæðar austast í hverfinu milli Jaðarsels og Breiðholtsbrautar. Innan einingarinnar eru sex atvinnulóðir af mismunandi stærð og lögun. Aðkoma að einingunni er um Jafnasel frá Jaðarseli. Byggðamynstur reitsins einkennist af eins og tveggja hæða byggingum sem eru umlukin bílastæðum. Þrjár breytingar hafa verið gerðar á deiliskipulagi innan einingarinnar, m.a. vegna lóðastækkunar, breytinga á byggingarreitum og heimildum fyrir kjallara.

Helstu áherslur

- *Byggingarskilmálar og skilmálar um bílastæði úr eldra deiliskipulagi sem fellt er úr gildi eru yfirfærðir í nýja skilmála hverfisskipulags.*
 - *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 verslun og þjónusta skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040. Hverfiskjarni Jafnaseli (VP17).
- Í hverfiskjörnum er gert ráð fyrir stærri matvöruverslunum og fjölbreyttri verslun og þjónustu sem þjónar heilu hverfi. Veitingastaðir í flokki I og II eru

heimilir í hverfiskjörnum, svo og gististaðir í flokki I–III. Íbúðir eru heimilar, einkum á efri hæðum bygginga. Samfélagsþjónusta er heimil auk þrífalegar atvinnustarfsemi.

2. Húsagerðir

- Einnar og tveggja hæða byggingar fyrir verslun, þjónustu og atvinnustarfsemi.

3. Verslun og þjónusta

- Við Jafnasel 2–4 er matvörubúð. Óheimilt er að byrgja fyrir glugga og jarðhæðir skulu vera aðgengilegar almenningi frá götuhlið eða almenningsými. Við Jafnasel 6 er bifreiðaþjónusta.

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

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 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 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 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 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.

Yfirlýsing byggingsheimilda

- Y** Yfirlýst byggingsmagn (m²) úr eldra deiliskipulagi
- Ú** Útskýring – útlístun á yfirlýstum heimildum. Útskýringar eru birtar fyrir aftan töflu
- H** Heimild – deiliskipulag sem felld er úr gildi þaðan sem byggingsmagn yfirlýst
- B** Brúttóflatarmál (m²) núverandi byggingar
- Ó** Ónýtt byggingsmagn (m²) sem yfirlýst úr eldra deiliskipulagi
- * Óstaðfest tala
- ** Byggt yfirlýst, þarfnast staðfestingar

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Jafnasel 1-3	983 m ²	AB	H54, H71, H109, H52	452 m ²	530 m ²
Jafnasel 2-4	911 m ²	AB	H54, H71, H74, H52	918 m ²	0 m ²
Jafnasel 6	980 m ²	AB	H54, H71, H103, H52	1028 m ²	0 m ²
Jafnasel 8	** 42 m ²	AB	H54, H71, H103, H52	42 m ²	0 m ²

AB

Annað

Jafnasel 1-3 HÚSAGERÐIR

– Einnar hæðar hús, hverfastöð.

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

– Þakform viðbygginga skal vera með sama formi og núverandi byggingar.

Jafnasel 2-4

Hámarks hæð frá gólfplötu jarðhæðar **5 m**

– Aðkoma er frá Jafnaseli.

HÚSAGERÐIR

– Bygging á einni hæð auk kjallara, athafnasvæði.

KVAÐIR

– Kvöð er um 3 m breiða og 1 - 1,5 m háa jarðvegsmön og gróður með suðvestur og suðaustur lóðarmörkum.

Jafnasel 6

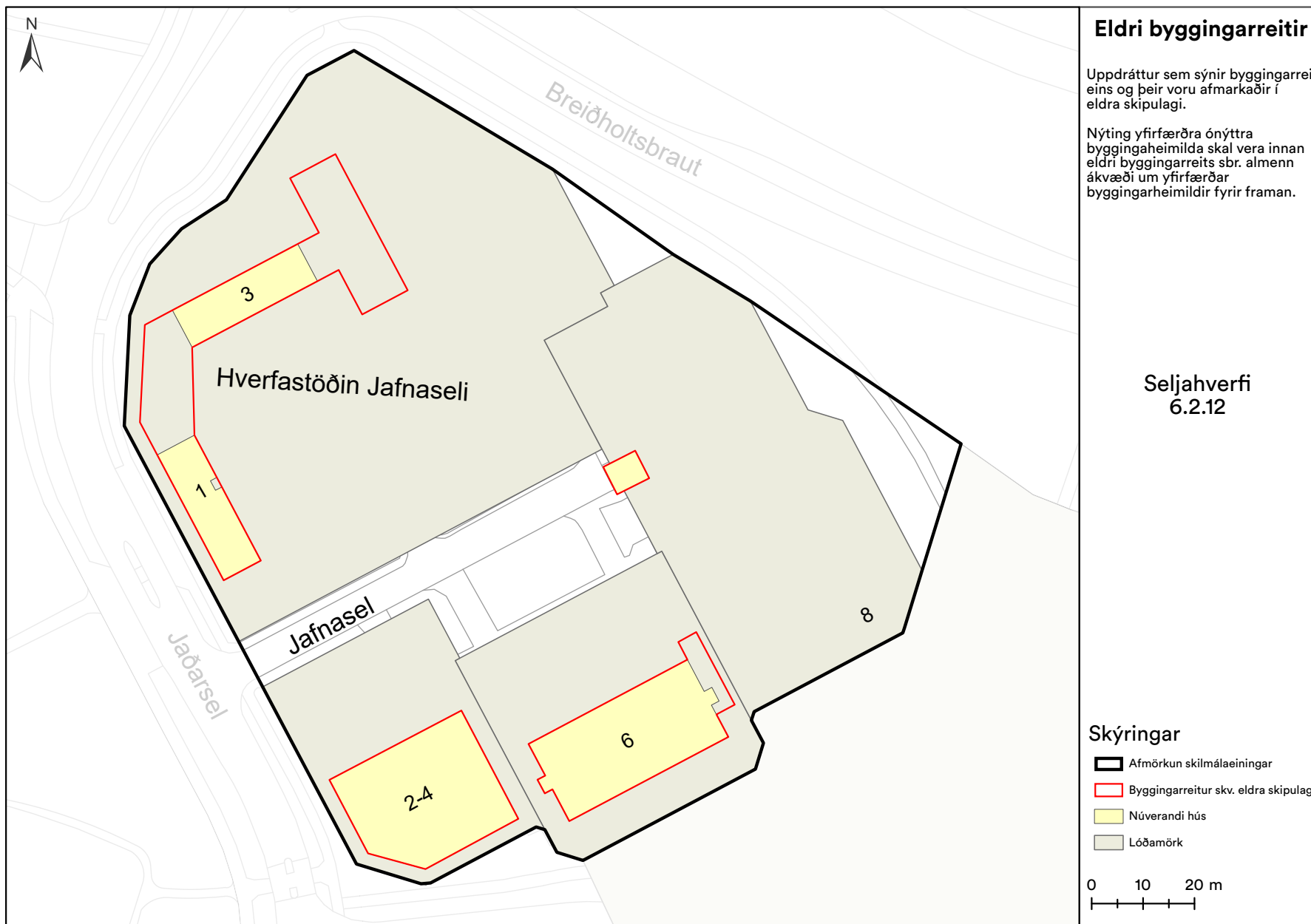
HÚSAGERÐIR

– Verslunar og þjónustubygging á einni hæð ásamt risi.

Jafnasel 8

HÚSAGERÐIR

– Þjónustuskýli á einni hæð.



7. Viðbótarbyggingarheimildir

– Viðbyggingar eru ekki skilgreindar innan skilmálaeiningarinnar.

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 m² 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 hvernar 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 frjál. 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.

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

Sjá leiðbeiningar

- Almenningsrými

21. Borgarbúskapur

- Ekki er gert ráð fyrir borgarbúskap í skilmálaeiningunni.

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

Sjá leiðbeiningar

- Ljósivist

23. Hljóðvist

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

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

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.

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 endurvinnslufna 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 íláta. Ílát undir úrgang skulu staðsett á jarðhæð, á einum stað og standa sem næst aðkomu að lóð þegar losun fer fram eða ekki lengra en 15 m frá lóðarmörkum. Ef

innan skilmálaeiningarinnar eru eldri hús með innbyggða rennu og geymslu undir úrgang skal hætta notkun á rennum og geymslum þegar þessi heimildir er nýtt. Heimilt er að breyta aflögðum geymslum í almenna geymslu.

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

Endurvinnslustöð Sorpu

- Innan skilmálaeiningarinnar er endurvinnslustöð Sorpu bs. þar sem skila má flokkuðum úrgangi í samræmi við móttökuskilyrði.

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

- 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. Almenningsgöngur

- Á ekki við.

34. Samgöngustefna

- Mælt 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
Jafnasel 1-3	0	43	43	Jafnasel 6	0	20	20
Jafnasel 2-4, Jakasel 7A	0	25	25				

- Bílastæði fyrir hreyfihamlaða, sjá ákvæði gildandi byggingarreglugerðar.
- Innkeyrslur á lóðir eru óbreyttar. Þó er heimilt að breyta innkeyrslum þar sem nýir byggingarreitir koma til nýtingar.
- Við atvinnu- og þjónustuhúsnæði skal fjöldi og fyrirkomulag bílastæða vera skv. stefnu um bílastæði í gildandi aðalskipulagi Reykjavíkur.

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.
- 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 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

6.2.13

Breiðholt
Seljahverfi

Skilmálaeining
6.2.13 Fálkhóll





Skilmálaeining 6.2.13

Loftmynd sem sýnir
afmörkun
skilmálaeiningarinnar í
hverfinu.



Um skilmálaeiningu

– Í skilmálaeiningu 6.2.13 er íbúðabyggð, verslun og þjónusta og opið svæði, skv. gildandi aðalskipulagi. Aðkoma að einingunni er frá Seljabraut í austri en frá henni ganga Engja- og Flúðasel og út frá þeim minni botnlangagötur. Byggðin einkennist af fjölbýlis- og raðhúsum á 2–5 hæðum auk kjallara. Bílskúrar við raðhús eru stakstæðir og við fjölbýlishús eru sameiginlegar bílgeymslur. Nærþjónustukjarni er við Seljabraut 54 þar sem fyrir er matvöruverslun. Fáar breytingar hafa verið gerðar á deiliskipulagi innan einingarinnar, þær helstu vegna fjölgunar bílastæða á óbyggðum lóðum, byggingu bílskúra og staðsetningu spennistöðvar.

Helstu áherslur

- *Byggingarskilmálar og skilmálar um bílastæði úr eldra deiliskipulagi sem felld er úr gildi eru yfirfærðir í nýja skilmála hverfisskipulags.*
- *Byggingarreitir á lóðum eru stækkaðir.*
- *Skilmálaeiningin nýtur hverfisverndar í gulum flokki vegna byggingarsögu og þess hversu heildstæð byggðin er.*
- *Heimilað verður að byggja sorpgerði, hjólaskýli og smáhýsi á lóð.*
- *Heimilað verður að stunda atvinnustarfsemi innan íbúðar.*
- *Fjöldi bílastæða á lóð er skilgreindur í skilmálum.*
- *Heimilað er að stórbílastæði verði afmörkuð með girðingu/hliði og settar reglur um nýtingu þeirra.*
- *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

- 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.

Seljabraut 54

- Landnotkun er verslun og þjónusta skv. gildandi aðalskipulagi. Á verslunar- og þjónustusvæðum í Reykjavík er gert ráð fyrir fjölþættri verslun og þjónustu og veitingastöðum.
- Veitinga- og skemmtistaðir í flokki III eru þó ekki heimilir og ekki gististaðir í flokki IV og V. Íbúðir eru heimilar, einkum á efri hæðum bygginga á verslunar- og þjónustusvæðum.
- Seljabraut 54 er skilgreind sem nærþjónustukjarni í gildandi aðalskipulagi.

2. Húsagerðir

- Fjölbýlis- og raðhús á 2–5 hæðum auk kjallara.
- Við Flúðasel 28 og Dalsel 9A eru dreifistöðvar Veitna ohf. (Flúðasel: 34 m²-ein hæð; Dalsel: 33 m²- ein hæð).

3. Verslun og þjónusta

- Í skilmálaeiningunni er eftirfarandi húsnæði skilgreint sem verslunar- eða þjónustuhúsnæði.

Seljabraut 54

- Verslun og þjónusta á jarðhæð. Óheimilt er að bygja fyrir glugga og jarðhæðir skulu vera aðgengilegar almenningi frá götuhlið eða almenningsými.

4. Fjölga 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 almenningsrýmum, sbr. skilmálatíð 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

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 samþykkt aðaluppdrætti. Af þeim sökum er þess krafist að þegar sótt er um byggingarleyfi til að nýta yfirfærðar ónýttar heimildir fylgi umsókninni samþykktur aðaluppdráttur af byggingunni eins og hún er, þeim breytingum sem óskað er eftir og uppfærðri skráningartöflu, sbr. ákvæði í gr. 2.4.1 í byggingarreglugerð 12/ 2012.
- 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. Upplýsingar 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.

Yfirlýsing byggingsheimilda

- Y** Yfirlýst byggingsmagn (m²) úr eldra deiliskipulagi
- Ú** Útskýring – útlístan á yfirlýstum heimildum. Útskýringar eru birtar fyrir aftan töflu
- H** Heimild – deiliskipulag sem felld er úr gildi þaðan sem byggingsmagn yfirlýst
- B** Brúttóflatarmál (m²) núverandi byggingar
- Ó** Ónýtt byggingsmagn (m²) sem yfirlýst úr eldra deiliskipulagi
- * Óstaðfest tala
- ** Byggt yfirlýst, þarfnast staðfestingar

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Bakkasel 1	** 234 m ²	AU	H54, H1, H2, H26	234 m ²	0 m ²
Bakkasel 2	** 246 m ²	X	H54, H1, H2, H26	246 m ²	0 m ²
Bakkasel 2-18	** 204 m ²	X	H54, H1, H2, H26	204 m ²	0 m ²
Bakkasel 3	** 234 m ²	AU	H54, H1, H2, H26	234 m ²	0 m ²
Bakkasel 4	** 246 m ²	X	H54, H1, H2, H26	246 m ²	0 m ²
Bakkasel 5	** 234 m ²	AU	H54, H1, H2, H26	234 m ²	0 m ²
Bakkasel 6	** 246 m ²	X	H54, H1, H2, H26	246 m ²	0 m ²
Bakkasel 7	** 200 m ²	X	H54, H1, H2, H26	200 m ²	0 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Bakkasel 7-17	** 124 m ²	X	H54, H1, H2, H26	124 m ²	0 m ²
Bakkasel 8	** 257 m ²	X	H54, H1, H2, H26	257 m ²	0 m ²
Bakkasel 9	** 200 m ²	X	H54, H1, H2, H26	200 m ²	0 m ²
Bakkasel 10	** 257 m ²	X	H54, H1, H2, H26	257 m ²	0 m ²
Bakkasel 11	** 200 m ²	X	H54, H1, H26, H2	200 m ²	0 m ²
Bakkasel 12	** 257 m ²	X	H54, H1, H2, H26	257 m ²	0 m ²
Bakkasel 13	** 242 m ²	X	H54, H1, H2, H26	242 m ²	0 m ²
Bakkasel 14	** 241 m ²	X	H54, H1, H2, H26	241 m ²	0 m ²
Bakkasel 15	** 242 m ²	X	H54, H1, H2, H26	242 m ²	0 m ²
Bakkasel 16	** 241 m ²	X	H54, H1, H2, H26	241 m ²	0 m ²
Bakkasel 17	** 242 m ²	X	H54, H1, H2, H26	242 m ²	0 m ²
Bakkasel 18	** 241 m ²	X	H54, H1, H2, H26	241 m ²	0 m ²
Bakkasel 19	** 234 m ²	X	H54, H2, H26	234 m ²	0 m ²
Bakkasel 19-35	** 177 m ²	X	H54, H1, H2, H26	177 m ²	0 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó	Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Bakkasel 20	** 242 m ²	X	H54, H1, H2, H26	242 m ²	0 m ²	Bakkasel 33	** 236 m ²	X	H54, H1, H2, H26	236 m ²	0 m ²
Bakkasel 20-36	** 177 m ²	X	H54, H1, H2, H26	177 m ²	0 m ²	Bakkasel 34	** 257 m ²	X	H54, H1, H2, H26	257 m ²	0 m ²
Bakkasel 21	** 232 m ²	X	H54, H1, H2, H26	232 m ²	0 m ²	Bakkasel 35	** 236 m ²	X	H54, H1, H2, H26	236 m ²	0 m ²
Bakkasel 22	** 242 m ²	X	H1, H54, H2, H26	242 m ²	0 m ²	Bakkasel 36	** 257 m ²	X	H54, H1, H2, H26	257 m ²	0 m ²
Bakkasel 23	** 232 m ²	X	H54, H1, H2, H26	232 m ²	0 m ²	Brekkusel 1	** 229 m ²	AU	H54, H1, H2, H26	229 m ²	0 m ²
Bakkasel 24	** 242 m ²	X	H54, H1, H2, H26	242 m ²	0 m ²	Brekkusel 2	** 250 m ²	X	H54, H1, H2, H26	250 m ²	0 m ²
Bakkasel 25	** 244 m ²	X	H54, H1, H2, H26	244 m ²	0 m ²	Brekkusel 2-18	** 204 m ²	X	H54, H1, H2, H26	204 m ²	0 m ²
Bakkasel 26	** 234 m ²	X	H54, H1, H2, H26	234 m ²	0 m ²	Brekkusel 3	** 229 m ²	AU	H54, H1, H2, H26	229 m ²	0 m ²
Bakkasel 27	** 247 m ²	X	H54, H1, H2, H26	247 m ²	0 m ²	Brekkusel 4	** 250 m ²	X	H54, H1, H2, H26	250 m ²	0 m ²
Bakkasel 28	** 251 m ²	X	H54, H1, H2, H26	251 m ²	0 m ²	Brekkusel 5	** 229 m ²	AU	H54, H1, H2, H26	229 m ²	0 m ²
Bakkasel 29	** 253 m ²	X	H54, H1, H2, H26	253 m ²	0 m ²	Brekkusel 6	** 247 m ²	X	H54, H1, H2, H26	247 m ²	0 m ²
Bakkasel 30	** 234 m ²	X	H54, H1, H2, H26	234 m ²	0 m ²	Brekkusel 7	** 239 m ²	X	H54, H1, H2, H26	239 m ²	0 m ²
Bakkasel 31	** 236 m ²	X	H54, H1, H2, H26	236 m ²	0 m ²	Brekkusel 7-17	** 143 m ²	X	H54, H1, H2, H26	143 m ²	0 m ²
Bakkasel 32	** 250 m ²	X	H54, H1, H2, H26	250 m ²	0 m ²	Brekkusel 8	** 248 m ²	X	H54, H1, H26, H2	248 m ²	0 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó	Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Brekkusel 9	** 239 m ²	X	H54, H1, H2, H26	239 m ²	0 m ²	Brekkusel 21	** 162 m ²	X	H54, H1, H26, H2	162 m ²	0 m ²
Brekkusel 10	** 250 m ²	X	H54, H1, H2, H26	250 m ²	0 m ²	Brekkusel 22	** 237 m ²	X	H54, H1, H2, H26	237 m ²	0 m ²
Brekkusel 11	** 239 m ²	X	H54, H1, H2, H26	239 m ²	0 m ²	Brekkusel 23	** 162 m ²	X	H54, H1, H2, H26	162 m ²	0 m ²
Brekkusel 12	** 249 m ²	X	H54, H1, H2, H26	249 m ²	0 m ²	Brekkusel 24	** 241 m ²	X	H54, H1, H2, H26	241 m ²	0 m ²
Brekkusel 13	** 244 m ²	X	H54, H1, H2, H26	244 m ²	0 m ²	Brekkusel 25	** 229 m ²	X	H54, H1, H2, H26	229 m ²	0 m ²
Brekkusel 14	** 237 m ²	X	H54, H1, H2, H26	237 m ²	0 m ²	Brekkusel 26	** 242 m ²	X	H54, H1, H26, H2	242 m ²	0 m ²
Brekkusel 15	** 244 m ²	X	H54, H1, H2, H26	244 m ²	0 m ²	Brekkusel 27	** 229 m ²	X	H54, H1, H26, H2	229 m ²	0 m ²
Brekkusel 16	** 237 m ²	X	H54, H1, H2, H26	237 m ²	0 m ²	Brekkusel 28	** 245 m ²	X	H54, H1, H26, H2	245 m ²	0 m ²
Brekkusel 17	** 244 m ²	X	H54, H1, H2, H26	244 m ²	0 m ²	Brekkusel 29	** 229 m ²	X	H54, H1, H2, H26	229 m ²	0 m ²
Brekkusel 18	** 248 m ²	X	H54, H1, H2, H26	248 m ²	0 m ²	Brekkusel 30	** 246 m ²	X	H54, H1, H2, H26	246 m ²	0 m ²
Brekkusel 19	** 162 m ²	X	H54, H1, H2, H26	162 m ²	0 m ²	Brekkusel 31	** 222 m ²	X	H54, H1, H2, H26	222 m ²	0 m ²
Brekkusel 19-35	** 203 m ²	X	H54, H1, H2, H26	203 m ²	0 m ²	Brekkusel 32	** 243 m ²	X	H54, H1, H26, H2	243 m ²	0 m ²
Brekkusel 20	** 254 m ²	X	H54, H1, H2, H26	254 m ²	0 m ²	Brekkusel 33	** 222 m ²	X	H54, H1, H2, H26	222 m ²	0 m ²
Brekkusel 20-36	** 203 m ²	X	H54, H1, H2, H26	203 m ²	0 m ²	Brekkusel 34	** 243 m ²	X	H54, H1, H2, H26	243 m ²	0 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó	Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Brekkusel 35	** 222 m ²	X	H54, H1, H2, H26	222 m ²	0 m ²	Dalsel 9	** 217 m ²	Z	H54, H1, H69, H26, H3	217 m ²	0 m ²
Brekkusel 36	** 243 m ²	X	H54, H1, H2, H26	243 m ²	0 m ²	Dalsel 10	** 962 m ²	Y	H54, H1, H69, H26, H3	962 m ²	0 m ²
Dalsel 1	** 231 m ²	Z	H54, H1, H69, H26, H3	231 m ²	0 m ²	Dalsel 11	** 817 m ²	Y	H54, H1, H69, H26, H3	817 m ²	0 m ²
Dalsel 1-17	** 901 m ²	AM	H54, H1, H26, H3	901 m ²	0 m ²	Dalsel 12	** 1052 m ²	Y	H54, H1, H69, H26, H3	1052 m ²	0 m ²
Dalsel 1-17	* 0 m ²	AL	H54, H1, H3, H26	0 m ²	0 m ²	Dalsel 13	** 778 m ²	Y	H54, H1, H69, H26, H3	778 m ²	0 m ²
Dalsel 3	** 219 m ²	Z	H54, H1, H69, H3, H26	219 m ²	0 m ²	Dalsel 14	** 234 m ²	Z	H54, H1, H69, H26, H3	234 m ²	0 m ²
Dalsel 5	** 219 m ²	Z	H54, H1, H69, H26, H3	219 m ²	0 m ²	Dalsel 15	** 736 m ²	Y	H54, H1, H69, H26, H3	736 m ²	0 m ²
Dalsel 6	** 865 m ²	Y	H54, H1, H69, H26, H3	865 m ²	0 m ²	Dalsel 16	** 224 m ²	Z	H54, H1, H69, H26, H3	224 m ²	0 m ²
Dalsel 6-22	** 1135 m ²	AM	H54, H1, H26, H3	1135 m ²	0 m ²	Dalsel 17	** 780 m ²	Y	H54, H1, H69, H26, H3	780 m ²	0 m ²
Dalsel 6-22	* 0 m ²	AL	H54, H1, H3, H26	0 m ²	0 m ²	Dalsel 18	** 234 m ²	Z	H54, H1, H69, H26, H3	234 m ²	0 m ²
Dalsel 7	** 215 m ²	Z	H54, H1, H69, H26, H3	215 m ²	0 m ²						
Dalsel 8	** 871 m ²	Y	H54, H1, H69, H26, H3	871 m ²	0 m ²						

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Dalsel 19	** 174 m ²	Z	H54, H1, H69, H3, H26	174 m ²	0 m ²
Dalsel 19-35	0 m ²	AL	H54, H1, H3, H26	0 m ²	0 m ²
Dalsel 19-35	** 1069 m ²	AM	H54, H1, H26, H3	1069 m ²	0 m ²
Dalsel 20	** 224 m ²	Z	H54, H1, H69, H26, H3	224 m ²	0 m ²
Dalsel 21	** 177 m ²	Z	H54, H1, H69, H26, H3	177 m ²	0 m ²
Dalsel 22	** 232 m ²	Z	H54, H1, H69, H26, H3	232 m ²	0 m ²
Dalsel 23	** 179 m ²	Z	H54, H1, H69, H26, H3	179 m ²	0 m ²
Dalsel 24	** 211 m ²	Z	H54, H1, H69, H26, H3	211 m ²	0 m ²
Dalsel 24-40	* 0 m ²	AL	H54, H1, H3, H26	0 m ²	0 m ²
Dalsel 24-40	** 899 m ²	AM	H54, H1, H3, H26	899 m ²	0 m ²
Dalsel 24-40	* 0 m ²	AL	H54, H1, H3, H26	0 m ²	0 m ²
Dalsel 25	** 177 m ²	Z	H54, H1, H69, H26, H3	177 m ²	0 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Dalsel 26	** 211 m ²	Z	H54, H1, H69, H26, H3	211 m ²	0 m ²
Dalsel 27	** 174 m ²	Z	H54, H1, H69, H26, H3	174 m ²	0 m ²
Dalsel 28	** 211 m ²	Z	H54, H1, H69, H26, H3	211 m ²	0 m ²
Dalsel 29	** 803 m ²	Y	H54, H1, H69, H26, H3	803 m ²	0 m ²
Dalsel 30	** 211 m ²	Z	H54, H1, H69, H26, H3	211 m ²	0 m ²
Dalsel 31	** 874 m ²	Y	H54, H1, H69, H26, H3	874 m ²	0 m ²
Dalsel 32	** 211 m ²	Z	H54, H1, H69, H26, H3	211 m ²	0 m ²
Dalsel 33	** 824 m ²	Y	H54, H1, H69, H26, H3	824 m ²	0 m ²
Dalsel 34	** 816 m ²	Y	H54, H1, H69, H26, H3	816 m ²	0 m ²
Dalsel 35	** 824 m ²	Y	H54, H1, H69, H26, H3	824 m ²	0 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó	Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Dalsel 36	** 816 m ²	Y	H54, H1, H69, H26, H3	816 m ²	0 m ²	Engjasel 17	** 182 m ²	Z	H54, H1, H26, H3	182 m ²	0 m ²
Dalsel 38	** 891 m ²	Y	H54, H1, H69, H26, H3	891 m ²	0 m ²	Engjasel 19	** 136 m ²	Z	H54, H1, H26, H3	136 m ²	0 m ²
Dalsel 40	** 890 m ²	Y	H54, H1, H69, H26, H3	890 m ²	0 m ²	Engjasel 21	** 136 m ²	Z	H54, H1, H26, H3	136 m ²	0 m ²
Dalsel 9A	** 33 m ²	AB	H54, H1, H3, H26	33 m ²	0 m ²	Engjasel 23	** 136 m ²	Z	H54, H1, H26, H3	136 m ²	0 m ²
Engjasel 1	** 209 m ²	Z	H54, H1, H26, H3	209 m ²	0 m ²	Engjasel 29	** 672 m ²	Y	H54, H1, H26, H3	672 m ²	0 m ²
Engjasel 1-23	** 733 m ²	AM	H54, H1, H26, H3	733 m ²	0 m ²	Engjasel 29-45	** 652 m ²	AM	H54, H1, H26, H3	652 m ²	0 m ²
Engjasel 3	** 209 m ²	Z	H54, H1, H26, H3	209 m ²	0 m ²	Engjasel 31	** 847 m ²	Y	H54, H1, H26, H3	847 m ²	0 m ²
Engjasel 5	** 209 m ²	Z	H54, H1, H26, H3	209 m ²	0 m ²	Engjasel 33	** 742 m ²	Y	H54, H1, H26, H3	742 m ²	0 m ²
Engjasel 7	** 209 m ²	Z	H54, H1, H26, H3	209 m ²	0 m ²	Engjasel 35	** 742 m ²	Y	H54, H1, H26, H3	742 m ²	0 m ²
Engjasel 9	** 209 m ²	Z	H54, H1, H26, H3	209 m ²	0 m ²	Engjasel 37	** 186 m ²	Z	H54, H1, H26, H3	186 m ²	0 m ²
Engjasel 11	** 935 m ²	Y	H54, H1, H26, H3	935 m ²	0 m ²	Engjasel 39	** 179 m ²	Z	H54, H1, H26, H3	179 m ²	0 m ²
Engjasel 13	** 902 m ²	Y	H54, H1, H26, H3	902 m ²	0 m ²	Engjasel 41	** 174 m ²	Z	H54, H1, H26, H3	174 m ²	0 m ²
Engjasel 15	** 208 m ²	Z	H54, H1, H26, H3	208 m ²	0 m ²	Engjasel 43	** 217 m ²	Z	H54, H1, H26, H3	217 m ²	0 m ²
						Engjasel 45	** 220 m ²	Z	H54, H1, H26, H3	220 m ²	0 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Engjasetel 52	** 807 m ²	Y	H54, H1, H26, H3, H69	807 m ²	0 m ²
Engjasetel 52-68	* 0 m ²	AL	H54, H1, H26, H3	0 m ²	0 m ²
Engjasetel 52-68	** 920 m ²	AM	H54, H1, H26, H3, H118	920 m ²	0 m ²
Engjasetel 53	** 166 m ²	Z	H54, H1, H26, H3, H69	166 m ²	0 m ²
Engjasetel 53-69	* 0 m ²	AL	H54, H1, H3, H26	0 m ²	0 m ²
Engjasetel 53-69	** 1063 m ²	AM	H54, H1, H26, H3	1063 m ²	0 m ²
Engjasetel 54	** 807 m ²	Y	H54, H1, H26, H3, H69	807 m ²	0 m ²
Engjasetel 55	** 181 m ²	Z	H54, H1, H26, H3, H69	181 m ²	0 m ²
Engjasetel 56-58	** 1779 m ²	Y	H54, H1, H26, H3, H118, H69	1779 m ²	0 m ²
Engjasetel 57	** 181 m ²	Z	H54, H1, H26, H3, H69	181 m ²	0 m ²
Engjasetel 59	** 179 m ²	Z	H54, H1, H26, H3, H69	179 m ²	0 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Engjasetel 60	** 160 m ²	Z	H54, H1, H26, H3, H69	160 m ²	0 m ²
Engjasetel 61	** 168 m ²	Z	H54, H1, H26, H3, H69	168 m ²	0 m ²
Engjasetel 62	** 160 m ²	Z	H54, H1, H26, H3, H69	160 m ²	0 m ²
Engjasetel 63	** 819 m ²	Y	H54, H1, H26, H3, H69	819 m ²	0 m ²
Engjasetel 64	** 157 m ²	Z	H54, H1, H26, H3, H69	157 m ²	0 m ²
Engjasetel 65	** 868 m ²	Y	H54, H1, H26, H3, H69	868 m ²	0 m ²
Engjasetel 66	** 160 m ²	Z	H54, H1, H26, H3, H69	160 m ²	0 m ²
Engjasetel 67	** 802 m ²	Y	H54, H1, H26, H3, H69	802 m ²	0 m ²
Engjasetel 68	** 136 m ²	Z	H54, H1, H26, H3, H69	136 m ²	0 m ²
Engjasetel 69	** 802 m ²	Y	H54, H1, H26, H3, H69	802 m ²	0 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó	Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Engjasetel 70	** 976 m ²	Y	H54, H1, H26, H3, H69	976 m ²	0 m ²	Engjasetel 77	** 178 m ²	Z	H54, H1, H26, H3, H69	178 m ²	0 m ²
Engjasetel 70-86	* 0 m ²	AL	H54, H1, H3, H26	0 m ²	0 m ²	Engjasetel 78	** 206 m ²	Z	H54, H1, H26, H3, H69	206 m ²	0 m ²
Engjasetel 70-86	** 1137 m ²	AM	H54, H1, H26, H3	1137 m ²	0 m ²	Engjasetel 79	** 182 m ²	Z	H54, H1, H26, H3, H69	182 m ²	0 m ²
Engjasetel 71	** 182 m ²	Z	H54, H1, H26, H3, H69	182 m ²	0 m ²	Engjasetel 80	** 206 m ²	Z	H54, H1, H26, H3, H69	206 m ²	0 m ²
Engjasetel 71-87	** 939 m ²	AM	H54, H1, H26, H3	939 m ²	0 m ²	Engjasetel 81	** 1092 m ²	Y	H54, H1, H26, H3, H69	1092 m ²	0 m ²
Engjasetel 71-87	* 0 m ²	AL	H54, H1, H26, H3	0 m ²	0 m ²	Engjasetel 82	** 206 m ²	Z	H54, H1, H26, H3, H69	206 m ²	0 m ²
Engjasetel 72	** 1101 m ²	Y	H54, H1, H26, H3, H69	1101 m ²	0 m ²	Engjasetel 83	** 1092 m ²	Y	H54, H1, H26, H3, H69	1092 m ²	0 m ²
Engjasetel 73	** 178 m ²	Z	H54, H1, H26, H3, H69	178 m ²	0 m ²	Engjasetel 84	** 1019 m ²	Y	H54, H1, H26, H3, H69	1019 m ²	0 m ²
Engjasetel 74	** 179 m ²	Z	H54, H1, H26, H69, H3	179 m ²	0 m ²	Engjasetel 85	** 1102 m ²	Y	H54, H1, H26, H3, H69	1102 m ²	0 m ²
Engjasetel 75	** 178 m ²	Z	H54, H1, H26, H3, H69	178 m ²	0 m ²	Engjasetel 86	** 960 m ²	Y	H54, H1, H26, H3, H69	960 m ²	0 m ²
Engjasetel 76	** 206 m ²	Z	H54, H1, H26, H3, H69	206 m ²	0 m ²						

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Engjasel 87	** 1097 m ²	Y	H54, H1, H26, H3, H69	1097 m ²	0 m ²
Fjarðarsel 1	** 153 m ²	X	H54, H7, H2, H26	153 m ²	0 m ²
Fjarðarsel 1-17	** 218 m ²	X	H54, H7, H2, H26	218 m ²	0 m ²
Fjarðarsel 2	** 240 m ²	AU	H54, H7, H2, H26	240 m ²	0 m ²
Fjarðarsel 3	** 153 m ²	X	H54, H7, H2, H26	153 m ²	0 m ²
Fjarðarsel 4	** 240 m ²	AU	H54, H7, H2, H26	240 m ²	0 m ²
Fjarðarsel 5	** 153 m ²	X	H54, H7, H2, H26	153 m ²	0 m ²
Fjarðarsel 6	** 240 m ²	AU	H54, H7, H2, H26	240 m ²	0 m ²
Fjarðarsel 7	** 153 m ²	X	H54, H7, H2, H26	153 m ²	0 m ²
Fjarðarsel 8	** 226 m ²	X	H54, H7, H2, H26	226 m ²	0 m ²
Fjarðarsel 8-18	** 140 m ²	X	H54, H7, H2, H26	140 m ²	0 m ²
Fjarðarsel 9	** 153 m ²	X	H54, H7, H2, H26	153 m ²	0 m ²
Fjarðarsel 10	** 226 m ²	X	H54, H7, H2, H26	226 m ²	0 m ²
Fjarðarsel 11	** 153 m ²	X	H54, H7, H2, H26	153 m ²	0 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Fjarðarsel 12	** 246 m ²	X	H54, H7, H2, H26	246 m ²	0 m ²
Fjarðarsel 13	** 238 m ²	X	H54, H7, H2, H26	238 m ²	0 m ²
Fjarðarsel 14	** 239 m ²	X	H54, H7, H2, H26	239 m ²	0 m ²
Fjarðarsel 15	** 238 m ²	X	H54, H7, H2, H26	238 m ²	0 m ²
Fjarðarsel 16	** 219 m ²	X	H54, H7, H2, H26	219 m ²	0 m ²
Fjarðarsel 17	** 238 m ²	X	H54, H7, H2, H26	238 m ²	0 m ²
Fjarðarsel 18	** 239 m ²	X	H54, H7, H2, H26	239 m ²	0 m ²
Fjarðarsel 19	** 244 m ²	X	H54, H7, H2, H26	244 m ²	0 m ²
Fjarðarsel 19-35	** 192 m ²	X	H54, H7, H2, H26	192 m ²	0 m ²
Fjarðarsel 20	** 247 m ²	X	H54, H7, H2, H26	247 m ²	0 m ²
Fjarðarsel 20-36	** 192 m ²	X	H54, H7, H2, H26	192 m ²	0 m ²
Fjarðarsel 21	** 255 m ²	X	H54, H7, H2, H26	255 m ²	0 m ²
Fjarðarsel 22	** 247 m ²	X	H54, H7, H2, H26	247 m ²	0 m ²
Fjarðarsel 23	** 255 m ²	X	H54, H7, H2, H26	255 m ²	0 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó	Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Fjarðarsel 24	** 247 m ²	X	H54, H7, H2, H26	247 m ²	0 m ²	Fljótasel 1-17	** 210 m ²	X	H54, H7, H2, H26	210 m ²	0 m ²
Fjarðarsel 25	** 249 m ²	X	H54, H7, H2, H26	249 m ²	0 m ²	Fljótasel 2	** 242 m ²	AU	H54, H7, H2, H26	242 m ²	0 m ²
Fjarðarsel 26	** 275 m ²	X	H54, H7, H2, H26	275 m ²	0 m ²	Fljótasel 2-18	** 165 m ²	X	H54, H7, H2, H26	165 m ²	0 m ²
Fjarðarsel 27	** 247 m ²	X	H54, H7, H2, H26	247 m ²	0 m ²	Fljótasel 3	** 241 m ²	X	H54, H7, H2, H26	241 m ²	0 m ²
Fjarðarsel 28	** 239 m ²	X	H54, H7, H2, H26	239 m ²	0 m ²	Fljótasel 4	** 242 m ²	AU	H54, H7, H2, H26	242 m ²	0 m ²
Fjarðarsel 29	** 247 m ²	X	H54, H7, H2, H26	247 m ²	0 m ²	Fljótasel 5	** 241 m ²	X	H54, H7, H2, H26	241 m ²	0 m ²
Fjarðarsel 30	** 239 m ²	X	H54, H7, H2, H26	239 m ²	0 m ²	Fljótasel 6	** 242 m ²	AU	H54, H7, H2, H26	242 m ²	0 m ²
Fjarðarsel 31	** 249 m ²	X	H54, H7, H2, H26	249 m ²	0 m ²	Fljótasel 7	** 244 m ²	X	H54, H7, H2, H26	244 m ²	0 m ²
Fjarðarsel 32	** 241 m ²	X	H54, H7, H2, H26	241 m ²	0 m ²	Fljótasel 8	** 239 m ²	X	H54, H7, H2, H26	239 m ²	0 m ²
Fjarðarsel 33	** 236 m ²	X	H54, H7, H2, H26	236 m ²	0 m ²	Fljótasel 9	** 244 m ²	X	H54, H7, H2, H26	244 m ²	0 m ²
Fjarðarsel 34	** 241 m ²	X	H54, H7, H2, H26	241 m ²	0 m ²	Fljótasel 10	** 239 m ²	X	H54, H7, H2, H26	239 m ²	0 m ²
Fjarðarsel 35	** 236 m ²	X	H54, H7, H2, H26	236 m ²	0 m ²	Fljótasel 11	** 244 m ²	X	H54, H7, H2, H26	244 m ²	0 m ²
Fjarðarsel 36	** 238 m ²	X	H54, H7, H2, H26	238 m ²	0 m ²	Fljótasel 12	** 239 m ²	X	H54, H7, H2, H26	239 m ²	0 m ²
Fljótasel 1	** 241 m ²	X	H54, H7, H2, H26	241 m ²	0 m ²	Fljótasel 13	** 237 m ²	X	H54, H7, H2, H26	237 m ²	0 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó	Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Fljótasel 14	** 241 m ²	X	H54, H7, H2, H26	241 m ²	0 m ²	Fljótasel 26	** 166 m ²	X	H54, H7, H2, H26	166 m ²	0 m ²
Fljótasel 15	** 237 m ²	X	H54, H7, H2, H26	237 m ²	0 m ²	Fljótasel 27	** 252 m ²	X	H54, H7, H2, H26	252 m ²	0 m ²
Fljótasel 16	** 241 m ²	X	H54, H7, H2, H26	241 m ²	0 m ²	Fljótasel 28	** 177 m ²	X	H54, H7, H2, H26	177 m ²	0 m ²
Fljótasel 17	** 237 m ²	X	H54, H7, H2, H26	237 m ²	0 m ²	Fljótasel 29	** 252 m ²	X	H54, H7, H26, H2	252 m ²	0 m ²
Fljótasel 18	** 241 m ²	X	H54, H7, H2, H26	241 m ²	0 m ²	Fljótasel 30	** 177 m ²	X	H54, H7, H2, H26	177 m ²	0 m ²
Fljótasel 19	** 235 m ²	X	H54, H7, H2, H26	235 m ²	0 m ²	Fljótasel 31	** 235 m ²	X	H54, H7, H2, H26	235 m ²	0 m ²
Fljótasel 19-35	** 210 m ²	X	H54, H7, H2, H26	210 m ²	0 m ²	Fljótasel 32	** 235 m ²	X	H54, H7, H2, H26	235 m ²	0 m ²
Fljótasel 20	** 240 m ²	X	H54, H7, H2, H26	240 m ²	0 m ²	Fljótasel 33	** 235 m ²	X	H54, H7, H2, H26	235 m ²	0 m ²
Fljótasel 20-36	** 189 m ²	X	H54, H7, H2, H26	189 m ²	0 m ²	Fljótasel 34	** 235 m ²	X	H54, H7, H2, H26	235 m ²	0 m ²
Fljótasel 21	** 255 m ²	X	H54, H7, H2, H26	255 m ²	0 m ²	Fljótasel 35	** 236 m ²	X	H54, H7, H2, H26	236 m ²	0 m ²
Fljótasel 22	** 240 m ²	X	H54, H7, H26, H2	240 m ²	0 m ²	Fljótasel 36	** 235 m ²	X	H54, H7, H2, H26	235 m ²	0 m ²
Fljótasel 23	** 235 m ²	X	H54, H7, H2, H26	235 m ²	0 m ²	Flúðasel 2	** 147 m ²	Z	H54, H7, H69, H20, H26, H8	147 m ²	0 m ²
Fljótasel 24	** 235 m ²	X	H54, H7, H2, H26	235 m ²	0 m ²	Flúðasel 2-24	** 509 m ²	AM	H54, H1, H26, H8	509 m ²	0 m ²
Fljótasel 25	** 252 m ²	X	H54, H7, H2, H26	252 m ²	0 m ²	Flúðasel 2-10	** 123 m ²	Z	H54, H7, H20, H26	123 m ²	0 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó	Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Flúðasel 4	** 146 m ²	Z	H54, H7, H69, H20, H26, H8	146 m ²	0 m ²	Flúðasel 24	** 142 m ²	Z	H54, H7, H69, H26, H8	142 m ²	0 m ²
Flúðasel 6	** 146 m ²	Z	H54, H7, H69, H20, H26, H8	146 m ²	0 m ²	Flúðasel 28	** 34 m ²	AB	H54, H20	34 m ²	0 m ²
Flúðasel 8	** 146 m ²	Z	H54, H7, H69, H20, H26, H8	146 m ²	0 m ²	Flúðasel 30	** 144 m ²	Z	H54, H7, H26, H8	144 m ²	0 m ²
Flúðasel 10	** 147 m ²	Z	H54, H7, H69, H20, H26, H8	147 m ²	0 m ²	Flúðasel 30-52	** 703 m ²	AM	H54, H1, H26, H8	703 m ²	0 m ²
Flúðasel 12	** 885 m ²	Y	H54, H7, H69, H26, H8	885 m ²	0 m ²	Flúðasel 32	** 143 m ²	Z	H54, H7, H69, H26	143 m ²	0 m ²
Flúðasel 14	** 885 m ²	Y	H54, H7, H69, H26, H8	885 m ²	0 m ²	Flúðasel 34	** 142 m ²	Z	H54, H7, H26, H8	142 m ²	0 m ²
Flúðasel 16	** 143 m ²	Z	H54, H7, H69, H26, H8	143 m ²	0 m ²	Flúðasel 36	** 140 m ²	Z	H54, H7, H26, H8	140 m ²	0 m ²
Flúðasel 18	** 142 m ²	Z	H54, H7, H69, H26, H8	142 m ²	0 m ²	Flúðasel 38	** 142 m ²	Z	H54, H7, H26, H8	142 m ²	0 m ²
Flúðasel 20	** 142 m ²	Z	H54, H7, H69, H26, H8	142 m ²	0 m ²	Flúðasel 40	** 740 m ²	Y	H54, H7, H69, H26	740 m ²	0 m ²
Flúðasel 22	** 141 m ²	Z	H54, H7, H69, H26, H8	141 m ²	0 m ²	Flúðasel 42	** 766 m ²	Y	H54, H7, H26, H8	766 m ²	0 m ²
						Flúðasel 44	** 149 m ²	Z	H54, H7, H26, H8	149 m ²	0 m ²
						Flúðasel 46	** 149 m ²	Z	H54, H7, H26, H8	149 m ²	0 m ²
						Flúðasel 48	** 155 m ²	Z	H54, H7, H26, H8	155 m ²	0 m ²
						Flúðasel 50	** 155 m ²	Z	H54, H7, H26, H8	155 m ²	0 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Flúðasel 52	** 155 m ²	Z	H54, H7, H26, H8	155 m ²	0 m ²
Flúðasel 60	** 223 m ²	Z	H54, H7, H69, H26, H8	223 m ²	0 m ²
Flúðasel 60-76, Seljabraut 16	** 823 m ²	AM	H54, H1, H8, H26	823 m ²	0 m ²
Flúðasel 60-76	* 0 m ²	AL	H54, H1, H8, H26	0 m ²	0 m ²
Flúðasel 61	** 823 m ²	Y	H54, H7, H69, H26, H8	823 m ²	0 m ²
Flúðasel 61-77	* 0 m ²	AL	H54, H1, H8, H26	0 m ²	0 m ²
Flúðasel 61-77	** 957 m ²	AM	H54, H1, H8	957 m ²	0 m ²
Flúðasel 62	** 221 m ²	Z	H54, H7, H69, H26, H8	221 m ²	0 m ²
Flúðasel 63	** 823 m ²	Y	H54, H7, H69, H26, H8	823 m ²	0 m ²
Flúðasel 64	** 223 m ²	Z	H54, H7, H69, H26, H8	223 m ²	0 m ²
Flúðasel 65	** 805 m ²	Y	H54, H7, H69, H26, H8	805 m ²	0 m ²
Flúðasel 66	** 223 m ²	Z	H54, H7, H69, H26, H8	223 m ²	0 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Flúðasel 67	** 805 m ²	Y	H54, H7, H69, H26, H8	805 m ²	0 m ²
Flúðasel 68	** 223 m ²	Z	H54, H7, H69, H26, H8	223 m ²	0 m ²
Flúðasel 69	** 200 m ²	Z	H54, H7, H69, H26, H8	200 m ²	0 m ²
Flúðasel 70	** 896 m ²	Y	H54, H7, H69, H26, H8	896 m ²	0 m ²
Flúðasel 71	** 200 m ²	Z	H54, H7, H69, H26, H8	200 m ²	0 m ²
Flúðasel 72	** 846 m ²	Y	H54, H7, H69, H26, H8	846 m ²	0 m ²
Flúðasel 73	** 230 m ²	Z	H54, H7, H69, H26, H8	230 m ²	0 m ²
Flúðasel 74	** 834 m ²	Y	H54, H7, H69, H26, H8	834 m ²	0 m ²
Flúðasel 75	** 194 m ²	Z	H54, H7, H69, H26, H8	194 m ²	0 m ²
Flúðasel 76	** 834 m ²	Y	H54, H7, H69, H26, H8	834 m ²	0 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó	Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Flúðasel 77	** 194 m ²	Z	H54, H7, H69, H26, H8	194 m ²	0 m ²	Flúðasel 85	** 227 m ²	Z	H54, H7, H69, H26, H8	227 m ²	0 m ²
Flúðasel 78	** 217 m ²	Z	H54, H7, H69, H26, H8	217 m ²	0 m ²	Flúðasel 86	** 219 m ²	Z	H54, H7, H69, H26, H8	219 m ²	0 m ²
Flúðasel 78-94	1115 m ²	AM	H54, H1	0 m ²	1115 m ²	Flúðasel 87	** 231 m ²	Z	H54, H7, H69, H26, H8	231 m ²	0 m ²
Flúðasel 78-94	* 0 m ²	AL	H54, H1, H8, H26	0 m ²	0 m ²	Flúðasel 88	** 872 m ²	Y	H54, H7, H69, H26, H8	872 m ²	0 m ²
Flúðasel 79	** 231 m ²	Z	H54, H7, H69, H26, H8	231 m ²	0 m ²	Flúðasel 89	** 977 m ²	Y	H54, H7, H69, H26, H8	977 m ²	0 m ²
Flúðasel 79-95	* 0 m ²	AL	H54, H1, H8, H26	0 m ²	0 m ²	Flúðasel 90	** 871 m ²	Y	H54, H7, H69, H26, H8	871 m ²	0 m ²
Flúðasel 79-95	** 805 m ²	AM	H54, H1, H26, H8	805 m ²	0 m ²	Flúðasel 91	** 977 m ²	Y	H54, H7, H69, H26, H8	977 m ²	0 m ²
Flúðasel 80	** 219 m ²	Z	H54, H7, H69, H26, H8	219 m ²	0 m ²	Flúðasel 92	** 875 m ²	Y	H54, H7, H69, H26, H8	875 m ²	0 m ²
Flúðasel 81	** 227 m ²	Z	H54, H7, H69, H26, H8	227 m ²	0 m ²	Flúðasel 93	** 778 m ²	Y	H54, H7, H69, H26, H8	778 m ²	0 m ²
Flúðasel 82	** 218 m ²	Z	H54, H7, H69, H26, H8	218 m ²	0 m ²	Flúðasel 94, Seljabraut 36	** 875 m ²	Y	H54, H7, H69, H26, H8	875 m ²	0 m ²
Flúðasel 83	** 232 m ²	Z	H54, H7, H69, H26, H8	232 m ²	0 m ²						
Flúðasel 84	** 215 m ²	Z	H54, H7, H69, H26, H8	215 m ²	0 m ²						

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Flúðasel 95	** 778 m ²	Y	H54, H7, H69, H26, H8	778 m ²	0 m ²
Fífusel 2	** 236 m ²	Z	H54, H7, H26, H8, H69	236 m ²	0 m ²
Fífusel 2-18	1378 m ²	AM	H54, H1	0 m ²	1378 m ²
Fífusel 2-18	* 0 m ²	AL	H54, H1, H8, H26	0 m ²	0 m ²
Fífusel 4	** 232 m ²	Z	H54, H7, H26, H8, H69	232 m ²	0 m ²
Fífusel 6	** 232 m ²	Z	H54, H7, H26, H8, H69	232 m ²	0 m ²
Fífusel 7, Seljabraut 62-84	** 629 m ²	AM	H54, H1, H26, H8	629 m ²	0 m ²
Fífusel 7	** 812 m ²	Y	H54, H7, H26, H8, H69	812 m ²	0 m ²
Fífusel 7-23	** 573 m ²	AM	H54, H1, H26, H8	573 m ²	0 m ²
Fífusel 7-23	* 0 m ²	AL	H54, H1, H8, H26	0 m ²	0 m ²
Fífusel 7-23	* 0 m ²	AL	H54, H8, H1, H26	0 m ²	0 m ²
Fífusel 8	** 232 m ²	Z	H54, H7, H26, H8, H69	232 m ²	0 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Fífusel 9	** 812 m ²	Y	H54, H7, H26, H8, H69	812 m ²	0 m ²
Fífusel 9, 20-36	* 0 m ²	AL	H54, H26, H1, H8	0 m ²	0 m ²
Fífusel 10	** 236 m ²	Z	H54, H7, H26, H8, H69	236 m ²	0 m ²
Fífusel 11	** 819 m ²	Y	H54, H7, H26, H8, H69	819 m ²	0 m ²
Fífusel 12	** 812 m ²	Y	H54, H7, H26, H8, H69	812 m ²	0 m ²
Fífusel 13	** 817 m ²	Y	H54, H7, H26, H8, H69	817 m ²	0 m ²
Fífusel 14	** 824 m ²	Y	H54, H7, H26, H8, H69	824 m ²	0 m ²
Fífusel 15	** 143 m ²	Z	H54, H7, H26, H8, H69	143 m ²	0 m ²
Fífusel 16	** 860 m ²	Y	H54, H7, H26, H8, H69	860 m ²	0 m ²
Fífusel 17	** 139 m ²	Z	H54, H7, H26, H8, H69	139 m ²	0 m ²
Fífusel 18	** 834 m ²	Y	H54, H7, H26, H8, H69	834 m ²	0 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó	Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Fífusel 19	** 139 m ²	Z	H54, H7, H26, H8, H69	139 m ²	0 m ²	Fífusel 27	** 200 m ²	Z	H54, H7, H26, H8, H69	200 m ²	0 m ²
Fífusel 20	** 216 m ²	Z	H54, H7, H26, H8, H69	216 m ²	0 m ²	Fífusel 28	** 217 m ²	Z	H54, H7, H26, H8, H69	217 m ²	0 m ²
Fífusel 20-36	** 754 m ²	AM	H54, H1, H26, H8	754 m ²	0 m ²	Fífusel 29	** 200 m ²	Z	H54, H7, H26, H8, H69	200 m ²	0 m ²
Fífusel 21	** 139 m ²	Z	H54, H1, H26, H8, H69	139 m ²	0 m ²	Fífusel 30	** 853 m ²	Y	H54, H7, H26, H8, H69	853 m ²	0 m ²
Fífusel 22	** 217 m ²	Z	H54, H7, H26, H8, H69	217 m ²	0 m ²	Fífusel 31	** 200 m ²	Z	H54, H7, H26, H8, H69	200 m ²	0 m ²
Fífusel 23	** 143 m ²	Z	H54, H7, H26, H8, H69	143 m ²	0 m ²	Fífusel 32	** 866 m ²	Y	H54, H7, H26, H8, H69	866 m ²	0 m ²
Fífusel 24	** 217 m ²	Z	H54, H7, H26, H8, H69	217 m ²	0 m ²	Fífusel 33	** 200 m ²	Z	H54, H7, H26, H8, H69	200 m ²	0 m ²
Fífusel 25	** 200 m ²	Z	H54, H7, H26, H8, H69	200 m ²	0 m ²	Fífusel 34	** 844 m ²	Y	H54, H7, H26, H8, H69	844 m ²	0 m ²
Fífusel 25-41	** 656 m ²	AM	H54, H1, H26, H8	656 m ²	0 m ²	Fífusel 35	** 1055 m ²	Y	H54, H7, H26, H8, H69	1055 m ²	0 m ²
Fífusel 25-41	* 0 m ²	AL	H54, H8, H1, H26	0 m ²	0 m ²	Fífusel 36	** 871 m ²	Y	H54, H7, H26, H8, H69	871 m ²	0 m ²
Fífusel 26	** 217 m ²	Z	H54, H7, H26, H8, H69	217 m ²	0 m ²						

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Fífusel 37	** 1071 m ²	Y	H54, H7, H26, H8, H69	1071 m ²	0 m ²
Fífusel 39	** 857 m ²	Y	H54, H7, H26, H8, H69	857 m ²	0 m ²
Fífusel 41	** 836 m ²	Y	H54, H7, H26, H8, H69	836 m ²	0 m ²
Seljabraut 12	** 189 m ²	Z	H54, H1, H26, H3	189 m ²	0 m ²
Seljabraut 12-34	** 732 m ²	AM	H54, H1, H26, H3	732 m ²	0 m ²
Seljabraut 14	** 189 m ²	Z	H54, H1, H26, H3	189 m ²	0 m ²
Seljabraut 16	** 189 m ²	Z	H54, H1, H26, H3	189 m ²	0 m ²
Seljabraut 18	** 190 m ²	Z	H54, H1, H26, H3	190 m ²	0 m ²
Seljabraut 20	** 189 m ²	Z	H54, H1, H26, H3	189 m ²	0 m ²
Seljabraut 22	** 990 m ²	Y	H54, H1, H26, H3	990 m ²	0 m ²
Seljabraut 24	** 959 m ²	Y	H54, H1, H26, H3	959 m ²	0 m ²
Seljabraut 26	** 190 m ²	Z	H54, H1, H26, H3	190 m ²	0 m ²
Seljabraut 28	** 190 m ²	Z	H54, H1, H26, H3	190 m ²	0 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Seljabraut 30	** 190 m ²	Z	H54, H1, H26	190 m ²	0 m ²
Seljabraut 32	** 190 m ²	Z	H54, H1, H26, H3	190 m ²	0 m ²
Seljabraut 34	** 190 m ²	Z	H54, H1, H26, H3	190 m ²	0 m ²
Seljabraut 36	** 956 m ²	Y	H54, H1, H10, H26	956 m ²	0 m ²
Seljabraut 36-38	** 483 m ²	AM	H54, H1, H10, H26	483 m ²	0 m ²
Seljabraut 38	** 956 m ²	Y	H54, H1, H10, H26	956 m ²	0 m ²
Seljabraut 40	** 895 m ²	Y	H54, H1, H10, H26	895 m ²	0 m ²
Seljabraut 40-52	** 487 m ²	AM	H54, H1, H10, H26	487 m ²	0 m ²
Seljabraut 42	** 856 m ²	Y	H54, H1, H10, H26	856 m ²	0 m ²
Seljabraut 44	** 188 m ²	Z	H54, H1, H10, H26	188 m ²	0 m ²
Seljabraut 46	** 158 m ²	Z	H54, H1, H10, H26	158 m ²	0 m ²
Seljabraut 48	** 188 m ²	Z	H54, H1, H10, H26	188 m ²	0 m ²
Seljabraut 50	** 188 m ²	Z	H54, H1, H10, H26	188 m ²	0 m ²
Seljabraut 52	** 197 m ²	Z	H54, H1, H10, H26	197 m ²	0 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Seljabraut 54	1278 m ²	AB	H54, H11, H87	1158 m ²	120 m ²
Seljabraut 62	** 237 m ²	Z	H54, H7, H26, H8	237 m ²	0 m ²
Seljabraut 64	** 237 m ²	Z	H54, H7, H26, H8	237 m ²	0 m ²
Seljabraut 66	** 237 m ²	Z	H54, H7, H26, H8	237 m ²	0 m ²
Seljabraut 68	** 237 m ²	Z	H54, H7, H26, H8	237 m ²	0 m ²
Seljabraut 70	** 237 m ²	Z	H54, H7, H26, H8	237 m ²	0 m ²
Seljabraut 72	** 792 m ²	Y	H54, H7, H26, H8	792 m ²	0 m ²
Seljabraut 74	** 757 m ²	Y	H54, H7, H26, H8	757 m ²	0 m ²
Seljabraut 76	** 238 m ²	Z	H54, H7, H26, H8	238 m ²	0 m ²
Seljabraut 78	** 238 m ²	Z	H54, H7, H26, H8	238 m ²	0 m ²
Seljabraut 80	** 238 m ²	Z	H54, H7, H26, H8	238 m ²	0 m ²
Seljabraut 82	** 238 m ²	Z	H54, H7, H26, H8	238 m ²	0 m ²
Seljabraut 84	** 238 m ²	Z	H54, H7, H26, H8	238 m ²	0 m ²

AB

Annað

Dalsel 9A HÚSAGERÐIR

– Spennistöð á einni hæð.

Flúðasel 28 HÚSAGERÐIR

– Spennustöð á einni hæð.

Seljabraut 54 KVADIR

– Aflétt er kvöð sem kemur fram á mæliblaði að umferð um suðaustan hluta lóðarinnar sé takmörkuð við vöruaðkomu.

HÚSAGERÐIR

– Verslunar/þjónustu og íbúðarhúsnæði á einni til tveimur hæðum.

– Verslunarhúsnæði á 1h. og íbúðarhúsnæði á 2h.

SVALIR OG SVALALOKANIR

– Svalagangur og útitröppur mega fara út fyrir byggingarreit á suðaustur og norðaustur hliðum hússins, sem nemur 1,6 m.

AL

Bílastæðalóðir án byggingarheimilda

– Bílastæðalóðir án byggingarheimilda.

– Sjá kvaðir á mæliblöðum.

– Raðhús á einni og hálfri hæð ásamt kjallara og innbyggðri bílageymslu.

AM

Sameiginlegar bílageymslur á Fálkahól

SAMEIGINLEG BÍLAGEYMSLA

- Bílageymsla undir aðkomugarði.
- Bílageymslur eiga að rúma minnst eitt bílastæði fyrir hverja íbúð ásamt geymslurými, fyrir hjólbarða og þess háttar.

Engjasel 52-68

ÚTFÆRSLA LÓÐA

- Inn á lóðina á að vera hægt að komast á einum stað með sjúkrabíl, brunabíl og flutningabíl þegar þörf krefur. Bílastæði eru ekki heimiluð á þessu svæði, en heimilt er að veita sérafnotarétt fyrir einu bílastæði í sameignargarði/ á sameiginlegu torgi fyrir einkanot á hluta lóðar nr. 56 við Engjasel, íbúð 03 020, fasteignanúmer 2055465. Við sölu á íbúðinni fellur kvöðin niður.

AU

Brekku-, Bakka-, Fjarðar- og Fljótasel - raðhús

Hámarksstærð grunnflatar raðhúsa er 12m x 8 m

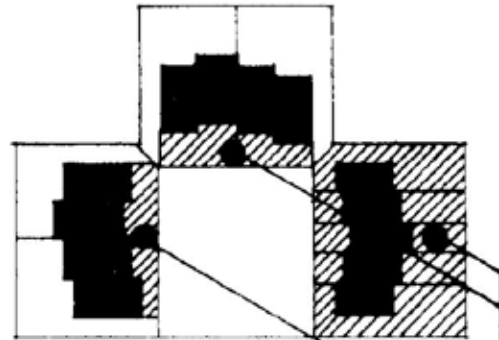
96 m²

Annað

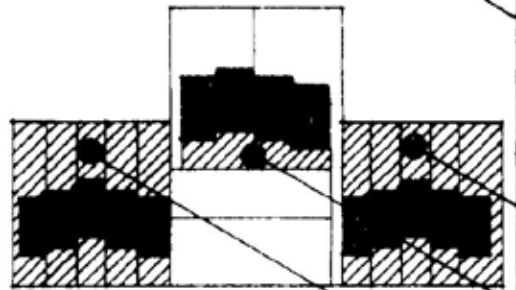
- Aðalinngangur er frá sameignargörðum.
- Sömu skilmálar eiga við raðhúsin við Brekkusel Bakkasel, Fljótssel og Fjarðarsel.
- Inn á lóðina á að vera hægt að komast á einum stað með sjúkrabíl, brunabíl og flutningabíl þegar þörf krefur. Bílastæði eru ekki heimiluð á þessu svæði.

HÚSAGERÐIR

LÓÐAREINING I

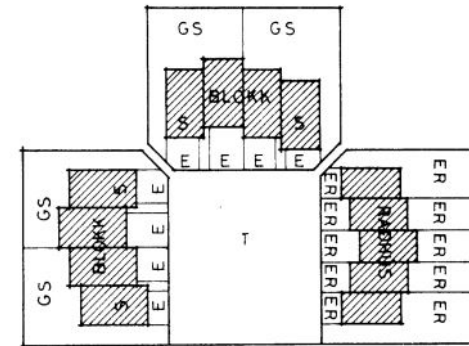


LÓÐAREINING II



EINKANOTALÓÐARHLUTI

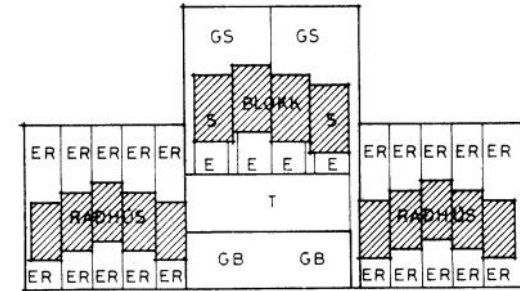
A LÓÐAREINING I (VENJULEGEINING)



SKÝRINGAR:

- S = STIGAHÚS
- GS = GARÐUR STIGAHÚSS
- E = EINKANOTALÓÐARHLUTI BLOKKAR
- ER = EINKANOTALÓÐARHLUTI RAÐHÚSS
- T = SAMEIGINLEGT TORG

B LÓÐAREINING II (KANTEINING)



SKÝRINGAR:

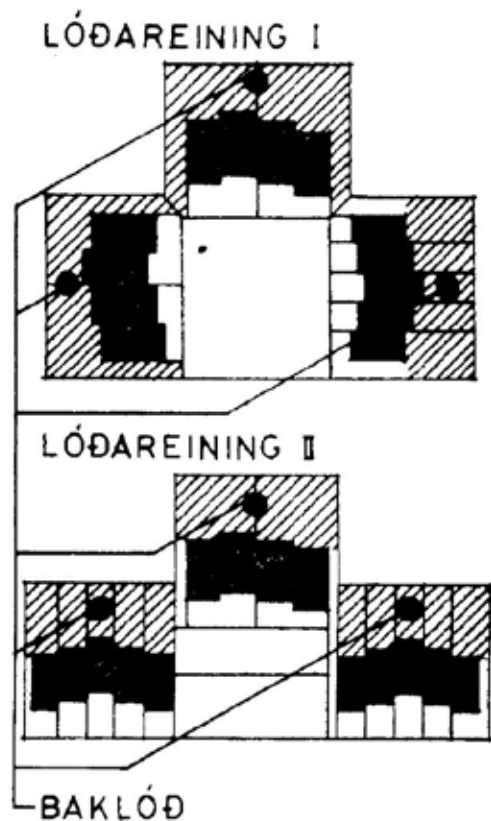
- S = STIGAHÚS
- GS = GARÐUR STIGAHÚSS
- E = EINKANOTALÓÐARHLUTI BLOKKAR
- ER = EINKANOTALÓÐARHLUTI RAÐHÚSS
- T = SAMEIGINLEGT TORG
- GB = GESTABÍLASTÆÐI

Fálkhóll, skýringamynd af lóðarhlutaheitum

Skýringar um einkahluta lóðir frá greinagerð um Frágang lóða á Fálkhól.

Fálkhóll, skýringamynd af einkahlutalóðum

Skýringar um lóðarheiti frá greinagerð um Frágang lóða á Fálkhól.



Fálkhóll, skýringamynd af einkahlutalóðum baklóða

Skýringar um einkahluta baklóðir frá greinargerð um Frágang lóða á Fálkhól.

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

- Einhalla þak, þakhalli skal vera 15° til 20° og skal hver eining vera einn óbrotinn flötur í tilskylda stefnu.
- Gluggar eru heimilaðir á þakfleti.
- Kvistir eru óheimilaðir.

- Óheimilt er að skerða lögun stafna húsanna.



Brekku-, Bakka-, Fjarðar- og Fljótasel - raðhús

Hámarksstærð grunnflatar raðhúsa er 12 x 8 m

96 m²

Annað

- Aðalinnangangur er frá sameignargörðum.
- Sömu skilmálar eiga við raðhúsin við Brekkusel Bakkasel, Fljótssel og Fjarðarsel.

KVAÐIR

- Inn á lóðina skal vera hægt að komast á einum stað með sjúkrabíl, brunabíl og flutningabíl þegar þörf krefur. Bílastæði eru ekki heimiluð á þessu svæði.

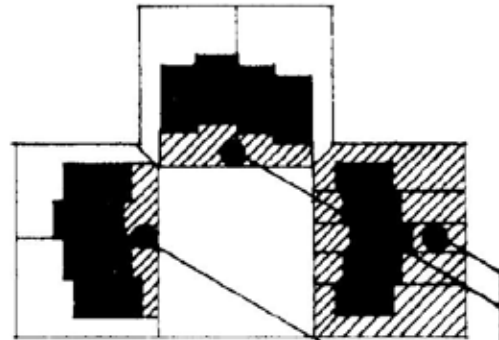
ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

- Einhalla þak, þakhalli skal vera 15° til 20° og skal hver eining vera einn óbrotinn flötur í tilskylda stefnu.
- Gluggar eru heimilaðir á þakfleti.
- Kvistir eru ekki heimilaðir.
- Óheimilt er að skerða lögun stafna húsanna.

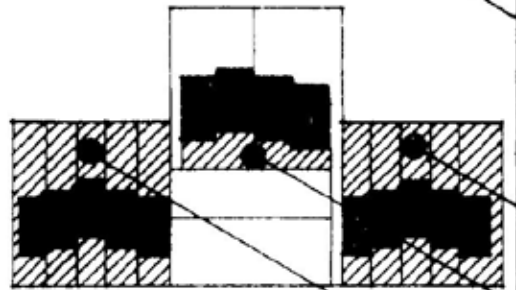
HÚSAGERÐIR

- Raðhús á einni og hálfri hæð ásamt kjallara og bílageymslum í stakstæðum lengjum.

LÓÐAREINING I

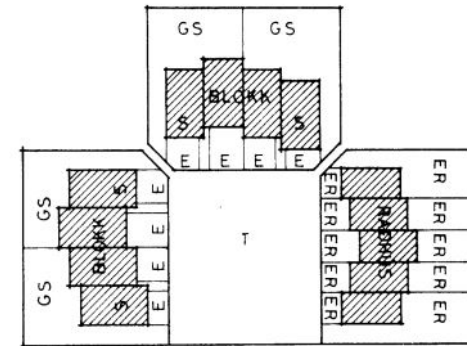


LÓÐAREINING II



EINKANOTALÓÐARHLUTI

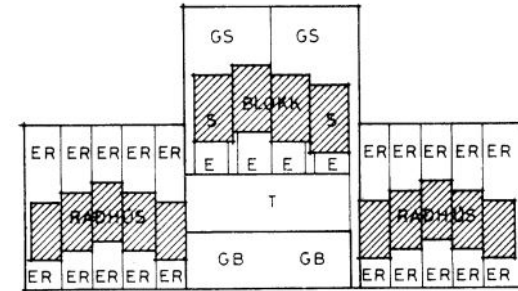
A LÓÐAREINING I (VENJULEGEINING)



SKÝRINGAR:

- S = STIGAHÚS
- GS = GARÐUR STIGAHÚSS
- E = EINKANOTALÓÐARHLUTI BLOKKAR
- ER = EINKANOTALÓÐARHLUTI RAÐHÚSS
- T = SAMEIGINLEGT TORG

B LÓÐAREINING II (KANTEINING)



SKÝRINGAR:

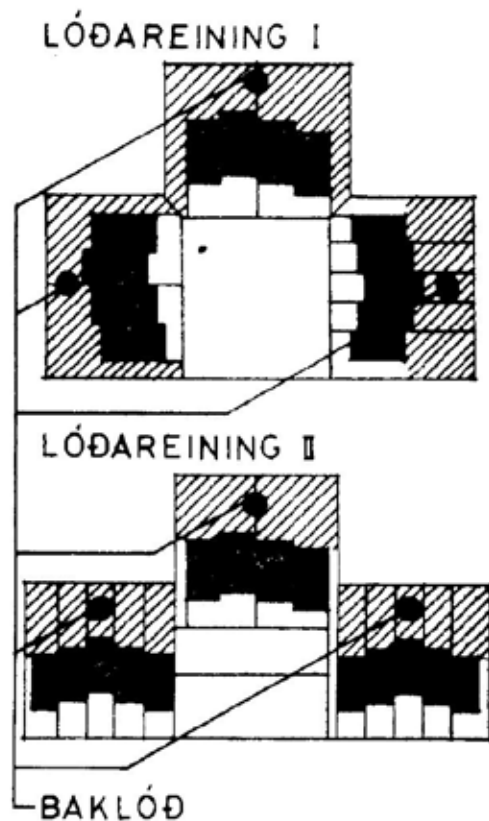
- S = STIGAHÚS
- GS = GARÐUR STIGAHÚSS
- E = EINKANOTALÓÐARHLUTI BLOKKAR
- ER = EINKANOTALÓÐARHLUTI RAÐHÚSS
- T = SAMEIGINLEGT TORG
- GB = GESTABÍLASTÆÐI

Fálkhóll, skýringamynd af lóðarhlutaheitum

Skýringar um einkahluta lóðir frá greinagerð um Frágang lóða á Fálkhól.

Fálkhóll, skýringamynd af einkahlutalóðum

Skýringar um lóðarheiti frá greinagerð um Frágang lóða á Fálkhól.



Hámarksstærð grunnflatar fjölbýlishúsanna er 14 × 32 m

448 m²

KVAÐIR

- Inn á lóðina skal vera hægt að komast á einum stað með sjúkrabíl, brunabíl og flutningabíl þegar þörf krefur. Bílastæði eru ekki heimiluð á þessu svæði.
- Aðalgönguleiðir liggja um sameiginleg torg. Gera þarf ráð fyrir gönguleið frá torgi út á aðliggjandi svæði í opum sem myndast milli húsa.

HÚSAGERÐIR

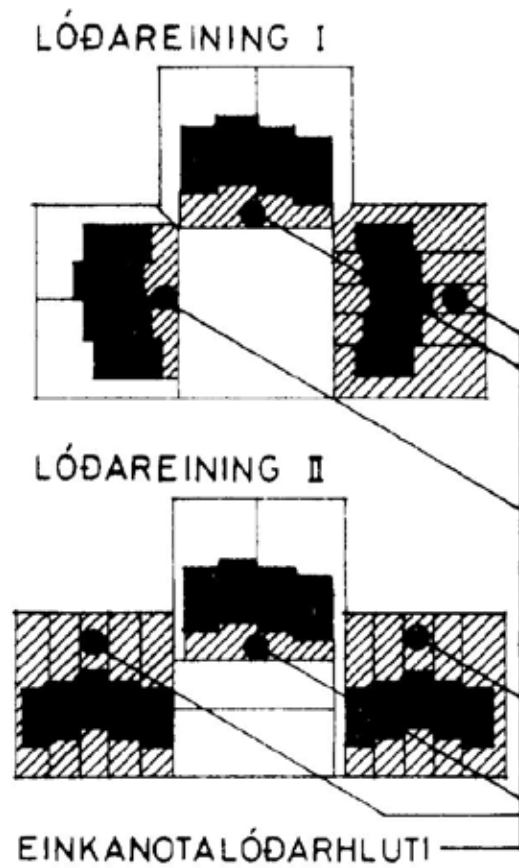
- Fjölbýlishús á tveimur og hálfri til þremur og hálfri hæð.

Fálkhóll, skýringamynd af einkahlutalóðum baklóða

Skýringar um einkahluta baklóðir frá greinagerð um Frágang lóða á Fálkhól.

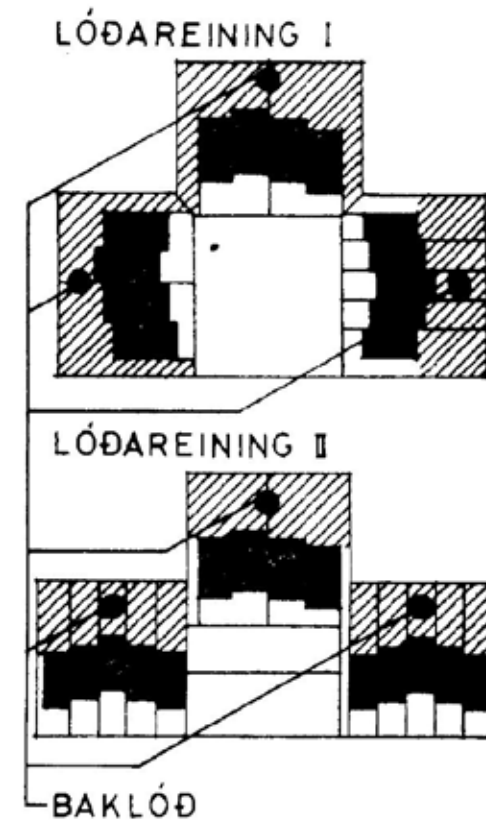


Seljabraut og Flúða-, Fífu-, Engja- og Dalsel - fjölbýlishús



Fálkhóll, skýringamynd af lóðarhlutaheitum

Skýringar um einkahluta lóðir frá greinagerð um Frágang lóða á Fálkhól.



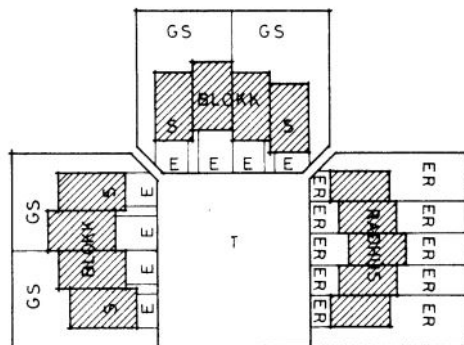
Fálkhóll, skýringamynd af einkahlutalóðum baklóða

Skýringar um einkahluta baklóðir frá greinagerð um Frágang lóða á Fálkhól.

A LÓÐAREINING I (VENJULEGEINING)

SKÝRINGAR:

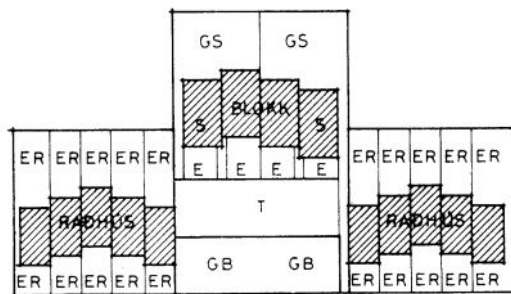
- S = STIGAHÚS
 GS = GARÐUR STIGAHÚSS
 E = EINKANOTALÓÐAR-
 HLUTI BLOKKAR
 ER = EINKANOTALÓÐAR-
 HLUTI RAÐHÚSS
 T = SAMEIGINLEGT TORG



B LÓÐAREINING II (KANTEINING)

SKÝRINGAR:

- S = STIGAHÚS
 GS = GARÐUR STIGAHÚSS
 E = EINKANOTALÓÐAR-
 HLUTI BLOKKAR
 ER = EINKANOTALÓÐAR-
 HLUTI RAÐHÚSS
 T = SAMEIGINLEGT TORG
 GB = GESTABÍLASTÆÐI



Fálkhóll, skýringamynd af einkahlutalóðum

Skýringar um lóðarheiti frá greinargerð um Frágang lóða á Fálkhól.

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

- Þakhalli skal vera 5° eða 20°
- Skilyrði eru að innan hvernar lóðar skal vera sami þakhalli á fjölbýlishúsum og raðhúsum.
- Þökín skulu vera einn óbrotinn flötur í tilskilda stefnu.

- Einungis er heimilt að skerða þakflöt þannig að birta náist úr lóðréttum gluggum í íbúðir á efstu hæð.

- Heimilt er að hafa glugga í þakfleti.

- Kvistir eru ekki heimilaðir.

- Óheimilt er að skerða lögun á göflum húsanna.

SVALIR OG SVALALOKANIR

- Svalir skulu vera á hverri íbúð, dýpt þeirra skal að lágmarki vera 2 m og lágmarksstærð er 4 m². Heimilt er að hleypa frambrún svala 50 cm út fyrir byggingarlínu.

Engjasel 56-58

KVADIR

- Heimild er fyrir sérafnotarétt fyrir einu bílastæði í sameignargarði / á sameiginlegu torgi fyrir einkanot á hluta lóðar nr.56 við Engjasel, íbúð 03 0204, fastanúmer 2055465. Við sölu á íbúðinni fellur kvöðin úr gildi.

Z

Seljabraut og Fífu-, Flúða-, Dal- og Engjasel - raðhús

Hámarksstærð grunnflatar raðhúsanna er 12m x 6,4m

77 m²

Hámarksstærð grunnflatar fimm raðhúsíbúða er 12m x 32m

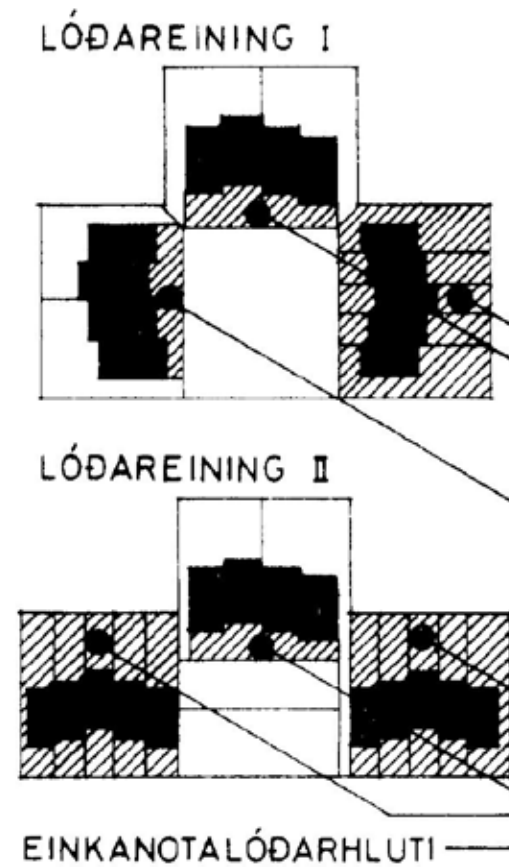
384 m²

Annað

- Einkahlutalóðarhlutar, sjá skýringamyndir.

- Á neðstu hæðum raðhúsa og fjölbýlishúsa fá íbúar neðstu hæðanna sérafnotareit/einkanotalóðarhluta samkvæmt skýringamynd. Þeim er heimilt að setja sitt svipmót á þennan lóðarhluta. Þar sem þessi lóðarhluti er hluti af bílskúrsþaki eru nokkur takmörk sett hvað hægt er að gera til að koma upp gróðri.

- Sameiginlegt torg, sjá skýringamynd. Á sameiginlegu torgi skal gert ráð fyrir nærleiksvæði yngstu íbúanna undir skólaaldri.



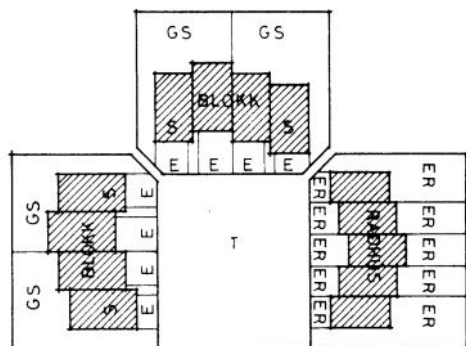
Fálkhóll, skýringamynd af lóðarhlutaheitum

Skýringar um einkahluta lóðir frá greinagerð um Frágang lóða á Fálkhól.

A LÓÐAREINING I (VENJULEGEINING)

SKÝRINGAR:

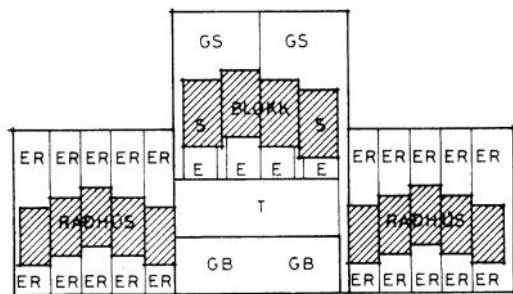
- S = STIGAHÚS
- GS = GARÐUR STIGAHÚSS
- E = EINKANOTALÓÐAR-
HLUTI BLOKKAR
- ER = EINKANOTALÓÐAR-
HLUTI RAÐHÚSS
- T = SAMEIGINLEGT TORG



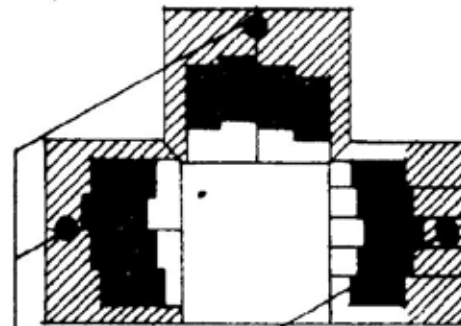
B LÓÐAREINING II (KANTEINING)

SKÝRINGAR:

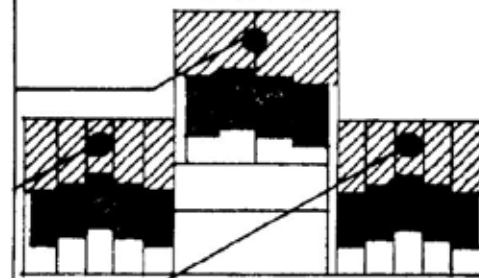
- S = STIGAHÚS
- GS = GARÐUR STIGAHÚSS
- E = EINKANOTALÓÐAR-
HLUTI BLOKKAR
- ER = EINKANOTALÓÐAR-
HLUTI RAÐHÚSS
- T = SAMEIGINLEGT TORG
- GB = GESTABÍL AÐÆÐI



LÓÐAREINING I



LÓÐAREINING II



BAKLÓÐ

Fálkhóll, skýringamynd af einkahlutalóðum

Skýringar um lóðarheiti frá greinargerð um Frágang lóða á Fálkhól.

Fálkhóll, skýringamynd af einkahlutalóðum baklóða

Skýringar um einkahluta baklóðir frá greinargerð um Frágang lóða á Fálkhól.

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

- Þakhalli skal vera 5° eða 20°.
- Þökin skulu vera einn óbrotinn flötur í eina tilskilda stefnu.
- Skilyrði eru að innan hvernar lóðar skal vera sami þakhalli á fjölbýlishúsum og raðhúsum.

- Einungis er heimilt að skera inn í þakflöt þannig að birta náist úr lóðréttum gluggum í íbúðir á efstu hæð.
- Heimilt er að hafa glugga í þakfleti.
- Kvistir eru ekki heimilir.
- Óheimilt er að skerða lögun á göflum húsanna.

KVAÐIR

- Inn á lóðina skal vera hægt að komast á einum stað með sjúkrabíl, brunabíl og flutningabíl þegar þörf krefur. Bílastæði eru ekki heimiluð á þessu svæði.
- Aðalgönguleiðir liggja um sameiginleg torg. Gera þarf ráð fyrir gönguleið frá torgi út á aðliggjandi svæði í opum sem myndast milli húsa.

HÚSAGERÐIR

- Raðhús á einni og hálfri hæð til tveimur og hálfri hæð.

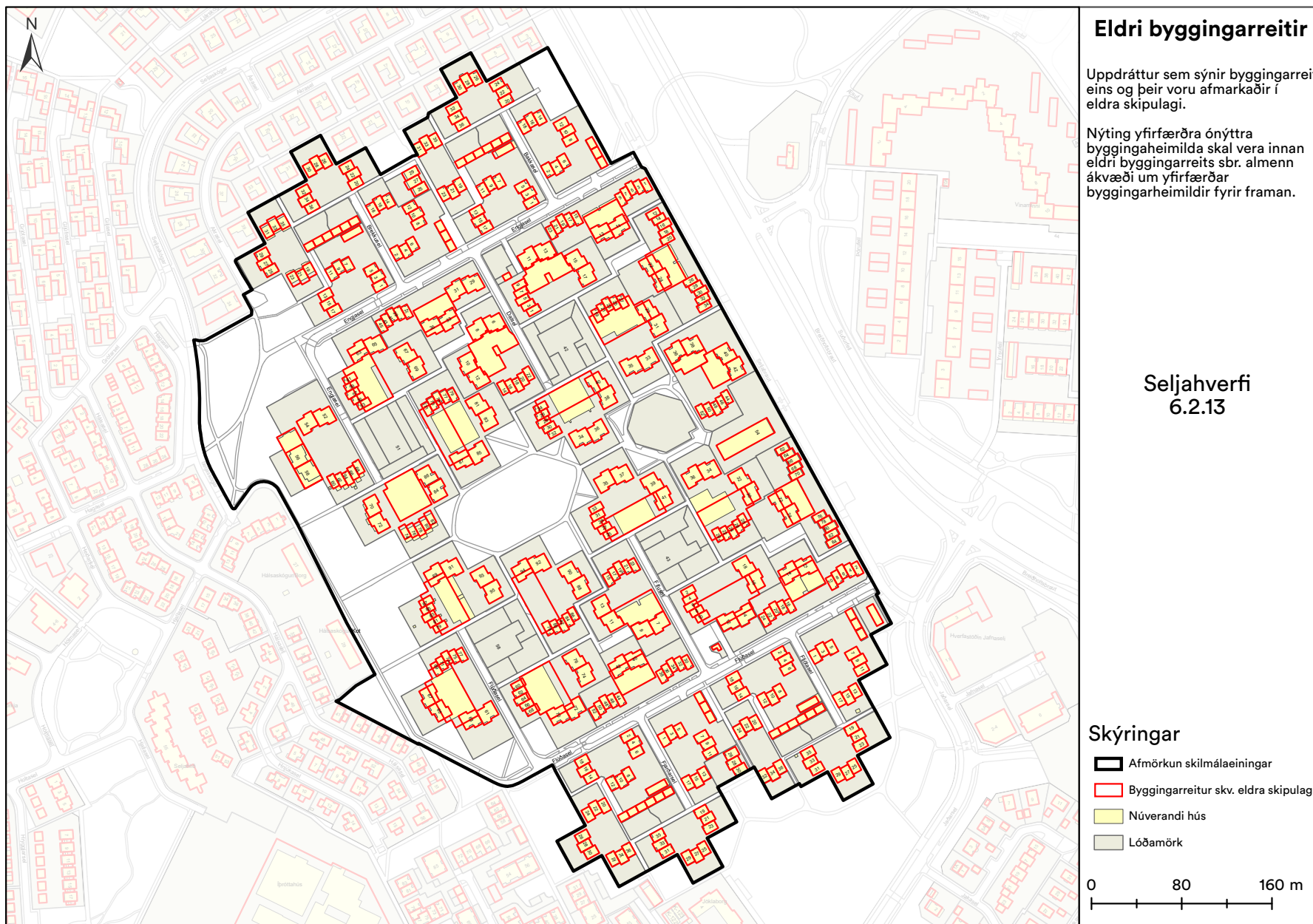
SVALIR OG SVALALOKANIR

- Svalir skulu vera á hverri íbúð, dýpt þeirra skal að lágmarki vera 2 m og lágmarksstærð er 4 m². Heimilt er að hleypa frambrún svala 50 cm út fyrir byggingarlínu.

Flúðasel 2-10

BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR

- Bílageymalur fyrir Flúðasel 2, 4, 6, 8 og 10.



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 m² 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 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.

Dreifistöðvar

- Kjallari er ekki heimilaður undir dreifistöðvar við Flúðasel 28 og Dalsel 9A.

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 kjöllurum, 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 hærrí en 1,2 metrar og leitast skal við að brjóta þær upp og gróðursetja meðfram þeim. Gróður á sameiginlegum lóðamörkum skal ekki vera hærrí 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 hærrí 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 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

sérnotafлата skulu koma sér saman um frágang á sameiginlegum mörkum. Þar sem sérnotafletir liggja að lóðamörkum skal frágangur vera í samræmi við ákvæði skilmálaliðar um lóðamörk.

- Stærð og afmörkun sérnotaflatar skal koma fram á samþykktum aðaluppdráttum eða mæliblöðum. Eigendur skulu annast sérfrágang og viðhald þeirra.
- Ekki er heimilt að ráðstafa sérnotaflötum undir bílastæði.

Verslunar- og þjónustuhúsnæði

- Heimild fyrir aukinni nýtingu á lóðum verslunar- og þjónustuhúsnæðis er, eins og fram kemur í skilmálalið um viðbótarbyggingarheimildir eða nýbyggingar, háð skilyrðum um umbreytingu og umhverfisbætur á lóð og húsnæði til að tryggja fullnægjandi gæði byggðar.
- Til að virkja heimildir um aukið byggingarmagn er gerð krafa um að hlutfall gróðurþekju á bílastæðum sé að minnsta kosti 5% af heildarflatarmáli þeirra og að hlutfall gróðurþekju sé a.m.k. 20% af heildarflatarmáli lóðar.
- Við hönnun og útfærslu lóða skal fylgja leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja aðgengi fyrir alla.
- Við hönnun viðbyggingar, nýbygginga og breytinga á lóð skal innleiða blágrænar ofanvatnslausnir, sjá nánar skilmála og leiðbeiningar um blágrænar ofanvatnslausnir.

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 hverfisskipulagsupprátt.
- 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 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.

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 veitufyrtækja*
 - *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.

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 endurvinnsluefna aðgengilegri fyrir stór fjöleignarhús með mörgum geymslum undir úrgang og bæta aðgengi starfsfólks sorphirðunnar og hirðubíla.
- Í eldra fjölbýlishúsi með innbyggða rennu og geymslu undir úrgang skal hætta notkun á rennum og geymslum þegar þessi heimild er nýtt. Heimilt er að breyta aflögðum geymslum í almenna geymslu.
- Lóðarhafi ber ábyrgð á að rými fyrir ílát henti áætluðu úrgangsmagni sem til fellur í húsnæðinu og að aðgengi sé gott til losunar íláta. Ílát undir úrgang skulu staðsett á jarðhæð, á einum stað og standa sem næst aðkomu að lóð þegar losun fer fram eða ekki lengra en 15 m frá lóðarmörkum.
- Heimilt er að setja upp safnkassa á lóð sem tekur við lífrænum úrgangi og skilar næringarríkri gróðurmold til baka í lóðina. Safnkassi skal ekki standa nærrí íbúðarhúsi á lóðinni eða íbúðarhúsi á nágrannalóð.
- Heimilt er að afmarka svæði og byggja skýli eða gerði á lóð til að íbúar geti skipst á nytjahlutum eða byggingarefnum. Umhirða og umsjón er á ábyrgð lóðarhafa.

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

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 endurvinnslufna 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 íláta. Ílát undir úrgang skulu staðsett á jarðhæð, á einum stað og standa sem næst aðkomu að lóð þegar losun fer fram eða ekki lengra en 15 m frá lóðarmörkum. Ef innan skilmálaeiningarinnar eru eldri hús með innbyggða rennu og geymslu undir úrgang skal hætta notkun á rennum og geymslum þegar þessi heimild er nýtt. Heimilt er að breyta aflögðum geymslum í almenna geymslu.
- Heimilt er að setja upp safnkassa á lóð sem tekur við lífrænum úrgangi og skilar næringarríkri gróðurmold til baka í lóðina.
- Heimilt er að afmarka svæði og byggja skýli eða gerði á lóð til að íbúar geti skipst á nytjahlutum. Umhirða og umsjón er á ábyrgð lóðarhafa.

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.
- Dreifistöðvar Veitna ohf. eru við Flúðasel 28 og Dalsel 9A.

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

- Gerð er tillaga um hverfisvernd í gulum flokki á húsaþyrpinguna í skilmálaeiningunni.
- Um er að ræða byggðareiningu með mjög áhugavert byggðarmynstur sem setur sterkan svip á Seljahverfi.
- Mikilvægt er að viðhalda sterku svipmóti skilmálaeiningarinnar við breytingar og virða áhugavert byggðarmynstur.
- Í skilmálaeiningunni eru engin friðuð eða friðlýst hús.
- Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarluta 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 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

- Innan skilmálaeiningarinnar eru lykilstöðvar fyrir almenningsgöngur hverfisins, sjá skipulagsupprátt.
- Við akstursleiðir almenningsgöngna innan einingarinnar er heimilt að staðsetja biðstöðvar og reisa við þær biðskýli. Heimilt er að koma fyrir forgangsgreinum fyrir almenningsgöngur.
- 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 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	Heimilisfang	Inni	Úti	Alls	Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Bakkasel	0	18	18	Fjarðarsel	0	9	9	Fífusel 20-36	29	0	29	Seljabraut 36-52	0	17	17
Bakkasel	0	18	18	Fjarðarsel	0	9	9	Fífusel 43	0	22	22	Seljabraut 54	0	44	44
Bakkasel 1-17	0	18	18	Fjarðarsel 1-17	0	18	18	Fífusel 7-23	26	0	26	Seljabraut 62-84	22	11	33
Bakkasel 2-18	0	18	18	Fjarðarsel 2-18	0	19	19	Seljabraut 12-34	0	11	11				
Brekkusel	0	18	18	Fljótasel	0	9	9								
Brekkusel	0	18	18	Fljótasel	0	9	9								
Brekkusel 1-17	0	18	18	Fljótasel 1-17	0	18	18								
Brekkusel 2-18	0	18	18	Fljótasel 2-18	0	15	15								
Dalsel	0	14	14	Flúðasel	0	5	5								
Dalsel	0	6	6	Flúðasel	0	22	22								
Dalsel	0	8	8	Flúðasel	0	26	26								
Dalsel	0	14	14	Flúðasel	0	16	16								
Dalsel	0	13	13	Flúðasel	0	16	16								
Dalsel 42	0	28	28	Flúðasel 2-24	0	11	11								
Engjasel	0	14	14	Flúðasel 30-52	22	18	40								
Engjasel	0	14	14	Flúðasel 58	0	21	21								
Engjasel	0	14	14	Flúðasel 60-76	23	0	23								
Engjasel	0	14	14	Flúðasel 78-94	0	29	29								
Engjasel	0	13	13	Flúðasel 79-95	26	0	26								
Engjasel 1-23	0	11	11	Fífusel	0	24	24								
Engjasel 29-45	0	11	11	Fífusel	0	22	22								
Engjasel 51	0	26	26	Fífusel	0	15	15								
Engjasel 53-69	29	0	29	Fífusel	0	22	22								
Engjasel 71-87	40	0	40	Fífusel	0	16	16								

– 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 aukaíbúðar í par-, rað- og sérbýlishúsum.

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

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

37. Sameiginleg bílageymsla

– Sameiginlegar bílageymslur eru á öllum fjölbýlishúsalóðum við göturnar Seljabraut, Flúðasel, Fífusel, Engjasel og Dalsel að undanskildum lóðunum:

- Fífusel 2–18
- Flúðasel 78–94
- Seljabraut 54

– Fjöldi bílastæða í bílageymslum kemur fram í töflu í skilmálalið um bílastæði og innkeyrslur.

38. Hjólasteræði

- Fjöldi og fyrirkomulag hjólasteræða við atvinnuhúsnæði, skóla og annað sérhæft húsnæði skal vera skv. ákvæðum gildandi aðalskipulags og bíla- og hjólasteræðareglum Reykjavíkur.
- Heimilt er að koma fyrir hjólasteræðum á lóð.
- 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, 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

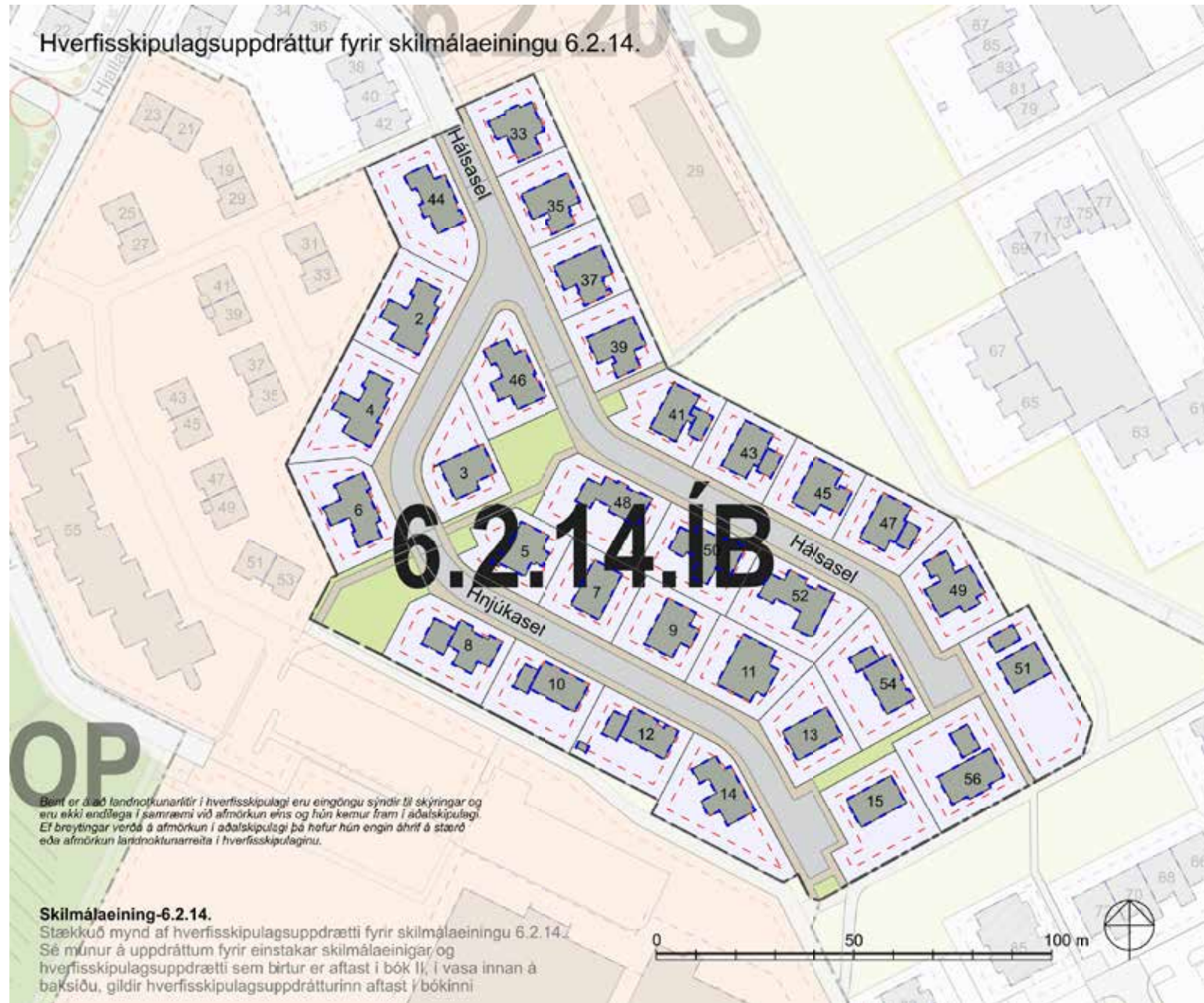
6.2.14

Breiðholt
Seljahverfi

Skilmálaeining
6.2.14 Hnjúkasel og Hálsasel 33–51 og 44–56



Hverfisskipulagsuppráttur fyrir skilmálaeiningu 6.2.14.

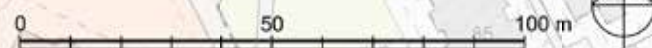


- Skýringar**
- Landnotkun**
- Afmörkun hverfisskipulags
 - Svæði utan hverfisskipulags
 - Afmörkun skilmálaeininga
 - Hús / byggingar
 - Lotamörk
 - Íbúðarbyggð
 - Móstræð
 - Samfélagsgæsta
 - Verslun og þjónusta
 - Þróðarsvæði
- Opin svæði - Borgarlendi**
- Hverfigarðir: Garðar innan hverss sem þjóna báðum hverfis
 - Græn svæði: Gróður við götur og önnur stórgreind græn svæði
 - Lekisvæði: Hæðbundin lekisvæði með gróðu og skammtagrasum
 - Dvalarsvæði: Græn yfirbragð, gróður og leigusvæði
 - Kyrtill svæði: Eftirlit til dvalar og stökunar á opnu svæði í skýli frá heitlu umhverfi
 - Vatn
- Samböndur**
- Götu
 - Borgargötu (þéttgötu)
 - Ráðstöð (leiðbeinandi staðsetning)
 - Gangsteiri / gangastígar
 - Megin gönguleing (leiðbeinandi lega)
 - Megin hýstistígar (leiðbeinandi lega)
 - Núverandi ungringönguleing
 - Ný ungringönguleing
- Aðrir**
- Takmarkaður byggingarstærðir, sjá skilmála
 - Aðalbyggingarstærðir, sjá skilmála
 - Möguleg hærri fjölbýlishúsa
- 6.1.1 ÍB**
- Númer skilmálaeininga og stöðandi landnotkun
 - ÍB: Íbúðarbyggð
 - S: Samrifs aðstoðasta
 - M: Móstræði
 - GP: Opn svæði
 - B: Borgargata
 - V: Þróðarsvæði
 - Y: Verslun og þjónusta
 - Grændisvæði (leiðbeinandi lega)
 - Deiliskar (leiðbeinandi lega)
 - Hæðbundin (leiðbeinandi lega)
 - Náttúruvæðing
 - Hjúðvörn (leiðbeinandi staðsetning)
 - Hverfigarðir opnaðar tegund götur
 - Kvæði (sjá númer í bók 2)
 - Þróðun / Aftengingarsvæði (Stærstíkt deiliskipulag)
 - Hverfigarðir
 - Einstök hús
 - Fornleifar og yngri minjar
 - Hámarksstærð bygginga

OP

Þessi er áttíð landnotkunarlíkur í hverfisskipulagi eru eingöngu myndir til skýringar og eru ekki endfálga í samræmi við afmörkun eins og hún kemur fram í aðalskipulagi. Ef breytingar verða á afmörkun í aðalskipulagi þá hofur hún engin áhrif á stærð eða afmörkun landnotkunarreitna í hverfisskipulaginu.

Skilmálaeining-6.2.14.
 Stækkuð mynd af hverfisskipulagsupprætti fyrir skilmálaeiningu 6.2.14. Sé múnur á upprættum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisskipulagsupprætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsupprætturinn aftast í bókinni



Skilmálaeining 6.2.14
Loftmynd sem sýnir
afmörkun
skilmálaeiningarinnar í
hverfinu.



Um skilmálaeiningu

– Í skilmálaeiningu 6.2.14 er eingöngu íbúðabyggð. Einingin afmarkast af leikskólalóð og opnum svæðum til norðausturs, skólalóð Seljaskóla og byggð við Kambasel til suðurs og lóð hjúkrunarheimilisins Seljahlíðar til vesturs. Byggðin einkennist af einbýlishúsum á tveimur hæðum við botnlangagötturnar Hálsa- og Hnjúkasel. Fjórar breytingar hafa verið gerðar á deiliskipulagi innan einingarinnar vegna stækkunar á byggingarreitum og lóðarstækkunum.

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 kjöllurum.*
- *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 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 umhverfispáttum sem hafa skaðleg áhrif á heilsufar almennings með m.a. óhreinun 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

- Einbýlishúsin eru 1–2 hæða með kjallara þar sem landhalli leyfir.

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 byggingarleyfisumsókn 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 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 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. Upplýsingar 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.

Yfirlýsing um byggingaheimilda

- Y** Yfirlýsing um byggingarmagn (m²) úr eldra deiliskipulagi
- Ú** Útskýring – útlístan á yfirlýsingum heimildum. Útskýringar eru birtar fyrir aftan töflu
- H** Heimild – deiliskipulag sem felld er úr gildi þaðan sem byggingarmagn yfirlýsingar
- B** Brúttóflatarmál (m²) núverandi byggingar
- Ó** Ónýtt byggingarmagn (m²) sem yfirlýsingar úr eldra deiliskipulagi
- * Óstaðfest tala
- ** Byggt yfirlýsingar, þarfnast staðfestingar

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Hnjúkasel 2	250 m ²	AA	H54, H22, H21, H24	238 m ²	12 m ²
Hnjúkasel 3	250 m ²	AA	H54, H22, H21, H24	222 m ²	28 m ²
Hnjúkasel 4	250 m ²	AA	H54, H22, H21, H24	240 m ²	10 m ²
Hnjúkasel 5	250 m ²	AA	H54, H22, H21, H24	263 m ²	0 m ²
Hnjúkasel 6	250 m ²	AA	H54, H22, H21, H24	281 m ²	0 m ²
Hnjúkasel 7	250 m ²	AA	H54, H22, H21, H24	248 m ²	2 m ²
Hnjúkasel 8	250 m ²	AA	H54, H22, H21, H24	355 m ²	0 m ²
Hnjúkasel 9	335 m ²	AA	H54, H22, H104, H21, H24	295 m ²	40 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Hnjúkasel 10	250 m ²	AA	H54, H22, H21, H24	319 m ²	0 m ²
Hnjúkasel 11	250 m ²	AA	H54, H22, H21, H24	290 m ²	0 m ²
Hnjúkasel 12	250 m ²	AA	H54, H22, H21, H24	265 m ²	0 m ²
Hnjúkasel 13	250 m ²	AA	H54, H22, H21, H24	255 m ²	0 m ²
Hnjúkasel 14	250 m ²	AA	H54, H22, H68, H21, H24	233 m ²	17 m ²
Hnjúkasel 15	250 m ²	AA	H54, H22, H21, H24	233 m ²	17 m ²
Hálsasel 33	250 m ²	AA	H54, H22, H21, H24	168 m ²	82 m ²
Hálsasel 35	250 m ²	AA	H54, H22, H21, H24	191 m ²	59 m ²
Hálsasel 37	250 m ²	AA	H54, H22, H21, H24	182 m ²	68 m ²
Hálsasel 39	250 m ²	AA	H54, H22, H21, H24	189 m ²	61 m ²
Hálsasel 41	250 m ²	AA	H54, H22, H21, H24	261 m ²	0 m ²
Hálsasel 43	250 m ²	AA	H54, H22, H21, H24	179 m ²	71 m ²
Hálsasel 44	250 m ²	AA	H54, H22, H21, H24	345 m ²	0 m ²
Hálsasel 45	250 m ²	AA	H54, H22, H21, H24	210 m ²	40 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Hálsasel 46	250 m ²	AA	H54, H22, H21, H24	297 m ²	0 m ²
Hálsasel 47	250 m ²	AA	H54, H22, H21, H24	190 m ²	60 m ²
Hálsasel 48	250 m ²	AA	H54, H22, H21, H24	317 m ²	0 m ²
Hálsasel 49	250 m ²	AA	H54, H22, H21, H24	236 m ²	14 m ²
Hálsasel 50	250 m ²	AA	H54, H22, H21, H24	294 m ²	0 m ²
Hálsasel 51	250 m ²	AA	H54, H22, H67, H21, H24	228 m ²	22 m ²
Hálsasel 52	284 m ²	AA	H54, H22, H92, H21, H24	260 m ²	24 m ²
Hálsasel 54	250 m ²	AA	H54, H22, H21, H24	270 m ²	0 m ²
Hálsasel 56	250 m ²	AA	H54, H22, H21, H24	338 m ²	0 m ²

AA

Hálsasel og Hnjúkasel

Hámarksbyggingarmagn lóðar samkvæmt skýringabók	250 fm
Gólfíflötur íbúðarhúsnæðis að hámarki	150 fm
Útbyggingar utan byggingarreits, s.s. anddyri, blómagluggar, stigar o.þ.h., að hámarki	30 fm

- Grunnflötur rishæðar skal aldrei vera meiri en 50% af grunnfleti aðalhæðar.
- Mesta vegg hæð á langveggjum þakhæðar (ports) yfir plötu eru 80 cm.

Bílageymsla

- Bílageymslur skulu annaðhvort tengjast húsinu eða kjallara hússins, ef landhalli gefur tilefni til.
- Bílageymsla skal vera einföld á þeim lóðum sem bílageymsla tengist húsi.
- Heimilt er að hafa tvöfaldar bílageymslur þar sem bílageymsla getur verið í kjallara.

Annað

- Kjallari er leyfilegur þar sem landhalli gefur tilefni til.

HÚSAGERÐIR

- Einbýlishús á einni hæð með nýtanlegri rishæð ásamt bílageymslu.

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

- Mænisþak, með 20° lágmarkshalla.
- Kvistir heimilaðir, samanlögð lengd þeirra skal þó aldrei fara yfir 40% af lengd þaksins.

Hnjúkasel 9

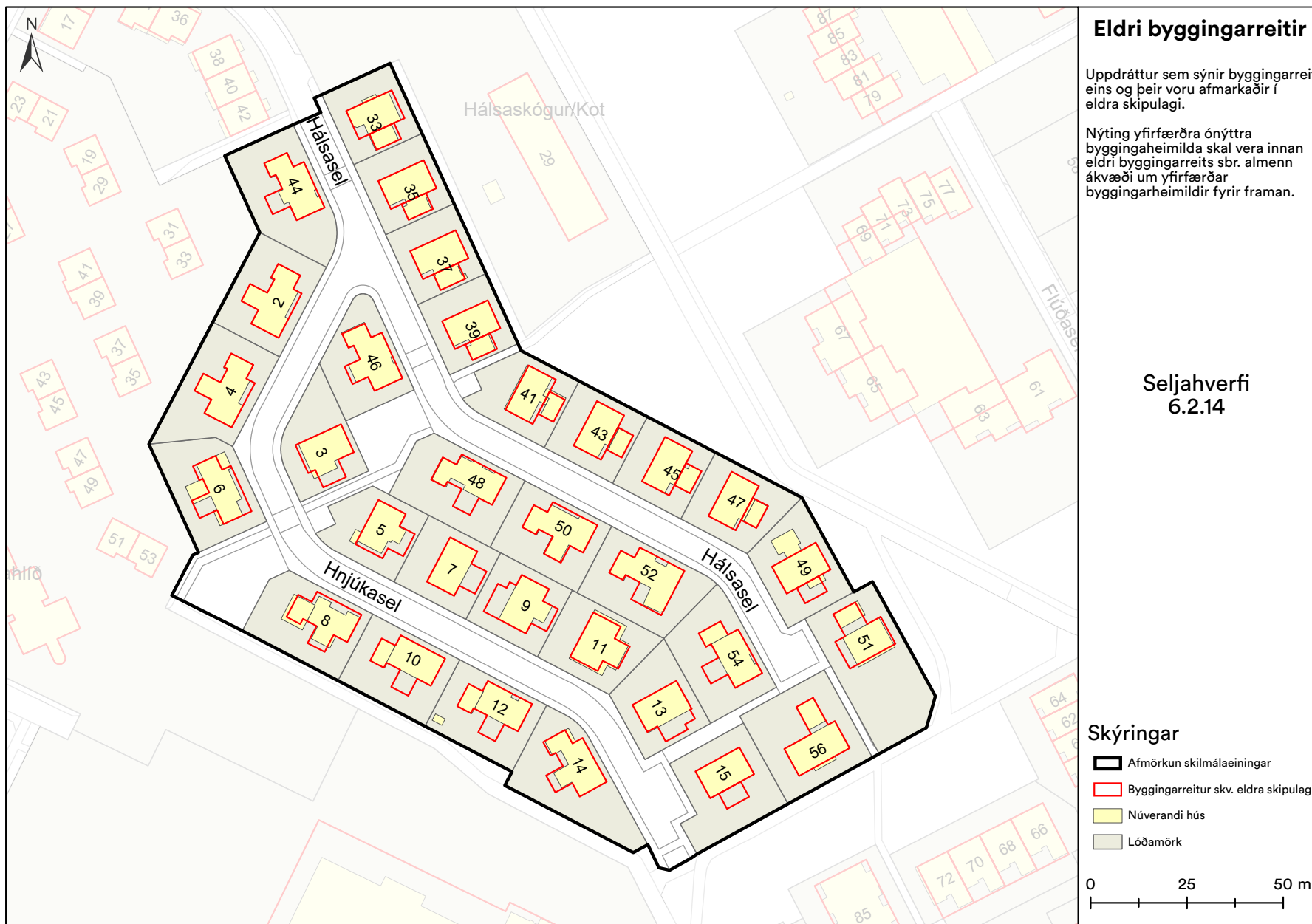
- Heimild er fyrir einnar hæðar viðbyggingu með flötu þaki og handriði vegna svala. Hæsti kóti frá aðalgólfi (0) ásamt handriði er 3.6 m.
- Heimilt er að nota þak á viðbyggingu til útivistar.

Annað

- Svalir eru að hluta til utan byggingarreits. Tröppur eru einnig utan byggingarreits.

Hálsasel 52

- Heimild er fyrir einnar hæðar viðbyggingu/glerskála suðaustanvert við húsið.



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.

Einbýlishús

- Heimilt er að byggja viðbyggingar við öll einbýlishús í skilmálaeiningunni og má hver viðbygging ekki vera stærri en 40 m² á einni hæð, nema annað sé tekið fram. Sjá nánar í töflu fyrir neðan.
- Þakgerð viðbyggingar skal taka mið af þaki aðalbyggingar.

Sjá leiðbeiningar

➤ Einbýlishús

Viðbótarbyggingaheimildir

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

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
T Hnjúkasel 10	497	319	0.64	40	6	0.73	365
T Hnjúkasel 11	467	290	0.62	40	6	0.72	336
T Hnjúkasel 12	497	265	0.53	40	6	0.63	311
T Hnjúkasel 13	434	255	0.59	40	6	0.69	301
T Hnjúkasel 14	636	250	0.39	40	6	0.47	296
T Hnjúkasel 15	573	250	0.44	40	6	0.52	296
T Hnjúkasel 2	512	250	0.49	40	6	0.58	296
T Hnjúkasel 3	446	250	0.56	40	6	0.66	296
T Hnjúkasel 4	581	250	0.43	40	6	0.51	296
T Hnjúkasel 5	414	263	0.64	40	6	0.75	309
T Hnjúkasel 6	534	281	0.53	40	6	0.61	327
T Hnjúkasel 7	410	250	0.61	40	6	0.72	296

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
T Hnjúkasel 8	538	355	0.66	40	6	0.75	401
T Hnjúkasel 9	410	335	0.82	40	6	0.93	381
T Hálsasel 33	390	250	0.64	40	6	0.76	296
T Hálsasel 35	390	250	0.64	40	6	0.76	296
T Hálsasel 37	390	250	0.64	40	6	0.76	296
T Hálsasel 39	390	250	0.64	40	6	0.76	296
T Hálsasel 41	430	261	0.61	40	6	0.71	307
T Hálsasel 43	390	250	0.64	40	6	0.76	296
T Hálsasel 44	606	345	0.57	40	6	0.65	391
T Hálsasel 45	390	250	0.64	40	6	0.76	296
T Hálsasel 46	460	297	0.65	40	6	0.75	343
T Hálsasel 47	436	250	0.57	40	6	0.68	296
T Hálsasel 48	573	317	0.55	40	6	0.63	363
T Hálsasel 49	488	250	0.51	40	6	0.61	296
T Hálsasel 50	497	294	0.59	40	6	0.68	340
T Hálsasel 51	782	250	0.32	40	6	0.38	296
T Hálsasel 52	554	284	0.51	40	6	0.6	330
T Hálsasel 54	548	270	0.49	40	6	0.58	316
T Hálsasel 56	650	338	0.52	40	6	0.59	384

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 m² 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 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 frjáls. Heimilt er að tæknibúnaður fari 1,5 metra upp fyrir gefnar hámarkshæðir á þakfleti, sbr. skilmálalið um tæknibúnað.
- Kvistir eru heimilir þar sem þakhalli leyfir enda falli þeir vel að viðkomandi húsi hvað varðar byggingarstíl, stærð, form og efni.
- Samanlögð breidd kvista skal ekki vera meiri en 1/2 af miðlinu þaks.
- Í leiðbeiningum hverfisskipulags um þakbreytingar er fjallað nánar um hvernig þessi skilyrði eru uppfyllt.

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

- 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 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 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 nágrennalóð.

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

- 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.

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.

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

- 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.

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 næringarríkri 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.
- 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

- 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. 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 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
Hnjúkasel 10	0	2	2	Hnjúkasel 12	0	2	2
Hnjúkasel 11	0	2	2	Hnjúkasel 13	0	2	2

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls	Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Hnjúkasel 14	0	2	2	Hálsasel 41	0	2	2
Hnjúkasel 15	0	2	2	Hálsasel 43	0	2	2
Hnjúkasel 2	0	3	3	Hálsasel 44	0	2	2
Hnjúkasel 3	0	3	3	Hálsasel 45	0	2	2
Hnjúkasel 4	0	2	2	Hálsasel 46	0	2	2
Hnjúkasel 5	0	2	2	Hálsasel 47	0	2	2
Hnjúkasel 6	0	2	2	Hálsasel 48	0	2	2
Hnjúkasel 7	0	2	2	Hálsasel 49	0	2	2
Hnjúkasel 8	0	2	2	Hálsasel 50	0	3	3
Hnjúkasel 9	0	2	2	Hálsasel 51	0	2	2
Hálsasel 33	0	2	2	Hálsasel 52	0	3	3
Hálsasel 35	0	2	2	Hálsasel 54	0	2	2
Hálsasel 37	0	2	2	Hálsasel 56	0	2	2
Hálsasel 39	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 sérþýlishúsum.

37. Sameiginleg bílageymsla

- Ekki heimilað.

38. Hjólástæði

- Heimilt er að koma fyrir hjólástæðum á lóð.

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 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.

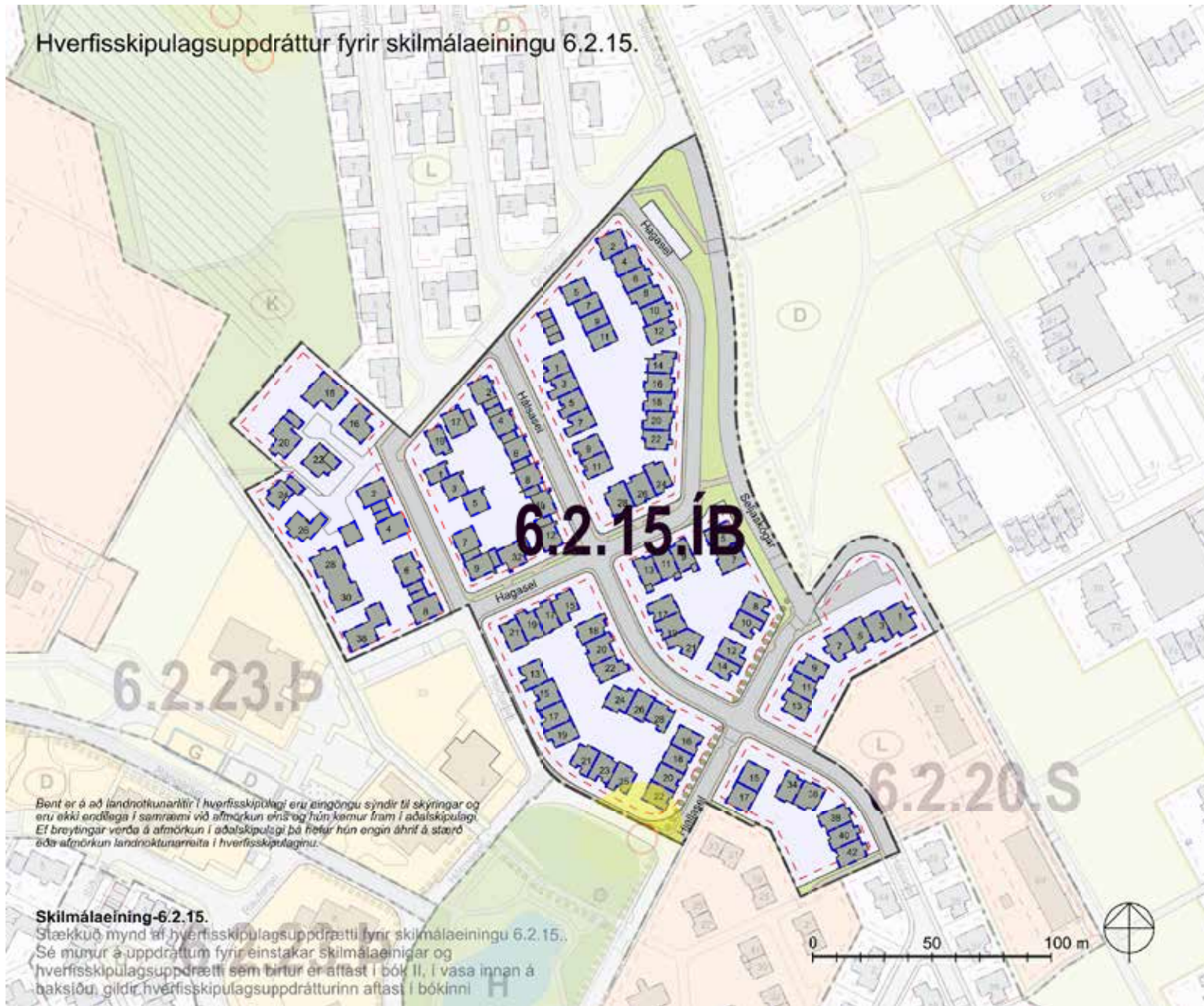
SKILMÁLAEINING

6.2.15

Breiðholt
Seljahverfi

Skilmálaeining
6.2.15 Grófar-, Hjalla-, Heiðar-, Hagasel og Hálsasel 1–21 og 2–42





Hverfisskipulagsuppdráttur fyrir skilmálaeiningu 6.2.15.

Bent er á að landnotkunarlínur í hverfisskipulagi eru eingöngu myndar til skýringar og eru ekki endfellaðar 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 landnotkunarrita í hverfisskipulaginu.

Skilmálaeining-6.2.15.

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsuppdrætti fyrir skilmálaeiningu 6.2.15. Sé munur á uppdrættum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisskipulagsuppdrætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksiðu, gildir hverfisskipulagsuppdrátturinn aftast í bókinni.

Skýringar

- Landtöskun**
- Afmörkun hverfisskipulags
 - Svæði utan hverfisskipulags
 - Afmörkun skilmálaeininga
 - Hús / byggingar
 - Líðandi
 - Ísólfttyggt
 - Miðsvæð
 - Samfélagsþjónusta
 - Verkin og þjónusta
 - Þrífarsvæði
- Opin svæði - Borgarland**
- Hverfigæðar: Gæðar innan hverfis sem þjóna líðum hverfis
 - Grænt svæði: Gæðar við götur og önnur dekkjandi græn svæði
 - Líðandi: Hólfundis líðandi með grófu og ísköngunum
 - Dvalarsvæði: Grænt vfarag, grófu og marasvæði
 - Kyrtill svæði: Kíll til þvæla og skótar á opnu svæði í skýli frá heitu umferðaröðum
 - Vatn
- Sambönd**
- Götur
 - Borgargötur (aðalgötur)
 - Bláa (aðalsvæði staðsetning)
 - Gangaflúr / göngustígar
 - Mjög gönguleg, (aðalsvæði laga)
 - Mjög hjólaeig, (aðalsvæði laga)
 - Nærandi undirgöngugötu
 - Ný undirgöngugötu
- Arskipt**
- Takanleikur byggingarmark, sjá skilmála
 - Aðalbyggingarmark, sjá skilmála
 - Mjögleg hækkun fjölbeytnis
- K.1.1 ÍB**
- Húsnúmer
 - ÍB: Ísólfttyggt
 - I: Samfélagsþjónusta
 - M: Líðandi
 - OP: Opin svæði
 - R: Borgargata
 - R: Brúarsvæði
 - VP: Verkin og þjónusta
 - Gröndersvæði, (aðalsvæði laga)
 - Deilifla, (aðalsvæði laga)
 - Húsnúmer, (aðalsvæði laga)
 - Aðalsvæði
 - Hjólaeig (aðalsvæði staðsetning)
 - Hjólaeig og/ða legun götur
 - Kvæði (sjá númer í bók 2)
 - Heilan: Húsnúmersvæði (aðalsvæði laga)
 - Húsnúmer
 - Einkaflúr
 - Formleik og yngri meir
 - Húsnúmersvæði
 - Húsnúmersvæði hlyfing
 - Húsnúmersvæði
 - Húsnúmersvæði bygginga

Skilmálaeining 6.2.15

Loftmynd sem sýnir
afmörkun
skilmálaeiningarinnar í
hverfinu.



Um skilmálaeiningu

– Í skilmálaeiningu 6.2.15 er eingöngu íbúðabyggð. Svæðið einkennist af þéttri byggð einbýlis-, keðju- og raðhúsa á 1–2 hæðum auk kjallara þar sem landhalli leyfir. Byggingar standa á stórum sameiginlegum lóðum og raðast meðfram þéttriðnu gatnaneti og mynda sameiginlega inngarða. Tilraunir voru gerðar af hálfu skipulagshöfunda með því að hafa íbúa með í ráðum við mótun skipulags tveggja reita við Heiðar- og Hálsasel. Þar er einbýlishúsum komið fyrir í þéttum þyrpingum með sameiginlegu leiksvæði á milli húsa auk þess sem hvert hús á sína einkalóð. Engar breytingar hafa verið gerðar á deiliskipulagi innan einingarinnar.

Helstu áherslur

- *Byggingarskilmálar og skilmálar um bílastæði úr eldra deiliskipulagi sem felld 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 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 leyfis skyld.
- Innan íbúðabyggðar er ekki heimiluð mengandi starfsemi sem skv. gildandi reglugerð um losun frá atvinnurekstri og mengunarvarnaeftirlit krefst starfsleyfis frá Umhverfisstofnun eða heilbrigðisnefnd. 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

- Svæðið einkennist af þéttri byggð einbýlis-, keðju- og raðhúsa á 1–2 hæðum auk kjallara þar sem landhalli leyfir.

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 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

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 samþykkt aðaluppdrætti. Af þeim sökum er þess krafist að þegar sótt er um byggingarleyfi til að nýta yfirfærðar ónýttar

heimildir fylgi umsókninni samþykktur aðaluppdráttur af byggingunni eins og hún er, þeim breytingum sem óskað er eftir og uppfærðri skráningartöflu, sbr. ákvæði í gr. 2.4.1 í byggingarreglugerð 12/ 2012.

- 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.

Yfirlýsing um byggingaheimilda

- Y** Yfirlýsing um byggingarmagn (m²) úr eldra deiliskipulagi
- Ú** Útskýring – útlistun á yfirlýsingum heimildum. Útskýringar eru birtar fyrir aftan töflu
- H** Heimild – deiliskipulag sem felld er úr gildi þaðan sem byggingarmagn yfirlýsingar
- B** Brúttóflatarmál (m²) núverandi byggingar
- Ó** Ónýtt byggingarmagn (m²) sem yfirlýsingar úr eldra deiliskipulagi
- * Óstaðfest tala
- ** Byggt yfirlýsingar, þarfnast staðfestingar

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Grófarsel 5	** 176 m ²	BD	H54, H23, H25	176 m ²	0 m ²
Grófarsel 5-11	84 m ²	BD	H54, H23, H25	84 m ²	0 m ²
Grófarsel 7	** 152 m ²	BD	H54, H23, H25	152 m ²	0 m ²
Grófarsel 9	** 152 m ²	BD	H54, H23, H25	152 m ²	0 m ²
Grófarsel 11	** 141 m ²	BD	H54, H23, H25	141 m ²	0 m ²
Grófarsel 16	** 252 m ²	AG	H54, H36	252 m ²	0 m ²
Grófarsel 17	** 205 m ²	AH	H54, H35	205 m ²	0 m ²
Grófarsel 18	** 329 m ²	AG	H54, H36	329 m ²	0 m ²
Grófarsel 19	** 219 m ²	AH	H54, H35	219 m ²	0 m ²
Grófarsel 20	** 319 m ²	AG	H54, H36	319 m ²	0 m ²
Grófarsel 22	** 227 m ²	AG	H54, H36	227 m ²	0 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Grófarsel 24	** 240 m ²	AG	H54, H36	240 m ²	0 m ²
Grófarsel 26	** 256 m ²	AG	H54, H36	256 m ²	0 m ²
Grófarsel 28	** 208 m ²	AG	H54, H36	208 m ²	0 m ²
Grófarsel 30	** 204 m ²	AG	H54, H36	204 m ²	0 m ²
Hagasel 2	** 161 m ²	AD	H54, H23, H25	161 m ²	0 m ²
Hagasel 4	** 161 m ²	AD	H54, H23, H25	161 m ²	0 m ²
Hagasel 5	** 227 m ²	AD	H54, H23, H25	227 m ²	0 m ²
Hagasel 6	** 147 m ²	AD	H54, H23, H25	147 m ²	0 m ²
Hagasel 7	** 241 m ²	AD	H54, H23, H25	241 m ²	0 m ²
Hagasel 8	** 147 m ²	AD	H54, H23, H25	147 m ²	0 m ²
Hagasel 9	** 184 m ²	AD	H54, H23, H25	184 m ²	0 m ²
Hagasel 10	** 147 m ²	AD	H54, H23, H25	147 m ²	0 m ²
Hagasel 11	** 186 m ²	AD	H54, H23, H25	186 m ²	0 m ²
Hagasel 12	** 147 m ²	AD	H54, H23, H25	147 m ²	0 m ²
Hagasel 13	** 184 m ²	AD	H54, H23, H25	184 m ²	0 m ²
Hagasel 14	** 176 m ²	AD	H54, H23, H25	176 m ²	0 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó	Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Hagasel 15	** 152 m ²	AD	H54, H23, H25	152 m ²	0 m ²	Heiðarsel 5	** 170 m ²	AH	H54, H35	170 m ²	0 m ²
Hagasel 16	** 184 m ²	AD	H54, H23, H25	184 m ²	0 m ²	Heiðarsel 6	** 199 m ²	AG	H54, H36	199 m ²	0 m ²
Hagasel 17	** 152 m ²	AD	H54, H23, H25	152 m ²	0 m ²	Heiðarsel 7	** 195 m ²	AH	H54, H35	195 m ²	0 m ²
Hagasel 18	** 184 m ²	AD	H54, H23, H25	184 m ²	0 m ²	Heiðarsel 8	** 194 m ²	AG	H54, H36	194 m ²	0 m ²
Hagasel 19	** 152 m ²	AD	H54, H23, H25	152 m ²	0 m ²	Heiðarsel 9	** 206 m ²	AH	H54, H35	206 m ²	0 m ²
Hagasel 20	** 185 m ²	AD	H54, H23, H25	185 m ²	0 m ²	Heiðarsel 13	** 193 m ²	AD	H54, H23, H25	193 m ²	0 m ²
Hagasel 21	** 153 m ²	AD	H54, H23, H25	153 m ²	0 m ²	Heiðarsel 15	** 193 m ²	AD	H54, H23, H25	193 m ²	0 m ²
Hagasel 22	** 176 m ²	AD	H54, H23, H25	176 m ²	0 m ²	Heiðarsel 17	** 202 m ²	AD	H54, H23, H25	202 m ²	0 m ²
Hagasel 24	** 261 m ²	AD	H54, H23, H25	261 m ²	0 m ²	Heiðarsel 19	** 200 m ²	AD	H54, H23, H25	200 m ²	0 m ²
Hagasel 26	** 232 m ²	AD	H54, H23, H25	232 m ²	0 m ²	Heiðarsel 21	** 197 m ²	AD	H54, H23, H25	197 m ²	0 m ²
Hagasel 28	** 263 m ²	AD	H54, H23, H25	263 m ²	0 m ²	Heiðarsel 23	** 197 m ²	AD	H54, H23, H25	197 m ²	0 m ²
Hagasel 32	** 182 m ²	AH	H54, H35	182 m ²	0 m ²	Heiðarsel 25	** 197 m ²	AD	H54, H23, H25	197 m ²	0 m ²
Hagasel 38	** 278 m ²	AG	H54, H36	278 m ²	0 m ²	Hjallasel 1	** 298 m ²	AD	H54, H23, H25	298 m ²	0 m ²
Heiðarsel 1	** 216 m ²	AH	H54, H35	216 m ²	0 m ²	Hjallasel 3	** 256 m ²	AD	H54, H23, H25	256 m ²	0 m ²
Heiðarsel 2	** 247 m ²	AG	H54, H36	247 m ²	0 m ²	Hjallasel 5	** 263 m ²	AD	H54, H23, H25	263 m ²	0 m ²
Heiðarsel 3	** 170 m ²	AH	H54, H35	170 m ²	0 m ²	Hjallasel 7	** 238 m ²	AD	H54, H23, H25	238 m ²	0 m ²
Heiðarsel 4	** 191 m ²	AG	H54, H36	191 m ²	0 m ²	Hjallasel 8	** 266 m ²	AD	H54, H23, H25	266 m ²	0 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Hjallasel 9	** 184 m ²	AD	H54, H23, H25	184 m ²	0 m ²
Hjallasel 10	** 266 m ²	AD	H54, H23, H25	266 m ²	0 m ²
Hjallasel 11	** 182 m ²	AD	H54, H23, H25	182 m ²	0 m ²
Hjallasel 12	** 242 m ²	AD	H54, H23, H25	242 m ²	0 m ²
Hjallasel 13	** 184 m ²	AD	H54, H23, H25	184 m ²	0 m ²
Hjallasel 14	** 242 m ²	AD	H54, H23, H25	242 m ²	0 m ²
Hjallasel 15	** 213 m ²	AD	H54, H23, H25	213 m ²	0 m ²
Hjallasel 16	** 244 m ²	AD	H54, H23, H25	244 m ²	0 m ²
Hjallasel 17	** 213 m ²	AD	H54, H23, H25	213 m ²	0 m ²
Hjallasel 18	** 244 m ²	AD	H54, H23, H25	244 m ²	0 m ²
Hjallasel 20	** 244 m ²	AD	H54, H23, H25	244 m ²	0 m ²
Hjallasel 22	** 244 m ²	AD	H54, H23, H25	244 m ²	0 m ²
Hálsasel 1	** 186 m ²	AD	H54, H23, H25	186 m ²	0 m ²
Hálsasel 2	** 194 m ²	AH	H54, H35	194 m ²	0 m ²
Hálsasel 3	** 186 m ²	AD	H54, H23, H25	186 m ²	0 m ²
Hálsasel 4	** 183 m ²	AH	H54, H35	183 m ²	0 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Hálsasel 5	** 186 m ²	AD	H54, H23, H25	186 m ²	0 m ²
Hálsasel 6	** 184 m ²	AH	H54, H35	184 m ²	0 m ²
Hálsasel 7	** 186 m ²	AD	H54, H23, H25	186 m ²	0 m ²
Hálsasel 8	** 191 m ²	AH	H54, H35	191 m ²	0 m ²
Hálsasel 9	** 176 m ²	AD	H54, H23, H25	176 m ²	0 m ²
Hálsasel 10	** 192 m ²	AH	H54, H35	192 m ²	0 m ²
Hálsasel 11	** 176 m ²	AD	H54, H23, H25	176 m ²	0 m ²
Hálsasel 12	** 194 m ²	AH	H54, H35	194 m ²	0 m ²
Hálsasel 17	** 177 m ²	AD	H54, H23, H25	177 m ²	0 m ²
Hálsasel 18	** 184 m ²	AD	H54, H23, H25	184 m ²	0 m ²
Hálsasel 19	** 177 m ²	AD	H54, H23, H25	177 m ²	0 m ²
Hálsasel 20	** 220 m ²	AD	H54, H23, H25	220 m ²	0 m ²
Hálsasel 21	** 194 m ²	AD	H54, H23, H25	194 m ²	0 m ²
Hálsasel 22	** 182 m ²	AD	H54, H23, H25	182 m ²	0 m ²
Hálsasel 24	** 228 m ²	AD	H54, H23, H25	228 m ²	0 m ²
Hálsasel 26	** 186 m ²	AD	H54, H23, H25	186 m ²	0 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Hálsasel 28	** 187 m ²	AD	H54, H23, H25	187 m ²	0 m ²
Hálsasel 34	** 186 m ²	AD	H54, H23, H25	186 m ²	0 m ²
Hálsasel 36	** 199 m ²	AD	H54, H23, H25	199 m ²	0 m ²
Hálsasel 38	** 223 m ²	AD	H54, H23, H25	223 m ²	0 m ²
Hálsasel 40	** 227 m ²	AD	H54, H23, H25	227 m ²	0 m ²
Hálsasel 42	** 223 m ²	AD	H54, H23, H25	223 m ²	0 m ²

AD**Haga-, Heiðar-, Hjalla- og Hálsasel - raðhús**

Útbyggingar utan byggingarreits, s.s. anddyri, blómagluggar, stigar o.þ.h., að hámarki

30 m²

– Vegghæð húsa skal vera að hámarki 5,4 m yfir leiðsögukóta á húsi og baklóð, sbr. hæðarblað. Minni háttar frávik eru leyfileg.

Annað

– Gestabílastæðin eru til sameiginlegra noti fyrir íbúa hvernar lóðar og gesti þeirra.

HÚSAGERÐIR

– Raðhús á tveimur hæðum með innbyggðri bílageymslu.

AG**Grófar-, Haga- og Heiðarsel - einbýlis- og keðjuhús****HÚSAGERÐIR**

– Einbýlis- eða keðjuhús á einni til tveimur hæðum ásamt bílageymslu.

AH**Hálsa-, Heiðar-, Haga- og Grófarsel - einbýlis- og keðjuhús****HÚSAGERÐIR**

– Einbýlis- eða keðjuhús á einni til tveimur hæðum ásamt bílageymslu.

BD**Grófarsel 5-11**

Útbyggingar utan byggingarreits, s.s. anddyri, blómagluggar, stigar o.þ.h., að hámarki

30 m²

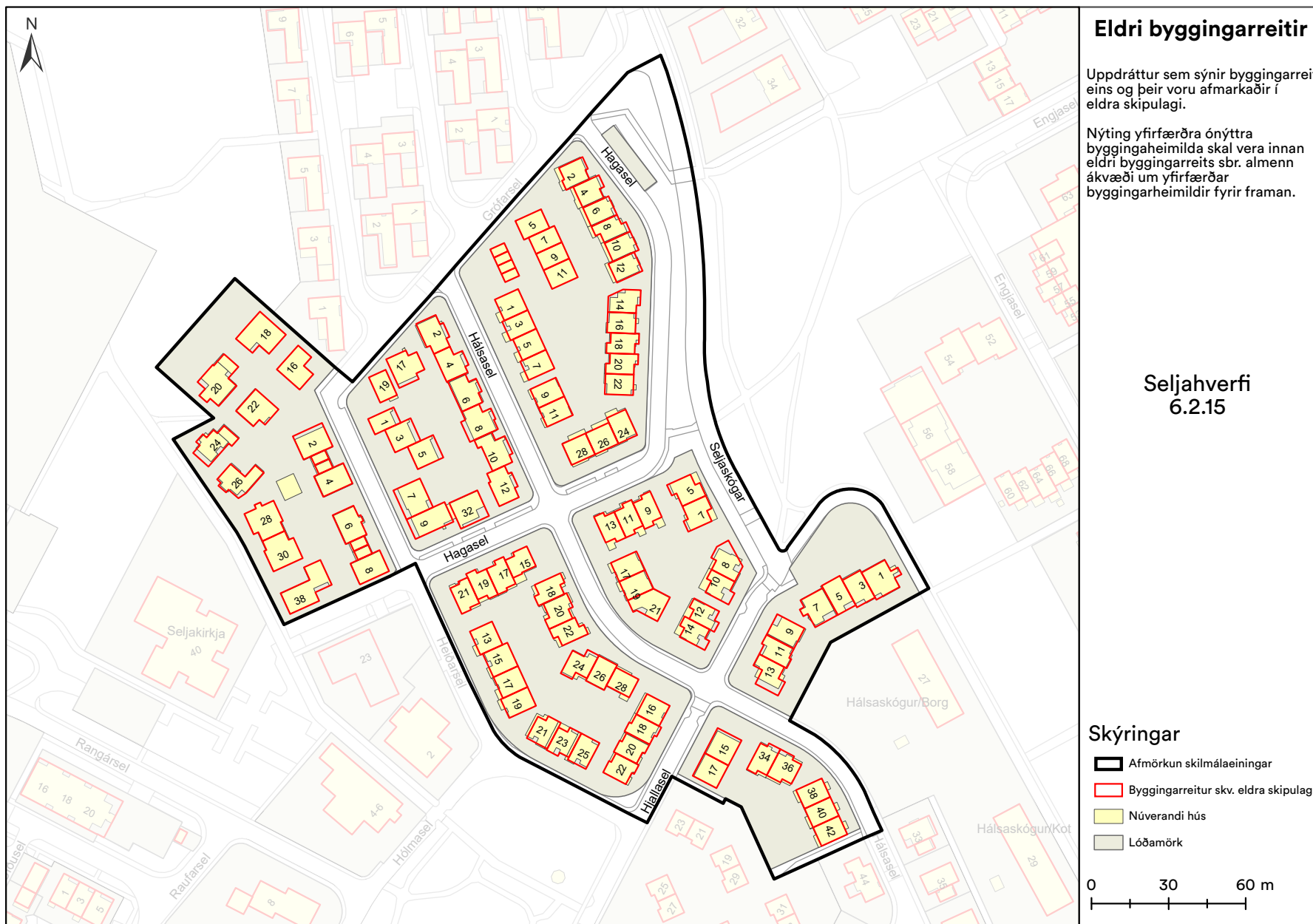
– Vegghæð húsa skal vera að hámarki 5,4 m yfir leiðsögukóta á húsi og baklóð. sbr. hæðarblað, minniháttar frávik eru leyfileg. Vegghæð húsanna að stíg getur þó mest orðið 3 metrar.

Annað

– Gestabílastæðin eru til sameiginlegra noti fyrir íbúa hvernar lóðar og gesti þeirra.

HÚSAGERÐIR

– Raðhús á tveimur hæðum með bílageymslu í stakstæðri lengju.



Eldri byggingarreitir

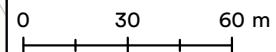
Uppdráttur sem sýnir byggingarreiti eins og þeir voru afmarkaðir í eldra skipulagi.

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

Seljahverfi 6.2.15

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.

Rað-, par- og einbýlishús

- Heimilt er að byggja viðbyggingar við öll rað-, par- og einbýlishús í skilmálaeiningunni og má viðbygging hvorrar séreignar ekki vera stærri en 20 m² 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.

Viðbótarbyggingaheimildir

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

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
T Grófarsel 16-30, 20A, 20B, Hagasel 38, Heiðarsel 2-8	6269	3144	0.5	260	39	0.55	3443
T Grófarsel 17-19, Hagasel 32, Heiðarsel 1-9, Hálsasel 2-12	4018	2701	0.67	280	42	0.75	3023
T Grófarsel 5-11, Hagasel 2-28, Hálsasel 1-11	6546	4372	0.67	480	72	0.75	4924
T Hagasel 15-21, Heiðarsel 13-25, Hjallasel 16-22, Hálsasel 18-28	5625	4151	0.74	420	63	0.82	4634
T Hagasel 5-13, Hjallasel 8-14, Hálsasel 17-21	3529	2586	0.73	240	36	0.81	2862
T Hjallasel 1-13	2774	1605	0.58	140	21	0.64	1766

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
T Hjallasel 15-17, Hálsasel 34-42	2247	1484	0.66	140	21	0.73	1645

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 m² 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 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 uppbyggingsvæðum 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 frjáls. Heimilt er að tæknibúnaður fari 1,5 metra upp fyrir gefnar hámarkshæðir á þakfleti, sbr. skilmálalið um tæknibúnað.

- Kvistir eru heimilir þar sem þakhalli leyfir enda falli þeir vel að viðkomandi húsi hvað varðar byggingarstíl, stærð, form og efni.

- Samanlögð breidd kvista skal ekki vera meiri en 1/2 af miðlínu þaks.

- Í leiðbeiningum hverfisskipulags um þakbreytingar er fjallað nánar um hvernig þessi skilyrði eru uppfyllt.

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 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. 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.

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.

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 glyju 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.

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 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.

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 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. Almenningsgangur

- 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
Grófarsel 16-30, 20A, 20B, Hagasel 38, Heiðarsel 2-8	0	23	23	Hagasel 15-21, Heiðarsel 13-25, Hjallasel 16-22, Hálsasel 18-28	0	35	35
Grófarsel 17-19, Hagasel 32, Heiðarsel 1-9, Hálsasel 2-12	0	16	16	Hagasel 5-13, Hjallasel 8-14, Hálsasel 17-21	0	21	21
Grófarsel 5-11, Hagasel 2-28, Hálsasel 1-11	0	35	35	Hjallasel 1-13	0	9	9
Grófarsel bílastæði	0	11	11	Hjallasel 15-17, Hálsasel 34-42	0	11	11

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

6.2.16

Breiðholt
Seljahverfi

Skilmálaeining
6.2.16 Gilja-, Gljúfra- og Grjótasel



Skilmálaeining 6.2.16

Loftmynd sem sýnir
afmörkun
skilmálaeiningarinnar í
hverfinu.



Um skilmálaeiningu

– Í skilmálaeiningu 6.2.16 er eingöngu íbúðabyggð. Einingin afmarkast að austan af Seljaskógum, að sunnan af Grófarseli, að vestan af opnu svæði, en að norðan af Alaskareitnum. Innan einingarinnar eru þrjár botnlangagötur, Grjóta-, Gljúfa- og Giljasel og er aðkoma að þeim frá Grófarseli í suðri. Byggðin einkennist af einbýlis- og parhúsum á 1–2 hæðum auk kjallara. Einungis hafa verið gerðar tvær breytingar á deiliskipulagi innan einingarinnar sem báðar varða heimildir til að byggja yfir svalir.

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 kjöllum.*
- *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 útlistun á skipulags- og byggingarskilmálum fyrir svæðið.*

- *Gerð er grein fyrir fornleifum innan skilmálaeiningarinnar.*

– 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 leyfis skyld.
- Innan íbúðabyggðar er ekki heimiluð mengandi starfsemi sem skv. gildandi reglugerð um losun frá atvinnurekstri og mengunarvarnaeftirlit krefst starfsleyfis frá Umhverfisstofnun eða heilbrigðisnefnd. 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

- Byggðin einkennist af einbýlis- og keðjuhúsum á 1–2 hæðum auk kjallara.
- Við Giljasel 14 er dreifistöð Veitna ohf. (16 m² - 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 byggingarleyfismókn 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 almenningrýmum, sbr. skilmálalið um almenningrými. Við hönnun og útfærslu almenningrýma þarf að huga að þörfum allra, sérstaklega barna, ungmenna og hreyfihamlaðra.
- Lýsing og hönnun mannvirkja, gróðurs og annarra innviða í almenningrýmum 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 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.

Yfirlýsing um byggingaheimilda

- Y** Yfirlýsing um byggingarmagn (m²) úr eldra deiliskipulagi
- Ú** Útskýring – útlitun á yfirlýsingum heimildum. Útskýringar eru birtar fyrir aftan töflu
- H** Heimild – deiliskipulag sem felld er úr gildi þaðan sem byggingarmagn yfirlýsingar
- B** Brúttóflatarmál (m²) núverandi byggingar
- Ó** Ónýtt byggingarmagn (m²) sem yfirlýsingar úr eldra deiliskipulagi
- * Óstaðfest tala
- ** Byggt yfirlýsingar, þarfnast staðfestingar

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Giljaset 1	** 306 m ²	AC	H54, H77, H108, H12	306 m ²	0 m ²
Giljaset 2	** 232 m ²	AC	H54, H108, H12	232 m ²	0 m ²
Giljaset 3	** 248 m ²	AC	H54, H108, H12	248 m ²	0 m ²
Giljaset 4	** 254 m ²	AC	H54, H108, H12	254 m ²	0 m ²
Giljaset 5	** 248 m ²	AC	H54, H108, H12	248 m ²	0 m ²
Giljaset 6	** 265 m ²	AC	H54, H77, H108, H12	265 m ²	0 m ²
Giljaset 7	** 344 m ²	AC	H54, H77, H108, H12	344 m ²	0 m ²
Giljaset 8	** 212 m ²	AC	H54, H108, H12	212 m ²	0 m ²
Giljaset 9	** 325 m ²	AC	H54, H77, H108, H12	325 m ²	0 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Giljaset 10	** 196 m ²	AC	H54, H108, H12	196 m ²	0 m ²
Giljaset 11	** 290 m ²	AC	H54, H108, H12	290 m ²	0 m ²
Giljaset 12	** 238 m ²	AC	H54, H108, H12	238 m ²	0 m ²
Giljaset 13	** 239 m ²	AC	H54, H108, H12	239 m ²	0 m ²
Giljaset 14	** 16 m ²	AB	H54	16 m ²	0 m ²
Gljúfraset 1	** 335 m ²	AC	H54, H77, H108, H12	335 m ²	0 m ²
Gljúfraset 2	** 245 m ²	AC	H54, H77, H108, H12	245 m ²	0 m ²
Gljúfraset 3	** 364 m ²	AC	H54, H77, H108, H12	364 m ²	0 m ²
Gljúfraset 4	** 241 m ²	AC	H54, H77, H108, H12	241 m ²	0 m ²
Gljúfraset 5	** 225 m ²	AC	H54, H108, H12	225 m ²	0 m ²
Gljúfraset 6	** 315 m ²	AC	H54, H77, H108, H12	315 m ²	0 m ²
Gljúfraset 7	** 307 m ²	AC	H54, H108, H12	307 m ²	0 m ²
Gljúfraset 8	** 258 m ²	AC	H54, H77, H108, H12	258 m ²	0 m ²
Gljúfraset 9	** 280 m ²	AC	H54, H77, H108, H12	280 m ²	0 m ²
Gljúfraset 10	** 305 m ²	AC	H54, H77, H108, H12	305 m ²	0 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Gljúfrasel 11	** 343 m ²	AC	H54, H108, H12	343 m ²	0 m ²
Gljúfrasel 12	** 234 m ²	AC	H54, H108, H12	234 m ²	0 m ²
Gljúfrasel 13	** 241 m ²	AC	H54, H108, H12	241 m ²	0 m ²
Gljúfrasel 14	** 247 m ²	AC	H54, H108, H12	247 m ²	0 m ²
Gljúfrasel 15	** 187 m ²	AC	H54, H108, H12	187 m ²	0 m ²
Grjótasel 1	** 296 m ²	AC	H54, H108, H12	296 m ²	0 m ²
Grjótasel 2	** 272 m ²	AC	H54, H108, H12	272 m ²	0 m ²
Grjótasel 3	** 303 m ²	AC	H54, H108, H12	303 m ²	0 m ²
Grjótasel 4	** 234 m ²	AC	H54, H77, H108, H12	234 m ²	0 m ²
Grjótasel 5	317 m ²	AC	H54, H108, H12	317 m ²	0 m ²
Grjótasel 6	** 210 m ²	AC	H54, H108, H12	210 m ²	0 m ²
Grjótasel 7	** 292 m ²	AC	H54, H77, H108, H12	292 m ²	0 m ²
Grjótasel 8	** 245 m ²	AC	H54, H108, H12	245 m ²	0 m ²
Grjótasel 9	326 m ²	AC	H54, H108, H12	326 m ²	0 m ²
Grjótasel 10	** 320 m ²	AC	H54, H77, H108, H12	320 m ²	0 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Grjótasel 11	** 354 m ²	AC	H54, H108, H12	354 m ²	0 m ²
Grjótasel 12	** 261 m ²	AC	H54, H108, H12	261 m ²	0 m ²
Grjótasel 13	** 359 m ²	AC	H54, H108, H12	359 m ²	0 m ²
Grjótasel 14	** 286 m ²	AC	H54, H108, H12	286 m ²	0 m ²
Grjótasel 15	** 322 m ²	AC	H54, H108, H12	322 m ²	0 m ²
Grjótasel 16	** 222 m ²	AC	H54, H108, H12	222 m ²	0 m ²
Grjótasel 17	** 328 m ²	AC	H54, H77, H108, H12	328 m ²	0 m ²
Grjótasel 19	** 252 m ²	AC	H54, H77, H108, H12	252 m ²	0 m ²
Grjótasel 21	** 277 m ²	AC	H54, H108, H12	277 m ²	0 m ²



Annað

Giljasel 14 HÚSAGERÐIR

– Spennustöð á einni hæð.



Giljasel, Gljúfrasel og Grjótasel

Útbyggingar utan byggingarreits, s.s. anddyri, blómagluggar, stigar o.þ.h., að hámarki **30 m²**

Hámarksstærð efstu hæðar aðalhúss 8 m x 8 m **64 m²**

- Hæð aðalhúss fram við götu má vera mest 5,4 m.
- Hæð viðbyggingar fram við götu má mest vera 2,4 m að viðbættu þaki. Miðað við leiðsögukóta, sjá leiðsöguteikningar.
- Hæð viðbyggingar á mörkum einkaafnotalóðarhluta má mest vera 1,1 m yfir grannlóð eða einkanotalóðarhluta.

Bílageymsla

- Ein til tvær bílageymslur.

Annað

- Gluggar eru hvorki leyfðir á þeirri hlið neðra húss á tvíbýlislóðum sem liggur að einkanotalóðarhluta efra húss né að viðbyggingu á mörkum grannlóðar.

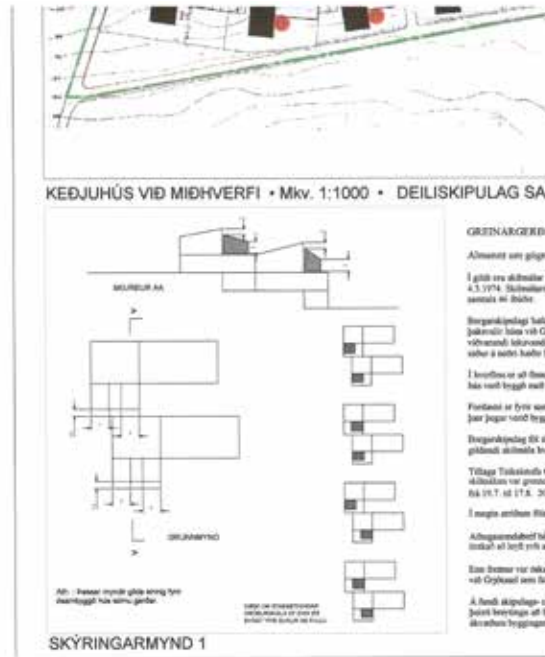
HÚSAGERÐIR

- Einbýlishús eða parhús á einni til tveimur hæðum ásamt bílageymslu.

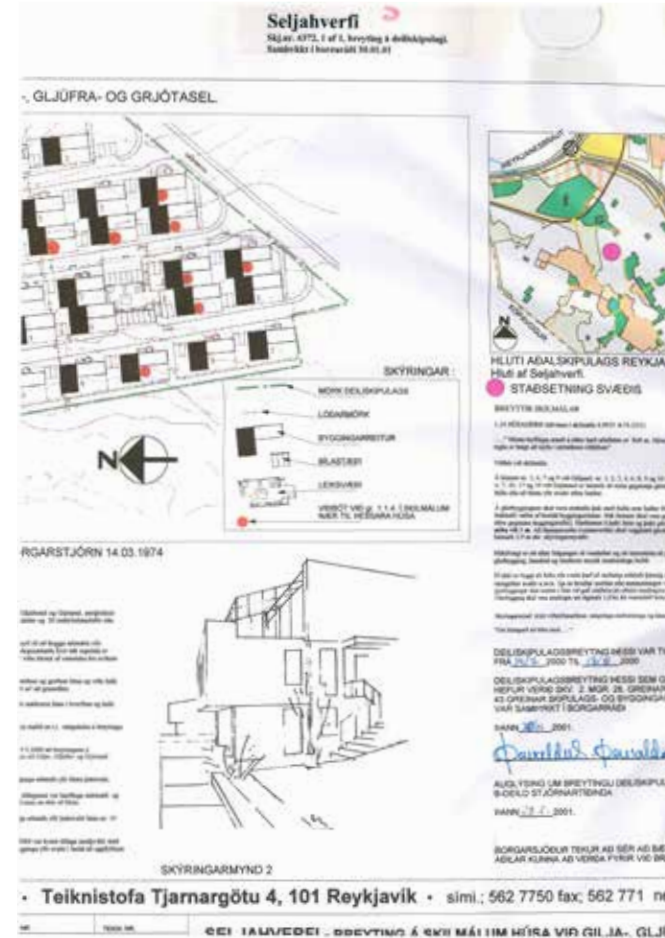
SVALIR OG SVALALOKANIR

- Heimilt er að reisa gegnsæja glerbyggingu/sólstofu að fullu eða að hluta yfir svalir efstu hæðar.
- Á glerbyggingum skal vera einhalla þak með halla sem hallar frá austri til vesturs. Þakhalli ræðst af breidd byggingarinnar.
- Þak hennar skal vera gegnsætt.
- Hæðarmun á þaki húss og þaki glerbyggingar skal miða við 1 m.

- Vegghæð glerbyggingar skal vera að hámarki 2,0 m að framanverðu/ vestanverðu, sbr. skýringarmyndir.
- Ef ekki er byggt að fullu yfir svalir þarf að staðsetja sólstofu þannig að tryggðar séu rúmgóðar svalir, a.m.k. þriggja metra breiðar, norðan eða sunnanmegin við hana.
- Annar gafl glerbyggingar skal reistur í fleti við gafl aðalhúss, þó aðeins inndreginn (sbr. skýringarmynd 2).
- Glerbygging skal vera inndregin um lágmark 1,20 m frá vesturhlið húsa (sbr. skýringarmynd 1).
- Skýringarmynd sýnir viðmiðunarlínur, mögulega staðsetningu og hámarkshæð bygginga.



Giljaset, Gljúfrasel, Grjótaset
Sólskálar- skýringamynd 1

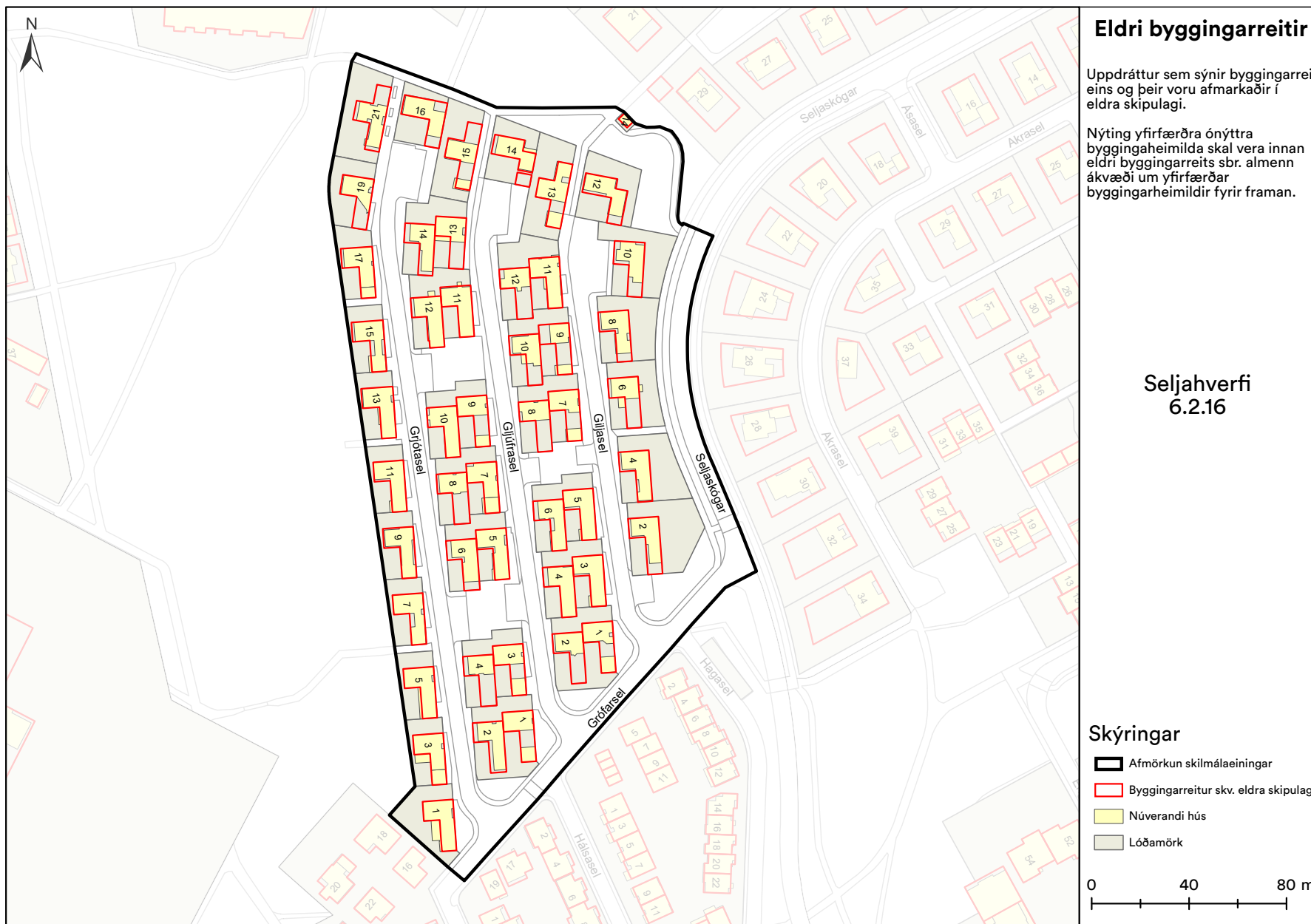


Giljaset, Gljúfrasel, Grjótaset
Sólskálar- skýringamynd 2

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

- Einhalla þak með 15° hámarkshalla.

- Þak skal halla frá götu eða að götu, þó þannig að aldrei myndist mænispak, hvorki á einstökum húsum né húsasamstæðum. Skal þetta ákvæði einnig gilda um viðbyggingar.



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 skuggavarpum 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 húsaagerð.
- 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 m² 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 m² 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:

- *Grjótasel 19, 21.*
- *Gljúfrasel 15.*
- *Giljasel 2, 4, 6, 8, 10, 12, 13.*

Keðjuhús

- Heimilt er að byggja viðbyggingar við öll keðjuhús í skilmálaeiningunni og má hver viðbygging ekki vera stærri en 20 m² á einni hæð, nema annað sé tekið fram. Sjá nánar í töflu fyrir neðan.
- Þakgerð viðbyggingar skal taka mið af þaki aðalbyggingar.

Sjá leiðbeiningar

- **Einbýlishús**

Viðbótarbyggingaheimildir

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

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
T Giljaset 1, Gljúfrasel 2	792	551	0.7	40	6	0.75	597
T Giljaset 10	670	196	0.29	40	6	0.36	242
T Giljaset 11, Gljúfrasel 12	770	524	0.68	40	6	0.74	570
T Giljaset 12	605	238	0.39	40	6	0.47	284
T Giljaset 13	645	239	0.37	40	6	0.44	285
T Giljaset 2	819	232	0.28	40	6	0.34	278
T Giljaset 4	674	254	0.38	40	6	0.45	300
T Giljaset 6	567	265	0.47	40	6	0.55	311
T Giljaset 7, Gljúfrasel 8	695	602	0.87	40	6	0.93	648
T Giljaset 8	626	212	0.34	40	6	0.41	258

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
T Gljúfrasel 1, Grjótasel 2	794	607	0.76	40	6	0.82	653
T Gljúfrasel 11, Grjótasel 12	737	604	0.82	40	6	0.88	650
T Gljúfrasel 14	466	247	0.53	40	6	0.63	293
T Gljúfrasel 15	618	187	0.3	40	6	0.38	233
T Gljúfrasel 3, Grjótasel 4	688	598	0.87	40	6	0.94	644
T Gljúfrasel 5, Grjótasel 6	695	435	0.63	40	6	0.69	481
T Gljúfrasel 7, Grjótasel 8	695	552	0.79	40	6	0.86	598
T Gljúfrasel 9, Grjótasel 10	688	600	0.87	40	6	0.94	646
T Grjótasel 1	573	296	0.52	40	6	0.6	342
T Grjótasel 11	389	354	0.91	40	6	1.03	400
T Grjótasel 13	389	359	0.92	40	6	1.04	405
T Grjótasel 15	389	322	0.83	40	6	0.95	368
T Grjótasel 16	434	222	0.51	40	6	0.62	268
T Grjótasel 17	416	328	0.79	40	6	0.9	374
T Grjótasel 19	473	252	0.53	40	6	0.63	298
T Grjótasel 21	683	277	0.41	40	6	0.47	323
T Grjótasel 3	389	303	0.78	40	6	0.9	349
T Grjótasel 5	389	317	0.81	40	6	0.93	363
T Grjótasel 7	389	292	0.75	40	6	0.87	338

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
^T Grjótasel 9	389	326	0.84	40	6	0.96	372

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 m² 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 frjál. 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 Veitna ohf. við Giljasel 14.

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 hverfisskipulagsupprátt.
- 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

- 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 endurteknar 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 endurvinnsluferni falla til og söfnun þeirra þykir hagkvæm.

Sérþýli, 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 næringarríki gróður mold 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.
- Dreifistöð Veitna ohf. er við Giljasel 14.

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

Grjótasel 19

- Rauður flokkur: Einstök hús, húsaraðir og götummyndir sem lagt er til að vernda með hverfisvernd í deiliskipulagi vegna byggingarlistarlegrar, menningarsögulegrar og/eða umhverfislegrar sérstöðu þeirra.
- Sýna þarf sérstaka aðgát við hönnun breytinga og viðbygginga.
- Reist 1978. Hönnuður Jes Einar Þorsteinsson arkitekt. Húsið er hannað sem íbúðarhús og vinnustofa höfundarins, Jes Einars Þorsteinssonar, og ber sterk höfundareinkenni hans. Einkennandi fyrir húsið er sérstætt samspil forms og efnis, en því hefur verið líkt við fagurlega mótaðan skúlptúr úr steypu, þar sem eiginleikar efnisins eru nýttir í ýmsum útfærslum og litur og áferð óþússaðrar steypu fær að njóta sín utan sem innan dyra. Grunnmynd hússins og innra skipulag er óvenjulegt með fjölbreyttum formum og rýmum sem spila saman á einstakan hátt. Um er að ræða hús sem hefur hátt byggingarlistarlegt gildi, sérstætt og einstætt hús sem er gott dæmi um höfundarverk hönnuðar síns.
- Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 6 – Breiðholt, skýrsla nr. 216. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2021.
- Sjá Skipulagslög nr. 123/2010.

31. Fornleifar

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

- Sjá 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

- 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
Giljaset 1, Gljúfrasel 2	0	4	4	Gljúfrasel 15	2	2	4
Giljaset 10	0	2	2	Gljúfrasel 3, Grjótasel 4	0	4	4
Giljaset 11, Gljúfrasel 12	0	4	4	Gljúfrasel 5, Grjótasel 6	0	4	4
Giljaset 12	0	2	2	Gljúfrasel 7, Grjótasel 8	0	4	4
Giljaset 13	0	2	2	Gljúfrasel 9, Grjótasel 10	0	4	4
Giljaset 2	0	2	2	Grjótasel 1	0	2	2
Giljaset 3, Gljúfrasel 4	0	4	4	Grjótasel 11	0	2	2
Giljaset 4	0	2	2	Grjótasel 13	0	2	2
Giljaset 5, Gljúfrasel 6	0	4	4	Grjótasel 15	0	2	2
Giljaset 6	0	2	2	Grjótasel 16	0	2	2
Giljaset 7, Gljúfrasel 8	0	4	4	Grjótasel 17	0	2	2
Giljaset 8	0	2	2	Grjótasel 19	0	2	2
Giljaset 9, Gljúfrasel 10	0	4	4	Grjótasel 21	0	2	2
Gljúfrasel 1, Grjótasel 2	0	4	4	Grjótasel 3	0	2	2
Gljúfrasel 11, Grjótasel 12	0	4	4	Grjótasel 5	0	2	2
Gljúfrasel 13, Grjótasel 14	2	4	6	Grjótasel 7	0	2	2
Gljúfrasel 14	0	2	2	Grjótasel 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 aukaíbúðar í par-, rað- og sérbýlishúsum.
- 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, 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.

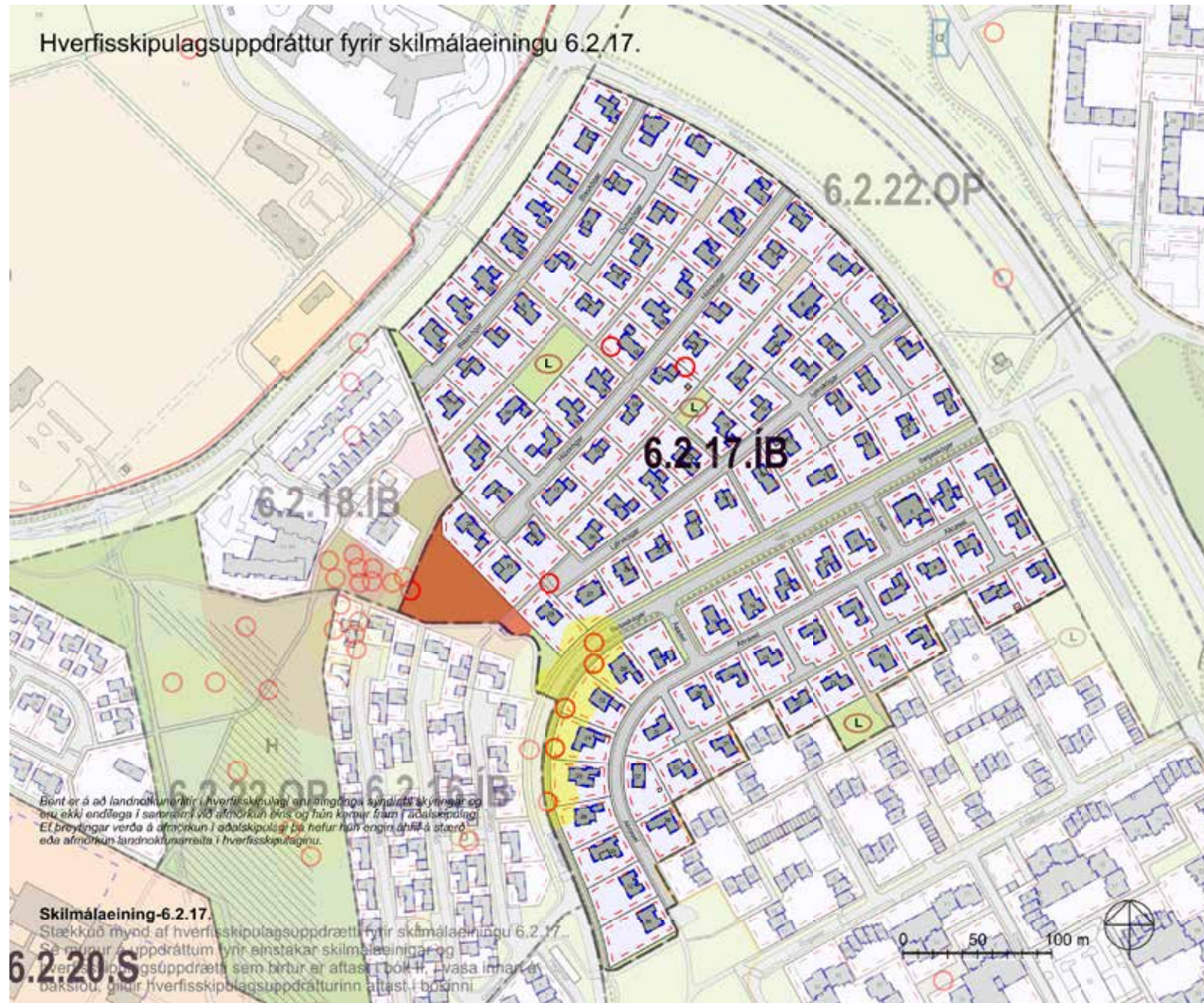
SKILMÁLAEINING

6.2.17

Breiðholt
Seljahverfi

Skilmálaeining
6.2.17 Blá-, Dyn-, Hlé- og Ljárskógar og Akrasel





Hverfisskipulagsuppdráttur fyrir skilmálaeiningu 6.2.17.

Bent er á að landnotkunin í hverfisskipulagi áhringingu myndi skýringar og eru ekki endilega í samræmi við afmörkun þris og hún kemur fram í aðalskipulagi. Ef breytingar verða á afmörkun í aðalskipulagi þá hefur hún engin áhrif á stærð eða afmörkun landnotkunarreita í hverfisskipulaginu.

Skilmálaeining-6.2.17.

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsuppdráttu fyrir skilmálaeiningu 6.2.17. Sjá mynd af uppdráttu fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisskipulagsuppdráttu sem birtur er aftast í þessari mynd. Því miður er bakgrunnur myndar hverfisskipulagsuppdrátturinn aftast í bakgrunni.

Skýringar

- Landnotkun**
- Afmörkun hverfisskipulags
 - Svæði utan hverfisskipulags
 - Afmörkun skilmálaeininga
 - Hús / byggingar
 - Löðumörk
 - Skilríkiþyggð
 - Málsvæði
 - Samfellingaþjónusta
 - Væðing og þjónusta
 - Þróðisvæði
- Opin svæði - Borgarlendi**
- Hverfigarður: Garður innan hverfis sem býrni líkum lervæði
 - Grænt svæði: Gróður við götum og önnur óskýringd græn svæði
 - Laksvæði: Hverfubundit laksvæði með gróður og útskiptum
 - Dvalarsvæði: Gætt yfirnátt gróður og vaxarsvæði
 - Kyrtill svæði: Aðstoð til dular og skóla og önnur á opna svæði í hálka frá hestvísi skóla- og barnum
 - Vann
- Samgöngur**
- Götu
 - Þrángarstíkur (stíglatur)
 - Bláastæði (leðbandandi stöðing)
 - Gangastíkur / gíslustíglur
 - Megan gönguleing (leðbandandi lega)
 - Megan hjólastígur (leðbandandi lega)
 - Harvænandi undirgönguleing
 - Ný undirgönguleing
- Arskipt**
- Takmarkaður byggingarmörk, sjá skilmála
 - Aðalbyggingarmörk, sjá skilmála
 - Höfuðleg hækkun fjölbreytnis
- 6.2.17**
- Húsnæðis skilmálaeininga og ríðandi landnotkun:
 - IB: Búðarbyggð
 - II: Samfellingaþjónusta
 - M: Málsvæði
 - OP: Opn svæði
 - R: Ræðingarsvæði
 - VR: Væðing og þjónusta
 - Grænubúðir (leðbandandi lega)
 - Leðbandandi (leðbandandi lega)
 - Héðbandandi (leðbandandi lega)
 - Málsvæðisríðing
 - Hjúðum (leðbandandi stöðing)
 - Hverfigarður opna leður skóla
 - Kyrtill (sjá mynd í bak 2)
 - Þróðis- / þjónustuvæði (leðbandandi stöðing)
 - Hverfigarður
 - Einskipt hús
 - Þróðis og þjónustuvæði
 - Hjúðumsvæði
 - Hjúðumsvæði
 - Þróðis svæði
 - Hámarksstærð bygging

Skilmálaeining 6.2.17

Loftmynd sem sýnir
afmörkun
skilmálaeiningarinnar í
hverfinu.



Um skilmálaeiningu

– Í skilmálaeiningu 6.2.17 er eingöngu íbúðabyggð. Innan einingarinnar eru botnlangagöturnar Ljárskógar, Hléskógar, Dynskógar og Bláskógar sem eru einu íbúðagötturnar í Seljahverfi sem ekki eru kenndar við sel. Auk þess er gatan Akrasel innan einingarinnar. Byggðin einkennist af einbýlishúsum á einni hæð auk kjallara/jarðhæðar. Gerðar hafa verið fjórar breytingar á deiliskipulagi innan einingarinnar sem varða breytingar og stækkun á byggingarreitum og heimild til að útbúa aukaíbúð.

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 kjöllurum.*
- *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 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 umhverfispáttum sem hafa skaðleg áhrif á heilsufar almennings með m.a. óhreinun 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 til einni og hálfri hæð. Bílskúr annaðhvort samtengdur aðalhúsi eða stakur. Kjallari heimilaður þar sem landhalli leyfir.

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 almenningrýmum, sbr. skilmálalið um almenningrými. 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 almenningrýmum 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 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.

Yfirlýsing um byggingaheimilda

- Y** Yfirlýsing um byggingarmagn (m²) úr eldra deiliskipulagi
- Ú** Útskýring – útlitun á yfirlýsingum heimildum. Útskýringar eru birtar fyrir aftan töflu
- H** Heimild – deiliskipulag sem felld er úr gildi þaðan sem byggingarmagn yfirlýsingar
- B** Brúttóflatarmál (m²) núverandi byggingar
- Ó** Ónýtt byggingarmagn (m²) sem yfirlýsingar úr eldra deiliskipulagi
- * Óstaðfest tala
- ** Byggt yfirlýsingar, þarfnast staðfestingar

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Akrasel 1	** 247 m ²	AE	H54, H4	247 m ²	0 m ²
Akrasel 2	** 246 m ²	AE	H54, H4	246 m ²	0 m ²
Akrasel 3	** 446 m ²	AE	H54, H76, H4	446 m ²	0 m ²
Akrasel 4	** 241 m ²	AE	H54, H4	241 m ²	0 m ²
Akrasel 5	** 217 m ²	AE	H54, H4	217 m ²	0 m ²
Akrasel 6	** 414 m ²	AE	H54, H4	414 m ²	0 m ²
Akrasel 7	** 265 m ²	AE	H54, H4	265 m ²	0 m ²
Akrasel 8	** 316 m ²	AE	H54, H91, H4, H113	316 m ²	0 m ²
Akrasel 9	** 243 m ²	AE	H54, H4	243 m ²	0 m ²
Akrasel 10	** 174 m ²	AE	H54, H4	174 m ²	0 m ²
Akrasel 11	** 264 m ²	AE	H54, H4	264 m ²	0 m ²
Akrasel 12	** 192 m ²	AE	H54, H4	192 m ²	0 m ²
Akrasel 13	** 274 m ²	AE	H54, H4	274 m ²	0 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Akrasel 14	** 259 m ²	AE	H54, H4	259 m ²	0 m ²
Akrasel 15	** 253 m ²	AE	H54, H4	253 m ²	0 m ²
Akrasel 16	** 273 m ²	AE	H54, H4	273 m ²	0 m ²
Akrasel 17	** 280 m ²	AE	H54, H4	280 m ²	0 m ²
Akrasel 18	** 198 m ²	AE	H54, H4	198 m ²	0 m ²
Akrasel 19	** 250 m ²	AE	H54, H4	250 m ²	0 m ²
Akrasel 20	** 332 m ²	AE	H54, H4	332 m ²	0 m ²
Akrasel 21	** 223 m ²	AE	H54, H4	223 m ²	0 m ²
Akrasel 22	** 308 m ²	AE	H54, H4	308 m ²	0 m ²
Akrasel 23	** 271 m ²	AE	H54, H4	271 m ²	0 m ²
Akrasel 24	** 287 m ²	AE	H54, H4	287 m ²	0 m ²
Akrasel 25	** 236 m ²	AE	H54, H4	236 m ²	0 m ²
Akrasel 26	** 287 m ²	AE	H54, H4	287 m ²	0 m ²
Akrasel 27	** 275 m ²	AE	H54, H4	275 m ²	0 m ²
Akrasel 28	** 271 m ²	AE	H54, H4	271 m ²	0 m ²
Akrasel 29	** 247 m ²	AE	H54, H4	247 m ²	0 m ²
Akrasel 30	** 362 m ²	AE	H54, H4	362 m ²	0 m ²
Akrasel 31	** 242 m ²	AE	H54, H4	242 m ²	0 m ²
Akrasel 32	** 320 m ²	AE	H54, H4	320 m ²	0 m ²
Akrasel 33	** 285 m ²	AE	H54, H4	285 m ²	0 m ²
Akrasel 34	** 361 m ²	AE	H54, H4	361 m ²	0 m ²
Akrasel 35	** 293 m ²	AE	H54, H4	293 m ²	0 m ²
Akrasel 37	** 216 m ²	AE	H54, H4	216 m ²	0 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó	Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Akrasel 39	** 316 m ²	AE	H54, H4	316 m ²	0 m ²	Dynskógar 11	** 237 m ²	AE	H54, H5	237 m ²	0 m ²
Bláskógar 1	** 404 m ²	AE	H54, H5	404 m ²	0 m ²	Hléskógar 1	** 264 m ²	AE	H54, H5	264 m ²	0 m ²
Bláskógar 2	** 260 m ²	AE	H54, H5	260 m ²	0 m ²	Hléskógar 2	** 248 m ²	AE	H54, H5	248 m ²	0 m ²
Bláskógar 3	** 214 m ²	AE	H54, H5	214 m ²	0 m ²	Hléskógar 3	** 349 m ²	AE	H54, H5	349 m ²	0 m ²
Bláskógar 4	** 277 m ²	AE	H54, H5	277 m ²	0 m ²	Hléskógar 4	** 262 m ²	AE	H54, H5	262 m ²	0 m ²
Bláskógar 5	** 273 m ²	AE	H54, H5	273 m ²	0 m ²	Hléskógar 5	** 267 m ²	AE	H54, H5	267 m ²	0 m ²
Bláskógar 6	** 244 m ²	AE	H54, H5	244 m ²	0 m ²	Hléskógar 6	** 163 m ²	AE	H54, H5	163 m ²	0 m ²
Bláskógar 7	** 201 m ²	AE	H54, H5	201 m ²	0 m ²	Hléskógar 7	** 277 m ²	AE	H54, H5	277 m ²	0 m ²
Bláskógar 8	** 234 m ²	AE	H54, H5	234 m ²	0 m ²	Hléskógar 8	** 267 m ²	AE	H54, H5	267 m ²	0 m ²
Bláskógar 9	** 289 m ²	AE	H54, H5	289 m ²	0 m ²	Hléskógar 9	** 303 m ²	AE	H54, H5	303 m ²	0 m ²
Bláskógar 10	** 370 m ²	AE	H54, H5	370 m ²	0 m ²	Hléskógar 10	** 366 m ²	AE	H54, H5	366 m ²	0 m ²
Bláskógar 11	** 220 m ²	AE	H54, H5	220 m ²	0 m ²	Hléskógar 11	** 300 m ²	AE	H54, H5	300 m ²	0 m ²
Bláskógar 12	** 289 m ²	AE	H54, H5	289 m ²	0 m ²	Hléskógar 12	** 233 m ²	AE	H54, H5	233 m ²	0 m ²
Bláskógar 13	** 205 m ²	AE	H54, H5	205 m ²	0 m ²	Hléskógar 13	** 198 m ²	AE	H54, H5	198 m ²	0 m ²
Bláskógar 14	375 m ²	AE	H54, H82, H5	370 m ²	5 m ²	Hléskógar 14	** 459 m ²	AE	H54, H5	459 m ²	0 m ²
Bláskógar 15	** 335 m ²	AE	H54, H5	335 m ²	0 m ²	Hléskógar 15	** 284 m ²	AE	H54, H5	284 m ²	0 m ²
Bláskógar 16	** 348 m ²	AE	H54, H5	348 m ²	0 m ²	Hléskógar 16	** 275 m ²	AE	H54, H5	275 m ²	0 m ²
Dynskógar 1	** 227 m ²	AE	H54, H5	227 m ²	0 m ²	Hléskógar 17	** 276 m ²	AE	H54, H5	276 m ²	0 m ²
Dynskógar 3	** 240 m ²	AE	H54, H5	240 m ²	0 m ²	Hléskógar 18	** 230 m ²	AE	H54, H5	230 m ²	0 m ²
Dynskógar 5	** 340 m ²	AE	H54, H5	340 m ²	0 m ²	Hléskógar 19	** 211 m ²	AE	H54, H5	211 m ²	0 m ²
Dynskógar 7	** 264 m ²	AE	H54, H60, H5	264 m ²	0 m ²	Hléskógar 20	** 275 m ²	AE	H54, H5	275 m ²	0 m ²
Dynskógar 9	** 240 m ²	AE	H54, H5	240 m ²	0 m ²	Hléskógar 21	** 266 m ²	AE	H54, H5	266 m ²	0 m ²
						Hléskógar 22	** 277 m ²	AE	H54, H5	277 m ²	0 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Hléskógar 24	** 306 m ²	AE	H54, H5	306 m ²	0 m ²
Hléskógar 26	** 279 m ²	AE	H54, H5	279 m ²	0 m ²
Ljárskógar 1	** 295 m ²	AE	H54, H5	295 m ²	0 m ²
Ljárskógar 2	** 283 m ²	AE	H54, H5	283 m ²	0 m ²
Ljárskógar 3	** 211 m ²	AE	H54, H5	211 m ²	0 m ²
Ljárskógar 4	** 270 m ²	AE	H54, H5	270 m ²	0 m ²
Ljárskógar 5	** 211 m ²	AE	H54, H5	211 m ²	0 m ²
Ljárskógar 6	** 420 m ²	AE	H54, H5	420 m ²	0 m ²
Ljárskógar 7	** 234 m ²	AE	H54, H5	234 m ²	0 m ²
Ljárskógar 8	** 256 m ²	AE	H54, H5	256 m ²	0 m ²
Ljárskógar 9	** 195 m ²	AE	H54, H5	195 m ²	0 m ²
Ljárskógar 10	** 269 m ²	AE	H54, H5	269 m ²	0 m ²
Ljárskógar 11	** 234 m ²	AE	H54, H5	234 m ²	0 m ²
Ljárskógar 12	** 258 m ²	AE	H54, H5	258 m ²	0 m ²
Ljárskógar 13	** 247 m ²	AE	H54, H5	247 m ²	0 m ²
Ljárskógar 14	** 305 m ²	AE	H54, H5	305 m ²	0 m ²
Ljárskógar 15	** 235 m ²	AE	H54, H5	235 m ²	0 m ²
Ljárskógar 16	** 287 m ²	AE	H54, H5	287 m ²	0 m ²
Ljárskógar 17	** 218 m ²	AE	H54, H5	218 m ²	0 m ²
Ljárskógar 18	** 276 m ²	AE	H54, H5	276 m ²	0 m ²
Ljárskógar 19	** 249 m ²	AE	H54, H5	249 m ²	0 m ²
Ljárskógar 20	** 296 m ²	AE	H54, H5	296 m ²	0 m ²
Ljárskógar 21	** 230 m ²	AE	H54, H5	230 m ²	0 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Ljárskógar 22	** 262 m ²	AE	H54, H5	262 m ²	0 m ²
Ljárskógar 23	** 264 m ²	AE	H54, H5	264 m ²	0 m ²
Ljárskógar 24	** 255 m ²	AE	H54, H5	255 m ²	0 m ²
Ljárskógar 25	** 297 m ²	AE	H54, H5	297 m ²	0 m ²
Ljárskógar 26	** 268 m ²	AE	H54, H5	268 m ²	0 m ²
Ljárskógar 27	** 266 m ²	AE	H54, H5	266 m ²	0 m ²
Ljárskógar 29	** 214 m ²	AE	H54, H117, H5	214 m ²	0 m ²

AE

Akrasel, Blá-, Dyn-, Hlé- og Ljárskógar

Bílageymsla

- Bílageymslu skal staðsetja innan byggingarreits í tengslum við húsið, í húsinu eða sambyggð húsinu.
- Á mælibleðum fyrir lóðir við Blá-, Dyn-, Hlé- og Ljárskóga kemur fram hvaða gestabílastæði tilheyra hverri lóð.

HÚSAGERÐIR

- Einbýlishús á einni hæð með kjallara/jarðhæð ásamt bílageymslu.

Akrasel 8

- Heimild er fyrir tveimur hæðum, ekki er um að ræða aukið byggingarmagn heldur einungis heimilt að taka í notkun, þegar byggt sökkulrými þannig að neðri hæð hússins verði sömu stærðar og sú efri.
- Heimild er fyrir tveimur íbúðum í húsinu.

Bláskógar 12**BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR**

- Kvöð um bílastæði. Bláskógar 12-14 hafa afnotarétt og viðhaldsskyldu á gestabílastæði að Bláskógum 9-11.

Bláskógar 14

- Heimild er fyrir aukaíbúð á fyrstu hæð hússins.
- Heimiluð eru þrjú stæði í stað tveggja, innan lóðar.

BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR

- Kvöð um bílastæði, Bláskógar 12-14 hafa afnotarétt og viðhaldsskyldu á gestabílastæði að Bláskógum 9-11.

Dynskógar 7

- Eldri byggingarreitur var stækkaður samkvæmt deiliskipulagsbreytingu og sólstofa/viðbygging heimiluð.

Ljárskógar 29**Bílageymsla**

- Tvöföld sérstæð bílageymsla til viðbótar við heimilaða fermetra.

Byggingarreitur bílageymslu 7x8 m **56** m²

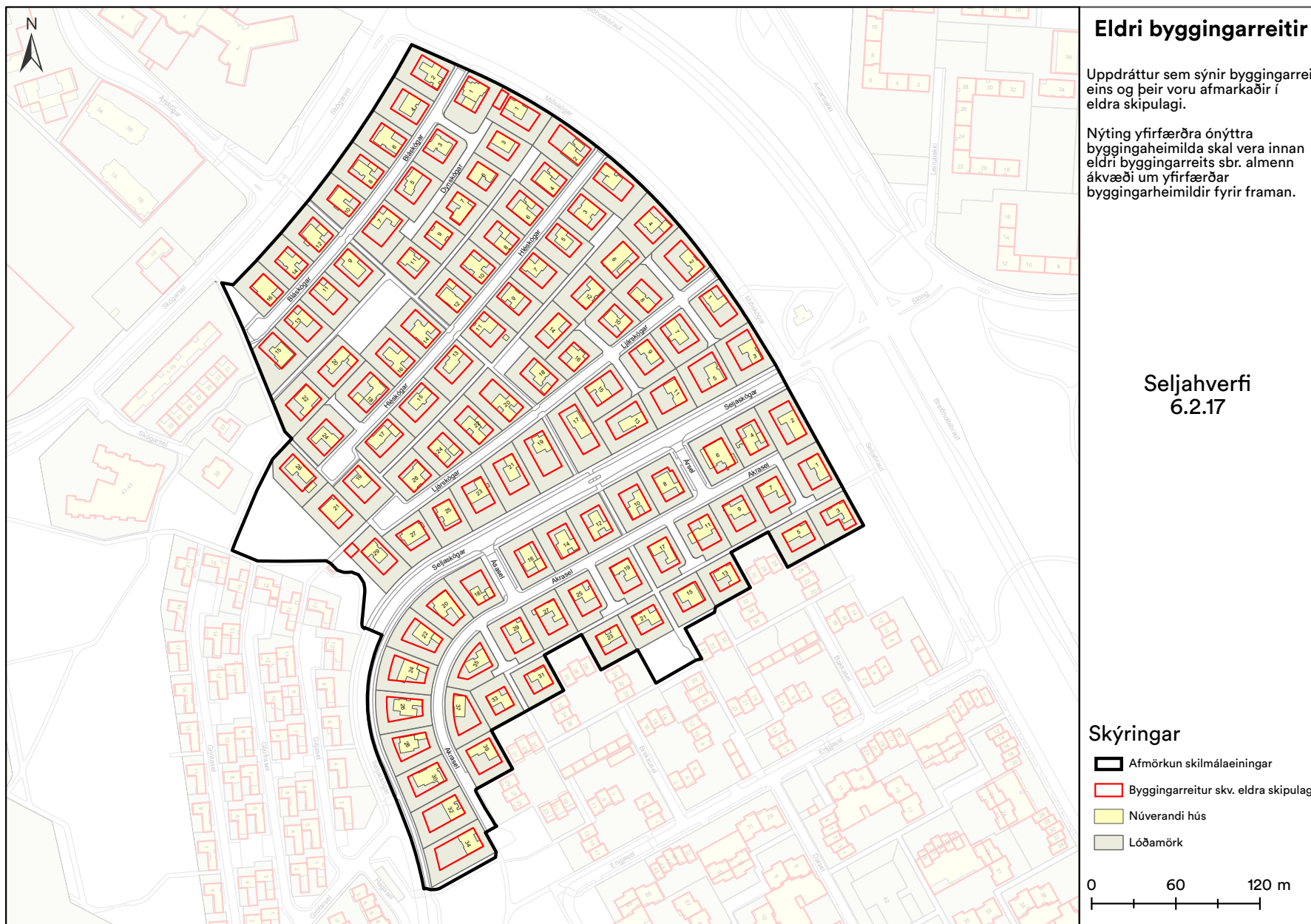
Bílageymsla, hámarks rúmtak **168** m³

- Hámarkshæð bílageymslu má vera 3 metrar yfir gólfkóta sem skal vera sem næst hinn sami og gólfkóti neðri hæðar núverandi íbúðarhúss á lóðinni.

FJÖLGUN ÍBÚÐA

Aukaíbúð á jarðhæð að hámarki **70** m²

- Aukaíbúðin er óskiptur hluti hússins og öðlast ekki sérstakt fastanúmer.



Eldri byggingarreitir

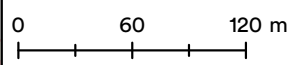
Uppdráttur sem sýnir byggingarreiti eins og þeir voru afmarkaðir í eldra skipulagi.

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

Seljahverfi 6.2.17

Skýringar

- Afmörkun skilmálaeiningar
- Byggingarreitur 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 skuggavarpum 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 húsaerð.
- 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 m² á einni hæð, nema annað sé tekið fram. Sjá nánar í töflu fyrir neðan.
- Þakgerð viðbyggingar skal taka mið af þaki aðalbyggingar.

Parhús og raðhús

- Heimilt er að byggja viðbyggingar við öll raðhús/parhús í skilmálaeiningunni og má viðbygging hverrar séreignar ekki vera stærri en 20 m² 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.

Stakstæð smáhús

- Heimilt er að byggja eitt stakstætt hús, allt að 40 m² 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:
 - *Akrasel 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 37, 39.*
 - *Bláskógar 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16.*
 - *Dynskógar 1, 3, 5, 7, 9, 11.*

- *Hléskógar 1, 2, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 24, 26.*
- *Ljárskógar 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 25, 27, 29.*

Sjá leiðbeiningar

- **Einbýlishús**
- **Parhús og raðhús**

Viðbótarbyggingaheimildir

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

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
T Akrasel 1	994	247	0.25	40	6	0.29	293
T Akrasel 10	947	174	0.18	40	6	0.23	220
T Akrasel 11	936	264	0.28	40	6	0.33	310
T Akrasel 12	945	192	0.2	40	6	0.25	238
T Akrasel 13	818	274	0.33	40	6	0.39	320
T Akrasel 14	945	259	0.27	40	6	0.32	305
T Akrasel 15	866	253	0.29	40	6	0.35	299
T Akrasel 16	945	273	0.29	40	6	0.34	319
T Akrasel 17	908	280	0.31	40	6	0.36	326
T Akrasel 18	971	198	0.2	40	6	0.25	244
T Akrasel 19	908	250	0.28	40	6	0.33	296
T Akrasel 2	1198	246	0.21	40	6	0.24	292

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
T Akrasel 20	997	332	0.33	40	6	0.38	378
T Akrasel 21	866	223	0.26	40	6	0.31	269
T Akrasel 22	1056	308	0.29	40	6	0.34	354
T Akrasel 23	847	271	0.32	40	6	0.37	317
T Akrasel 24	1076	287	0.27	40	6	0.31	333
T Akrasel 25	926	236	0.25	40	6	0.3	282
T Akrasel 26	1055	287	0.27	40	6	0.32	333
T Akrasel 27	963	275	0.29	40	6	0.33	321
T Akrasel 28	1001	271	0.27	40	6	0.32	317
T Akrasel 29	925	247	0.27	40	6	0.32	293
T Akrasel 3	890	446	0.5	40	6	0.55	492
T Akrasel 30	1035	362	0.35	40	6	0.39	408
T Akrasel 31	804	242	0.3	40	6	0.36	288
T Akrasel 32	1138	320	0.28	40	6	0.32	366
T Akrasel 33	865	285	0.33	40	6	0.38	331
T Akrasel 34	1305	361	0.28	40	6	0.31	407
T Akrasel 35	914	293	0.32	40	6	0.37	339
T Akrasel 37	940	216	0.23	40	6	0.28	262
T Akrasel 39	909	316	0.35	40	6	0.4	362
T Akrasel 4	938	241	0.26	40	6	0.31	287
T Akrasel 5	894	217	0.24	40	6	0.29	263
T Akrasel 6	938	414	0.44	40	6	0.49	460

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN	Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
T Akrasel 7	943	265	0.28	40	6	0.33	311	T Dynskógar 5	805	340	0.42	40	6	0.48	386
T Akrasel 8	945	316	0.33	40	6	0.38	362	T Dynskógar 7	771	264	0.34	40	6	0.4	310
T Akrasel 9	975	243	0.25	40	6	0.3	289	T Dynskógar 9	744	240	0.32	40	6	0.38	286
T Bláskógar 1	1057	404	0.38	40	6	0.43	450	T Hléskógar 1	1076	264	0.25	40	6	0.29	310
T Bláskógar 10	814	370	0.45	40	6	0.51	416	T Hléskógar 10	804	366	0.46	40	6	0.51	412
T Bláskógar 11	899	220	0.24	40	6	0.3	266	T Hléskógar 11	846	300	0.35	40	6	0.41	346
T Bláskógar 12	868	289	0.33	40	6	0.39	335	T Hléskógar 12	861	233	0.27	40	6	0.32	279
T Bláskógar 13	881	205	0.23	40	6	0.28	251	T Hléskógar 13	960	198	0.21	40	6	0.25	244
T Bláskógar 14	821	375	0.46	40	6	0.51	421	T Hléskógar 14	940	459	0.49	40	6	0.54	505
T Bláskógar 15	1003	335	0.33	40	6	0.38	381	T Hléskógar 15	933	284	0.3	40	6	0.35	330
T Bláskógar 16	819	348	0.42	40	6	0.48	394	T Hléskógar 16	929	275	0.3	40	6	0.35	321
T Bláskógar 2	978	260	0.27	40	6	0.31	306	T Hléskógar 17	901	276	0.31	40	6	0.36	322
T Bláskógar 3	884	214	0.24	40	6	0.29	260	T Hléskógar 18	975	230	0.24	40	6	0.28	276
T Bláskógar 4	977	277	0.28	40	6	0.33	323	T Hléskógar 19	952	211	0.22	40	6	0.27	257
T Bláskógar 5	942	273	0.29	40	6	0.34	319	T Hléskógar 2	1023	248	0.24	40	6	0.29	294
T Bláskógar 6	912	244	0.27	40	6	0.32	290	T Hléskógar 20	1020	275	0.27	40	6	0.31	321
T Bláskógar 7	952	201	0.21	40	6	0.26	247	T Hléskógar 21	1016	266	0.26	40	6	0.31	312
T Bláskógar 8	896	234	0.26	40	6	0.31	280	T Hléskógar 22	985	277	0.28	40	6	0.33	323
T Bláskógar 9	909	289	0.32	40	6	0.37	335	T Hléskógar 24	998	306	0.31	40	6	0.35	352
T Dynskógar 1	1044	227	0.22	40	6	0.26	273	T Hléskógar 26	983	279	0.28	40	6	0.33	325
T Dynskógar 11	892	237	0.27	40	6	0.32	283	T Hléskógar 3	773	349	0.45	40	6	0.51	395
T Dynskógar 3	844	240	0.28	40	6	0.34	286	T Hléskógar 4	745	262	0.35	40	6	0.41	308

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
^T Hléskógar 5	876	267	0.3	40	6	0.36	313
^T Hléskógar 6	841	163	0.19	40	6	0.25	209
^T Hléskógar 7	867	277	0.32	40	6	0.37	323
^T Hléskógar 8	816	267	0.33	40	6	0.38	313
^T Hléskógar 9	840	303	0.36	40	6	0.42	349
^T Ljárskógar 1	994	295	0.3	40	6	0.34	341
^T Ljárskógar 10	812	269	0.33	40	6	0.39	315
^T Ljárskógar 11	992	234	0.24	40	6	0.28	280
^T Ljárskógar 12	918	258	0.28	40	6	0.33	304
^T Ljárskógar 13	1065	247	0.23	40	6	0.28	293
^T Ljárskógar 14	883	305	0.35	40	6	0.4	351
^T Ljárskógar 15	921	235	0.26	40	6	0.31	281
^T Ljárskógar 16	772	287	0.37	40	6	0.43	333
^T Ljárskógar 17	1292	218	0.17	40	6	0.2	264
^T Ljárskógar 18	919	276	0.3	40	6	0.35	322
^T Ljárskógar 19	1210	249	0.21	40	6	0.24	295
^T Ljárskógar 2	1032	283	0.27	40	6	0.32	329
^T Ljárskógar 20	1062	296	0.28	40	6	0.32	342
^T Ljárskógar 21	1125	230	0.2	40	6	0.25	276
^T Ljárskógar 22	942	262	0.28	40	6	0.33	308
^T Ljárskógar 23	1025	264	0.26	40	6	0.3	310
^T Ljárskógar 24	851	255	0.3	40	6	0.35	301

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
^T Ljárskógar 25	875	297	0.34	40	6	0.39	343
^T Ljárskógar 26	784	268	0.34	40	6	0.4	314
^T Ljárskógar 27	903	266	0.29	40	6	0.35	312
^T Ljárskógar 29	1100	214	0.19	40	6	0.24	260
^T Ljárskógar 3	1066	211	0.2	40	6	0.24	257
^T Ljárskógar 4	1065	270	0.25	40	6	0.3	316
^T Ljárskógar 5	1065	211	0.2	40	6	0.24	257
^T Ljárskógar 6	985	420	0.43	40	6	0.47	466
^T Ljárskógar 7	957	234	0.24	40	6	0.29	280
^T Ljárskógar 8	969	256	0.26	40	6	0.31	302
^T Ljárskógar 9	862	195	0.23	40	6	0.28	241

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 skilmálatilið, 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 m² 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 aðalreit. Allar byggingar á lóð skulu vera innan byggingarrita.

Takmarkaður byggingarreitur

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

Aðalbyggingarreitur

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

Gjöld fyrir byggingarheimildir

- Greiða þarf gatnagerðargjöld fyrir viðbótarfermetra sem samþykkt er að byggja á grundvelli þessa hverfisskipulags skv. lögum nr. 153/2007 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 yfirfærast hún í hverfissskipulag 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 frjáls. Heimilt er að tæknibúnaður fari 1,5 metra upp fyrir gefnar hámarkshæðir á þakfleti, sbr. skilmálalið um tæknibúnað.
- Kvistir eru ekki heimilaðir.

Sjá leiðbeiningar

- Þakbreytingar

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 kjöllumur 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 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 kjöllumur, 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 hverfisskipulagsupprátt.
- 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. 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. 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.

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 endurvinnsluferni 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 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.

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

- Við nýframkvæmdir á borgarlandi skal leitast við að innleiða blágrænar ofanvatnslausnir, s.s. við hönnun og útfærslur á almenningssvæðum, 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

- 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
Akрасel 1	0	2	2	Akрасel 14	0	2	2
Akрасel 10	0	2	2	Akрасel 15	0	2	2
Akрасel 11	0	2	2	Akрасel 16	0	2	2
Akрасel 12	0	2	2	Akрасel 17	0	2	2
Akрасel 13	0	2	2	Akрасel 18	0	2	2

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls	Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Akрасel 19	0	2	2	Akрасel 7	0	2	2
Akрасel 2	0	2	2	Akрасel 8	0	4	4
Akрасel 20	0	2	2	Akрасel 9	0	2	2
Akрасel 21	0	2	2	Bláskógar 1	0	2	2
Akрасel 22	0	2	2	Bláskógar 10	0	2	2
Akрасel 23	0	2	2	Bláskógar 11	0	1	1
Akрасel 24	0	2	2	Bláskógar 12	0	2	2
Akрасel 25	0	2	2	Bláskógar 13	0	2	2
Akрасel 26	0	3	3	Bláskógar 14	0	3	3
Akрасel 27	0	2	2	Bláskógar 15	0	2	2
Akрасel 28	0	2	2	Bláskógar 16	0	2	2
Akрасel 29	0	2	2	Bláskógar 2	0	2	2
Akрасel 3	0	2	2	Bláskógar 3	0	4	4
Akрасel 30	0	2	2	Bláskógar 4	0	2	2
Akрасel 31	0	2	2	Bláskógar 5	0	4	4
Akрасel 32	0	2	2	Bláskógar 6	0	2	2
Akрасel 33	0	2	2	Bláskógar 7	0	3	3
Akрасel 34	0	2	2	Bláskógar 8	0	2	2
Akрасel 35	0	2	2	Bláskógar 9	0	5	5
Akрасel 37	0	2	2	Dynskógar 1	0	2	2
Akрасel 39	0	2	2	Dynskógar 11	0	2	2
Akрасel 4	0	2	2	Dynskógar 3	0	4	4
Akрасel 5	0	2	2	Dynskógar 5	0	3	3
Akрасel 6	0	2	2	Dynskógar 7	0	4	4

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls	Heimilisfang	Inni	Úti	Alls	Heimilisfang	Inni	Úti	Alls	Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Dynskógar 9	0	2	2	Hléskógar 9	0	5	5	Ljárskógar 5	0	2	2	Ljárskógar 8	0	6	6
Hléskógar 1	0	5	5	Ljárskógar 1	0	2	2	Ljárskógar 6	0	2	2	Ljárskógar 9	0	2	2
Hléskógar 10	0	2	2	Ljárskógar 10	0	2	2	Ljárskógar 7	0	6	6				
Hléskógar 11	0	3	3	Ljárskógar 11	0	2	2								
Hléskógar 12	0	2	2	Ljárskógar 12	0	2	2								
Hléskógar 13	0	5	5	Ljárskógar 13	0	2	2								
Hléskógar 14	0	3	3	Ljárskógar 14	0	2	2								
Hléskógar 15	0	2	2	Ljárskógar 15	0	6	6								
Hléskógar 16	0	2	2	Ljárskógar 16	0	6	6								
Hléskógar 17	0	2	2	Ljárskógar 17	0	4	4								
Hléskógar 18	0	2	2	Ljárskógar 18	0	2	2								
Hléskógar 19	0	2	2	Ljárskógar 19	0	4	4								
Hléskógar 2	0	2	2	Ljárskógar 2	0	2	2								
Hléskógar 20	0	2	2	Ljárskógar 20	0	3	3								
Hléskógar 21	0	2	2	Ljárskógar 21	0	2	2								
Hléskógar 22	0	2	2	Ljárskógar 22	0	2	2								
Hléskógar 24	0	6	6	Ljárskógar 23	0	4	4								
Hléskógar 26	0	2	2	Ljárskógar 24	0	2	2								
Hléskógar 3	0	2	2	Ljárskógar 25	0	2	2								
Hléskógar 4	0	2	2	Ljárskógar 26	0	2	2								
Hléskógar 5	0	5	5	Ljárskógar 27	0	2	2								
Hléskógar 6	0	2	2	Ljárskógar 29	0	2	2								
Hléskógar 7	0	3	3	Ljárskógar 3	0	2	2								
Hléskógar 8	0	2	2	Ljárskógar 4	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 aukaíbúðar í par-, rað- og sérbylishúsum.
- 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

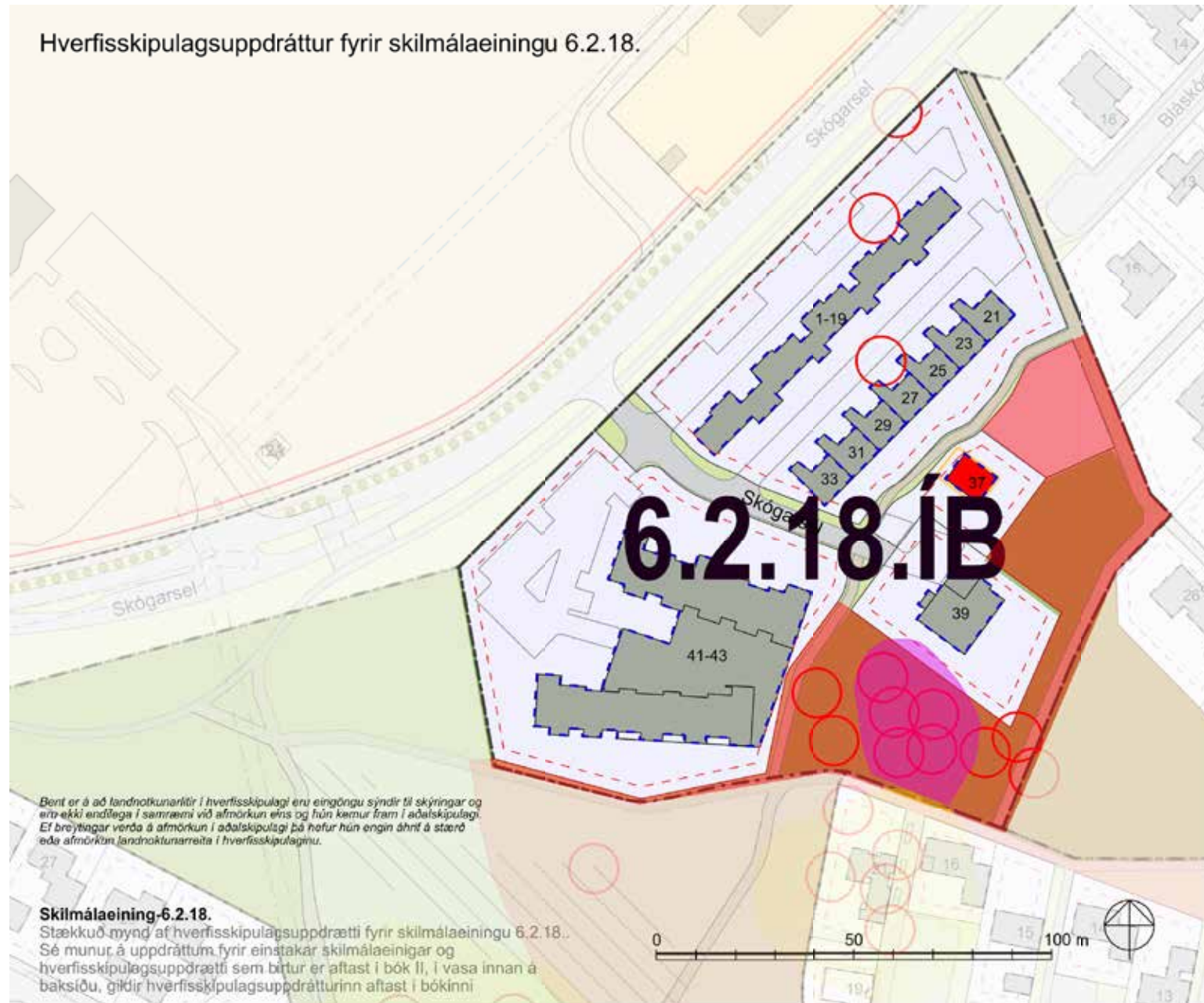
6.2.18

Breiðholt
Seljahverfi

Skilmálaeining
6.2.18 Skógarsel 1–43



Hverfisskipulagsuppdráttur fyrir skilmálæiningu 6.2.18.



- Skýringar**
- Landnotkun**
- Almörkun hverfisbólaga
 - Svæði utan hverfisbólaga
 - Almörkun skilmálæinga
 - Hús / byggingar
 - Löfendur
 - Íbúerbyggð
 - Málavæð
 - Samfélagsþjónusta
 - Verslun og þjónusta
 - Þróttavæð
- Opin svæði - Borgarlendi**
- Hverfissvæði: Gæðar innan hverfis sem teljað bláan hverfis
 - Grænt svæði: Gróður við gatunni og önnur áskilgengd græn svæði
 - Lakavæð: Hirtubundit leikavæð með gróður og skilgættum
 - Dvalarsvæði: Gæðar yfirgróður gróður og verslun
 - Fyrirbætt svæði: Áttáð til dular og skilun á önnur svæði í hús til hennu skilun
 - Vann
- Samskiptir**
- Ödur
 - Þrángur (þrángur)
 - Bláavæð (skilunandi stöðing)
 - Gangaleiti / gísluþing
 - Megn gönguþing (leikunandi lega)
 - Megn hjólaþing (leikunandi lega)
 - Nærverandi undirþinggangur
 - Ný undirþinggangur
- Annar**
- Talmarkaður byggingar, sjá skilmála
 - Ábyrgingarsvæði, sjá skilmála
 - Möguleg hækkun fjölbýlissvæða
- 6.1.1.ÍB**
- Nærri skilmálæinga og ríðandi landnotkun:
 - ÍB: Íbúerbyggð
 - Í: Samfélagsþjónusta
 - M: Málavæð
 - OP: Opin svæði
 - B: Borgargata
 - Þ: Þróttavæð
 - VK: Verslun og þjónusta
 - Græntsvæð (leikunandi lega)
 - Dalblá (leikunandi lega)
 - Húsbúvæð (leikunandi lega)
 - Nálíkaþjónusta
 - Hjóbúv (leikunandi stöðing)
 - Húsfélagsvæð leikunandi stöðing
 - Kvæð (sjá skilun í bók 2)
 - Skilunandi leikunandi svæði (leikunandi leikunandi)
 - Húsfélagsvæð
 - Einakka hús
 - Fornleifar og þing mörk
 - Höfnunarsvæði
 - Höfnunarsvæði höfnun
 - Þrótt svæði
 - Hámarkshæð bygginga

Bent er á að landnotkunarlínur í hverfisskipulagi eru eingöngu myndar til skýringar og eru ekki endilega í samræmi við afmörkun eins og hún kemur fram í aðalskipulagi. Ef breytingar verða á afmörkun í aðalskipulagi þá hefur hún engin áhrif á stærð eða afmörkun landnotkunarreitna í hverfisskipulaginu.

Skilmálæining 6.2.18.
 Stækkuð mynd af hverfisskipulagsuppdraetti fyrir skilmálæiningu 6.2.18. Sé munur á uppdraettum fyrir einstakar skilmálæinga og hverfisskipulagsuppdraetti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsuppdraetturinn aftast í bókinni

Skilmálaeining 6.2.18
Loftmynd sem sýnir
afmörkun
skilmálaeiningarinnar í
hverfinu.



Um skilmálaeiningu

– Í skilmálaeiningu 6.2.18 er eingöngu íbúðabyggð. Skilmálaeiningin afmarkast af Skógarseli til vesturs, einbýlishúsabyggð við Bláskóga og Hléskóga til norðausturs og Grjótaseli og opnu svæði til suðurs og suðvesturs. Gróðrarstöð var áður á svæðinu og því er það vel gróið; í skipulaginu var tekið tillit til þess og voru gróðurlundir látnir halda sér á völdum stöðum. Um er að ræða fjölbýlishús allt að fjórar hæðir, raðhús allt að tvær hæðir og tvö einbýlishús á tveimur hæðum ásamt kjallara. Skógarsel 37 er byggt á Alaskareitnum þar sem bæjarstæði Breiðholts var áður. Á svæðinu er að finna friðlýstar fornminjar. Engar breytingar hafa verið gerðar á deiliskipulagi innan einingarinnar.

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 við raðhús nr. 21 til 33. Heimildin er háð samþykki meðlóðarhafa.*
- *Heimilað verður að byggja sorpskýli, hjólaskýli og smáhýsi á lóð.*
- *Skógarsel 37 nýtur hverfisverndar í rauðum flokki vegna menningarsögulegs gildis.*
- *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 útlitun á skipulags- og byggingarskilmálum fyrir svæðið.*
- *Gerð er grein fyrir fornleifum innan skilmálaeiningarinnar.*
- 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 leyfis skyld.
- Innan íbúðabyggðar er ekki heimiluð mengandi starfsemi sem skv. gildandi reglugerð um losun frá atvinnurekstri og mengunarvarnaeftirlit krefst starfsleyfis frá Umhverfisstofnun eða heilbrigðisnefnd. 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

– Fjölbýlishús á fjórum hæðum og raðhús á tveimur hæðum.

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 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

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 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.

Yfirlýsing byggisheimilda

- Y** Yfirlýsing byggisarmagn (m²) úr eldra deiliskipulagi
- Ú** Útskýring – útlísta á yfirlýsingum heimildum. Útskýringar eru birtar fyrir aftan töflu
- H** Heimild – deiliskipulag sem fellt er úr gildi þaðan sem byggisarmagn yfirlýsingar
- B** Brúttóflatarmál (m²) núverandi byggingar
- Ó** Ónýtt byggisarmagn (m²) sem yfirlýsingar úr eldra deiliskipulagi
- * Óstaðfest tala
- ** Byggt yfirlýsingar, þarfnast staðfestingar

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Skógarsel 1-19	1450 m ²	AB	H98	1384 m ²	66 m ²
Skógarsel 21	** 211 m ²	AK	H98	211 m ²	0 m ²
Skógarsel 23	** 207 m ²	AK	H98	207 m ²	0 m ²
Skógarsel 25	** 207 m ²	AK	H98	207 m ²	0 m ²
Skógarsel 27	** 207 m ²	AK	H98	207 m ²	0 m ²
Skógarsel 29	** 207 m ²	AK	H98	207 m ²	0 m ²
Skógarsel 31	** 207 m ²	AK	H98	207 m ²	0 m ²
Skógarsel 33	** 212 m ²	AK	H98	212 m ²	0 m ²
Skógarsel 37	185 m ²	AB	H98	83 m ²	102 m ²
Skógarsel 39	530 m ²	AB	H98	530 m ²	0 m ²
Skógarsel 41-43	5350 m ²	AB	H98	5748 m ²	0 m ²

AB

Annað

Skógarsel 1-19

- Hámarkshæð er 6.6 m frá gólfkóta neðri hæðar
- SA megin er ein hæð, SV megin eru tvær hæðir.

Annað

- Allar íbúðir hafa heimild fyrir einkaafnotareit.
- Inngangur í efri íbúðir og innkeyrsla í bílageymslu eru frá götu suðaustan megin við húsið. Gera skal ráð fyrir garði við hlið bílastæðis.
- Neðri íbúðum skal fylgja niðurgrafinn garðreit, suðaustan við húsið, og skal hann vera af svipaðri stærð og garður efri íbúðar og njóta vel sólar.
- Stoðveggir, girðingar, gróður og annað sem viðkemur efri íbúð skal skyggja sem minnst á garð neðri íbúðar.
- Heimilt er að byggja út í sem nemur helming af því svæði sem afmarkað er sem ytri byggingarreitur til suðausturs.

SVALIR OG SVALALOKANIR

- Heimild er fyrir svölum á suðvesturhlið og mega þær ganga 1,6m út fyrir hámarks byggingarreit.

KVAÐIR

- Hljóðmön við Skógarsel skal vera tveggja metra há.
- Leiksvæði á norðaustur hluta svæðisins tilheyrir lóð raðhúsa og fjölbýlishúsa.

HÚSAGERÐIR

- Fjölbýlishús á tveimur hæðum ásamt bílageymslu.

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

- Flatt eða lágreist hallandi þak.

Skógarsel 37**HÚSAGERÐIR**

– Einbýlishús á tveimur hæðum ásamt kjallara.

Skógarsel 39**HÚSAGERÐIR**

– Einbýlishús á tveimur hæðum ásamt kjallara.

Skógarsel 41-43

Hámarkshæð húsa.	11.6 m
Viðmiðunar gólfkóti neðstu hæða.	50 m
Hámarkshæð húsa er í kóta.	61.5 m
Vestur,-austur- og norðurhliðar þakhæða, inndregnar að lágmarki.	3 m
Suðurhlið þakhæða, inndregin að lágmarki.	2 m

– Íbúðir á neðstu hæðum hafa einkaafnotarétt á lóð sem nemur 5 metrum frá húsvegg í suður.

– Sameiginleg bílageymsla ásamt öðrum sameignar rýmum er undir húsunum og er hún að mestu niðurgráfin. Ofan á bílageymslu er garður.

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

– Flatt eða lágrest hallandi þak.

SVALIR OG SVALALOKANIR

– Svalir og sólskálar mega ganga 1,8 metra út fyrir byggingarreit.

KVAÐIR

– Hljóðmön við Skógarsel skal vera tveggja metra há.

– Kvöð er á lóðum um göngustígatengsl.

HÚSAGERÐIR

– Fjölbýli á einni til þremur hæðum auk inndreginnar þakhæðar, ásamt innbyggðri bílageymslu.

AK**Skógarsel - raðhús**

Hámarkshæð	6 m
Viðmiðunargólfkóti neðri hæðar	52 m
Hámarkshæð hússins er í kóta	59 m

Annað

– Framan við bílskúr skulu vera tvö 6 metra djúp bílastæði fyrir hverja íbúð. Að auki skal vera eitt aukastæði á íbúð annarstaðar á lóð raðhúsanna.

– Allar íbúðir hafa einkaafnotareit við húsið.

– Heimilt er að byggja út í sem nemur helming af því svæði sem afmarkað er sem ytri byggingarreitur til suðausturs.

– Lokuð sorpgeymsla, fyrir tvö sorpílát, skal vera við hverja íbúð.

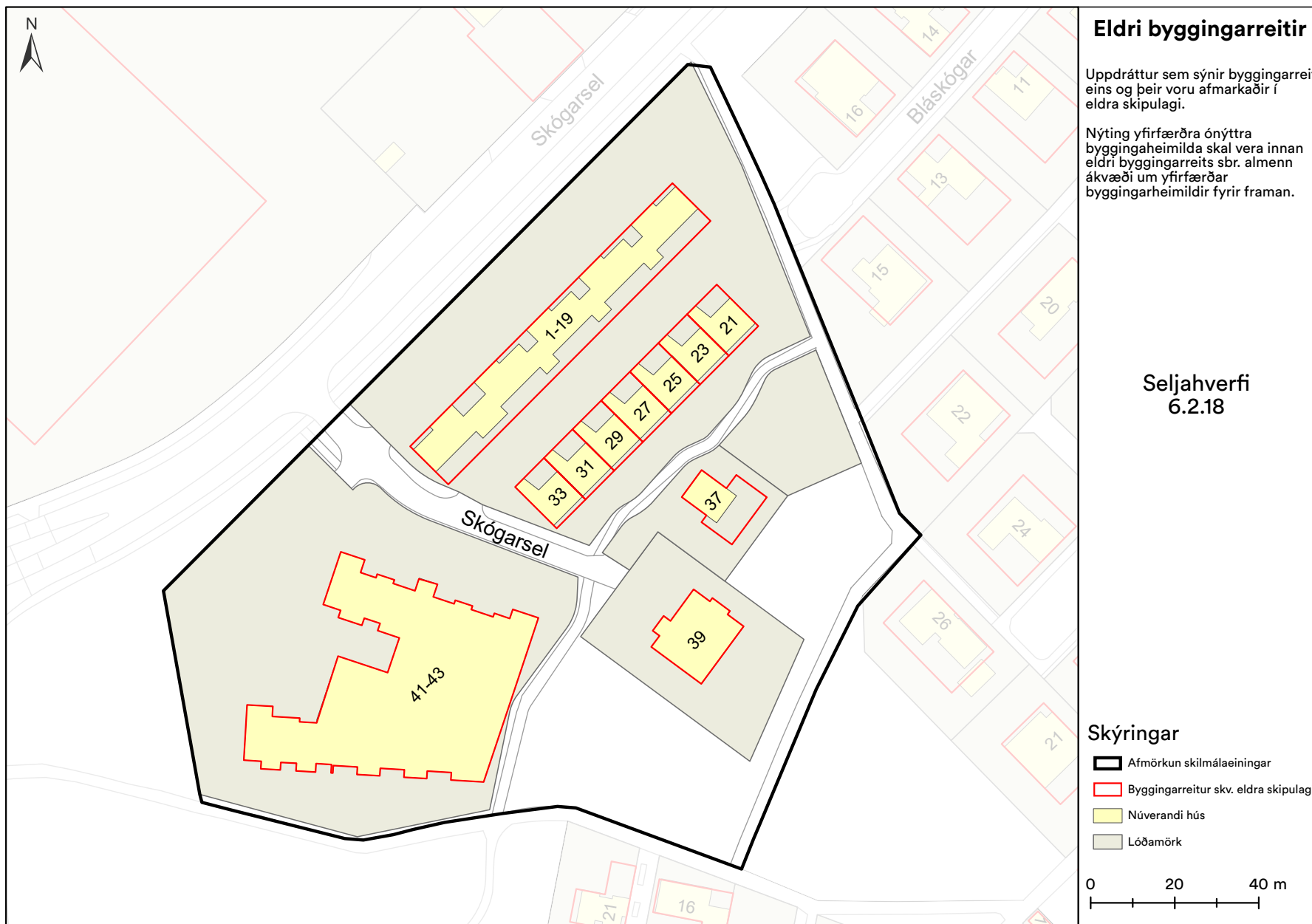
– Skjólveggir skulu hannaðir með tilliti til forms og efnisnotkunar á hlutaðeigandi húsi.

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

– Flatt eða lágrest hallandi þak.

HÚSAGERÐIR

– Raðhús á tveimur hæðum ásamt innbyggðri bílageymslu.



Eldri byggingarreitir

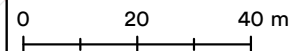
Uppdráttur sem sýnir byggingarreiti eins og þeir voru afmarkaðir í eldra skipulagi.

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

Seljahverfi 6.2.18

Skýringar

- Afmörkun skilmálaeiningar
- Byggingarreitur 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 skuggavarpum 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 Skógarsel 21–33 og má viðbygging hvernar séreignar ekki vera stærri en 20 m² 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 hönnun viðbygginga vera heildstæð fyrir öll hús.
- Heimild til viðbygginga er háð samþykki meðlóðarhafa.

Viðbótarbyggingaheimildir

SL	Stærð lóðar í m²
BE	Byggingarmagn skv. eldra deiliskipulagi í m²
NE	Nýtingarhlutfall skv. eldra deiliskipulagi
VA	Hámarks viðbótarbyggingarmagn – A rými í m²
VB	Hámarks viðbótarbyggingarmagn – B rými í m²
NN	Nýtt hámarks nýtingarhlutfall á lóð
BN	Nýtt hámarks byggingarmagn á lóð í m²
T	Takmarkaður byggingarreitur
A	Aðalbyggingarreitur
*	Óstaðfest tala

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
T Skógarsel 1-33	6290	2908	0.46	140	21	0.49	3069

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 m² 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 sérbylishús. Þar sem par- og raðhús standa á sameiginlegum lóðum er heimilt að byggja eitt smáhýsi á sérafnotareit hvernar íbúðar. Á lóðum fjölbylishúsa er að hámarki heimilt að byggja þrjú smáhýsi á sameiginlegri lóð. Ekki er heimilt að byggja smáhýsi á sérafnotareitum einstakra íbúða í fjölbylishúsum.

– 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 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

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

Gjöld fyrir byggingarheimildir

- Greiða þarf gatnagerðargjöld fyrir viðbótarfermetra sem samþykkt er að byggja á grundvelli þessa hverfisskipulags skv. lögum nr. 153/2007 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 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 frjáls. Heimilt er að tæknibúnaður fari 1,5 metra upp fyrir gefnar hámarkshæðir á þakfleti, sbr. skilmálalið um tæknibúnað.
- Kvistir eru ekki heimilaðir.

Sjá leiðbeiningar

- Þakbreytingar

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 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 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 kjöllumurum, enda hafi umfang húss ekki breyst frá síðasta samþykktu byggingarleyfi. Skipulagsfulltrúi ákvarðar hvort aukið byggingarmagn uppfyllir ákvæði 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

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 hærrí en 1,2 metrar og leitast skal við að brjóta þær upp og gróðursetja meðfram þeim. Gróður á sameiginlegum lóðamörkum skal ekki vera hærrí 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 hærrí 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 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.

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. 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. Hljóðvisit

- 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.

Fjölbyli

- 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 endurvinnsluefna aðgengilegri fyrir stór fjöleignarhús með mörgum geymslum undir úrgang og bæta aðgengi starfsfólks sorphirðunnar og hirðubíla.
- Í eldra fjölbýlishúsi með innbyggða rennu og geymslu undir úrgang skal hætta notkun á rennum og geymslum þegar þessi heimild er nýtt. Heimilt er að breyta aflögðum geymslum í almenna geymslu.
- Lóðarhafi ber ábyrgð á að rými fyrir ílát henti áætluðu úrgangsmagni sem til fellur í húsnæðinu og að aðgengi sé gott til losunar íláta. Ílát undir úrgang skulu staðsett á jarðhæð, á einum stað og standa sem næst aðkomu að lóð þegar losun fer fram eða ekki lengra en 15 m frá lóðarmörkum.
- Heimilt er að setja upp safnkassa á lóð sem tekur við lífrænum úrgangi og skilar næringarríkri gróðurmold til baka í lóðina. Safnkassi skal ekki standa nærri íbúðarhúsi á lóðinni eða íbúðarhúsi á nágrannalóð.
- Heimilt er að afmarka svæði og byggja skýli eða gerði á lóð til að íbúar geti skipst á nytjahlutum eða byggingarefnum. Umhirða og umsjón er á ábyrgð lóðarhafa.

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 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.

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

Skógarsel 37

- Rauður flokkur: Einstök hús, húsaðir og götmyndir sem lagt er til að vernda með hverfisvernd í deiliskipulagi vegna byggingarlistarlegrar, menningarsögulegrar og/eða umhverfislegrar sérstöðu þeirra.
- Síðasta íbúðarhúsið við Breiðholtsbæinn, reist 1942. Hönnuður ókunnur. Húsið er það elsta í Breiðholti. Það er hluti af gamla Breiðholtsbýlinu og stendur við gamla bæjarhólinn.
- Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 6 – Breiðholt, skýrsla nr. 216. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2021.
- Sjá Skipulagslög nr. 123/2010.

31. Fornleifar

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

- 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 hverfisskipulagsuppdrátt.
- Nýir göngustígar og hjólastígar eru sýndir með leiðbeinandi legu á hverfisskipulagsuppdrátt.
- 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
Skógarsel 1-33	0	53	53	Skógarsel 39	0	2	2
Skógarsel 37	0	3	3	Skógarsel 41-43	0	30	30

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

- 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.

37. Sameiginleg bílageymsla

- Sameiginleg bílageymsla er á fyrstu hæð/kjallara fjölbýlishúss við Skógarhlíð 41-43.

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, 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/

SKILMÁLAEINING

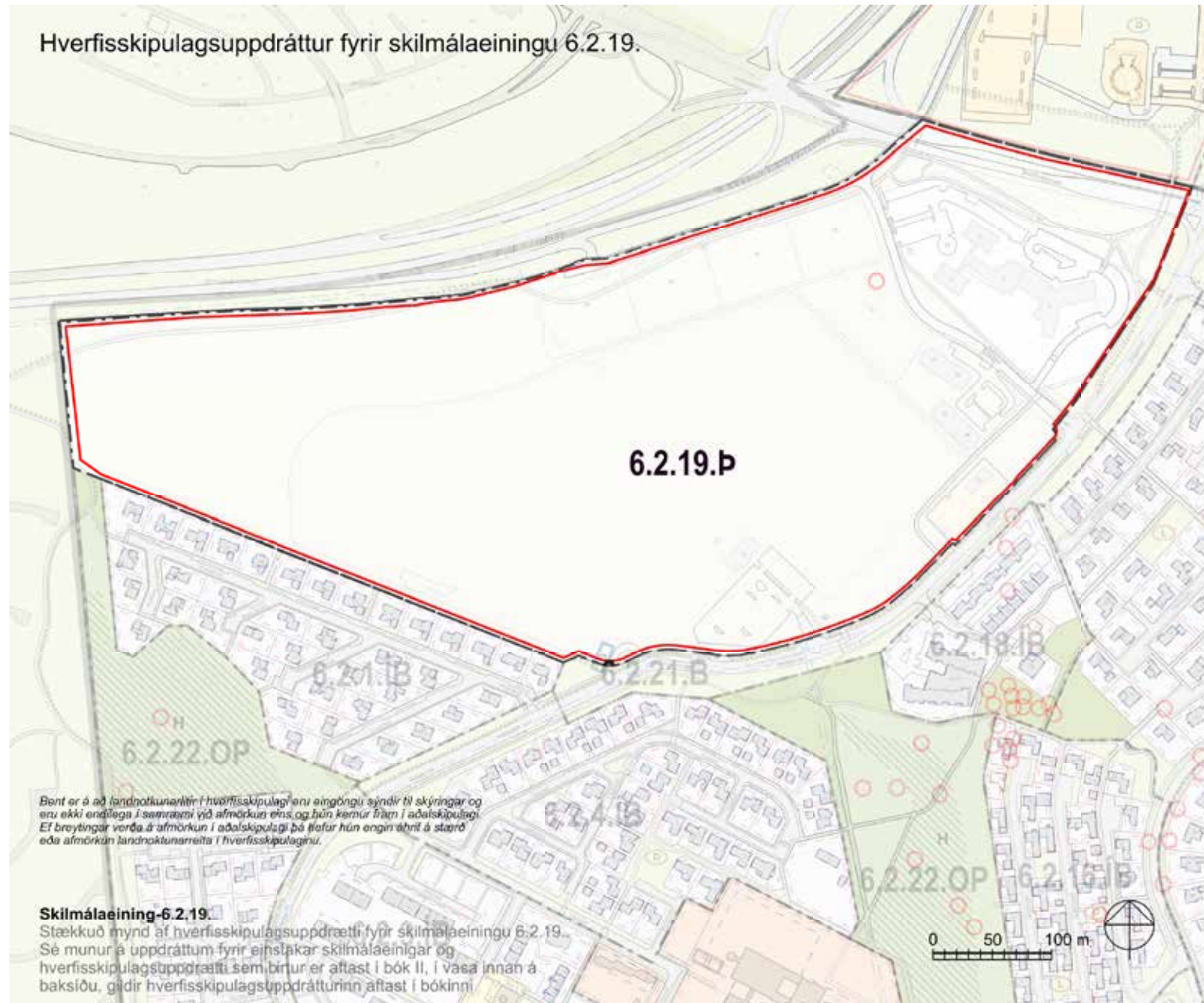
6.2.19

Breiðholt
Seljahverfi

Skilmálaeining
6.2.19 Suður-Mjódd - þróunarsvæði



Hverfisskipulagsuppdráttur fyrir skilmálaeiningu 6.2.19.



Þent er á að landnotkunarlínur í hverfisskipulagi eru eingöngu myndir til skýringar og eru ekki endilega í samræmi við afmörkun eins og hún kemur fram í aðalskipulagi. Ef breytingar verða á afmörkun í aðalskipulagi þá þófur hún engin áhrif á stærð eða afmörkun landnotkunarreita í hverfisskipulagi.

Skilmálaeining 6.2.19.

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsuppdrætti fyrir skilmálaeiningu 6.2.19. Sé munur á uppdráttum fyrir einstakrar skilmálaeiningar og hverfisskipulagsuppdrætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksiðu, gildir hverfisskipulagsuppdrátturinn aftast í bókinni.

Skýringar

Landnotkun

- Afmörkun hverfisskipulags
- Svæði utan hverfisskipulags
- Afmörkun skilmálaeininga
- Hús / byggingar
- Lóðsmörk
- Íbúðarbyggð
- Miðsvæði
- Samflagsþjónusta
- Verisun og þjónusta
- Þróunarsvæði

Ópin svæði - Borgarlend

- Hverfissvæði: Garðar innan hvers sem þjóna báum hverfis
- Grapt svæði: Gróður við götur og önnur sölugræna græn svæði
- Lúskósvæði: Hæðbundin leiksvæði með gróðu og leikmöguleikum
- Dvalarsvæði: Önnur yfirgöng, gróður og leiksvæði
- Kyrtill svæði: Eftað til dvalar og stöðunar á opnum svæði í skjal til holltu umhverfið
- Vatn

Samgöngur

- Götur
- Borgargötur (búgötur)
- Svæðis (félagsland staðsetning)
- Gøngvegir / Gøngvegir
- Megin göngvegling, (leikandi leiga)
- Megin hjólastígar, (leikandi leiga)
- Niðrandi ungöngveglingar
- Ny ungöngveglingar

Aðrir

- Tannakadunbyggingareitur, sjá skilmála
- Aðalbyggingareitur, sjá skilmála
- Möguleg hertun (fölyshúsa)

6.1.1 B

- Búðarbyggð
- Samflagsþjónusta
- Miðsvæði
- Ópen svæði
- Borgargata
- Þróunarsvæði
- Verisun og þjónusta
- Grænnarsvæði (leikandi leiga)
- Dvalarsvæði, (leikandi leiga)
- Hæðsáttæði (leikandi leiga)
- Náttúruvæðing
- Hjóðvörn (leikandi leiga)
- Hverfisöng opnað legrun göturinna
- Kvæði (sjá minni í bók 2)
- Svæðis- / þjónunarsvæði (Sérstakt dekkulag)
- Hverfisland
- Einstök hús
- Færslu og önnur mörk
- Hámarkshæð bygginga

Skilmálaeining 6.2.19

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 nýrst í hverfinu og afmarkast af Reykjanesbraut og Breiðholtsbraut í norðri, Skógarseli í austri og suðaustri, Þverárseli í suðvestri og bæjarmörkum Kópavogs í vestri.
- 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 Seljahverfis 6.2 og mun fá númerið 6.2.19.

Helstu áherslur

Stefnumörkun skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040:

Miðsvæði M12 - Mjódd - Suður-Mjódd

- 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 heimilar. Veitingastaðir í flokki I og II eru heimilir og veitingastaðir í flokki III geta verið heimilir, þó með takmörkuðum opnunartíma til kl. 1 um helgar og 23 á virkum dögum. Gististaðir í flokki I-III eru heimilir og Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 III. Landnotkun og önnur ákvæði um 94 uppbyggingu og þróun byggðar eftir atvikum gististaðir í flokki IV, sjá töflu 19.3. Í SuðurMjódd er heimilt að vera með bílasölu samkvæmt ákvörðun í deiliskipulagi.

Suður-Mjódd - Skógarsel 10

- Uppbyggingarreitur nr. 82. Landnotkun er íbúðabyggð. Hæðir húsa allt að 5 hæðir.

Íþróttasvæði ÍR, Suður-Mjódd

- Á íþróttasvæðum er gert ráð fyrir allri þeirri starfsemi sem tengist íþróttum og íþróttaiðkun þar sem m.a. er gert ráð fyrir aðstöðu og skipulagðri starfsemi íþróttafélaganna í borginni.
- Á íþróttasvæðum má gera ráð fyrir öllum mannvirkjum sem tengjast starfsemi viðkomandi svæðis s.s. flóðlýsingu, gervigrasvöllum, stúkubyggingum og íþróttahöllum, sundlaugum, sundhöllum og líkamsræktarstöðvum, samkomusölum, félagsaðstöðu o.s.frv. Gera má ráð fyrir veitingaaðstöðu og íþróttavöruverslun á íþróttasvæðum.

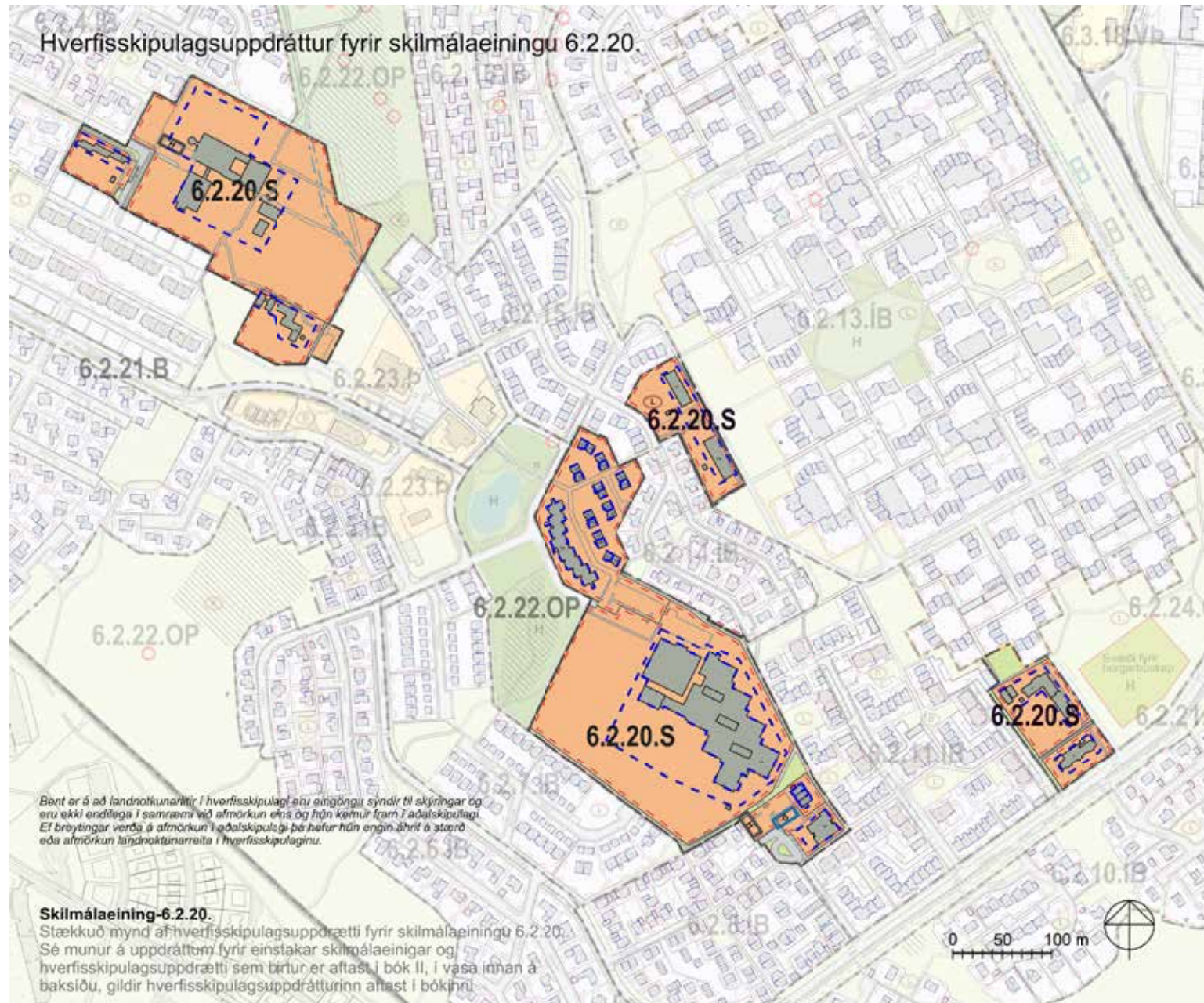
SKILMÁLAEINING

6.2.20

Breiðholt
Seljahverfi

Skilmálaeining
6.2.20 Samfélagsþjónusta





Hverfisskipulagsuppdráttur fyrir skilmálaeiningu 6.2.20.

Bent er á að landnotkunarlínur í hverfisskipulagi eru eingöngu myndir til skýringar og eru ekki endilega í samræmi við afmörkun efnis 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 6.2.20.

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsuppdrætti fyrir skilmálaeiningu 6.2.20. Sé munur á uppdrættum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisskipulagsuppdrætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsuppdrátturinn alltaf í bókinni.

Skýringar

Landnotkun

- Afmörkun hverfisskipulags
 - Svæði utan hverfisskipulags
 - Afmörkun skilmálaeininga
 - Hús / byggingar
 - Lóðamörk
 - Hvítarbyggt
 - Móvæði
 - Samfélagsþjónusta
 - Verisun og tjónasta
 - Þróðavæði
- Ópis svæði - Borgarland**
- Hverfissvæði: Garðar innan hvarfis sem þjóna þáum hvarfis
 - Grapt svæði: Gróður við götur og í öðrum búgæmsum grasi svæði
 - Lúðavæði: Hálfbundin leiksvæði með gróu- og leikmöguleikum
 - Dvalarsvæði: Grænt yfirbragð, gróður og leiksvæði
 - Kyrtill svæði: Eftað til dvalar og stöðunar á opnu svæði í skipti frá hvarfis- til borgarlands
 - Vatn

Samgöngur

- Götur
- Borgargötur (búgötur)
- Efnestíð (eðlilegt staðsetning)
- Gængistöf / Gængistöf
- Magin gönginginging (eðlilegt laga)
- Magin hýðinging (eðlilegt laga)
- Niðrandi ungirgönginginging
- Ny ungirgönginginging

Aðrir

- Tannakadurbyggingarettur, sjá skilmála
 - Aðalbyggingarmörk, sjá skilmála
 - Möguleg hvarfis- og býlishvæði
- 6.1.1 IB**
- IB: Hvítarbyggt
 - S: Samfélagsþjónusta
 - M: Móvæði
 - OP: Opin svæði
 - B: Borgargata
 - IP: Inngangarsvæði
 - V: Verisun og tjónasta
 - Grænt: Grænt yfirbragð (eðlilegt laga)
 - Blátt: Dvalarsvæði (eðlilegt laga)
 - Blátt: Hvítarbyggt (eðlilegt laga)
 - Blátt: Hvítarbyggt
 - Hjólvegir (eðlilegt laga)
 - Hverfisvegir og öðra tegund götur
 - Kvæði (sjá minni í bók 2)
 - Ísbúnaðar- og heilbrigðisvæði (Sérstakt dekkulag)
 - Hvarfisland
 - Efnestíð hús
 - Förkelur og önnur mörk
 - Hámarkshæð bygginga

Skilmálaeining 6.2.20

Loftmynd sem sýnir
afmörkun
skilmálaeiningarinnar í
hverfinu.



Um skilmálaeiningu

- Í skilmálaeiningu 6.2.20 er samfélagsþjónusta. Skilmálaeiningin skiptist í fjögur svæði: (1) lóðir Ölduselsskóla og leikskólanna Seljakots og Seljaborgar, (2) lóðir leikskólans Hálsaskógar, (3) lóð Seljaskóla og hjúkrunarheimilisins Seljahlíðar og (4) lóðir leikskólans Jöklaborgar og húsnæðis fatlaðra við Jöklasel.
- Ölduselsskóli er í 1–3 hæða byggingum með valmapaki, ásamt íþróttahúsi, sundlaug og sundlaugarbyggingu. Seljaskóli er í 1–2 hæða byggingu ásamt íþróttahúsi. Leikskólabyggingar eru á einni hæð með mænispaki.
- Fáar breytingar hafa verið gerðar á deiliskipulagi svæðanna innan einingarinnar. Þær snúa að viðbyggingu við Seljakot og skiptingu lóðar Jöklaborgar, byggingu sambýlis fyrir fatlaða og breytingu á byggingarreitum vegna færanlegra kennslustofa á lóð Jöklaborgar.

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 og tveimur hæðum.
- Hjúkrunarheimili (Seljahlíð) á þremur hæðum auk kjallara.
- Kjallari er heimilaður þar sem landhalli leyfir.
- Við Kleifarsel 26 er dreifistöð Veitna ohf. (16 m² - ein hæð).

3. Verslun og þjónusta

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

4. Fjölgun íbúða

- Auk íbúða á hjúkrunarheimilinu Seljahlíð eru 18 íbúðir í 9 parhúsum við Hjallasel 19–53 sem standa á sömu lóð og hjúkrunarheimilið. Um er að ræða virkniíbúðir fyrir eldri borgara.
- Ekki er gert ráð fyrir að íbúðum fjölgi.

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.
- Innan skilmálaeiningarinnar eru almenningssými, opið svæði og skólalóð og skal útfærsla og skipulag þeirra svæða miða að því að hvetja til hreyfingar og leikja og almennrar frístundaiðju.

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 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.

Yfirlýsing um byggingaheimilda

- Y** Yfirlýsing um byggingarmagn (m²) úr eldra deiliskipulagi
- Ú** Útskýring – útlitun á yfirlýsingum heimildum. Útskýringar eru birtar fyrir aftan töflu
- H** Heimild – deiliskipulag sem felld er úr gildi þaðan sem byggingarmagn yfirlýsingar
- B** Brúttóflatarmál (m²) núverandi byggingar
- Ó** Ónýtt byggingarmagn (m²) sem yfirlýsingar úr eldra deiliskipulagi
- * Óstaðfest tala
- ** Byggt yfirlýsingar, þarfnast staðfestingar

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Hjallasel 19	** 78 m ²	E	H54	78 m ²	0 m ²
Hjallasel 21	** 69 m ²	E	H54	69 m ²	0 m ²
Hjallasel 23	** 78 m ²	E	H54	78 m ²	0 m ²
Hjallasel 25	** 78 m ²	E	H54	78 m ²	0 m ²
Hjallasel 27	** 69 m ²	E	H54	69 m ²	0 m ²
Hjallasel 29	** 69 m ²	E	H54	69 m ²	0 m ²
Hjallasel 31	** 69 m ²	E	H54	69 m ²	0 m ²
Hjallasel 33	** 69 m ²	E	H54	69 m ²	0 m ²
Hjallasel 35	** 69 m ²	E	H54	69 m ²	0 m ²
Hjallasel 37	** 69 m ²	E	H54	69 m ²	0 m ²
Hjallasel 39	** 76 m ²	E	H54	76 m ²	0 m ²
Hjallasel 41	** 76 m ²	E	H54	76 m ²	0 m ²
Hjallasel 43	** 69 m ²	E	H54	69 m ²	0 m ²
Hjallasel 45	** 69 m ²	E	H54	69 m ²	0 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Hjallasel 47	** 69 m ²	E	H54	69 m ²	0 m ²
Hjallasel 49	** 80 m ²	E	H54	80 m ²	0 m ²
Hjallasel 51	** 69 m ²	E	H54	69 m ²	0 m ²
Hjallasel 53	** 69 m ²	E	H54	69 m ²	0 m ²
Hjallasel 55	** 5642 m ²	AB	H54	5642 m ²	0 m ²
Hálsasel 27	431 m ²	AB	H54, H79	431 m ²	0 m ²
Hálsasel 29	509 m ²	AB	H79, H54	507 m ²	2 m ²
Jöklaasel 2	733 m ²	AB	H54, H70, H73	466 m ²	267 m ²
Jöklaasel 4	926 m ²	AB	H54, H70, H116	809 m ²	117 m ²
Kleifarsel 18	** 973 m ²	AB	H54, H53	973 m ²	0 m ²
Kleifarsel 26	** 16 m ²	AB	H54	16 m ²	0 m ²
Kleifarsel 28	9997 m ²	AB	H54, H81	9521 m ²	476 m ²
Kleifarsel bílastæði	** 213 m ²	AB	H54, H81	213 m ²	0 m ²
Rangársel 15	0 m ²	AL	H54, H58, H99	0 m ²	0 m ²
Rangársel 15	900 m ²	AB	H54, H99, H58, H115	581 m ²	319 m ²
Tungusel 2	** 334 m ²	AB	H54	334 m ²	0 m ²
Öldusel 17	10220 m ²	AB	H54, H105	7430 m ²	2790 m ²

AB**Annað****Hjallasel 55****HÚSAGERÐIR**

- Fjölbýlishús á þremur hæðum, hjúkrunarheimili.

KVAÐIR

- Kvöð er um gagnkvæm afnot bílastæða fyrir Seljaskóla, skv. mæliblaði.

Hálsasel 27

Hámarskhæð frá gólfkóta

4 m

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

- Lágrest mænisþak.

KVAÐIR

- Kvöð er um göngustíg á miðri lóðinni.

HÚSAGERÐIR

- Leikskóli á einni hæð.

Hálsasel 29

Hámarskhæð frá gólfkóta

4 m

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

- Lágrest mænisþak.

KVAÐIR

- Kvöð er um göngustíg á miðri lóðinni.

HÚSAGERÐIR

- Einnar hæðar leikskóli með viðbyggingu.

Jöklasel 2**ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS**

- Þakform frjálst.

KVAÐIR

- Aðkoma að lóðum, bílastæði og kvöð um almenna gönguumferð og jarðstrengi O.R. norðan bygginga, til samræmis við útgefið mæliblað.

HÚSAGERÐIR

- Fjölbýlishús á einni til tveimur hæðum.

Jöklasel 4

Hámarks mænishæð færanlegra kennslustofa.

4.3 m

KVAÐIR

- Aðkoma að lóðum, bílastæði og kvöð um almenna gönguumferð og jarðstrengi O.R. norðan bygginga, til samræmis við útgefið mæliblað.

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

- Færanlegar kennslustofur skulu vera með mænisþaki.

HÚSAGERÐIR

- Einnar til tveggja hæða leikskóli ásamt færanlegum kennslustofum á einni hæð.

GÖTUR, STÍGAR OG GANGSTÉTTIR

Göngustígur á milli Jöklafels 2 og 4.

3 m

Kleifarsel 18**HÚSAGERÐIR**

- Verslunar/þjónustubygging á tveimur hæðum.

Kleifarsel 26**HÚSAGERÐIR**

- Spennistöð á einni hæð.

Kleifarsel 28

- Nýbyggingar að hámarki einnar hæðar ásamt kjallara/lagnakjallara auk þakhæðar sem tæknirými. Veggshæð lægri hliðar skal taka mið af núverandi veggshæð aðlægra bygginga á lóðinni.

- Þakhæð skal vera að hámarki til sömu mænishæðar þeirra bygginga sem byggt er við hverju sinni. Ef byggt er við mismunandi háar byggingar er heimilt að mænishæð hærri byggingar ráði hæð viðbyggingar.

Annað

- Sparkvöllur að hámarki 18×33 m að stærð. Timburgirðing umhverfis hann, skal vera 3 m há til enda og 1 m há með langhlíðum. Malbikað/hellulagt svæði verður utan við girðingu, umhverfis völlinn. Að sunnanverðu, allt að 8 m staurar með ljóskösturum sem beina ljósi beint á völlinn en sem minnst á næsta umhverfi. Ljósín skulu hafa tímarofa þannig að slökkt verður á þeim kl. 22.00 á kvöldin.

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

- Ein eða tvíhalla þak. Hámarks þakhalli 14°.
- Tengibyggingar með flötum þökum.

KVAÐIR

- Kvöð er um gagnkvæm afnot bílastæða fyrir hjúkrunar- og vistheimili við Hjallasel skv. mæliblaði.

HÚSAGERÐIR

- Einnar til tveggja hæða skólabygging. Seljaskóli.

Kleifarsel bílastæði

- Færanlegar kennslustofur.
- Hámarksfjöldi bílastæða á lóð er 77 ef byggingarreitur fyrir færanlegar kennslustofur er ekki nýttur. Annars er hámarksfjöldi bílastæða 43.

Rangársel 15

- Heimilt er að koma fyrir tveimur færanlegum kennslustofum á vesturhluta lóðar.

HÚSAGERÐIR

- Leikskóli á einni hæð.

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

- Valmaþak

Tungusel 2 HÚSAGERÐIR

- Leikskóli á einni hæð. Seljaborg

Öldusel 17

- Lofthæðir nýybygginga skulu vera þær sömu og í eldri skólabyggingum.
- Boltagerði:
- Mörkin eru 3 m á breidd og 2 m á hæð.
- Heimilt er að hafa girðingu umhverfis völlinn allt að 1.2 m á hæð á langhlíðum. Hámarks hæð er 3 m við mörkin.
- Heimilt er að lýsa upp völlinn með fjórum allt að 8 m háum ljósastaurum. Lýsing skal skermuð af og beint inn á grasvöllinn.

HÚSAGERÐIR

- Skólabygging á einni til þremur hæðum.

AL

Bílastæðalóðir án byggingarheimilda

- Bílastæðalóðir án byggingarheimilda.
- Sjá kvaðir á mæliblöðum.

E

Hjallasel - parhús

HÚSAGERÐIR

- Parhús á einni hæð.



Eldri byggingarreitir

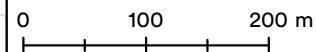
Uppdráttur sem sýnir byggingarreiti eins og þeir voru afmarkaðir í eldra skipulagi.

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

Seljahverfi 6.2.20

Skýringar

- Afmörkun skilmálaeiningar
- Byggingarreitur 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 aðalteikningum 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.

Seljaskóli (Kleifarsel 28)

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

Ölduselsskóli (Öldusel 17)

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

Jöklaborg (Jöklasel 4)

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

Seljakot (Rangársel 15)

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

Seljaborg (Tungusel 2)

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

Hálsaskógur (Hálsasel 27–29)

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

Kleifarsel 18

- Byggja má við húsið viðbyggingu á allt að tveimur hæðum.
- Sjá hámarksbyggingarmagn í töflu að aftan.

Jöklasel 2

- Byggja má við húsið viðbyggingu á einni hæð.
- Sjá hámarksbyggingarmagn í töflu að aftan.

Viðbótarbyggingaheimildir

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

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
^A Hálsasel 27	6737	940	0.14	200	30	0.17	1170
^A Jöklaasel 2	2442	733	0.3	200	30	0.39	963
^A Jöklaasel 4	5321	926	0.17	200	30	0.22	1156
^A Kleifarsel 18	2036	973	0.48	700	105	0.87	1778
^A Kleifarsel 26-28	41342	10013	0.24	2000	300	0.3	12313
^A Rangársel 15	4350	900	0.21	200	30	0.26	1130
^A Tungusel 2	2952	334	0.11	200	30	0.19	564
^A Öldusel 17	36165	10220	0.28	2000	300	0.35	12520

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 færanlegar 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 m².

– 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 hjólstæða skal vera skv. bíla- og hjólstæðastefnu 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 m².

Færanlegar kennslustofur

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

Seljaskóli við Kleifarsel 28

– Heimilað byggingarmagn fyrir færanlegar kennslustofur: 550 m².

Ölduselsskóli við Öldusel 17

– Heimilað byggingarmagn fyrir færanlegar kennslustofur: 550 m².

Jöklaborg við Jöklasel 4

- Heimilað byggingarmagn fyrir færanlegar kennslustofur: 220 m².

Seljakot við Rangársel 15

- Heimilað byggingarmagn fyrir færanlegar kennslustofur: 220 m².

Seljaborg við Tungusel 2

- Heimilað byggingarmagn fyrir færanlegar kennslustofur: 220 m².

Hálsaskógur við Hálsasel 27–29

- Heimilað byggingarmagn fyrir færanlegar kennslustofur: 220 m².

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 byggingarreitna.

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

Sjá leiðbeiningar

- Þakbreytingar

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 kjöllumur 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 Kleifarsel 26.

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 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 kjöllumur, enda hafi umfang húss ekki breyst frá síðasta samþykktar 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.
- Heimilt er að koma fyrir útilistaverki innan skilmálaeiningarinnar. Áður en listaverki er komið fyrir þarf að liggja fyrir umsögn skipulagsfulltrúa og verkefnastjóra á skrifstofu umhverfisgæða.

Gróður á lóðum

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

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.

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 hverfisskipulagsupprátt.

- 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. 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 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 mælibleðum, hverfisskipulagi, lóðarleigusamningum, úthlutunarskilmálum og í öðrum þinglýstum skjölum. Þegar sótt er um byggingarleyfi þarf lóðarhafi/-hafar að leggja fram mælibleð 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

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.

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 gánum á yfirborði eða djúpgánum. Tilgangur heimildarinnar er að gera flokkun endurvinnslufna 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 íláta. Ílát undir úrgang skulu staðsett á jarðhæð, á einum stað og standa sem næst aðkomu að lóð þegar losun fer fram eða ekki lengra en 15 m frá lóðarmörkum. Ef innan skilmálaeiningarinnar eru eldri hús með innbyggða rennu og geymslu undir úrgang skal hætta notkun á rennum og geymslum þegar þessi heimild er nýtt. Heimilt er að breyta aflögðum geymslum í almenna geymslu.
- Heimilt er að setja upp safnkassa á lóð sem tekur við lífrænum úrgangi og skilar næringarríkri gróðurmold til baka í lóðina.
- Heimilt er að afmarka svæði og byggja skýli eða gerði á lóð til að íbúar geti skipst á nytjahlutum. Umhirða og umsjón er á ábyrgð lóðarhafa.

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

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

- 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.
- Dreifistöð Veitna ohf. er við Kleifarsel 26.

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 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

- 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
Hjallasel 19-55	0	67	67	Kleifarsel bílastæði	0	77	77
Hálsasel 27-29	0	24	24	Rangársel 15	0	28	28
Jöklasel 2	0	22	22	Rangársel bílastæði	0	28	28
Jöklasel 4	0	21	21	Tungusel 2	0	12	12
Kleifarsel 18	0	20	20	Öldusel 17	0	132	132
Kleifarsel 26-28	0	79	79				

- 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, 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.

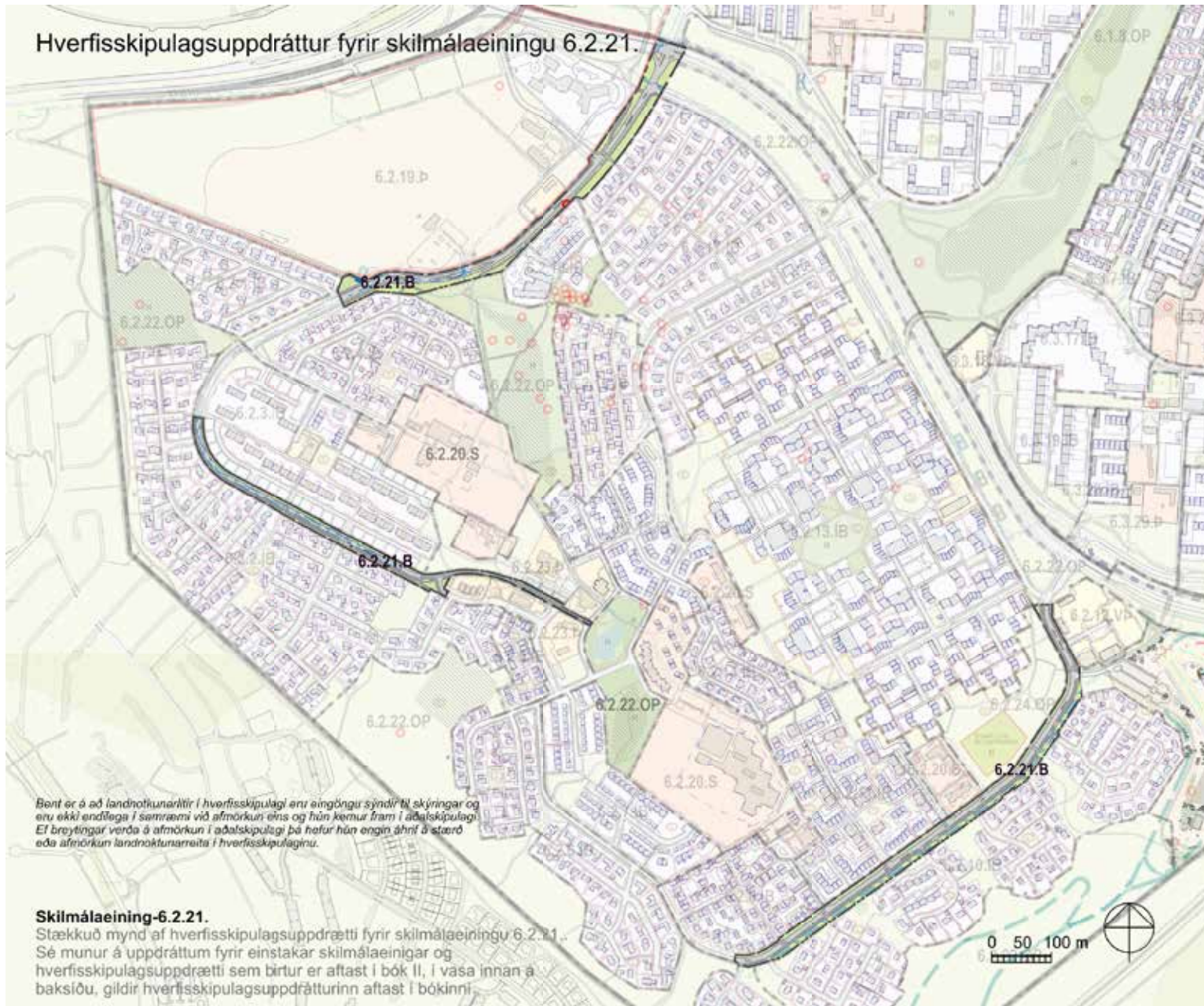
SKILMÁLAEINING

6.2.21

Breiðholt
Seljahverfi

Skilmálaeining
6.2.21 Borgargötur (Rangár-, Hólma-, Skógar- og Jaðarsel)





Hverfisskipulagsuppdráttur fyrir skilmálaeiningu 6.2.21.

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

Skilmálaeining-6.2.21.
Stækkuð mynd af hverfisskipulagsuppdrætti fyrir skilmálaeiningu 6.2.21. Sé munur á uppdráttum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisskipulagsuppdrætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan a baksíðu, gildir hverfisskipulagsuppdrátturinn aftast í bókinni.

Skýringar

Landnotkun

- Afmörkun hverfisskipulags
- Svæði utan hverfisskipulags
- Afmörkun skilmálaeininga
- Hús / byggingar
- Lóðamörk
- Íbúðarbyggð
- Mósvæði
- Samflagsþjónusta
- Verslun og þjónusta
- Þróðsvæði

Ópis svæði - Borgarland

- Hverfissvæði: Svæði innan hvarfs sem þýða hluta hvarfs
- Grapt svæði: Gróður við götur og smærri búgagnleg grasi svæði
- Laksvæði: Hæðbundin leiksvæði með gróðu og leikmöguleikum
- Dvalarsvæði: Grænt yfirgrótt, gróður og leiksvæði
- Kvæði svæði: Eftað til dvalar og stöðunar á opnu svæði í skipti frá hvarfi til borgarlands
- Vatn

Samgöngur

- Götur
- Borgargötur (búgötur)
- Stærðir (þjónuhandlaða stæðing)
- Göngvegir / Gangvegir
- Magn göngveglingar (þjónuhandlaða lega)
- Magn hjólastígar (þjónuhandlaða lega)
- Núverandi ungirgöngvegur
- Ný ungirgöngvegur

Aðrir

- Tæknikabúbyggingarritur, sjá skilmála
- Aðalbyggingarritur, sjá skilmála
- Möguleg hvarf (þýðing)

6.1.1.B

Númer skilmálaeininga og stöðvar landnotkunarrita

- IB: Íbúðarbyggð
- S: Samflagsþjónusta
- M: Mósvæði
- OP: Opin svæði
- R: Borgargata
- V: Verslunarsvæði
- Y: Verslun og þjónusta
- Grænt svæði (þjónuhandlaða lega)
- Deilivör, (þjónuhandlaða lega)
- Hlésvæði (þjónuhandlaða lega)
- Núverandi hvarf
- Hjólastígar (þjónuhandlaða lega)
- Hverfisvegur og öðra tegund götunnar
- Kvæði (sjá minni í bók 2)
- Íbúðar- / atvagnarsvæði (Sérstakt deiliskipulag)
- Hverfisland
- Efnisleg hús
- Förskot og tugi mjar
- Hámarkshæð bygginga

Skilmálaeining 6.2.21
Loftmynd sem sýnir
afmörkun
skilmálaeiningarinnar í
hverfinu.



Um skilmálaeiningu

– Í skilmálaeiningu 6.2.21 eru borgargötur sem ná yfir Rangársel og Hólmasel auk hluta Skógarsels og Jaðarsels en þær mynda nokkurs konar hringleið um Seljahverfi. Skilmálaeiningin er mikilvæg tenging fyrir gangandi og hjólandi umferð innan Seljahverfis og við önnur hverfi.

Helstu áherslur

- *Gatan er afmörkuð nánar sem borgargata og skal fá sérstakan forgang við endurhönnun gatna í hverfinu, sjá uppdrátt.*
 - *Áhersla er lögð á endurhönnun og fegrun götunnar við Rangársel og Hólmasel og bæta skal aðgengi fyrir alla samgöngumáta. Útfærsla á sér stað á hönnunarstigi.*
 - *Hverfistorgi er komið fyrir á miðsvæði við Rangársel.*
 - *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 útlistun 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

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.

Hverfistorg

- Nýtt hverfistorg er afmarkað innan skilmálaeiningarinnar, sjá hverfisskipulagsuppdrátt. Heimilt er að endurhanna borgarrýmið með bættri landslagshönnun, trjágróðri og götugöngum.

Listaverk

- Heimilt er að koma fyrir útilistaverki innan skilmálaeiningarinnar. Í samræmi við markmið Reykjavíkurborgar verður ákveðinni fjárhæð varið í listsköpun í almenningsrýmum á skipulagssvæðinu.
- Áður en listaverki er komið fyrir þarf að liggja fyrir umsögn skipulagsfulltrúa og verkefnisstjóra á skrifstofu umhverfisgæða.
- Val og útfærslu á listaverkum og list í almenningsrýmum skal vinna í samráði við Listasafn Reykjavíkur.

Sjá leiðbeiningar

- **Almenningsrými**
- **Borgargötur**

21. Borgarbúskapur

- Ekki er gert ráð fyrir borgarbúskap í skilmálaeiningunni.

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

- **Ljósvist**

23. Hljóðvist

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

- 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 sérstöku hönnunarlausnum til að stýra umferðarhraða og bæta öryggi gangandi og hjólandi vegfarenda, s.s. að fjölga gangbrautum og/eða þrengja 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. Hjólastæði

- 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, tempra vind 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

6.2.22

Breiðholt
Seljahverfi

Skilmálaeining
6.2.22 Opín svæði





Skilmálaeining 6.2.22
Loftmynd sem sýnir
afmörkun
skilmálaeiningarinnar í
hverfinu.



Um skilmálaeiningu

– Í skilmálaeiningu 6.2.22 eru opin græn svæði. Skilmálaeiningin skiptist í fimm aðskilin svæði. Stærsta svæðið er suðaustan og suðvestan við byggðina og liggur að sveitarfélagsmörkum Kópavogs. Einnig er grænt svæði í dalnum í miðju hverfinu sem liggur niður að Suður-Mjódd. Önnur græn svæði eru við tjörnina í hjarta hverfisins, svæðið norðan við Strýtusel og svæðið meðfram Breiðholtsbraut. Hverfisgarðar og kyrrlát svæði eru skilgreind innan einingarinnar auk þess sem víða eru áhugaverð náttúrusérkenni.

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.
 - Kyrrlát svæði er afmarkað á uppdrætti.
 - Náttúruminjar með verndargildi eru tilgreindar á skipulagsuppdrætti.
 - Göngu- og hjólastígar liggja um svæðið.
 - Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir, gróður og flokkun úrgangs innan lóðar.
 - 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 vikja.
- 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

- 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 almenningssrýmum, sbr. skilmálalið um almenningssrými. Við hönnun og útfærslu almenningssrýma 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.

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.

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 skipulagsuppdætti). 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 m² 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. 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 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 hljóðvistaraskýrslu fyrir hverja framkvæmd við uppbyggingu á svæðinu. Gera skal grein fyrir völdum lausnum fyrir útveggi, glugga, svalalokanir, aðgerðir á lóð o.s.frv. og hvernig viðkomandi aðgerðir mæta kröfum um hljóðstig við byggingar og á útisvæðum, sbr. ákvæði í byggingarreglugerð og leiðbeiningar Mannvirkjastofnunar um hljóðvist.
- Helstu hljóðvistarvandamál innan skilmálaeiningarinnar eru tengd nálægð við Breiðholtsbraut.
- Kyrrlát svæði eru skilgreind á opnum svæðum norðaustan við Ölduselsskóla og sunnan við Skaga- og Skriðusel.

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.
- Gert er ráð fyrir þétu gróðurbelti meðfram Breiðholtsbraut.

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 endurvinnslufni falla til og söfnun þeirra þykir hagkvæm.

Grenndarstöðvar

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

- Ekki er heimilt að koma fyrir rafhleðslustæðum innan skilmálaeiningarinnar.

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 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 almenningssvæðum, opnum svæðum, götum og stígum.

Sjá leiðbeiningar

- **Blágrænar ofanvatnslausnir**

30. Verndarákvæði

- Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

31. Fornleifar

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

- 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

- 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

- Engin bílastæði er innan skilmálaeiningarinnar önnur en stórbílastæði við Seljabraut. 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, tempru vind 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.

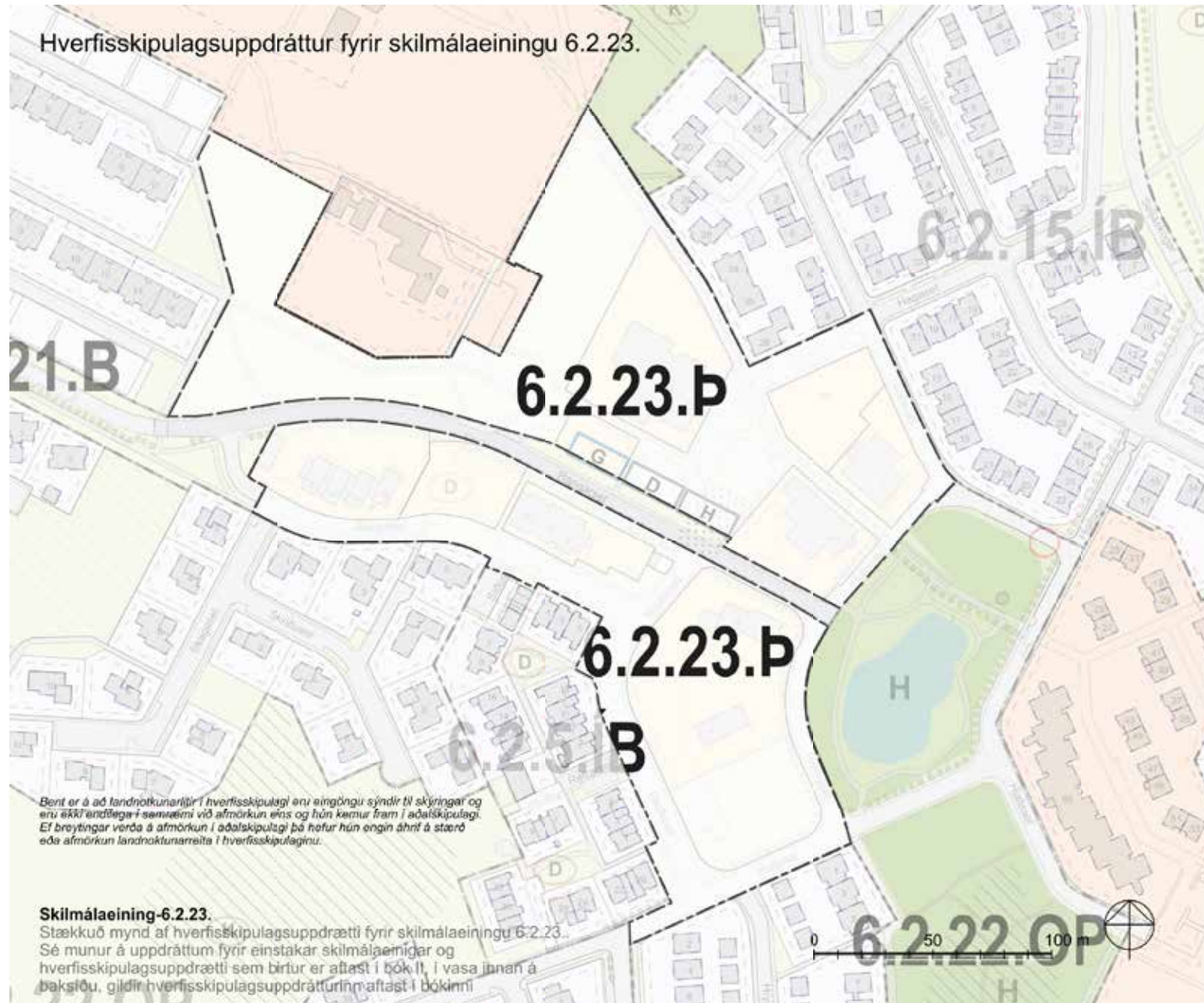
SKILMÁLAEINING

6.2.23

Breiðholt
Seljahverfi

Skilmálaeining
6.2.23 Rangársel - þróunarsvæði





Hverfisskipulagsuppdráttur fyrir skilmálaeiningu 6.2.23.

Bent er á að landnotkunarlínur í hverfisskipulagi eru eingöngu sýndir til skýringar og eru ekki andflegri-samræmi við afmörkun eins og hún kemur fram í aðalskipulagi. Ef breytingar verða á afmörkun í aðalskipulagi þá hefur hún engin áhrif á stærð eða afmörkun landnotkunarreita í hverfisskipulaginu.

Skilmálaeining-6.2.23.

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsuppdrætti fyrir skilmálaeiningu 6.2.23. Sé munur á uppdráttum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisskipulagsuppdrætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á bakstöðu, gildir hverfisskipulagsuppdrátturinn aftast í bókinni.

Skýringar

Landnotkun

- Afmörkun hverfisskipulags
- Svæði utan hverfisskipulags
- Afmörkun skilmálaeininga
- Hús í byggingar
- Loftsmörk
- Íbúðarbyggð
- Miðsvæði
- Samfélagsþjónusta
- Verslun og þjónusta
- Þróunarsvæði

Opin svæði - Borgarsvæði

- Hverfisgarðir: Garðir innan hverss sem þjóna bánum hverts
- Grótt svæði: Gróttur við götur og í öðrum stöðum gróttu svæða
- Leikisvæði: Hlébúndi leikisvæði með gróttu- og leikmöguleikum
- Dvalarsvæði: Gróttur yfirgrótt, gróttur og leikisvæði
- Kyllisvæði: Eftir til dvalar og sökkunar á opna svæði í skipi til heilna umhverfisbætur
- Vatn

Samböndur

- Ödur
- Borgargötur (pöngötur)
- Ráðstöð (leikvæðing staðsetning)
- Gangastíleir í göngugötum
- Megin göngugönging, (leikvæðing laga)
- Megin hlystingur, (leikvæðing laga)
- Niðrandi umgöngugöngingur
- Ny umgöngugöngingur

Aðrir

- Töknaðarbyggingarreitir, sjá skilmála
- Aðalbyggingarreitir, sjá skilmála
- Möguleg harkun (föðylshúsa)

6.1.1 B

- Búðarbyggð
- Svæðisþjónusta
- OP: Opn svæði
- B: Borgarsvæði
- Þ: Þróunarsvæði
- VÞ: Verslun og þjónusta
- Gróttusvæði (leikvæðing laga)
- Dvalarsvæði (leikvæðing laga)
- Hlébúndi (leikvæðing laga)
- Náttúruvæðing
- Hjúðvæðing (leikvæðing laga)
- Hverfisvæðing opna götunnanna
- Kvæði (sjá númer í bók 2)
- Svæðis- / þróunarsvæði (Sérstakt dekkulag)
- Hverfisvæðing
- Efnestek hús
- Færðing og treg mörk
- Hámarkshæð bygginga

Skilmálaeining 6.2.23

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.
- Einingin er miðsvæðis í Seljahverfi og er klofin í tvennt af Rangárseli sem liggur í gegnum hana miðja. Sunnan við Rangársel nær einingin yfir lóðirnar Raufarsel 4-8 (lóð Maríukirkju), Rangársel 2-8, 16-20 og auða lóð þeirra á milli. Norðan við Rangársel nær einingin yfir lóðirnar Hólmasel 2 og 4-6, og Hagasel 23 og 40 (lóð Seljakirkju). Einnig bílastæðalóðar og bílastæða sunnan og austan við Seljakirkju og óbyggðs svæðis norðan við Rangársel vestan, sunnan og austan við lóð leikskólans Seljakots.
- Svæðið er skilgreint sem verslunar- og þjónustusvæði skv. gildandi aðalskipulagi. Auk Seljakirkju og Maríukirkju eru á svæðinu verslunar- og þjónustuhúsnæði í húsunum Hólmasel 2 og 4-6. Félagsmiðstöð unglinga er nú rekin í Hólmasei 4-6 auk rað- og fjölbýlishúss á 1-2 hæðum með kjallara við Rangársel 2-8 og 16-20. Verslunar- og þjónustuhúsnæði er í kjallara í Rangárseli 2-8.
- 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 Seljahverfis 6.2 og mun fá númerið 6.2.23.

Helstu áherslur

- Einingin er skilgreind sem uppbyggingarreitur nr. 86 (Rangársel) í gildandi aðalskipulagi. Innan svæðisins er skilgreindur hverfiskjarni miðsvæðis í Seljahverfi. Landnotkun innan reitsins er verslun og þjónusta. Gert er ráð fyrir uppbyggingu á reitnum á 1-3 hæðum sem samrýmist landnotkunarákvæðum aðalskipulagsins og almennum skilgreiningum fyrir hverfiskjarna.

SKILMÁLAEINING

6.2.24

Breiðholt
Seljahverfi

Skilmálaeining
6.2.24 Jaðarsel - opið svæði



Skilmálaeining 6.2.24

Loftmynd sem sýnir
afmörkun
skilmálaeiningarinnar í
hverfinu.



Um skilmálaeiningu

– Í skilmálaeiningu 6.2.24 er opið svæði skv. gildandi aðalskipulagi. Einingin liggur suðvestan við byggðina á Fálkhól og afmarkast af Jaðarseli til suðausturs og austurs og leikskólalóð Jöklaborgar til suðvesturs. Innan einingarinnar er grenndargarðurinn Seljagarður þar sem stundaður er borgarbúskapur.

Helstu áherslur

- *Svæðið er afmarkað sem opið svæði.*
 - *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.*
 - *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.*
- Ónýtta 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 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.

– Innan einingarinnar er sérstök áhersla lögð á borgarbúskap. Ræktun á heilsusamlegum matvælum hefur jákvæð áhrif á andlega og líkamlega heilsu.

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.

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 hærri en 1,2 metrar. Heimilt er að reisa gróðurhús og önnur smáhýsi á svæðinu en samanlögð hámarksstærð má ekki vera meira en 100 m². 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 hverfisskipulagsuppdraetti. 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 umhírðu svæðisins, heimildir til framleigu á ræktunarreitum til einstaklinga o.s.frv.

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

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.

Svæði fyrir borgarbúskap

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

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.

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 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

- Í skilmálaeiningunni eru engin friðuð eða friðlýst hús.
- Í skilmálaeiningunni eru engin hús eða svæði sem njóta hverfisverndar.
- Sjá Bygðakönnun 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 8 bílastæði við Jöklašel, til móts við leikskólann Jöklaborg. Til að tryggja gegndræpi skulu bílastæði vera lögð grassteini.

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 grisja þétt gróðurbelti, lágmarka lággróður, halda tilteknum gróðurtegundum í skefjum o.s.frv.

40. Vindafar

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

6.2.25

Breiðholt
Seljahverfi

Skilmálaeining
6.2.25 Vetrargarður





- Skýringar**
- Landnotkun**
- Afmörkun hverfisskipulags
 - Svæði utan hverfisskipulags
 - Afmörkun skilmálaeininga
 - Hús / byggingar
 - Lóðamörk
 - Íbúðarbyggð
 - Mósvæði
 - Samfélagsþjónusta
 - Versun og fjárfasta
 - Þróðarsvæði
- Óþið svæði - Borgarland**
- Hverfissvæði: Garðar innan hverss sem þýða hluta hverfis
 - Grænt svæði: Gróður við götur og smáa búgæmde græn svæði
 - Laksvæði: Hálfbundin leiksvæði með gróðu og leikmöguleikum
 - Dvalarsvæði: Grænt yfirbragð, gróður og leiksvæði
 - Kyrtill svæði: Eftirlit til dvalar og stöðunar á opnu svæði / skipi til hollra umhverfisleikna
 - Vetrar
- Samgöngur**
- Götu
 - Borgargata (búgata)
 - Stærð (félagsland staðsetning)
 - Gangsteigi / Gangvegir
 - Megin göngvegur (félagsland lega)
 - Megin hyllestigur (félagsland lega)
 - Núverandi umgöngugöngubrú
 - Ný umgöngugöngubrú
- Annad**
- Takmarkaður byggingarætur, sjá skilmála
 - Aðalbyggingarætur, sjá skilmála
 - Möguleg harkun fjölbýlishúsa
- 6.1.1 IB**
- Númer skilmálaeininga og ríðandi landnotkun
 - IB: Íbúðarbyggð
 - S: Samfélagsþjónusta
 - M: Mósvæði
 - GP: Opn svæði
 - B: Borgargata
 - V: Þróðarsvæði
 - VP: Versun og fjárfasta
 - Grænt svæði (félagsland lega)
 - Delibær (félagsland lega)
 - Héðarsvæði (félagsland lega)
 - Náttúruverni
 - Hjúðvörn (félagsland staðsetning)
 - Hverfisvegur opna legrun göturinna
 - Kvæði (sjá númer í bók 2)
 - Drömun / Aftengingarsvæði (Birtuátt skilmála)
 - Hverfisland
 - Einkis hús
 - Forkleir og yngri mjar
 - Hámarkshæð bygginga

Hverfisskipulagsuppdráttur fyrir skilmálaeiningu 6.2.25.

Þent er á að landnotkunarlíni í hverfisskipulagi eru eingöngu sýndir til skýringar og eru ekki andfega 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 landnotkunarlína í hverfisskipulaginu.

Skilmálaeining 6.2.25.
 Stærð mynd af hverfisskipulagsuppdraetti fyrir skilmálaeiningu 6.2.25. Sé munur á uppdraetti fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisskipulagsuppdraetti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsuppdraetturinn aftast í bókinni



Skilmálaeining 6.2.25
Loftmynd sem sýnir
afmörkun
skilmálaeiningarinnar í
hverfinu.



Um skilmálaeiningu

- Í skilmálaeiningu 6.2.25 er opið svæði og íþróttasvæði skv. gildandi aðalskipulagi. Skilmálaeiningin liggur nyrst og austast í Seljahverfi í brekku sem hallar til vesturs og afmarkast af Arnarnesvegi í austri, íbúðarhverfi við Jakasel í suðri, Breiðholtsbraut í norðri og athafnasvæði við Jafnasel í vestri. Svæðið liggur í um 99 m hæð þar sem það er lægst en í um 125 m þar sem það er hæst. Skilmálaeiningin er um 14 ha að stærð.
- Á svæðinu er skíðalyfta sem undanfarin ár hefur verið opin þegar snjór er nægjanlegur og veður leyfir.

Helstu áherslur

- Svæðið er afmarkað sem íþróttasvæði fyrir vetraríþróttir og skíðaiðkun fyrir alla fjölskylduna allt árið.
- Áhersla er á byrjendur og börn sem eru að læra á skíði auk möguleika á gönguskíðaiðkun yfir vetrartímann og fjallahjólreiðar á sumrin.
- Til að lengja opnunartíma fyrir skíðaiðkun verður snjóframleiðsla á svæði til viðbótar við náttúrulegan snjó.
- Mótaðar verða brautir fyrir fjölbreytta skíðaiðkun, s.s. þurrskíðaiðkun (e. dry slope skiing) auk ævintýrabrauta.
- Á svæðinu verður aðstaða fyrir þjónustu og veitingasölu.
- Göngu- og hjólastígar liggja um svæðið.
- Fornleifar eru sýndar á skipulagsuppdrætti.
- 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.
- Ónýttar byggingarheimildir sem fram koma í þeim deiliskipulagsáætlunum sem falla úr gildi með gildistöku hverfisskipulagsins halda sér í skipulagsskilmálum hverfisskipulags.

1. Starfsemi

- Heimil er starfsemi og þjónusta á svæðinu sem tengist rekstri Vetrargarðs og iðkun vetraríþróttar, s.s. sala veitinga, kennsla og þjálfun, snjóframleiðsla, rekstur á skíðalyftum, tækjaleiga o.s.frv.

2. Húsagerðir

- Þjónustubyggingar vegna starfsemi Vetrargarðs á 1–2 hæðum með kjöllurum þar sem aðstæður og landhalli 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.

6. Yfirfærðar byggingarheimildir

- Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

7. Viðbótarbyggingarheimildir

- Byggingarheimildir sem birtast í töflunni hér að aftan eru heimildir vegna nýbygginga, sjá nánar skilmálalið um nýbyggingar.

Viðbótarbyggingaheimildir

- SL** Stærð lóðar í m²
- BE** Byggingarmagn skv. eldra deiliskipulagi í m²
- NE** Nýtingarhlutfall skv. eldra deiliskipulagi
- VA** Hámarks viðbótarbyggingarmagn – A rými í m²
- VB** Hámarks viðbótarbyggingarmagn – B rými í m²
- NN** Nýtt hámarks nýtingarhlutfall á lóð
- BN** Nýtt hámarks byggingarmagn á lóð í m²
- T** Takmarkaður byggingarreitur
- A** Aðalbyggingarreitur
- *** Óstaðfest tala

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
^A Án heimilisfangs				150	23		
^A Án heimilisfangs				50	8		
^A Án heimilisfangs				60	9		
^A Án heimilisfangs				250	38		
Án heimilisfangs			87037	0	0	510	77
0.01	587						

8. Nýbyggingar

- Innan skilmálaeiningarinnar eru skilgreindir fimm byggingarreitir til að rúma þá starfsemi og tæknirými sem eru nauðsynleg fyrir starfsemina.
- Heimilað er byggja eftirtaldar byggingar sem sýndar eru á hverfisskipulagsuppdrætti fyrir skilmálaeininguna og merktar með bókstöfum inn á skýringaruppdrátt merkt Yfirlitsmynd.

Helstu stærðir

A. Bráðbirgðaaðstaða og salernishús við bílastæði.

- Grunnflötur 150 m².

B. Stjórnstöð/vakthús.

- Grunnflötur 50 m².

C. Dælustöð fyrir snjóframleiðslu.

- Innan byggingarreits er heimilt að koma fyrir gámum fyrir snjóframleiðslu. Taka skal mið af landi við staðsetningu gáma og fella þá inn í land sé þess kostur.
- Grunnflötur 60 m².

D. Þjónustubygging.

- Innan byggingarreits er heimilt að reisa einnar hæðar byggingu með kjallara.
- Grunnflötur byggingar 600 m². Heildarbyggingarmagn er 900 m².
- Hús skal mynda skjól fyrir ríkjandi vindáttum að dvalarsvæði. Gera skal ráð fyrir skjólgóðu útisvæði/verönd fyrir veitingasölu og nestisaðstöðu við þjónustubyggingu.

E. Vélageymsla.

- Grunnflötur 250 m².
- Heimilt er að byggja kjallara undir vélageymslu að hluta til sem nemur 1/3 af grunnfleti til að nýta landhalla sem best.

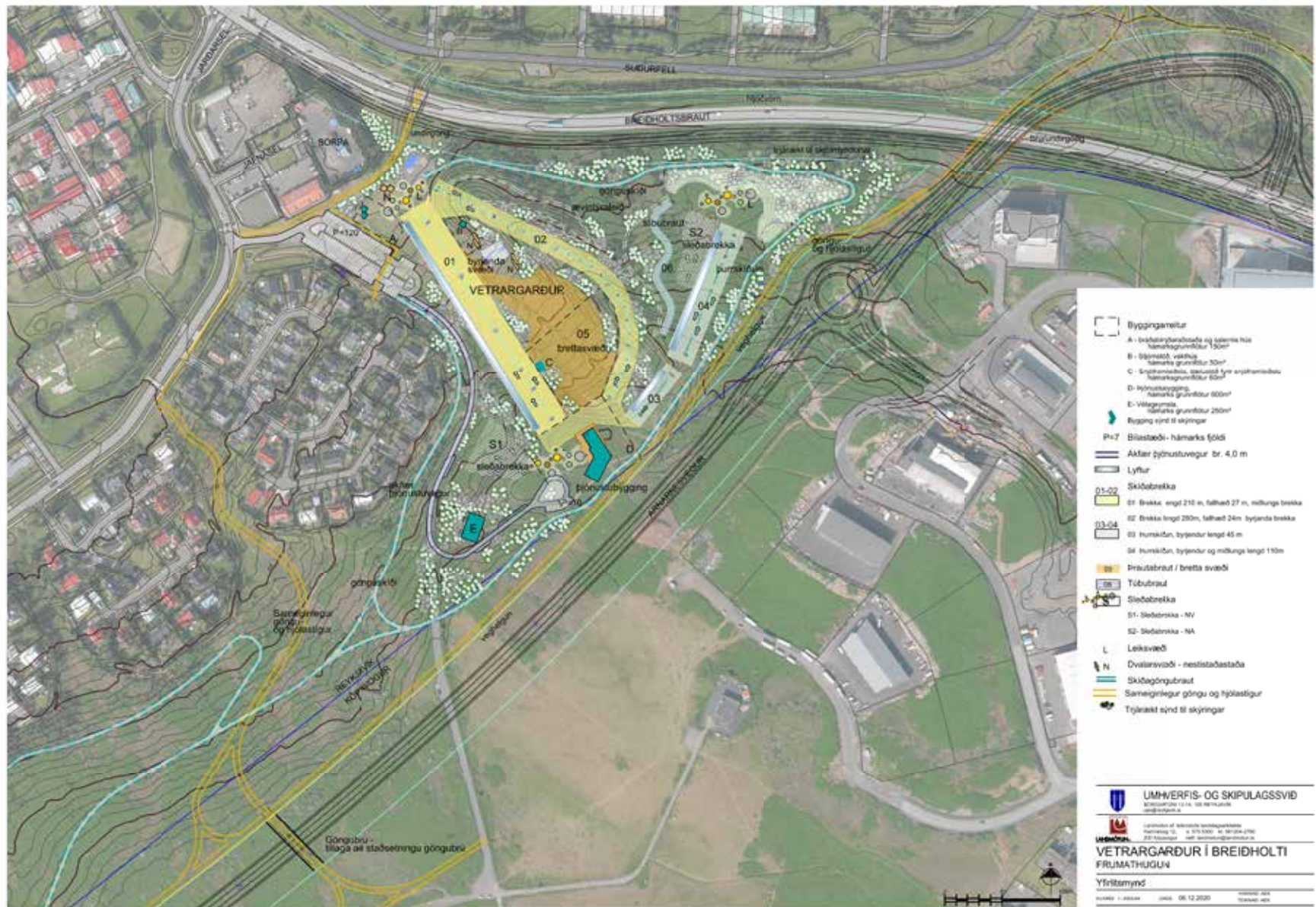
Hæðir húsa og hæðafjöldi

A. Bráðbirgðaaðstaða og salernishús við bílastæði

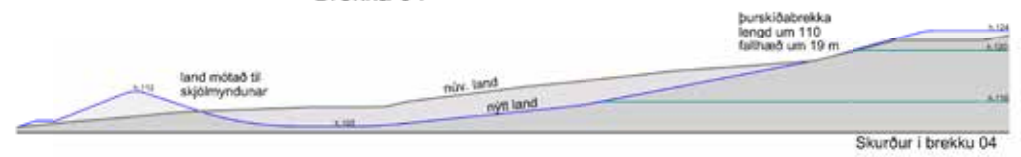
- Hámarksvegg hæð 3,0 m. Hámarkshæð í mæni 4,5 m.

B. Stjórnstöð/vakthús

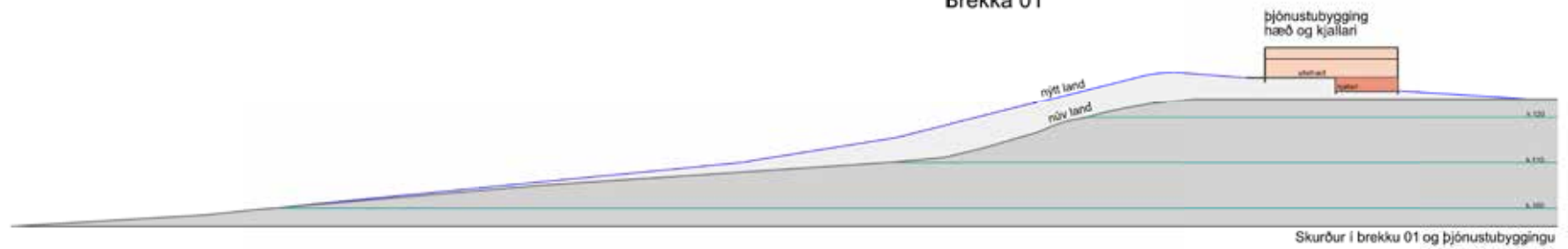
- Hámarksvegg hæð 2,7 m. Hámarkshæð í mæni 3,5 m.

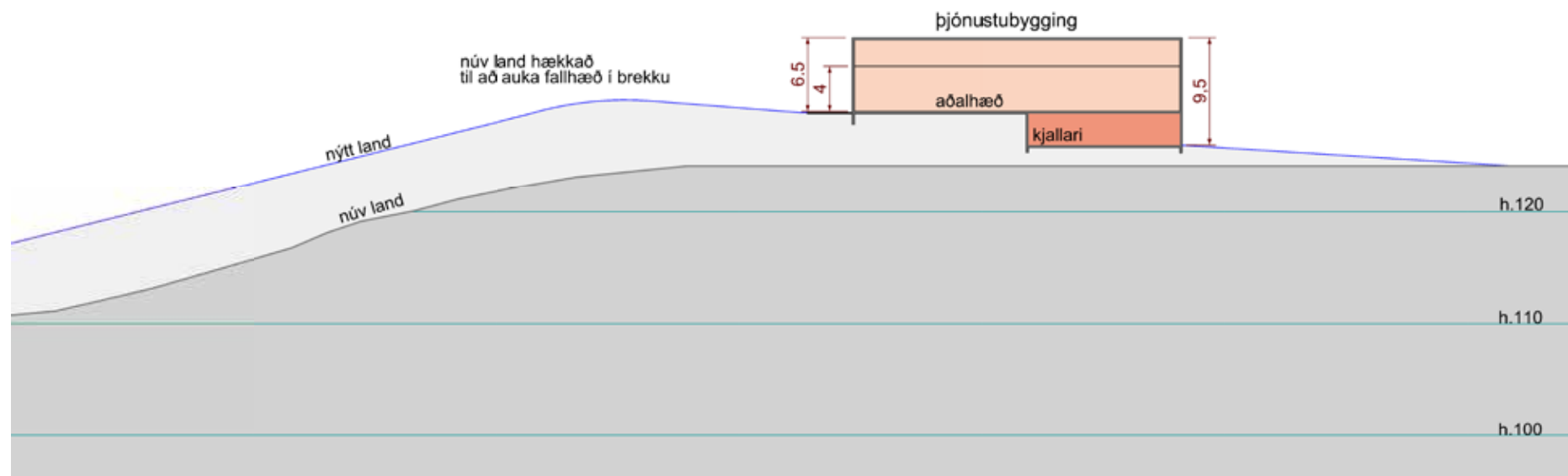


Brekka 04



Brekka 01





Skurður í brekku 01 og þjónustubyggingu

9. Aðrar byggingar á lóð

- Aðrar byggingar á lóð fyrir samfélagsþjónustu eru sorpskýli, hjólaskýli, smáhýsi, gróðurskálar og færanlegar 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 m².
- 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 m².

-

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 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 stærrí 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

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

Sjá leiðbeiningar

- Þakbreytingar

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 og landhali leyfir.

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

- Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

18. Lóðamörk

- Á ekki við. Engar lóðir eru innan skilmálaeiningarinnar.

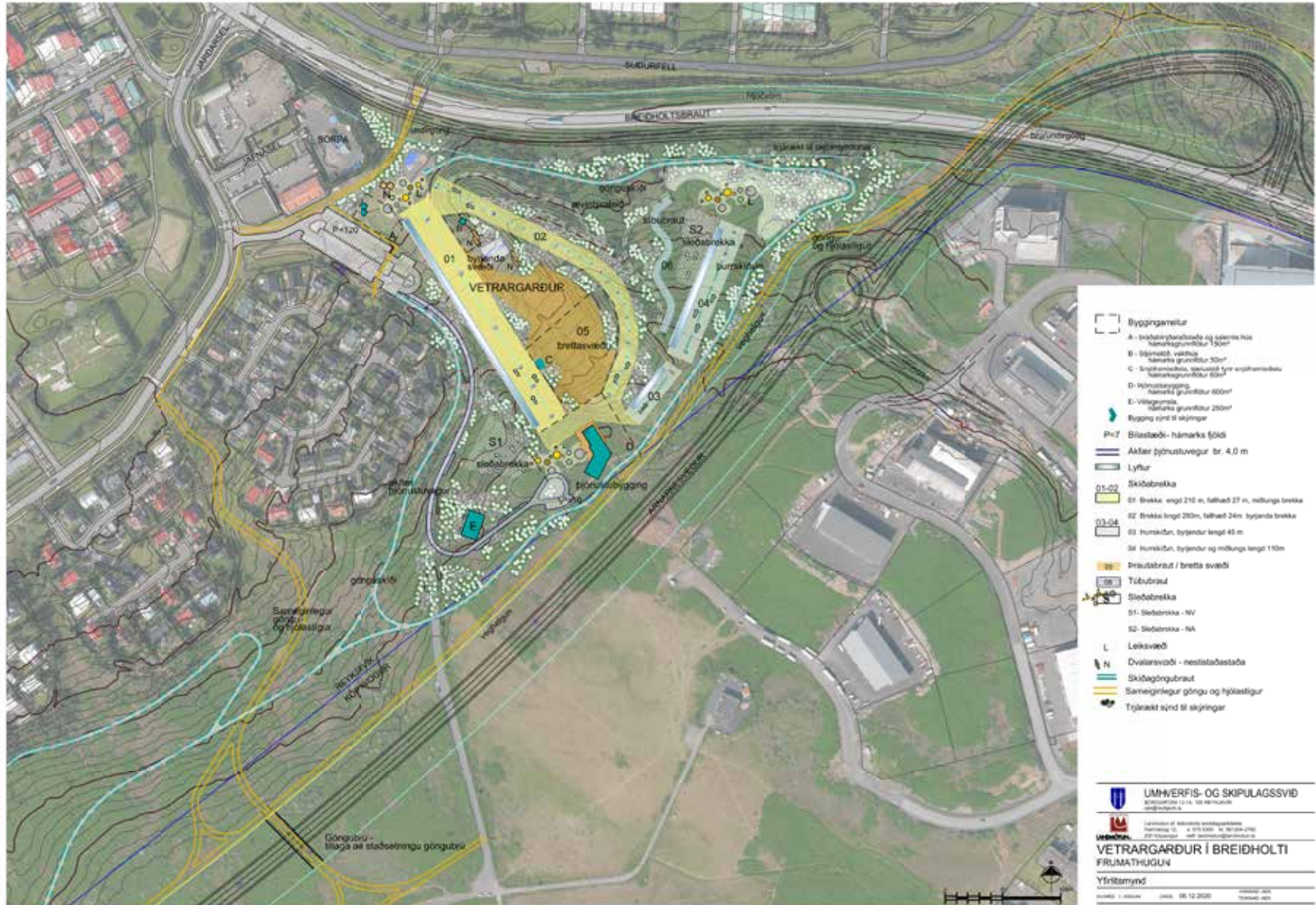
19. Útfærsla lóða

- Á ekki við. Engar lóðir eru innan skilmálaeiningarinnar.

Brekkur

- Gert er ráð fyrir því að móta brekkur þannig að þær henti sem best til skíðaiðkunar. Heimilt er að hækka land upp í allt að 130 m efst til að auka við fallhæð lands frá því sem nú er. Á svæðinu er gert ráð fyrir fjölbreyttum brekkum að mismundandi lengd og fallhæð. Gert er ráð fyrir að allar brekkurnar nýtist yfir vetrartímann og gert ráð fyrir snjóframleiðslu. Að lágmarki tvær brekkur munu einnig nýtast fyrir þurrskíðaiðkun á sumrin og þegar ekki eru aðstæður af náttúrulegum snjó eða snjóframleiðslu. Tvær sleðabrekkur, bretta- og byrjendasvæði eru einnig innan svæðisins.
- Heimilað er að forma land og byggja eftirtaldar brekkur sem sýndar eru á hverfisskipulagsuppdrætti fyrir skilmálaeininguna og merktar með bókstöfum inn á skýringaruppdrátt sem merktur er Yfirlitsmynd.
- 01. Miðlungsbrekka, lengd að lágmarki 210 m, fallhæð að lágmarki 27 m.
- 02. Byrjendabrekka, lengd að lágmarki 280 m, fallhæð að lágmarki 24 m.
- 03. Þurrskíðaiðkun fyrir byrjendur, lengd 45 m.

L
L
S
V



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.

Sjá leiðbeiningar

- Almenningsrými

21. Borgarbúskapur

- Ekki er gert ráð fyrir borgarbúskap í skilmálaeiningunni.

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 óparfa ljósmengun.
- Við hönnun og framkvæmd lýsingar innan lóða, á byggingum, opnum svæðum eða á borgarlandi skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um ljósvist.
- Heimilt er að auka við umhverfislýsingu á svæðinu við skilgreindar skíða- og sleðabrautir. Í tengslum við sérstaka viðburði er einnig heimiluð aukin

lýsing með tímabundnum lýsingarbúnaði (stemningslýsing). Takmarka skal eins og kostur er ljósmengun til íbúðabyggðar sunnan við Vetrargarðinn.

Sjá leiðbeiningar

- Ljósvist

23. Hljóðvist

- Í skilmálaeiningunni eru ekki hljóðvistarvandamál sem kalla á sértækar lausnir.
- Við staðsetningu og notkun snjóframleiðslubúnaðar skal huga að því að takmarka eins og kostur er hljóðmengun í íbúðabyggð sunnan við Vetrargarðinn.

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.

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.

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 endurvinnslufna 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 íláta. Ílát undir úrgang skulu staðsett á jarðhæð, á einum stað og standa sem næst aðkomu að lóð þegar losun fer fram eða ekki lengra en 15 m frá lóðarmörkum. Ef innan skilmálaeiningarinnar eru eldri hús með innbyggða rennu og geymslu undir úrgang skal hætta notkun á rennum og geymslum þegar þessi heimild er nýtt. Heimilt er að breyta aflögðum geymslum í almenna geymslu.
- Heimilt er að setja upp safnkassa á lóð sem tekur við lífrænum úrgangi og skilar næringarríkri gróðurmold til baka í lóðina.

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

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.
- 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.

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 hverfisvernd á herminjum innan skilmálaeiningarinnar.
- Um er að ræða steinsteypt skotbyrgi austan við Útvarpsstöðvarveg og byggðina við Jakasel. Skotbyrgi lík þessu eru nokkur í Reykjavík, en þar sem þau eru verulega farin að týna tölunni er lagt til að þetta byrgi verði hverfisverndað og að sérstaklega verið tekið tillit til þess í skipulagi.
- Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 6 – Breiðholt, skýrsla nr. 216. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2021.
- Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

31. Fornleifar

- Fornleifar eru skráðar innan skilmálaeiningarinnar, sjá hverfisskipulagsuppdrátt. Áður en til jarðrask eða framkvæmda kemur skal leita til Minjastofnunar Íslands um meðferð á viðkomandi minjum.
- 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 almenningsgangna 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 hverfisskipulagsuppdraetti.
- Nýir göngustígar og hjólastígar eru sýndir með leiðbeinandi legu á hverfisskipulagsuppdraetti.
- 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

- Aðalbílastæði svæðisins er við aðkomu frá Jaðarseli. Þar er gert ráð fyrir allt að 125 bílastæðum. Annað minna stæði fyrir allt að 10 bíla verður við þjónustuhúsið auk þess sem gert er ráð fyrir snúningssvæði fyrir rútur. Umferð um þjónustustíg er háð leyfi rekstraraðila.

37. Sameiginleg bílageymsla

- Heimilt er að koma fyrir bílastæðum í bílakjallara og/eða sameiginlegri bílageymslu.

38. Hjólástæði

- Fjöldi og fyrirkomulag hjólástæða við verslunar- og þjónustuhúsnæði skal vera skv. bíla- og hjólástæðastefnu gildandi aðalskipulags Reykjavíkur.

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 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.

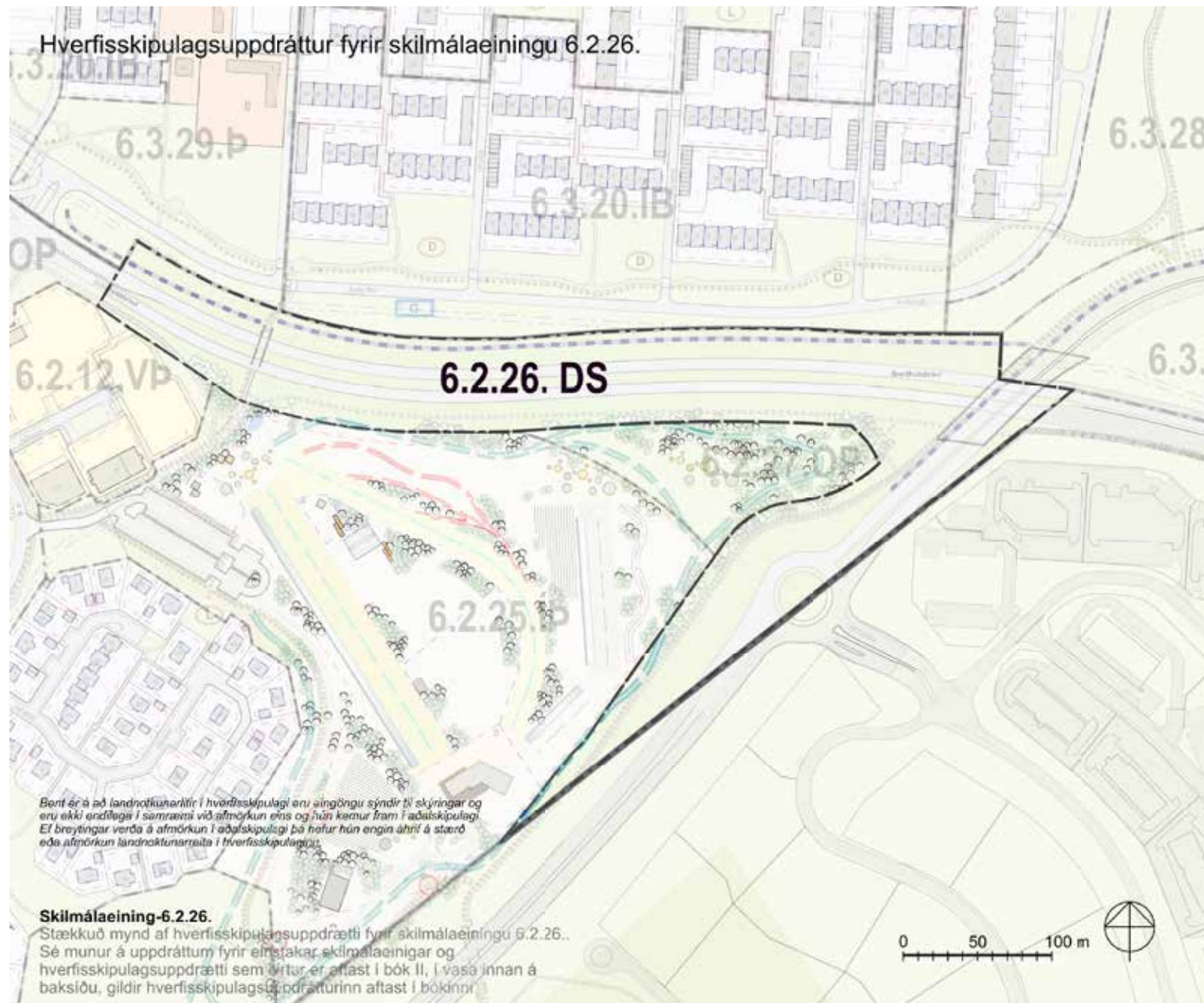
SKILMÁLAEINING

6.2.26

Breiðholt
Seljahverfi

Skilmálaeining
6.2.26 Veghelgunarsvæði (Arnarnesvegur og Breiðholtsbraut)





Skýringar

Landnetkun

- Afmörkun hverfisskipulags
- Svæði utan hverfisskipulags
- Afmörkun skilmálaeininga
- Hús / byggingar
- Lotamörk
- Íbúðarbyggð
- Mótorvæð
- SamMeyjaþvæsta
- Verskun og þjónusta
- Þróttarsvæði

Opin svæði - Borgarland

- Hverfisskipulag: Garðar innan hvarfis sem þjóna bánum hverfis
- Opin svæði: Gróður við götur og línan í aðalskipulagi
- Leksvæði: Hæðbundin lekarsvæði með gróu- og skólmöguleikum
- Opin svæði: Grænt yfirbragð, gróður og leiksvæði
- Kyrtílt svæði: Áttátt til dválar og stökunar á opna svæði í skipti til heilna umhverfisbætur
- Vatn

Samgöngur

- Götur
- Borgargötur (eðalgötur)
- Ráðstöð (leikvænandi staðsetning)
- Gangastíttir / göngustígar
- Megin göngustígur (leikvænandi lega)
- Megin hóllestígar (leikvænandi lega)
- Núverandi ungringöngustígur
- Ný ungringöngustígur

Arskipt

- Teknaakurbyggjarskiptur, sjá skilmála
- Aðalbyggjarskiptur, sjá skilmála
- Möguleg harkun fjölbýlishúsa

6.1.1 IB

- Númer skilmálaeininga og stönd landnetkun
- IB: Íbúðarbyggð
- S: SamMeyjaþvæsta
- M: Mótorvæði
- GP: Opin svæði
- B: Borgargata
- V: Þróttarsvæði
- VÞ: Verskun og þjónusta
- Grændarsvæði (leikvænandi lega)
- Deilbar (leikvænandi lega)
- Hæðbundin (leikvænandi lega)
- Náttúruvæðing
- Hjúðvæn (leikvænandi staðsetning)
- Hverfisskipulag: Opna legun götur
- Kvæði (sjá númer í bók 2)
- Þróttarsvæði (leikvænandi staðsetning)
- Hverfisskipulag
- Hverfisskipulag
- Einstök hús
- Fornleifar og yngri mörk
- Hámarksstærð bygginga

Skilmálaeining 6.2.26
Loftmynd sem sýnir
afmörkun
skilmálaeiningarinnar í
hverfinu.



Um skilmálaeiningu

- Svæðið er ekki hluti af hverfisskipulagi. Gera þarf sérstakt deiliskipulag fyrir svæðið.
- Skilmálaeiningin afmarkast af fyrirhuguðum vetrargarði í vestri og sveitafélagsmörkum Kópavogs í austri.
- Engin byggð er innan einingarinnar.

Helstu áherslur

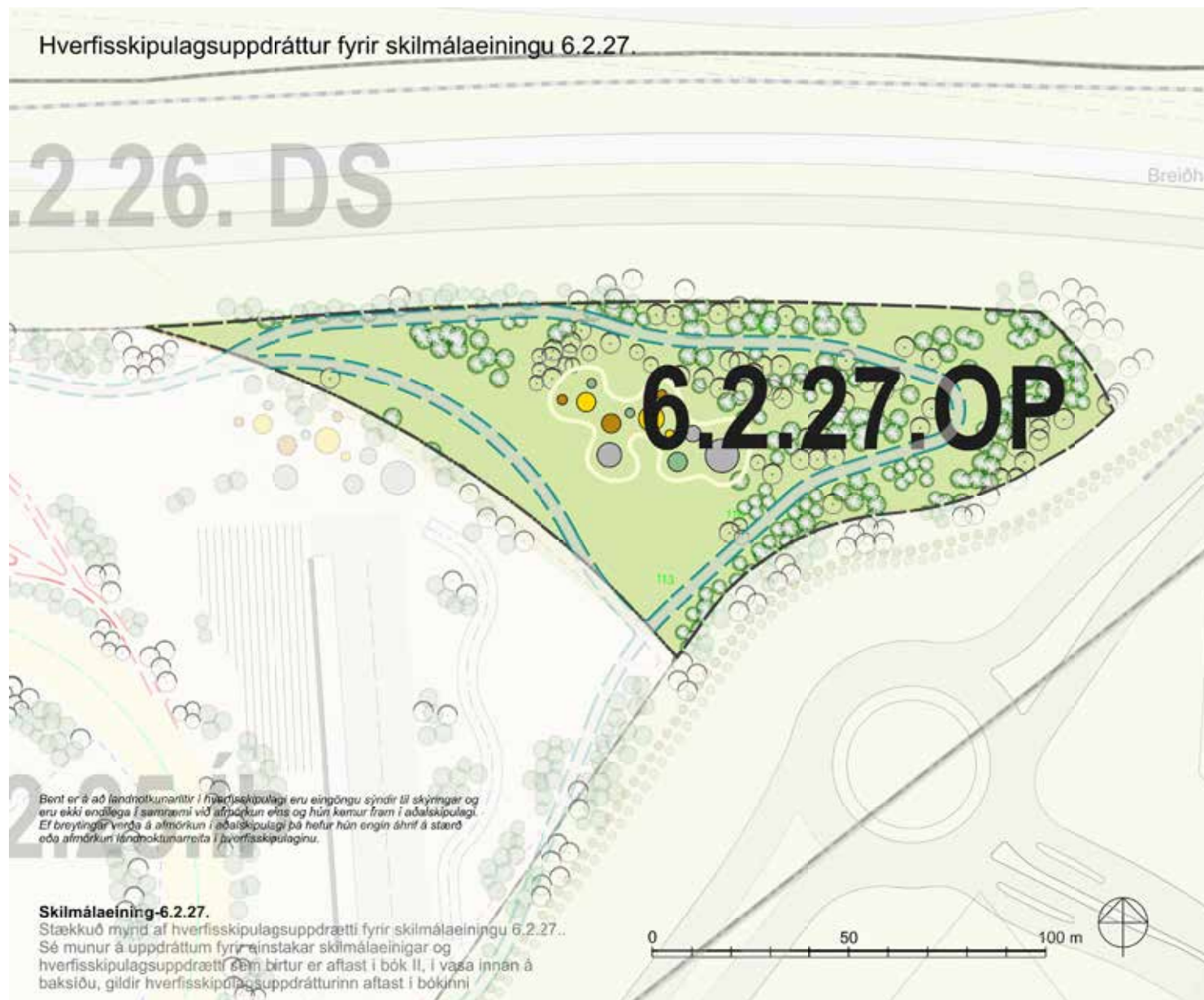
- Skilmálaeiningin er afmörkuð sem veghelgunarsvæði fyrir fyrirhugaðan Arnarnesveg sem tengja mun Kóra- og Salahverfi í Kópavogi við Breiðholtsbraut.
- Unnið verður sérstakt deiliskipulag fyrir svæðið. Eftir að uppbyggingu svæðisins er lokið skv. nýju deiliskipulagi er gert ráð fyrir að skipulagið verði fellt úr gildi og einingin sameinuð hverfisskipulagi.
- Verður einingin þá hluti af hverfisskipulagi Seljahverfis 6.2 og mun fá númerið 6.2.26.

SKILMÁLAEINING

6.2.27

Breiðholt
Seljahverfi

Skilmálaeining



Skýringar

Landnotkun

- Afmörkun hverfisskipulags
- Svæði utan hverfisskipulags
- Afmörkun skilmálaeininga
- Hús / byggingar
- Lötbærni
- Íbúðabyggt
- Míðsvæði
- Sonntíðisþjónusta
- Vorstin og tjónusta
- Íbúðasvæði

Opið svæði - Borgarland

- Hverfisskipulag - Gætur innan íbúðis sett þýna íbúum hverfis
- Græn svæði - Gróður við götur og annar óbyggnátt græn svæði
- Leiksvæði - Hæfileiksvæði leiksvæði með gróðu og skemmtuleikum
- Dvalarsvæði - Græn yfirbragð, gróður og leiksvæði
- Kynslit svæði - Aftast til dvalar og stöðvar á opna svæði í nágrenni há hærstu umhverfisráðgjafna
- Ván

Samgöngur

- Götur
- Borgargötur (stælgötur)
- Stílastæði (líftíðandi stöðvotring)
- Gangstæði / göngustígar
- Magn gönguleingj, (líftíðandi lega)
- Magn fjólastípur, (líftíðandi lega)
- Núverandi umgöngugöngubú
- Ný umgöngugöngubú

Annar

- Teknaáðurbyggingarmet, sjá skilmála
- Aðalbyggingarmet, sjá skilmála
- Mígálag hákkun fjárhéttu

6.1.1

Númer skilmálaeininga og ráðandi landnotkun

- IB - Íbúðabyggt
- S - Samfélagsþjónusta
- M - Míðsvæði
- OP - Opið svæði
- E - Borgarland
- D - Dvalarsvæði
- Vín - Vorstin og tjónusta

Grenntarstúð (líftíðandi lega)

Deilistær, (líftíðandi lega)

Héðlastæði (líftíðandi lega)

Núverandi

Hjólveg (líftíðandi stöðvotring)

Hverfisskipulag opnaða tegund götunnar

Rívaðir (sjá númer í bók 2)

Íbúðar- /leikunarsvæði (líftíðandi skemmtuleik)

Hverfisskipulag

Einstök hús

Forskipt og mynd myndar

Hámarkshæð bygginga

Skilmálaeining 6.2.27
Loftmynd sem sýnir
afmörkun
skilmálaeiningarinnar í
hverfinu.



Um skilmálaeiningu

– Í skilmálaeiningu 6.2.27 er opið svæði/vegghelgun. Opið svæði tengt Vetrargarði sem fellur undir vegghelgunarsvæði skv. deiliskipulagi Arnarnesvegjar. Heimilt er að nýta svæðið sem hluta Vetrargarðs og til gróðursetningar en ekki mannvirkjagerðar. Öll önnur nýting svæðisins krefst skipulagslegrar meðferðar.

Helstu áherslur

- Svæðið er afmarkað sem opið svæði/vegghelgun.
 - Áhersla er lögð á að viðhalda gróðri og auka trjágróður til að auka skjól og binda jarðveg.
 - Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir, gróður og flokkun úrgangs innan lóðar.
 - Skíða- og sleðabrautir Vetrargarðs geta legið á hluta svæðisins.
 - Óheimilt er að koma fyrir varanlegum mannvirkjum innan einingarinnar.
 - 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 leyfisskyld.

Vetrargarður

- Gert er ráð fyrir að starfsemi Vetrargarðs geti að hluta teygst sig inn í eininguna, þ.e.a.s. að land verði mótað þannig að hluti stíga og brauta garðsins liggja innan einingarinnar.

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.

Vetrargarður

- Gert er ráð fyrir að starfsemi Vetrargarðs geti að hluta teygt sig inn í eininguna, þ.e.a.s. að land verði mótað þannig að hluti stíga og brauta garðsins liggja innan einingarinnar.

Sjá leiðbeiningar

- [Almenningsrými](#)

21. Borgarbúskapur

- Ekki er gert ráð fyrir borgarbúskap í skilmálaeiningunni.

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 ljósvist.

Vetrargarður

- Heimilt er að auka við umhverfislýsingu á svæðinu við skilgreindar skíða- og sleðabrautir. Í tengslum við sérstaka viðburði er einnig heimiluð aukin lýsing með tímabundnum lýsingarbúnaði (stemningslýsing). Takmarka skal eins og kostur er ljósmengun til nærliggjandi íbúðabyggðar.

Sjá leiðbeiningar

- [Ljósvisst](#)

23. Hljóðvist

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

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, í þinglýstum heimildum og lóðarleigusamningum.
- Dæmi um kvaðir eru:
 - *Lagnaleiðir veitna*
 - *Aðgengi um lóð*

- Hönnun og frágangur byggingar og lóða
- Tímabundnar ráðstafanir á lóð eða starfsemi

26. Meðhöndlun úrgangs

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

27. Rafhleðslustæði

- Ekki er heimilt að koma fyrir rafhleðslustæðum innan skilmálaeiningarinnar.

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 ofanvatnslausrir

- 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 ofanvatnslausrum 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 ofanvatnslausrir (þ.m.t. gegndræpt yfirborð) svo að afrennslisstuðull lóðarinnar hækki ekki.

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

Sjá leiðbeiningar

- **Blágrænar ofanvatnslausrir**

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

- 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

- Ekki heimilað.

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, tempru vind og auka skjól.

Deiliskipulag fellt úr gildi

Upplýsingar um deiliskipulag sem fellt er úr gildi með hverfisskipulagi

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

SKILMÁLAEINING

6.2.28

Breiðholt
Seljahverfi

Skilmálaeining



Hverfisskipulagsuppráttur fyrir skilmálaeiningu 6.2.28.



- Skýringar**
- Landnotkun**
- Afmörkun hverfisskipulags
 - Svæði utan hverfisskipulags
 - Afmörkun skilmálaeininga
 - Hús í byggingar
 - Lotamörk
 - Íbúðarbyggð
 - Mjósvæði
 - Samfélagshústa
 - Verslun og þjónusta
 - Þróttasvæði
- Opíð svæði - Borgarsvæði**
- Hverfisgarðir: Garðar innan hvers sem þjóna bánum hverfis
 - Grótt svæði: Gróttur við götur og í öðrum stöðum grótt svæði
 - Lekasvæði: Hæðbundin lekasvæði með grótt og vélsmöguleikum
 - Dróttasvæði: Grótt yfirgrótt, gróttur og leikuvæði
 - Kýrkjál svæði: Eftir til dvalar og stöðvar á opnu svæði í skipi til heilna umhverfisbætur
 - Vörn
- Samböndur**
- Götu
 - Borgargötu (þéttgötu)
 - Ráðstöð (leiðbeinandi staðsetning)
 - Gangvegir í göngugötum
 - Megin göngugönging, (leiðbeinandi lega)
 - Megin hlystingur, (leiðbeinandi lega)
 - Núverandi umgöngugöngingur
 - Ný umgöngugöngingur
- Aðrir**
- Taknaðarbyggingar, sjá skilmála
 - Aðalbyggingarmark, sjá skilmála
 - Möguleg hærkun (þéttleikastærð)
- 6.1.1 B**
- Númer skilmálaeininga og ríðandi landnotkun
 - B: Íbúðarbyggð
 - S: Svæðisgróttur
 - M: Mjósvæði
 - GP: Opíð svæði
 - B: Borgarsvæði
 - L: Þróttasvæði
 - V: Verslun og þjónusta
 - Gróttasvæði (leiðbeinandi lega)
 - Dróttasvæði (leiðbeinandi lega)
 - Hæðbundin (leiðbeinandi lega)
 - Núverandi
 - Hjúðvörn (leiðbeinandi staðsetning)
 - Hverfisvegur opna legu götur
 - Kvæði (sjá númer í bók 2)
 - Dróttur-afþegunarsvæði (áskilnað hverfisskipulag)
 - Hverfisvæði
 - Efnis hús
 - Förkellur og önnur mörk
 - Hámarksstærð bygginga

Bent er á að landnotkunarlínur 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 landnotkunarreita í hverfisskipulaginu.

Skilmálaeining-6.2.28.
Stækkuð mynd af hverfisskipulagsuppráttum fyrir skilmálaeiningu 6.2.28. Sé munur á uppráttum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisskipulagsuppráttum sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksiðu, gildir hverfisskipulagsupprátturinn aftast í bókinni

Skilmálaeining 6.2.28

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.
- Einingin nær yfir verslunar- og þjónustulóð við Tindasel 3 ásamt opnu svæði austan við lóðina.
- 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 Seljahverfis 6.2 og mun fá númerið 6.2.28.

Helstu áherslur

- Áfram er gert ráð fyrir verslunar- og þjónustustarfsemi á lóðinni Tindasel 3 og opnu svæði austan við lóðina. Uppbygging verður skilgreind í sérstöku deiliskipulagi.

Heimildaskrá um deiliskipulag sem fellt er úr gildi 6.2 Seljahverfi: 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 H1 til H119 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)
H1	Fjölbýlishús og raðhús á Fálkhól norðvesturhluti, Skipulagsuppráttur	31. okt 1972	13
H2	Fálkhóll- Raðhús v. Bakkasel, Brekkusel, (á einnig við um Fjarðarsel, Fljótasel), Skilmálar	1. mar 1973	13
H3	Fálkhóll, fjölbýlishús og raðhús sunnan og austan við Engjasel, Skilmálar	1. mar 1973	13
H4	Einbýlishús við Akrasel, Skilmálar	1. mar 1973	17
H5	Einbýlishús við Bláskóga, Dynskóga, Hléskóga og Ljárskóga, Skilmálar	1. mar 1973	17
H6	Verkamannabústaðir í Seljahverfi, Deiliskipulag	13. apr 1973	3
H7	Fjölbýlishús og Raðhús á Fálkhól suðausturhluti, Skipulagsuppráttur	15. jan 1974	13
H8	Fálkhóll- Fjölbýlishús og raðhús við Flúðasel, Fífusel, Seljabraut, Skilmálar	15. jan 1974	13
H9	Seljahverfi neðan Öldusels, Skipulagsuppráttur	15. jan 1974	4
H10	Seljabraut 36-52, Skilmálar	15. feb 1974	13
H11	Verslun við Seljabraut 54, Skilmálar	18. mar 1974	13
H12	Keðjuhús v. Gilja- Gljúfra og Grjótasel, Skilmálar	25. nóv 1974	16
H13	Einbýlishús v. Stuðlasel, Strýtusel, Skilmálar	1. des 1974	2
H14	Selhryggur, Skipulagsuppráttur	17. des 1974	2

	Heiti/lýsing	Dags.	Skilmála- eining(ar)		Heiti/lýsing	Dags.	Skilmála- eining(ar)
H15	Einbýlishús v. Staðarsel, Stekkjarsel, Stafnasel, Steinasel, Stallasel, Stapasel, Skilmálar	17. des 1974	2	H27	Einbýlishús við Hvammskotshóla, Skipulagsuppdráttur	15. mar 1977	1
H16	Einbýlishús v. Ystasel, Vaðlasel, Vaglasel, Vatnasel, Tjarnarsel, Skilmálar	17. des 1974	4	H28	Þéttstæð einbýlishús á Selhrygg-Holtasel, Hæðarsel, Skilmálar	1. des 1977	6
H17	Hús með vinnustofu við Tjarnarsel og Vogasel, Skilmálar	20. apr 1975	4	H29	Raðhús v. Melsels og Mýrarsels, Skilmálar	10. des 1977	7
H18	Ystasel 37, Skilmálar	28. apr 1975	4	H30	Raðhús við Miðsvæði v. Síðusel, Raufarsel, Réttarsel, Holtasel, Skilmálar	18. des 1977	5
H19	Ystasel 37 og hús með vinnustofum við Tjarnarsel og Vogasel, Einbýlishús með vinnustofum, uppdráttur, Tjarnarsel 2,4, vogasel 1,3,5,7,9 og Ystasel 37	9. maí 1975	4	H31	Einbýlishús v. Skagasel, Skriðusel, Skilmálar	18. des 1977	2
H20	Fjölbýlishús og raðhús á Fálkhól, suðausturhluti (Flúðasel 2-10 og Flúðasel 28), Bílskúrar og staðsetning spennistöðvar	3. feb 1976	13	H32	Raðhús og einbýlishús á Selhrygg, Skipulagsuppdráttur	27. des 1977	2, 5
H21	Þétt einbýlishús v. Hálsasel og Hnjúkasel, Skilmálar	20. des 1976	14	H33	Einbýlishús v. Þingasel, Þjóttusel, Þrándarsel, Þúfusel, Þverársel, Skilmálar	27. des 1977	1
H22	Þétt einbýlishúsabyggð austan miðsvæðis- Hálsasel-Hnjúkasel, Skipulagsuppdráttur	4. jan 1977	14	H34	Þétt einbýlishúsabyggð á Selhrygg. (Holtasel-Hæðarsel), Skipulagsuppdráttur	27. des 1977	6
H23	Raðhús vegna miðsvæði, Skipulagsuppdráttur	4. jan 1977	15	H35	Hálsasel - Heiðarsel, Tilraunareitur 2, uppdráttur	7. mar 1978	15
H24	Þétt einbýlishús v. Hálsasel, Hnjúkasel, Skilmálar	14. jan 1977	14	H36	Seljahverfi- tilraunareitur 1- Heiðarsel, Skipulagsuppdráttur	11. mar 1978	15
H25	Raðhús við miðsvæði v. Hagasels, Hálsasels, Heiðarsels, Hjallarsels (og Grófarsels), Skilmálar	14. jan 1977	15	H37	Þétt lágbyggð v. Kambasel, Kleifarsel, Jöklasel, Skilmálar	31. júl 1978	11
H26	Um frágang lóða á Fálkhól o.fl., Skilmálar/greinargerð	15. feb 1977	13	H38	Mjóamýri, Skipulagsuppdráttur	1. ágú 1978	11
				H39	Raðhús v. Hryggjarsel, Melsel, Mýrarsel, Skilmálar	30. okt 1978	7
				H40	Raðhús v. Hryggjarsel, Skilmálar	31. okt 1978	7

	Heiti/lýsing	Dags.	Skilmála- eining(ar)		Heiti/lýsing	Dags.	Skilmála- eining(ar)
H41	Einbýlishús við Látrasel, Lindarsel, Lækjarsel, Skilmálar	9. apr 1979	6	H53	Kleifarsel 18, Verslunarhúsnæði í Syðri - Mjóumýri	27. des 1985	20
H42	Íbúðabyggð sunnan Jaðarsels - Klyfjasel, Kaldasel, Jórusel, Skilmálar	12. nóv 1979	10	H54	Seljahverfi, Heildarskipulag Seljahverfis	1. sep 1986	1, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 2, 20, 21, 22, 24, 25, 26, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9
H43	Byggð N.V. á Vatnsendahæð, Kaldasel- Þyrping 2, Skipulagsuppráttur	18. jan 1980	10	H55	Kaldasel 1, Stækkun lóðar	10. mar 1987	10
H44	Byggð N.V. á Vatnsendahæð, Klyfjasel-Þyrping 1, Skipulagsuppráttur	18. jan 1980	10	H56	Jakasel 1, Stækkun lóðar	10. mar 1987	10
H45	Byggð N.V. á Vatnsendahæð, Jórusel- þyrping 3, Skipulagsuppráttur	18. jan 1980	10	H57	Jakasel 2, Stækkun lóðar	26. júl 1988	10
H46	Syðri Mjóamýri, Skipulagsuppráttur	13. maí 1980	8	H58	Miðsvæði , Skipulagsuppráttur	8. sep 1988	20
H47	Suður-Mjóamýri tilraunareitir- Kleifar og Kögursel, skilmálar	13. maí 1980	8	H59	Kögursel 1-7, lóðarstækkun	20. des 1988	8
H48	Jakasel- íbúðabyggð sunnan Jaðarsels,(í N-V hlíð Vatnsendahæðar), Skilmálar	14. feb 1983	10	H60	Dynskógar 7, Viðbygging og garðstofa	20. maí 1990	17
H49	Byggð norðvestan við Vatnsendahæð, (Jakasel-þyrping 4), Skipulagsuppráttur	22. feb 1983	10	H61	Klyfjasel 18, Bílskúr/hesthús	3. júl 1990	10
H50	Jakasel-Einbýlishús og raðhús sunnan Jaðarsels, Skilmálar	16. jan 1984	10	H62	Jórusel 1-7, Lóðarstækkun	30. júl 1991	10
H51	Seljahverfi Jakasel, byggð N.V. í Vatnsendahvarfi, Skipulagsuppráttur	17. jan 1984	10	H63	Kaldasel 13, Viðbygging, bílgeymsla	24. mar 1992	10
H52	Iðnaðarlóðir við gatnamót, Jaðarsels og Breiðholtsbrautar, Skilmálar	25. nóv 1985	12	H64	Tindasel 1, Raðhús	12. maí 1992	3
				H65	Tindasel 1, Sambýli	12. maí 1992	3
				H66	Tindasel 1, Afmörkun lóðar	26. maí 1992	3
				H67	Hálsasel 51, Stækkun lóðar	30. jún 1995	14
				H68	Hnjúkasel 14, Stækkun lóðar	23. okt 1995	14
				H69	Fálkhóll, Bílastæði, Fjölgun bílastæða	15. okt 1996	13
				H70	Jökklasel 2-4 , Lóðarskipting	28. apr 1998	20
				H71	Jafnasel , Skipulagsuppráttur	20. júl 1999	12

	Heiti/lýsing	Dags.	Skilmála- eining(ar)		Heiti/lýsing	Dags.	Skilmála- eining(ar)
H72	Klyfjasel 26, Aukaíbúð	11. jan 2000	10	H89	Stuðlasei 5, Viðbygging	29. jún 2006	2
H73	Jöklasei 2, Sambýlishús	25. jan 2000	20	H90	Vaðlasei 7, Stækkun byggingarreits	7. júl 2006	4
H74	Jafnasei 2-4, Kjallari	30. jún 2000	12	H91	Akrasei 8, Ný aðkoma og bílastæði	2. ágú 2006	17
H75	Tungusei 9, Stækkun byggingarreits	9. feb 2001	3	H92	Hálsasei 52, Stækkun byggingarreits	12. des 2006	14
H76	Akrasei 3, Breyting byggingarreits	9. feb 2001	17	H93	Íbúðasvæði Lambasei, Skipulagsuppráttur	10. jan 2007	9
H77	Breyting á skilmálum húsa við Gilja,- Gljúfra og Grjótaseli., Breyting vegna sólstofu/glerbyggingar	28. feb 2001	16	H94	Klyfjasel 12-14, Breytt afmörkun lóðar	27. ágú 2007	10
H78	Staðarsel 6, Stækkun byggingarreits	16. sep 2004	2	H95	Kaldasei 11-19, Stækkun lóða	27. ágú 2007	10
H79	Hálsasei 27-29, Sameining lóða	10. mar 2005	20	H96	Tjarnarsel 4, Stækkun byggingarreits	17. sep 2007	4
H80	Íbúðasvæði við Jaðarsel, milli Klyfjasels og Lækjarsels., Skipulagsuppráttur	10. mar 2005	9	H97	Vaðlasei 3, Stækkun lóðar, sameiginleg bílastæði felld niður	12. okt 2007	4
H81	Seljaskóli, Kleifarsel 28, Breyting á byggingarreiti, sparkvöllur og bílastæði	6. maí 2005	20	H98	Alaskareitur- Skógarsel 11-15, Heildarskipulag	9. jan 2008	18
H82	Bláskógar 14, Aukaíbúð á 1 hæð ásamt bílastæði	8. jún 2005	17	H99	Rangársel 15, Leikskólinn Seljakot., Lóðarstækkun, fjölgun bílastæða	7. mar 2008	20
H83	Stapasel 12, Færsla á byggingarreit	12. júl 2005	2	H100	Jórusei 8, Stækkun byggingarreits	18. júl 2008	10
H84	Jöklasei 21-23, Ný lóð fyrir bílgeymslur	17. ágú 2005	11	H101	Kleifarsel 49, Stækkun byggingarreits	25. júl 2008	8
H85	Pverársel 4, Stækkun byggingarreits, sólstofa	16. sep 2005	1	H102	Látrasel 9, Tenging milli íbúðarhúss og bílskúrs	1. sep 2008	6
H86	Látrasel 11, Stækkun byggingarreits	4. nóv 2005	6	H103	Jafnasei 6-10, Stækkun lóðar	15. sep 2008	12
H87	Seljabraut 54, Breyting nýtingar lóðar	22. nóv 2005	13	H104	Hnjúkasei 9, Stækkun byggingarreits	1. okt 2008	14
H88	Ystasei 37, Stækkun lóðar	13. des 2005	4	H105	Öldusei 17, Ölduselskóli, Breyting á deiliskipulagi, viðbygging, boltagerði	29. júl 2009	20

	Heiti/lýsing	Dags.	Skilmála- eining(ar)				
				H121	Stallasel – sparkvöllur, breytt afmörkun lóðar.	10. jan 1992	2
H106	Jakasel 33, Færsla á byggingarreit, sólpallur í stað stakstæðs bílskúrs	6. jan 2010	10	H122	Skólagarðar við Jaðarsel 27, starfsvöllur.	7. maí 1991	24
H107	Hæðarsel 3, Breyting á byggingar útbyggingar.	16. jún 2010	6				
H108	Breyting á deiliskipulagi "Seljahverfis" vegna húsa við Gilja-Gljúfra og Grjótasel, Breyting vegna sólstofu/glerbyggingar	27. jan 2012	16				
H109	Jafnasel 1-3, Stækkun lóðar	29. okt 2013	12				
H110	Stuðlasel 7, Viðbygging	3. feb 2016	2				
H111	Lindarsel 9, Stækkun byggingarreits	29. apr 2016	6				
H112	Pingasel 3, Stækkun byggingarreits, sólstofa	30. ágú 2016	1				
H113	Akrasel 8, Skilmálar-Fjölgun íbúða og heimild fyrir tveimur hæðum	12. jún 2017	17				
H114	Jöklasel 21-23, Stækkun lóðar og byggingarreits	4. sep 2017	11				
H115	Rangársel 15, Lóðarbreyting	19. júl 2018	20				
H116	Jöklasel 4, Færanlegar skólastofur	17. ágú 2018	20				
H117	Ljárskógar 29, Bílgeymsla	16. apr 2019	17				
H118	Engjasel 56, Skilmálabreyting vegna bílastæðis	7. jan 2020	13				
H119	Tindasel 1, stækkun byggingarreits, breyting á nýtingu hússins.	17. jan 2020	3				
H120	Seljabraut umferð. Umferð og gönguleiðir	17. feb 1998	22				



Reykjavíkurborg

Reykjavíkurborg
Borgartún 12-14
105 Reykjavík

