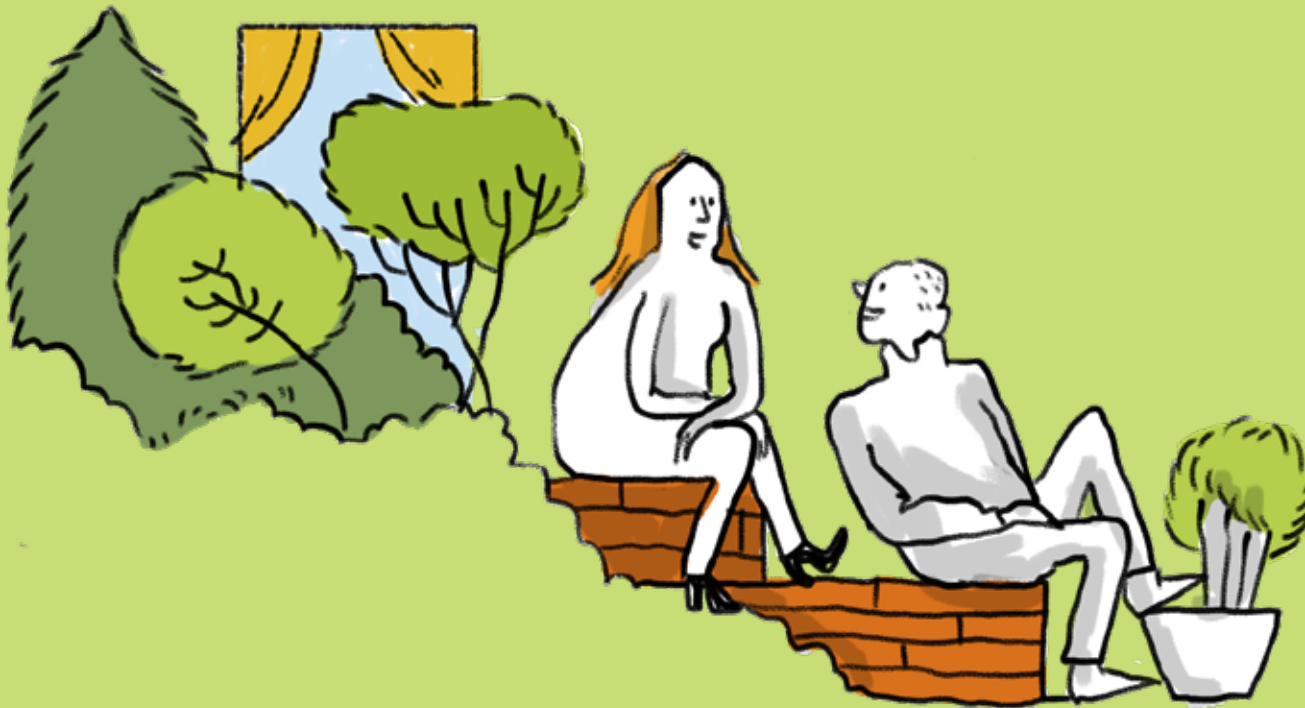




Efra Breiðholt

Skipulagsskilmálar







ÚTGEFANDI

Reykjavíkurborg

Umhverfis- og skipulagssvið

Skipulagsfulltrúi Reykjavíkur

ÁBYRGÐ, UMSJÓN OG RÁÐGJÖF

Skipulagsfulltrúi Reykjavíkur

Björn Axelsson, skipulagsfulltrúi

Verkefnisstjórn

Ævar Harðarson, deildarstjóri hverfisskipulags

Ráðgjafar hverfisskipulags í borgarhluta 6

Ólöf Kristjánsdóttir, Mannvit

Óskar Örn Gunnarsson, Landmótun

Richard Briem, VA arkitektar

Hverfisskipulagsteymi í borgarhluta 6

Hildur Gunnarsdóttir, verkefnisstjórn þróunarreita Arnarbakka og Völvufells

Laufey Björg Sigurðardóttir, yfirfærðar byggingarheimildir

Heiða Björk Halldórsdóttir, vinnsla landupplýsingar

Búi Hrafn Jónuson, forritun og hönnun

Hulda Einarsdóttir, umbrot og lokafrágangur

Ólafur Ingibergsson, textagerð og lokafrágangur

Hönnun, teikningar og ljósmyndir

Rán Flygenring, myndlist

Þorleifur Kamban, grafísk hönnun

SAMÞYKKTAR- OG STAÐFESTINGARFERLI

Hverfisskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 41 gr. sbr. 4. mgr. 37. gr. skipulagslaga nr. 123 / 2010 var samþykkt í _____
_____ þann _____ 20__.

og í _____ þann _____ 20__.

Tillagan var auglýst frá _____ 20__ með athugasemdafresti til _____ 20__.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann
_____ 20__.

Skipulagsfulltrúi

Helstu breytingar

Almennur texti um skipulagsskilmála

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

Skilmálaliður um starfsemi

- *Nánar er skilgreint hvað átt er við með mengandi starfsemi sem ekki er heimil í íbúðabyggð. Umfjöllun um gististarfsemi breytt til samræmis við breytingu á reglugerð um gististaði og með vísan í breytt aðalskipulag. Breytingin nær til allra skilmálaeininga með íbúðabyggð.*

- *Skilmálatexta um starfsemi á samfélagsþjónustusvæðum breytt til samræmis við umfjöllun í nýju Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040. Breytingin nær til skilmálaeininga 6.3.23.*

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 6.3.24 og 6.3.25 (opin svæði og borgargötur).*

Skilmálaliður um ósamþykktar framkvæmdir

- *Texta um málsmeðferð skv. skipulagslögum breytt. Breytingin nær til allra skilmálaeininga nema eininga 6.3.24 (borgargötur).*

Skilmálaeiningar 6.3.20 og 6.3.29

- *Afmörkun eininganna breytist lítilllega vegna afmörkunar deiliskipulagssvæðis Arnarnesvegar.*

Skilmálaeining 6.3.26

- *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 6.3.27

- *Skilmálaliður um starfsemi: Bætt við texta um landnotkunina verslun og þjónusta í kjölfar landnotkunarbreytingar í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040.*

Skilmálaeining 6.3.30

- *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 6.3.25

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

Breytingar í apríl 2022

Skilmálaeining 6.3.28

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

- *Ný loftmynd af skilmálaeiningu til samræmis við deiliskipulagstillögu Arnarnesvegar.*

Skilmálaeining 6.3.31

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

- *Ný loftmynd af skilmálaeiningu til samræmis við deiliskipulagstillögu Arnarnesvegar.*

EFNISYFIRLIT

6.3.1 Hólar - einbýlishús	15	6.3.17 Aspar- og Æsufell	389
6.3.2 Fjölbýlishús Hólum - A-K-hólar og Orrahólar 7	43	6.3.18 Suðurfell 4 - bensínstöð	407
6.3.3 Krummahólar - rað- og parhús	63	6.3.19 Fjölbýlishús Fellum - F-I og K-P fell	423
6.3.4 Fjölbýlishús Hólum - Orrahólar 1-5 og S-P-hólar	89	6.3.20 Yrsu-, Völvu-, Unu-, Torfu- og Rjúpufell - raðhús	449
6.3.5 Suðrhólar 35	111	6.3.21 Klappar-, Lága- og Neðstaberg	471
6.3.6 Vesturberg og Vesturhólar - vinkilhús	129	6.3.22 Íþróttasvæði	495
6.3.7 Vesturberg og Norðurfell - keðjuhús	153	6.3.23 Samfélagsþjónusta	515
6.3.8 Vesturberg - raðhús	175	6.3.24 Borgargötur (Austurberg, Norðurfell og Suður- og Vesturhólar)	541
6.3.9 Vesturberg og Suðrhólar 2-8 - fjölbýlishús	203	6.3.25 Opin svæði	555
6.3.10 Austurberg 28-38, Háberg 3-7, Suðrhólar 14-30	225	6.3.26 Suðrhólar/Hólagarður - þróunarsvæði	569
6.3.11 Heiðnaberg	253	6.3.27 Gerðuberg, Hraunberg 2-12 og Hólberg 84-88	575
6.3.12 Háberg 4-42 (sléttar tölur), Hamraberg 3-21 (oddatölur)	273	6.3.28 Suðurfell - þróunarsvæði	607
6.3.13 Hamraberg 4-50 (sléttar tölur), Hólberg 2-72	293	6.3.29 Völvufell og Eddufell - þróunarsvæði	613
6.3.14 Hraunberg 5-23 (oddatölur) og Hólberg 74-82	315	6.3.30 Jórufell/Norðurfell - þróunarsvæði	619
6.3.15 Austurberg 2-20 (sléttar tölur)	335	6.3.31 Veghelgunarsvæði Arnarnesveggar	625
6.3.16 Keilufell	361		

Skipulagsskilmálar fyrir Efra-Breiðholt

Yfirlit

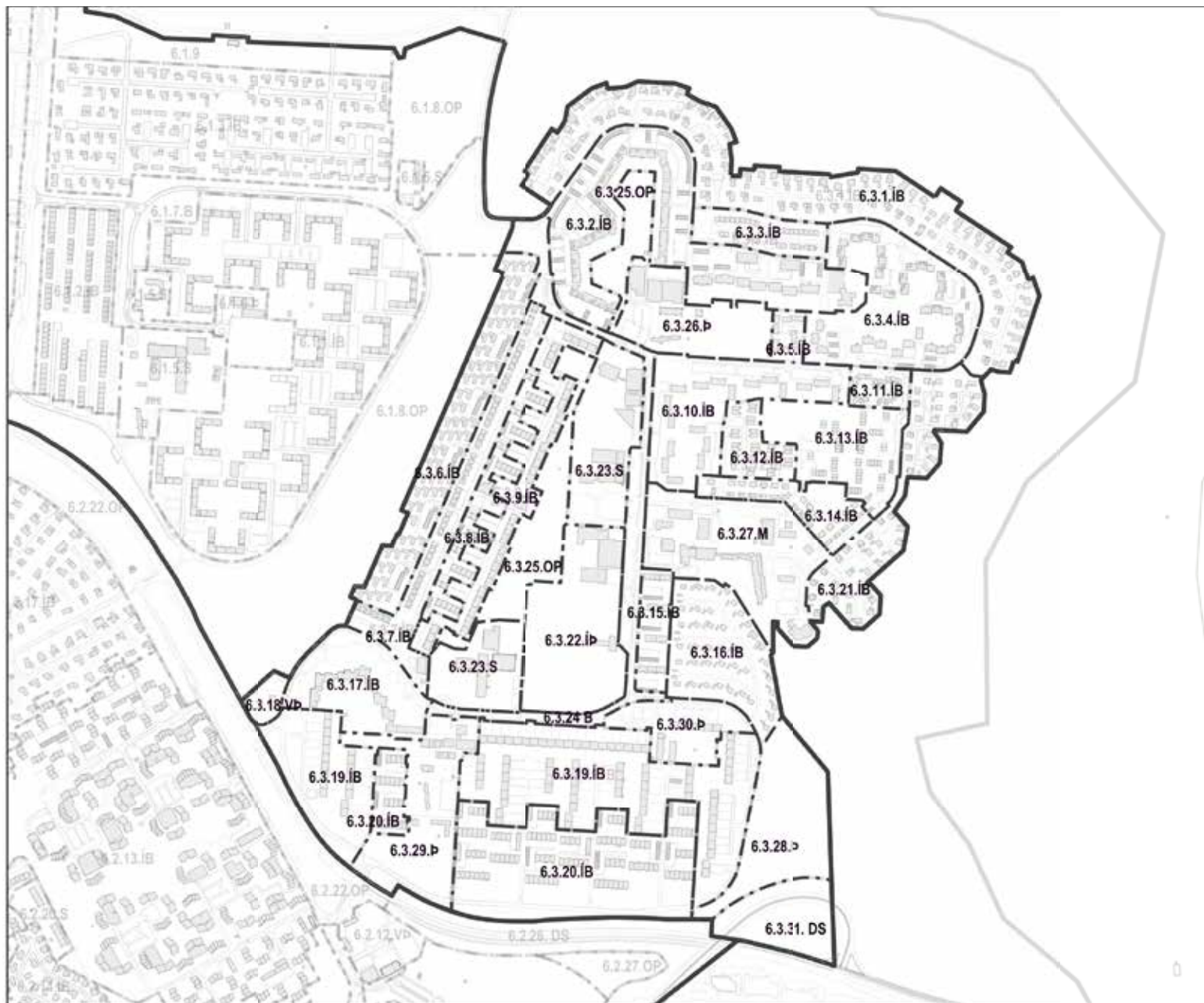
- Eins og fram kemur í formála í bók I er hverfisskipulagi Efra-Breiðholts skipt í tvö bindi sem mynda eina heild ásamt skipulagsupprætti. Skiptingin er til þess gerð að auðvelda lestur á prentaðri útgáfu. Bók I er almenn greinargerð og stefna en í bók II eru skipulagsskilmálar fyrir Efra-Breiðholt. Gerð er grein fyrir bindandi stefnum í kafla 5 í bók I, Stefna og helstu áherslur í Efra-Breiðholti, en þar eru lagðar línur fyrir alla mikilvægustu þætti hverfisskipulagsins sem síðan eru útfærðir í skipulagsskilmálum.
- Hverfisskipulag fyrir Efra-Breiðholt mun leysa af hólmi eldri deiliskipulagsáætlanir, sem felldar eru úr gildi við samþykkt hverfisskipulags. Í hverfisskipulagi eru settir nýir skipulagsskilmálar sem byggja á:
- Yfirfærslu 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 Efra-Breiðholti

- Eins og fram kemur í kafla 7, Skilgreiningar og lykilhugtök, er hugtakið skilmálaeining skilgreint sem: Þyrping húsa, lóða og/eða borgarumhverfi á afmörkuðu landsvæði innan hverfis sem heyrir saman af sögulegum, landfræðilegum, byggingartæknilegum og/eða fagurfræðilegum ástæðum og fær því sameiginlega skipulagsskilmála.
- Efra-Breiðholti hefur verið skipt upp í þrjátíu skilmálaeiningar sem hver hefur fengið sérstakt auðkenni frá 6.3.1 til 6.3.30, sbr. merkingar og afmörkun á upprætti. Hver þessara skilmálaeininga fær sérstaka skilmála.

Mynd 2

6.3 Efra breiðholt skiptist í 31 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 Efra-Breiðholti

- Skilmálarnir fjalla um vistvænar áherslur, byggðamynstur, landnotkun, þróun og yfirbragð byggðar, þ.m.t. húsbýggingar, allt umhverfi og innviði. Skilmálar innviða taka til samgangna, hjóla- og bílastæða, útfærslu gatna, hjóla- og göngustíga og almenningsrýma, þ.m.t. leiksvæða, efnisflokkunar heimilisúrgangs og helgunarsvæða fyrir veitur. Skilmálar fyrir lóðir ná til starfsemi, byggingarmagns og hæðafjölda, svo og annarra þátta sem taldir eru upp. Í hverfisskipulaginu eru byggingarreitir stækkaðir svo 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 Efra-Breiðholt sýnir notkun á einstökum svæðum innan hverfisins, afmörkun skilmálaeininga, nýja byggingarreiti, fyrirkomulag samgöngumála, opin svæði og önnur skipulagsákvæði. Til hliðar við skipulagsupprátt eru skýringar á táknum og litanotkun á upprætti. Skipulagsupprátturinn er af stærð A1 eða A0 og í mælikvarða 1:3000.
- Hægt er að nálgast öll gögn hverfisskipulagsins á vefsíðunni <http://hverfisskipulag.is>.

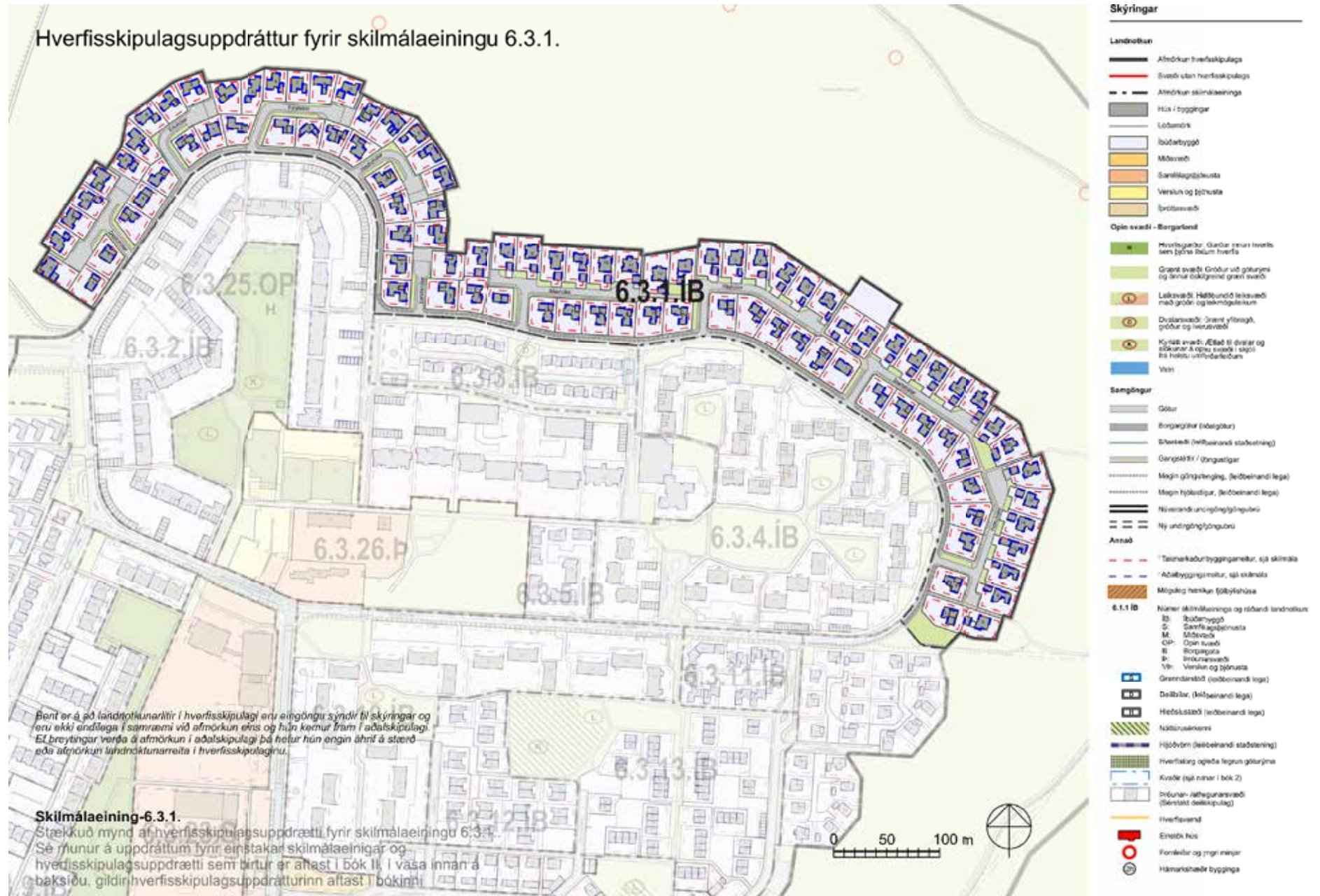
SKILMÁLAEINING

6.3.1

Breiðholt
Efra Breiðholt

Skilmálaeining
6.3.1 Hólar - einbýlishús





Skilmálaeining 6.3.1
Loftmynd sem sýnir
afmörkun
skilmálaeiningarinnar í
hverfinu.



Um skilmálaeiningu

– Í skilmálaeiningu 6.3.1 er eingöngu íbúðabyggð. Einingin liggur nyrst í hverfinu, að Elliðaárdal, og afmarkast af Norður- og Vesturhólum til suðurs en af opnu svæði Elliðaárdals til annarra átta. Aðkoma að einingunni er frá Vestur- og Norðurhólum. Byggðin einkennist af einbýlishúsum á tveimur hæðum eða þremur þöllum sem standa við botnlangagötur og aðlaga sig vel að landinu. Neðan við göturnar eru húsin yfirleitt ein hæð að götu og tvær hæðir niður í lóðina en ofan við götu eru húsin tvær hæðir að götu og ein hæð upp í lóðina. Nokkrar breytingar hafa verið gerðar á deiliskipulagi innan einingarinnar, vegna heimildar fyrir aukaíbúð, fjölgun bílastæða á lóð og aukins byggingarmagns á tilteknum lóðum.

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 sorpgerði, 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 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. 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 tveimur hæðum eða þremur pöllum.

3. Verslun og þjónusta

- Í skilmálaeiningunni er ekki skilgreint verslunar- eða þjónustuhúsnæði.

4. Fjölgun íbúða

- Heimilt er að útbúa nýjar íbúðir á jarðhæðum eða í kjöllumum fjölbýlishúsa, þar sem aðstæður leyfa.
- 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

- Fjölgun íbúða

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 yfirferast í hverfisskipulag skal nýting þeirra vera svona:
 - a) Nýting skal vera innan byggingarreits eins og hann var afmarkaður í eldra deiliskipulagi. Upplýsingar um eldri byggingarreiti er að finna á uppdrætti/korti fyrir aftan. Uppdrátturinn sýnir skilmálaeininguna, lóðarmörk og eldri byggingarreit.
 - b) Nýting skal vera í samræmi við eldri skilmála, þ.m.t. þakform, þakhalla og önnur takmarkandi atriði sem fram koma í útskýringum fyrir aftan.

- *c) Fyrir samtengd hús, s.s. rað- og parhús og fjölbýlishús skulu breytingar hannaðar heildstætt.*
 - Í þeim tilfellum þar sem byggingarmagn húsa er meira en segir í skilmálum í yfirfærðu deiliskipulagi eða engar byggingarheimildir yfirfærast, gilda samþykktir aðaluppdrættir. Aftast í bók II er að finna skrá yfir deiliskipulag þaðan sem yfirfærðar byggingarheimildir flytjast.

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 felld er úr gildi þaðan sem byggisarmagn yfirlýsingar
- B** Brúttóflatarmál (m²) núverandi byggisarmagn
- Ó** Ónýtt byggisarmagn (m²) sem yfirlýsingar úr eldra deiliskipulagi
- * Óstaðfest tala
- ** Byggt yfirlýsingar, þarfnast staðfestingar

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Depluhólar 1	140 m ²	A	H24, H11	329 m ²	0 m ²
Depluhólar 2	140 m ²	A	H24, H11	249 m ²	0 m ²
Depluhólar 3	140 m ²	A	H24, H11	239 m ²	0 m ²
Depluhólar 4	140 m ²	A	H24, H11	300 m ²	0 m ²
Depluhólar 5	140 m ²	A	H24, H11	287 m ²	0 m ²
Depluhólar 6	140 m ²	A	H24, H11	341 m ²	0 m ²
Depluhólar 7	140 m ²	A	H24, H11	241 m ²	0 m ²
Depluhólar 8	140 m ²	A	H24, H11	448 m ²	0 m ²
Depluhólar 9	140 m ²	A	H24, H11	249 m ²	0 m ²
Depluhólar 10	402 m ²	A	H24, H42, H11	392 m ²	9 m ²
Erluhólar 1	140 m ²	A	H24, H11	336 m ²	0 m ²
Erluhólar 2	140 m ²	A	H24, H11	334 m ²	0 m ²
Erluhólar 3	140 m ²	A	H24, H11	458 m ²	0 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Erluhólar 4	140 m ²	A	H24, H11	284 m ²	0 m ²
Erluhólar 5	140 m ²	A	H24, H11	370 m ²	0 m ²
Erluhólar 6	140 m ²	A	H24, H11	350 m ²	0 m ²
Erluhólar 7	140 m ²	A	H24, H11	289 m ²	0 m ²
Erluhólar 9	140 m ²	A	H24, H11	282 m ²	0 m ²
Fýlshólar 1	140 m ²	A	H24, H11	321 m ²	0 m ²
Fýlshólar 2	140 m ²	A	H24, H11	279 m ²	0 m ²
Fýlshólar 3	140 m ²	A	H24, H11	308 m ²	0 m ²
Fýlshólar 4	140 m ²	A	H24, H11	317 m ²	0 m ²
Fýlshólar 5	140 m ²	A	H24, H11	369 m ²	0 m ²
Fýlshólar 6	460 m ²	A	H24, H61, H11	294 m ²	166 m ²
Fýlshólar 7	140 m ²	A	H24, H11	258 m ²	0 m ²
Fýlshólar 8	140 m ²	A	H24, H11	274 m ²	0 m ²
Fýlshólar 9	140 m ²	A	H24, H11	282 m ²	0 m ²
Fýlshólar 11	140 m ²	A	H24, H11	331 m ²	0 m ²
Haukshólar 1	140 m ²	A	H24, H11	278 m ²	0 m ²
Haukshólar 2	140 m ²	A	H24, H11	260 m ²	0 m ²
Haukshólar 3	140 m ²	A	H24, H11	440 m ²	0 m ²
Haukshólar 4	140 m ²	A	H24, H11	278 m ²	0 m ²
Haukshólar 5	140 m ²	A	H24, H11	331 m ²	0 m ²
Haukshólar 6	140 m ²	A	H24, H11	339 m ²	0 m ²
Haukshólar 7	140 m ²	A	H24, H11	313 m ²	0 m ²
Haukshólar 9	140 m ²	A	H24, H11	327 m ²	0 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó	Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Lundahólar 1	140 m ²	A	H24, H11	230 m ²	0 m ²	Rituhólar 3	** 282 m ²	C	H24, H13	282 m ²	0 m ²
Lundahólar 2	140 m ²	A	H24, H11	370 m ²	0 m ²	Rituhólar 4	** 282 m ²	B	H24, H13	282 m ²	0 m ²
Lundahólar 3	140 m ²	A	H24, H11	205 m ²	0 m ²	Rituhólar 5	397 m ²	C	H24, H35, H13	346 m ²	50 m ²
Lundahólar 4	140 m ²	A	H24, H11	224 m ²	0 m ²	Rituhólar 6	** 241 m ²	B	H24, H13	241 m ²	0 m ²
Lundahólar 5	140 m ²	A	H24, H11	277 m ²	0 m ²	Rituhólar 7	** 306 m ²	C	H24, H13	306 m ²	0 m ²
Lundahólar 6	140 m ²	A	H24, H11	251 m ²	0 m ²	Rituhólar 8	** 321 m ²	B	H24, H13	321 m ²	0 m ²
Máshólar 1	** 235 m ²	B	H24, H13	235 m ²	0 m ²	Rituhólar 9	** 322 m ²	C	H24, H13	322 m ²	0 m ²
Máshólar 2	** 341 m ²	B	H24, H13	341 m ²	0 m ²	Rituhólar 10	** 335 m ²	B	H24, H13	335 m ²	0 m ²
Máshólar 3	** 305 m ²	B	H24, H13	305 m ²	0 m ²	Rituhólar 11	** 252 m ²	C	H24, H13	252 m ²	0 m ²
Máshólar 4	** 331 m ²	B	H24, H13	331 m ²	0 m ²	Rituhólar 13	** 213 m ²	C	H24, H13	213 m ²	0 m ²
Máshólar 5	** 213 m ²	C	H24, H13	213 m ²	0 m ²	Rituhólar 15	** 199 m ²	C	H24, H13	199 m ²	0 m ²
Máshólar 6	** 286 m ²	B	H24, H13	286 m ²	0 m ²	Rituhólar 17	** 234 m ²	C	H24, H13	234 m ²	0 m ²
Máshólar 7	** 193 m ²	C	H24, H13	193 m ²	0 m ²	Starrahólar 1	** 267 m ²	B	H24, H13	267 m ²	0 m ²
Máshólar 8	** 243 m ²	B	H24, H13	243 m ²	0 m ²	Starrahólar 2	** 276 m ²	B	H24, H13	276 m ²	0 m ²
Máshólar 9	** 189 m ²	C	H24, H13	189 m ²	0 m ²	Starrahólar 3	** 349 m ²	C	H24, H13	349 m ²	0 m ²
Máshólar 10	345 m ²	B	H24, H46, H13	255 m ²	90 m ²	Starrahólar 4	** 330 m ²	B	H24, H13	330 m ²	0 m ²
Máshólar 11	** 225 m ²	C	H24, H13	225 m ²	0 m ²	Starrahólar 5	** 263 m ²	C	H24, H13	263 m ²	0 m ²
Máshólar 13	** 198 m ²	C	H24, H13	198 m ²	0 m ²	Starrahólar 6	** 352 m ²	B	H24, H13	352 m ²	0 m ²
Máshólar 15	** 208 m ²	C	H24, H13	208 m ²	0 m ²	Starrahólar 7	** 311 m ²	C	H24, H13	311 m ²	0 m ²
Máshólar 17	** 355 m ²	C	H24, H13	355 m ²	0 m ²	Starrahólar 8	** 324 m ²	B	H24, H13	324 m ²	0 m ²
Máshólar 19	** 380 m ²	C	H24, H13	380 m ²	0 m ²	Starrahólar 9	** 258 m ²	C	H24, H13	258 m ²	0 m ²
Rituhólar 1	** 275 m ²	B	H24, H13	275 m ²	0 m ²	Starrahólar 10	** 283 m ²	B	H24, H13	283 m ²	0 m ²
Rituhólar 2	** 302 m ²	B	H24, H13	302 m ²	0 m ²	Starrahólar 11	** 321 m ²	C	H24, H13	321 m ²	0 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Starrahólar 13	** 236 m ²	C	H24, H13	236 m ²	0 m ²
Starrahólar 15	** 240 m ²	C	H24, H13	240 m ²	0 m ²
Trönuhólar 1	** 344 m ²	B	H24, H13	344 m ²	0 m ²
Trönuhólar 2	** 279 m ²	B	H24, H13	279 m ²	0 m ²
Trönuhólar 3	** 290 m ²	B	H24, H13	290 m ²	0 m ²
Trönuhólar 4	** 329 m ²	B	H24, H13	329 m ²	0 m ²
Trönuhólar 5	** 275 m ²	B	H24, H13	275 m ²	0 m ²
Trönuhólar 6	** 189 m ²	C	H24, H13	189 m ²	0 m ²
Trönuhólar 8	** 289 m ²	C	H24, H13	289 m ²	0 m ²
Trönuhólar 10	** 289 m ²	C	H24, H13	289 m ²	0 m ²
Trönuhólar 12	** 319 m ²	C	H24, H13	319 m ²	0 m ²
Trönuhólar 14	** 289 m ²	C	H24, H13	289 m ²	0 m ²
Trönuhólar 16	** 296 m ²	C	H24, H13	296 m ²	0 m ²
Trönuhólar 18	** 325 m ²	C	H24, H13	325 m ²	0 m ²
Trönuhólar 20	** 256 m ²	C	H24, H13	256 m ²	0 m ²

BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

- Mænisþak, þak skal snúa þannig að truffli sem minnst útsýni, þakform er að öðru leyti óbundið.

- Íbúðarhæft þak telst vera hæð.

Depluhólar 10

- Lóðinni hefur verið skipt upp í hluta til sérafnota.

- Heimild er fyrir sólskála á efri hæð hússins og að koma fyrir heitum potti við verönd neðri hæðar.

- Heimild er fyrir að taka í notkun sökkulrými, bæta við þremur gluggum á sökkulrýmið og gera aukaíbúð á neðri hæð hússins.

- Sorptunnum er komið fyrir við bílageymslu.

- Heimild er fyrir þremur stæðum á lóð.

Fýlshólar 6

Hámarks byggingarmagn lóðar.

460 m²

Hámarkshæð frá gólfkóta neðrihæðar/kjallara.

85 m

A

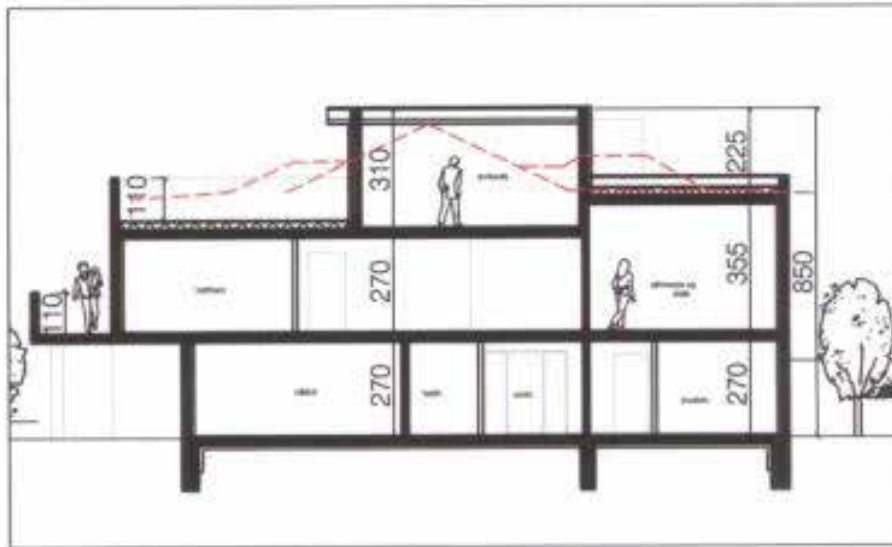
Deplu-, Erlu-, Fýls-, Hauks- og Lundahólar - einbýlishús

- Heimilt er að byggja allt að 70 m² á tveimur hæðum.

- Eignin skal vera óskiptanleg, en innrétting smáíbúðar, allt að 50 m², í tengslum við aðalíbúð verður leyfð.

HÚSAGERÐIR

- Einbýlishús á einni til tveimur hæðum.



Skilmálasnið - sýnt með eldri þakhæðum - 1:200

Fýlshólar 6

Skilmálasnið

HÚSAGERÐIR

- Einbýlishús á einni hæð með kjallara/jarðhæð og inndreginni þakhæð.

SVALIR OG SVALALOKANIR

- Þaksvalir eru heimilaðar innan byggingarreits.

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

- Einhalla eða flatt þak.

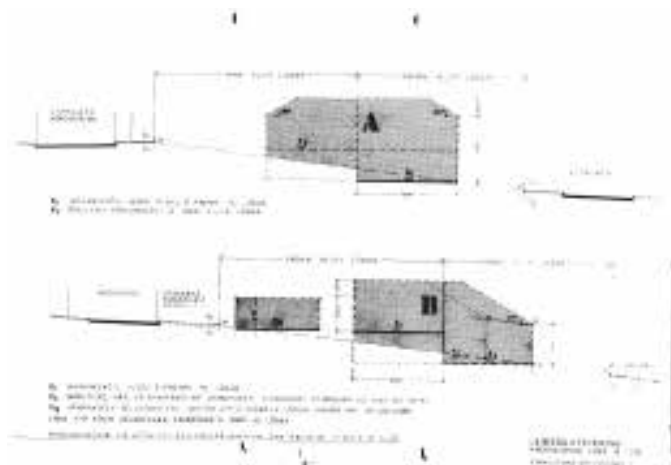
- Á fremri hluta lóðar er heimilt að byggja allt að tvær hæðir. Þakbrún má vera allt að 5,8 m yfir uppgefnum gólfkóta.
- Á innri hluta lóðar er heimilt að byggja eina hæð yfir uppgefnum gólfkóta.
- Auk aðalíbúðar má byggja allt að 50 m² íbúð.
- Gera skal ráð fyrir tveimur bílastæðum. Ef smáíbúð er byggð skal gera ráð fyrir einu stæði til viðbótar.
- Sjá skýringamynd.

B

Más-, Ritu-, Starra- og Trönuhólar - einbýlishús ofan götu

Hámarksbyggingarmagn á lóð, bílskúr meðtalinn

900 m³



Einbýlishús-Norðurdeild_III_Áfangi_II

Skýringamynd

BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR

- Almenn bílastæði eru við húsagötur.

HÚSAGERÐIR

- Einbýlishús á einni til tveimur hæðum ásamt bílageymslu.

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

- Þök mega vera að hámarki 1,5 m yfir hæstu þakbrún.

- Þakhalli skal vera mest 30°.

Máshólar 10

Hámarksbyggingarmagn í lokunarflokki A **993 m³**

Hámarks byggingarmagn í lokunarflokki B **50 m³**

- Skjólþak yfir verönd má fara út fyrir byggingarreit til suðurs sem nemur 2,5 m.

- Að öðru leiti gilda eldri skilmálar.

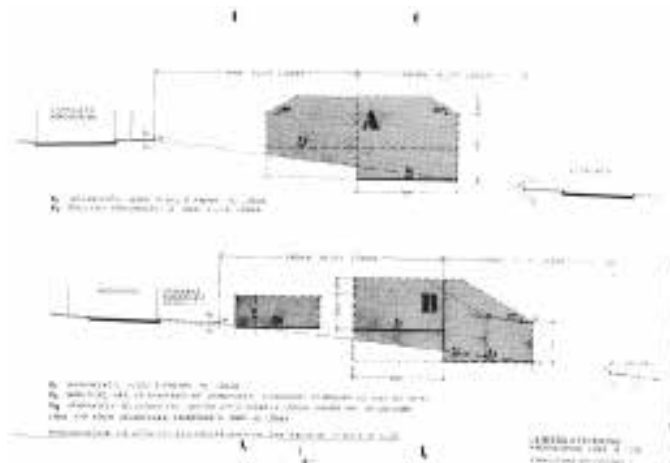


Más-, Ritu-, Starra- og Trönuhólar - einbýlishús neðan götu

Hámarksbyggingarmagn íbúðarhúss utan bílageymslu

700 m³

- Þak bílageymslu má vera allt að 2.70m yfir uppgefnum gólfkóta.
- Á fremri hluta lóðar er heimilt að byggja allt að tvær hæðir. Þakbrún má vera allt að 3 m yfir uppgefnum gólfkóta.
- Á innri hluta lóðar er heimilt að byggja eina hæð yfir skurðpunkti viðkomandi útbegjar og miðlínu lóðarinnar. Þakbrún má vera allt að 3.50 m yfir honum.
- Sjá skýringamynd



Einbýlishús-Norðurdeild_III_Áfangi_II

Skýringamynd

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

- Þök mega vera að hámarki 1,5 m yfir hæstu þakbrún.

- Þakhalli skal vera mest 30°.

BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR

- Almenn bílastæði eru við húsagötur.

HÚSAGERÐIR

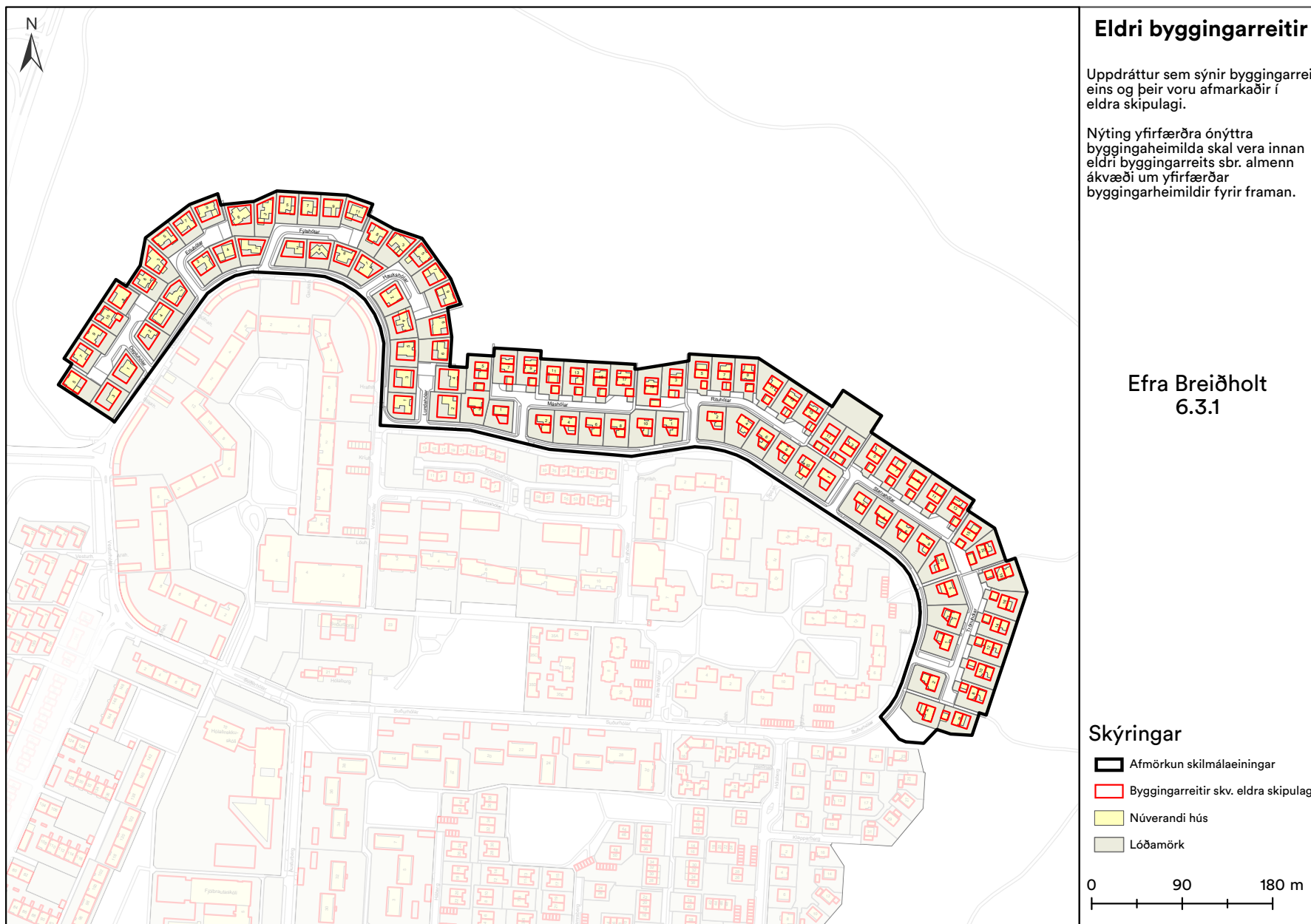
- Einbýlishús á einni til tveimur hæðum ásamt bílageymslu.

Rituhólar 5

- Heimilið var stækkun sólstofu á 2 hæð, og glerskála ásamt anddyri á 1 hæð.

Hámarks byggingarmagn á lóð

396 m²



Eldri byggingarreitir

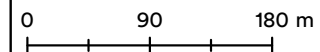
Uppdráttur sem sýnir byggingarreiti eins og þeir voru afmarkaðir í eldra skipulagi.

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

Efra Breiðholt 6.3.1

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 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:

- *Depluhólar 1, 3, 5, 9.*
- *Haukshólar 3, 6, 9.*
- *Máshólar 7, 9, 19.*
- *Rituhólar 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17.*
- *Starrahólar 5, 7, 8, 9, 11, 13, 15.*
- *Trönuhólar 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18.*

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 Depluhólar 1	832	329	0.4	40	6	0.45	375
T Depluhólar 10	704	402	0.57	40	6	0.64	448
T Depluhólar 2	750	249	0.33	40	6	0.39	295
T Depluhólar 3	880	239	0.27	40	6	0.32	285
T Depluhólar 4	765	300	0.39	40	6	0.45	346
T Depluhólar 5	803	287	0.36	40	6	0.41	333
T Depluhólar 6	737	341	0.46	40	6	0.53	387
T Depluhólar 7	700	241	0.34	40	6	0.41	287
T Depluhólar 8	700	448	0.64	40	6	0.71	494
T Depluhólar 9	704	249	0.35	40	6	0.42	295
T Erluhólar 1	742	336	0.45	40	6	0.51	382
T Erluhólar 2	700	334	0.48	40	6	0.54	380

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
T Erluhólar 3	859	458	0.53	40	6	0.59	504
T Erluhólar 4	718	284	0.4	40	6	0.46	330
T Erluhólar 5	742	370	0.5	40	6	0.56	416
T Erluhólar 6	868	350	0.4	40	6	0.46	396
T Erluhólar 7	756	289	0.38	40	6	0.44	335
T Erluhólar 9	749	282	0.38	40	6	0.44	328
T Fýlshólar 1	771	321	0.42	40	6	0.48	367
T Fýlshólar 11	709	331	0.47	40	6	0.53	377
T Fýlshólar 2	769	279	0.36	40	6	0.42	325
T Fýlshólar 3	821	308	0.38	40	6	0.43	354
T Fýlshólar 4	718	317	0.44	40	6	0.51	363
T Fýlshólar 5	704	369	0.52	40	6	0.59	415
T Fýlshólar 6	701	460	0.66	40	6	0.72	506
T Fýlshólar 7	704	258	0.37	40	6	0.43	304
T Fýlshólar 8	781	274	0.35	40	6	0.41	320
T Fýlshólar 9	742	282	0.38	40	6	0.44	328
T Haukshólar 1	731	278	0.38	40	6	0.44	324
T Haukshólar 2	781	260	0.33	40	6	0.39	306
T Haukshólar 3	929	440	0.47	40	6	0.52	486
T Haukshólar 4	781	278	0.36	40	6	0.41	324
T Haukshólar 5	705	331	0.47	40	6	0.53	377
T Haukshólar 6	753	339	0.45	40	6	0.51	385

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN	Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
T Haukshólar 7	713	313	0.44	40	6	0.5	359	T Máshólar 9	882	189	0.21	40	6	0.27	235
T Haukshólar 9, 6	726	327	0.45	40	6	0.51	373	T Rituhólar 1	866	275	0.32	40	6	0.37	321
T Lundahólar 1	700	230	0.33	40	6	0.39	276	T Rituhólar 10	902	335	0.37	40	6	0.42	381
T Lundahólar 2	899	370	0.41	40	6	0.46	416	T Rituhólar 11	985	252	0.26	40	6	0.3	298
T Lundahólar 3	728	205	0.28	40	6	0.34	251	T Rituhólar 13	850	213	0.25	40	6	0.3	259
T Lundahólar 4	806	224	0.28	40	6	0.33	270	T Rituhólar 15	833	199	0.24	40	6	0.29	245
T Lundahólar 5	783	277	0.35	40	6	0.41	323	T Rituhólar 17	805	234	0.29	40	6	0.35	280
T Lundahólar 6	783	251	0.32	40	6	0.38	297	T Rituhólar 2	941	302	0.32	40	6	0.37	348
T Máshólar 1	784	235	0.3	40	6	0.36	281	T Rituhólar 3	816	282	0.35	40	6	0.4	328
T Máshólar 10	950	345	0.36	40	6	0.41	391	T Rituhólar 4	989	282	0.29	40	6	0.33	328
T Máshólar 11	865	225	0.26	40	6	0.31	271	T Rituhólar 5, 4	850	397	0.47	40	6	0.52	443
T Máshólar 13	865	198	0.23	40	6	0.28	244	T Rituhólar 6	805	241	0.3	40	6	0.36	287
T Máshólar 15	861	208	0.24	40	6	0.3	254	T Rituhólar 7	855	306	0.36	40	6	0.41	352
T Máshólar 17	811	355	0.44	40	6	0.49	401	T Rituhólar 8	792	321	0.41	40	6	0.46	367
T Máshólar 19	928	380	0.41	40	6	0.46	426	T Rituhólar 9	877	322	0.37	40	6	0.42	368
T Máshólar 2	792	341	0.43	40	6	0.49	387	T Starrahólar 1	945	267	0.28	40	6	0.33	313
T Máshólar 3	866	305	0.35	40	6	0.41	351	T Starrahólar 10	923	283	0.31	40	6	0.36	329
T Máshólar 4	824	331	0.4	40	6	0.46	377	T Starrahólar 11	885	321	0.36	40	6	0.41	367
T Máshólar 5	840	213	0.25	40	6	0.31	259	T Starrahólar 13	833	236	0.28	40	6	0.34	282
T Máshólar 6	825	286	0.35	40	6	0.4	332	T Starrahólar 15	821	240	0.29	40	6	0.35	286
T Máshólar 7	858	193	0.22	40	6	0.28	239	T Starrahólar 2	854	276	0.32	40	6	0.38	322
T Máshólar 8	825	243	0.29	40	6	0.35	289	T Starrahólar 3	805	349	0.43	40	6	0.49	395

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
^T Starrahólar 4	825	330	0.4	40	6	0.46	376
^T Starrahólar 5	885	263	0.3	40	6	0.35	309
^T Starrahólar 6	830	352	0.42	40	6	0.48	398
^T Starrahólar 7	890	311	0.35	40	6	0.4	357
^T Starrahólar 8	936	324	0.35	40	6	0.4	370
^T Starrahólar 9	890	258	0.29	40	6	0.34	304
^T Trönuhólar 1	866	344	0.4	40	6	0.45	390
^T Trönuhólar 10	890	289	0.32	40	6	0.38	335
^T Trönuhólar 12	890	319	0.36	40	6	0.41	365
^T Trönuhólar 14	890	289	0.32	40	6	0.38	335
^T Trönuhólar 16	978	296	0.3	40	6	0.35	342
^T Trönuhólar 18	1030	325	0.32	40	6	0.36	371
^T Trönuhólar 2	854	279	0.33	40	6	0.38	325
^T Trönuhólar 20	943	256	0.27	40	6	0.32	302
^T Trönuhólar 3	952	290	0.3	40	6	0.35	336
^T Trönuhólar 4	994	329	0.33	40	6	0.38	375
^T Trönuhólar 5	925	275	0.3	40	6	0.35	321
^T Trönuhólar 6	853	189	0.22	40	6	0.28	235
^T Trönuhólar 8	934	289	0.31	40	6	0.36	335

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 hverfissskipulagsuppdrætti. 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.

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 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 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 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 skipulagsyfirköld 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. Almenningsangöngur

- Við akstursleiðir almenningsangangna 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
Depluhólar 1	0	2	2	Depluhólar 5	0	2	2
Depluhólar 10	0	3	3	Depluhólar 6	0	2	2
Depluhólar 2	0	2	2	Depluhólar 7	0	2	2
Depluhólar 3	0	2	2	Depluhólar 8	0	3	3
Depluhólar 4	0	2	2	Depluhólar 9	0	2	2

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls	Heimilisfang	Inni	Úti	Alls	Heimilisfang	Inni	Úti	Alls	Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Erluhólar 1	0	2	2	Haukshólar 7	0	2	2	Rituhólar 10	0	2	2	Starrahólar 3	0	2	2
Erluhólar 2	0	2	2	Haukshólar 9	0	2	2	Rituhólar 11	0	2	2	Starrahólar 4	0	3	3
Erluhólar 3	0	2	2	Lundahólar 1	0	2	2	Rituhólar 13	0	2	2	Starrahólar 5	0	2	2
Erluhólar 4	0	2	2	Lundahólar 2	0	2	2	Rituhólar 15	0	2	2	Starrahólar 6	0	2	2
Erluhólar 5	0	3	3	Lundahólar 3	0	2	2	Rituhólar 17	0	2	2	Starrahólar 7	0	2	2
Erluhólar 6	0	2	2	Lundahólar 4	0	2	2	Rituhólar 2	0	3	3	Starrahólar 8	0	2	2
Erluhólar 7	0	2	2	Lundahólar 5	0	2	2	Rituhólar 3	0	2	2	Starrahólar 9	0	2	2
Erluhólar 9	0	2	2	Lundahólar 6	0	2	2	Rituhólar 4	0	3	3	Trönuhólar 1	0	6	6
Fýlshólar 1	0	2	2	Máshólar 1	0	2	2	Rituhólar 5	0	3	3	Trönuhólar 10	0	2	2
Fýlshólar 11	0	3	3	Máshólar 10	0	3	3	Rituhólar 6	0	2	2	Trönuhólar 12	0	2	2
Fýlshólar 2	0	3	3	Máshólar 11	0	2	2	Rituhólar 7	0	2	2	Trönuhólar 14	0	2	2
Fýlshólar 3	0	3	3	Máshólar 13	0	2	2	Rituhólar 8	0	2	2	Trönuhólar 16	0	2	2
Fýlshólar 4	0	2	2	Máshólar 15	0	2	2	Rituhólar 9	0	2	2	Trönuhólar 18	0	2	2
Fýlshólar 5	0	3	3	Máshólar 17	0	2	2	Starrahólar 1	0	2	2	Trönuhólar 2	0	2	2
Fýlshólar 6	0	2	2	Máshólar 19	0	2	2	Starrahólar 10	0	2	2	Trönuhólar 20	0	2	2
Fýlshólar 7	0	2	2	Máshólar 2	0	2	2	Starrahólar 11	0	2	2	Trönuhólar 3	0	2	2
Fýlshólar 8	0	3	3	Máshólar 3	0	2	2	Starrahólar 13	0	2	2	Trönuhólar 4	0	2	2
Fýlshólar 9	0	2	2	Máshólar 4	0	2	2	Starrahólar 15	0	2	2	Trönuhólar 5	0	2	2
Haukshólar 1	0	2	2	Máshólar 5	0	2	2	Starrahólar 2	0	2	2	Trönuhólar 6	0	2	2
Haukshólar 2	0	2	2	Máshólar 6	0	2	2					Trönuhólar 8	0	2	2
Haukshólar 3	0	2	2	Máshólar 7	0	2	2								
Haukshólar 4	0	2	2	Máshólar 8	0	2	2								
Haukshólar 5	0	2	2	Máshólar 9	0	2	2								
Haukshólar 6	0	2	2	Rituhólar 1	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

6.3.2

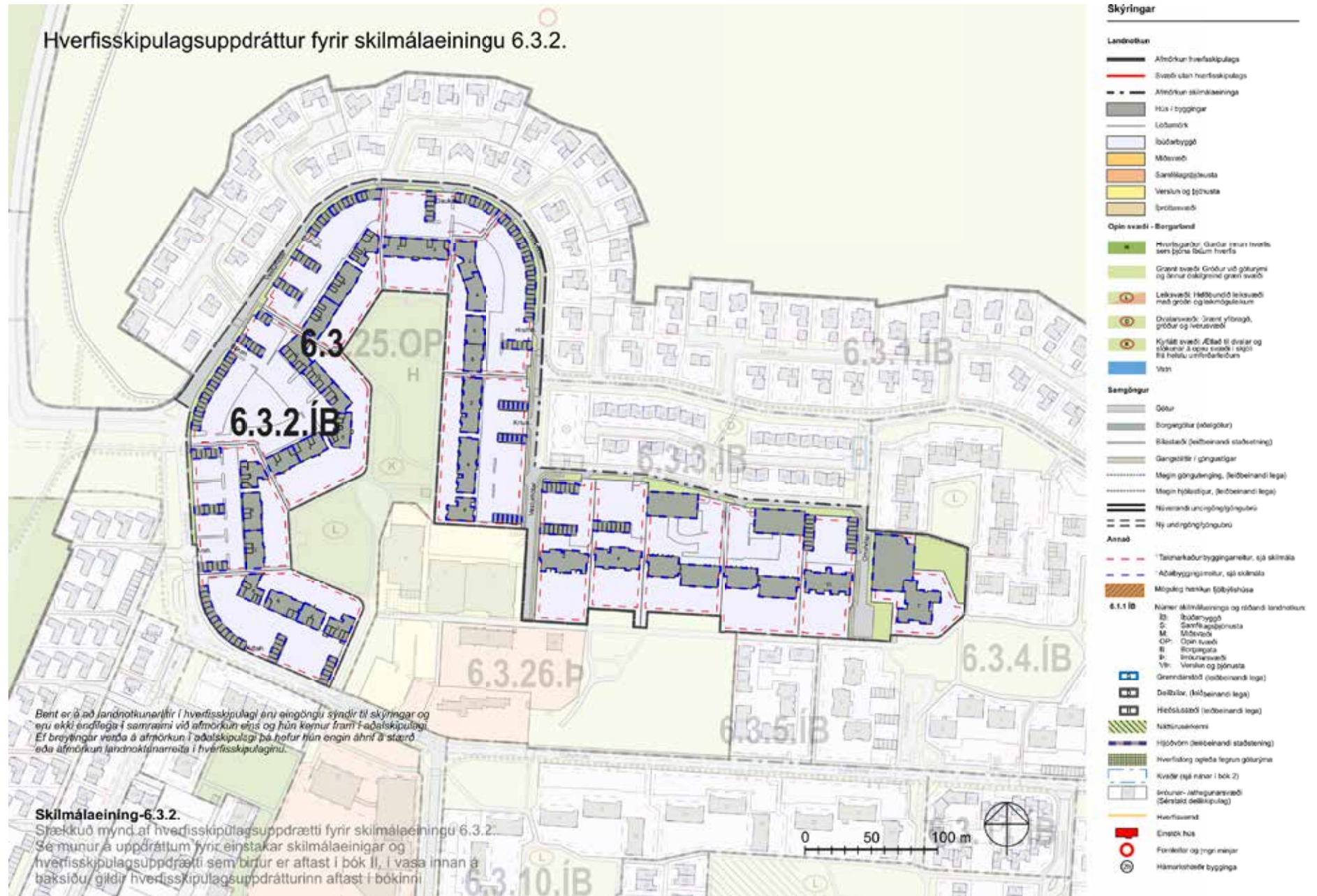
Breiðholt

Efra Breiðholt

Skilmálaeining

6.3.2 Fjölbýlishús Hólum - A–K-hólar og Orrahólar 7





Skilmálaeining 6.3.2
Loftmynd sem sýnir
afmörkun
skilmálaeiningarinnar í
hverfinu.



Um skilmálaeiningu

– Í skilmálaeiningu 6.3.2 er eingöngu íbúðabyggð. Einingin liggur þar sem land rís hæst í Breiðholti, meðfram Vesturhólum í vestri, og umlykur hverfisgarð í Hólahverfi og verslunarkjarnann Hólagarð. Austan við Hólagarð liggur einingin til austurs eftir háholtinu sunnan við Krummahóla að Spóahólum. Um er að ræða fastmótaða fjölbýlishúsabyggð á 3–8 hæðum sem er eitt af helstu kennileitum borgarhlutans. Húsin eru lítið breytt frá upprunalegri mynd.

Helstu áherslur

- *Byggingarskilmálar og skilmálar um bílastæði úr eldra deiliskipulagi sem fellt er úr gildi eru yfirfærðir í nýja skilmála hverfisskipulags.*
 - *Byggingarreitir á lóðum eru stækkaðir.*
 - *Viðbótarbyggingarheimildir eru gefnar fyrir viðbyggingar.*
 - *Heimilað verður að byggja sorpskýli, hjólaskýli og smáhýsi á lóð.*
 - *Heimilað verður að stunda atvinnustarfsemi innan íbúðar.*
 - *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

- Fjölbýlishús á 3–8 hæðum. Húsgerð A: Þriggja hæða fjölbýlishús. Húsgerð B: Átta hæða fjölbýlishús.

3. Verslun og þjónusta

– Í skilmálaeiningunni er ekki skilgreint verslunar- eða þjónustuhúsnæði.

4. Fjölgun íbúða

- Heimilt er að útbúa nýjar íbúðir á jarðhæðum eða í kjöllumur fjölbýlishúsa, þar sem aðstæður leyfa.
- 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

- Fjölgun íbúða

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 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 byggingaheimilda

- Y** Yfirlýsing 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
Arahólar 2	** 3536 m ²	AC	H24, H10	3536 m ²	0 m ²
Arahólar 4	** 3536 m ²	AC	H24, H10	3536 m ²	0 m ²
Arahólar 6	** 1461 m ²	AC	H24, H10	1461 m ²	0 m ²
Blikahólar 2	** 2610 m ²	AC	H24, H10	2610 m ²	0 m ²
Blikahólar 2-12	** 693 m ²	AC	H24, H10	693 m ²	0 m ²
Blikahólar 4	** 2610 m ²	AC	H24, H10	2610 m ²	0 m ²
Blikahólar 6	** 1415 m ²	AC	H24, H10	1415 m ²	0 m ²
Blikahólar 8	** 1142 m ²	AC	H24, H10	1142 m ²	0 m ²
Blikahólar 10	** 1558 m ²	AC	H24, H10	1558 m ²	0 m ²
Blikahólar 12	** 1558 m ²	AC	H24, H10	1558 m ²	0 m ²
Dúfnahólar 2	** 3574 m ²	AC	H24, H10	3574 m ²	0 m ²
Dúfnahólar 2-6	** 762 m ²	AC	H24, H10	762 m ²	0 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Dúfnahólar 4	** 3646 m ²	AC	H24, H10	3646 m ²	0 m ²
Dúfnahólar 6	** 1303 m ²	AC	H24, H10	1303 m ²	0 m ²
Gaukshólar 2-4	** 6804 m ²	AC	H24, H10	6804 m ²	0 m ²
Gaukshólar 2-4	402 m ²	AC	H24, H10	0 m ²	402 m ²
Hrafnhólar 2	** 1303 m ²	AC	H24, H10	1303 m ²	0 m ²
Hrafnhólar 2-8	** 764 m ²	AC	H24, H10	764 m ²	0 m ²
Hrafnhólar 4	** 1305 m ²	AC	H24, H10	1305 m ²	0 m ²
Hrafnhólar 6-8	** 5470 m ²	AC	H24, H10	5470 m ²	0 m ²
Krummahólar 2	** 416 m ²	E	H24, H12	416 m ²	0 m ²
Krummahólar 2	** 4267 m ²	E	H24, H12	4267 m ²	0 m ²
Krummahólar 4	** 4320 m ²	E	H24, H12	4320 m ²	0 m ²
Krummahólar 4	416 m ²	E	H24, H12	208 m ²	208 m ²
Krummahólar 6	** 1379 m ²	E	H24, H32, H12	1379 m ²	0 m ²
Krummahólar 6	** 5337 m ²	E	H24, H32, H12	5337 m ²	0 m ²
Krummahólar 8	** 5334 m ²	E	H24, H12	5334 m ²	0 m ²
Krummahólar 8	** 1380 m ²	E	H24, H12	1380 m ²	0 m ²
Krummahólar 10	** 400 m ²	E	H24, H33, H12	400 m ²	0 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Krummahólar 10	** 3472 m ²	E	H24, H33, H12	3472 m ²	0 m ²
Kríuhólar 2	** 4523 m ²	AC	H24, H10	4523 m ²	0 m ²
Kríuhólar 2-6	** 459 m ²	AC	H24, H10	459 m ²	0 m ²
Kríuhólar 4	** 4520 m ²	AC	H24, H10	4520 m ²	0 m ²
Kríuhólar 6	** 1033 m ²	AC	H24, H10	1033 m ²	0 m ²
Orrahólar 7	** 1194 m ²	AE	H24, H14	1194 m ²	0 m ²
Orrahólar 7	** 5575 m ²	AE	H24, H14	5575 m ²	0 m ²
Álftahólar 2	** 11173 m ²	AC	H24, H10	11173 m ²	0 m ²
Álftahólar 4	** 2359 m ²	AC	H24, H10	2359 m ²	0 m ²
Álftahólar 6	** 2855 m ²	AC	H24, H10	2855 m ²	0 m ²
Álftahólar 8	** 1329 m ²	AC	H24, H10	1329 m ²	0 m ²
Álftahólar 2-8	** 724 m ²	AC	H24, H10	724 m ²	0 m ²

AC

Álfta-, Ara-, Blika-, Dúfna-, Gauks-, Hrafn- og Kríuhólar - fjölbýlishús

- Fjölbýlishús á þremur hæðum miðað við aðalgangstíg. Ef landhalli gefur tilefni til má byggja undir þær kjallara með geymslum og bílageymslum.
- Háhus á sjö til nýju hæðum miðað við gangstíg. Ef landhalli gefur tilefni til er heimilt að byggja undir þær kjallara með geymslum og bílageymslum.

- Heimilt er að hafa atvinnuhúsnæði á jarðhæð. Atvinnuhúsnæði má ekki selja og telst það til óskiptanlegrar sameingar húsfélagsins í heild.

Bílageymsla

- Bílageymslur eru í stakstæðum lengjum á lóðinni, ennfremur má gera bílskúra í kjöllurum/jarðhæðum þar sem aðstæður leyfa.

HÚSAGERÐIR

- Fjölbýlishús á þremur til átta hæðum ásamt stakstæðum bílageymslna lengjum

AE

Orrahólar 7 - fjölbýlishús

- Leiksvæði barna skulu vera á lóðum húsa.

Bílageymsla

- Gert er ráð fyrir 1,2 stæðum á íbúð. Helmingur þeirra er ráðgerður í sameiginlegri bílageymslu og helmingur á bílastæði uppi á þaki bílgeymslunnar og skal nefna þau í kaupsamningi.

HÚSAGERÐIR

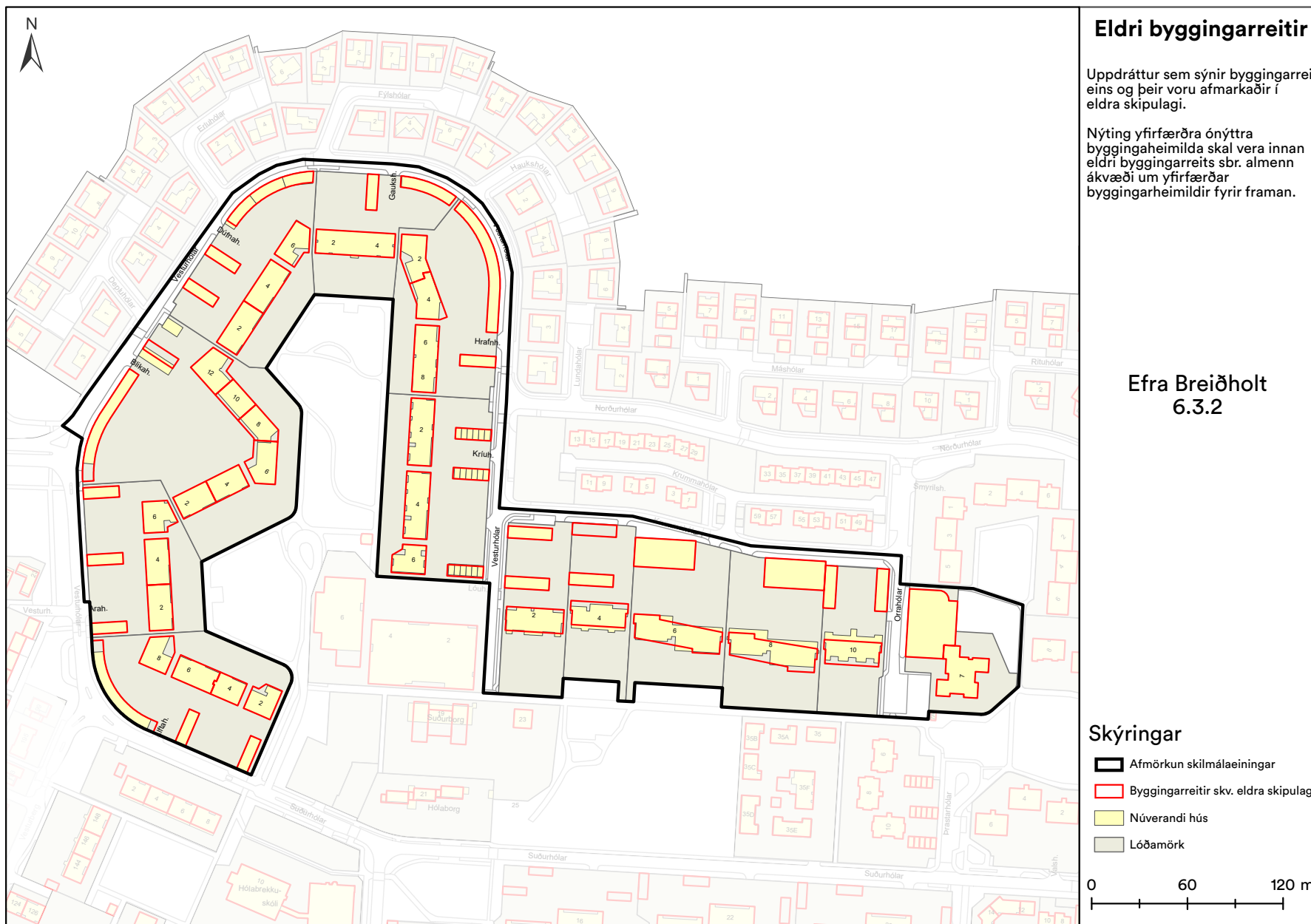
- Fjölbýlishús á átta hæðum.

E

Krummahóla - fjölbýlishús

HÚSAGERÐIR

- Fjölbýlishús á sex til sjö hæðum.



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 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 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.

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 sérnotafletar skal koma fram á samþykktum aðaluppráttum eða mælibleiðum. 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.

Sjá leiðbeiningar

- Almenningsrými

21. Borgarbúskapur

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

Sjá leiðbeiningar

- Borgarbúskapur

22. Ljósvist

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

Sjá leiðbeiningar

➤ Ljósvist

23. Hljóðvist

- Í skilmálaeiningunni eru ekki hljóðvistarvandamál sem kalla á sérstækar 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.

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 hætt 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.

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 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. Almennings­samgöngur

- Við akstursleiðir almennings­samgangna er heimilt að staðsetja biðstöðvar og reisa við þær biðskýli.
- Við hönnun biðstöðva skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja aðgengi allra, óháð hreyfigetu.

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
Arahólar 2-6	0	100	100	Krummahólar 4, 4B	0	43	43
Blikahólar 2-12	0	132	132	Krummahólar 6	57	31	88
Dúfnahólar 2-6	0	90	90	Krummahólar 8	58	29	87
Gaukshólar 2-4	0	75	75	Kríuhólar 2-6	0	122	122
Hrafnhólar 2-8	0	84	84	Orrahólar 7, 7D	37	42	79
Krummahólar 10	22	36	58	Álftahólar 2-8, 2-4, 2-8	0	99	99
Krummahólar 2	0	39	39				

- 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

- Innan skilmálaeiningarinnar eru þrjár sameiginlegar bílageymslur, á lóðunum Krummahólar 6 og 8 og Orrahólar 7. Fjöldi bílastæða í bílageymslum kemur fram í töflu í skilmálalið um bílastæði og innkeyrslur.

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.

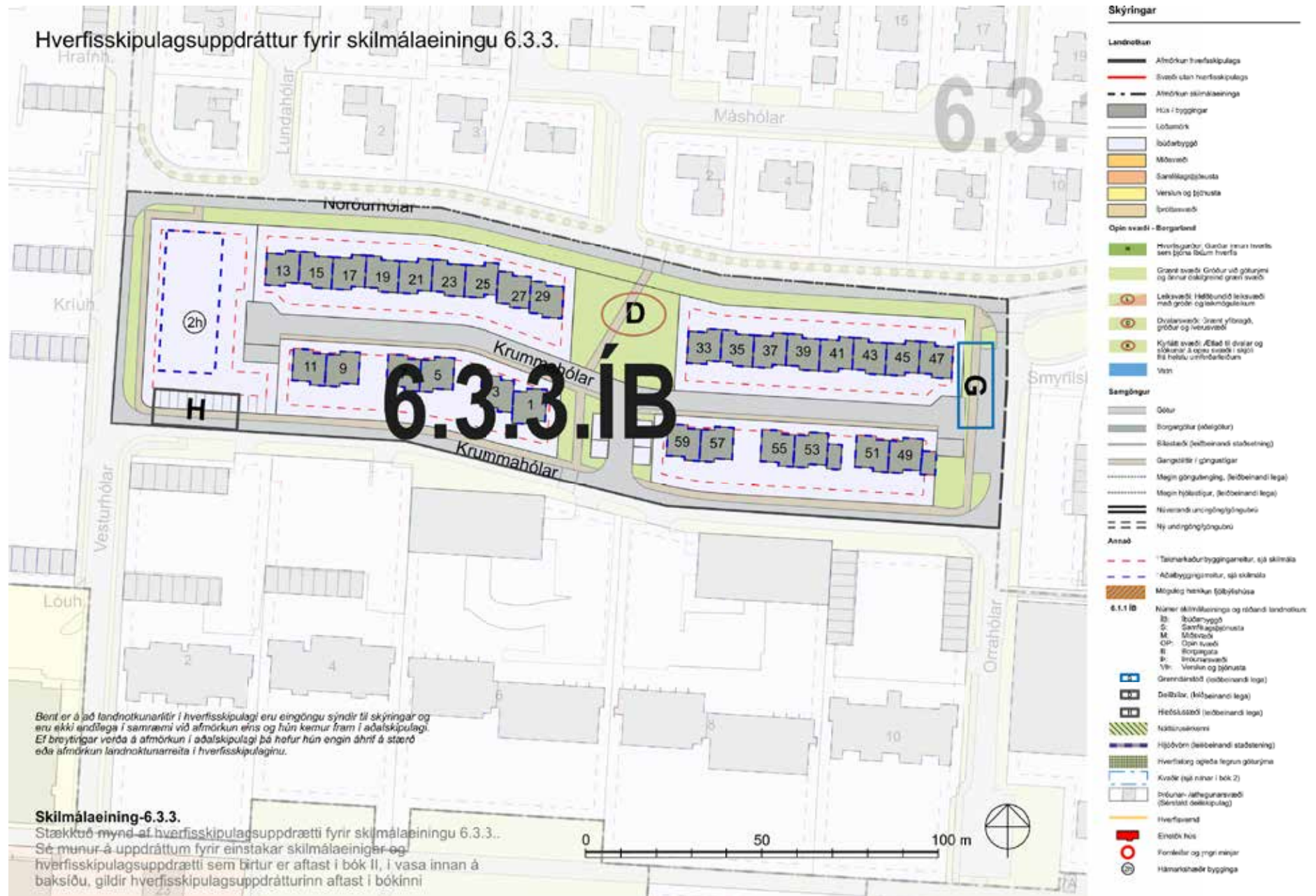
SKILMÁLAEINING

6.3.3

Breiðholt
Efra Breiðholt

Skilmálaeining
6.3.3 Krummahólar - rað- og parhús





Skilmálaeining 6.3.3
Loftmynd sem sýnir
afmörkun
skilmálaeiningarinnar í
hverfinu.



Um skilmálaeiningu

– Í skilmálaeiningu 6.3.3 er eingöngu íbúðabyggð. Rað- og parhús við Krummahóla 1–59, göturreit sem afmarkast af Norðurhólum í norðri, Krummahólum í suðri, Orrahólum í austri og Vesturhólum í vestri. Húsin eru öll á einni hæð, byggð á sömu grunnteikningu og byggð um áratug seinna en byggðin í kring. Miðsvæðis á reitnum er opið, óbyggt svæði sem að hluta til er nýtt undir bílastæði. Húsin hafa aðkomu frá botnlangagötu sem liggur eftir endilöngum reitnum miðjum. Í vesturenda reitsins er óbyggt ræma þar sem var gert ráð fyrir bílastæðum fyrir stærri bíla en þeim hefur verið lokað. 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 sorpgerði, 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 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.

2. Húsagerðir

- Rað- og parhús á einni hæð.

3. Verslun og þjónusta

- Í skilmálaeiningunni er ekki skilgreint verslunar- eða þjónustuhúsnæði.

4. Fjölga íbúða

- Ekki er heimilt að fjölga íbúðum í núverandi húsum.
- Gert er ráð fyrir allt að 12 nýjum íbúðum í nýbyggingu vestast í skilmálaeiningunni, sjá nánar skilmála um nýbyggingar.

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. skilmáalið um almenningsrými. Við hönnun og útfærslu almenningsrýma þarf að huga að þörfum allra, sérstaklega barna, ungmenna og hreyfihamlaðra.
- Lýsing og hönnun mannvirkja, gróðurs og annarra innviða í almenningsrýmum skal auka öryggisstillingu þeirra sem þau nota og hvetja þannig til notkunar sem flestra þjóðfélagsþópa.

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 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.

Óbyggð lóð á milli Krummahóla 29 og 33

- Samkvæmt eldra deiliskipulag var heimilt að byggja á lóðinni a.m.k. 160 m² hverfishús á einni hæð fyrir margvíslega starfsemi eldri borgara á svæðinu. Heimildin hefur ekki verið nýtt og er ekki yfirfærð í skilmála hverfisskipulags. Fellur hún því úr gildi.

Yfirlýsing byggisamþykkis

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

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Krummahólar 1	** 85 m ²	F	H24, H23	85 m ²	0 m ²
Krummahólar 1-29	0 m ²	M	H24, H8	0 m ²	0 m ²
Krummahólar 1-29	0 m ²	M	H24, H23	0 m ²	0 m ²
Krummahólar 3	** 85 m ²	F	H24, H23	85 m ²	0 m ²
Krummahólar 5	** 85 m ²	F	H24, H23	85 m ²	0 m ²
Krummahólar 7	** 85 m ²	F	H24, H23	85 m ²	0 m ²
Krummahólar 9	** 85 m ²	F	H24, H23	85 m ²	0 m ²
Krummahólar 11	** 85 m ²	F	H24, H23	85 m ²	0 m ²
Krummahólar 13	** 85 m ²	F	H24, H23	85 m ²	0 m ²
Krummahólar 15	** 85 m ²	F	H24, H23	85 m ²	0 m ²
Krummahólar 17	** 85 m ²	F	H24, H23	85 m ²	0 m ²
Krummahólar 19	** 85 m ²	F	H24, H23	85 m ²	0 m ²
Krummahólar 21	** 85 m ²	F	H24, H23	85 m ²	0 m ²
Krummahólar 23	** 85 m ²	F	H24, H23	85 m ²	0 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Krummahólar 25	** 85 m ²	F	H24, H23	85 m ²	0 m ²
Krummahólar 27	** 85 m ²	F	H24, H23	85 m ²	0 m ²
Krummahólar 29	** 85 m ²	F	H24, H23	85 m ²	0 m ²
Krummahólar 33	** 85 m ²	F	H24, H23	85 m ²	0 m ²
Krummahólar 33-59	0 m ²	M	H24, H23	0 m ²	0 m ²
Krummahólar 33-59	0 m ²	M	H24, H23	0 m ²	0 m ²
Krummahólar 35	** 85 m ²	F	H24, H23	85 m ²	0 m ²
Krummahólar 37	** 85 m ²	F	H24, H23	85 m ²	0 m ²
Krummahólar 39	** 85 m ²	F	H24, H23	85 m ²	0 m ²
Krummahólar 41	** 85 m ²	F	H24, H23	85 m ²	0 m ²
Krummahólar 43	** 85 m ²	F	H24, H23	85 m ²	0 m ²
Krummahólar 45	** 85 m ²	F	H24, H23	85 m ²	0 m ²
Krummahólar 47	** 85 m ²	F	H24, H23	85 m ²	0 m ²
Krummahólar 49	** 114 m ²	F	H24, H23	114 m ²	0 m ²
Krummahólar 51	** 85 m ²	F	H24, H23	85 m ²	0 m ²
Krummahólar 53	** 114 m ²	F	H24, H23	114 m ²	0 m ²
Krummahólar 55	** 85 m ²	F	H24, H23	85 m ²	0 m ²
Krummahólar 57	** 85 m ²	F	H24, H23	85 m ²	0 m ²
Krummahólar 59	** 85 m ²	F	H24, H23	85 m ²	0 m ²



Krummahólar - raðhús

HÚSAGERÐIR

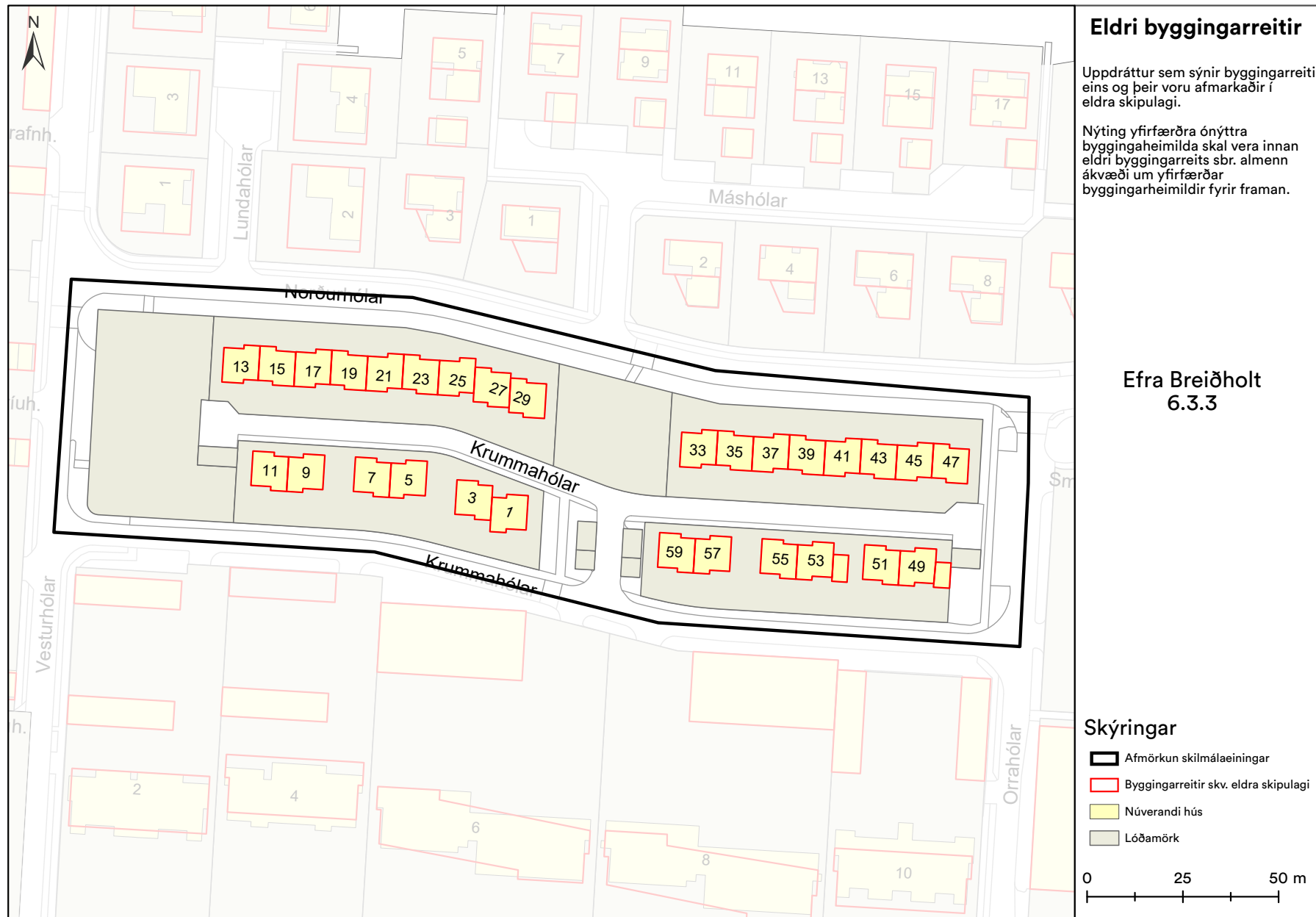
- Raðhús og parhús á einni hæð.



Bílastæðalóðir án byggingarheimilda

BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR

- Bílastæðalóðir án byggingarheimilda.



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.

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 Krummahólar 1-11	1766	510	0.29	120	18	0.37	648
T Krummahólar 13-29	2244	765	0.34	180	27	0.43	972
T Krummahólar 33-47	2028	680	0.34	160	24	0.43	864
T Krummahólar 49-59	1713	568	0.33	120	18	0.41	706
A Án heimilisfangs	1701	0	0	1280	192	0.87	1472

8. Nýbyggingar

- Heimilt er afmarka nýja lóð vestast í einingunni þar sem nú er stórbílastæði og opið svæði. Heimilt er að byggja nýbyggingu á lóðinni, sbr. hverfisskipulagsuppdrátt og þessa skilmála.
- Nýjar uppbyggingarheimildir hafa það að markmiði að nýta landið betur og styrkja byggð, byggðarmynstur og götumynd. Miðað er við að í nýbyggingu sé 12 íbúðir.

- Byggingarmagn fyrir einstakar lóðir kemur fram í töflu um viðbótarbyggingarheimildir og skilmálum fyrir neðan.

Hæðir húsa og hæðafjöldi

- Heimilt er að byggja tvær hæðir, sjá hverfisskipulagsuppdrátt og skýringaruppdrátti fyrir skilmálaeiningu 6.3.3.
- Lágmarkshæð salarhæðar nýbyggingar er 2,7 metrar og almennt skal miða við að salarhæð hverrar hæðar þar fyrir ofan sé að lágmarki 2,7 metrar. Mesta veggshæð tveggja hæða húshluta skal vera 7,5 metrar.

Svalir og skyggni

- Til viðbótar við byggingarmagn A-rýma ofanjarðar er heimild fyrir B-rýmum (svalir, skyggni o.s.frv.) sem mega vera allt að 15% af heildarbyggingarmagni viðbótarbyggingarmagns A-rýma ofanjarðar á hverri lóð, sjá töflu um viðbótarbyggingarheimildir.

Þakgerð og þakfrágangur

- Þakgerð og þakfrágangur er frjáls.
- Heimilt er að nýta þök sem þakgarða.

Innkeyrsla, bílastæði og bílakjallari

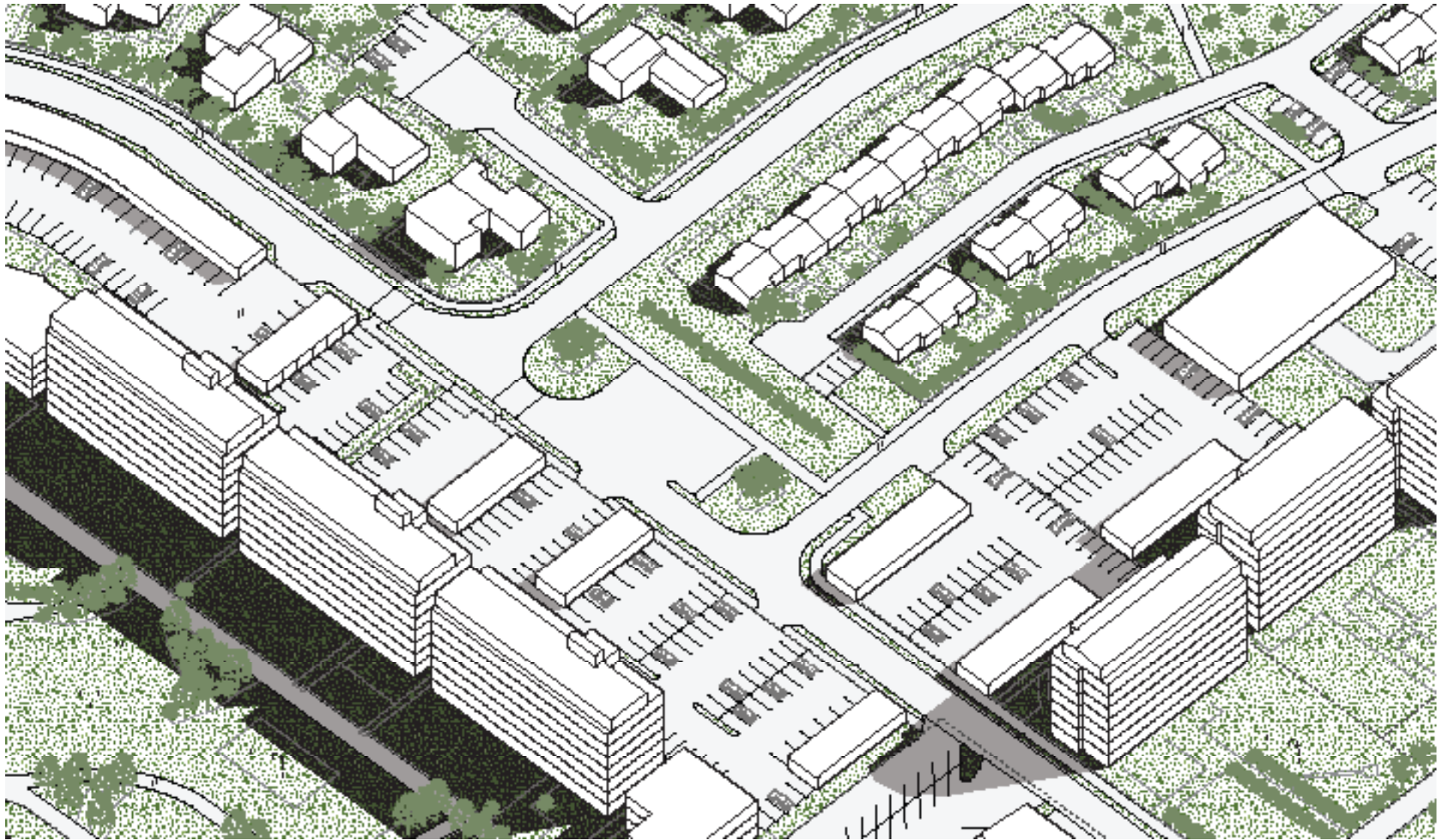
- Sjá skilmála um bílastæði og innkeyslur og sameiginlegar bílageymslur.

Uppbrot og efnisval

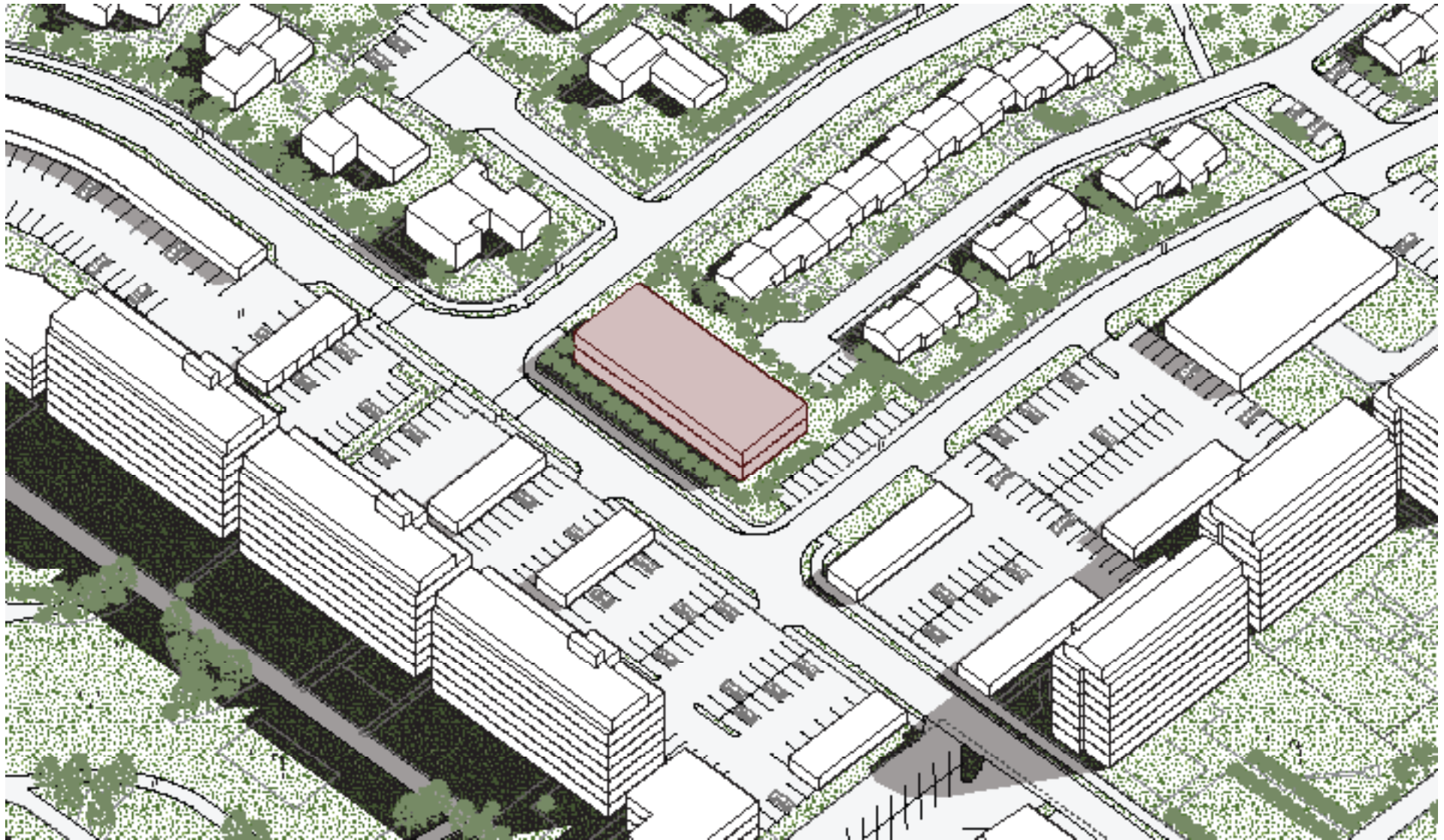
- Uppbrot skal vera í litatónum og/eða efnisvali húshliða. Tryggja skal fjölbreytileika í lit eða efnisvali innan lóðar. Taka skal mið af reglum um algilda hönnun og aðgengi fyrir alla varðandi hönnun og frágang á inngöngum í húsnæði.

Annað

- Fylgja skal viðeigandi leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimildir eru nýttar, s.s. um útfærslu lóða, blágrænar ofanvatnslausnir o.fl., til að tryggja fullnægjandi gæði byggðar.

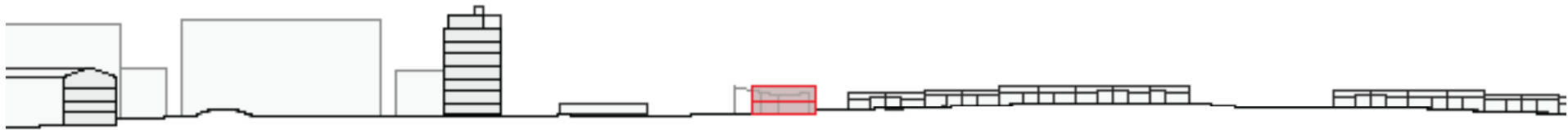
***Krummahólar - ný lóð***

Núverandi ástand.



Krummahólar - ný lóð

Rauðar viðbætur sýna dæmi um mögulega þróun byggðarinnar.

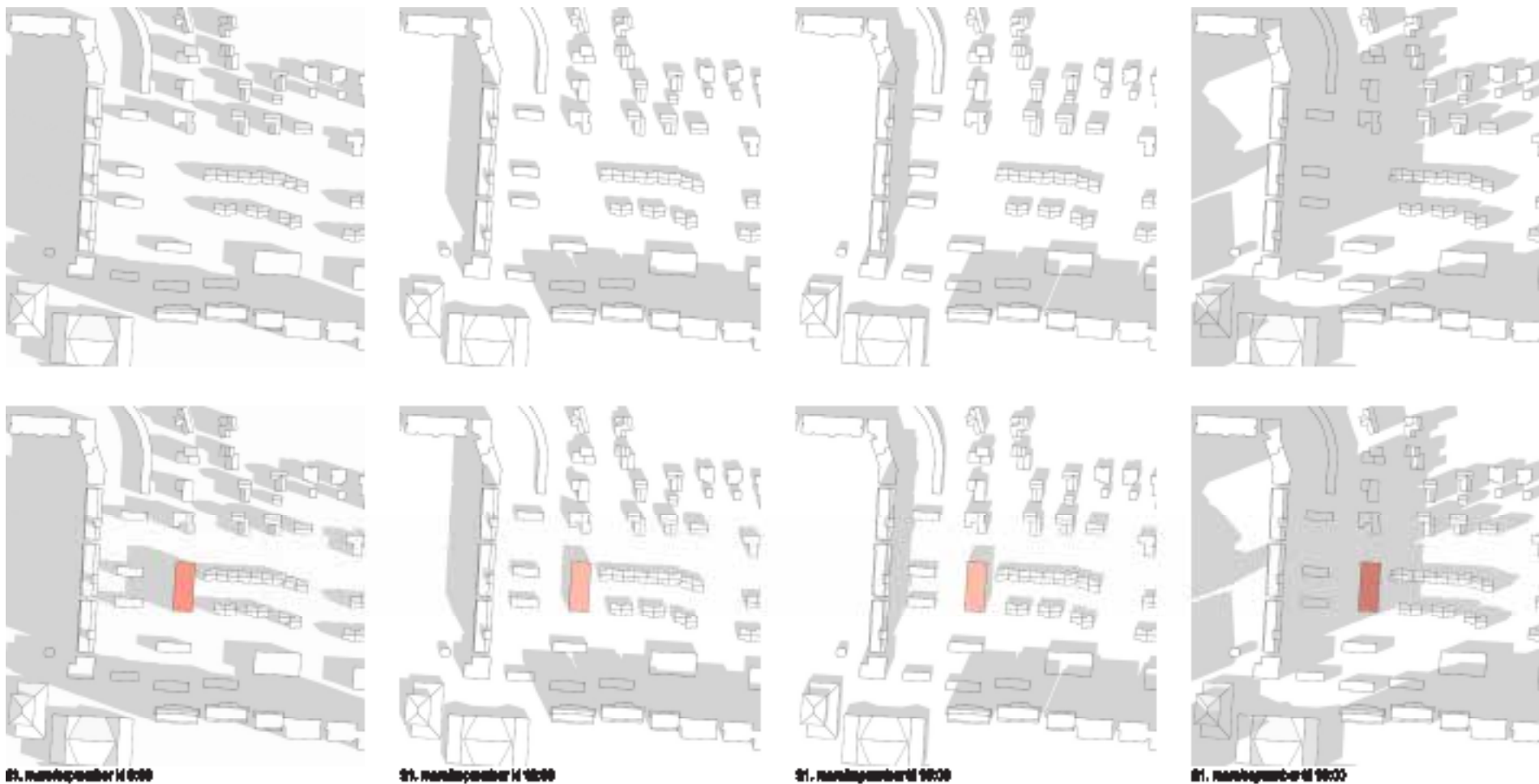
***Krummahólar - sneiðing***

Núverandi ástand ásamt mögulegum viðbótum.



Krummahólar - skuggavarp

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



Krummahólar - skuggavarp

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

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

- Ekki heimilað.

12. Þakgerð og frágangur þaks

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

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

Sjá leiðbeiningar

- [Þakbreytingar](#)

13. Útlitsbreytingar og viðhald

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

Sjá leiðbeiningar

- [Svalir og útlitsbreytingar](#)

14. Kjallari

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

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

- 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 hærrí 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. Ljósvist

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

Sjá leiðbeiningar

- **Ljósvist**

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 nágrannalóð.

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

- 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 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
Krummahólar	0	2	2	Krummahólar 31*	0	3	3
Krummahólar	0	3	3	Krummahólar 33	0	2	2
Krummahólar 1-11	0	8	8	Krummahólar 33*	0	3	3
Krummahólar 13-29	0	9	9	Krummahólar 33-47	0	8	8
Krummahólar 31	0	3	3	Krummahólar 49-59	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 starfsemi í íbúðum.
- Núverandi stórbílastæði, vestast í skilmálaeiningunni, er aflagt. Eins og fram kemur í skilmálalið um nýbyggingar er heimilt að afmarka á svæðinu nýja lóð undir nýbyggingu með 12 íbúðum. Heimilt er að koma fyrir allt að 12 bílastæðum á lóðinni.

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 hverfissskipulagi

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

SKILMÁLAEINING

6.3.4

Breiðholt

Efra Breiðholt

Skilmálaeining

6.3.4 Fjölbýlishús Hólum - Orrahólar 1–5 og S–Þ-hólar





Skilmálaeining 6.3.4
Loftmynd sem sýnir
afmörkun
skilmálaeiningarinnar í
hverfinu.



Um skilmálaeiningu

– Í skilmálaeiningunni 6.3.4 er íbúðabyggð og opið svæði. Skilmálaeiningin er í norðausturluta hverfisins og aðkoma að henni frá Norður- og Suðurhólum sem umvefja eininguna til norðurs, austurs og suðurs. Í skilmálaeiningunni eru lág fjölbýlishús að mestu 3–4 hæða. Húsin standa við Smyrilshóla, Spóahóla, Stelkshóla, Súluhóla, Ugluhóla, Valshóla og Prastarhóla. Húsin raðast saman í þyrpingar með garðsvæði í miðju. Miðsvæðis er óbyggt svæði upprunalega ætlað sem grenndarvöllur. Byggð á reitnum er fastmótuð blokkarbyggð og húsin lítið breytt frá upprunalegri mynd.

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.*
- *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 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

- Fjölbýlishús á þremur til fjórum hæðum.
- Við Orrahóla 7A er dreifistöð Veitna ohf. (16 m² - ein hæð).

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 skilmálatilfaranna um viðbótarbyggingarheimildir.
- Heimilt er að útbúa nýjar íbúðir á jarðhæðum eða í kjöllum 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. skilmálatilfaranna um almenningsskrá. Við hönnun og útfærslu almenningsskrána þarf að huga að þörfum allra, sérstaklega barna, ungmenna og hreyfihamlaðra.
- Lýsing og hönnun mannvirkja, gróðurs og annarra innviða í almenningsskrárum skal auka öryggisástand 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 – 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
Orrahólar 1	** 698 m ²	D	H24, H14	698 m ²	0 m ²
Orrahólar 3	** 764 m ²	D	H24, H14	764 m ²	0 m ²
Orrahólar 5	** 781 m ²	D	H24, H14	781 m ²	0 m ²
Orrahólar 7A	** 16 m ²	AB	H14, H24	16 m ²	0 m ²
Smyrilshólar 2	** 779 m ²	D	H24, H14	779 m ²	0 m ²
Smyrilshólar 4	** 779 m ²	D	H24, H14	779 m ²	0 m ²
Smyrilshólar 6	** 699 m ²	D	H24, H66, H14	699 m ²	0 m ²
Spóahólar 2	** 782 m ²	D	H24, H14	782 m ²	0 m ²
Spóahólar 4	** 780 m ²	D	H24, H14	780 m ²	0 m ²
Spóahólar 6	** 783 m ²	D	H24, H14	783 m ²	0 m ²
Spóahólar 8	** 813 m ²	D	H24, H14	813 m ²	0 m ²
Spóahólar 10	** 767 m ²	D	H24, H14	767 m ²	0 m ²
Spóahólar 12	** 773 m ²	D	H24, H14	773 m ²	0 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Spóahólar 14	** 772 m ²	D	H24, H14	772 m ²	0 m ²
Spóahólar 16	** 765 m ²	D	H24, H14	765 m ²	0 m ²
Spóahólar 18	** 764 m ²	D	H24, H14	764 m ²	0 m ²
Spóahólar 20	** 661 m ²	D	H24, H14	661 m ²	0 m ²
Stelkshólar 2	** 759 m ²	D	H24, H14	759 m ²	0 m ²
Stelkshólar 4	** 763 m ²	D	H24, H14	763 m ²	0 m ²
Stelkshólar 6	** 664 m ²	D	H24, H14	664 m ²	0 m ²
Stelkshólar 8	** 719 m ²	D	H24, H14	719 m ²	0 m ²
Stelkshólar 8-12	** 130 m ²	D	H24, H14	130 m ²	0 m ²
Stelkshólar 10	** 715 m ²	D	H24, H14	715 m ²	0 m ²
Stelkshólar 12	** 868 m ²	D	H24, H14	868 m ²	0 m ²
Súluhólar 2	** 974 m ²	D	H24, H14	974 m ²	0 m ²
Súluhólar 2-6	** 87 m ²	D	H24, H14	87 m ²	0 m ²
Súluhólar 4	** 978 m ²	D	H24, H14	978 m ²	0 m ²
Súluhólar 6	** 647 m ²	D	H24, H14	647 m ²	0 m ²
Ugluhólar 2	** 647 m ²	D	H24, H14	647 m ²	0 m ²
Ugluhólar 2-6	** 260 m ²	D	H24, H14	260 m ²	0 m ²
Ugluhólar 4	** 737 m ²	D	H24, H14	737 m ²	0 m ²
Ugluhólar 6	** 723 m ²	D	H24, H14	723 m ²	0 m ²
Ugluhólar 8	** 773 m ²	D	H24, H14	773 m ²	0 m ²
Ugluhólar 8-12	** 210 m ²	D	H24, H14	210 m ²	0 m ²
Ugluhólar 10	** 773 m ²	D	H24, H14	773 m ²	0 m ²
Ugluhólar 12	** 773 m ²	D	H24, H14	773 m ²	0 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Valshólar 2	** 788 m ²	D	H24, H14	788 m ²	0 m ²
Valshólar 4	** 788 m ²	D	H24, H14	788 m ²	0 m ²
Valshólar 6	** 788 m ²	D	H24, H14	788 m ²	0 m ²
Prastarhólar 6	** 123 m ²	D	H24, H14	123 m ²	0 m ²
Prastarhólar 6	** 770 m ²	D	H24, H66, H14	770 m ²	0 m ²
Prastarhólar 8	** 770 m ²	D	H24, H14	770 m ²	0 m ²
Prastarhólar 8	** 123 m ²	D	H24, H14	123 m ²	0 m ²
Prastarhólar 10	** 770 m ²	D	H24, H66, H14	770 m ²	0 m ²
Prastarhólar 10	** 123 m ²	D	H24, H14	123 m ²	0 m ²

Prastarhólar 6

– Heimilt er að breyta sameiginlegu þjónustuherbergi í sjálfstæða íbúð sem byggingarnefnd samþykkir, slíkt er þó einungis heimilt með einróma samþykki fullskipaðs húsfélags.

AB**Annað****Orrahólar 7A
HÚSAGERÐIR**

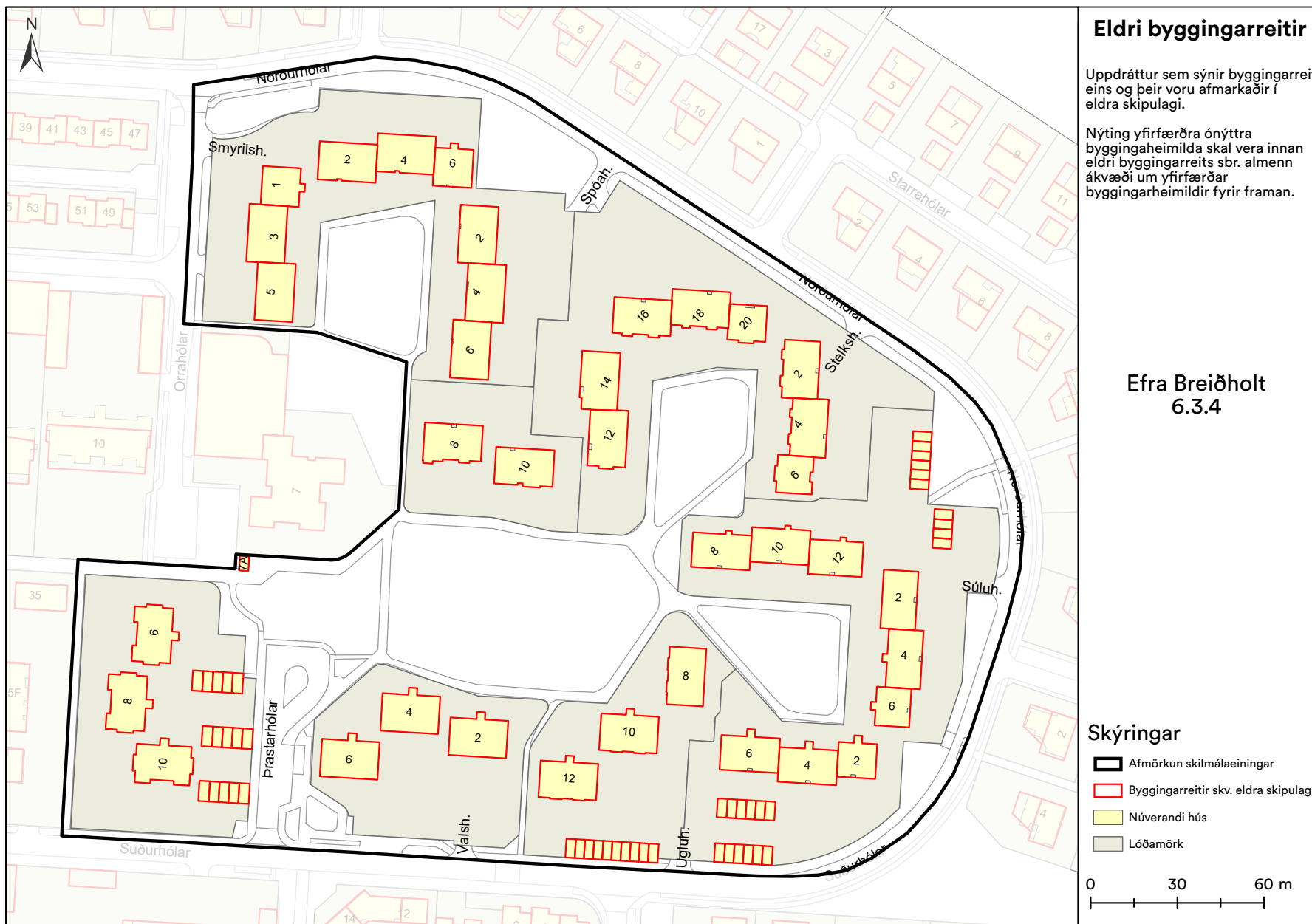
– Spennistöð á einni hæð.

D

Orra-, Smyrils-, Spóa-, Stelks-, Súlu-, Uglu-, Vals- og Prastahólar - fjölbýlishús

HÚSAGERÐIR

– Fjölbýlishús á þremur hæðum.



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.

Sjá leiðbeiningar

- [Fjölbýlishús án lyftu](#)

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 Spóahólar 2				382	58		
^A Orrahólar 5				384	58		
^A Orrahólar 3				383	58		
^A Orrahólar 1				331	50		
^A Smyrilshólar 2				384	58		
^A Smyrilshólar 4				382	58		
^A Smyrilshólar 6				329	50		
^A Spóahólar 4				383	58		
^A Spóahólar 6				382	58		
Orrahólar 1-5, Smyrilshólar 2-6, Spóahólar 2-6	7807	6845	0.88	3340	501	1.37	10686
^A Spóahólar 18				371	56		
^A Spóahólar 20				312	47		

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
^A Spóahólar 14				379	57		
^A Spóahólar 16				372	56		
^A Spóahólar 12				377	57		
^A Stelkshólar 2				372	56		
^A Stelkshólar 4				371	56		
^A Stelkshólar 6				313	47		
Spóahólar 12-20, Stelkshólar 2-6	8269	5921	0.72	2867	430	1.11	9218
^A Spóahólar 8				378	57		
^A Spóahólar 10				371	56		
Spóahólar 8-10	2552	1580	0.62	749	112	0.96	2441
^A Stelkshólar 12				373	56		
^A Súluhólar 2				391	59		
^A Stelkshólar 8				363	55		
^A Stelkshólar 10				364	55		
^A Súluhólar 4				396	60		
^A Ugluhólar 6				369	56		
^A Ugluhólar 4				368	56		
^A Ugluhólar 2				315	48		
^A Súluhólar 6				313	47		
Stelkshólar 8-12, Súluhólar 2-6, Ugluhólar 2-6	9600	7485	0.78	3252	488	1.17	11225
^A Ugluhólar 10				382	58		
^A Ugluhólar 12				381	58		

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
^A Ugluhólar 8				375	57		
Ugluhólar 8-12	3856	2529	0.66	1138	171	1	3838
^A Valshólar 6				386	58		
^A Valshólar 4				386	58		
^A Valshólar 2				386	58		
Valshólar 2-6	3746	2364	0.63	1158	174	0.99	3696
^A Prastarhólar 10				381	58		
^A Prastarhólar 8				381	58		
^A Prastarhólar 6				380	57		
Prastarhólar 6-10	5019	2679	0.53	1142	171	0.8	3992

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 sérarafnotareit hvarra 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 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 hverfissskipulags 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 hverfissskipulags 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 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 Orrahóla 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 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 hverfissskipulagsuppdrætti. 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 sérnotafatar skal koma fram á samþykktum aðaluppdráttum eða mæliblöðum. Eigendur skulu annast sérfrágang og viðhald þeirra.
- Ekki er heimilt að ráðstafa sérnotaflötum 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 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 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 endurteknar í öðrum skilmálaliðum hverfisskipulags eftir því sem við á.

- Stofnlagnir Veitna liggja um skilmálaeininguna. Á skipulagsupprætti hefur verið afmarkað helgunarsvæði í kringum lögnina, merkt kvaðir á upprætti.
- Óheimilt er að raska landi á helgunarsvæði stofnagna 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.

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 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.

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 Orrahóla 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 skipulagsyfirköld 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

- 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 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
Orrahólar 1-5, Smyrilshólar 2-6, Spóahólar 2-6	0	78	78	Stelkshólar 8-12, Súluhólar 2-6, Ugluhólar 2-6	0	66	66
Spóahólar 12-20, Stelkshólar 2-6	0	77	77	Ugluhólar 8-12	0	26	26
Spóahólar 8-10	0	21	21	Valshólar 2-6	0	26	26
				Prastarhólar 6-10	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.
- Ekki er gerð krafa um að bílastæðum sé fjölgað innan lóðar vegna nýrra íbúða í fjöleignarhúsi (séríbúða). Við nýja uppbyggingu skal fjöldi bílastæða á lóð fylgja ákvæðum gildandi aðalskipulags og bíla- og hjólastæðareglum Reykjavíkur. Ef bílastæðum fjölga með nýjum íbúðum skulu ný bílastæði vera í beinum tengslum við bílastæði sem fyrir eru. Ekki er heimilt að fjölga innkeyrslum að lóðinni.
- Óheimilt er að fjölga bílastæðum innan lóðar vegna starfsemi í íbúðum.

37. Sameiginleg bílageymsla

- Ekki heimilað.

38. Hjólastæði

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

39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir

- Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

40. Vindafarir

- 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.

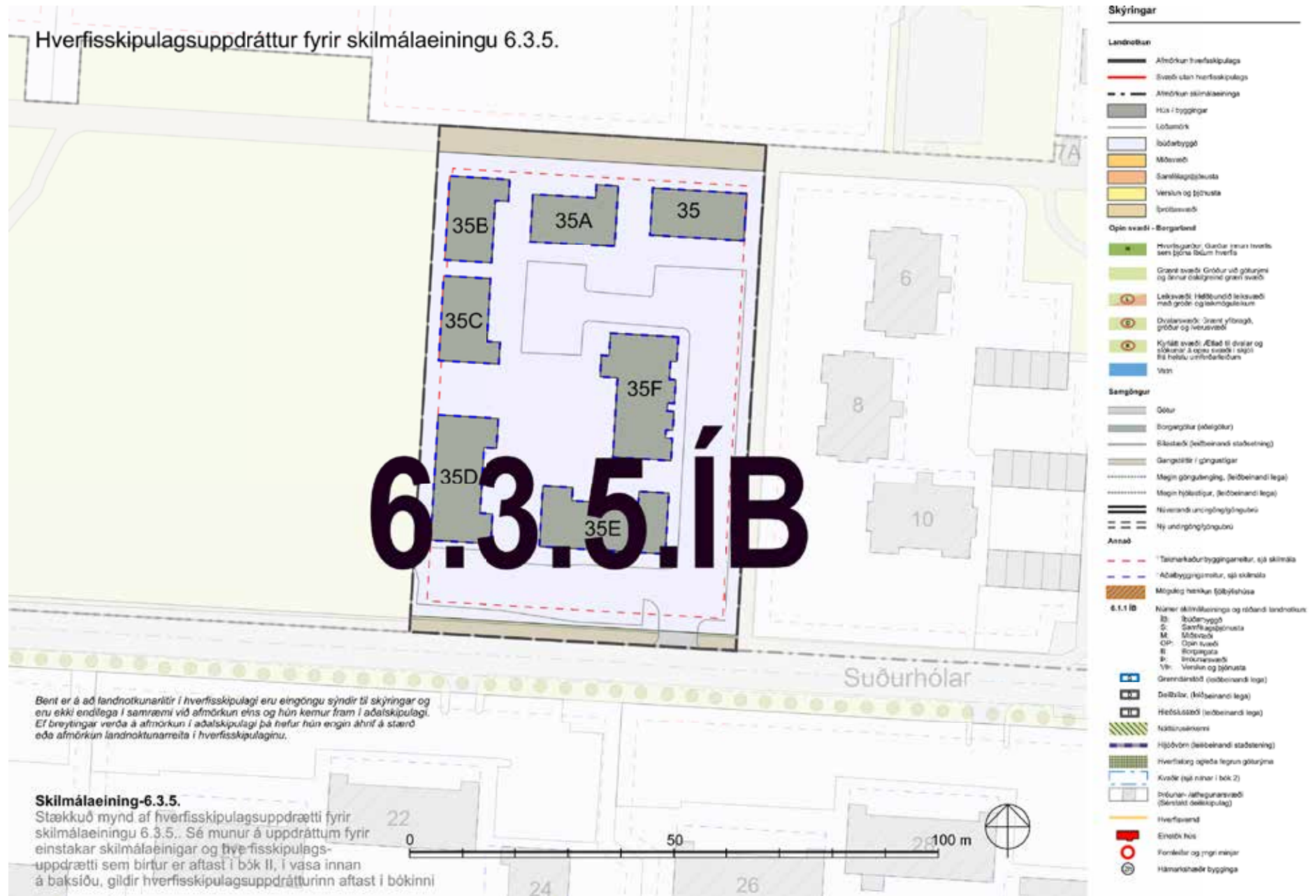
SKILMÁLAEINING

6.3.5

Breiðholt
Efra Breiðholt

Skilmálaeining
6.3.5 Suðrhólar 35





Skilmálaeining 6.3.5
Loftmynd sem sýnir
afmörkun
skilmálaeiningarinnar í
hverfinu.



Um skilmálaeiningu

– Í skilmálaeiningu 6.3.5 er eingöngu íbúðabyggð. Skilmálaeiningin nær yfir lóðina Suðurlátar 35 og afmarkast af Suðurlátum til suðurs, fjölbýlishúsum við Krummahóla til norðurs, Prastarhólum til austurs og opnu svæði til vesturs. Aðkoma er frá Suðurlátum. Í skilmálaeiningunni eru fjölbýlis- og raðhús fyrir fatlaða, öryrkja og aldraða. Húsin standa á einni lóð. Um er að ræða sex fjölbýlishús á tveimur hæðum með samtals 28 íbúðum auk raðhúss á einni hæð með þremur íbúðum. Byggð á reitnum er nýleg og fastmótuð.

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.*
 - *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 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

- Fjölbýlishús á tveimur hæðum og raðhús á einni hæð.

3. Verslun og þjónusta

– Í skilmálaeiningunni er ekki skilgreint verslunar- eða þjónustuhúsnæði.

4. Fjölgun íbúða

– Ekki er heimilt að fjölga íbúðum í núverandi húsum.

5. Lýðheilsa

– Til að stuðla að bættri lýðheilsu þarf að tryggja gott aðgengi um allt svæðið fyrir gangandi vegfarendur. Aðgengi þarf að vera sérstaklega gott að 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 yfirfærast í hverfisskipulag. Í töflunni að aftan eru birtar yfirfærðar byggingarheimildir, tilvísanir í skilmála sem yfirfærast og upplýsingar um brúttóflatarmál bygginga, skv. fasteignaskrá og landupplýsingum Reykjavíkur (LUKR).

– Í töflunni er vísað í útskýringar sem lýsa yfirfærðri byggingarheimild og því hvernig mismunur á brúttóflatarmáli og yfirfærðum byggingarheimildum er fundinn út. Útskýringarnar eru birtar fyrir aftan töfluna.

– Þeir fyrirvarar eru gerðir að upplýsingar um brúttóflatarmál, eins og það birtist í lið B í töflu, geta verið rangar bæði hjá fasteignaskrá og LUKR en bent er á að fasteignareigandi sem hyggst nýta sér yfirfærðar ónýttar byggingarheimildir ber ábyrgð á því að brúttóflatarmál fasteignar sé rétt

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

– Í þeim tilfellum þar sem ósamræmi er milli byggingarheimilda eldra deiliskipulags sem yfirfærðar eru í hverfisskipulag og nýrra heimilda sem veittar eru í hverfisskipulagi, gilda þær heimildir sem eru rýmri.

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

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

– Í þeim tilfellum þar sem byggingarmagn húsa er meira en segir í skilmálum í yfirfærðu deiliskipulagi eða engar byggingarheimildir yfirfærast, gilda samþykktir aðaluppdrættir. Aftast í bók II er að finna skrá yfir deiliskipulag þaðan sem yfirfærðar byggingarheimildir flytjast.

Yfirlýsing byggingsheimilda

- Y** Yfirlýst byggingsmagn (m²) úr eldra deiliskipulagi
- Ú** Útskýring – útlísta á yfirlýstingum 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
Suðurrhólar 35	321 m ²	G	H24, H43	332 m ²	0 m ²
Suðurrhólar 35A	320 m ²	G	H24, H43	313 m ²	7 m ²
Suðurrhólar 35B	320 m ²	G	H24, H43	313 m ²	7 m ²
Suðurrhólar 35C	320 m ²	G	H24, H43	313 m ²	7 m ²
Suðurrhólar 35D	485 m ²	G	H24, H43	485 m ²	0 m ²
Suðurrhólar 35E	485 m ²	G	H24, H43	485 m ²	0 m ²
Suðurrhólar 35F	337 m ²	AB	H24, H43, H54, H58	275 m ²	62 m ²

AB

Annað

Suðurrhólar 35F

– Hámarkshæð yfir gólfi jarðhæðar er 4,5m

- Heimilt er að byggja tröppur, staka byggingarhluta, s.s. skyggni og þakskegg, lítillaga út fyrir byggingarreit.

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

- Þakform er frjálst.

- Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir þak eins og skorsteinar, þakpluggar og loftnet mega þó fara upp fyrir hámarkshæð þaks.

HÚSAGERÐIR

- Raðhús á einni hæð ásamt frístandandi geymslu.

BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR

- Öll stæði innan lóðar eru sameiginleg íbúum húsanna á lóðinni.

- 19 stæði af 40 skulu vera fyrir fatlaða.

KVAÐIR

- Kvöð er um 1 til 1,5 metra breitt gróðurbelti austast á lóðinni til að skerma bílastæði og byggðina af.

- Kvöð er á lóðinni um að íbúðirnar skulu vera fyrir fatlaða íbúa, öryrkja og eldri borgara.

G

Suðurrhólar 35 - rað- og fjölbýlishús

- Hámarkshæð nýbyggingar yfir gólfi jarðhæðar er 7.5m

- Heimilt er að byggja tröppur, svalir og svalaganga ásamt stökum byggingarhlutum, s.s. skyggni og þakskegg, lítillaga út fyrir byggingarreit.

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

- Þakform er frjálst.

- Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir þak eins og skorsteinar, þakpluggar og loftnet mega þó fara upp fyrir hámarkshæð þaks.

KVAÐIR

- Kvöð er um 1 til 1,5 metra breitt gróðurbelti austast á lóðinni til að skerma bílastæði og byggðina af.

- Kvöð er á lóðinni um að íbúðirnar skuli vera fyrir fatlaða íbúa, öryrkja og eldri borgara.

BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR

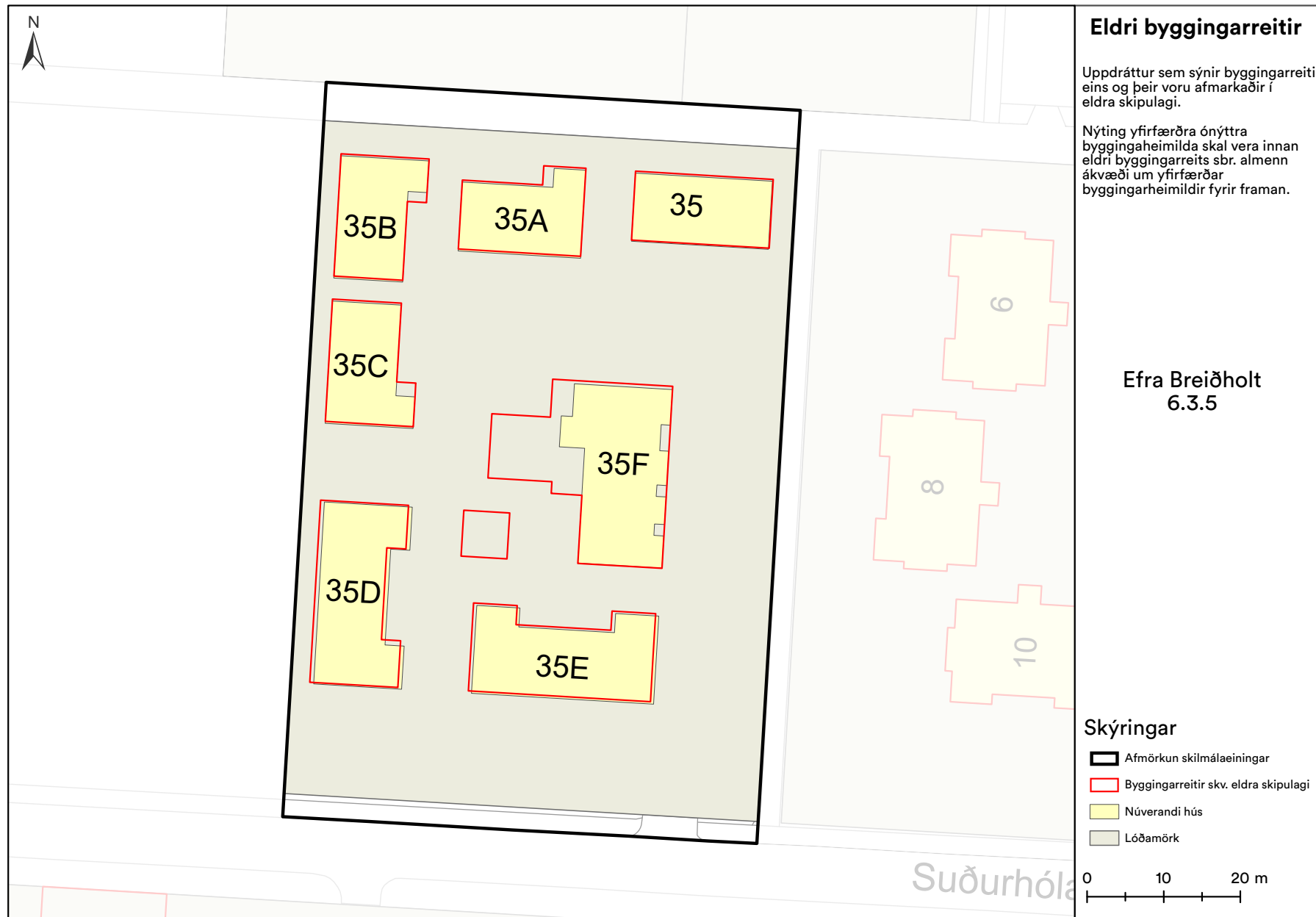
- Öll stæði innan lóðar eru sameiginleg íbúum húsanna á lóðinni.
- 19 stæði af 40 skulu vera fyrir fatlaða.

HÚSAGERÐIR

- Fjölbýlishús á tveimur hæðum.

Suðurrhólar 35D

- Heimild var ranglega skráð í deiliskipulagi og hefur verið leiðrétt í hverfisskipulagi, er sú leiðrétting byggð á mæliblaði sem er í gildi.
- Í Deiliskipulaginu var skráð heimild fyrir þessu húsi 560 m² (hús G samkvæmt eldri uppdrætti), vegna rangra upplýsinga á breidd hússins. Raunveruleg heimild hússins ætti að vera 485 m².
- Á deiliskipulagi er breidd hússins skráð 14,70 m en er breidd hússins er 11,5 samkvæmt mæliblaði.



7. Viðbótarbyggingarheimildir

- Viðbyggingar eru ekki skilgreindar innan skilmálaeiningarinnar.

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

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 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 lóðaruppdráttur 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.

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 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.

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 hverfissskipulags 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, hverfissskipulagi, 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 hverfissskipulag.
- 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 hverfissskipulag úr eldra deiliskipulagi, þ.m.t. kvaðir, koma fram í skilmálalið um yfirfærðar byggingarheimildir. Auk þess geta tiltekna kvaðir verið endurteknar í öðrum skilmálaliðum hverfissskipulags 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.

Fjölbýli

- Heimilt er að byggja skýli, gerði eða geymslu fyrir úrgang innan lóðar, sbr. skilmála um aðrar byggingar á lóð. Einnig er heimilt að koma fyrir gámum á yfirborði eða djúpgámum. Fylgja skal hönnunarviðmiðum um úrgangslausnir við íbúðarhúsnæði sem umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar hefur gefið út.
- Tilgangur heimildarinnar er að gera flokkun endurvinnslufna 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 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.

- 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 almenningsrymum, opnum svæðum, götum og stígum.

Sjá leiðbeiningar

- [Blágrænar ofanvatnslausnir](#)

30. Verndarákvæði

- Í skilmálaeiningunni eru engin friðuð eða friðlýst hús.

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

31. Fornleifar

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

32. Náttúrusérkenni

- Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.

33. 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
Suðurlágar 35, 35A, 35B, 35C, 35D, 35E, 35F	0	40	40

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

37. Sameiginleg bílageymsla

- Ekki heimilað.

38. Hjólastæði

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

39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir

- Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

40. Vindafar

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

Deiliskipulag fellt úr gildi

Upplýsingar um deiliskipulag sem fellt er úr gildi með hverfissskipulagi

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

SKILMÁLAEINING

6.3.6

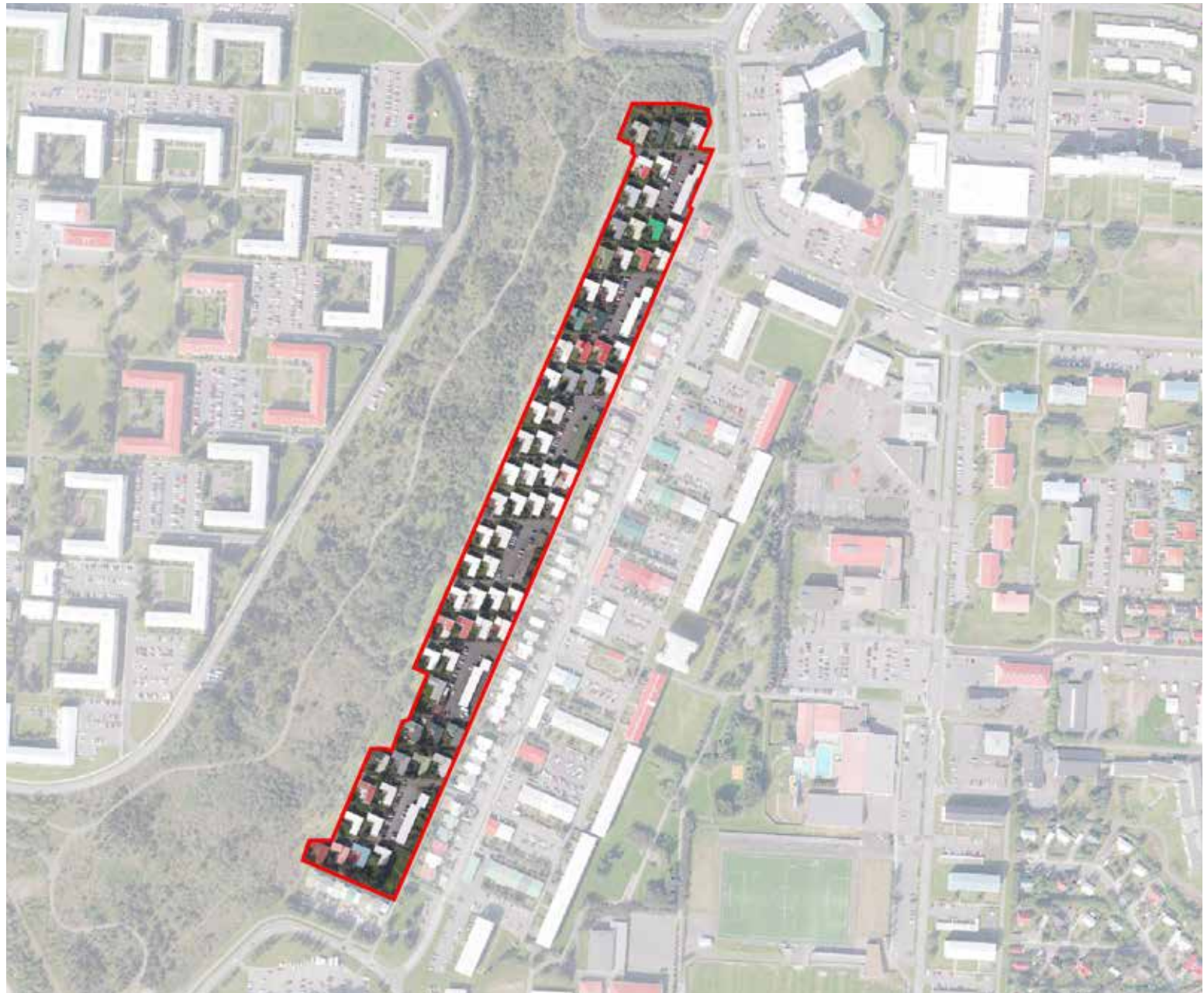
Breiðholt
Efra Breiðholt

Skilmálaeining
6.3.6 Vesturberg og Vesturhólar - vinkilhús





Skilmálaeining 6.3.6
Loftmynd sem sýnir
afmörkun
skilmálaeiningarinnar í
hverfinu.



Um skilmálaeiningu

– Í skilmálaeiningu 6.3.6 er eingöngu íbúðabyggð. Skilmálaeiningin myndar vesturjaðar hverfisins að opnu svæði í brekkunni niður að Neðra-Breiðholti. Í einingunni eru tvær húsgerðir sem eru eins í meginatriðum en misstórar að flatarmáli. Um er að ræða vinkilformuð einbýlishús sem stallast niður brekkuna og eru í upprunalegum skilmálum nefnd gerðishús. Yfirleitt eru fjögur hús saman á einni lóð. Aðkoma að flestum húsanna er um aðkomugötur frá Vesturbergi en einnig frá Vesturhólum. Kjallari er undir þeim hluta húsa sem eru neðar í brekkunni. Byggðar hafa verið sólstofur við nokkur hús. Ein breyting hefur verið gerð á deiliskipulagi innan einingarinnar vegna skúrbyggingar.

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. ofanvatnslaussnir, gróður og meðhöndlun úrgangs innan lóðar.*

- *Í leiðbeiningum hverfisskipulags er að finna nánari útlístu 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

- Vinkilformuð einbýlishús (í upprunalegum skilmálum nefnd gerðishús), yfirleitt fjögur saman á einni lóð. Kjallari er undir þeim hluta húsa sem eru neðar í brekkunni. Bygðar hafa verið sólstofur við nokkur hús.

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. 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 – 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** Ónýtta byggingarmagn (m²) sem yfirlýsingar úr eldra deiliskipulagi
- * Óstaðfest tala
- ** Byggt yfirlýsingar, þarfnast staðfestingar

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Vesturberg 13	** 179 m ²	P	H9, H7	179 m ²	0 m ²
Vesturberg 13-35	** 351 m ²	P	H9, H7	351 m ²	0 m ²
Vesturberg 15	** 189 m ²	P	H9, H7	189 m ²	0 m ²
Vesturberg 17	** 204 m ²	P	H9, H7	204 m ²	0 m ²
Vesturberg 19	** 196 m ²	P	H9, H7	196 m ²	0 m ²
Vesturberg 21	** 194 m ²	P	H9, H7	194 m ²	0 m ²
Vesturberg 23	** 186 m ²	P	H9, H7	186 m ²	0 m ²
Vesturberg 25	** 187 m ²	P	H9, H7	187 m ²	0 m ²
Vesturberg 27	** 204 m ²	P	H9, H7	204 m ²	0 m ²
Vesturberg 29	** 210 m ²	P	H9, H7	210 m ²	0 m ²
Vesturberg 31	** 209 m ²	P	H9, H7	209 m ²	0 m ²
Vesturberg 33	** 210 m ²	P	H9, H7	210 m ²	0 m ²
Vesturberg 35	** 209 m ²	P	H9, H7	209 m ²	0 m ²
Vesturberg 53	** 203 m ²	P	H9, H7	203 m ²	0 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Vesturberg 53-71	** 335 m ²	P	H9, H7	335 m ²	0 m ²
Vesturberg 55	** 203 m ²	P	H9, H7	203 m ²	0 m ²
Vesturberg 57	** 203 m ²	P	H9, H7	203 m ²	0 m ²
Vesturberg 59	** 305 m ²	P	H9, H7	305 m ²	0 m ²
Vesturberg 61	** 253 m ²	P	H9, H7	253 m ²	0 m ²
Vesturberg 63	** 190 m ²	P	H9, H7	190 m ²	0 m ²
Vesturberg 65	** 195 m ²	P	H9, H7	195 m ²	0 m ²
Vesturberg 67	** 195 m ²	P	H9, H7	195 m ²	0 m ²
Vesturberg 69	** 193 m ²	P	H9, H7	193 m ²	0 m ²
Vesturberg 71	** 193 m ²	P	H9, H7	193 m ²	0 m ²
Vesturberg 89	** 186 m ²	P	H9, H7	186 m ²	0 m ²
Vesturberg 89-111	** 352 m ²	P	H9, H7	352 m ²	0 m ²
Vesturberg 91	** 186 m ²	P	H9, H7	186 m ²	0 m ²
Vesturberg 93	** 186 m ²	P	H9, H7	186 m ²	0 m ²
Vesturberg 95	** 186 m ²	P	H9, H7	186 m ²	0 m ²
Vesturberg 97	** 199 m ²	P	H9, H7	199 m ²	0 m ²
Vesturberg 99	** 205 m ²	P	H9, H7	205 m ²	0 m ²
Vesturberg 101	** 199 m ²	P	H9, H7	199 m ²	0 m ²
Vesturberg 103	** 247 m ²	P	H9, H7	247 m ²	0 m ²
Vesturberg 105	** 185 m ²	P	H9, H7	185 m ²	0 m ²
Vesturberg 107	** 185 m ²	P	H9, H7	185 m ²	0 m ²
Vesturberg 109	** 185 m ²	P	H9, H7	185 m ²	0 m ²
Vesturberg 111	** 185 m ²	P	H9, H7	185 m ²	0 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Vesturberg 129	** 186 m ²	P	H9, H7	186 m ²	0 m ²
Vesturberg 129-151	** 351 m ²	P	H9, H7	351 m ²	0 m ²
Vesturberg 131	** 186 m ²	P	H9, H7	186 m ²	0 m ²
Vesturberg 133	** 187 m ²	P	H9, H7	187 m ²	0 m ²
Vesturberg 135	** 186 m ²	P	H9, H7	186 m ²	0 m ²
Vesturberg 137	** 189 m ²	P	H9, H7	189 m ²	0 m ²
Vesturberg 139	** 189 m ²	P	H9, H7	189 m ²	0 m ²
Vesturberg 141	** 182 m ²	P	H9, H7	182 m ²	0 m ²
Vesturberg 143	** 189 m ²	P	H9, H7	189 m ²	0 m ²
Vesturberg 145	** 227 m ²	P	H9, H7	227 m ²	0 m ²
Vesturberg 147	** 187 m ²	P	H9, H7	187 m ²	0 m ²
Vesturberg 149	** 187 m ²	P	H9, H7	187 m ²	0 m ²
Vesturberg 151	** 187 m ²	P	H9, H7	187 m ²	0 m ²
Vesturberg 169	** 181 m ²	P	H9, H7	181 m ²	0 m ²
Vesturberg 169-191	** 347 m ²	P	H9, H7	347 m ²	0 m ²
Vesturberg 171	** 194 m ²	P	H9, H7	194 m ²	0 m ²
Vesturberg 173	** 190 m ²	P	H9, H7	190 m ²	0 m ²
Vesturberg 175	267 m ²	P	H9, H57, H7	249 m ²	18 m ²
Vesturberg 177	** 188 m ²	P	H9, H7	188 m ²	0 m ²
Vesturberg 179	** 188 m ²	P	H9, H7	188 m ²	0 m ²
Vesturberg 181	** 195 m ²	P	H9, H7	195 m ²	0 m ²
Vesturberg 183	** 188 m ²	P	H9, H7	188 m ²	0 m ²
Vesturberg 185	** 186 m ²	P	H9, H7	186 m ²	0 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Vesturberg 187	** 186 m ²	P	H9, H7	186 m ²	0 m ²
Vesturberg 189	** 186 m ²	P	H9, H7	186 m ²	0 m ²
Vesturberg 191	** 186 m ²	P	H9, H7	186 m ²	0 m ²
Vesturhólar 1	** 181 m ²	P	H9, H7	181 m ²	0 m ²
Vesturhólar 1-23	** 352 m ²	P	H9, H7	352 m ²	0 m ²
Vesturhólar 3	** 181 m ²	P	H9, H7	181 m ²	0 m ²
Vesturhólar 5	** 181 m ²	P	H9, H7	181 m ²	0 m ²
Vesturhólar 7	** 181 m ²	P	H9, H7	181 m ²	0 m ²
Vesturhólar 9	** 186 m ²	P	H9, H7	186 m ²	0 m ²
Vesturhólar 11	** 185 m ²	P	H9, H48, H7	185 m ²	0 m ²
Vesturhólar 13	** 176 m ²	P	H9, H7	176 m ²	0 m ²
Vesturhólar 15	** 176 m ²	P	H9, H7	176 m ²	0 m ²
Vesturhólar 17	** 294 m ²	P	H9, H7	294 m ²	0 m ²
Vesturhólar 19	** 249 m ²	P	H9, H7	249 m ²	0 m ²
Vesturhólar 21	** 198 m ²	P	H9, H7	198 m ²	0 m ²
Vesturhólar 23	** 218 m ²	P	H9, H7	218 m ²	0 m ²

P

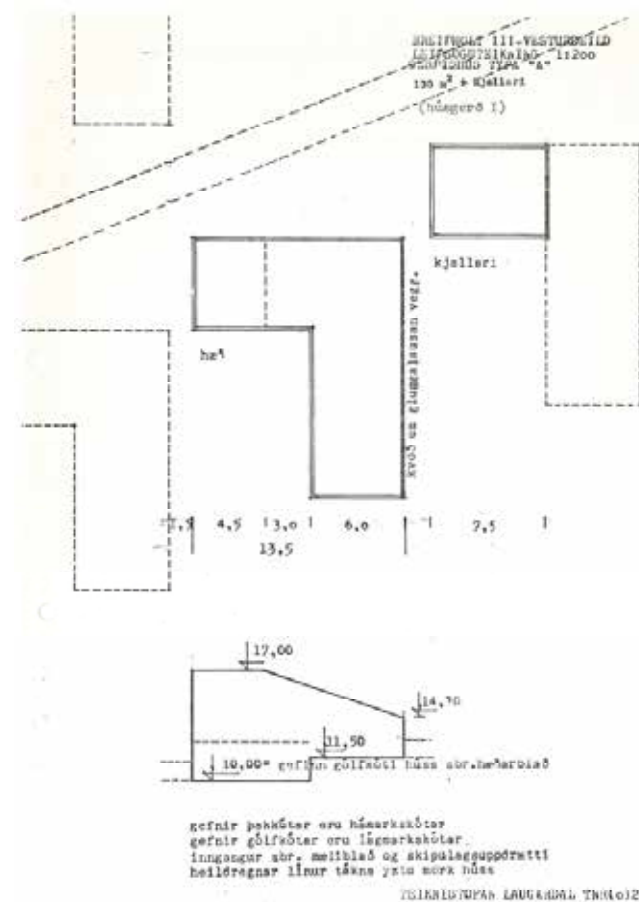
Vesturberg og Vesturhólar - vinkilhús

Gólfkóti húss sbr. hæðarblað	10 m
Fyrsti pallur	11.5 m
Þakkóti	14.3 m

Hámarksþakkóti

17 m

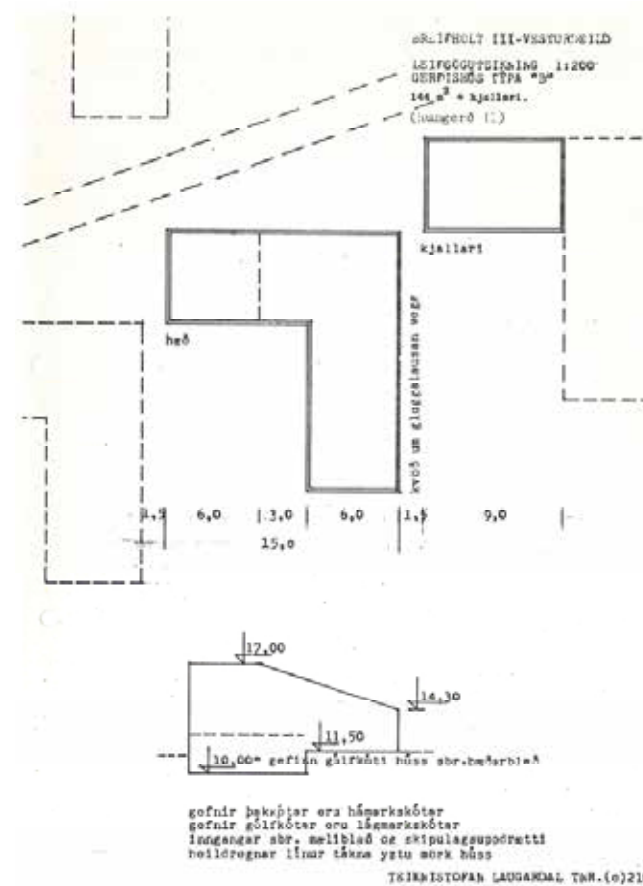
- Gerðishús típa A.
- Húsagerð I. sbr leiðsöguteikn. nr. (O)209 frá eldri skilmálum.
- Heildarstærð húss er 133m² auk kjallara.

**Gerðishús, húsagerð I - típa A**

Skýringamynd-209

- Gerðishús típa B.
- Húsagerð II. sbr leiðsöguteikn. nr. (O)210.
- Heildarstærð húss 144m² auk kjallara.
- Kvöð er um gluggalausan vegg sem snýr að garði næsta gerðishúss.

-Vegghæð við leiksvæði skal ekki vera meiri en 2.5m yfir gólfi bílskúrs.



Gerðishús, húsagerð II - típa B

Skýringamynd - 210

HÚSAGERÐIR

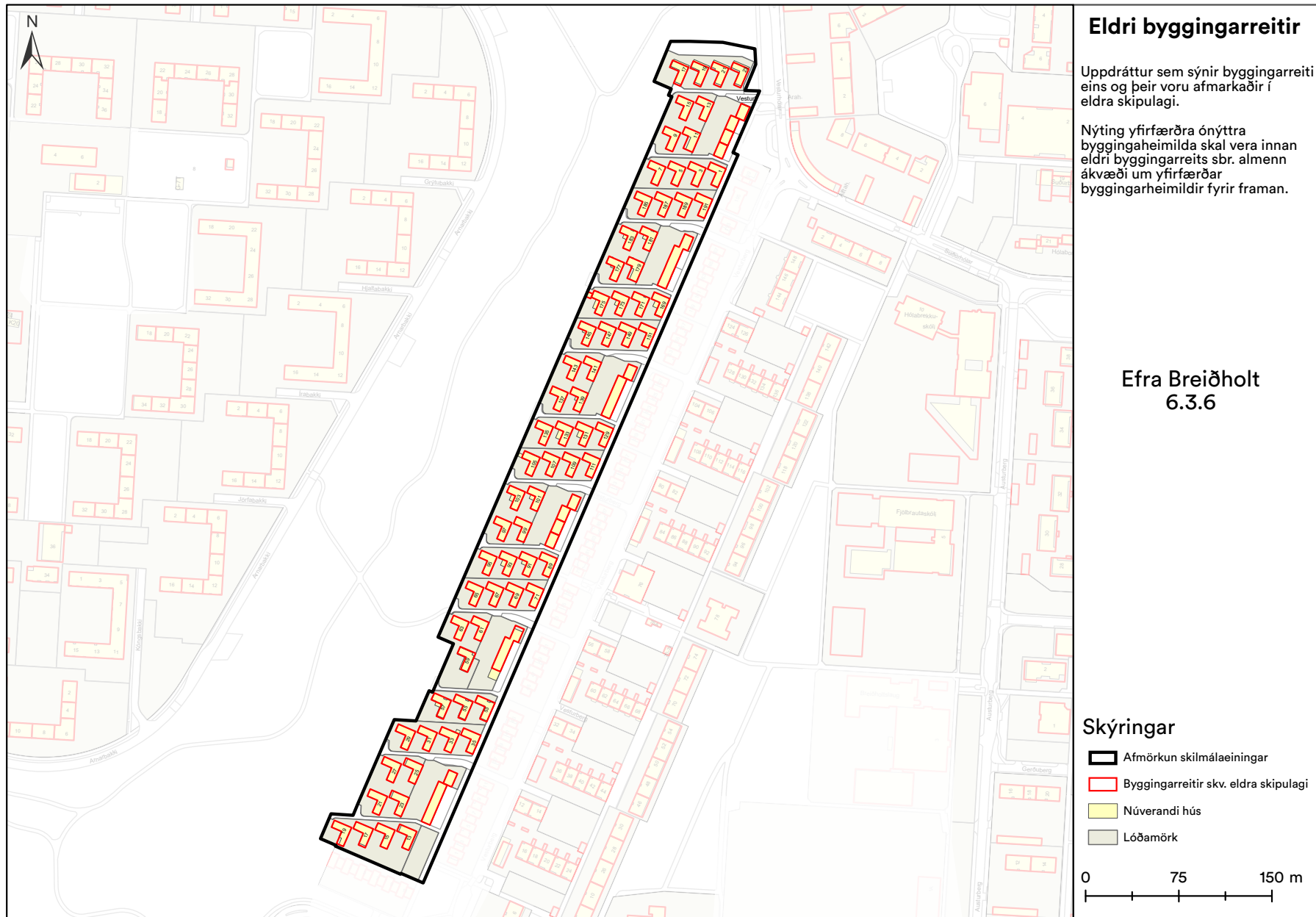
- Einbýlishús á einni hæð með kjallara að hluta, ásamt stakstæðri bílageymslu.

Vesturberg 175

- Heimild er fyrir skúrbyggingu við vesturhlið hússins að stærð 4.15 m x 4.5 m, sem byggð var um sama leyti og húsið.

Vesturhólar 11

- Heimild er fyrir opnu skýli frá húsgafli að aðalinngangi
- Grunnflötur skýlis má vera 2,1 × 10,5m
- Hámarksstærð skýlis 22m².



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 20 m² á einni hæð, nema annað sé tekið fram. Sjá nánar í töflu fyrir neðan.
- Þakgerð viðbyggingar skal taka mið af þaki aðalbyggingar.
- 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 Vesturberg 105-111	1661	740	0.45	80	12	0.5	832
T Vesturberg 129-135	1661	745	0.45	80	12	0.5	837
T Vesturberg 13-19	2235	768	0.34	80	12	0.38	860
T Vesturberg 137-143	1732	749	0.43	80	12	0.49	841
T Vesturberg 145-151	1661	788	0.47	80	12	0.53	880
T Vesturberg 169-175	1661	832	0.5	80	12	0.56	924
T Vesturberg 177-183	1732	759	0.44	80	12	0.49	851
T Vesturberg 185-191	1661	744	0.45	80	12	0.5	836
T Vesturberg 21-27	1889	771	0.41	80	12	0.46	863
T Vesturberg 29-35	1824	838	0.46	80	12	0.51	930
T Vesturberg 53-57	1404	609	0.43	60	9	0.48	678

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
T Vesturberg 59-63	1722	748	0.43	60	9	0.47	817
T Vesturberg 65-71	1661	776	0.47	80	12	0.52	868
T Vesturberg 89-95	1661	744	0.45	80	12	0.5	836
T Vesturberg 97-103	1732	850	0.49	80	12	0.54	942
T Vesturhólar 1-7	1661	724	0.44	80	12	0.49	816
T Vesturhólar 17-23	1914	959	0.5	80	12	0.55	1051
T Vesturhólar 9-15	1736	723	0.42	80	12	0.47	815

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 sérarafnotareit hvorrar 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 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 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

- Ekki heimilað.

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 tækniþúnaður fari 1,5 metra upp fyrir gefnar hámarkshæðir á þakfleti, sbr. skilmálalið um tækniþúnað.

- 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 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 hverfissskipulagsuppdrætti. 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 hærrí en 8 metrar eða eldri en 60 ára. Sjá nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um útfærslu lóða.

Sjá leiðbeiningar

➤ Útfærsla lóða

20. Almenningsrými

- Almenningsrými á svæðinu, s.s. torg, götur og önnur opin svæði, skal útfæra þannig að þau séu í senn skjólsæl, sólrík og aðlaðandi og á þeim skal gert ráð fyrir blágrænum ofanvatnslausnum. Við hönnun almenningsrýma skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja aðgengi allra, óháð hreyfigetu.
- Lóðarhafar skulu sammælast um frágang á mörkum gatna, gangstétta og húsa. Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilegan fjölbreytileika.

Gróður á opnum svæðum

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

Dvalar- og leiksvæði

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

- Frágangur skal fylgja leiksvæðastefnu Reykjavíkur og leiðbeiningum hverfisskipulags.

Sjá leiðbeiningar

- [Almenningsrými](#)

21. Borgarbúskapur

- Heimilt er að nýta lóðir og borgarland fyrir borgarbúskap sem ætlaður er íbúum í hverfinu, s.s. ræktun á matjurtum og 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 ljósvist.

Sjá leiðbeiningar

- [Ljósvisit](#)

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.

- 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 stofnagna 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 næringarríkrri 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.
- 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

- 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 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
Vesturberg	0	24	24	Vesturberg 89*, 91*, 93*, 95*, Vesturberg bílastæði	0	24	24
Vesturberg	0	22	22	Vesturhólar	0	24	24
Vesturberg 129*, 131*	0	24	24				
Vesturberg 13*, 15*	0	24	24				

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

- 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

- Ekki heimilað.

38. Hjólastæði

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

39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir

- Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

40. Vindafar

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

Deiliskipulag felld 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/

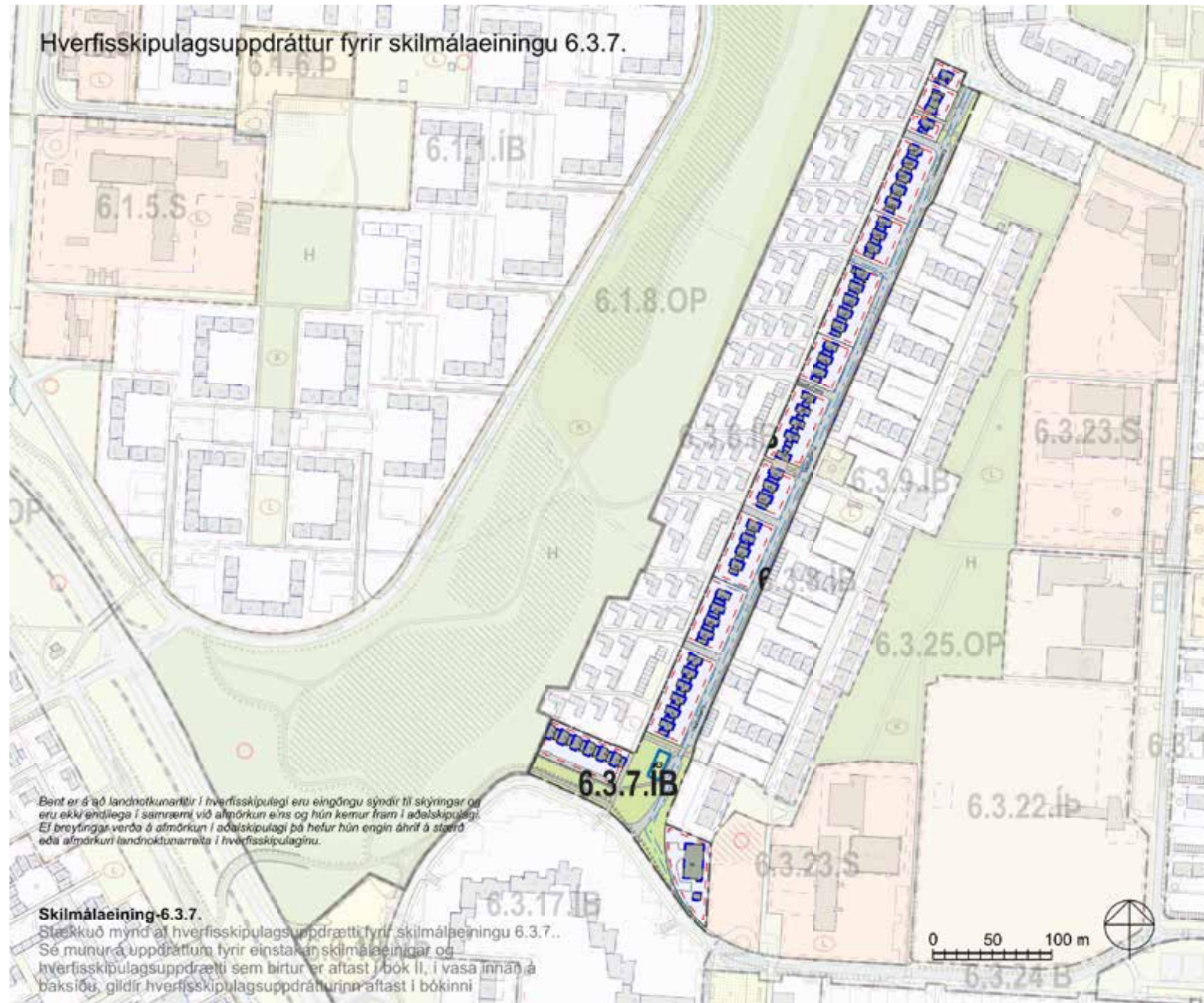
SKILMÁLAEINING

6.3.7

Breiðholt
Efra Breiðholt

Skilmálaeining
6.3.7 Vesturberg og Norðurfell - keðjuhús





Hverfisskipulagsuppdráttur fyrir skilmálaeiningu 6.3.7.

Bent er á að landnotkunaráttir 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 landnotkunarretta í hverfisskipulaginu.

Skilmálaeining-6.3.7.

Stærðkuð mynd af hverfisskipulagsuppdrætti fyrir skilmálaeiningu 6.3.7..
 Sé munur á uppdrættum fyrir einstakna skilmálaeiningar og hverfisskipulagsuppdrætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa inná á baksíðu, glíðir hverfisskipulagsuppdrátturinn aftast í bókinni

Skýringar

- Landnotkun**
- Afmörkun hverfisskipulags
 - Svæði utan hverfisskipulags
 - Afmörkun skilmálaeininga
 - Hús / byggingar
 - Lóðamörk
 - Hvítarbyggt
 - Mósvæði
 - Samflagsþjónusta
 - Verisun og tjónasta
 - Þróðsvæði
- Ópin svæði - Borgarlend**
- Hverfissvæði: Garðar innan hvarfs sem þjóna báum hvarfs
 - Grapt svæði: Gróður við götur og önnur söðugráð græn svæði
 - Leiksvæði: Hæðbundin leiksvæði með gróu- og leikmöguleikum
 - Dvalarsvæði: Græn yfirgöng, gróður og leiksvæði
 - Kyrtill svæði: Hlutf. til dvalar og stöðunar á opnu svæði í skipti frá höfuð- og viðbæturum
 - Vatn
- Samgöngur**
- Götur
 - Borgargötur (báugötur)
 - Svæðis (félagsland staðsetning)
 - Gøngvegir / Gøngvegir
 - Magin göngvegir (félagsland lega)
 - Magin hjólastígar (félagsland lega)
 - Niðrandi undirgöngvegir
 - Ný undirgöngvegir
- Aðrir**
- Tannakadurbyggingareitur, sjá skilmála
 - Aðalbyggingareitur, sjá skilmála
 - Möguleg hertun fjölbýlishúsa
- 6.1.1 IB**
- Númer skilmálaeininga og ríðandi landnotkun
 - IB: Hvítarbyggt
 - S: Samflagsþjónusta
 - M: Mósvæði
 - OP: Opin lóð
 - B: Borgargata
 - Þ: Þróðarsvæði
 - VÞ: Verisun og tjónasta
 - Grænlandið (félagsland lega)
 - Deililár, (félagsland lega)
 - Hléstöð (félagsland lega)
 - Náttúruvæðing
 - Hjóðvörn (félagsland staðsetning)
 - Hverfisvegur og öðra tegund götur
 - Kvæði (sjá minni í bók 2)
 - Svæðis- / Hverfisvegur (Sérstakt deiliskipulag)
 - Hverfisvegur
 - Efnest hús
 - Færslu og tölur mæjar
 - Hámarksstöð byggings

Skilmálaeining 6.3.7
Loftmynd sem sýnir
afmörkun
skilmálaeiningarinnar í
hverfinu.



Um skilmálaeiningu

– Í skilmálaeiningu 6.3.7 er eingöngu íbúðabyggð. Skilmálaeiningin liggur vestan við Vesturberg frá Norðurfelli í suðri að Vesturhólum í norðri. Í skilmálaeiningunni eru raðhús (eða keðjuhús) sem tengjast saman á bílskúrum með sólstofum eða þaksvölum ofan á. Nyrst í einingunni eru tvær lóðir undir einbýlishúsum og ein raðhúsaloð þar sem áður stóð dælustöð Veitna ehf. Syðst í einingunni er einnig húsnæði sem í dag er tækjarými Mílu ehf. en var áður símsstöð. Aðkoma að húsunum er frá Vesturbergi nema að syðstu keðjuhúsalengjunni og húsnæði Mílu sem er frá Norðurfelli. Skilmálaeiningin er fullbyggð.

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 sorpgerði, 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 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

- 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.
- Norðurfell 15**
- Tækjarými Mílu ehf.

2. Húsagerðir

- Raðhús (eða keðjuhús) á tveimur hæðum sem flest tengjast saman á bílskúrum með sólstofum eða þaksvölum ofan á. Nyrst í einingunni eru tvö einbýlishús á tveimur hæðum sem eru í stíl við raðhúsin/keðjuhúsin.
- Við Norðurfell 15 er hús sem í dag er tækjarými Mílu ehf. en var áður símsstöð (ein hæð auk kjallara). Við Norðurfell 15 er einnig dreifistöð Veitna ohf (41 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-, 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 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 öryggisfinningu þeirra sem þau nota og hvetja þannig til notkunar sem flestra þjóðfélagshópa.

6. Yfirfærðar byggingarheimildir

Almenn ákvæði

- Byggingarheimildir eldra deiliskipulags sem fellur úr gildi við gildistöku hverfisskipulags yfirferast í hverfisskipulag. Í töflunni að aftan eru birtar yfirfærðar byggingarheimildir, tilvísanir í skilmála sem yfirferast og upplýsingar um brúttóflatarmál bygginga, skv. fasteignaskrá og landupplýsingum Reykjavíkur (LUKR).
- Í töflunni er vísað í útskýringar sem lýsa yfirfærðri byggingarheimild og því hvernig mismunur á brúttóflatarmáli og yfirfærðum byggingarheimildum er fundinn út. Útskýringarnar eru birtar fyrir aftan töfluna.
- Þeir fyrirvarar eru gerðir að upplýsingar um brúttóflatarmál, eins og það birtist í lið B í töflu, geta verið rangar bæði hjá fasteignaskrá og LUKR en bent er á að fasteignareigandi sem hyggst nýta sér yfirfærðar ónýttar byggingarheimildir ber ábyrgð á því að brúttóflatarmál fasteignar sé rétt skráð, í samræmi við samþykka aðaluppdrætti. Af þeim sökum er þess krafist að þegar sótt er um byggingarleyfi til að nýta yfirfærðar ónýttar

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

- Í þeim tilfellum þar sem ósamræmi er milli byggingarheimilda eldra deiliskipulags sem yfirfærðar eru í hverfisskipulag og nýrra heimilda sem veittar eru í hverfisskipulagi, gilda þær heimildir sem eru rýmri.
- Þar sem til staðar eru ónýttar byggingarheimildir sem yfirfærast í hverfisskipulag skal nýting þeirra vera svona:
 - *a) Nýting skal vera innan byggingarreits eins og hann var afmarkaður í eldra deiliskipulagi. Upplýsingar um eldri byggingarreiti er að finna á uppdrætti/ korti fyrir aftan. Uppdrátturinn sýnir skilmálaeininguna, lóðarmörk og eldri byggingarreit.*
 - *b) Nýting skal vera í samræmi við eldri skilmála, þ.m.t. þakform, þakhalla og önnur takmarkandi atriði sem fram koma í útskýringum fyrir aftan.*
 - *c) Fyrir samtengd hús, s.s. rað- og parhús og fjölbýlishús skulu breytingar hannaðar heildstætt.*
- Í þeim tilfellum þar sem byggingarmagn húsa er meira en segir í skilmálum í yfirfærðu deiliskipulagi eða engar byggingarheimildir yfirfærast, gilda samþykktir aðaluppdrættir. Aftast í bók II er að finna skrá yfir deiliskipulag þaðan sem yfirfærðar byggingarheimildir flytjast.

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 fellt 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
Norðurfell 1	** 255 m ²	R	H9, H21, H7	255 m ²	0 m ²
Norðurfell 3	** 255 m ²	R	H9, H21, H7	255 m ²	0 m ²
Norðurfell 5	** 255 m ²	R	H9, H21, H7	255 m ²	0 m ²
Norðurfell 7	** 255 m ²	R	H9, H21, H7	255 m ²	0 m ²
Norðurfell 9	** 379 m ²	R	H9, H21, H7	379 m ²	0 m ²
Norðurfell 11	** 232 m ²	R	H9, H21, H7	232 m ²	0 m ²
Vesturberg 1	** 189 m ²	R	H9, H21, H7	189 m ²	0 m ²
Vesturberg 3	** 188 m ²	R	H9, H21, H7	188 m ²	0 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Vesturberg 5	** 223 m ²	R	H9, H21, H7	223 m ²	0 m ²
Vesturberg 7	** 223 m ²	R	H9, H21, H7	223 m ²	0 m ²
Vesturberg 9	** 214 m ²	R	H9, H21, H7	214 m ²	0 m ²
Vesturberg 11	** 214 m ²	R	H9, H21, H7	214 m ²	0 m ²
Vesturberg 37	** 250 m ²	R	H9, H47, H21, H7	250 m ²	0 m ²
Vesturberg 39	** 206 m ²	R	H9, H47, H21, H7	206 m ²	0 m ²
Vesturberg 41	** 206 m ²	R	H9, H47, H21, H7	206 m ²	0 m ²
Vesturberg 43	** 206 m ²	R	H9, H47, H21, H7	206 m ²	0 m ²
Vesturberg 45	** 217 m ²	R	H9, H21, H7	217 m ²	0 m ²
Vesturberg 47	** 211 m ²	R	H9, H21, H7	211 m ²	0 m ²
Vesturberg 49	** 202 m ²	R	H9, H21, H7	202 m ²	0 m ²
Vesturberg 51	** 229 m ²	R	H9, H21, H7	229 m ²	0 m ²
Vesturberg 73	** 297 m ²	R	H9, H21, H7	297 m ²	0 m ²
Vesturberg 75	** 195 m ²	R	H9, H21, H7	195 m ²	0 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Vesturberg 77	** 198 m ²	R	H9, H21, H7	198 m ²	0 m ²
Vesturberg 79	** 210 m ²	R	H9, H21, H7	210 m ²	0 m ²
Vesturberg 81	** 210 m ²	R	H9, H21, H7	210 m ²	0 m ²
Vesturberg 83	** 186 m ²	R	H9, H21, H7	186 m ²	0 m ²
Vesturberg 85	** 210 m ²	R	H9, H21, H7	210 m ²	0 m ²
Vesturberg 87	** 210 m ²	R	H9, H21, H7	210 m ²	0 m ²
Vesturberg 113	** 191 m ²	R	H9, H21, H7	191 m ²	0 m ²
Vesturberg 115	** 193 m ²	R	H9, H7	193 m ²	0 m ²
Vesturberg 117	** 193 m ²	R	H9, H21, H7	193 m ²	0 m ²
Vesturberg 119	** 195 m ²	R	H9, H21, H7	195 m ²	0 m ²
Vesturberg 121	** 195 m ²	R	H9, H21, H7	195 m ²	0 m ²
Vesturberg 123	** 195 m ²	R	H9, H21, H7	195 m ²	0 m ²
Vesturberg 125	** 195 m ²	R	H9, H21, H7	195 m ²	0 m ²
Vesturberg 127	** 195 m ²	R	H9, H21, H7	195 m ²	0 m ²
Vesturberg 153	** 232 m ²	R	H9, H21, H7	232 m ²	0 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Vesturberg 155	** 185 m ²	R	H9, H21, H7	185 m ²	0 m ²
Vesturberg 157	** 185 m ²	R	H9, H21, H7	185 m ²	0 m ²
Vesturberg 159	** 197 m ²	R	H9, H21, H7	197 m ²	0 m ²
Vesturberg 161	** 197 m ²	R	H9, H21, H7	197 m ²	0 m ²
Vesturberg 163	** 197 m ²	R	H9, H21, H7	197 m ²	0 m ²
Vesturberg 165	** 197 m ²	R	H9, H21, H7	197 m ²	0 m ²
Vesturberg 167	** 197 m ²	R	H9, H21, H7	197 m ²	0 m ²
Vesturberg 193	** 207 m ²	R	H9, H21, H7	207 m ²	0 m ²
Vesturberg 195	581 m ²	AB	H9, H51, H52, H39, H67	457 m ²	123 m ²
Vesturberg 199	** 225 m ²	R	H9, H21, H7	225 m ²	0 m ²

AB

Annað

Vesturberg 195

– Taka skal mið af hæð nærliggjandi húsa og skal þakhalli vera að mestu óbreyttur.

- Heimilt er að grafa frá útveggjum á bakhlið hússins og hafa þannig möguleika á gluggum á bakhlið og göflum kjallara.

HÚSAGERÐIR

- Raðhús á þremur hæðum.

BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR

- Bílastæði skulu vera lögð "grassteinum" sem eru gisnir og sýna grasvöxt á milli.

- Á lóðinni er kvöð um aðkomu vegna Vesturbergs 199.

KVAÐIR

- Kvöð er um eldvarnargler í gluggum á gaffi er snýr að Vesturbergi 199.

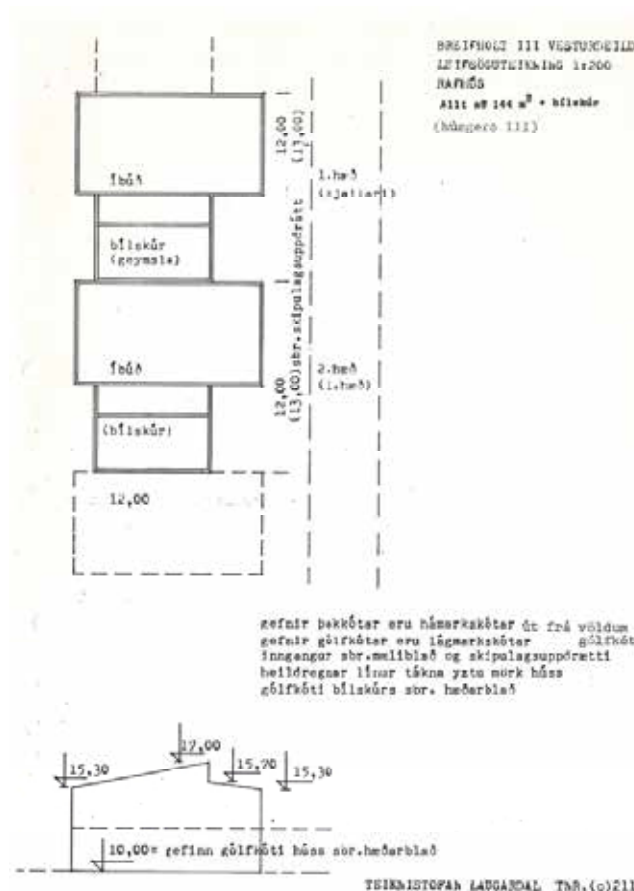
- Á lóðinni er kvöð um aðkomu vegna Vesturbergs 199.

R

Vesturberg og Norðurfell - keðjuhús

Gólfkóti húss sbr. hæðarblað	10 m
Hámarksþakkóti	17 m
Hámarksþakkóti þakkantsins	15 m
Hámarksþakkóti neðra þaks	15 m

- Húsagerð III. sbr. leiðsöguteikn. nr. (O)211 frá eldri skilmálum.
- Heildarstærð húss 144m² auk bílageymslu.



Gerðishús, húsagerð III

Skýringamynd - 211

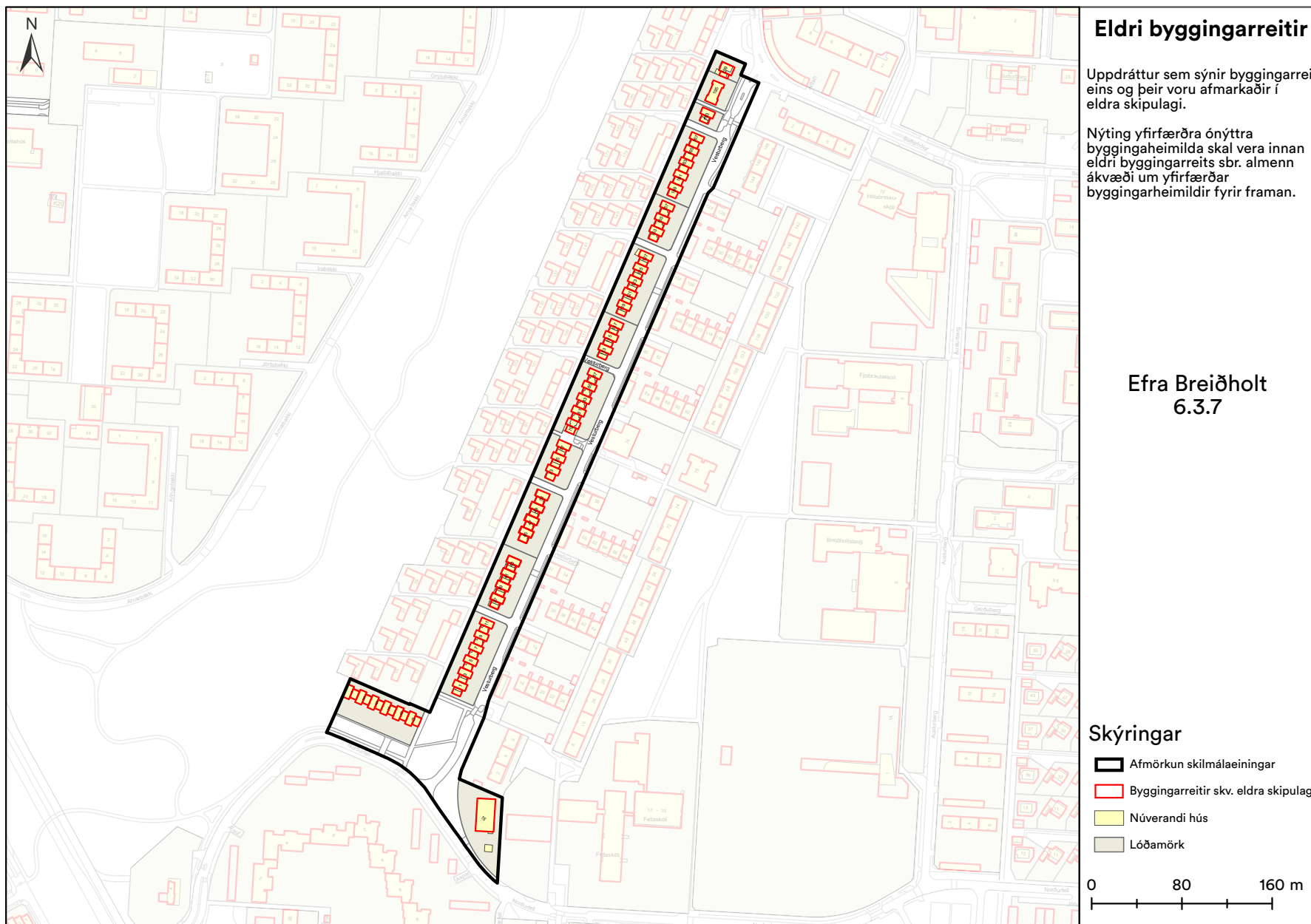
Annað

- Glerskálar á þaki bílageymslu við Vesturberg:
- Halli skal vera í samræmi við íbúðarhúsin. Þakið þarf ekki að vera allt úr gleri.

- Veggir skulu vera úr gleri (og timbri) svo að heildaryfirbragð raðhúsalengjunnar haldist.
- Mænir glerskála skal vera a.m.k. hálfum metra lægri en mænir íbúðarhúss.
- Glerskálar skulu ekki ná út fyrir bílskúrinn sem þeir standa á.

HÚSAGERÐIR

- Raðhús á tveimur hæðum eða einni hæð með kjallara, ásamt innbyggðri 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 skuggavarpri á helstu íverusvæði á lóð og nágrenni, svo sem útirými í mikilli notkun, svalir og/eða palla.
- Viðbætur (viðbyggingar, ofanábyggingar og stakstæð hús á lóðum einbýlishúsa) skulu falla vel að efnisvali, formi og hlutföllum núverandi byggingar. Vanda skal efnisval og horfa til efniseiginleika, útlits, áferðar og endingar. Sjá nánar leiðbeiningar hverfisskipulags um viðeigandi húsagerð.
- Nýting viðbótarbyggingarheimilda skal vera innan byggingarreits, sbr. skilmálalið um byggingarreiti og gjöld, og skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimild er nýtt.
- Samráð skal haft við Veitur ohf. ef um breytingar á fráveitulögnum er að ræða. Meginreglan er sú að færsla á lögnum er á kostnað lóðarhafa.
- Í töflunni að aftan eru birtar upplýsingar um hámarksviðbótarbyggingarheimild, nýtt hámark nýtingarhlutfalla og hámarksbyggingarmagn á lóð.
- Skv. heimild í skilmála um Ósamþykktar framkvæmdir er heimilt að sækja um byggingarleyfi fyrir ósamþykktum rýmum sem stækkar ekki umfang hússins frá samþykktum aðaltekningum og hækkar við það heimilað nýtingarhlutfall lóðarinnar til samræmis við nýtinguna. Ekki þarf að breyta hverfisskipulagi ef stækkunin uppfyllir 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Parhús og raðhús

- Heimilt er að byggja viðbyggingar við öll raðhús/parhús í skilmálaeiningunni og má viðbygging hvorrar séreignar ekki vera stærri en 20 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 - Vesturberg 193 og 199

- Heimilt er að byggja viðbyggingar við húsin og má viðbygging hvorrar séreignar ekki vera stærri en 20 m² á einni hæð. Sjá nánar í töflu fyrir neðan.
- Þakgerð viðbyggingar skal taka mið af þaki aðalbyggingar.

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 Norðurfell 1-11	2405	1631	0.68	120	18	0.74	1769
T Vesturberg 1-11	2572	1251	0.49	120	18	0.54	1389
T Vesturberg 113-117	1384	577	0.42	60	9	0.47	646
T Vesturberg 119-127	2176	975	0.45	100	15	0.5	1090
T Vesturberg 153-157	1384	602	0.43	60	9	0.48	671
T Vesturberg 159-167	2176	985	0.45	100	15	0.51	1100
T Vesturberg 193	470	207	0.44	20	3	0.49	230
T Vesturberg 195	775	581	0.75	60	9	0.84	650
T Vesturberg 199	527	225	0.43	20	3	0.47	248
T Vesturberg 37-43	1929	868	0.45	80	12	0.5	960
T Vesturberg 45-51	1962	859	0.44	80	12	0.48	951
T Vesturberg 73-77	1310	690	0.53	60	9	0.58	759

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
T Vesturberg 79-87	2100	1026	0.49	100	15	0.54	1141

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 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 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.

Norðurfell 15

- Kjallari er ekki heimilaður undir dreifistöð.
- Kjallari er heimilaður undir húsi sem í er tækjarými Mílu.

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. 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. 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 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.
- 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.

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 hverfisskipulagsupprætti.
- Athafnasvæði fyrir hirðubíla er afmarkað næst grenndarstöð. Heimilt er að staðsetja niðurgrafar 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 Norðurfell 15.

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 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
Norðurfell 1-11	0	6	6	Vesturberg 193	0	1	1
Norðurfell 15	0	9	9	Vesturberg 195	0	6	6
Vesturberg 1-11	0	6	6	Vesturberg 199	0	1	1
Vesturberg 113-117	0	3	3	Vesturberg 37-43	0	4	4
Vesturberg 119-127	0	5	5	Vesturberg 45-51	0	4	4
Vesturberg 153-157	0	3	3	Vesturberg 73-77	0	3	3
Vesturberg 159-167	0	5	5	Vesturberg 79-87	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.

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.

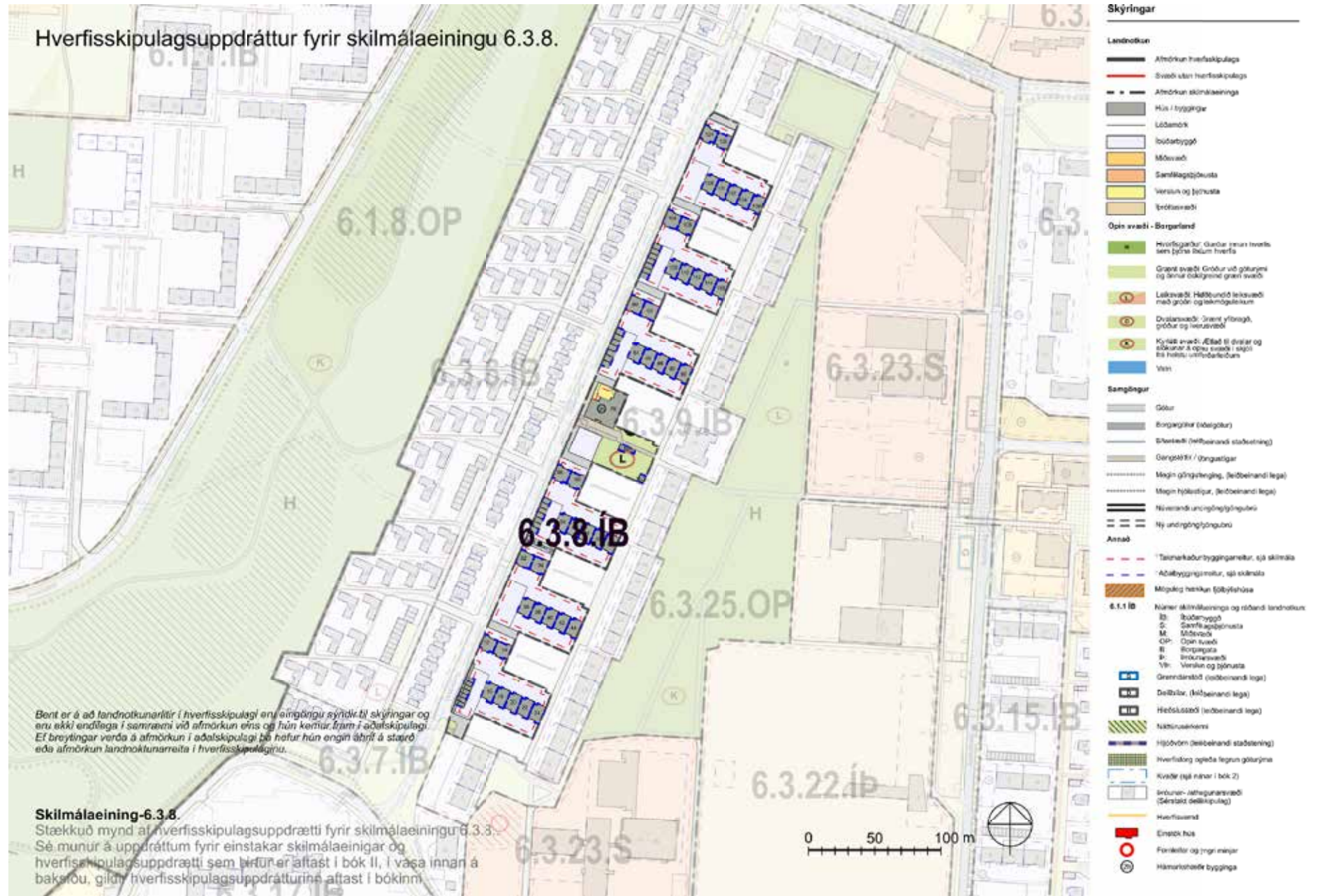
SKILMÁLAEINING

6.3.8

Breiðholt
Efra Breiðholt

Skilmálaeining
6.3.8 Vesturberg - raðhús





Skilmálaeining 6.3.8
Loftmynd sem sýnir
afmörkun
skilmálaeiningarinnar í
hverfinu.



Um skilmálaeiningu

– Í skilmálaeiningu 6.3.8 er íbúðabyggð og verslun og þjónusta. Einingin liggur austan við Vesturbergið langleiðina frá Norðurfelli í suðri að Vesturhólum í norðri og afmarkast af fjölbylishúsa- og bílastæðalóðum að austanverðu. Í skilmálaeiningunni eru raðhús á einni hæð sem öll snúa göflum að Vesturbergi. Nokkurn veginn fyrir miðri einingu er verslunarhús við Vesturberg 76 með tilheyrandi bílastæði. Aðkoma að húsunum er frá Vesturbergi. Skilmálaeiningin er 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 er að byggja tvær hæðir ofan á verslunarhúsnæði við Vesturberg 76.*
- *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.*
- *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. 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.

Vesturberg 76

- 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.

2. Húsagerðir

- Raðhús á einni hæð. Við Vesturberg 76 er verslunarhúsnæði á einni hæð.
- Við Vesturberg 74 er dreifistöð Veitna ohf. (35 m² - ein hæð).

3. Verslun og þjónusta

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

Vesturberg 76

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

4. Fjölgun íbúða

- Ekki er heimilt að fjölga íbúðum í núverandi rað- og parhúsum innan einingarinnar.

Vesturberg 76

- Heimilt er að byggja eina hæð ofan á húsið og útbúa allt að 6 íbúðir.

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. skilmáalið 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 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.

Yfirfærsla byggingaheimilda

- Y** Yfirfært byggingarmagn (m²) úr eldra deiliskipulagi
- Ú** Útskýring – útlístan á yfirfærðum heimildum. Útskýringar eru birtar fyrir aftan töflu
- H** Heimild – deiliskipulag sem fellt 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
Vesturberg 12	* 144 m ²	N	H9, H4	131 m ²	13 m ²
Vesturberg 12-24	** 172 m ²	N	H9, H4	172 m ²	0 m ²
Vesturberg 14	* 144 m ²	N	H9, H4	131 m ²	13 m ²
Vesturberg 16	* 144 m ²	N	H9, H4	128 m ²	16 m ²
Vesturberg 18	* 144 m ²	N	H9, H4	127 m ²	17 m ²
Vesturberg 20	* 144 m ²	N	H9, H4	127 m ²	17 m ²
Vesturberg 22	* 144 m ²	N	H9, H4	127 m ²	17 m ²
Vesturberg 24	* 144 m ²	N	H9, H4	128 m ²	16 m ²
Vesturberg 32	* 144 m ²	N	H9, H4	139 m ²	5 m ²
Vesturberg 32-44	160 m ²	N	H9, H4	0 m ²	160 m ²
Vesturberg 34	* 144 m ²	N	H9, H4	139 m ²	5 m ²
Vesturberg 36	* 144 m ²	N	H9, H4	128 m ²	16 m ²
Vesturberg 38	* 144 m ²	N	H9, H4	128 m ²	16 m ²
Vesturberg 40	* 144 m ²	N	H9, H4	128 m ²	16 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Vesturberg 42	* 144 m ²	N	H9, H4	128 m ²	16 m ²
Vesturberg 44	* 144 m ²	N	H9, H4	131 m ²	13 m ²
Vesturberg 56	* 144 m ²	N	H9, H4	131 m ²	13 m ²
Vesturberg 56-68	** 189 m ²	N	H9, H4	189 m ²	0 m ²
Vesturberg 58	* 144 m ²	N	H9, H4	131 m ²	13 m ²
Vesturberg 60	* 144 m ²	N	H9, H4	127 m ²	17 m ²
Vesturberg 62	* 144 m ²	N	H9, H4	127 m ²	17 m ²
Vesturberg 64	* 144 m ²	N	H9, H4	127 m ²	17 m ²
Vesturberg 66	* 144 m ²	N	H9, H4	127 m ²	17 m ²
Vesturberg 68	* 144 m ²	N	H9, H4	127 m ²	17 m ²
Vesturberg 76	0 m ²	M	H9, H8	0 m ²	0 m ²
Vesturberg 76	573 m ²	AB	H9, H8	578 m ²	0 m ²
Vesturberg 80	* 144 m ²	N	H9, H4	145 m ²	0 m ²
Vesturberg 80-92	** 221 m ²	N	H9, H4	221 m ²	0 m ²
Vesturberg 82	* 144 m ²	N	H9, H4	145 m ²	0 m ²
Vesturberg 84	* 144 m ²	N	H9, H4	128 m ²	16 m ²
Vesturberg 86	* 144 m ²	N	H9, H4	128 m ²	16 m ²
Vesturberg 88	* 144 m ²	N	H9, H4	128 m ²	16 m ²
Vesturberg 90	* 144 m ²	N	H9, H4	128 m ²	16 m ²
Vesturberg 92	* 144 m ²	N	H9, H4	128 m ²	16 m ²
Vesturberg 104	* 144 m ²	N	H9, H4	136 m ²	8 m ²
Vesturberg 104-116	** 196 m ²	N	H9, H4	196 m ²	0 m ²
Vesturberg 106	* 144 m ²	N	H9, H4	136 m ²	8 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Vesturberg 108	* 144 m ²	N	H9, H4	127 m ²	17 m ²
Vesturberg 110	* 144 m ²	N	H9, H4	127 m ²	17 m ²
Vesturberg 112	* 144 m ²	N	H9, H4	127 m ²	17 m ²
Vesturberg 114	* 144 m ²	N	H9, H4	127 m ²	17 m ²
Vesturberg 116	* 144 m ²	N	H9, H4	127 m ²	17 m ²
Vesturberg 124	* 144 m ²	N	H9, H4	254 m ²	0 m ²
Vesturberg 124-136	160 m ²	N	H9, H4	0 m ²	160 m ²
Vesturberg 126	* 144 m ²	N	H9, H4	127 m ²	17 m ²
Vesturberg 128	* 144 m ²	N	H9, H4	128 m ²	16 m ²
Vesturberg 130	* 144 m ²	N	H9, H4	128 m ²	16 m ²
Vesturberg 132	* 144 m ²	N	H9, H4	128 m ²	16 m ²
Vesturberg 134	* 144 m ²	N	H9, H4	128 m ²	16 m ²
Vesturberg 136	* 144 m ²	N	H9, H4	255 m ²	0 m ²

AB

Annað

Vesturberg 76

- Hæðarkótar eru eftirfarandi:

Gólf	10 m
Skyggni	12.3 m
Pakskegg	13.5 m
Pakbrún	14.24 m

Annað

- Umhverfis vöruport skal vera 2 m girðing.

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

- Mænisþak með þakhalla 1:7.

HÚSAGERÐIR

- Verslunarhúsnæði á einni hæð.

M

Bílastæðalóðir án byggingarheimilda

BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR

- Bílastæðalóðir án byggingarheimilda.

N

Vesturberg - raðhús

- Hámarksvegg hæð og -rennuhæð húsa, 3 m yfir gólfi.

Annað

- Heimilt er að byggja bílageymslur skv. mælibleði og skal hver sjö skúra lengja reist í einu lagi.

- Heimilt er að byggja geymslur (hjalla), norðan við íbúðarhúsin, samkvæmt mælibleði.

- Þakhæð geymslna við gangstíg skal vera mest 2,1 m yfir gangstíg.

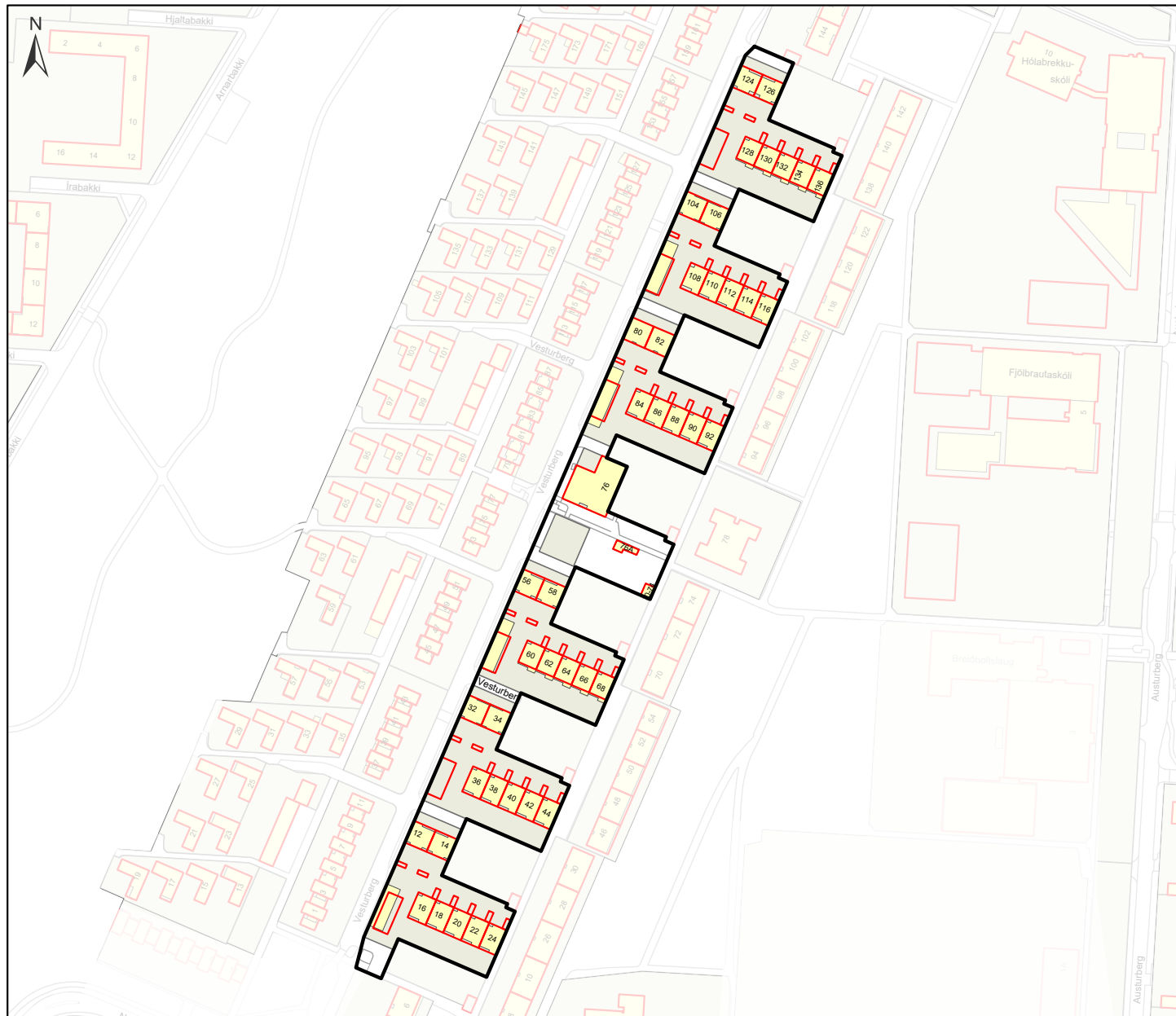
- Gluggar á göflum eru heimilaðir. Þeir skulu þá vera 160 cm yfir steyptri gölfplötu íbúða.

HÚSAGERÐIR

- Raðhús á einni hæð ásamt bílageymslu.

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

- Mænisþak með þakhalla 1:7.
- Geymslur og skýli skulu hafa einhalla þak.



Eldri byggingarreitir

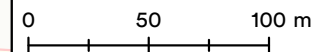
Uppdráttur sem sýnir byggingarreiti eins og þeir voru afmarkaðir í eldra skipulagi.

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

Efra Breiðholt 6.3.8

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.

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.

Vesturberg 76

- Á lóðinni er atvinnuhúsnæði, sjá yfirfærðar byggingarheimildir. Heimilt er að halda í það og endurnýja. Einnig er heimilt að byggja ofan á núverandi hús eina hæð fyrir allt að 6 íbúðir, sbr. hverfisskipulagsuppdrátt og þessa skilmála.
- Nýjar uppbyggingarheimildir hafa það að markmiði að nýta landið betur og styrkja byggð, byggðamynstur og götumynd.
- Byggingarmagn fyrir einstakar lóðir kemur fram í töflu um viðbótarbyggingarheimildir og skilmálum fyrir neðan. Sjá einnig skilmála um hæðir húsa og hæðafjöldi.

Hæðir húsa og hæðafjöldi

- Heimilt er að byggja eina hæð ofan á núverandi hús, sjá hverfisskipulagsuppdrátt.
- Mesta veggghæð tveggja hæða húshluta skal vera 7 metrar.

Svalir og skyggni

- Til viðbótar við byggingarmagn A-rýma ofanjarðar er heimild fyrir B-rýmum (svalir, skyggni o.s.frv.) sem mega vera allt að 15% af heildarbyggingarmagni viðbótarbyggingarmagns A-rýma ofanjarðar á hverri lóð, sjá töflu um viðbótarbyggingarheimildir.

Þakgerð og þakfrágangur

- Þakgerð skal taka mið af þökum bygginga sem eru fyrir á lóðinni.
- Heimilt er að nýta þök sem þakgarða.

Innkeyrsla, bílastæði og bílakjallarar

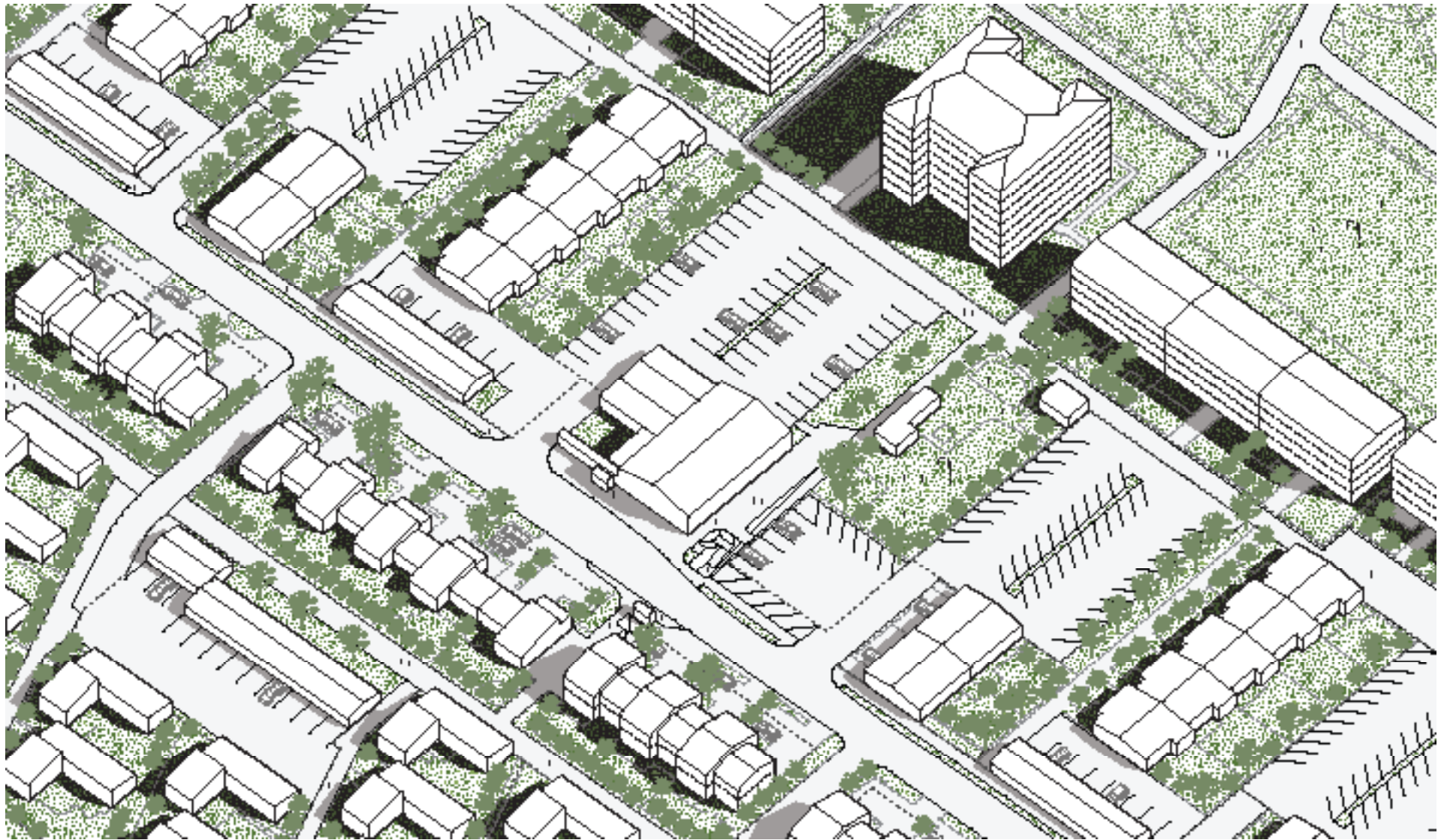
- Sjá skilmála um bílastæði og innkeyslur og sameiginlegar bílageymslur.

Uppbrot og efnisval

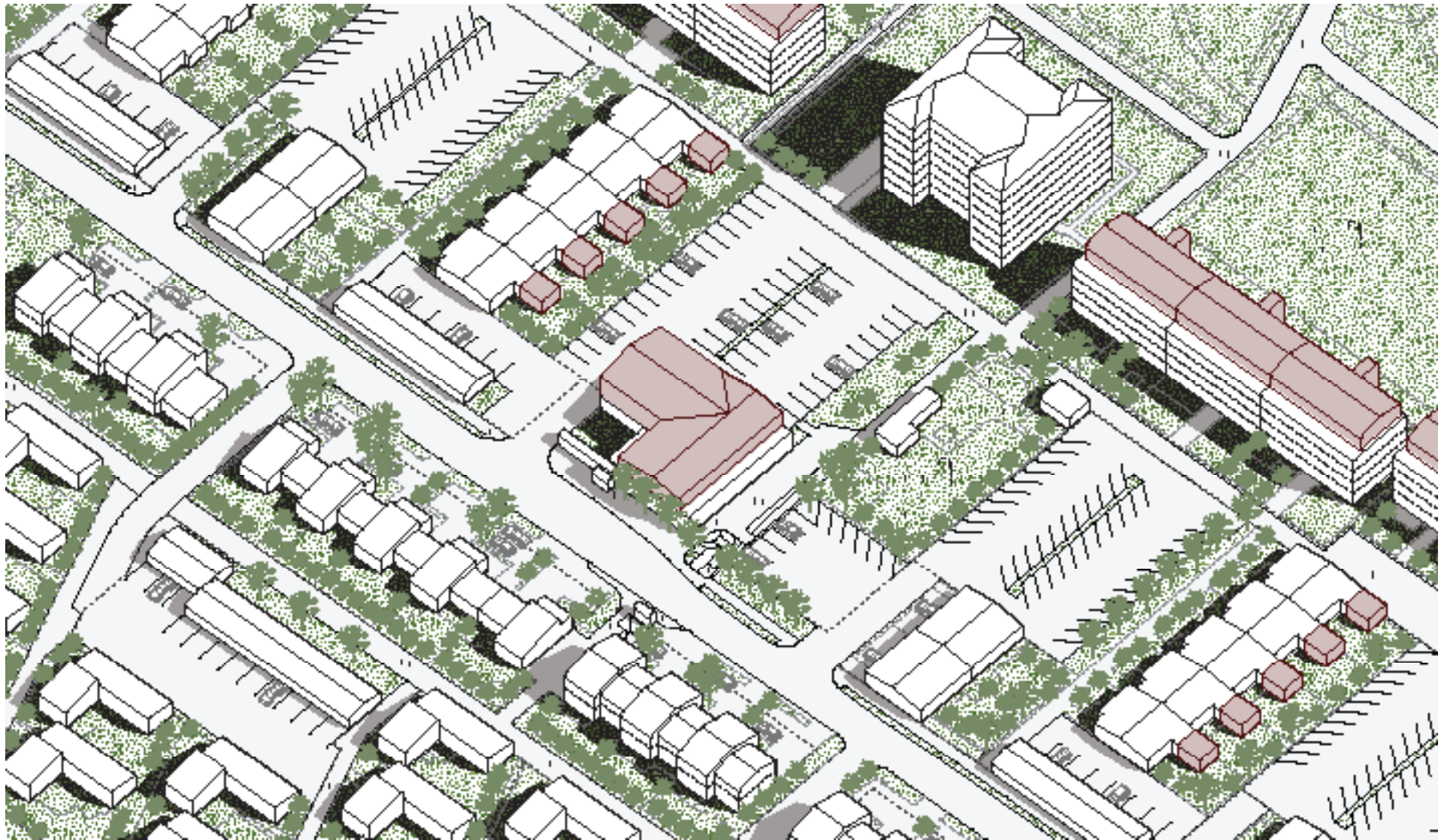
- Uppbrot skal vera í litatónum og/eða efnisvali húshliða. Tryggja skal fjölbreytileika í lit eða efnisvali innan lóðar. Taka skal mið af reglum um algilda hönnun og aðgengi fyrir alla varðandi hönnun og frágang á inngöngum í húsnæði.

Annað

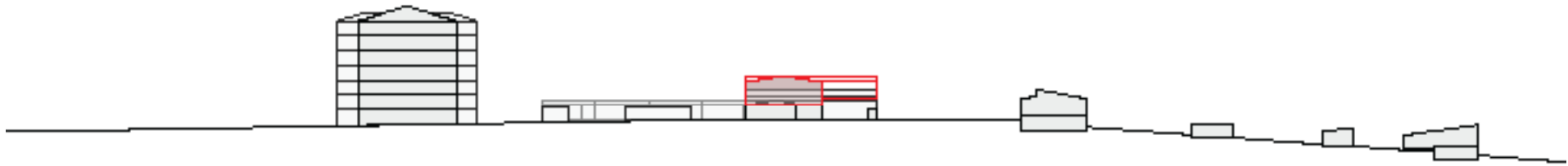
- Heimild fyrir aukinni nýtingu á lóð er háð skilyrðum um umbreytingu og umhverfisbætur á lóð og húsnæði til að tryggja fullnægjandi gæði byggðar, sbr. skilmálalið um útfærslu lóða. Fylgja skal viðeigandi leiðbeiningum þegar heimildir eru nýttar.

**Vesturberg**

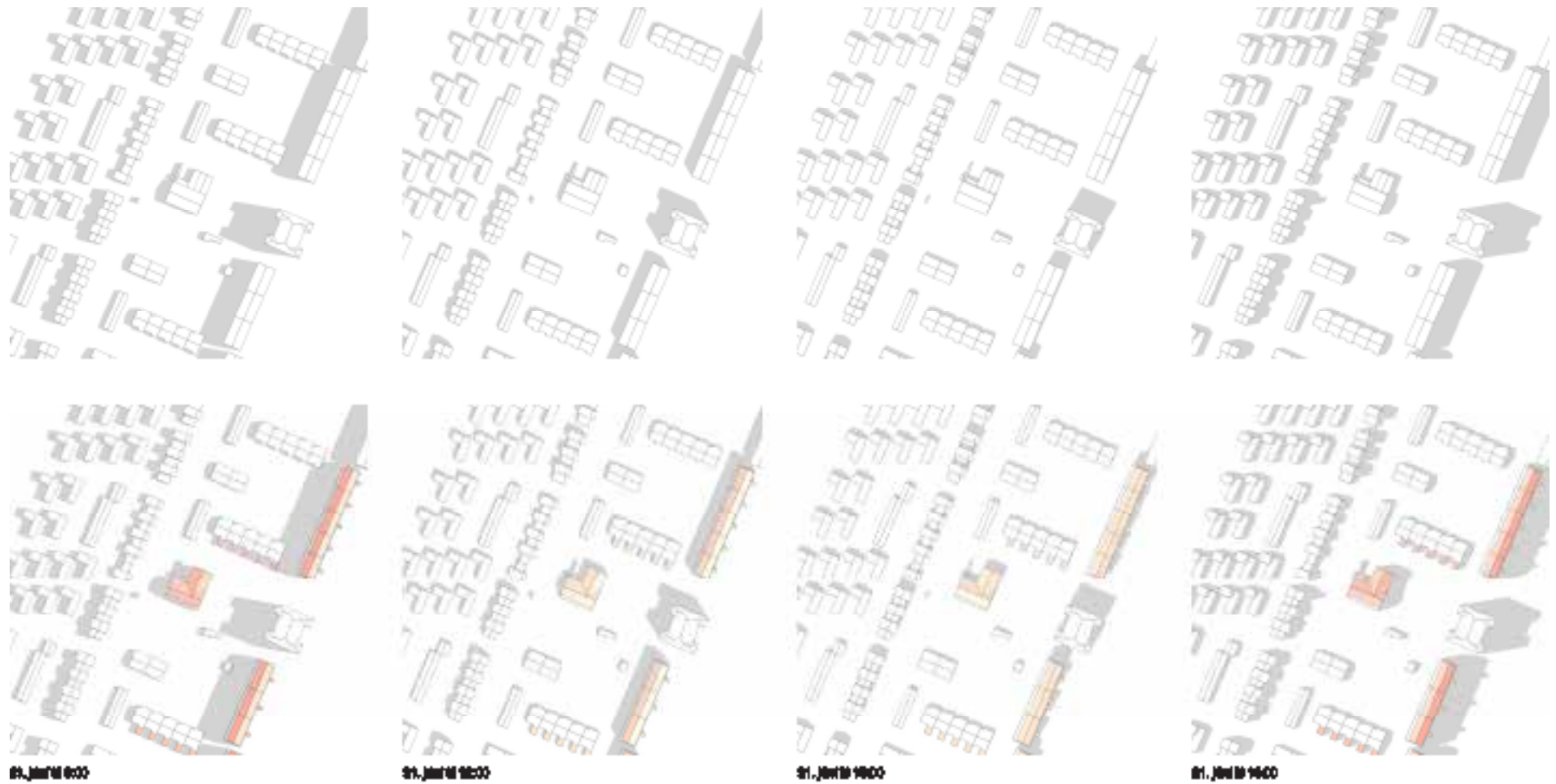
Núverandi ástand.

**Vesturberg 76**

Rauðar viðbætur sýna dæmi um mögulega þróun byggðarinnar.

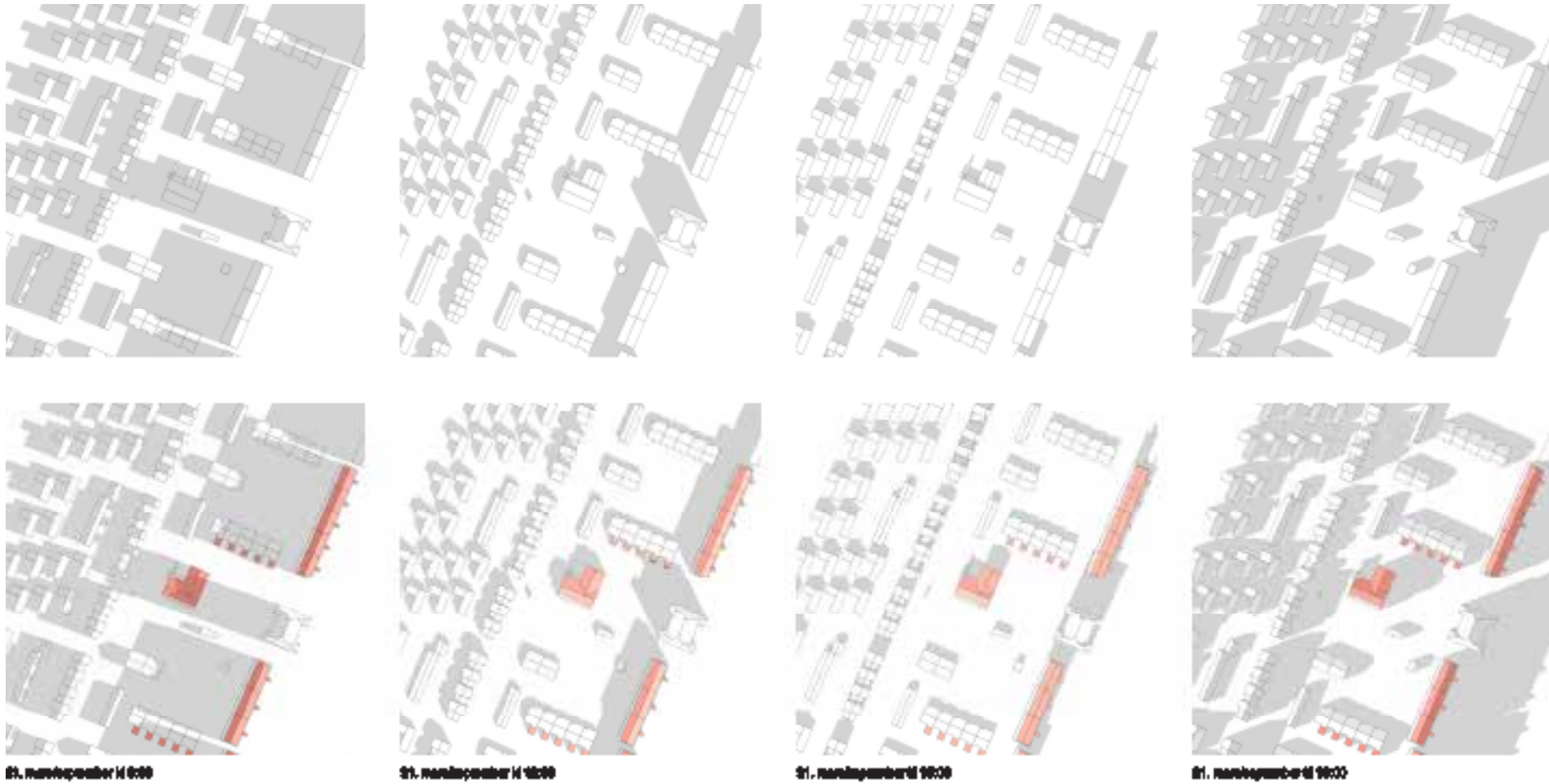
**Vesturberg 76 - sneiðing**

Núverandi ástand ásamt mögulegum viðbótum.



Vesturberg 76 - skuggavarp

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



Vesturberg 76 - skuggavarp

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

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 Vesturberg 104-116	3124	* 1204 m ²	0.39	140	21	0.44	1365
T Vesturberg 12-24	3223	* 1180 m ²	0.37	140	21	0.42	1341
T Vesturberg 124-136	3124	* 1168 m ²	0.37	140	21	0.43	1329
T Vesturberg 32-44	3124	* 1168 m ²	0.37	140	21	0.43	1329
T Vesturberg 56-68	3124	* 1197 m ²	0.38	140	21	0.43	1358
A Vesturberg 76	672	578	0.86	670	101	2.01	1349
T Vesturberg 80-92	3231	* 1229 m ²	0.38	140	21	0.43	1390

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 hvers 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 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 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 hverfissskipulags 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 byggingarreiði. Útfærsla á stærri viðbyggingum og nýbyggingum á sér stað á hönnunarstigi og skal fylgja viðeigandi leiðbeiningum hverfissskipulags þegar heimildir eru nýttar.

Gjöld fyrir byggingarheimildir

- Greiða þarf gatnagerðargjöld fyrir viðbótarfermetra sem samþykkt er að byggja á grundvelli þessa hverfissskipulags 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 eru ekki heimilar á rað- og parhúsum innan einingarinnar.

Vesturberg 76

- Svalir og svalalokanir eru heimilar á efri hæðum þegar heimild til ofanábyggingar er nýtt, 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 hverfissskipulags um svalir og þakbreytingar er fjallað nánar um hvernig framangreind skilyrði eru uppfyllt.

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 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 hverfissskipulagsuppdrætti. 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 hærrí en 8 metrar eða eldri en 60 ára. Sjá nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um útfærslu lóða.

Verslunar- og þjónustuhúsnæði

- Heimild fyrir aukinni nýtingu á lóðum verslunar- og þjónustuhúsnæðis er, eins og fram kemur í skilmáalið 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 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 hænsnahald. Ef nýta á borgarland fyrir borgarbúskap skal sækja um leyfi til umhverfis- og skipulagssviðs sem ákvarðar stærð og nánari legu svæðis.
- Ef stunda á hænsnahald þarf að sækja um leyfi heilbrigðisnefndar og fylgja samþykkt um hænsnahald í Reykjavík utan skipulagðra landbúnaðarsvæða nr. 815/2014 ásamt tilheyrandi leiðbeiningum Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur.
- Heimild til matvælaræktunar á borgarlandi er tímabundinn afnotaréttur sem nánar er skilgreindur í afnotaleyfi.

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

Sjá leiðbeiningar

➤ [Borgarbúskapur](#)

22. Ljósvist

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

Sjá leiðbeiningar

➤ [Ljósvist](#)

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 endurvinnslufni falla til og söfnun þeirra þykir hagkvæm.

Sérbyli, rað- og parhús

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

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.
- 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 Vesturberg 74.

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, 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 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.
- 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
Vesturberg 104-116	0	10	10	Vesturberg 32-44	0	13	13
Vesturberg 12-24	0	7	7	Vesturberg 56-68	0	11	11
Vesturberg 124-136	0	14	14	Vesturberg 80-92	0	10	10

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Vesturberg bílastæði	0	13	13

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

39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir

- Náttúruvá vegna flóða er talin lítill 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

6.3.9

Breiðholt
Efra Breiðholt

Skilmálaeining
6.3.9 Vesturberg og Suðurhólar 2–8 - fjölbýlishús





Hverfisskipulagsuppdráttur fyrir skilmálaeiningu 6.3.9.

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 landnotkunarreitna í hverfisskipulaginu.

Skilmálaeining-6.3.9.

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsuppdrætti fyrir skilmálaeiningu 6.3.9. Sé muður á ungdrottum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisskipulagsuppdrætti sem birtur er alltaf í bók II, í vasa innan á baksiðu. Gildir hverfisskipulagsuppdrátturinn alltaf í bókinni.

Skýringar

Landnotkun

- Afmörkun hverfisskipulags
- Svæði utan hverfisskipulags
- Afmörkun skilmálaeininga
- Húsi / byggingar
- Lóðsmörk
- Íbúðarbyggð
- Miðsvæði
- Samflagsþjónusta
- Versun og þjónusta
- Þróðarsvæði

Ópis svæði - Borgarland

- Hverfissvæði: Garðar innan hvarfs sem þjóna hluta hvarfs
- Grapt svæði: Gróður við götur og smærri búgræni grasi svæði
- Lúskósvæði: Hæðbundin leiksvæði með gróðu og leikmöguleikum
- Dvalarsvæði: Grænt yfirgrótt, gróður og leiksvæði
- Kyrtill svæði: Hæðar til dvalar og stöðvar á opnum svæði í skipti frá hvarfi- og borgarlandinu
- Vatn

Samgöngur

- Götur
- Borgargötur (búgötur)
- Svæðis (þjónustuvand staðsetning)
- Gøngustíkir / Gøngastígar
- Magin gönginginging, (leikvænandi lega)
- Magin hlystingur, (leikvænandi lega)
- Niðrandi unngöngingingur
- Ny unngöngingingur

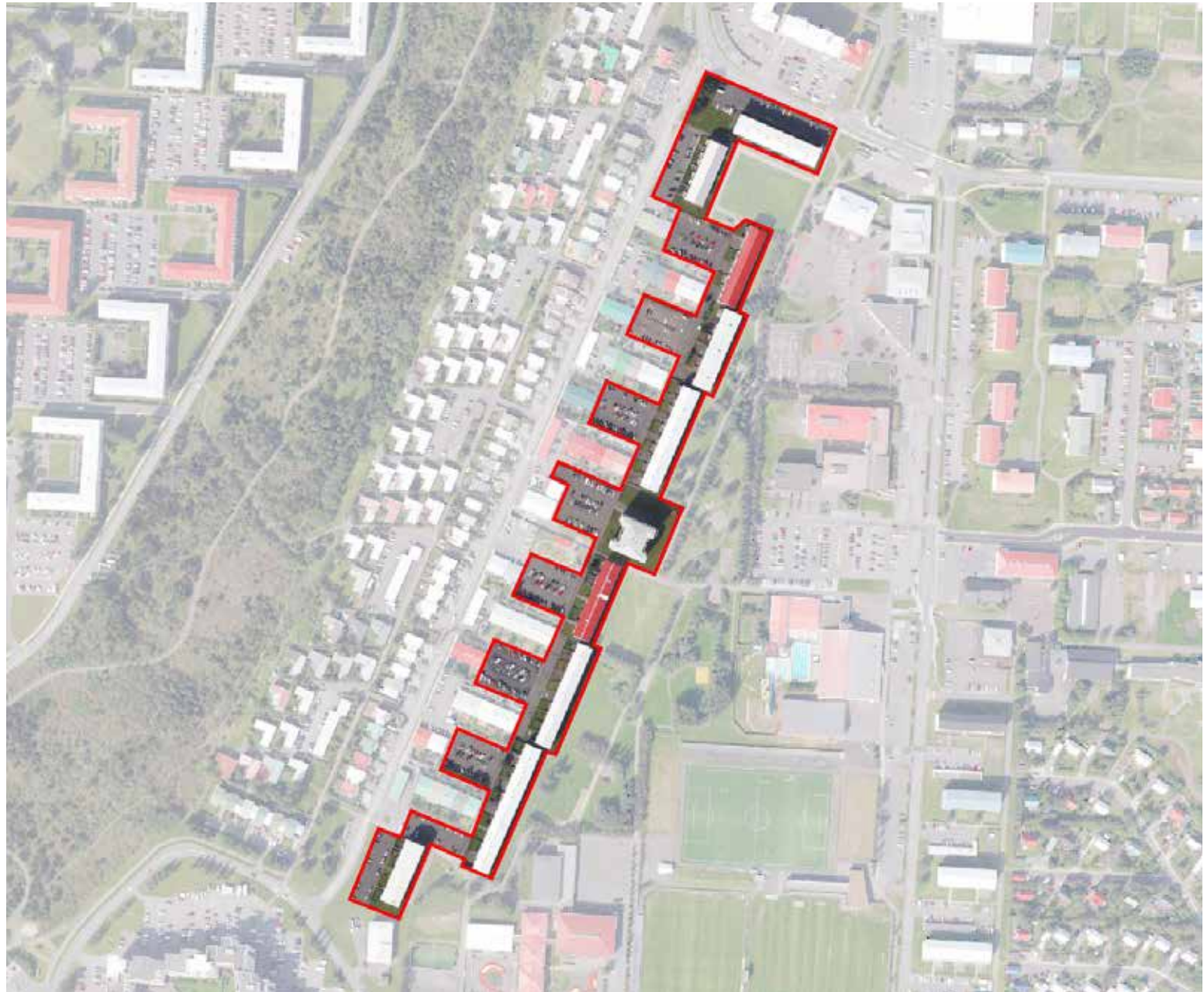
Arsnád

- Tilmækturbyggingarreitir, sjá skilmála
- Aðalbyggingarreitir, sjá skilmála
- Mjögur hvarfingur fjölbylihusa

6.1.1 IB

- Númer skilmálaeininga og ríðandi landnotkun
- IB: Íbúðarbyggð
- S: Samflagsþjónusta
- M: Miðsvæði
- OP: Opin svæði
- B: Borgargata
- V: Versunarsvæði
- VÞ: Versun og þjónusta
- Grænt svæði (leikvænandi lega)
- Deilivör, (leikvænandi lega)
- Hæðsáttæði (leikvænandi lega)
- Náttúruvæðing
- Hjólvegur (leikvænandi staðsetning)
- Hverfisvegur opnaðs legrun göturinna
- Kvæði (sjá minar í bók 2)
- Íbúðar- / atvagnarsvæði (Sérstakt deiliskipulag)
- Hverfisvæði
- Efnestek hus
- Förkeltur og tugi mjar
- Hámarksstærð bygginga

Skilmálaeining 6.3.9
Loftmynd sem sýnir
afmörkun
skilmálaeiningarinnar í
hverfinu.



Um skilmálaeiningu

– Í skilmálaeiningu 6.3.9 er eingöngu íbúðabyggð. Einingin liggur vestan við hverfisgarðinn sem liggur milli skólalóða Fellaskóla og Hólabrekkuskóla og liggur að raðhúsaloðum við Vesturberg að vestanverðu. Einingin liggur langleiðina frá Norðurfelli í suðri og að Suðurhólum í norðri. Í skilmálaeiningunni eru eingöngu fjögurra hæða fjölbýlishús að undanskildu einu húsi sem stendur nokkurn veginn í miðri einingunni, rís hæst á svæðinu og er 7 hæðir. Aðkoma að húsunum er frá Vesturbergi. Skilmálaeiningin er fullbyggð. Engar breytingar hafa verið gerðar á deiliskipulagi innan einingarinnar.

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.*
- *Heimild er gefin fyrir viðbótarhæð á fjölbýlishús ef lyftu er komið fyrir samhliða að því gefnu að hún sé ekki þegar til staðar.*
- *Viðbótarbyggingarheimildir eru gefnar fyrir viðbyggingar.*
- *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 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

- Fjögurra hæða fjölbýlishús að undanskildu húsinu Vesturberg 78 sem er 7 hæðir.

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 skilmálaálagar 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 almenningssrymum, sbr. skilmálaálagar 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 byggingsarmagn (m²) úr eldra deiliskipulagi
- Ú** Útskýring – útlístan á yfirlýstingum heimildum. Útskýringar eru birtar fyrir aftan töflu
- H** Heimild – deiliskipulag sem felld er úr gildi þaðan sem byggingsarmagn yfirlýsting
- B** Brúttóflatarmál (m²) núverandi byggingar
- Ó** Ónýtt byggingsarmagn (m²) sem yfirlýsting úr eldra deiliskipulagi
- * Óstaðfest tala
- ** Byggt yfirlýsting, þarfnast staðfestingar

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Suðurhólar 2	** 860 m ²	L	H9, H1	860 m ²	0 m ²
Suðurhólar 2-8	40 m ²	Q	H9, H1	0 m ²	40 m ²
Suðurhólar 4	** 856 m ²	L	H9, H1	856 m ²	0 m ²
Suðurhólar 6	** 856 m ²	L	H9, H1	856 m ²	0 m ²
Suðurhólar 8	** 865 m ²	L	H9, H1	865 m ²	0 m ²
Vesturberg 2	** 863 m ²	L	H9, H1	863 m ²	0 m ²
Vesturberg 2-6	40 m ²	Q	H9, H1	0 m ²	40 m ²
Vesturberg 4	** 857 m ²	L	H9, H1	857 m ²	0 m ²
Vesturberg 6	** 863 m ²	L	H9, H1	863 m ²	0 m ²
Vesturberg 8	** 963 m ²	L	H9, H1	963 m ²	0 m ²
Vesturberg 8-10	40 m ²	Q	H9, H1	0 m ²	40 m ²
Vesturberg 10	** 960 m ²	L	H9, H1	960 m ²	0 m ²
Vesturberg 26	** 964 m ²	L	H9, H1	964 m ²	0 m ²
Vesturberg 26-30	40 m ²	Q	H9, H1	0 m ²	40 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Vesturberg 28	** 960 m ²	L	H9, H1	960 m ²	0 m ²
Vesturberg 30	** 963 m ²	L	H9, H1	963 m ²	0 m ²
Vesturberg 46	** 709 m ²	L	H9, H1	709 m ²	0 m ²
Vesturberg 46-54	40 m ²	Q	H9, H1	0 m ²	40 m ²
Vesturberg 48	** 706 m ²	L	H9, H1	706 m ²	0 m ²
Vesturberg 50	** 706 m ²	L	H9, H1	706 m ²	0 m ²
Vesturberg 52	** 706 m ²	L	H9, H1	706 m ²	0 m ²
Vesturberg 54	** 709 m ²	L	H9, H1	709 m ²	0 m ²
Vesturberg 70	** 929 m ²	L	H9, H1	929 m ²	0 m ²
Vesturberg 70-74	40 m ²	Q	H9, H1	0 m ²	40 m ²
Vesturberg 72	** 925 m ²	L	H9, H1	925 m ²	0 m ²
Vesturberg 74	** 928 m ²	L	H9, H1	928 m ²	0 m ²
Vesturberg 78	** 4746 m ²	AB	H9	4746 m ²	0 m ²
Vesturberg 78	40 m ²	Q	H9, H1	0 m ²	40 m ²
Vesturberg 94	** 843 m ²	L	H9, H1	843 m ²	0 m ²
Vesturberg 94-102	40 m ²	Q	H9, H1	0 m ²	40 m ²
Vesturberg 96	** 840 m ²	L	H9, H1	840 m ²	0 m ²
Vesturberg 98	** 844 m ²	L	H9, H1	844 m ²	0 m ²
Vesturberg 100	** 840 m ²	L	H9, H1	840 m ²	0 m ²
Vesturberg 102	** 843 m ²	L	H9, H1	843 m ²	0 m ²
Vesturberg 118	** 1089 m ²	L	H9, H1	1089 m ²	0 m ²
Vesturberg 118-122	40 m ²	Q	H9, H1	0 m ²	40 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Vesturberg 120	** 975 m ²	L	H9, H1	975 m ²	0 m ²
Vesturberg 122	** 1089 m ²	L	H9, H1	1089 m ²	0 m ²
Vesturberg 138	** 963 m ²	L	H9, H1	963 m ²	0 m ²
Vesturberg 138-142	40 m ²	Q	H9, H1	0 m ²	40 m ²
Vesturberg 140	** 961 m ²	L	H9, H1	961 m ²	0 m ²
Vesturberg 142	** 963 m ²	L	H9, H1	963 m ²	0 m ²
Vesturberg 144	** 901 m ²	L	H9, H1	901 m ²	0 m ²
Vesturberg 144-148	40 m ²	Q	H9, H1	0 m ²	40 m ²
Vesturberg 146	** 894 m ²	L	H9, H1	894 m ²	0 m ²
Vesturberg 148	** 901 m ²	L	H9, H1	901 m ²	0 m ²

AB

Annað

Vesturberg 78 HÚSAGERÐIR

- Fjölbýlishús á sjö hæðum ásamt kjallara.

L

Vesturberg og Suðurrhólar- fjölbýlishús

- Heimilt er hverju húsfélagi að byggja á bílastæðalóð, sameiginlegan skúr til þvotta og viðgerða.

- Íbúum á neðstu hæð er ætlaður einkaafnotaréttur af 4ra metra breiðri ræmu meðfram vesturhlið hússins.

- Sameiginleg leiksvæði og lóðarskipting sbr. mæliblöð.

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

- Risþök með þakhalla allt að 1:4.

KVAÐIR

- Kvöð er á öllum lóðum, er liggja að gangstíg, að reisa megi ljósastaura inn á lóðum til gangstíglýsingar.

HÚSAGERÐIR

- Fjölbýlishús á þremur og hálfum til fjórum hæðum.

SVALIR OG SVALALOKANIR

- Svalir mega standa allt að 1,5 m út fyrir byggingarlínu.

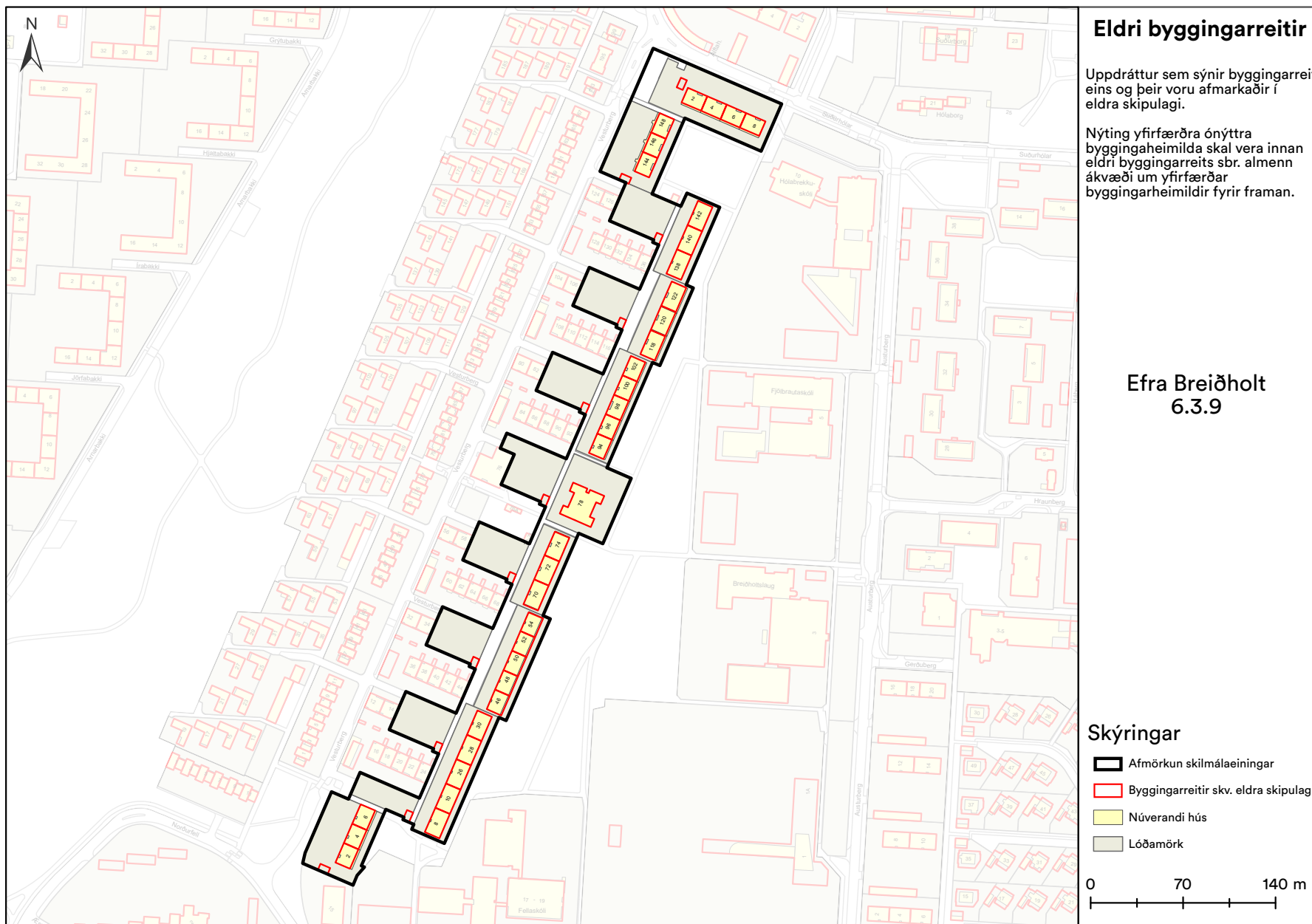
Q

Vesturberg og Suðurrhólar 2-8 - bílgeymsla við fjölbýlishús

- Heimilt er að byggja sameiginlegan bílskúr með lítilli geymsluaðstöðu sem ætlast er til að íbúar hússins noti til bílaþvotta og smáviðgerða. Viðhafa skal svipað fyrirkomulag um aðgang eins og við sameiginleg þvottahús.

HÚSAGERÐIR

- Bílageymsla á einni hæð til smáviðgerða og bílaþvotta, sameign fjölbýlishússins.



Eldri byggingarreitir

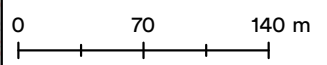
Uppdráttur sem sýnir byggingarreiti eins og þeir voru afmarkaðir í eldra skipulagi.

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

Efra Breiðholt 6.3.9

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 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.

Vesturberg 78

- Ekki er heimilt að byggja hæð ofan á húsið. Engar viðbótarbyggingarheimildir eru gefnar.

Sjá leiðbeiningar

[Fjölbýlishús án lyftu](#)

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 Suðrhólar 8				360	54		
^A Suðrhólar 6				359	54		
^A Suðrhólar 4				359	54		
^A Suðrhólar 2				360	54		
Suðrhólar 2-8	3569	3477	0.97	1438	216	1.44	5131
^A Vesturberg 120				389	59		
^A Vesturberg 122				417	63		
^A Vesturberg 118				417	63		
Vesturberg 118-122	1728	3153	1.82	1223	183	2.64	4559
^A Vesturberg 142				387	59		
^A Vesturberg 140				387	59		
^A Vesturberg 138				388	59		
Vesturberg 138-142	1728	2887	1.67	1162	174	2.44	4223

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
^A Vesturberg 144				359	54		
^A Vesturberg 146				357	54		
^A Vesturberg 148				360	54		
Vesturberg 144-148	2516	2736	1.09	1076	161	1.58	3973
^A Vesturberg 6				362	55		
^A Vesturberg 2				363	55		
^A Vesturberg 4				361	55		
Vesturberg 2-6	2520	2623	1.04	1086	163	1.54	3872
^A Vesturberg 50				325	49		
^A Vesturberg 52				324	49		
^A Vesturberg 54				325	49		
^A Vesturberg 46				324	49		
^A Vesturberg 48				324	49		
Vesturberg 46-54	2268	3536	1.56	1622	243	2.38	5401
^A Vesturberg 72				384	58		
^A Vesturberg 74				385	58		
^A Vesturberg 70				384	58		
Vesturberg 70-74, 74A	1728	2782	1.61	1153	173	2.38	4108
^A Vesturberg 26				388	59		
^A Vesturberg 30				387	59		
^A Vesturberg 8				387	59		
^A Vesturberg 10				388	59		
^A Vesturberg 28				387	59		

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
Vesturberg 8-10, 26-30	2808	4810	1.71	1937	291	2.51	7038
^A Vesturberg 98				350	53		
^A Vesturberg 100				357	54		
^A Vesturberg 102				357	54		
^A Vesturberg 94				357	54		
^A Vesturberg 96				357	54		
Vesturberg 94-102	2268	4210	1.86	1778	267	2.76	6255

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 skilmálatíð, 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 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 frjálst. 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 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. 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 skilmálaliðar 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.

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 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

- **Ljósvisit**

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.

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.

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 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

- 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
Suðurhólar 2-8	0	37	37	Vesturberg bílastæði	0	41	41
Vesturberg	0	41	41	Vesturberg bílastæði	0	39	39
Vesturberg	0	40	40	Vesturberg bílastæði	0	39	39
Vesturberg 144-148	0	25	25	Vesturberg bílastæði	0	55	55
Vesturberg 2-6	0	26	26	Vesturberg bílastæði	0	36	36
Vesturberg bil.	0	41	41				

- Bílastæði fyrir hreyfihlaða, sjá ákvæði gildandi byggingarreglugerðar.
- Innkeyrslur á lóðir eru óbreyttar. Þó er heimilt að breyta innkeyrslum þar sem nýir byggingarreitir koma til nýtingar.
- Ekki er gerð krafa um að bílastæðum sé fjölgað innan lóðar vegna nýrra íbúða í fjöleignarhúsi (séríbúða). Við nýja uppbyggingu skal fjöldi bílastæða á lóð fylgja ákvæðum gildandi aðalskipulags og bíla- og hjólastæðareglum Reykjavíkur. Ef bílastæðum fjölga með nýjum íbúðum skulu ný bílastæði vera í beinum tengslum við bílastæði sem fyrir eru. Ekki er heimilt að fjölga innkeyrslum að lóðinni.
- Óheimilt er að fjölga bílastæðum innan lóðar vegna starfsemi í íbúðum.

37. Sameiginleg bílageymsla

- Ekki heimilað.

38. Hjólastæði

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

39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir

- Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

40. Vindafar

- Nota skal tré og gróður til að binda jarðveg, 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

6.3.10

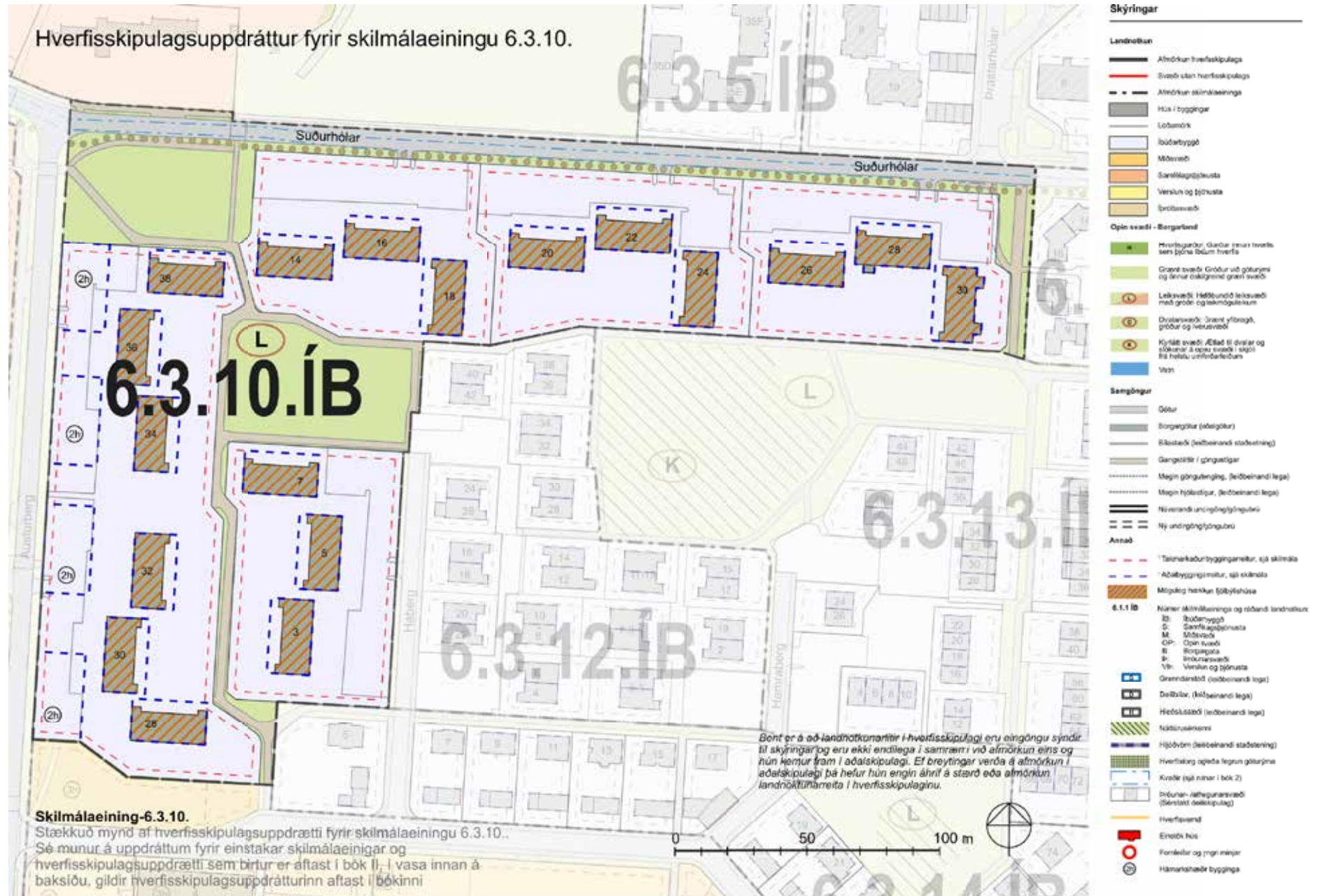
Breiðholt

Efra Breiðholt

Skilmálaeining

6.3.10 Austurberg 28–38, Háberg 3–7, Suðurlágar 14–30





Skilmálaeining 6.3.10
Loftmynd sem sýnir
afmörkun
skilmálaeiningarinnar í
hverfinu.



Um skilmálaeiningu

– Í skilmálaeiningu 6.3.10 er íbúðabyggð og opið svæði. Skilmálaeiningin er austan Austurbergs og sunnan Suðurhóla og afmarkast af rað- og parhúsalóðum við Há- og Hamraberg til suðurs og við Heiðnaberg til austurs. Í einingunni eru þriggja hæða fjölbýlishús með svalgöngum sem öll eru byggð eftir sömu teikningu. Húsin standa við Austurberg, Háberg og Suðurhóla og er aðkoma að þeim frá þessum götum ásamt Hábergi. Byggð á reitnum er fastmótuð blokkarbyggð og húsin eru lítið breytt frá upprunalegri mynd. Engar breytingar hafa verið gerðar á deiliskipulagi innan einingarinnar.

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.*
- *Heimild er gefin fyrir viðbótarhæð á fjölbýlishús ef lyftu er komið fyrir samhliða að því gefnu að hún sé ekki þegar til staðar.*
- *Viðbótarbyggingarheimildir eru gefnar fyrir viðbyggingar.*
- *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 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

- Þriggja hæða fjölbýlishús með svalagöngum, 12 íbúðir í hverju húsi.

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 skilmálatíðar um viðbótarbyggingarheimildir.
- Heimilt er að útbúa nýjar íbúðir á jarðhæðum eða í kjöllumur fjölbýlishúsa, þar sem aðstæður leyfa.
- Fjölga má íbúðum innan skilmálaeiningarinnar þar sem heimiluð eru ný fjölbýlishús, sbr. ákvæði skilmálatíðar um nýbyggingar.
- 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 almenningssrymum, sbr. skilmálatíð um almenningssrymi. Við hönnun og útfærslu almenningssryma þarf að huga að þörfum allra, sérstaklega barna, ungmenna og hreyfihamlaðra.
- Lýsing og hönnun mannvirkja, gróðurs og annarra innviða í almenningssrymum skal auka öryggisfinningu þeirra sem þau nota og hvetja þannig til notkunar sem flestra þjóðfélagshópa.

6. Yfirfærðar byggingarheimildir

Almenn ákvæði

- Byggingarheimildir eldra deiliskipulags sem fellur úr gildi við gildistöku hverfisskipulags yfirferast í hverfisskipulag. Í töflunni að aftan eru birtar yfirfærðar byggingarheimildir, tilvísanir í skilmála sem yfirferast og upplýsingar um brúttóflatarmál bygginga, skv. fasteignaskrá og landupplýsingum Reykjavíkur (LUKR).
- Í töflunni er vísað í útskýringar sem lýsa yfirfærðri byggingarheimild og því hvernig mismunur á brúttóflatarmáli og yfirfærðum byggingarheimildum er fundinn út. Útskýringarnar eru birtar fyrir aftan töfluna.
- Þeir fyrirvarar eru gerðir að upplýsingar um brúttóflatarmál, eins og það birtist í lið B í töflu, geta verið rangar bæði hjá fasteignaskrá og LUKR en bent er á að fasteignareigandi sem hyggst nýta sér yfirfærðar ónýttar byggingarheimildir ber ábyrgð á því að brúttóflatarmál fasteignar sé rétt skráð, í samræmi við samþykka aðaluppdrætti. Af þeim sökum er þess krafist að þegar sótt er um byggingarleyfi til að nýta yfirfærðar ónýttar heimildir fylgi umsókninni samþykktur aðaluppdráttur af byggingunni eins og hún er, þeim breytingum sem óskað er eftir og uppfærðri skráningartöflu, sbr. ákvæði í gr. 2.4.1 í byggingarreglugerð 12/ 2012.
- Í þeim tilfellum þar sem ósamræmi er milli byggingarheimilda eldra deiliskipulags sem yfirfærðar eru í hverfisskipulag og nýrra heimilda sem veittar eru í hverfisskipulagi, gilda þær heimildir sem eru rýmri.

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

- *a) Nýting skal vera innan byggingarreits eins og hann var afmarkaður í eldra deiliskipulagi. Upplýsingar um eldri byggingarreiti er að finna á uppdrætti/ korti fyrir aftan. 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.

Yfirfærsla byggingaheimilda

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

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Austurberg 28	100 m ²	W	H25, H15	0 m ²	100 m ²
Austurberg 28	** 1006 m ²	W	H25, H15	1006 m ²	0 m ²
Austurberg 30	** 1006 m ²	W	H25, H15	1006 m ²	0 m ²
Austurberg 30	99 m ²	W	H25, H15	0 m ²	98 m ²
Austurberg 32	99 m ²	W	H25, H15	0 m ²	98 m ²
Austurberg 32	** 1006 m ²	W	H25, H15	1006 m ²	0 m ²
Austurberg 34	** 1006 m ²	W	H25, H15	1006 m ²	0 m ²
Austurberg 34	95 m ²	W	H25, H15	0 m ²	94 m ²
Austurberg 36	97 m ²	W	H25, H15	0 m ²	97 m ²
Austurberg 36	** 1006 m ²	W	H25, H15	1006 m ²	0 m ²
Austurberg 38	97 m ²	W	H25, H15	0 m ²	97 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Austurberg 38	** 1006 m ²	W	H25, H15	1006 m ²	0 m ²
Háberg 3	103 m ²	W	H25, H15	0 m ²	102 m ²
Háberg 3	** 1006 m ²	W	H25, H15	1006 m ²	0 m ²
Háberg 5	103 m ²	W	H25, H15	0 m ²	102 m ²
Háberg 5	** 1006 m ²	W	H25, H15	1006 m ²	0 m ²
Háberg 7	** 1006 m ²	W	H25, H15	1006 m ²	0 m ²
Háberg 7	103 m ²	W	H25, H15	0 m ²	102 m ²
Suðurhólar 14	** 1023 m ²	W	H25, H15	1023 m ²	0 m ²
Suðurhólar 14	75 m ²	W	H25, H15	0 m ²	74 m ²
Suðurhólar 16	** 1006 m ²	W	H25, H15	1006 m ²	0 m ²
Suðurhólar 16	75 m ²	W	H25, H15	0 m ²	74 m ²
Suðurhólar 18	75 m ²	W	H25, H15	0 m ²	74 m ²
Suðurhólar 18	** 1006 m ²	W	H25, H15	1006 m ²	0 m ²
Suðurhólar 20	97 m ²	W	H25, H15	0 m ²	96 m ²
Suðurhólar 20	** 1006 m ²	W	H25, H15	1006 m ²	0 m ²
Suðurhólar 22	97 m ²	W	H25, H15	0 m ²	96 m ²
Suðurhólar 22	** 1006 m ²	W	H25, H15	1006 m ²	0 m ²
Suðurhólar 24	97 m ²	W	H25, H15	0 m ²	96 m ²
Suðurhólar 24	** 1122 m ²	W	H25, H15	1122 m ²	0 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Suðurhólar 26	** 1006 m²	W	H25, H15	1006 m²	0 m²
Suðurhólar 26	97 m²	W	H25, H15	0 m²	96 m²
Suðurhólar 28	97 m²	W	H25, H15	0 m²	96 m²
Suðurhólar 28	** 1110 m²	W	H25, H15	1110 m²	0 m²
Suðurhólar 30	** 1122 m²	W	H25, H15	1122 m²	0 m²
Suðurhólar 30	97 m²	W	H25, H15	0 m²	96 m²



Austurberg, Háberg og Suðurhólar - fjölbýlishús

Bílageymsla

- Heimilt er að a.m.k. önnur hver fjölskylduíbúð eigi kost á að byggja bílageymslu yfir eitt bílastæði.

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

- Risþak/Mænisþak, hæð þeirra er ekki bundin.
- Þök sameiginlegra bílskúra eru óbundin að gerð; ef þau eru flöt skulu þau vera með grasi á.

HÚSAGERÐIR

- Fjölbýlishús á þremur hæðum.

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.

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.

Sjá leiðbeiningar

- [Fjölbýlishús án lyftu](#)

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 Án heimilisfangs				1800	270		
^A Án heimilisfangs				1800	270		
^A Austurberg 28				450	68		
^A Austurberg 32				449	68		
^A Austurberg 30				449	68		
Austurberg 28-32, Án heimilisfangs	7101	4322	0.61	4948	742	1.41	10012
^A Austurberg 34				450	68		
^A Austurberg 38				450	68		
^A Austurberg 36				449	68		
^A Án heimilisfangs				1800	270		
^A Án heimilisfangs				1800	270		
Austurberg 34-38, Án heimilisfangs	6088	2301	0.38	4949	742	1.31	7992

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
^A Háberg 7				450	68		
^A Háberg 5				450	68		
^A Háberg 3				449	68		
Háberg 3-7	6078	3327	0.55	1349	202	0.8	4878
^A Suðurrhólar 14				450	68		
^A Suðurrhólar 16				450	68		
^A Suðurrhólar 18				449	68		
Suðurrhólar 14-18	5952	3260	0.55	1349	202	0.81	4811
^A Suðurrhólar 24				449	68		
^A Suðurrhólar 20				450	68		
^A Suðurrhólar 22				450	68		
Suðurrhólar 20-24	6009	3425	0.57	1349	202	0.83	4976
^A Suðurrhólar 26				450	68		
^A Suðurrhólar 28				462	70		
^A Suðurrhólar 30				474	72		
Suðurrhólar 26-30	5778	3529	0.61	1386	208	0.89	5123

8. Nýbyggingar

Austurberg 28–32 og 34–38

- Heimilt er að byggja tvær nýbyggingar á hvorri lóð, sbr. hverfisskipulagsupphrátt og þessa skilmála.
- Nýjar uppbyggingarheimildir hafa það að markmiði að nýta landið betur og styrkja byggð, byggðamynstur og götummynd. Miðað er við að í nýbyggingu sé atvinnustarfsemi og íbúðir aðallega á efri hæðum.

- Byggingarmagn fyrir einstakar lóðir kemur fram í töflu um viðbótarbyggingarheimildir og skilmálum fyrir neðan. Sjá einnig skilmála um hæðir húsa og hæðafjölda. Heimilt er að byggja kjallara undir nýbyggingu fyrir bílastæði. Kjallarar eru hluti af hámarksbyggingarmagni A-rýma á lóð, sjá skilmála um kjallara. Hámarksbyggingarmagn kjallara hvernar nýbyggingar er 600 m².

Hæðir húsa og hæðafjöldi

- Heimilt er að byggja tvær hæðir, sjá hverfisskipulagsupprátt og skýringarupprætti fyrir skilmálaeiningu 6.3.10.
- Lágmarkshæð salarhæðar nýbyggingar fyrstu hæðar er 3 metrar og almennt skal miða við að salarhæð hvernar hæðar þar fyrir ofan sé að lágmarki 2,7 metrar. Mesta veggshæð tveggja hæða húshluta skal vera 8 metrar.

Svalir og skyggni

- Til viðbótar við byggingarmagn A-rýma ofanjarðar er heimild fyrir B-rýmum (svalir, skyggni o.s.frv.) sem mega vera allt að 15% af heildarbyggingarmagni viðbótarbyggingarmagns A-rýma ofanjarðar á hverri lóð, sjá töflu um viðbótarbyggingarheimildir.

Þakgerð og þakfrágangur

- Þakgerð skal taka mið af þökum bygginga sem eru fyrir á lóðinni.
- Heimilt er að nýta þök sem þakgarða.

Innkeyrsla, bílastæði og bílakjallarar

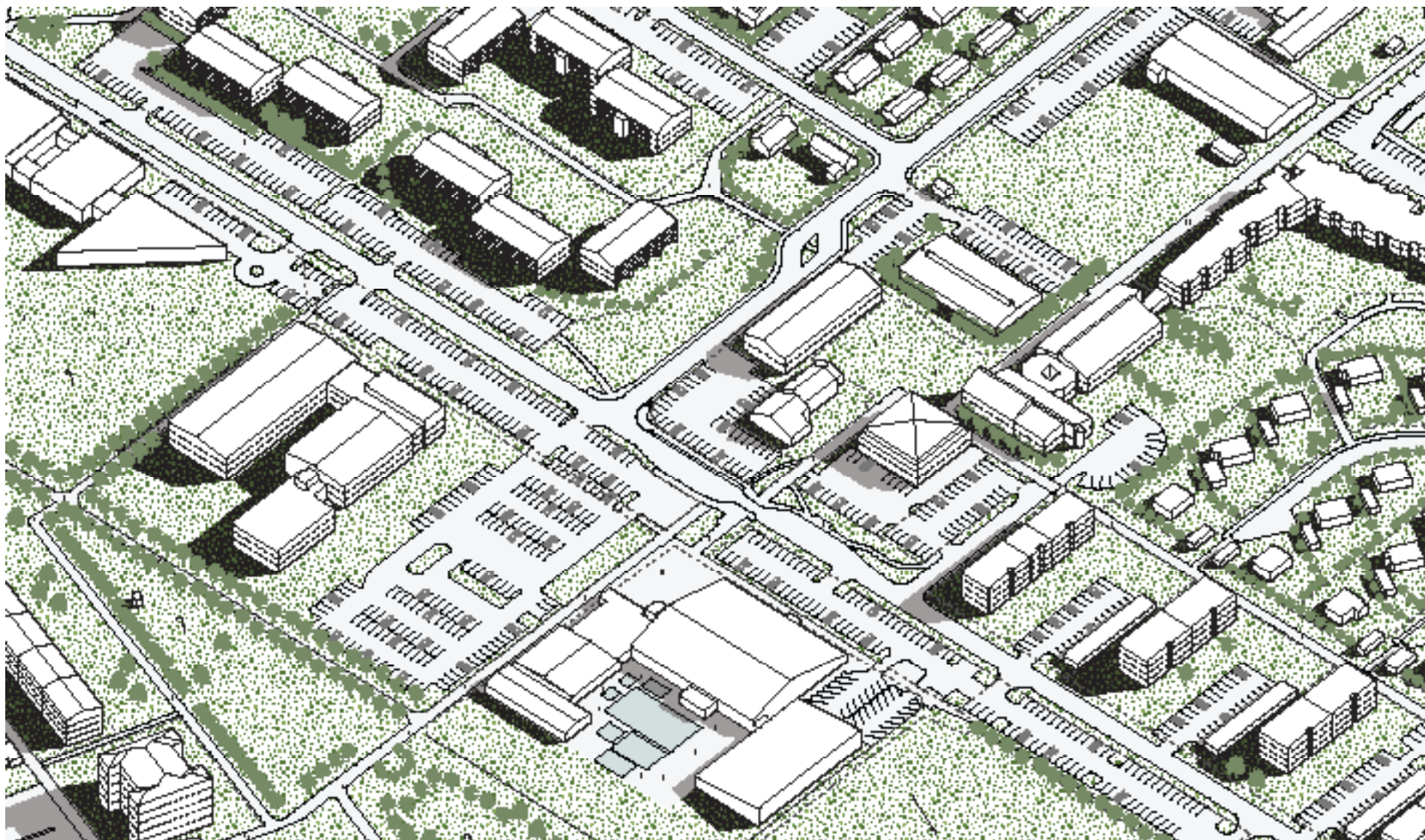
- Sjá skilmála um bílastæði og innkeyslur og sameiginlegar bílageymslur.

Uppbrot og efnisval

- Uppbrot skal vera í litatónum og/eða efnisvali húshliða. Tryggja skal fjölbreytileika í lit eða efnisvali innan lóðar. Taka skal mið af reglum um algilda hönnun og aðgengi fyrir alla varðandi hönnun og frágang á inngöngum í húsnæði.

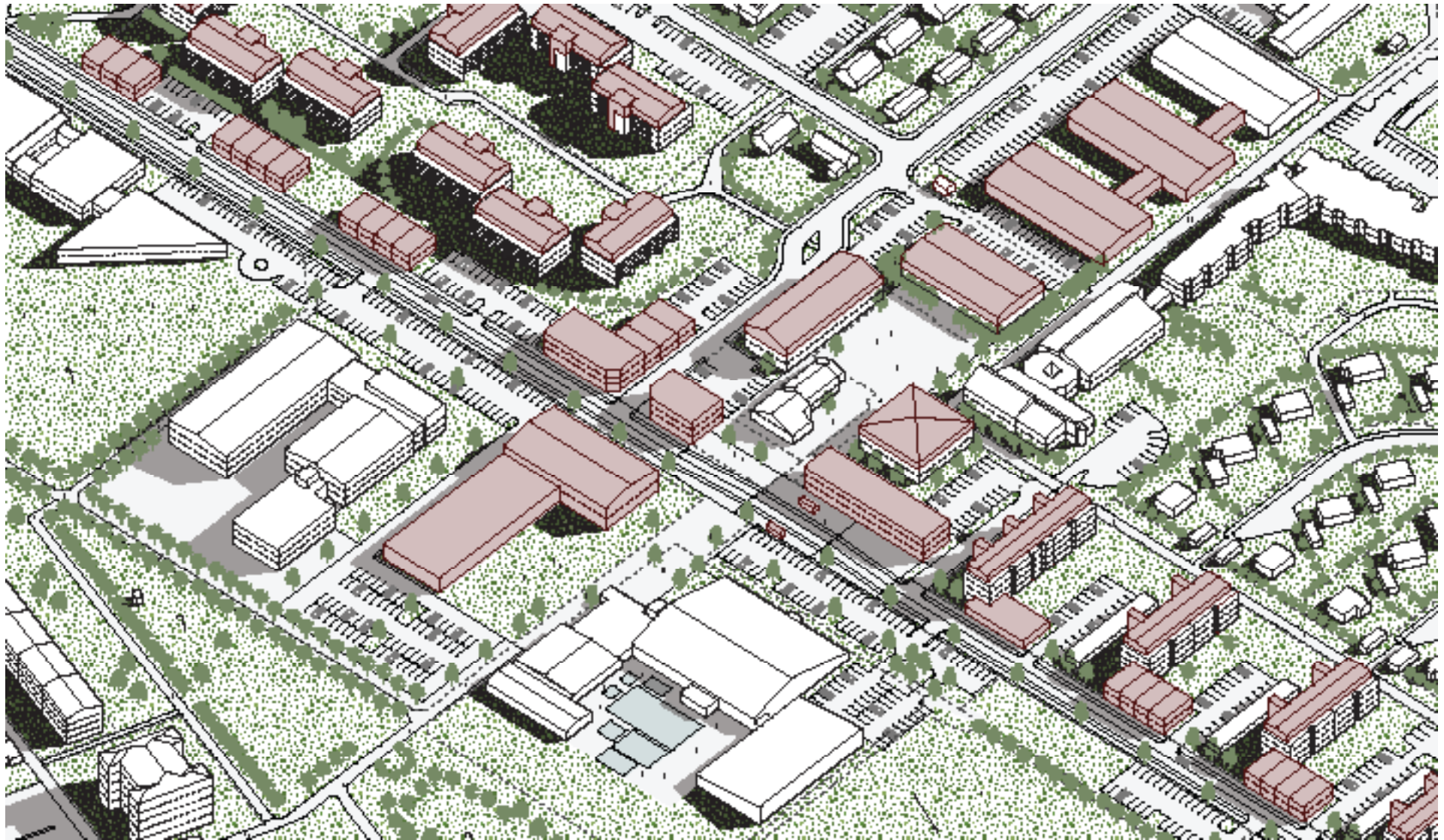
Annað

- Heimild fyrir aukinni nýtingu á lóð er háð skilyrðum um umbreytingu og umhverfisbætur á lóð og húsnæði til að tryggja fullnægjandi gæði byggðar, sbr. skilmálalið um útfærslu lóða. Fylgja skal viðeigandi leiðbeiningum þegar heimildir eru nýttar.



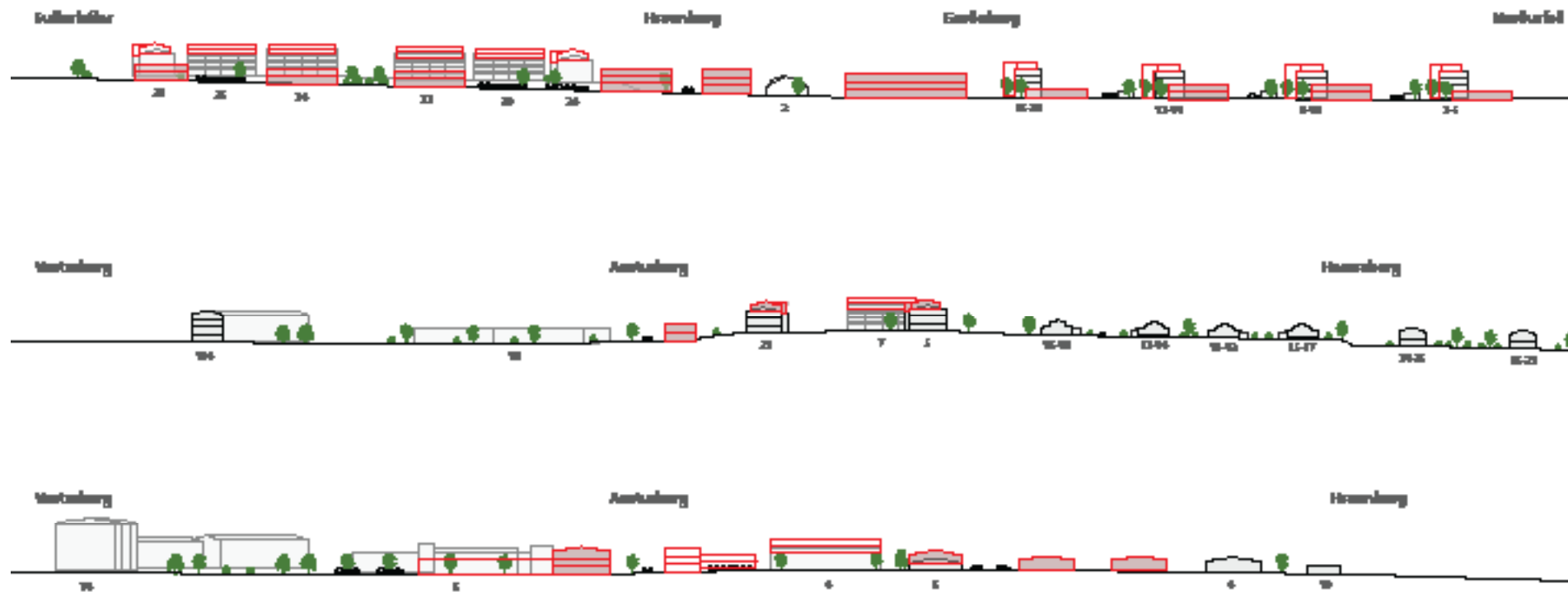
Austurberg, Hraunberg og Gerðuberg

Núverandi ástand.



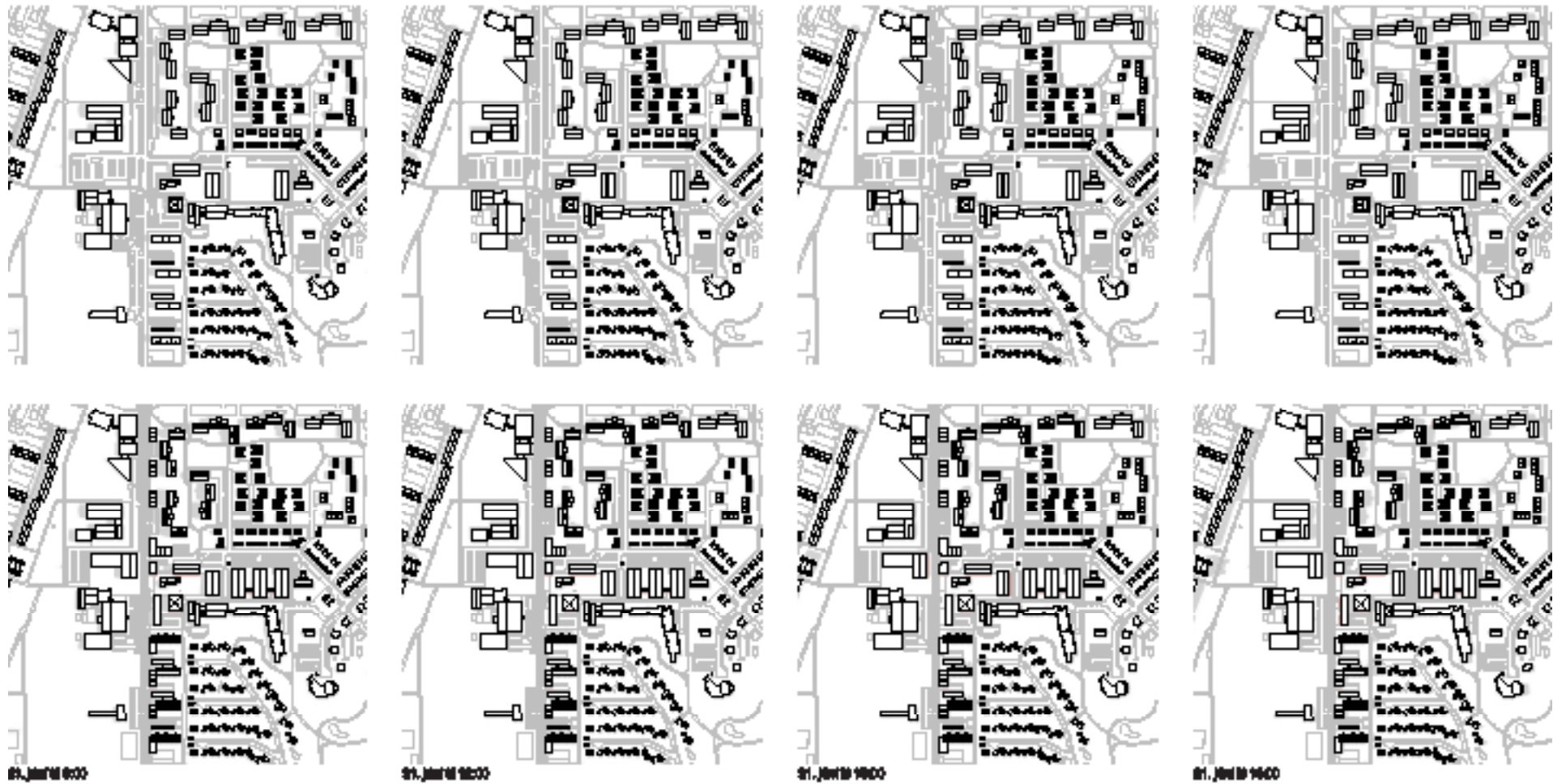
Austurberg, Hraunberg og Gerðuberg

Rauðar viðbætur sýna dæmi um mögulega þróun byggðarinnar.



Austurberg, Hárunberg og Gerðuberg - sneiðingar

Núverandi ástand ásamt mögulegum viðbótum.



Austurberg, Hraunberg og Gerðuberg - skuggavarp

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



01. mars/september kl 0:00



01. mars/september kl 0:00



01. mars/september kl 0:00



01. mars/september kl 0:00

Austurberg, Háberg og Gerðuberg - skuggavarp

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

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 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 ljósvisit.

Sjá leiðbeiningar

- [Ljósvisit](#)

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.

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 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.

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
Austurberg 28-32	0	72	72	Suðurhólar 20-24	0	36	36
Háberg 3-7	0	36	36	Suðurhólar 26-30	0	36	36
Suðurhólar 14-18	0	36	36				

- 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

- Heimilt að koma bílastæðum fyrir í kjallara undir nýbyggingum við Austurberg 28–32 og 34–38, sbr. skilmálalið um nýbyggingar.

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.

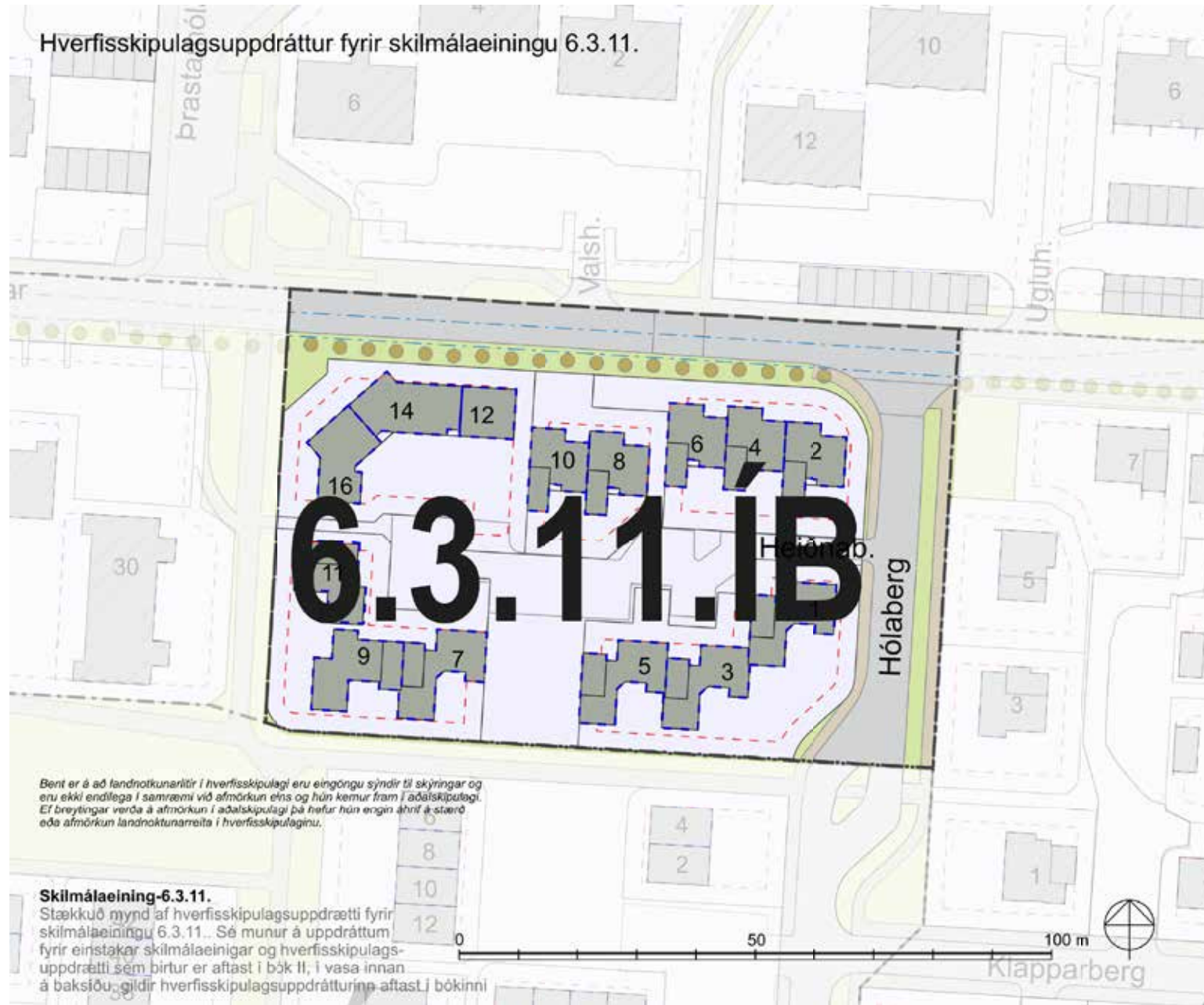
SKILMÁLAEINING

6.3.11

Breiðholt
Efra Breiðholt

Skilmálaeining
6.3.11 Heiðnaberg





Hverfisskipulagsuppdráttur fyrir skilmálaeiningu 6.3.11.

Bent er á að landnotkunarlitir í hverfisskipulagi eru eingöngu sýndir til skýringar og eru ekki endilega í samræmi við afmörkun ehns 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-6.3.11.

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsuppdrætti fyrir skilmálaeiningu 6.3.11. 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

Skýringar

- Landnotkun**
- Afmörkun hverfisskipulags
 - Svæði utan hverfisskipulags
 - - - Afmörkun skilmálaeininga
 - Hús / byggingar
 - Lotamörk
 - Löðarbyggð
 - Miðsvæði
 - Samhæfingssvæða
 - Verksvæði og tjónsvæði
 - Þróttasvæði
- Opin svæði - Borgarsvæði**
- Hverfisgarður: Garðar innan hverss sem þjóna hluta hverfis
 - Gróft svæði: Gróður við götur og í öðrum tilheyrandi gróft svæði
 - Leikisvæði: Hlébúnaðsleikisvæði með grófu- og leikmöguleikum
 - Dvalarsvæði: Grænt yfirbragð, gróður og lívsvæði
 - Kyllisvæði: Eftað til dvalar og sökkunar á opnu svæði í skipi til heilna umhverfisferðum
 - Vatn
- Samgöngur**
- Ödur
 - Borgargötur (þéttgötur)
 - Ráðstöð (leiðbeinandi staðsetning)
 - Gangastíðir / göngustígar
 - Megin gönguleinging (leiðbeinandi lega)
 - Megin hýðastígar (leiðbeinandi lega)
 - Niðernandi-angöngingingubúnaður
 - Ný angöngingingubúnaður
- Aðrir**
- Töknaðarbyggingarreitir, sjá skilmála
 - Aðalbyggingarreitir, sjá skilmála
 - Möguleg hærkun (fjölskylduhæð)
- 6.1.1 B**
- Númer skilmálaeininga og ríðandi landnotkun
 - Búabúnaðsbygging
 - Svæðisgrænir
 - Miðsvæði
 - GP: Opin svæði
 - Borgargata
 - Þróttasvæði
 - V: Verksvæði og tjónsvæði
 - Gröndarsvæði (leiðbeinandi lega)
 - Dvalarsvæði (leiðbeinandi lega)
 - Heiðisvæði (leiðbeinandi lega)
 - Niðernandi
 - Hjúðubúnaður (leiðbeinandi staðsetning)
 - Hverfisvegur opnaðs legrun göturinna
 - Kvæði (sjá númer í bók 2)
 - Þróttasvæði / Hæfingarsvæði (Einstakir skilmálaeiningar)
 - Hverfisvæði
 - Einstök hús
 - Farnir og nýir mjar
 - Hámarksstærð bygginga

Skilmálaeining 6.3.11
Loftmynd sem sýnir
afmörkun
skilmálaeiningarinnar í
hverfinu.



Um skilmálaeiningu

– Í skilmálaeiningu 6.3.11 er eingöngu íbúðabyggð. Engin þjónusta er innan hennar. Skilmálaeiningin liggur í austurhluta hverfisins og myndar þyrpingu 2–3 hæða rað- og fjölbýlishúsa sem raðast umhverfis sameiginlegt miðsvæði. Einingin afmarkast af Suðurhólum í norðri og Hólabergi í austri. Húsin standa öll við Heiðnaberg og mynda fullbúna heild hvítra húsa með rauðum, grænum og svörtum þökum með bílskúrum á milli íbúðareininga. Skilmálaeiningin byggðist upp á níunda áratug seinustu aldar og hefur heildstætt yfirbragð. Skilmálaeiningin er fullbyggð og engar breytingar hafa verið gerðar á deiliskipulagi innan hennar.

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.*
- *Heimild er gefin fyrir aukaíbúð í sérbýlishúsum.*
- *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.*
- *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.*

- *Heimild er gefin fyrir aukaíbúð í sérbýlishúsum.*

– 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 leyfissskyld.
- 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

- Tveggja hæða raðhús og 1–3 hæða fjölbýlishús.

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 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 – útlístan á yfirlýsingum heimildum. Útskýringar eru birtar fyrir aftan töflu
- H** Heimild – deiliskipulag sem fellt 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
Heiðnaberg 1	** 203 m ²	S	H25, H18	203 m ²	0 m ²
Heiðnaberg 2	** 172 m ²	S	H25, H18	172 m ²	0 m ²
Heiðnaberg 3	** 202 m ²	S	H25, H18	202 m ²	0 m ²
Heiðnaberg 4	** 172 m ²	S	H25, H18	172 m ²	0 m ²
Heiðnaberg 5	** 205 m ²	S	H25, H18	205 m ²	0 m ²
Heiðnaberg 6	** 177 m ²	S	H25, H18	177 m ²	0 m ²
Heiðnaberg 7	** 211 m ²	S	H25, H18	211 m ²	0 m ²
Heiðnaberg 8	** 173 m ²	S	H25, H18	173 m ²	0 m ²
Heiðnaberg 9	** 204 m ²	S	H25, H18	204 m ²	0 m ²
Heiðnaberg 10	** 173 m ²	S	H25, H18	173 m ²	0 m ²
Heiðnaberg 11	** 187 m ²	S	H25, H18	187 m ²	0 m ²
Heiðnaberg 12	** 191 m ²	S	H25, H18	191 m ²	0 m ²
Heiðnaberg 14	** 357 m ²	S	H25, H18	357 m ²	0 m ²
Heiðnaberg 16	** 115 m ²	S	H25, H18	115 m ²	0 m ²



Heiðnaberg - rað- og fjölbýlishús

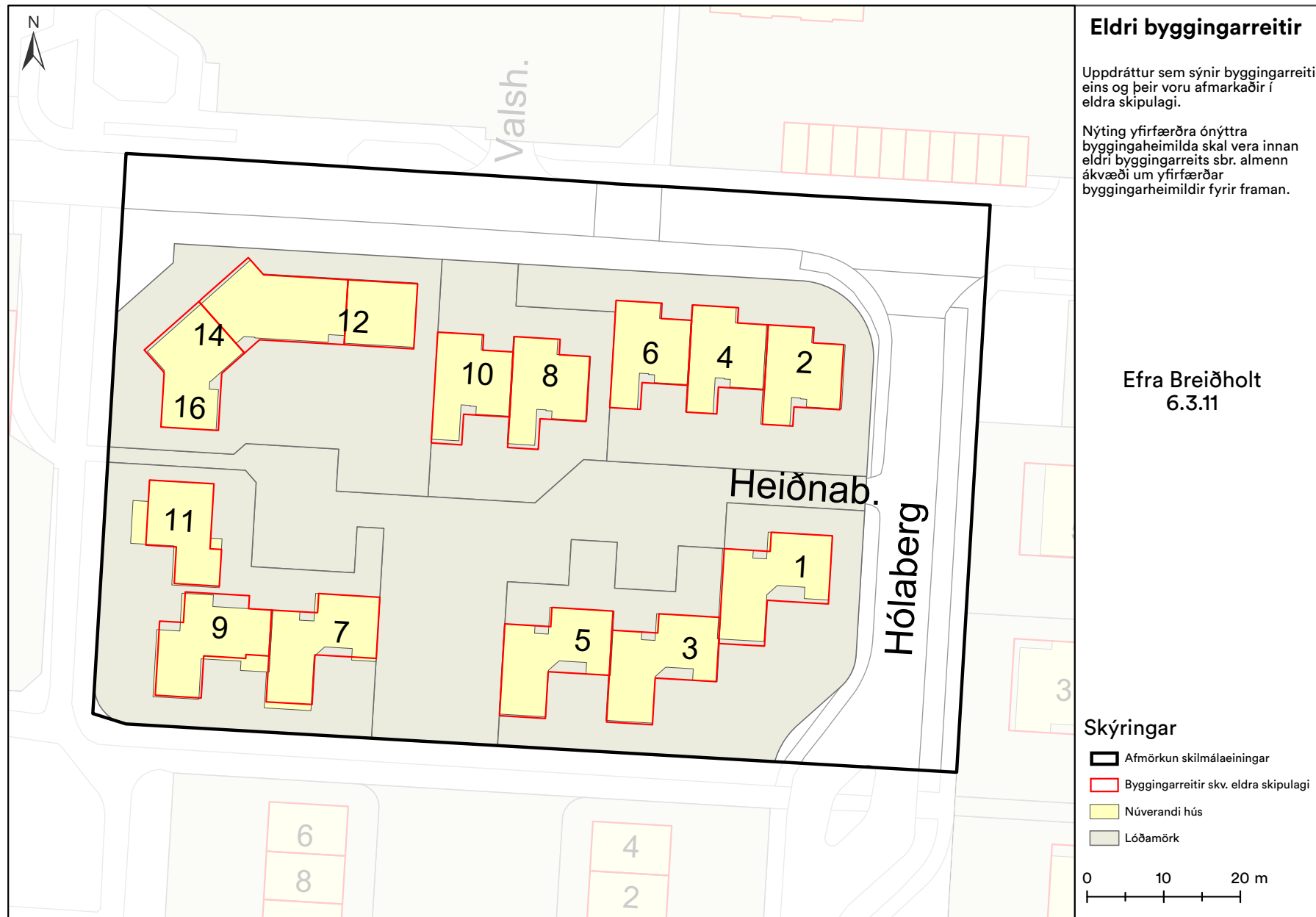
- Þakbrúnir við rennu skulu að jafnaði ekki vera meira en 2,50m yfir næsta gólfi fyrir neðan.
- Bílageymslur eru heimilaðar við húsin og akstur er heimil um gangstíg.
- Gaflar taka form af þaki. Þakfni allra húsa skal vera hið sama og áferð húsveggja skal vera samræmd.
- Gangstígar, bílastæði (að hluta), leiksvæði og öll sú lóð sem ekki fellur undir einkaafnotasvæði er sameign.
- Auk þess geta verið hluta sameignir s.s. í sambýlishúsinu.
- Skylt er öllum að ganga í húsfélag þyrpingarinnar og gangast undir sameiginlegar kvaðir og lúta vilja meirihluta á þann hátt sem gert er ráð fyrir í fjölbýlishúsalögum.

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

- Þak skal vera hallandi.

HÚSAGERÐIR

- Raðhús á einni og hálfri hæð til tveimur hæðum ásamt bílageymslu.
- Fjölbýlishús á tveimur til þremur hæðum 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.

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 Heiðnaberg 1-5	1207	610	0.51	60	9	0.56	679
^T Heiðnaberg 2-6	900	521	0.58	60	9	0.66	590
^T Heiðnaberg 7-11	1043	602	0.58	60	9	0.64	671

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 hverfisskipulagsuppdætti 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 hönnunartigi 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 frjálst. 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 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 hverfissskipulagsuppdrætti. 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 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. 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 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

- **Ljósvisit**

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 skipulagsuppdætti hefur verið afmarkað helgunarsvæði í kringum lögnina, merkt kvaðir á uppdætti.
- Óheimilt er að raska landi á helgunarsvæði stofnlagna nema í samráði við Veitur.

26. Meðhöndlun úrgangs

Almenn ákvæði

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

Sérbyli, rað- og parhús

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

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 fjölbylishúsi 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.

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 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. 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 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
Heiðnaberg	0	11	11	Heiðnaberg 12-16	0	5	5
Heiðnaberg 1-5	0	3	3	Heiðnaberg 2-6	0	3	3

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls	Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Heiðnaberg 7-11	0	3	3	Heiðnaberg 8-10	0	2	2

- Bílastæði fyrir hreyfihamlaða, sjá ákvæði gildandi byggingarreglugerðar.
- Innkeyrslur á lóðir eru óbreyttar. Þó er heimilt að breyta innkeyrslum þar sem nýir byggingarreitir koma til nýtingar.
- Óheimilt er að fjölga bílastæðum innan lóðar vegna aukaíbúðar í par-, rað- og sérbýlishúsum.
- Ekki er gerð krafa um að bílastæðum sé fjölgað innan lóðar vegna nýrra íbúða í fjöleignarhúsi (séríbúða). Við nýja uppbyggingu skal fjöldi bílastæða á lóð fylgja ákvæðum gildandi aðalskipulags og bíla- og hjólastæðareglum Reykjavíkur. Ef bílastæðum fjölga með nýjum íbúðum skulu ný bílastæði vera í beinum tengslum við bílastæði sem fyrir eru. Ekki er heimilt að fjölga innkeyrslum að lóðinni.
- Óheimilt er að fjölga bílastæðum innan lóðar vegna starfsemi í íbúðum.

37. Sameiginleg bílageymsla

- Ekki heimilað.

38. Hjólastæði

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

39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir

- Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

40. Vindafar

- Nota skal tré og gróður til að binda jarðveg, 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

6.3.12

Breiðholt

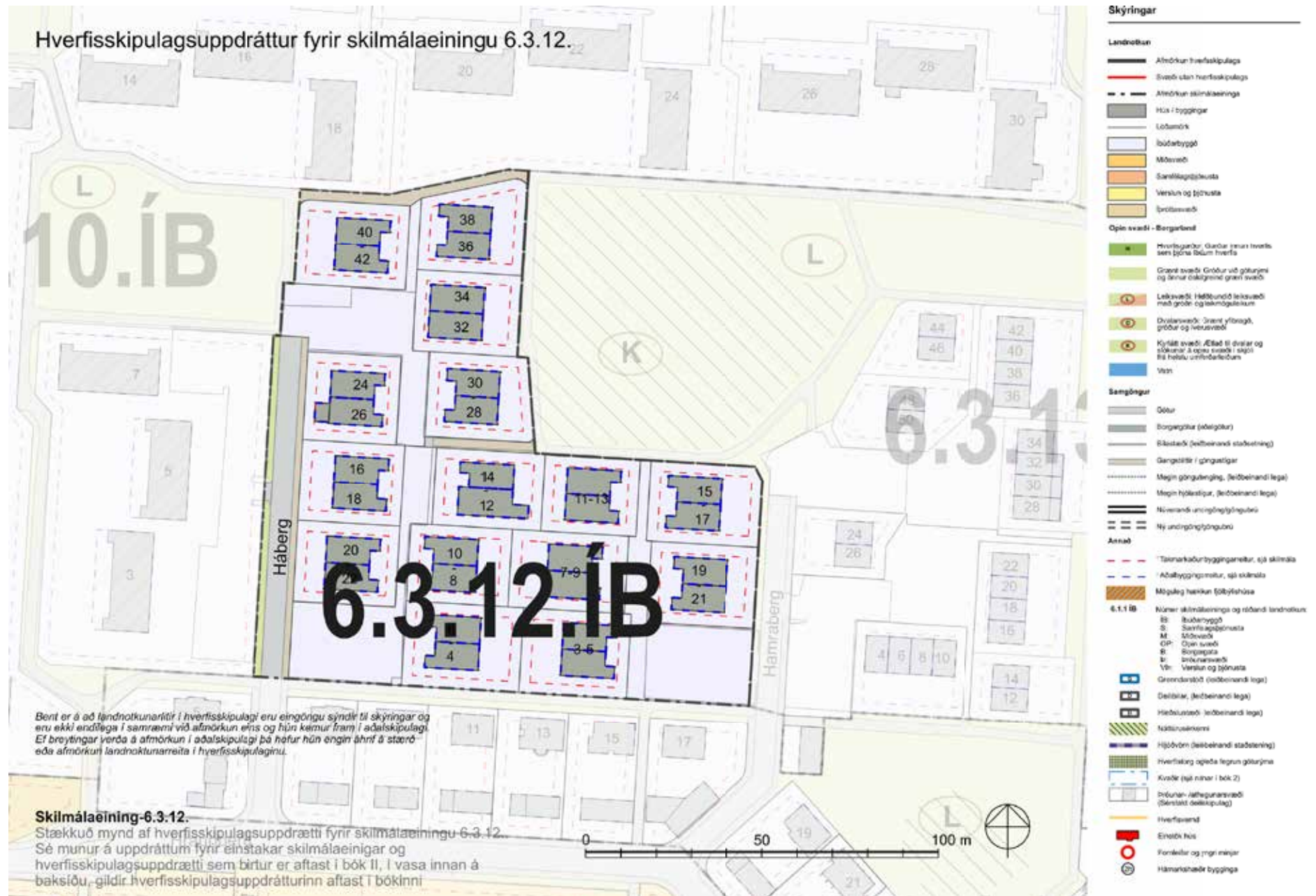
Efra Breiðholt

Skilmálaeining

6.3.12 Háberg 4–42 (sléttar tölur), Hamraberg 3–21 (oddatölur)



30



Skilmálaeining 6.3.12

Loftmynd sem sýnir
afmörkun
skilmálaeiningarinnar í
hverfinu.



Um skilmálaeiningu

– Í skilmálaeiningu 6.3.12 er eingöngu íbúðabyggð. Skilmálaeiningin liggur miðsvæðis í hverfinu með aðkomu um Háberg og Hamraberg frá Hraunbergi og afmarkast af fjölbýlishúsalóðum við Austurberg og Suðurhóla til vesturs og norðurs, einbýlishúsalóðum við Hraunberg til suðurs og opnu svæði og raðhúsabyggð við Hamraberg til austurs. Í skilmálaeiningunni eru 15 parhús á jafnmörgum lóðum, samtals 30 íbúðir. Hver íbúð hefur sérlóðarluta. Skilmálaeiningin byggðist upp á áttunda áratug seinustu aldar og hefur heildstætt yfirbragð. Engar breytingar hafa verið gerðar á deiliskipulagi innan einingarinnar.

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 sorpgerði, 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 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

- 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

- Einnar hæðar parhús með rishæð, samtals 30 íbúðir.

3. Verslun og þjónusta

– Í skilmálaeiningunni er ekki skilgreint verslunar- eða þjónustuhúsnæði.

4. Fjölgun íbúða

– Ekki er heimilt að fjölga íbúðum í núverandi húsum.

5. Lýðheilsa

– Til að stuðla að bættri lýðheilsu þarf að tryggja gott aðgengi um allt svæðið fyrir gangandi vegfarendur. Aðgengi þarf að vera sérstaklega gott að 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 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 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 byggingaheimilda

- Y** Yfirlýsing 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
Hamraberg 3	** 102 m ²	X	H25, H15	102 m ²	0 m ²
Hamraberg 3-11	99 m ²	X	H25, H15	0 m ²	98 m ²
Hamraberg 5	** 141 m ²	X	H25, H15	141 m ²	0 m ²
Hamraberg 7	** 141 m ²	X	H25, H15	141 m ²	0 m ²
Hamraberg 9	** 141 m ²	X	H25, H15	141 m ²	0 m ²
Hamraberg 11	** 102 m ²	X	H25, H15	102 m ²	0 m ²
Hamraberg 13	** 141 m ²	X	H25, H15	141 m ²	0 m ²
Hamraberg 13-21	99 m ²	X	H25, H15	0 m ²	98 m ²
Hamraberg 15	** 141 m ²	X	H25, H15	141 m ²	0 m ²
Hamraberg 17	** 141 m ²	X	H25, H15	141 m ²	0 m ²
Hamraberg 19	** 141 m ²	X	H25, H15	141 m ²	0 m ²
Hamraberg 21	** 141 m ²	X	H25, H15	141 m ²	0 m ²
Háberg 4	** 141 m ²	X	H25, H15	141 m ²	0 m ²
Háberg 4-12	99 m ²	X	H25, H15	0 m ²	98 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Háberg 6	** 141 m ²	X	H25, H15	141 m ²	0 m ²
Háberg 8	** 141 m ²	X	H25, H15	141 m ²	0 m ²
Háberg 10	** 141 m ²	X	H25, H15	141 m ²	0 m ²
Háberg 12	** 170 m ²	X	H25, H15	170 m ²	0 m ²
Háberg 14	** 141 m ²	X	H25, H15	141 m ²	0 m ²
Háberg 14-22	99 m ²	X	H25, H15	0 m ²	98 m ²
Háberg 16	** 141 m ²	X	H25, H15	141 m ²	0 m ²
Háberg 18	** 141 m ²	X	H25, H15	141 m ²	0 m ²
Háberg 20	** 141 m ²	X	H25, H15	141 m ²	0 m ²
Háberg 22	** 141 m ²	X	H25, H15	141 m ²	0 m ²
Háberg 24	** 144 m ²	X	H25, H15	144 m ²	0 m ²
Háberg 24-30	** 0 m ²	X	H25, H15	0 m ²	0 m ²
Háberg 26	** 144 m ²	X	H25, H15	144 m ²	0 m ²
Háberg 28	** 141 m ²	X	H25, H15	141 m ²	0 m ²
Háberg 30	** 141 m ²	X	H25, H15	141 m ²	0 m ²
Háberg 32	** 153 m ²	X	H25, H15	153 m ²	0 m ²
Háberg 32-42	116 m ²	X	H25, H15	0 m ²	116 m ²
Háberg 34	** 153 m ²	X	H25, H15	153 m ²	0 m ²
Háberg 36	** 141 m ²	X	H25, H15	141 m ²	0 m ²
Háberg 38	** 141 m ²	X	H25, H15	141 m ²	0 m ²
Háberg 40	** 141 m ²	X	H25, H15	141 m ²	0 m ²
Háberg 42	** 141 m ²	X	H25, H15	141 m ²	0 m ²



Há- og Hamraberg - parhús

Hámarksbyggingamagn íbúðar	80 m ²
Heildarstærð tvíbýlishúsa samtals 2 × 80m ²	160 m ²

Bílageymsla

- Bílastæði eru sameiginleg, tvö bílastæði eru fyrir hverja íbúð. Heimilt er að byggja bílskúr fyrir annað stæðið.
- Byggja skal bílskúra í einni heild, skv. mælibleiði.

Annað

- Parhús á þremur lóðareiningum.
- Lóðareiningar skiptast í einkalóðir og sameign.
- Sameign eru gangstígar, smábarnaleiksvæði og bílastæði.

HÚSAGERÐIR

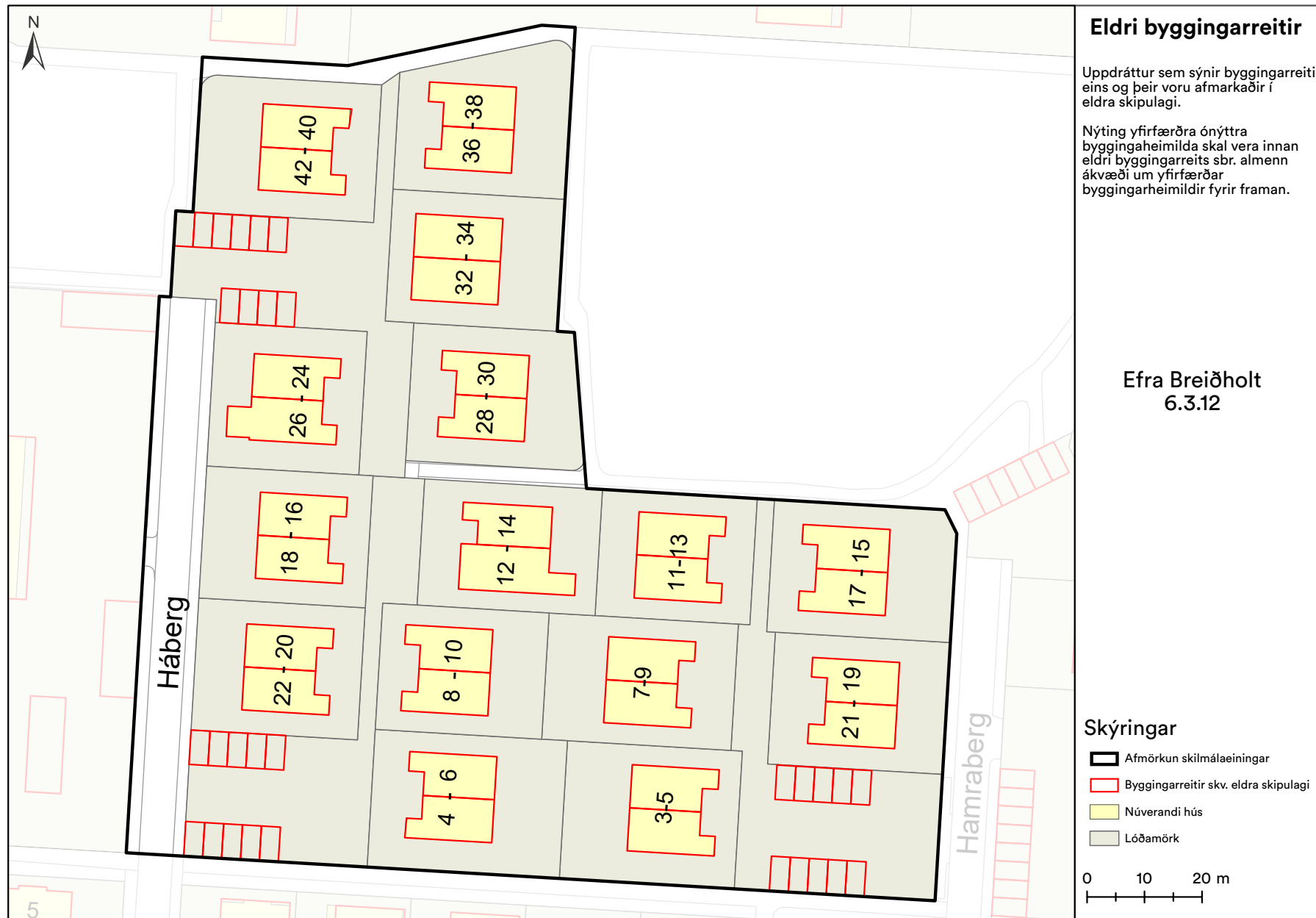
- Parhús á einni hæð.

ÞAKGERÐ OG FRÁGGANGUR ÞAKS

- Mænisþak, hæð þeirra er ekki bundin.
- Þök sameiginlegra bílskúra eru óbundin að gerð; ef þau eru flöt skulu þau vera með grasi á.

BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR

- Bílastæði eru sameiginleg.
- Tvö bílastæði eru fyrir hverja íbúð.



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 Hamraberg 11-13	594	243	0.41	40	6	0.49	289
T Hamraberg 15-17	731	282	0.39	40	6	0.45	328
T Hamraberg 19-21	702	282	0.4	40	6	0.47	328
T Hamraberg 3-5	732	243	0.33	40	6	0.39	289
T Hamraberg 7-9	726	282	0.39	40	6	0.45	328
T Háberg 12-14	682	311	0.46	40	6	0.52	357
T Háberg 16-18	667	282	0.42	40	6	0.49	328
T Háberg 20-22	667	282	0.42	40	6	0.49	328
T Háberg 24-26	663	288	0.43	40	6	0.5	334
T Háberg 28-30	710	282	0.4	40	6	0.46	328
T Háberg 32-34	690	306	0.44	40	6	0.51	352
T Háberg 36-38	729	282	0.39	40	6	0.45	328

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
T Háberg 4-6	804	282	0.35	40	6	0.41	328
T Háberg 40-42	754	282	0.37	40	6	0.44	328
T Háberg 8-10	638	282	0.44	40	6	0.51	328

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 sérþýlishús. Þar sem par- og raðhús standa á sameiginlegum lóðum er heimilt að byggja eitt smáhýsi á séráfnótareit hverrar íbúðar. Á lóðum fjölþýlishúsa 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

– Ekki heimilað.

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

Frágangur á lóðamörkum

- Lóðarhafar skulu hafa samráð um frágang á sameiginlegum lóðamörkum aðliggjandi lóða. Æskilegra er að afmarka lóð með gróðri en girðingum. Séu girðingar notaðar skulu þær að jafnaði ekki vera hærri en 1,2 metrar og leitast skal við að brjóta þær upp og gróðursetja meðfram þeim. Gróður á sameiginlegum lóðamörkum skal ekki vera hærri en 1,8 metrar og há tré í a.m.k. 4 metra fjarlægð frá lóðamörkum, nema nágrannar ákveði annað í sameiningu.
- Ef byggður er skjólveggur inni á lóð skal hann ekki vera hærri en 1,8 metrar, miðað við hæð frá jörðu. Hann skal staðsetja þannig að á tímabilinu frá vorjafndægum til haustjafndægra sé aldrei skuggavarp frá honum á helstu dvalarsvæði á nágrannalóð.
- Á lóðarmörkum sem snúa að götum, gatnamótum, innkeyrslum og/eða stígum má ekki hefta sjónlínur með girðingum eða gróðri. Hámarkshæð girðinga á slíkum stöðum er 1,2 metrar. Gróður og girðingar skal velja með það í huga. Við sérstakar aðstæður getur þurft að draga girðingar og gróður inn á lóð til að tryggja sjónlínur. Lóðarhafi ber ábyrgð á að gróður vaxi ekki fyrir sjónlínur vegfarenda.

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

19. Útfærsla lóða

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

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.

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

- 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.

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 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.
- 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 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
Hamraberg	0	10	10	Háberg	0	11	11
Háberg	0	10	10				

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

6.3.13

Breiðholt

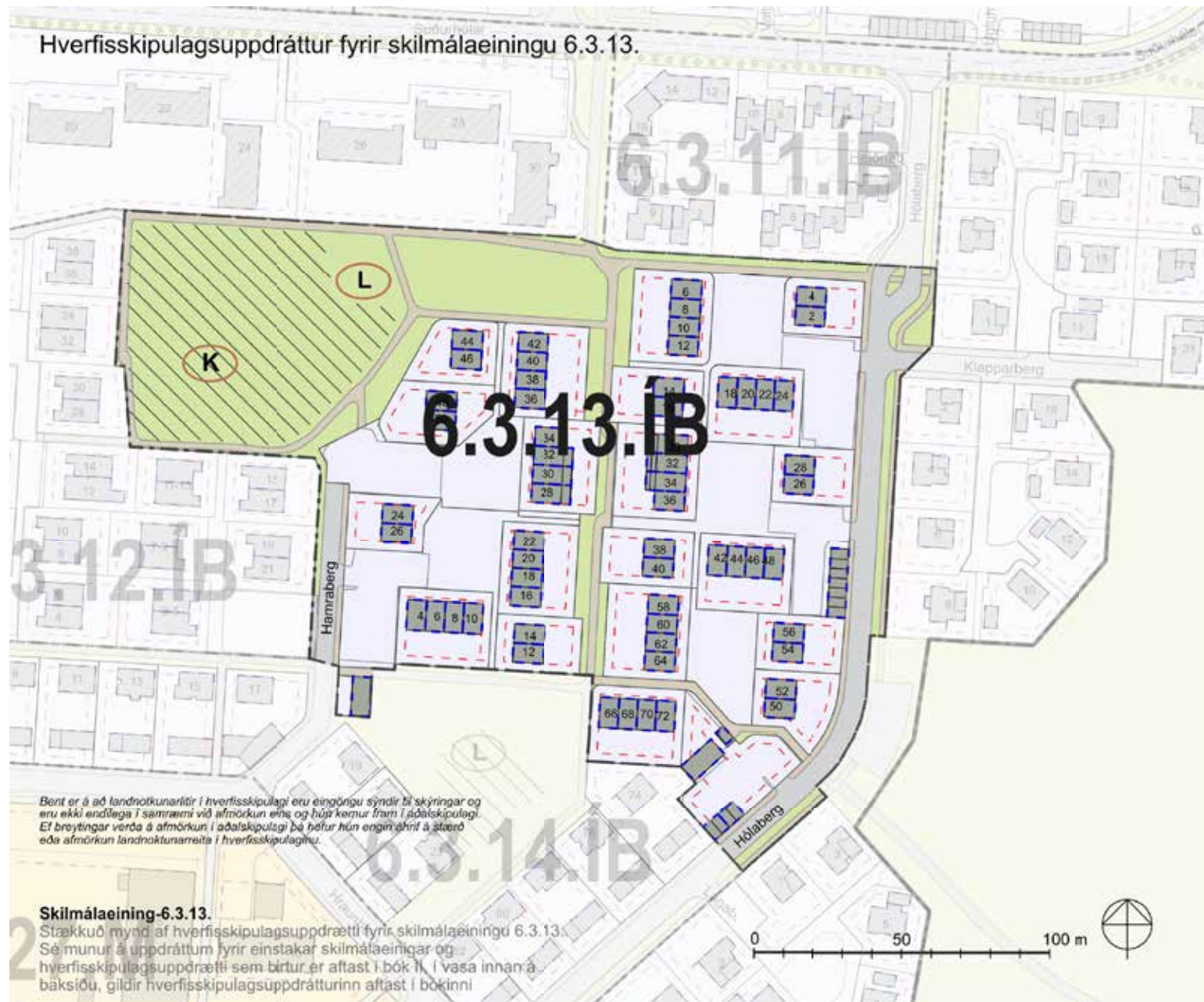
Efra Breiðholt

Skilmálaeining

6.3.13 Hamraberg 4–50 (sléttar tölur), Hólaberg 2–72



Hverfisskipulagsupprættur fyrir skilmálaeiningu 6.3.13.



- #### Skýringar
- Landnotkun**
 - Afmörkun hverfisskipulags
 - Swæð utan hverfisskipulags
 - Afmörkun skilmálaeininga
 - Hús í byggingar
 - Lotamörk
 - Íbúðarbyggð
 - Móttæði
 - Samfélagshústa
 - Verskun og þjónusta
 - Þróttswæði
 - Opin svæði - Borgarland**
 - Hverfissvæði: Garðar innan hvarfs sem þjóna hluta hvarfs
 - Græn svæði: Gróður við götur og á öðrum stöðum græn svæði
 - Lekasvæði: Hlébúnaðir lekasvæði með gróður- og gættisvæðum
 - Dvalarsvæði: Græn yfirbragð, gróður og leikuvæði
 - Kyrtill svæði: Hlébúnaðir til dvalar og sökkunar á opna svæði í skipi til helstu umhverfisbætur
 - Vatn
 - Samgöngur**
 - Götur
 - Borgargötur (þéttgötur)
 - Ráðstöð (leiðbeinandi staðsetning)
 - Gangsteiri í göngugötum
 - Megin göngugönging, (leiðbeinandi lega)
 - Megin hýðastígur, (leiðbeinandi lega)
 - Núverandi umgöngugöngingur
 - Ný umgöngugöngingur
 - Annad**
 - Taknaðarbyggingarlinur, sjá skilmála
 - Aðalbyggingarlinur, sjá skilmála
 - Möguleg hvarfing (fölskiflúsa)
 - 6.1.1 B**
 - Númer skilmálaeininga og ríðandi landnotkun
 - B: Íbúðarbyggð
 - S: Samfélagsþjónusta
 - M: Móttæði
 - GP: Opn svæði
 - B: Borgargata
 - V: Þróttarsvæði
 - VS: Verskun og þjónusta
 - Gröndur (leiðbeinandi lega)
 - Deiliskar, (leiðbeinandi lega)
 - Hlébúnaðir, (leiðbeinandi lega)
 - Náttúruvæðing
 - Hjúðvörn (leiðbeinandi staðsetning)
 - Hverfissvæði opna legu göturinna
 - Kvæði (sjá númer í bók 2)
 - Þróttarsvæði (áskilnað deilisskipulag)
 - Hverfisvand
 - Einstök hús
 - Forklaði og mjó mjóir
 - Hámarkshæð bygginga

Bent er á að landnotkunarlínur í hverfisskipulagi eru eingöngu myndir til skýringar og eru ekki andlega í samræmi við afmörkun eina 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-6.3.13.
 Staekkuð mynd af hverfisskipulagsupprætti fyrir skilmálaeiningu 6.3.13. Sé munur á upprættum fyrir einstakur skilmálaeiningar og hverfisskipulagsupprætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsupprætturinn aftast í bókinni

Skilmálaeining 6.3.13

Loftmynd sem sýnir
afmörkun
skilmálaeiningarinnar í
hverfinu.



Um skilmálaeiningu

– Í skilmálaeiningu 6.3.13 er íbúðabyggð og opið svæði. Skilmálaeiningin liggur miðsvæðis í hverfinu og aðkoma að henni er frá Hraunbergi. Austurmörk einingarinnar eru við Hólaberg, suðurmörkin við opið svæði og einbýlishúsalóðir við Hraunberg, vesturmörkin við parhúsalóðir við Háberg og norðurmörkin við fjölbýlis- og raðhúsalóðir við Suðurhóla og Heiðnaberg. Í skilmálaeiningunni eru par- og raðhús á tveimur hæðum. Bílastæði og bílskúrar eru á sérstökum sameignarlóðum, annars vegar fyrir hús sem standa við Hólaberg og hins vegar við Hamraberg. Skilmálaeiningin er fullbyggð og engar breytingar hafa verið gerðar á deiliskipulagi innan hennar.

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 sorpgerði, 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 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. 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

- Tveggja hæða par- og raðhús.
- Við Hólaberg 72A 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-, 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 almenningssrymum, sbr. skilmálalið um almenningssrymi. Við hönnun og útfærslu almenningssryma þarf að huga að þörfum allra, sérstaklega barna, ungmenna og hreyfihamlaðra.
- Lýsing og hönnun mannvirkja, gróðurs og annarra innviða í almenningssrymum skal auka öryggisfinningu þeirra sem þau nota og hvetja þannig til notkunar sem flestra þjóðfélagshópa.

6. Yfirfærðar byggingarheimildir

Almenn ákvæði

- Byggingarheimildir eldra deiliskipulags sem fellur úr gildi við gildistöku hverfisskipulags yfirferast í hverfisskipulag. Í töflunni að aftan eru birtar yfirfærðar byggingarheimildir, tilvísanir í skilmála sem yfirferast og upplýsingar um brúttóflatarmál bygginga, skv. fasteignaskrá og landupplýsingum Reykjavíkur (LUKR).
- Í töflunni er vísað í útskýringar sem lýsa yfirfærðri byggingarheimild og því hvernig mismunur á brúttóflatarmáli og yfirfærðum byggingarheimildum er fundinn út. Útskýringarnar eru birtar fyrir aftan töfluna.
- Þeir fyrirvarar eru gerðir að upplýsingar um brúttóflatarmál, eins og það birtist í lið B í töflu, geta verið rangar bæði hjá fasteignaskrá og LUKR en bent er á að fasteignareigandi sem hyggst nýta sér yfirfærðar ónýttar byggingarheimildir ber ábyrgð á því að brúttóflatarmál fasteignar sé rétt skráð, í samræmi við 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 – útlístan 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
Hamraberg 4	** 128 m ²	Y	H25	128 m ²	0 m ²
Hamraberg 4-26	** 87 m ²	Y	H25	87 m ²	0 m ²
Hamraberg 4-26	234 m ²	Y	H25	0 m ²	234 m ²
Hamraberg 6	140 m ²	Y	H25	125 m ²	15 m ²
Hamraberg 8	140 m ²	Y	H25	125 m ²	15 m ²
Hamraberg 10	140 m ²	Y	H25	128 m ²	12 m ²
Hamraberg 12	140 m ²	Y	H25	130 m ²	10 m ²
Hamraberg 14	140 m ²	Y	H25	130 m ²	10 m ²
Hamraberg 16	140 m ²	Y	H25	128 m ²	12 m ²
Hamraberg 18	** 125 m ²	Y	H25	125 m ²	0 m ²
Hamraberg 20	140 m ²	Y	H25	125 m ²	15 m ²
Hamraberg 22	140 m ²	Y	H25	130 m ²	10 m ²
Hamraberg 24	140 m ²	Y	H25	128 m ²	12 m ²
Hamraberg 26	140 m ²	Y	H25	128 m ²	12 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Hamraberg 28	140 m ²	Y	H25	148 m ²	0 m ²
Hamraberg 28-50	234 m ²	Y	H25	0 m ²	234 m ²
Hamraberg 30	140 m ²	Y	H25	144 m ²	0 m ²
Hamraberg 32	** 144 m ²	Y	H25	144 m ²	0 m ²
Hamraberg 34	140 m ²	Y	H25	128 m ²	12 m ²
Hamraberg 36	140 m ²	Y	H25	128 m ²	12 m ²
Hamraberg 38	140 m ²	Y	H25	125 m ²	15 m ²
Hamraberg 40	** 125 m ²	Y	H25	125 m ²	0 m ²
Hamraberg 42	140 m ²	Y	H25	128 m ²	12 m ²
Hamraberg 44	140 m ²	Y	H25	147 m ²	0 m ²
Hamraberg 46	** 147 m ²	Y	H25	147 m ²	0 m ²
Hamraberg 48	140 m ²	Y	H25	130 m ²	10 m ²
Hamraberg 50	** 130 m ²	Y	H25	130 m ²	0 m ²
Hólaberg 2	** 128 m ²	Y	H25	128 m ²	0 m ²
Hólaberg 2-24	234 m ²	Y	H25	0 m ²	234 m ²
Hólaberg 4	140 m ²	Y	H25	128 m ²	12 m ²
Hólaberg 6	140 m ²	Y	H25	128 m ²	12 m ²
Hólaberg 8	** 125 m ²	Y	H25	125 m ²	0 m ²
Hólaberg 10	140 m ²	Y	H25	125 m ²	15 m ²
Hólaberg 12	140 m ²	Y	H25	128 m ²	12 m ²
Hólaberg 14	140 m ²	Y	H25	128 m ²	12 m ²
Hólaberg 16	140 m ²	Y	H25	128 m ²	12 m ²
Hólaberg 18	140 m ²	Y	H25	128 m ²	12 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Hólaberg 20	** 125 m ²	Y	H25	125 m ²	0 m ²
Hólaberg 22	140 m ²	Y	H25	125 m ²	15 m ²
Hólaberg 24	140 m ²	Y	H25	128 m ²	12 m ²
Hólaberg 26	140 m ²	Y	H25	128 m ²	12 m ²
Hólaberg 26-28, 42-44, 48	101 m ²	Y	H25	0 m ²	100 m ²
Hólaberg 28	** 128 m ²	Y	H25	128 m ²	0 m ²
Hólaberg 30	140 m ²	Y	H25	148 m ²	0 m ²
Hólaberg 30-40, 46	** 140 m ²	Y	H25	140 m ²	0 m ²
Hólaberg 32	** 144 m ²	Y	H25	144 m ²	0 m ²
Hólaberg 34	140 m ²	Y	H25	144 m ²	0 m ²
Hólaberg 36	140 m ²	Y	H25	128 m ²	12 m ²
Hólaberg 38	140 m ²	Y	H25	128 m ²	12 m ²
Hólaberg 40	140 m ²	Y	H25	151 m ²	0 m ²
Hólaberg 42	** 128 m ²	Y	H25	128 m ²	0 m ²
Hólaberg 44	140 m ²	Y	H25	125 m ²	15 m ²
Hólaberg 46	** 125 m ²	Y	H25	125 m ²	0 m ²
Hólaberg 48	140 m ²	Y	H25	128 m ²	12 m ²
Hólaberg 50	** 128 m ²	Y	H25	128 m ²	0 m ²
Hólaberg 50, 58-62	81 m ²	Y	H25	0 m ²	80 m ²
Hólaberg 52	140 m ²	Y	H25	128 m ²	12 m ²
Hólaberg 52-56, 64-72	** 161 m ²	Y	H25	161 m ²	0 m ²
Hólaberg 54	** 140 m ²	Y	H25	140 m ²	0 m ²
Hólaberg 56	140 m ²	Y	H25	140 m ²	0 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Hólaberg 58	140 m ²	Y	H25	128 m ²	12 m ²
Hólaberg 60	140 m ²	Y	H25	125 m ²	15 m ²
Hólaberg 62	** 125 m ²	Y	H25	125 m ²	0 m ²
Hólaberg 64	** 128 m ²	Y	H25	128 m ²	0 m ²
Hólaberg 66	** 128 m ²	Y	H25	128 m ²	0 m ²
Hólaberg 68	** 125 m ²	Y	H25	125 m ²	0 m ²
Hólaberg 70	** 125 m ²	Y	H25	125 m ²	0 m ²
Hólaberg 72	140 m ²	Y	H25	128 m ²	12 m ²
Hólaberg 72A	** 16 m ²	AB	H25	16 m ²	0 m ²

AB

Annað

Hólaberg 72A
HÚSAGERÐIR

– Spennistöð á einni hæð.

Y

Hamra- og Hólaberg - raðhús

Neðri hæð	70 fm
Efri hæð	70 fm
Heildarstærð raðhússíbúðar	140 fm

Bílageymsla

- Tvö bílastæði eru fyrir hverja íbúð. Heimilt er að byggja bílskúr fyrir annað stæðið.

- Byggja skal bílskúra í einni heild.

ÚTFÆRSLA LÓÐA

- Raðhús eru á fimm lóðareiningum.

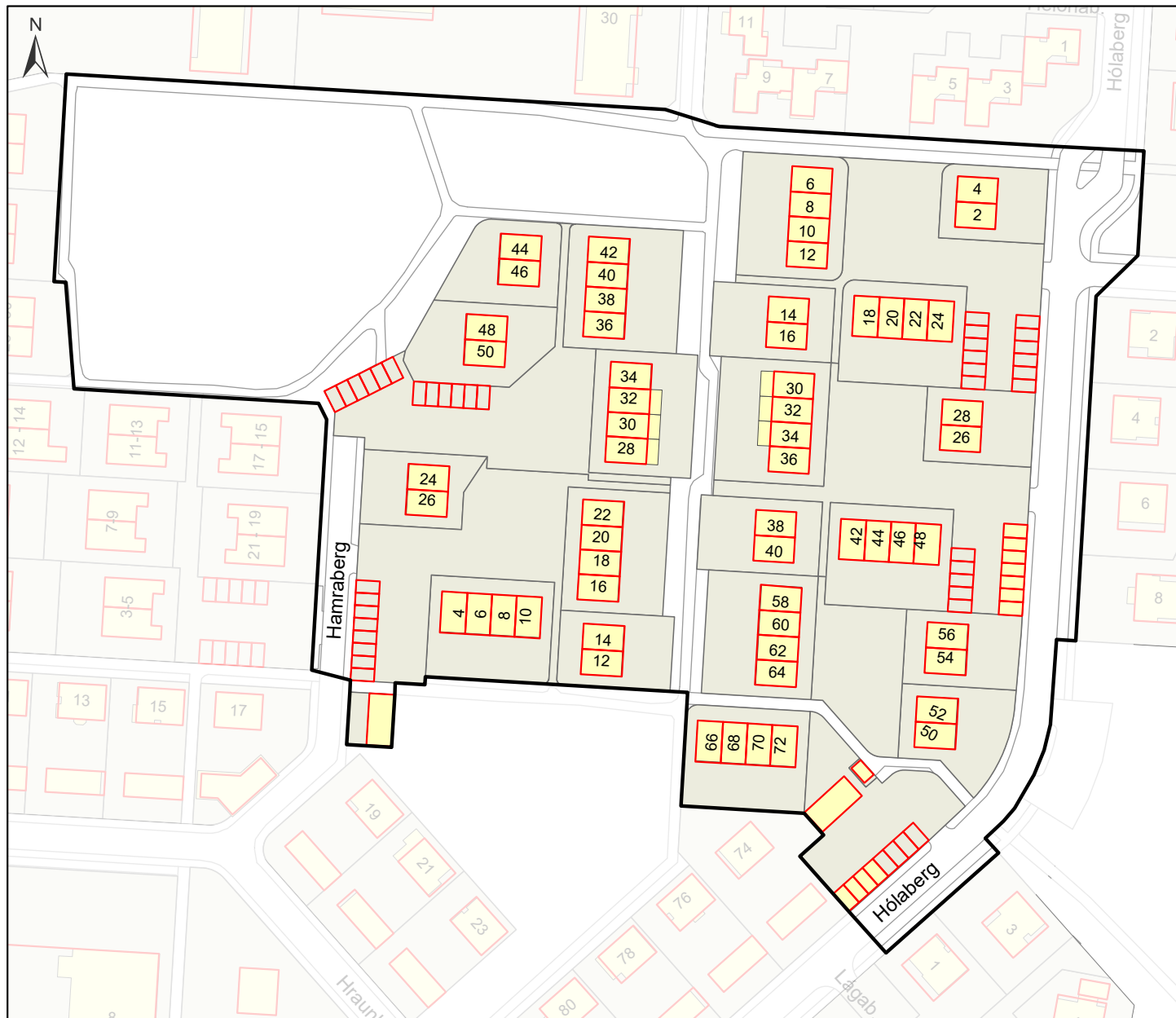
- Lóðareiningar skiptast í einkalóðir og sameign.

- Sameign eru gangstígar, smábarnaleiksvæði og bílastæði.

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

- Mænisþak, hæð þeirra er ekki bundin.

- Þök sameiginlegra bílskúra eru óbundin að gerð; ef þau eru flöt skulu þau vera með grasi á.



Eldri byggingarreitir

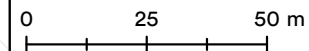
Uppdráttur sem sýnir byggingarreiti eins og þeir voru afmarkaðir í eldra skipulagi.

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

Efra Breiðholt 6.3.13

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 heimilud. 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.
- Heimild til viðbygginga, skv. framangreindu, gildir ekki fyrir Hamraberg 28, 30 og 32 og Hólaberg 30, 32 og 34. Þegar hafa verið byggðar viðbyggingar við þessi hús.

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 Hamraberg 12-14	551	280	0.51	40	6	0.59	326
T Hamraberg 16-22	819	545	0.67	80	12	0.78	637
T Hamraberg 24-26	520	280	0.54	40	6	0.63	326
T Hamraberg 28-34	819	564	0.69	20	3	0.72	587
T Hamraberg 36-42	913	545	0.6	80	12	0.7	637
T Hamraberg 4-10	819	548	0.67	80	12	0.78	640
T Hamraberg 44-46	562	294	0.52	40	6	0.6	340
T Hamraberg 48-50	689	270	0.39	40	6	0.46	316
T Hólaberg 14-16	589	280	0.48	40	6	0.55	326
T Hólaberg 18-24	817	545	0.67	80	12	0.78	637
T Hólaberg 2-4	511	268	0.52	40	6	0.61	314
T Hólaberg 26-28	523	268	0.51	40	6	0.6	314

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
T Hólaberg 30-36	882	564	0.64	20	3	0.67	587
T Hólaberg 38-40	589	280	0.48	40	6	0.55	326
T Hólaberg 42-48	819	533	0.65	80	12	0.76	625
T Hólaberg 50-52	602	268	0.45	40	6	0.52	314
T Hólaberg 54-56	558	280	0.5	40	6	0.58	326
T Hólaberg 58-64	882	533	0.6	80	12	0.71	625
T Hólaberg 6-12	847	545	0.64	80	12	0.75	637
T Hólaberg 66-72	817	518	0.63	80	12	0.75	610

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 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 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. 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 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 hætta á að vegfarendur blindist af lýsingunni eða hún valdi glýju eða óþarfa ljósmengun.
- Við hönnun og framkvæmd lýsingar innan lóða, á byggingum, opnum svæðum eða á borgarlandi skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um ljósvist.

Sjá leiðbeiningar

- **Ljósvist**

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.
- Dreifistöð Veitna ohf. er við Hólaberg 72A.

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 skipulagsyfirköld 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

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

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
Hamraberg	0	4	4	Hólaberg	0	12	12
Hamraberg	0	12	12	Hólaberg	0	12	12
Hólaberg	0	12	12				

- 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 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

6.3.14

EFNISYFIRLIT

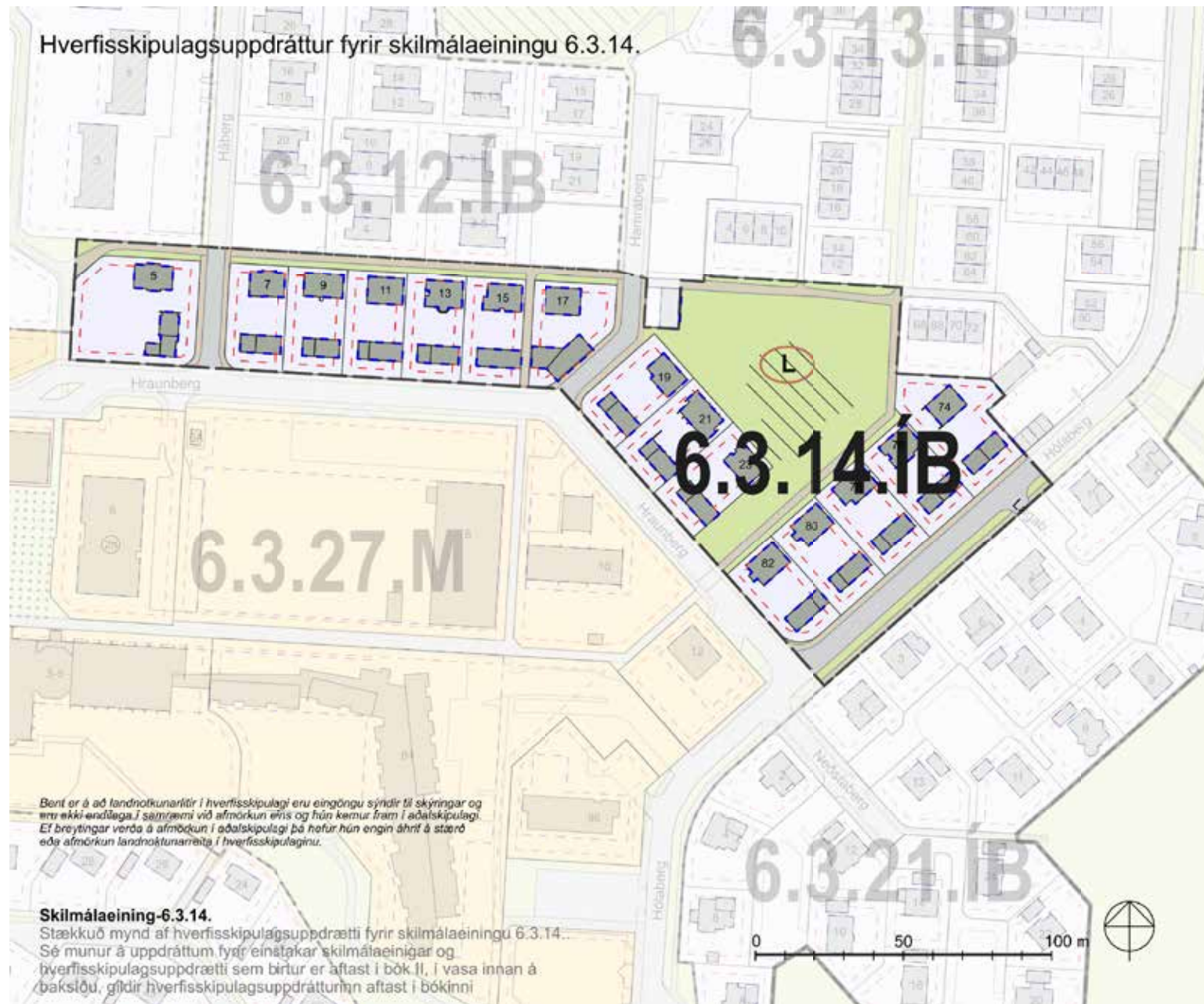
Um skilmálaeiningu

Helstu áherslur og skilmálar

Skilmálar

Deiliskipulag sem fellt er úr gildi ásamt síðari breytingum





Hverfisskipulagsuppdráttur fyrir skilmálaeiningu 6.3.14.

Bent er á að landnotkunarlítur í hverfisskipulagi eru eingöngu sýndir 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 landnotkunarareita í hverfisskipulaginu.

Skilmálaeining-6.3.14.

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsuppdrætti fyrir skilmálaeiningu 6.3.14. Sé munur á uppdráttum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisskipulagsuppdrætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á bakslóu, gildir hverfisskipulagsuppdráttunin aftast í bókinni

Skýringar

- Landnotkun**
- Afmörkun hverfisskipulags
 - Svæði utan hverfisskipulags
 - Afmörkun skilmálaeininga
 - Hús í byggingar
 - Lotumörk
 - Löðubúbyggt
 - Miðsvæði
 - Samfélagsþvota
 - Verskun og þjónusta
 - Þvotusvæði
- Opin svæði - Borgarsvæði**
- Hverfisgarður: Garður innan hverss sem þjóna hluta hverss
 - Grótt svæði: Gróttur við gáturými og ánnar stöðugri gróttur
 - Leikisvæði: Hæðbundin leikisvæði með gróttu- og leikmöguleikum
 - Dvalarsvæði: Gróttur yfirgrótt, gróttur og leikisvæði
 - Kyllit svæði: Eftað til dvalar og stöðvar á opnu svæði í skipi til heilna umferðar
 - Vatn
- Samböndur**
- Ödur
 - Borgargötur (pöngötur)
 - Ráðstöð (leiðbeinandi staðsetning)
 - Gangastíleir í göngugötum
 - Megin göngugönging (leiðbeinandi lega)
 - Megin hyllestígar (leiðbeinandi lega)
 - Niðrandi umgöngugöngingur
 - Ny umgöngugöngingur
- Aðrir**
- Takmarkaður byggingareitur, sjá skilmála
 - Aðalbyggingareitur, sjá skilmála
 - Möguleg heikun (föðylshúsa)
- 6.1.1 ÍB**
- Númer skilmálaeininga og ríðandi landnotkun
 - Búbyggt
 - Svafnisþvotusvæði
 - M: Miðsvæði
 - GP: Opin svæði
 - B: Borgargata
 - Þ: Þvotusvæði
 - V: Verskun og þjónusta
 - Gróttusvæði (leiðbeinandi lega)
 - Deilissvæði (leiðbeinandi lega)
 - Hæðbundin (leiðbeinandi lega)
 - Náttúruverni
 - Hjúðvörn (leiðbeinandi staðsetning)
 - Hverfisvegur opna legu gáturými
 - Kvæði (sjá númer í bók 2)
 - Öðrunar- / afhugunarvæði (einstakir deilisskipulag)
 - Hverfisvæði
 - Efnisvæði
 - Færðingur og myn mörk
 - Hámarksstærð bygginga

Skilmálaeining 6.3.14

Loftmynd sem sýnir afmörkun skilmálaeiningarinnar í hverfinu.



Um skilmálaeiningu

– Í skilmálaeiningu 6.3.14 er íbúðabyggð og opið svæði. Skilmálaeiningin liggur miðsvæðis í hverfinu og afmarkast af Hraunbergi til suðurs, Hólbergi til austurs, rað- og parhúsalóðum við Há- og Hamraberg til norðurs og fjölbýlishúsalóðum við Austurberg til vesturs. Í skilmálaeiningunni eru einbýlishús með vinnuskála sem standa við Hraunberg og Hólberg. Byggðamynstur einkennist af einnar hæðar einbýlishúsum með háreistu þaki og stakstæðum bílageymslum/vinnuskálum. 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 sorpgerði, 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 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 umhverfispáttum sem hafa skaðleg áhrif á heilsufar almennings með m.a. óhreinkun lofts, láðs eða lagar. Mengun tekur einnig til ólyktar, hávaða og titrings.
- Heimagisting í flokki I heimiluð innan íbúðabyggðar. Gististarfsemi í flokkum II-III getur verið heimiluð hafi starfsemin verið til staðar fyrir gildistöku lagabreytingar nr. 67/2016, sem tók gildi 1. janúar 2017, enda sé um óbreytta starfsemi að ræða í sama húsnæði og áður. Þetta á þó ekki við á svæðum þar sem tekið er skýrt fram í almennri skilgreiningu landnotkunar að viðkomandi starfsemi skuli vera víkjandi. Í umfjöllun um sérstök ákvæði um hótél- og gistirými í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 koma fram nánari ákvæði um gististarfsemi innan íbúðabyggðar.
- Heimilt er að stunda starfsemi í íbúðarhúsnæði, sbr. leiðbeiningar hverfisskipulags um Starfsemi í íbúðabyggð. Starfsemi sem fer fram í íbúðarhúsnæði má ekki vera íþyngjandi fyrir aðliggjandi lóðarhafa og/eða meðlóðarhafa og verður að fara fram á almennum vinnutíma. Miðað er við rekstur með 1-3 starfsmenn. Ekki er heimilt að fjölga bílastæðum í hverfinu, hvorki á borgarlandi né á lóð, vegna starfsemi í íbúðarbyggð. Meginnýting húsnæðis skal áfram vera íbúðarhúsnæði með lögheimilisskráningu.

2. Húsagerðir

- Einbýlishús á einni hæð með risi og stakstæðum vinnuskála/bílageymslu.

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 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 sýna 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 – útlístan á yfirfærðum heimildum. Útskýringar eru birtar fyrir aftan töflu
- H** Heimild – deiliskipulag sem fellt 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
Hraunberg 5	** 384 m ²	V	H25, H16	384 m ²	0 m ²
Hraunberg 7	** 257 m ²	V	H25, H16	257 m ²	0 m ²
Hraunberg 9	** 251 m ²	V	H25, H16	251 m ²	0 m ²
Hraunberg 11	** 336 m ²	V	H25, H16	336 m ²	0 m ²
Hraunberg 13	** 284 m ²	V	H25, H16	284 m ²	0 m ²
Hraunberg 15	** 279 m ²	V	H25, H16	279 m ²	0 m ²
Hraunberg 17	** 310 m ²	V	H25, H16	310 m ²	0 m ²
Hraunberg 19	** 273 m ²	V	H25, H16	273 m ²	0 m ²
Hraunberg 21	** 268 m ²	V	H25, H16	268 m ²	0 m ²
Hraunberg 23	** 278 m ²	V	H25, H16	278 m ²	0 m ²
Hólaberg 74	** 384 m ²	V	H25, H16	384 m ²	0 m ²
Hólaberg 76	** 283 m ²	V	H25, H16	283 m ²	0 m ²
Hólaberg 78	** 263 m ²	V	H25, H16	263 m ²	0 m ²
Hólaberg 80	** 395 m ²	V	H25, H16	395 m ²	0 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Hólaberg 82	** 478 m ²	V	H25, H16	478 m ²	0 m ²



Hraun- og Hólaberg - einbýlishús

Stærð grunnflatar íbúðarhúss ca. 9m x 12m. **90 m²**

Stærð vinnuskála eða gróðurhúss ca. 6m x 15m. **90 m²**

Bílageymsla

– Bílageymslur eru innbyggðar í vinnuskála.

Annað

– Öll mannvirki á lóð skulu vera óskiptanleg eign á einni hendi.

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

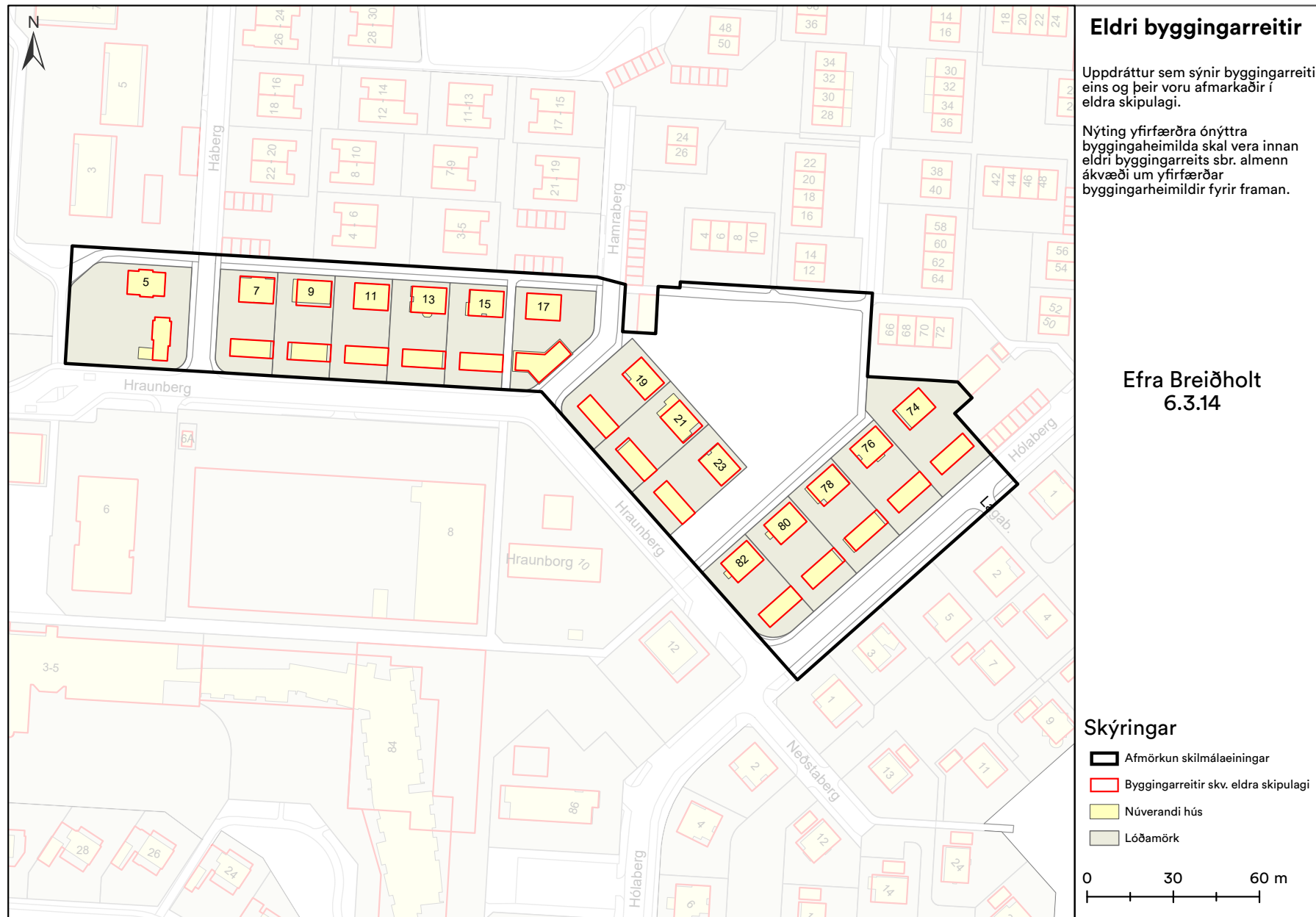
– Mænisþak, þakhalli skal vera 30–45°.

– Heimild er fyrir íbúð í þakrými.

– Kvistar eru heimilaðir og má samanlögð lengd þeirra vera allt að 40% af lengd hússins.

HÚSAGERÐIR

– Einbýlishús á einni hæð með íbúðarhæfu risi ásamt vinnuskála og 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 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 Hraunberg 11	720	336	0.47	40	6	0.53	382
T Hraunberg 13	720	284	0.39	40	6	0.46	330
T Hraunberg 15	720	279	0.39	40	6	0.45	325
T Hraunberg 17	784	310	0.4	40	6	0.45	356
T Hraunberg 19	714	273	0.38	40	6	0.45	319
T Hraunberg 21	720	268	0.37	40	6	0.44	314
T Hraunberg 23	720	278	0.39	40	6	0.45	324
T Hraunberg 5	1464	384	0.26	40	6	0.29	430
T Hraunberg 7	714	257	0.36	40	6	0.42	303
T Hraunberg 9	720	251	0.35	40	6	0.41	297
T Hólaberg 74	1055	384	0.36	40	6	0.41	430
T Hólaberg 76	720	283	0.39	40	6	0.46	329

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
T Hólaberg 78	720	263	0.37	40	6	0.43	309
T Hólaberg 80	720	395	0.55	40	6	0.61	441
T Hólaberg 82	696	478	0.69	40	6	0.75	524

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 sérþýlishús. Þar sem par- og raðhús standa á sameiginlegum lóðum er heimilt að byggja eitt smáhýsi á sérafnotareit hverrar íbúðar. Á lóðum fjölþýlishúsa 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 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 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 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 næringarríki 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.
- 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

- 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.

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
Hraunberg 11	0	3	3	Hraunberg 7	0	3	3
Hraunberg 13	0	3	3	Hraunberg 9	0	3	3
Hraunberg 15	0	6	6	Hólaberg 74	0	3	3
Hraunberg 17	0	3	3	Hólaberg 76	0	5	5
Hraunberg 19	0	3	3	Hólaberg 78	0	5	5
Hraunberg 21	0	3	3	Hólaberg 80	0	5	5
Hraunberg 23	0	3	3	Hólaberg 82	0	3	3
Hraunberg 5	0	3	3				

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

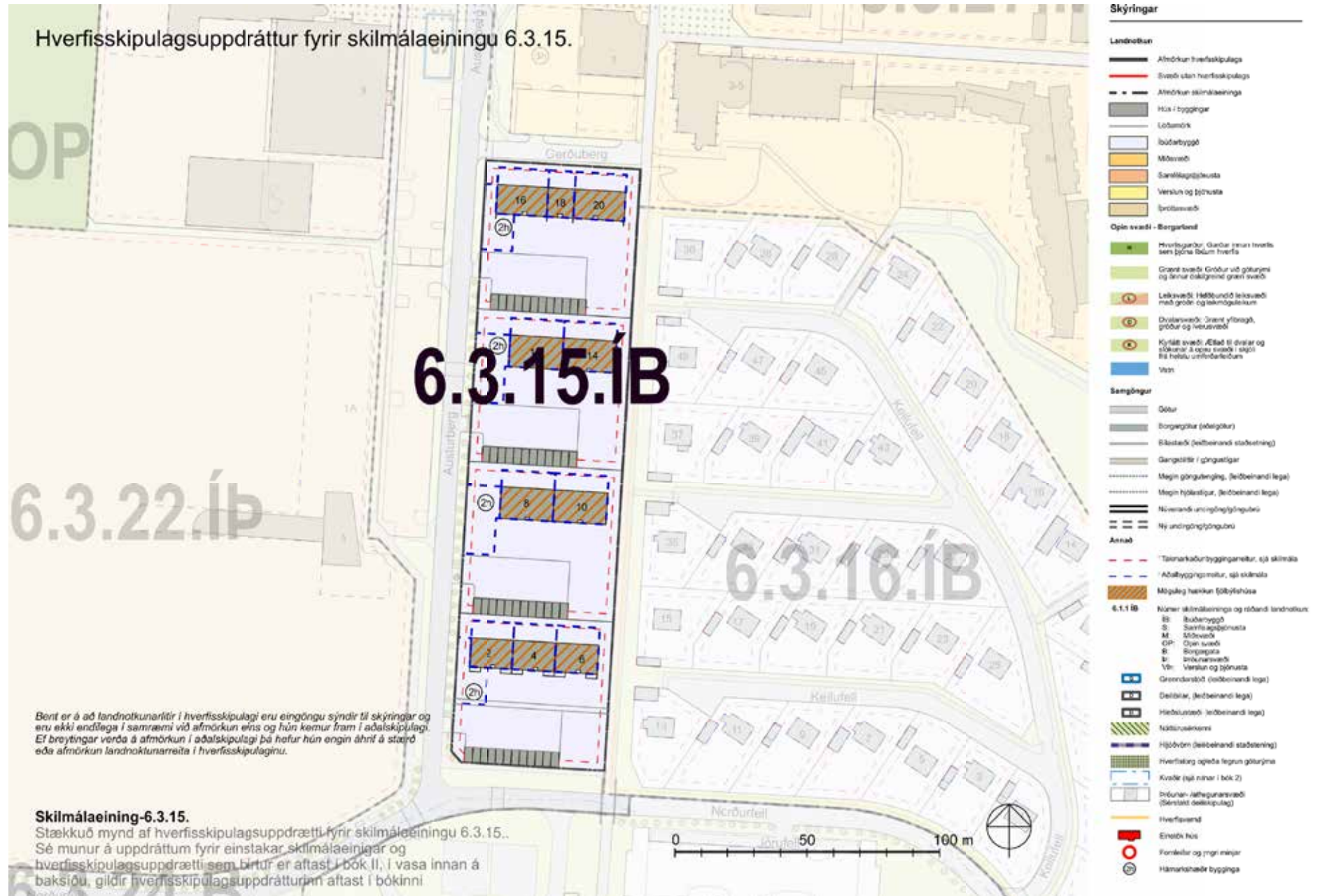
SKILMÁLAEINING

6.3.15

Breiðholt
Efra Breiðholt

Skilmálaeining
6.3.15 Austurberg 2–20 (sléttar tölur)





Skilmálaeining 6.3.15

Loftmynd sem sýnir
afmörkun
skilmálaeiningarinnar í
hverfinu.



Um skilmálaeiningu

– Í skilmálaeiningu 6.3.15 er eingöngu íbúðabyggð. Skilmálaeiningin liggur syðst við Austurberg, til móts við íþróttasvæði Leiknis, og afmarkast af Austurbergi til vesturs, lóðamörkum að göngustíg til austurs, Suðurfelli til suðurs og Gerðubergi til norðurs. Aðkoma að einingunni er frá Austurbergi. Í skilmálaeiningunni eru eingöngu fjögurra hæða fjölbýlishús, hvert á sinni lóð með tilheyrandi bílastæðum og bílskúrum. Húsin snúa göflum að Austurbergi. Skilmálaeiningin er fullbyggð og engar breytingar hafa verið gerðar á deiliskipulagi innan hennar.

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 að því gefnu að hún sé ekki þegar til staðar.*
- *Viðbótarbyggingarheimildir eru gefnar fyrir viðbyggingar.*
- *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 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. 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

- Fjögurra hæða fjölbýlishús, hvert á sinni lóð með tilheyrandi bílastæðum og bílskúrum.

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 skilmáaliðar um viðbótarbyggingarheimildir.
- Fjölga má íbúðum innan skilmálaeiningarinnar þar sem viðbyggingar eru heimilaðar við fjölbýlishús, sbr. ákvæði skilmáaliðar 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

- **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 almenningssrymum, sbr. skilmáalið 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 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



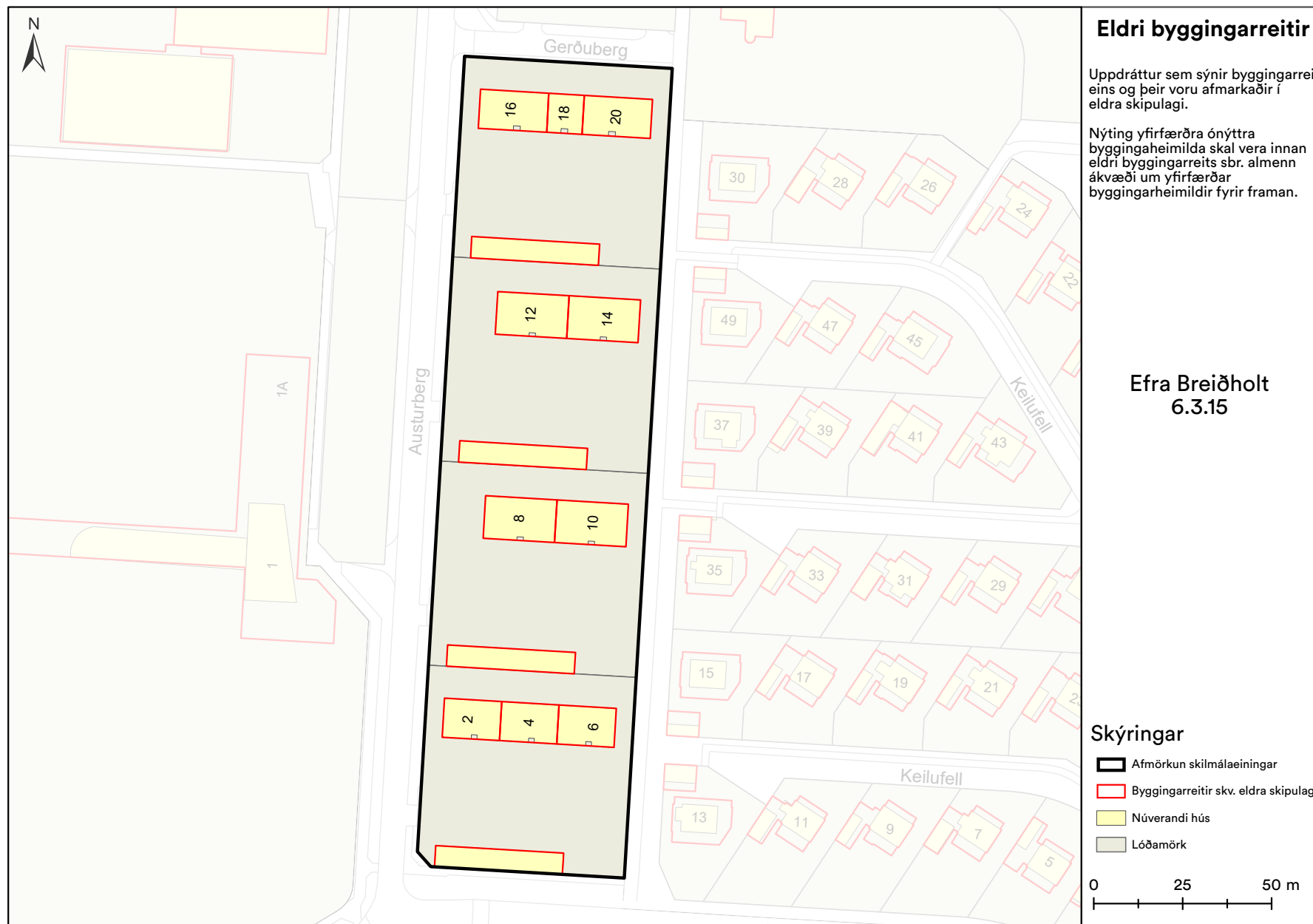
Austurberg 2-20 - fjölbýlishús

- Á mæliblöðum eru afmörkuð svæði sem viðkomandi íbúðir á 1.hæð skulu hafa til einkaafnota og annast viðhald á.
- Gafflar skulu vera heilir, þó er heimilt að setja allt að 0,25 m² loftræstingaglugga, samrýmist það byggingarsamþykkt.
- Heimild er fyrir bílageymslum í lengjum, staðsetning sést á mæliblaði.

HÚSAGERÐIR

- Fjölbýlishús á fjórum hæðum.

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Austurberg 2	** 748 m ²	Z	H25, H2	748 m ²	0 m ²
Austurberg 2-6	** 216 m ²	Z	H25, H2	216 m ²	0 m ²
Austurberg 4-6	** 746 m ²	Z	H25, H2	746 m ²	0 m ²
Austurberg 6	** 748 m ²	Z	H25, H2	748 m ²	0 m ²
Austurberg 8	** 963 m ²	Z	H25, H2	963 m ²	0 m ²
Austurberg 8-10	** 215 m ²	Z	H25, H2	215 m ²	0 m ²
Austurberg 10	** 963 m ²	Z	H25, H2	963 m ²	0 m ²
Austurberg 12	** 963 m ²	Z	H25, H2	963 m ²	0 m ²
Austurberg 12-14	** 216 m ²	Z	H25, H2	216 m ²	0 m ²
Austurberg 14	** 963 m ²	Z	H25, H2	963 m ²	0 m ²
Austurberg 16	** 1027 m ²	Z	H25, H2	1027 m ²	0 m ²
Austurberg 16-20	** 216 m ²	Z	H25, H2	216 m ²	0 m ²
Austurberg 18	** 517 m ²	Z	H25, H2	517 m ²	0 m ²
Austurberg 20	** 1025 m ²	Z	H25, H2	1025 m ²	0 m ²



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.

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.

Viðbyggingar meðfram Austurbergi

- Heimilt er að byggja viðbyggingar vestan við öll núverandi fjölbýlishús innan einingarinnar, sbr. hverfisskipulagsupprátt og þessa skilmála. Sjá einnig skilmála um hæðir húsa og hæðafjölda.
- Nýjar uppbyggingarheimildir hafa það að markmiði að nýta landið betur og styrkja byggð, byggðamynstur og götummynd. Miðað er við að í viðbyggingum séu íbúðir.
- Byggingarmagn fyrir einstakar lóðir kemur fram í töflu um viðbótarbyggingarheimildir og skilmálum fyrir neðan.

Hæðir húsa og hæðafjöldi

- Heimilt er að byggja tvær hæðir, sjá hverfisskipulagsupprátt og skýringarupprætti fyrir skilmálaeiningu 6.3.15.
- Lágmarkshæð salarhæðar nýbyggingar er 2,7 metrar og almennt skal miða við að salarhæð hverrar hæðar þar fyrir ofan sé að lágmarki 2,7 metrar. Mesta veggshæð tveggja hæða húshluta skal vera 7,5 metrar.

Svalir og skyggni

- Til viðbótar við byggingarmagn A-rýma ofanjarðar er heimild fyrir B-rýmum (svalir, skyggni o.s.frv.) sem mega vera allt að 15% af heildarbyggingarmagni viðbótarbyggingarmagns A-rýma ofanjarðar á hverri lóð, sjá töflu um viðbótarbyggingarheimildir.

Þakgerð og þakfrágangur

- Þakgerð skal taka mið af þökum bygginga sem eru fyrir á lóðinni.
- Heimilt er að nýta þök sem þakgarða.

Innkeyrsla, bílastæði og bílakjallarar

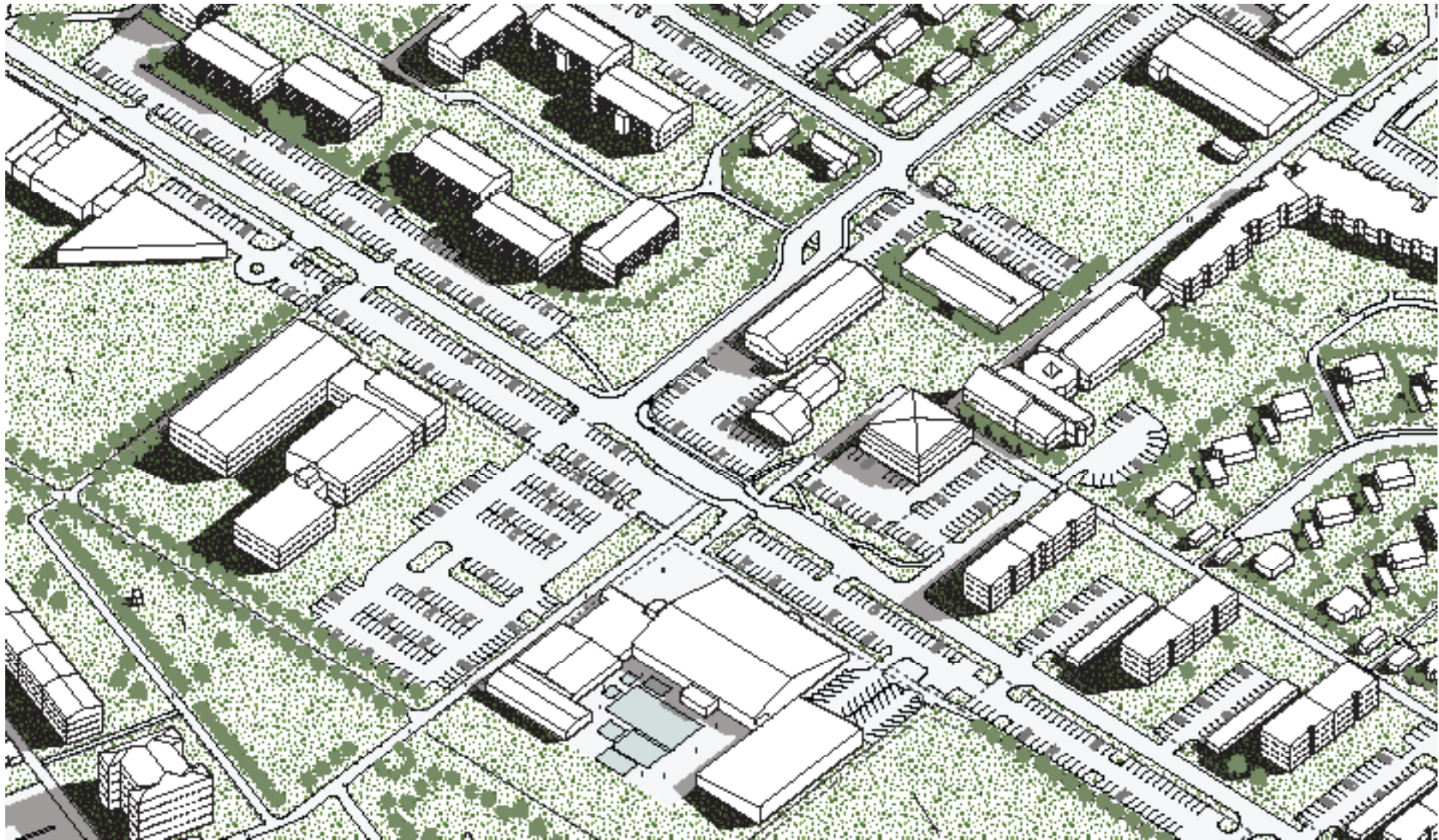
- Sjá skilmála um bílastæði og innkeyslur og sameiginlegar bílageymslur.

Uppbrot og efnisval

- Uppbrot skal vera í litatónum og/eða efnisvali húshliða. Tryggja skal fjölbreytileika í lit eða efnisvali innan lóðar. Taka skal mið af reglum um algilda hönnun og aðgengi fyrir alla varðandi hönnun og frágang á inngöngum í húsnæði.

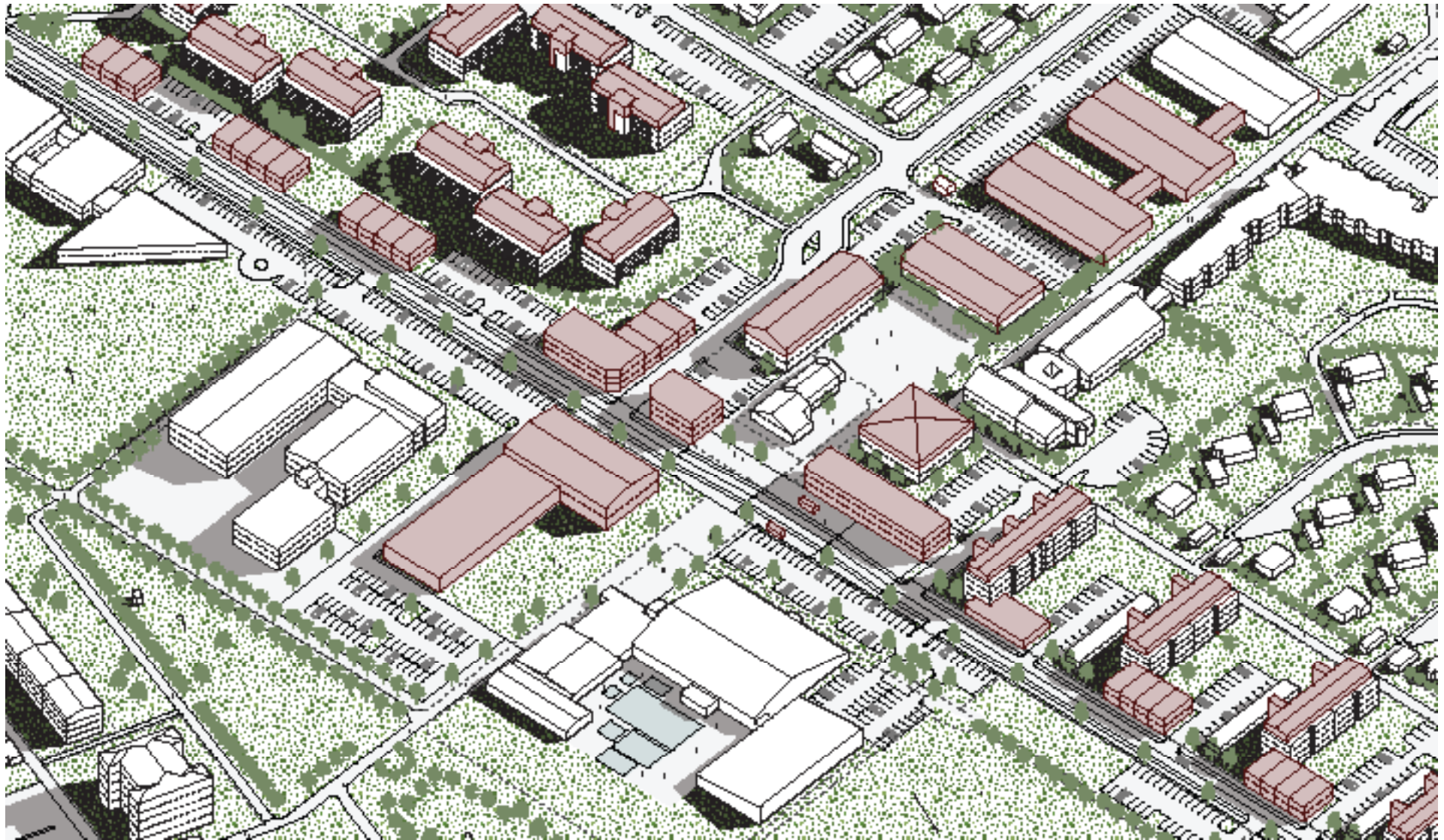
Annað

- Heimild fyrir aukinni nýtingu á lóð er háð skilyrðum um umbreytingu og umhverfisbætur á lóð og húsnæði til að tryggja fullnægjandi gæði byggðar, sbr. skilmálalið um útfærslu lóða. Fylgja skal viðeigandi leiðbeiningum þegar heimildir eru nýttar.



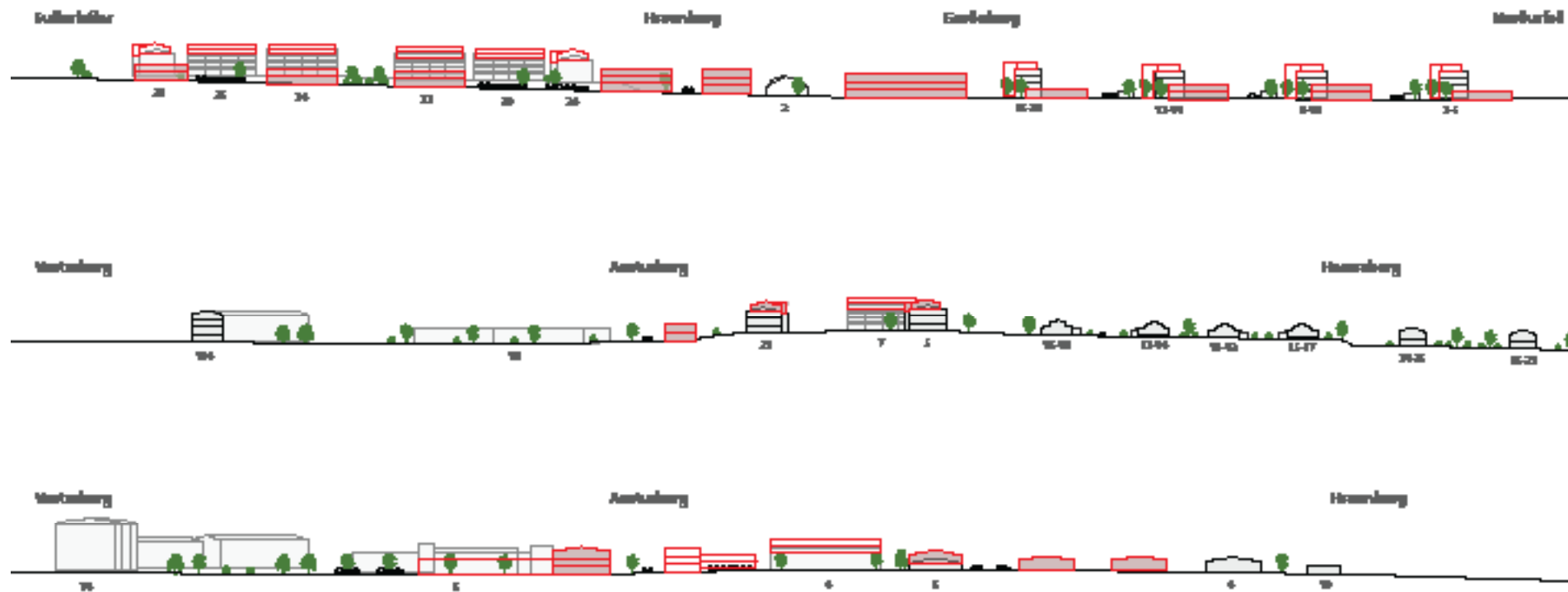
Austurberg, Hraunberg og Gerðuberg

Núverandi ástand.



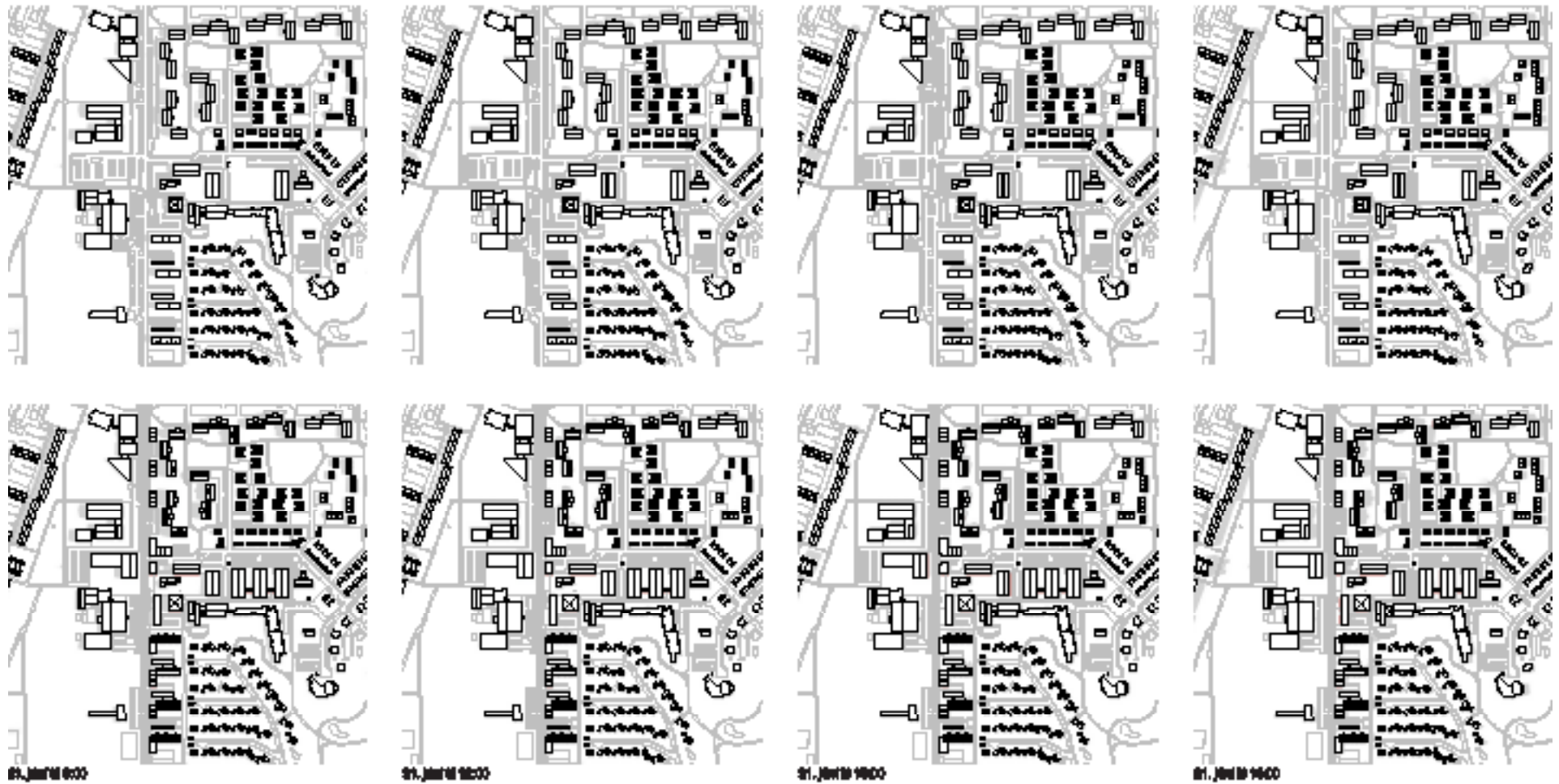
Austurberg, Hraunberg og Gerðuberg

Rauðar viðbætur sýna dæmi um mögulega þróun byggðarinnar.



Austurberg, Hraunberg og Gerðuberg - sneiðingar

Núverandi ástand ásamt mögulegum viðbótum.



Austurberg, Hraunberg og Gerðuberg - skuggavarp

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



07. mars/september kl 07:00

08. mars/september kl 08:00

09. mars/september kl 09:00

10. mars/september kl 10:00

Austurberg, Hraunberg og Gerðuberg - skuggavarp

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

Sjá leiðbeiningar

- [Fjölbýlishús án lyftu](#)

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 Án heimilisfangs				650	98		
^A Austurberg 14				387	59		
^A Austurberg 12				387	59		
Austurberg 12-14, Án heimilisfangs	3364	2142	0.64	1424	214	1.12	3780
^A Án heimilisfangs				440	66		
^A Austurberg 20				388	59		
^A Austurberg 18				287	44		
^A Austurberg 16				388	59		
Austurberg 16-20, Án heimilisfangs	3305	2785	0.84	1503	225	1.37	4513
^A Án heimilisfangs				440	66		
^A Austurberg 6				324	49		
^A Austurberg 4				324	49		

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
^A Austurberg 2				324	49		
Austurberg 2-6, Án heimilisfangs	3297	2458	0.75	1412	212	1.24	4082
^A Án heimilisfangs				650	98		
^A Austurberg 10				387	59		
^A Austurberg 8				387	59		
Austurberg 8-10, Án heimilisfangs	3364	2141	0.64	1424	214	1.12	3779

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.p.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 hverrar 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 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 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.
- 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.
- Kjallari er undir húsinu Austurberg 16–20 sem er að fullu niðurgrafinn. Kjallarar eru ekki heimilaðir undir öðrum húsum í einingunni.

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

Gróður á lóðum

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

Sérnotafletir

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

- Ekki er heimilt að ráðstafa sérnotaflötum 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.

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 hætt á að vegfarendur blindist af lýsingunni eða hún valdi glýju eða óþarfa ljósmengun.
- Við hönnun og framkvæmd lýsingar innan lóða, á byggingum, opnum svæðum eða á borgarlandi skal fylgja leiðbeiningum hverfisSKIPULAGS um ljósvisst.

Sjá leiðbeiningar

- [Ljósvisst](#)

23. Hljóðvist

- 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 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 tilteknar kvaðir verið endurteknar í öðrum skilmálaliðum hverfisskipulags eftir því sem við á.
- Stofnlagnir Veitna liggja um skilmálaeininguna. Á skipulagsupprætti hefur verið afmarkað helgunarsvæði í kringum lögnina, merkt kvaðir á upprætti.
- Óheimilt er að raska landi á helgunarsvæði stofnlagna nema í samráði við Veitur.

26. Meðhöndlun úrgangs

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 næringarríkrri 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.

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 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 hverfissskipulagsupprætti.
- Nýir göngustígar og hjólastígar eru sýndir með leiðbeinandi legu á hverfissskipulagsupprætti.
- 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
Austurberg 12-14, Án heimilisfangs	0	28	28	Austurberg 2-6, Án heimilisfangs	0	28	28
Austurberg 16-20, Án heimilisfangs	0	28	28	Austurberg 8-10, Án heimilisfangs	0	28	28

- Bílastæði fyrir hreyfihamlaða, sjá ákvæði gildandi byggingarreglugerðar.
- Innkeyrslur á lóðir eru óbreyttar. Þó er heimilt að breyta innkeyrslum þar sem nýir byggingarreitir koma til nýtingar.

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

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

37. Sameiginleg bílageymsla

- Ekki heimilað.

38. Hjólastæði

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

39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir

- Náttúruvá vegna flóða er talin lítill í skilmálaeiningunni.

40. Vindafar

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

Deiliskipulag felldur úr gildi

Upplýsingar um deiliskipulag sem felldur er úr gildi með hverfissskipulagi

- Hverfissskipulag er heildstæð endurskoðun á gildandi deiliskipulagsáætlanum og mun leysa af hólmi eldri deiliskipulagsáætlanir. Þegar hverfissskipulagið tekur gildi með samþykkt borgarráðs/

borgarstjórnar og birtingu í B-deild Stjórnartíðinda munu upphaflegar deiliskípulagsáætlanir ásamt breytingum á þeim, falla úr gildi.

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

SKILMÁLAEINING

6.3.16

Breiðholt
Efra Breiðholt

Skilmálaeining
6.3.16 Keilufell



Skilmálaeining 6.3.16

Loftmynd sem sýnir
afmörkun
skilmálaeiningarinnar í
hverfinu.



Um skilmálaeiningu

– Í skilmálaeiningu 6.3.16 er eingöngu íbúðabyggð. Einingin liggur í austurjaðri hverfisins og afmarkast af opnu svæði Elliðaárdals í austri, Suðurfelli í suðri, göngustíg við fjölbýlishúsalóðir við Austurberg til vesturs og miðsvæði við Gerðuberg til norðurs. Aðkoma að einingunni er frá Suðurfelli. Innan hennar eru eingöngu sænsk timburhús úr einingum á einni hæð með háu risi sem reist voru til þess að bregðast við sérstökum húsnæðisvanda sem upp kom vegna eldgoss í Vestmannaeyjum árið 1973. Húsin eru öll sömu gerðar en hefur verið breytt á mismunandi hátt í tímans rás. Skilmálaeiningin er fullbyggð með heimildum sem fram koma í gildandi deiliskipulagi frá árinu 2004.

Helstu áherslur

- *Byggingarskilmálar og skilmálar um bílastæði úr eldra deiliskipulagi sem fellt er úr gildi eru yfirfærðir í nýja skilmála hverfisskipulags.*
- *Skilmálaeiningin nýtur hverfisverndar í gulum flokki vegna byggingarsögu og þess hversu heildstæð byggðin er.*
- *Byggingarreitir á lóðum eru stækkaðir.*
- *Heimilað verður að byggja sorpgerði, 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 flokkun 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 leyfissskyld.
- 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

- Einnar hæðar einbýlishús með háu risi. Bílskúr annaðhvort samtengdur aðalhúsi eða stakur.

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

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

- Í þeim tilfellum þar sem ósamræmi er milli byggingarheimilda eldra deiliskipulags sem yfirfærðar eru í hverfisskipulag og nýrra heimilda sem veittar eru í hverfisskipulagi, gilda þær heimildir sem eru rýmri.
- Þar sem til staðar eru ónýttar byggingarheimildir sem yfirfærast í hverfisskipulag skal nýting þeirra vera svona:
 - *a) Nýting skal vera innan byggingarreits eins og hann var afmarkaður í eldra deiliskipulagi. Upplýsingar um eldri byggingarreiti er að finna á uppdrætti/ korti fyrir aftan. Uppdrátturinn sýnir skilmálaeininguna, lóðarmörk og eldri byggingarreit.*
 - *b) Nýting skal vera í samræmi við eldri skilmála, þ.m.t. þakform, þakhalla og önnur takmarkandi atriði sem fram koma í útskýringum fyrir aftan.*
 - *c) Fyrir samtengd hús, s.s. rað- og parhús og fjölbýlishús skulu breytingar hannaðar heildstætt.*
- Í þeim tilfellum þar sem byggingarmagn húsa er meira en segir í skilmálum í yfirfærðu deiliskipulagi eða engar byggingarheimildir yfirfærast, gilda samþykktir aðaluppdrættir. Aftast í bók II er að finna skrá yfir deiliskipulag þaðan sem yfirfærðar byggingarheimildir flytjast.

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
Keilufell 1	306 m ²	O	H25, H38, H37	176 m ²	130 m ²
Keilufell 2	424 m ²	K	H25, H38, H37	232 m ²	192 m ²
Keilufell 3	259 m ²	AA	H25, H38, H37	176 m ²	83 m ²
Keilufell 4	360 m ²	K	H25, H38, H37	254 m ²	106 m ²
Keilufell 5	285 m ²	AA	H25, H38, H37	176 m ²	109 m ²
Keilufell 6	438 m ²	K	H25, H38, H37	254 m ²	184 m ²
Keilufell 7	311 m ²	AA	H25, H38, H37	178 m ²	133 m ²
Keilufell 8	416 m ²	K	H25, H38, H37	254 m ²	162 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Keilufell 9	313 m ²	AA	H25, H38, H37	176 m ²	137 m ²
Keilufell 10	416 m ²	K	H25, H38, H37	254 m ²	162 m ²
Keilufell 11	313 m ²	AA	H25, H38, H37	176 m ²	137 m ²
Keilufell 12	276 m ²	O	H25, H38, H37	176 m ²	100 m ²
Keilufell 13	309 m ²	AD	H25, H38, H40, H37	201 m ²	108 m ²
Keilufell 14	315 m ²	O	H25, H38, H37	222 m ²	93 m ²
Keilufell 15	305 m ²	AD	H25, H38, H40, H37	176 m ²	129 m ²
Keilufell 16	272 m ²	AA	H25, H38, H37	222 m ²	50 m ²
Keilufell 17	267 m ²	AA	H25, H38, H37	176 m ²	91 m ²
Keilufell 18	272 m ²	AA	H25, H38, H37	176 m ²	96 m ²
Keilufell 19	267 m ²	AA	H25, H38, H37	176 m ²	91 m ²
Keilufell 20	272 m ²	AA	H25, H38, H37	176 m ²	96 m ²
Keilufell 21	263 m ²	AA	H25, H38, H37	176 m ²	87 m ²
Keilufell 22	272 m ²	AA	H25, H38, H37	176 m ²	96 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Keilufell 23	264 m ²	AA	H25, H38, H37	176 m ²	88 m ²
Keilufell 24	259 m ²	AA	H25, H38, H37	182 m ²	77 m ²
Keilufell 25	322 m ²	O	H25, H38, H37	176 m ²	146 m ²
Keilufell 26	257 m ²	AA	H25, H38, H55, H37	176 m ²	81 m ²
Keilufell 27	305 m ²	O	H25, H38, H37	176 m ²	129 m ²
Keilufell 28	293 m ²	AA	H25, H38, H55, H37	180 m ²	113 m ²
Keilufell 29	267 m ²	AA	H25, H38, H37	176 m ²	91 m ²
Keilufell 30	346 m ²	AD	H25, H38, H40, H55, H37	176 m ²	170 m ²
Keilufell 31	267 m ²	AA	H25, H38, H37	176 m ²	91 m ²
Keilufell 33	267 m ²	AA	H25, H38, H37	162 m ²	105 m ²
Keilufell 35	279 m ²	AD	H25, H38, H40, H37	192 m ²	87 m ²
Keilufell 37	305 m ²	AD	H25, H38, H40, H37	154 m ²	151 m ²
Keilufell 39	267 m ²	AA	H25, H38, H37	176 m ²	91 m ²
Keilufell 41	263 m ²	AA	H25, H38, H37	176 m ²	87 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Keilufell 43	288 m ²	O	H25, H38, H37	189 m ²	99 m ²
Keilufell 45	313 m ²	O	H25, H38, H37	176 m ²	137 m ²
Keilufell 47	267 m ²	AA	H25, H38, H37	176 m ²	91 m ²
Keilufell 49	279 m ²	AD	H25, H38, H40, H37	173 m ²	106 m ²

AA

Keilufell - einbýlishús

- Útbyggingarmöguleikar við austurhlíð er ekki heimilaðir.

- Heimild á suðurhlíð fyrir útbyggingum er tvenns konar:

- *Einnar hæðar garðstofa, með einhalla þaki. Bundið er að lengd fari ekki yfir 2/3 af lengd húss og breidd að hámarki 3 m út frá húshlíð. Þak skal vera úr gleri og veggir einnig, a.m.k niður í 1,5 m yfir gólfhæð húss. Þakkantur hússins skal vera að fullu sýnilegur fyrir ofan garðstofur. Útbygging skal vera að lágmarki 0,3 m frá húshorni.*

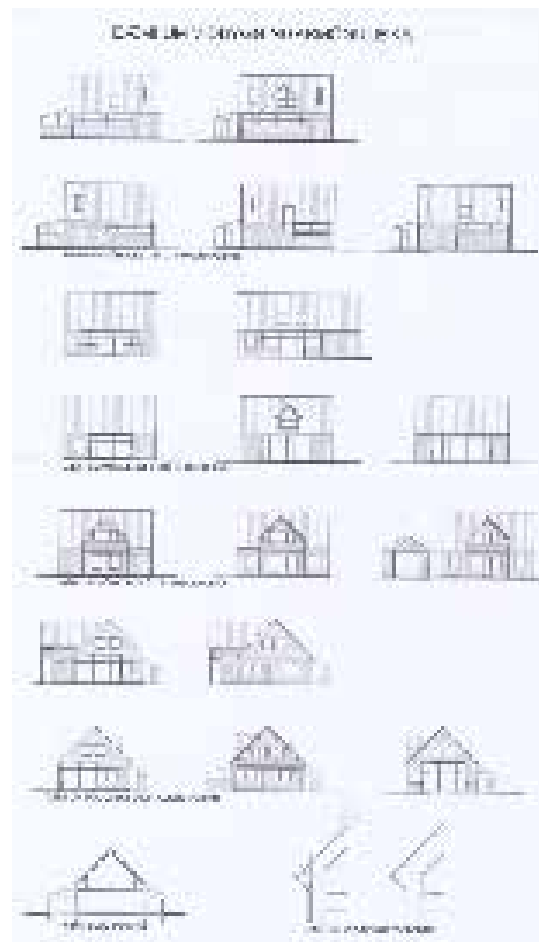
- *Þakkvistur eða tveggja hæða útbygging með mænispaki. Bundið er að breidd fari ekki yfir 4,8 m og lengd að hámarki 2,1 m út frá húshlíð. Þakhalli skal vera sá sami og á aðalhúsi og mænir skal vera a.m.k. 0,4 m neðar en mænir húss. Svalir og þak yfir þeim mega ná allt að 1,2 m út fyrir útbyggingu. Leyfður er einn kvistur á þakflöt.*

- Heimild á norðurhlíð fyrir útbyggingu er tvenns konar:

- *Þak hússins framlengt beint áfram, með sama halla*

- eða

- Þak viðbyggingar skal vera úr gleri og veggir einnig, a.m.k niður í 1,5 m yfir gólfhæð húss.
 - Þakkantur hússins skal vera að fullu sýnilegur fyrir ofan viðbyggingar. Lengd viðbyggingar skal ekki fara yfir 2/3 af lengd húshliðar og breidd skal vera að hámarki 2 m út frá húshlið. Ef þak er ekki framlengt skal útbygging vera að lágmarki 0,3 m frá húshorni.
- Heimilaður er einn kvistur á þakflöt með sömu skilmálum og á suðurhlið.
 - Heimild á vesturhlið fyrir útbyggingu er tvenns konar:
- Bílageymslur mega vera allt að 4,8 m að breidd með lágreistu mænisþaki. Viðmiðunarhalli er 30°. Lengd er mismunandi eftir aðstæðum á lóð.
 - Heimilt er að samtengja íbúðarhús og bílageymslu.
 - Staðsetning bílageymslu ræðst af fjarlægð aðalhúss frá götu og lögun lóðanna.
 - Þar sem bílageymsla er byggð að lóðarmörkum aðliggjandi lóðar er kvöð á henni (aðliggjandi lóð) um að regnvatn af þaki bílageymslu megi leiða burt af lóðinni. Koma skal fyrir snjógildru að þakfleti, sem snýr að aðliggjandi lóð.
- Heimilt er að byggja anddyri á vesturgöflum húsa, skulu þau hafa einhalla þak.
 - Ef ætlun er á að samtengja bílageymslu og aðalhús um anddyri skal það hafa mænisþak. Þar sem lóðarhafar hafa nú þegar byggt anddyri skv. eldri skilmálum og jafnvel bílageymslu er heimilt að samtengja bílageymslu og anddyri með einhalla þaki.



Keilufell

skýringamyndir

Annað

Minni háttar útlitsbreytingar

- Þakgluggar eru heimilaðir. Samanlögð breidd glugga skal ekki fara yfir 1/4 af lengd þakflatar.

- Heimilt er að fjölga gluggum á langhliðum húsa. Gluggagerð skal vera með líku móti og fyrir er á húsunum.
- Ekki er lagst gegn því að póstar séu settir í glugga, svo fremi sem það er gert við alla glugga hússins með sama móti.
- Heimilt er að gera nett þakskegg á göflum húsa að hámarki 25 cm frá húshlið og að klæða þakkant á langhliðum, með sams konar borðaklæðningu og á vindskeiðum.
- Lagst er gegn því að klæðningu húsanna sé breytt, vegna heildarsvips hverfissins.

HÚSAGERÐIR

- Einbýlishús á einni hæð með risi ásamt stakstæðri bílageymslu.

LÓÐAMÖRK

- Girðingar umhverfis lóðir eru leyfðar innan almennra marka byggingarreglugerðar og skulu taka mið af klæðningu húsa varðandi áferð og útlit.
- Veggir við eða í lóðarmörkum skulu hafa sama útlit og aðrir veggir bygginga á viðkomandi lóð, sem t.d. má ná með eftirlíkingu borðaklæðningar í steypumótum.

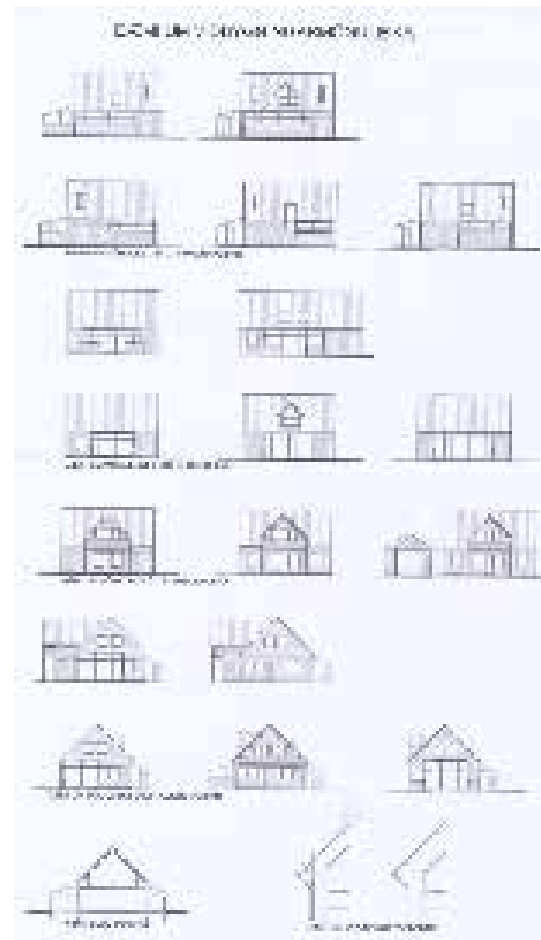
AD

Keilufell - einbýlishús

- Heimild á austurhlið fyrir útbyggingum er þrenns konar.
- Hámarksstækkun miðast við 4 m út frá núverandi gaffi. Að auki takmarkast hún á þessari lóð af línu sem dregin er 5 m frá aðliggjandi lóðarmörkum, samsíða þeim.
- *Einnar hæðar garðstofa, með einhalla þaki. Þak skal vera úr gleri og veggir einnig, a.m.k niður í 1,5 m yfir gólfhæð húss.*
- *Tveggja hæða viðbygging sem er bein framlenging hússins.*

- *Lenging þaks og langveggja og gerð svala á 2. hæð.*
- Blöndun þessara möguleika er heimiluð.
- Heimild á suðurhlið fyrir útbyggingum er tvenns konar:
 - *Einnar hæðar garðstofa, með einhalla þaki. Bundið er að lengd fari ekki yfir 2/3 af lengd húss og breidd að hámarki 3 m út frá húshlið. Þak skal vera úr gleri og veggir einnig, a.m.k niður í 1,5 m yfir gólfhæð húss. Þakkantur hússins skal vera að fullu sýnilegur fyrir ofan garðstofur. Útbygging skal vera að lágmarki 0,3 m frá húshorni.*
 - *Þakkvistur eða tveggja hæða útbygging með mænispaki. Bundið er að breidd fari ekki yfir 4,8 m og lengd að hámarki 2,1 m út frá húshlið. Þakhalli skal vera sá sami og á aðalhúsi og mænir skal vera a.m.k. 0,4 m neðar en mænir húss. Svalir og þak yfir þeim mega ná allt að 1,2 m út fyrir útbyggingu. Heimilaður er einn kvistur á þakflöt.*
 - Heimild á norðurhlið fyrir útbyggingum er tvenns konar:
 - *Þak hússins framlengt beint áfram, með sama halla*
 - eða
 - *Þak og veggir viðbyggingar skulu vera úr gleri, a.m.k. niður í 1,5 m yfir gólfhæð húss.*
 - Þakkantur hússins skal vera að fullu sýnilegur fyrir ofan viðbyggingu. Lengd viðbyggingar skal ekki fara yfir 2/3 af lengd húshliðar og breidd skal vera að hámarki 2 m út frá húshlið. Ef þak er ekki framlengt, skal útbygging vera að lágmarki 0,3 m frá húshorni.
 - *Heimilaður er einn kvistur á þakflöt með sömu skilmálum og á suðurhlið.*
 - Heimild á vesturhlið fyrir útbyggingum er tvenns konar:
 - *Bílageymslur mega vera allt að 7 m að breidd og 9 m að lengd. Þak skal vera lágreist mænispak, hámarkshæð þess má vera 4,5 m og veggghæð sambærileg eldri bílageymslu.*
 - Á þessum lóðum er bílageymsla stakstæð og ekki er heimilt að samtengja hana aðalhúsi.

- Þar sem bílageymsla er byggð að lóðarmörkum aðliggjandi lóðar er kvöð á henni (aðliggjandi lóð) um að regnvatn af þaki bílageymslu megi leiða burt af lóðinni. Koma skal fyrir snjógildru að þakfleti, sem snýr að aðliggjandi lóð.
- Heimilt er að byggja anddyri á vesturgöflum húsa, skulu þau hafa einhalla þak.



Keilufell

skýringamyndir

Annað

Minni háttar útlitsbreytingar

- Þakgluggar eru heimilaðir. Samanlögð breidd glugga skal ekki fara yfir 1/4 af lengd þakflatar.

- Heimilt er að fjölga gluggum á langhliðum húsa. Gluggagerð skal vera með líku móti og fyrir er á húsunum.
- Ekki er lagst gegn því að póstar séu settir í glugga, svo fremi sem það er gert við alla glugga hússins með sama móti.
- Heimilt er að gera nett þakskegg á göflum húsa að hámarki 25 cm frá húshlið. Einnig er heimilt að klæða þakkant á langhliðum, með sams konar borðaklæðningu og á vindskeiðum.
- Lagst er gegn því að klæðningu húsanna sé breytt, vegna heildarsvips hverfisins. Veggir við eða í lóðarmörkum skulu hafa sama útlit og aðrir veggir bygginga á viðkomandi lóð, sem t.d. má ná með eftirlíkingu borðaklæðningar í steypumótum.

HÚSAGERÐIR

- Einbýlishús á einni hæð með risi ásamt stakstæðri bílageymslu.

LÓÐAMÖRK

- Girðingar umhverfis lóðir eru leyfðar innan almennra marka byggingarreglugerðar og skulu taka mið af klæðningu húsa varðandi áferð og útlit.

K

Keilufell - einbýlishús

- Heimild á austurhlið fyrir útbyggingum er þrenns konar:
- Hámarksstækkun miðast við 4 m út frá núverandi gaffi.
- *Einnar hæðar garðstofa, með einhalla þaki. Þak skal vera úr gleri og veggir einnig, a.m.k niður í 1,5 m yfir gólfhæð húss.*
- *Tveggja hæða viðbygging sem er bein framlenging hússins.*
- *Lenging þaks og langveggja og gerð svala á 2. hæð.*
- Blöndun þessara möguleika er heimiluð.

- Heimild á suðurhlið fyrir útbyggingum er tvenns konar:

- *Einnar hæðar garðstofa, með einhalla þaki. Bundið er að lengd fari ekki yfir 2/3 af lengd húss og breidd að hámarki 3 m út frá húshlið. Þak skal vera úr gleri og veggir einnig, a.m.k niður í 1,5 m yfir gólfhæð húss. Þakkantur hússins skal vera að fullu sýnilegur fyrir ofan garðstofur. Útbygging skal vera að lágmarki 0,3 m frá húshorni.*

- *Þakkvistur eða tveggja hæða útbygging með mænisþaki. Bundið er að breidd fari ekki yfir 4,8 m og lengd að hámarki 2,1 m út frá húshlið. Þakhalli skal vera sá sami og á aðalhúsi og mænir skal vera a.m.k. 0,4 m neðar en mænir húss. Svalir og þak yfir þeim mega ná allt að 1,2 m út fyrir útbyggingu. Heimilaður er einn kvistur á þakflöt.*

- Heimild á norðurhlið fyrir útbyggingu er tvenns konar:

- *Þak hússins framlengt beint áfram, með sama halla*

- eða

- *Þak og veggir viðbyggingar skulu vera úr gleri, a.m.k. niður í 1,5 m yfir gólfhæð húss.*

- Þakkantur hússins skal vera að fullu sýnilegur fyrir ofan viðbyggingu.

Lengd viðbyggingar skal ekki fara yfir 2/3 af lengd húshliðar og breidd skal vera að hámarki 2 m út frá húshlið. Ef þak er ekki framlengt skal útbygging vera að lágmarki 0,3 m frá húshorni.

- *Heimilaður er einn kvistur á þakflöt með sömu skilmálum og á suðurhlið.*

- Heimild á vesturhlið fyrir útbyggingu er tvenns konar.

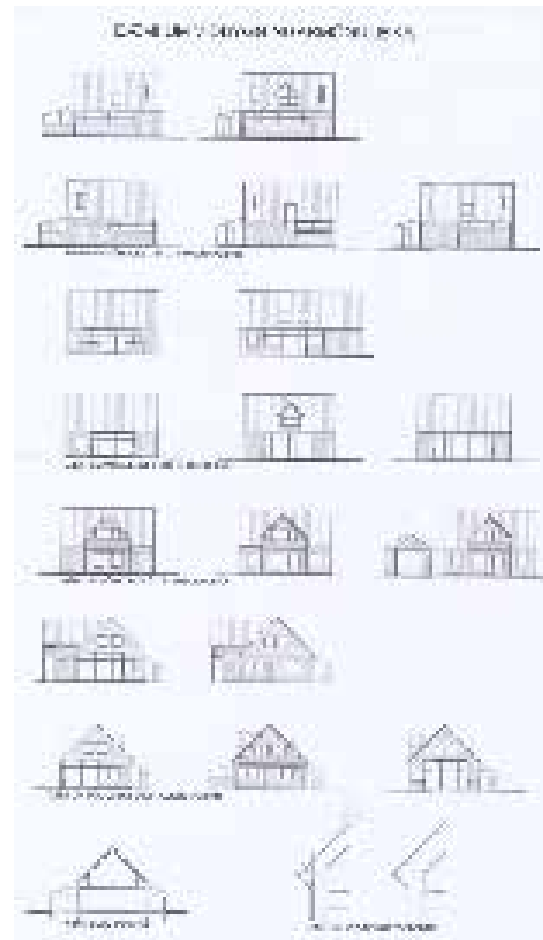
- *Bílageymslur mega vera allt að 4,8 m að breidd með lágreistu mænisþaki. Viðmiðunarhalli er 30°. Lengd er mismunandi eftir aðstæðum á lóð.*

- Heimilt er að samtengja íbúðarhús og bílageymslu.

- Staðsetning bílageymslu ræðst af fjarlægð aðalhúss frá götu og lögun lóðanna.

- Þar sem bílageymsla er byggð að lóðarmörkum aðliggjandi lóðar er kvöð á henni (aðliggjandi lóð) um að regnvatn af þaki bílageymslu megi leiða burt af lóðinni. Koma skal fyrir snjógildru á þakfleti sem snýr að aðliggjandi lóð.

- Heimilt er að byggja anddyri á vesturgöflum húsa, skulu þau hafa einhalla þak.
 - Séu bílageymsla og aðalhús samtengd um anddyri skal það hafa mænisþak. Þar sem lóðarhafar hafa nú þegar byggt anddyri skv. eldri skilmálum og jafnvel bílageymslu er heimilt að samtengja bílageymslu og anddyri með einhalla þaki.



Keilufell

skýringamyndir

Annað

Minni háttar útlitsbreytingar

- Þakgluggar eru heimilaðir. Samanlögð breidd glugga skal ekki fara yfir 1/4 af lengd þakflatar.

- Heimilt er að fjölga gluggum á langhliðum húsa. Gluggagerð skal vera með líku móti og fyrir er á húsunum.
- Ekki er lagst gegn því að póstar séu settir í glugga, svo fremi sem það er gert við alla glugga hússins með sama móti.
- Heimilt er að gera nett þakskegg á göflum húsa að hámarki 25 cm frá húshlið. Einnig er heimilt að klæða þakkant á langhliðum, með sams konar borðaklæðningu og á vindskeiðum.
- Lagst er gegn því að klæðningu húsanna sé breytt, vegna heildarsvips hverfissins.

LÓÐAMÖRK

- Girðingar umhverfis lóðir eru leyfðar innan almennra marka byggingarreglugerðar og skulu taka mið af klæðningu húsa varðandi áferð og útlit.
- Veggir við eða í lóðarmörkum skulu hafa sama útlit og aðrir veggir bygginga á viðkomandi lóð, sem t.d. má ná með eftirlíkingu borðaklæðningar í steypumótum.

HÚSAGERÐIR

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

SVALIR OG SVALALOKANIR

- Svalir eru heimilaðar á allri austurhlið hússins.

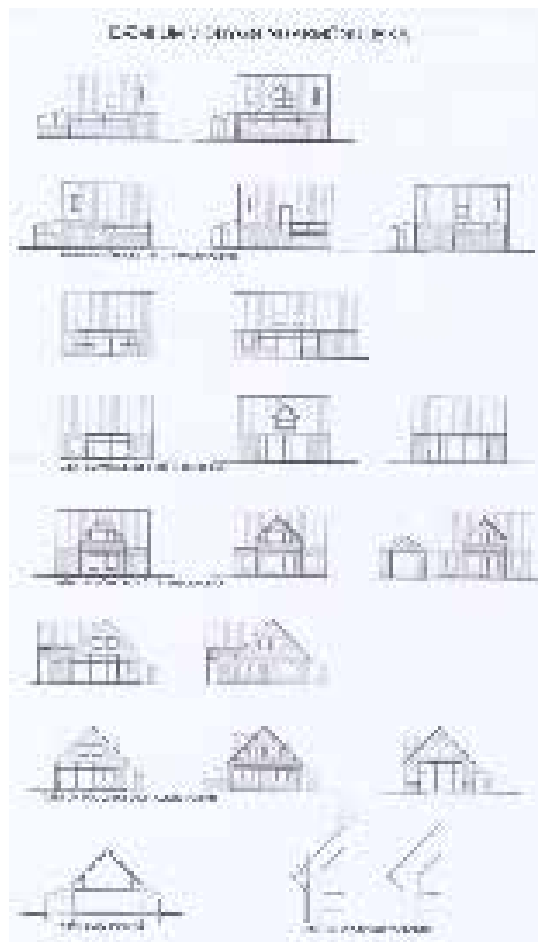


Einbýlishús við Keilufell

- Heimild á austurhlið fyrir útbyggingum er þrenns konar:
- Hámarksstækkun miðast við 4 m út frá núverandi gaffi.
- *Einnar hæðar garðstofa með einhalla þaki. Þak skal vera úr gleri og veggir einnig, a.m.k niður í 1,5 m yfir gólfhæð húss.*
- *Tveggja hæða viðbygging sem er bein framlenging hússins.*

- *Lenging þaks og langveggja og gerð svala á 2. hæð.*
- Blöndun þessara möguleika er heimiluð.
- Heimild á suðurhlið fyrir útbyggingum er tvenns konar:
- *Einnar hæðar garðstofa með einhalla þaki. Bundið er að lengd fari ekki yfir 2/3 af lengd húss og breidd að hámarki 3 m út frá húshlið. Þak skal vera úr gleri og veggir einnig, a.m.k niður í 1,5 m yfir gólfhæð húss. Þakkantur hússins skal vera að fullu sýnilegur fyrir ofan garðstofur. Útbygging skal vera að lágmarki 0,3 m frá húshorni.*
- *Þakkvistur eða tveggja hæða útbygging með mænispaki. Bundið er að breidd fari ekki yfir 4,8 m og lengd að hámarki 2,1 m út frá húshlið. Þakhalli skal vera sá sami og á aðalhúsi og mænir skal vera a.m.k. 0,4 m neðar en mænir húss. Svalir og þak yfir þeim mega ná allt að 1,2 m út fyrir útbyggingu. Heimilaður er einn kvistur á þakflöt.*
- Heimild á norðurhlið fyrir útbyggingu er tvenns konar:
- *Þak hússins framlengt beint áfram, með sama halla,*
- eða
- *Þak og veggir viðbyggingar skulu vera úr gleri, a.m.k. niður í 1,5 m yfir gólfhæð húss.*
- Þakkantur hússins skal vera að fullu sýnilegur fyrir ofan viðbyggingu. Lengd viðbyggingar skal ekki fara yfir 2/3 af lengd húshliðar og breidd skal vera að hámarki 2 m út frá húshlið. Ef þak er ekki framlengt skal útbygging vera að lágmarki 0,3 m frá húshorni.
- *Heimilaður er einn kvistur á þakflöt með sömu skilmálum og á suðurhlið.*
- Heimild á vesturhlið fyrir útbyggingu er tvenns konar:
- *Bílageymslur mega vera allt að 4,8 m að breidd með lágreiðu mænispaki. Viðmiðunarhalli er 30°. Lengd er mismunandi eftir aðstæðum á lóð.*
- Heimilt er að samtengja íbúðarhús og bílageymslu.

- Staðsetning bílageymslu ræðst af fjarlægð aðalhúss frá götu og lögun lóðanna.
- Þar sem bílageymsla er byggð að lóðarmörkum aðliggjandi lóðar er kvöð á henni (aðliggjandi lóð) um að regnvatn af þaki bílageymslu megi leiða burt af lóðinni. Koma skal fyrir snjógildru á þakfleti sem snýr að aðliggjandi lóð.
- *Heimilt er að byggja anddyri á vesturgöflum húsa, skulu þau hafa einhalla þak.*
- Séu bílageymsla og aðalhús samtengd um anddyri skal það hafa mænisþak. Þar sem lóðarhafar hafa nú þegar byggt anddyri skv. eldri skilmálum og jafnvel bílageymslu er heimilt að samtengja bílageymslu og anddyri með einhalla þaki.



Keilufell

skýringamyndir

Annað

Minni háttar útlitsbreytingar

- Þakgluggar eru heimilaðir. Samanlögð breidd glugga skal ekki fara yfir 1/4 af lengd þakflatar.

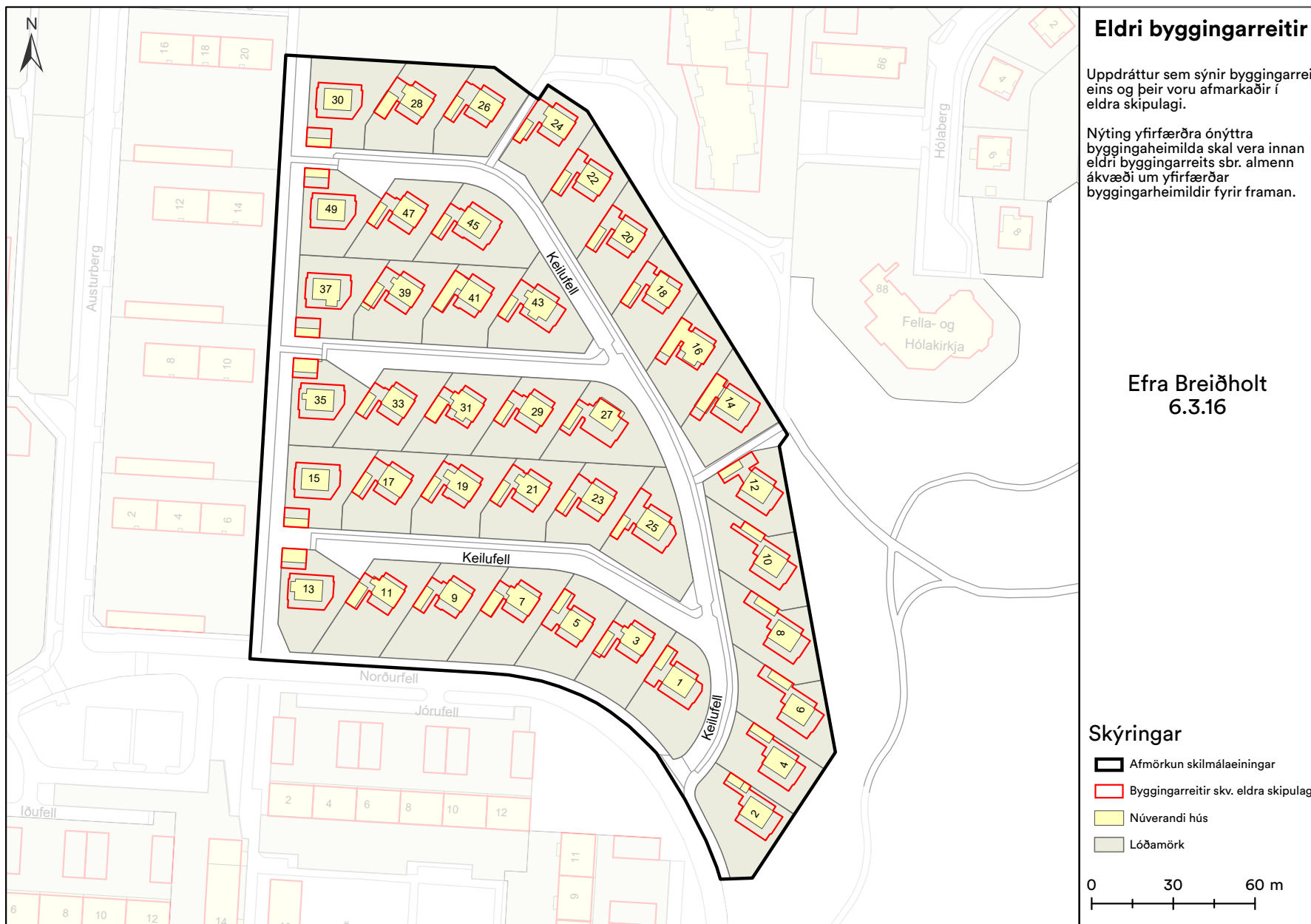
- Heimilt er að fjölga gluggum á langhliðum húsa. Gluggagerð skal vera með líku móti og fyrir er á húsunum.
- Ekki er lagst gegn því að póstar séu settir í glugga, svo fremi sem það er gert við alla glugga hússins með sama móti.
- Heimilt er að gera nett þakskegg á göflum húsa að hámarki 25 cm frá húshlið. Einnig er heimilt að klæða þakkant á langhliðum, með sams konar borðaklæðningu og á vindskeiðum.
- Lagst er gegn því að klæðningu húsanna sé breytt, vegna heildarsvips hverfisins.

LÓÐAMÖRK

- Girðingar umhverfis lóðireru leyfðar innan almennra marka byggingarreglugerðar og skulu taka mið af klæðningu húsa varðandi áferð og útlit.
- Veggir við eða í lóðarmörkum skulu hafa sama útlit og aðrir veggir bygginga á viðkomandi lóð, sem t.d. má ná með eftirlíkingu borðaklæðningar í steypumótum.

HÚSAGERÐIR

- Einbýlishús á einni hæð með risi ásamt bílageymslu.



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.

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.

Hverfisvernd

- Skilmálaeiningin nýtur hverfisverndar í gulum flokki, sbr. skilmálalið 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. skilmálalið um verndarákvæði.
- Sýna þarf sérstaka aðgát við breytingar og viðhald bygginga.

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.

Hverfisvernd

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

16. Tæknibúnaður

- Heimilt er að koma fyrir tæknibúnaði eins og sólarcellum, loftneti, gervihnattadiski og reykháfi utan á húsi. Tæknibúnaður á borð við sólarcellur þarf að falla vel að yfirborði vegg- og þakflata. Ef sólarcellur eru staðsettar á þaki skulu þær vera hluti af þakfleti og falla að honum.
- Hámarkshæð tæknibúnaðar eins og loftnets, gervihnattadisks og reykháfs er 1,5 metrar upp fyrir hæstu brún þakflatar.
- Í fjöleignarhúsum þarf samþykki húsfunda/meðlóðarhafa fyrir uppsetningu á hvers konar tækjabúnaði á þaki og veggjum.

Sjá leiðbeiningar

- **Þakbreytingar**

17. Ósamþykktar framkvæmdir

- Fasteignaeigendur bera ábyrgð á að notkun fasteignar sé í samræmi við samþykktar teikningar.
- Hægt er að sækja um byggingarleyfi fyrir rýmum sem hafa verið tekin í notkun en eru skilgreind sem lokuð rými, t.d. í kjöllum, enda hafi umfang

húss ekki breyst frá síðasta samþykktar byggingarleyfi. Skipulagsfulltrúi ákvarðar hvort aukið byggingarmagn uppfyllir ákvæði 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

18. Lóðamörk

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

Frágangur á lóðamörkum

- Lóðarhafar skulu hafa samráð um frágang á sameiginlegum lóðamörkum aðliggjandi lóða. Æskilegra er að afmarka lóð með gróðri en girðingum. Séu girðingar notaðar skulu þær að jafnaði ekki vera hærri en 1,2 metrar og leitast skal við að brjóta þær upp og gróðursetja meðfram þeim. Gróður á sameiginlegum lóðamörkum skal ekki vera hærri en 1,8 metrar og há tré í a.m.k. 4 metra fjarlægð frá lóðamörkum, nema nágrannar ákveði annað í sameiningu.
- Ef byggður er skjólveggur inni á lóð skal hann ekki vera hærri en 1,8 metrar, miðað við hæð frá jörðu. Hann skal staðsetja þannig að á tímabilinu frá vorjafndægum til haustjafndægra sé aldrei skuggavarp frá honum á helstu dvalarsvæði á nágrannalóð.
- Á lóðarmörkum sem snúa að götum, gatnamótum, innkeyrslum og/eða stígum má ekki hefta sjónlínur með girðingum eða gróðri. Hámarkshæð girðinga á slíkum stöðum er 1,2 metrar. Gróður og girðingar skal velja með það í huga. Við sérstakar aðstæður getur þurft að draga girðingar og gróður inn á lóð til að tryggja sjónlínur. Lóðarhafi ber ábyrgð á að gróður vaxi ekki fyrir sjónlínur vegfarenda.
- Þar sem lóðir liggja að jaðri opinna eða náttúrulegra svæða skal afmarka lóð með gróðri, grjóthleðslum eða með öðrum hætti sem fellur vel að hinu opna eða náttúrulega svæði. Ekki er leyfilegt að setja upp girðingar á slíkum lóðamörkum.

19. Útfærsla lóða

- Almennt gildir um útfærslu lóða að gætt sé í hvívetna að því að skerða ekki nýtingu á næstu lóðum. Hér er þó ekki átt við lítills háttar 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 lóðaruppráttur sem sýnir fyrirkomulag lóðar fylgja aðalupprátti. 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. 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.
- 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.

Sérbyli, rað- og parhús

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

27. Rafhleðslustæði

- Þar sem bílastæði eru skilgreind innan lóða er lóðarhöfum heimilt að nýta þau sem rafhleðslustæði. Upplýsingar um fjölda bílastæða á lóð eru birtar í skilmála um bílastæði og innkeyrslur.
- Heimilt er að koma fyrir rafhleðslustæðum innan skilmálaeiningarinnar á borgarlandi.
- Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar við gerð rafhleðslustæða.

28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

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

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 skipulagsyfirköld 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 hverfisverndun skilmálaeiningarinnar í gulum flokki vegna byggingarsögu og þess hversu heildstæð byggðin er. Öll hús innan skilmálaeiningarinnar eru sænsk timburhús úr einingum á einni hæð með háu risi sem reist voru til þess að bregðast við sérstökum húsnæðisvanda sem upp kom vegna eldgoss í Vestmannaeyjum árið 1973. Húsin eru öll sömu gerðar en hefur verið breytt á mismunandi hátt í tímans rás.
- Mikilvægt er að viðhalda heildarsvip skilmálaeiningarinnar við breytingar og viðbyggingar og virða sérkenni og byggðamynstur.
- 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 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
Keilufell 1	0	3	3	Keilufell 27	0	3	3
Keilufell 10	0	3	3	Keilufell 28	0	3	3
Keilufell 11	0	3	3	Keilufell 29	0	3	3
Keilufell 12	0	3	3	Keilufell 3	0	3	3
Keilufell 13	0	3	3	Keilufell 30	0	3	3
Keilufell 14	0	3	3	Keilufell 31	0	3	3
Keilufell 15	0	3	3	Keilufell 33	0	3	3
Keilufell 16	0	3	3	Keilufell 35	0	3	3
Keilufell 17	0	3	3	Keilufell 37	0	3	3
Keilufell 18	0	3	3	Keilufell 39	0	3	3
Keilufell 19	0	3	3	Keilufell 4	0	3	3
Keilufell 2	0	3	3	Keilufell 41	0	3	3
Keilufell 20	0	3	3	Keilufell 43	0	3	3
Keilufell 21	0	3	3	Keilufell 45	0	3	3
Keilufell 22	0	3	3	Keilufell 47	0	3	3
Keilufell 23	0	3	3	Keilufell 49	0	3	3
Keilufell 24	0	3	3	Keilufell 5	0	3	3
Keilufell 25	0	3	3	Keilufell 6	0	3	3
Keilufell 26	0	3	3	Keilufell 7	0	3	3

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls	Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Keilufell 8	0	3	3	Keilufell 9	0	3	3

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

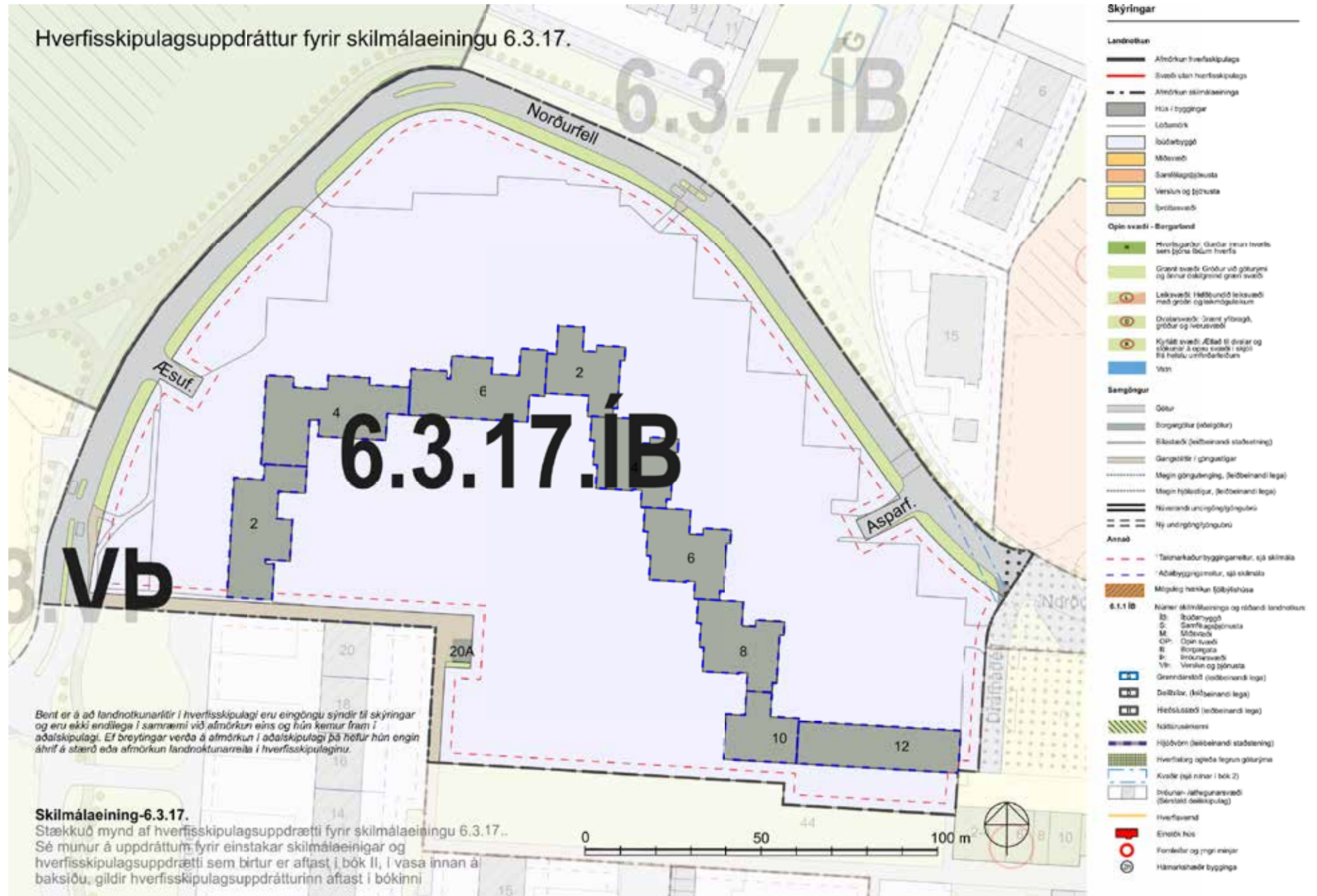
SKILMÁLAEINING

6.3.17

Breiðholt
Efra Breiðholt

Skilmálaeining
6.3.17 Aspar- og Æsufell





Skilmálaeining 6.3.17
Loftmynd sem sýnir
afmörkun
skilmálaeiningarinnar í
hverfinu.



Um skilmálaeiningu

– Í skilmálaeiningu 6.3.17 er íbúðabyggð. Engin þjónusta er innan hennar fyrir utan leikskóla sem starfræktur er í Asparfelli 10 á jarðhæð. Skilmálaeiningin afmarkast af Drafnarfelli til austurs, Norðurfelli til norðurs og vesturs og Þóru- og Yrsufelli til suðurs. Í skilmálaeiningunni eru einungis há hús 8–9 hæðir, öll sambyggð á einni lóð með aðkomu frá Norðurfelli um Aspar- og Æsufell inn á stór samfelld bílastæði norðan við húsin. Þessi byggð er afar áberandi efst í Breiðholtinu og mótar ásamt háum húsum í Hólunum mjög ásýnd og ímynd hverfisins. Skilmálaeiningin er fullbyggð. 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.*
 - *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 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.
- Asparfelli 10**
- Á jarðhæð hússins er heimilt að starfrækja leikskóla.

2. Húsagerðir

- Fjölbýlishús 8–9 hæðir. Atvinnuhúsnæði á hluta jarðhæða.
- Við Þórufell 20A er dreifistöð Veitna ohf. (27 m² - ein hæð).

3. Verslun og þjónusta

- Í skilmálaeiningunni er ekki skilgreint verslunar- eða þjónustuhúsnæði.

4. Fjölgun íbúða

- Heimilt er að útbúa nýjar íbúðir á jarðhæðum eða í kjöllum fjölbýlishúsa, þar sem aðstæður leyfa.
- 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

- Fjölgun íbúða

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 yfirferast í hverfisskipulag skal nýting þeirra vera svona:
 - a) Nýting skal vera innan byggingarreits eins og hann var afmarkaður í eldra deiliskipulagi. Upplýsingar um eldri byggingarreit er að finna á uppdrætti/ korti fyrir aftan. Uppdrátturinn sýnir skilmálaeininguna, lóðarmörk og eldri byggingarreit.
 - b) Nýting skal vera í samræmi við eldri skilmála, þ.m.t. þakform, þakhalla og önnur takmarkandi atriði sem fram koma í útskýringum fyrir aftan.

- *c) Fyrir samtengd hús, s.s. rað- og parhús og fjölbýlishús skulu breytingar hannaðar heildstætt.*
 - Í þeim tilfellum þar sem byggingarmagn húsa er meira en segir í skilmálum í yfirfærðu deiliskipulagi eða engar byggingarheimildir yfirfærast, gilda samþykktir aðaluppdrættir. Aftast í bók II er að finna skrá yfir deiliskipulag þaðan sem yfirfærðar byggingarheimildir flytjast.

Yfirlýsing byggingsheimilda

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

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Asparfell 2	** 2927 m ²	H	H26, H6	2927 m ²	0 m ²
Asparfell 2-12, Æsufell 2-6	1526 m ²	H	H26, H6	0 m ²	1526 m ²
Asparfell 4	** 3724 m ²	H	H26, H6	3724 m ²	0 m ²
Asparfell 6	** 3724 m ²	H	H26, H6	3724 m ²	0 m ²
Asparfell 8	** 3724 m ²	H	H26, H6	3724 m ²	0 m ²
Asparfell 10	** 2479 m ²	H	H26, H6	2479 m ²	0 m ²
Asparfell 12	** 4274 m ²	H	H26, H6	4274 m ²	0 m ²
Æsufell 2	** 4547 m ²	H	H26, H6	4547 m ²	0 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Æsufell 4	** 5534 m ²	H	H26, H6	5534 m ²	0 m ²
Æsufell 6	** 4574 m ²	H	H26, H6	4574 m ²	0 m ²

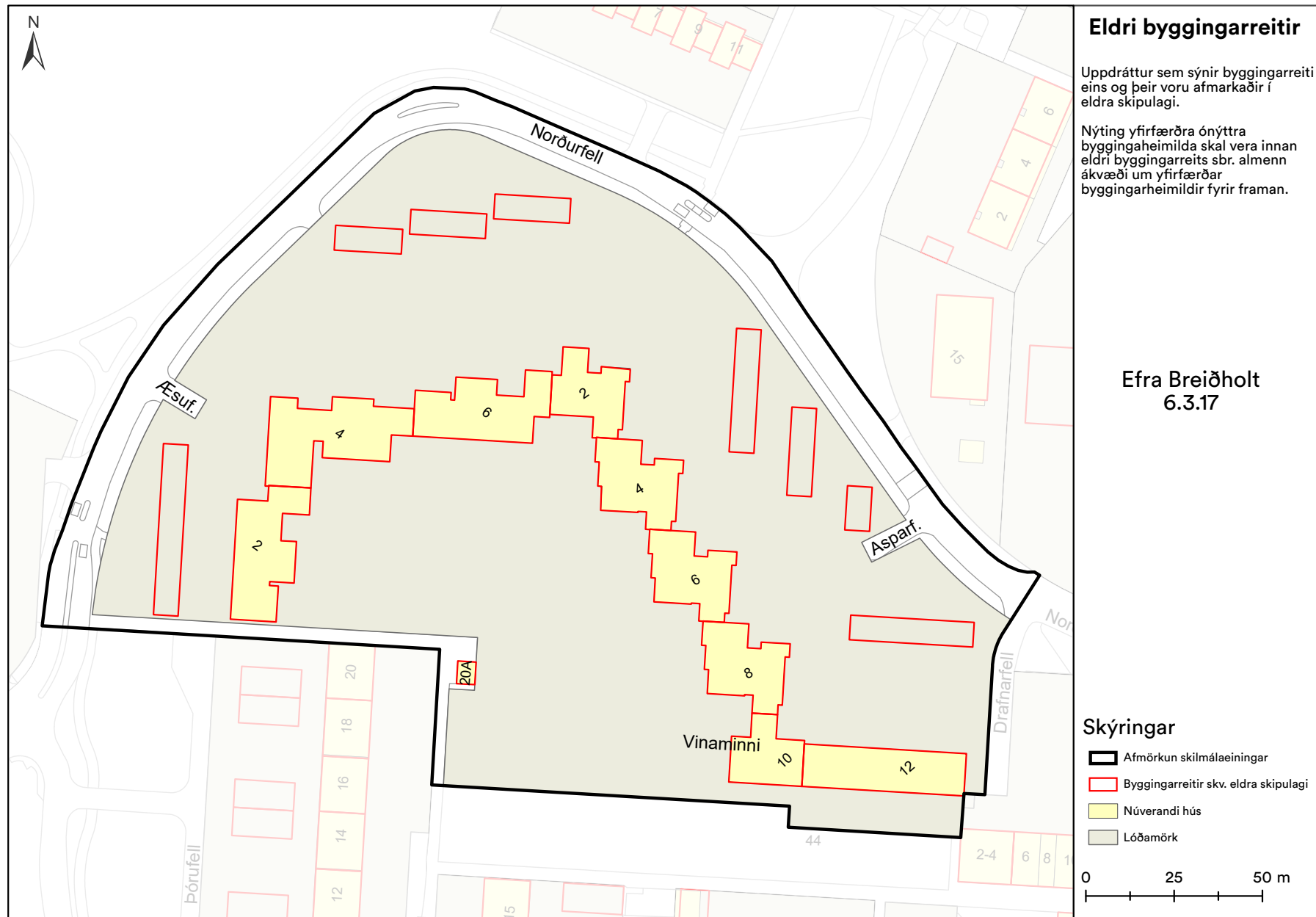


Aspar- og Æsufell - fjölbýlishús

– Á jarðhæð eru heimilaðar íbúðir að hluta og atvinnuhúsnæði að hluta.

SVALIR OG SVALALOKANIR HÚSAGERÐIR

– Fjölbýlishús á sjö hæðum.



Eldri byggingarreitir

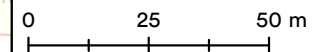
Uppdráttur sem sýnir byggingarreiti eins og þeir voru afmarkaðir í eldra skipulagi.

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

Efra Breiðholt
6.3.17

Skýringar

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



7. Viðbótarbyggingarheimildir

- Viðbyggingar eru ekki skilgreindar innan skilmálaeiningarinnar.

8. Nýbyggingar

- Innan skilmálaeiningarinnar eru ekki skilgreindar nýbyggingar.

9. Aðrar byggingar á lóð

- 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 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 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 hverfissskipulags 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.
- 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.
- Kvistir eru ekki heimilaðir.

Sjá leiðbeiningar

- Þakbreytingar

13. Útlitsbreytingar og viðhald

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

Sjá leiðbeiningar

- Svalir og útlitsbreytingar

14. Kjallari

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

Dreifistöð

- Kjallari er ekki heimilaður undir dreifistöð við Þórufell 20A.

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 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 tækniþúnaðar eins og loftnets, gervihnattadisks og reykháfs er 1,5 metrar upp fyrir hæstu brún þakflatar.
- Í fjöleignarhúsum þarf samþykki húsfunda/meðlóðarhafa fyrir uppsetningu á hvers konar tækjabúnaði á þaki og veggjum.

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

- 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 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 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 sérnotafllatar skal koma fram á samþykktum aðaluppdráttum eða mæliblöðum. Eigendur skulu annast sérfrágang og viðhald þeirra.
- Ekki er heimilt að ráðstafa sérnotafllötum 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.

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 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 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.

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.

- Dreifistöð Veitna ohf. er við Þórufell 20A.

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.
- 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 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
Asparfell 2-12, 6B, Æsufell 2-6	0	402	402

- 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. 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, 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.

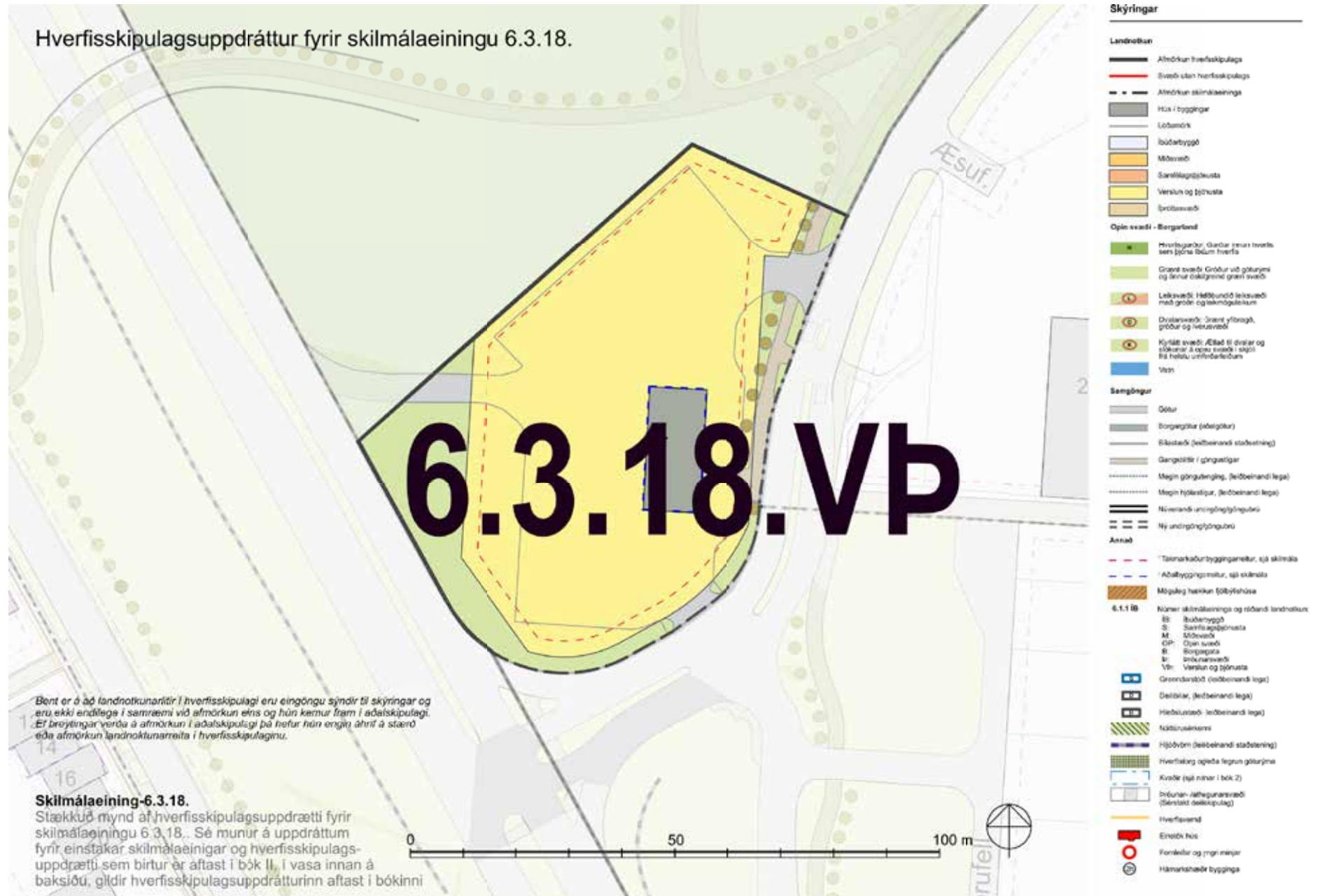
SKILMÁLAEINING

6.3.18

Breiðholt
Efra Breiðholt

Skilmálaeining
6.3.18 Suðurfell 4 - bensinstöð





Skilmálaeining 6.3.18
Loftmynd sem sýnir
afmörkun
skilmálaeiningarinnar í
hverfinu.



Um skilmálaeiningu

– Landnotkun í skilmálaeiningu 6.3.18 er skilgreind sem verslun og þjónusta skv. gildandi aðalskipulagi. Einingin nær yfir atvinnusvæði við rætur holtsins milli Efra- og Neðra-Breiðholts vestast í hverfinu milli Suðurfells og Breiðholtsbrautar. Innan einingarinnar er ein atvinnulóð. Aðkoma að einingunni er um Suðurfell.

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.*
 - *Heimilað verður að byggja sorpskýli, hjólaskýli og smáhýsi á lóð.*
 - *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

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

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

Suðurfell 4

– Bensinstöð, verslun og þjónusta.

2. Húsagerðir

– Einnar hæðar bensinstöð, verslun og þjónustubygging með skyggni yfir eldsneytisdælu.

3. Verslun og þjónusta

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

Sjá leiðbeiningar

➤ [Hverfiskjarnar](#)

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. skilmálalíð 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 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 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 – útlitun 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

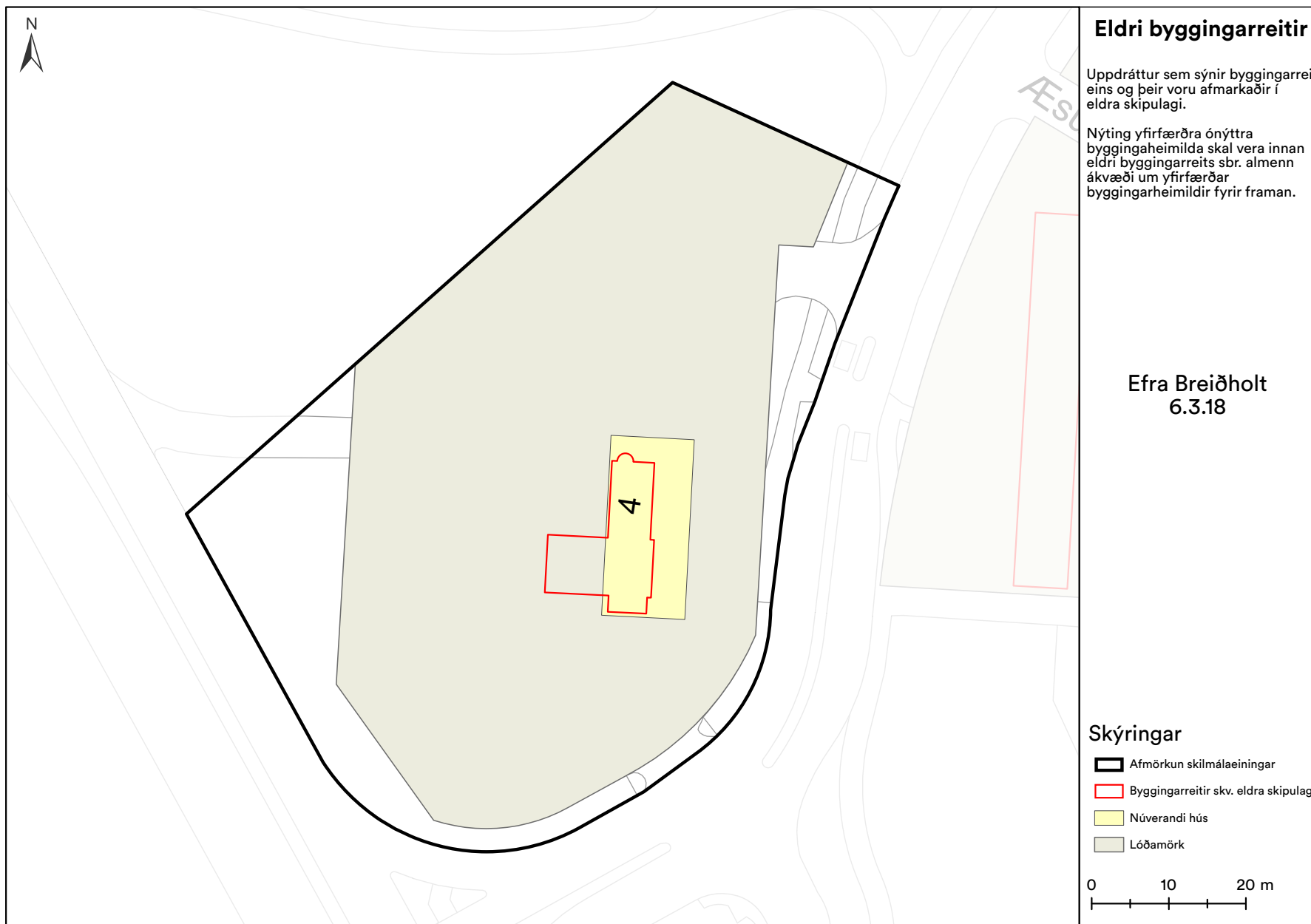
Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Suðurfell 4	** 310 m ²	AB	H26, H31	310 m ²	0 m ²

AB

Annað

Suðurfell 4 HÚSAGERÐIR

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

Aðalbyggingarreitur

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

Gjöld fyrir byggingarheimildir

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

11. Svalir og svalalokanir

- Ekki heimilað.

12. Þakgerð og frágangur þaks

- 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.

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 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 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.

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.

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 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

- 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.

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 endurvinnsluafni 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 endurvinnsluafna 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 næringarríki gróðurmold til baka í lóðina.

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

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 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

- 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
Suðurfell 4	0	14	14

- 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 verslunar- og þjónustuhúsnæði skal vera skv. bíla- og hjólastæðastefnu gildandi aðalskipulags Reykjavíkur.

39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir

- Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

40. Vindafar

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

Deiliskipulag fellt úr gildi

Upplýsingar um deiliskipulag sem fellt er úr gildi með hverfisSKIPULAGI

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

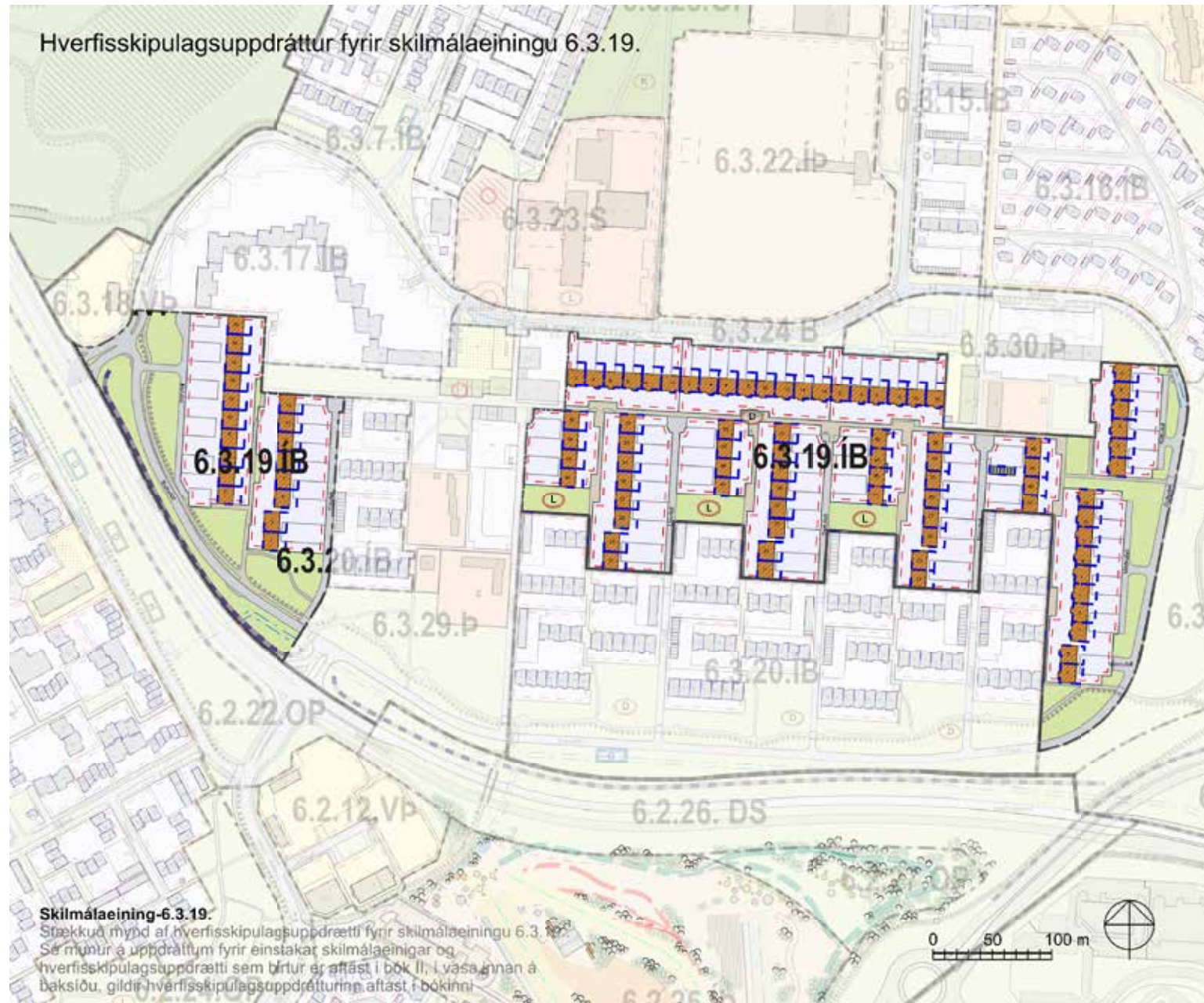
SKILMÁLAEINING

6.3.19

Breiðholt
Efra Breiðholt

Skilmálaeining
6.3.19 Fjölbylishús Fellum - F-I og K-Þ fell





Hverfisskipulagsuppdráttur fyrir skilmálaeiningu 6.3.19.

Skilmálaeining 6.3.19.
 Strækkun mynd af hverfisskipulagsuppdrætti fyrir skilmálaeiningu 6.3.19. Sér munur á uppdrættum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisskipulagsuppdrætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa ynnan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsuppdrættirnar aftast í bókinni.

Skýringar

Landnotkun

- Aftröskun hverfisskipulags
- Svæði utan hverfisskipulags
- Aftröskun skilmálaeininga
- Hús / byggingar
- Lóðamörk
- Íbúðarbyggð
- Mósvæði
- Samflagsþjónusta
- Versun og fjónasta
- Þróðsvæði

Ópin svæði - Borgarland

- Hvortíggjadar garðar innan hvarfs sem þjóna bánum hvarfs
- Grapt svæði: Gróður við götur og smærri búgræni grasi svæði
- Laksvæði: Hálfbundit leiksvæði með gróðu og leikmöguleikum
- Dvalarsvæði: Grænt yfirflöt, gróður og leiksvæði
- Kyrtill svæði: Eftað til dvalar og stöðunar á opnu svæði í skipti frá holltu umhverfi
- Vatn

Samgöngur

- Götur
- Borgargötur (búgötur)
- Stærðir (þéttbærandi staðsetning)
- Göngubrú / Göngugöngur
- Megin göngvegur (þéttbærandi lega)
- Megin hylstígur (þéttbærandi lega)
- Núverandi unngöngugöngur
- Ný unngöngugöngur

Aðrir

- Tálmörkun byggingarinnar, sjá skilmála
- Aðalbyggingarmörk, sjá skilmála
- Möguleg hertun fjölybiðshúsa

6.1.1 IB

Númer skilmálaeininga og ríðandi landnotkun

- IB: Íbúðarbyggð
- S: Samflagsþjónusta
- M: Mósvæði
- OP: Opin svæði
- B: Borgargata
- P: Þróðarsvæði
- V: Versun og fjónasta
- Grænt svæði (þéttbærandi lega)
- Deilubúur (þéttbærandi lega)
- Hléstöð (þéttbærandi lega)
- Náttúruvæðing
- Hjúðvörn (þéttbærandi staðsetning)
- Hverfisöng opnda legna götur
- Kvæði (sjá minur í bók 2)
- Stöðun- / afhugunarsvæði (Sérstakt deiliskipulag)
- Hverfisland
- Efnest hus
- Förskotir og tugi mörk
- Hámarkshæð bygginga

Skilmálaeining 6.3.19
Loftmynd sem sýnir
afmörkun
skilmálaeiningarinnar í
hverfinu.



Um skilmálaeiningu

– Í skilmálaeiningu 6.3.19 er íbúðabyggð og verslun og þjónusta. Skilmálaeiningin skiptist í tvö svæði. Annars vegar svæði suðvestast í hverfinu sem afmarkast af Breiðholtsbraut til suðvesturs, Norðurfelli til norðvesturs, lóðamörkum Æsu- og Asparfells til norðurs og Yrsufelli til austurs. Hins vegar svæði austan við hið fyrra sem afmarkast af Suðurfelli í austri og norðri, Völvu- og Eddufelli í vestri og raðhúsaloðum við Völvu-, Unu-, Torfu- og Rjúpufell í suðri. Í skilmálaeiningunni eru fjögurra hæða sambyggð fjölbýlishús, öll að mestu byggð eftir sömu teikningu. Aðkoma er frá Norður- og Suðurfelli. Skilmálaeiningin er 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.*
- *Heimild er gefin fyrir viðbótarhæð á fjölbýlishús ef lyftu er komið fyrir samhliða. Heimildin er háð samþykki meðlóðarhafa.*
- *Heimilað er að byggja tvær hæðir ofan á verslunarhúsnæði við lðufell 14.*
- *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 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 leyfissskyld.
- 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

- Fjölbýlishús á fjórum 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 kjöllumurum 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 almenningsrýmum, sbr. skilmálatálar 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 fjölbylishús 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 – útlístan á yfirfærðum heimildum. Útskýringar eru birtar fyrir aftan töflu
- H** Heimild – deiliskipulag sem fellt 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
Fannarfell 2	** 904 m ²	I	H26, H3	904 m ²	0 m ²
Fannarfell 2	136 m ²	I	H26, H3	0 m ²	136 m ²
Fannarfell 4	** 898 m ²	I	H26, H3	898 m ²	0 m ²
Fannarfell 4	136 m ²	I	H26, H3	0 m ²	136 m ²
Fannarfell 6	** 898 m ²	I	H26, H3	898 m ²	0 m ²
Fannarfell 6	136 m ²	I	H26, H3	0 m ²	136 m ²
Fannarfell 8	136 m ²	I	H26, H3	0 m ²	136 m ²
Fannarfell 8	** 898 m ²	I	H26, H3	898 m ²	0 m ²
Fannarfell 10	** 898 m ²	I	H26, H3	898 m ²	0 m ²
Fannarfell 10	136 m ²	I	H26, H3	0 m ²	136 m ²
Fannarfell 12	136 m ²	I	H26, H3	0 m ²	136 m ²
Fannarfell 12	** 898 m ²	I	H26, H3	898 m ²	0 m ²
Gyðufell 2	136 m ²	I	H26, H3	0 m ²	136 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Gyðufell 2	** 1069 m ²	I	H26, H3	1069 m ²	0 m ²
Gyðufell 4	** 924 m ²	I	H26, H3	924 m ²	0 m ²
Gyðufell 4	136 m ²	I	H26, H3	0 m ²	136 m ²
Gyðufell 6	** 924 m ²	I	H26, H3	924 m ²	0 m ²
Gyðufell 6	136 m ²	I	H26, H3	0 m ²	136 m ²
Gyðufell 8	** 924 m ²	I	H26, H3	924 m ²	0 m ²
Gyðufell 8	136 m ²	I	H26, H3	0 m ²	136 m ²
Gyðufell 10	136 m ²	I	H26, H3	0 m ²	136 m ²
Gyðufell 10	** 924 m ²	I	H26, H3	924 m ²	0 m ²
Gyðufell 12	** 924 m ²	I	H26, H3	924 m ²	0 m ²
Gyðufell 12	136 m ²	I	H26, H3	0 m ²	136 m ²
Gyðufell 14	136 m ²	I	H26, H3	0 m ²	136 m ²
Gyðufell 14	** 924 m ²	I	H26, H3	924 m ²	0 m ²
Gyðufell 16	136 m ²	I	H26, H3	0 m ²	136 m ²
Gyðufell 16	** 924 m ²	I	H26, H3	924 m ²	0 m ²
Iðufell 2	136 m ²	I	H26, H3	0 m ²	136 m ²
Iðufell 2	** 924 m ²	I	H26, H3	924 m ²	0 m ²
Iðufell 4	** 924 m ²	I	H26, H3	924 m ²	0 m ²
Iðufell 4	136 m ²	I	H26, H3	0 m ²	136 m ²
Iðufell 6	136 m ²	I	H26, H3	0 m ²	136 m ²
Iðufell 6	** 924 m ²	I	H26, H3	924 m ²	0 m ²
Iðufell 8	** 924 m ²	I	H26, H3	924 m ²	0 m ²
Iðufell 8	136 m ²	I	H26, H3	0 m ²	136 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó	Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
löufell 10	136 m ²	I	H26, H3	0 m ²	136 m ²	Möðrufell 7	136 m ²	I	H26, H3	0 m ²	136 m ²
löufell 10	** 924 m ²	I	H26, H3	924 m ²	0 m ²	Möðrufell 9	136 m ²	I	H26, H3	0 m ²	136 m ²
löufell 12	** 930 m ²	I	H26, H3	930 m ²	0 m ²	Möðrufell 9	** 875 m ²	I	H26, H3	875 m ²	0 m ²
löufell 12	136 m ²	I	H26, H3	0 m ²	136 m ²	Möðrufell 11	** 875 m ²	I	H26, H3	875 m ²	0 m ²
Kötlufell 1	** 882 m ²	I	H26, H3	882 m ²	0 m ²	Möðrufell 11	136 m ²	I	H26, H3	0 m ²	136 m ²
Kötlufell 1	136 m ²	I	H26, H3	0 m ²	136 m ²	Möðrufell 13	** 875 m ²	I	H26, H3	875 m ²	0 m ²
Kötlufell 3	** 875 m ²	I	H26, H3	875 m ²	0 m ²	Möðrufell 13	136 m ²	I	H26, H3	0 m ²	136 m ²
Kötlufell 3	136 m ²	I	H26, H3	0 m ²	136 m ²	Möðrufell 15	** 882 m ²	I	H26, H3	882 m ²	0 m ²
Kötlufell 5	136 m ²	I	H26, H3	0 m ²	136 m ²	Möðrufell 15	136 m ²	I	H26, H3	0 m ²	136 m ²
Kötlufell 5	** 876 m ²	I	H26, H3	876 m ²	0 m ²	Nönnufell 1	** 936 m ²	I	H26, H3	936 m ²	0 m ²
Kötlufell 7	136 m ²	I	H26, H3	0 m ²	136 m ²	Nönnufell 1	136 m ²	I	H26, H3	0 m ²	136 m ²
Kötlufell 7	** 876 m ²	I	H26, H3	876 m ²	0 m ²	Nönnufell 3	** 936 m ²	I	H26, H3	936 m ²	0 m ²
Kötlufell 9	** 876 m ²	I	H26, H3	876 m ²	0 m ²	Nönnufell 3	136 m ²	I	H26, H3	0 m ²	136 m ²
Kötlufell 9	136 m ²	I	H26, H3	0 m ²	136 m ²	Rjúpufell 21	** 884 m ²	I	H26, H3	884 m ²	0 m ²
Kötlufell 11	136 m ²	I	H26, H3	0 m ²	136 m ²	Rjúpufell 21	136 m ²	I	H26, H3	0 m ²	136 m ²
Kötlufell 11	** 882 m ²	I	H26, H3	882 m ²	0 m ²	Rjúpufell 23	136 m ²	I	H26, H3	0 m ²	136 m ²
Möðrufell 1	136 m ²	I	H26, H3	0 m ²	136 m ²	Rjúpufell 23	** 884 m ²	I	H26, H3	884 m ²	0 m ²
Möðrufell 1	** 882 m ²	I	H26, H3	882 m ²	0 m ²	Rjúpufell 25	** 892 m ²	I	H26, H3	892 m ²	0 m ²
Möðrufell 3	** 875 m ²	I	H26, H3	875 m ²	0 m ²	Rjúpufell 25	136 m ²	I	H26, H3	0 m ²	136 m ²
Möðrufell 3	136 m ²	I	H26, H3	0 m ²	136 m ²	Rjúpufell 27	136 m ²	I	H26, H3	0 m ²	136 m ²
Möðrufell 5	136 m ²	I	H26, H3	0 m ²	136 m ²	Rjúpufell 27	** 885 m ²	I	H26, H3	885 m ²	0 m ²
Möðrufell 5	** 875 m ²	I	H26, H3	875 m ²	0 m ²	Rjúpufell 29	136 m ²	I	H26, H3	0 m ²	136 m ²
Möðrufell 7	** 875 m ²	I	H26, H3	875 m ²	0 m ²	Rjúpufell 29	** 885 m ²	I	H26, H3	885 m ²	0 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Rjúpufell 31	136 m ²	I	H26, H3	0 m ²	136 m ²
Rjúpufell 31	** 885 m ²	I	H26, H3	885 m ²	0 m ²
Rjúpufell 33	136 m ²	I	H26, H3	0 m ²	136 m ²
Rjúpufell 33	** 885 m ²	I	H26, H3	885 m ²	0 m ²
Rjúpufell 35	** 892 m ²	I	H26, H3	892 m ²	0 m ²
Rjúpufell 35	136 m ²	I	H26, H3	0 m ²	136 m ²
Rjúpufell 42	** 870 m ²	I	H26, H3	870 m ²	0 m ²
Rjúpufell 42	136 m ²	I	H26, H3	0 m ²	136 m ²
Rjúpufell 44	** 869 m ²	I	H26, H3	869 m ²	0 m ²
Rjúpufell 44	136 m ²	I	H26, H3	0 m ²	136 m ²
Rjúpufell 46	** 869 m ²	I	H26, H3	869 m ²	0 m ²
Rjúpufell 46	136 m ²	I	H26, H3	149 m ²	0 m ²
Rjúpufell 48	** 869 m ²	I	H26, H3	869 m ²	0 m ²
Rjúpufell 48	136 m ²	I	H26, H3	0 m ²	136 m ²
Torfufell 21	136 m ²	I	H26, H3	0 m ²	136 m ²
Torfufell 21	** 855 m ²	I	H26, H3	855 m ²	0 m ²
Torfufell 23	136 m ²	I	H26, H3	0 m ²	136 m ²
Torfufell 23	** 855 m ²	I	H26, H3	855 m ²	0 m ²
Torfufell 25	136 m ²	I	H26, H3	0 m ²	136 m ²
Torfufell 25	** 829 m ²	I	H26, H3	829 m ²	0 m ²
Torfufell 27	** 822 m ²	I	H26, H3	822 m ²	0 m ²
Torfufell 27	136 m ²	I	H26, H3	0 m ²	136 m ²
Torfufell 29	** 822 m ²	I	H26, H3	822 m ²	0 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Torfufell 29	136 m ²	I	H26, H3	0 m ²	136 m ²
Torfufell 31	** 822 m ²	I	H26, H3	822 m ²	0 m ²
Torfufell 31	136 m ²	I	H26, H3	0 m ²	136 m ²
Torfufell 33	** 822 m ²	I	H26, H3	822 m ²	0 m ²
Torfufell 33	136 m ²	I	H26, H3	0 m ²	136 m ²
Torfufell 35	** 829 m ²	I	H26, H3	829 m ²	0 m ²
Torfufell 35	136 m ²	I	H26, H3	0 m ²	136 m ²
Torfufell 44	** 811 m ²	I	H26, H3	811 m ²	0 m ²
Torfufell 44	136 m ²	I	H26, H3	0 m ²	136 m ²
Torfufell 46	** 805 m ²	I	H26, H3	805 m ²	0 m ²
Torfufell 46	136 m ²	I	H26, H3	0 m ²	136 m ²
Torfufell 48	** 805 m ²	I	H26, H3	805 m ²	0 m ²
Torfufell 48	136 m ²	I	H26, H3	0 m ²	136 m ²
Torfufell 50	136 m ²	I	H26, H3	0 m ²	136 m ²
Torfufell 50	** 811 m ²	I	H26, H3	811 m ²	0 m ²
Unufell 21	136 m ²	I	H26, H3	0 m ²	136 m ²
Unufell 21	** 806 m ²	I	H26, H3	806 m ²	0 m ²
Unufell 23	136 m ²	I	H26, H3	0 m ²	136 m ²
Unufell 23	** 811 m ²	I	H26, H3	811 m ²	0 m ²
Unufell 25	** 811 m ²	I	H26, H3	811 m ²	0 m ²
Unufell 25	136 m ²	I	H26, H3	0 m ²	136 m ²
Unufell 27	** 800 m ²	I	H26, H3	800 m ²	0 m ²
Unufell 27	136 m ²	I	H26, H3	0 m ²	136 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó	Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Unufell 29	** 800 m ²	I	H26, H3	800 m ²	0 m ²	Völvufell 50	136 m ²	I	H26, H3	0 m ²	136 m ²
Unufell 29	136 m ²	I	H26, H3	0 m ²	136 m ²	Yrsufell 1	** 829 m ²	I	H26, H3	829 m ²	0 m ²
Unufell 31	** 810 m ²	I	H26, H3	810 m ²	0 m ²	Yrsufell 1	136 m ²	I	H26, H3	0 m ²	136 m ²
Unufell 31	136 m ²	I	H26, H3	0 m ²	136 m ²	Yrsufell 3	136 m ²	I	H26, H3	0 m ²	136 m ²
Unufell 33	** 800 m ²	I	H26, H3	800 m ²	0 m ²	Yrsufell 3	** 829 m ²	I	H26, H3	829 m ²	0 m ²
Unufell 33	136 m ²	I	H26, H3	0 m ²	136 m ²	Yrsufell 5	** 829 m ²	I	H26, H3	829 m ²	0 m ²
Unufell 35	** 806 m ²	I	H26, H3	806 m ²	0 m ²	Yrsufell 5	136 m ²	I	H26, H3	0 m ²	136 m ²
Unufell 35	136 m ²	I	H26, H3	0 m ²	136 m ²	Yrsufell 7	** 822 m ²	I	H26, H3	822 m ²	0 m ²
Unufell 44	** 811 m ²	I	H26, H3	811 m ²	0 m ²	Yrsufell 7	136 m ²	I	H26, H3	0 m ²	136 m ²
Unufell 44	136 m ²	I	H26, H3	0 m ²	136 m ²	Yrsufell 9	136 m ²	I	H26, H3	0 m ²	136 m ²
Unufell 46	136 m ²	I	H26, H3	0 m ²	136 m ²	Yrsufell 9	** 822 m ²	I	H26, H3	822 m ²	0 m ²
Unufell 46	** 805 m ²	I	H26, H3	805 m ²	0 m ²	Yrsufell 11	136 m ²	I	H26, H3	0 m ²	136 m ²
Unufell 48	** 805 m ²	I	H26, H3	805 m ²	0 m ²	Yrsufell 11	** 822 m ²	I	H26, H3	822 m ²	0 m ²
Unufell 48	136 m ²	I	H26, H3	0 m ²	136 m ²	Yrsufell 13	** 822 m ²	I	H26, H3	822 m ²	0 m ²
Unufell 50	** 811 m ²	I	H26, H3	811 m ²	0 m ²	Yrsufell 13	136 m ²	I	H26, H3	0 m ²	136 m ²
Unufell 50	136 m ²	I	H26, H3	0 m ²	136 m ²	Yrsufell 15	136 m ²	I	H26, H3	0 m ²	136 m ²
Völvufell 44	136 m ²	I	H26, H3	0 m ²	136 m ²	Yrsufell 15	** 829 m ²	I	H26, H3	829 m ²	0 m ²
Völvufell 44	** 892 m ²	I	H26, H3	892 m ²	0 m ²	Þórufell 2	** 855 m ²	I	H26, H3	855 m ²	0 m ²
Völvufell 46	** 885 m ²	I	H26, H3	885 m ²	0 m ²	Þórufell 2	136 m ²	I	H26, H3	0 m ²	136 m ²
Völvufell 46	136 m ²	I	H26, H3	0 m ²	136 m ²	Þórufell 4	** 848 m ²	I	H26, H3	848 m ²	0 m ²
Völvufell 48	** 885 m ²	I	H26, H3	885 m ²	0 m ²	Þórufell 4	136 m ²	I	H26, H3	0 m ²	136 m ²
Völvufell 48	136 m ²	I	H26, H3	0 m ²	136 m ²	Þórufell 6	** 848 m ²	I	H26, H3	848 m ²	0 m ²
Völvufell 50	** 892 m ²	I	H26, H3	892 m ²	0 m ²	Þórufell 6	136 m ²	I	H26, H3	0 m ²	136 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Þórufell 8	** 848 m ²	I	H26, H3	848 m ²	0 m ²
Þórufell 8	136 m ²	I	H26, H3	0 m ²	136 m ²
Þórufell 10	136 m ²	I	H26, H3	0 m ²	136 m ²
Þórufell 10	** 848 m ²	I	H26, H3	848 m ²	0 m ²
Þórufell 12	** 848 m ²	I	H26, H3	848 m ²	0 m ²
Þórufell 12	136 m ²	I	H26, H3	0 m ²	136 m ²
Þórufell 14	** 848 m ²	I	H26, H3	848 m ²	0 m ²
Þórufell 14	136 m ²	I	H26, H3	0 m ²	136 m ²
Þórufell 16	** 848 m ²	I	H26, H3	848 m ²	0 m ²
Þórufell 16	136 m ²	I	H26, H3	0 m ²	136 m ²
Þórufell 18	** 848 m ²	I	H26, H3	848 m ²	0 m ²
Þórufell 18	136 m ²	I	H26, H3	0 m ²	136 m ²
Þórufell 20	** 855 m ²	I	H26, H3	855 m ²	0 m ²
Þórufell 20	136 m ²	I	H26, H3	0 m ²	136 m ²

Fell - lyftulaus fjölbýlishús

- Inngangar skulu vera í húsin bæði frá gangstígum og bílastæðum, enda hafi báðir inngangar greiðan aðgang að stigahúsi.
- Íbúðum á neðstu hæð er ætlaður einkaafnotaréttur af reit utan við stofugluggann, sbr. mæliblöð.
- Gaflar skulu vera heilir, þó er heimilt að setja allt að 0,25 m² loftræstingaglugga, samrýmist það byggingarsamþykkt.

- Byggja má röð með sex bílageymslum utan við hvert stigahús.

- Heimilt er þó að byggja við Völvufell 44–50, Unufell 21–35, Torfufell 44–50, Rjúpufell 21–35 og 42–48, sjö skúra lengju, að lengd 20 m, ef eigandi jarðhæðar íbúðar óskar þess sérstaklega, enda skoðast sú ósk jafnframt sem yfirlýsing um að ekki sé gerð athugasemd við það að bílskúrsgafl færirist að húsinu um 2,8 m frá fyrri tilfelli.

- Bílageymslur skulu vera úr eldtraustu efni. Þak skal vera steinsteypt með grasi á.

SVALIR OG SVALALOKANIR

- Svalir mega standa 1.5m út fyrir byggingarlínu. Lengd svala er ekki takmörkuð, ef þær eru einungis á annari hlið hússins. Ef svalir eru á báðum hliðum hússins skulu þær á annari hliðinni ekki vera meira en 40% af lengd hússins.

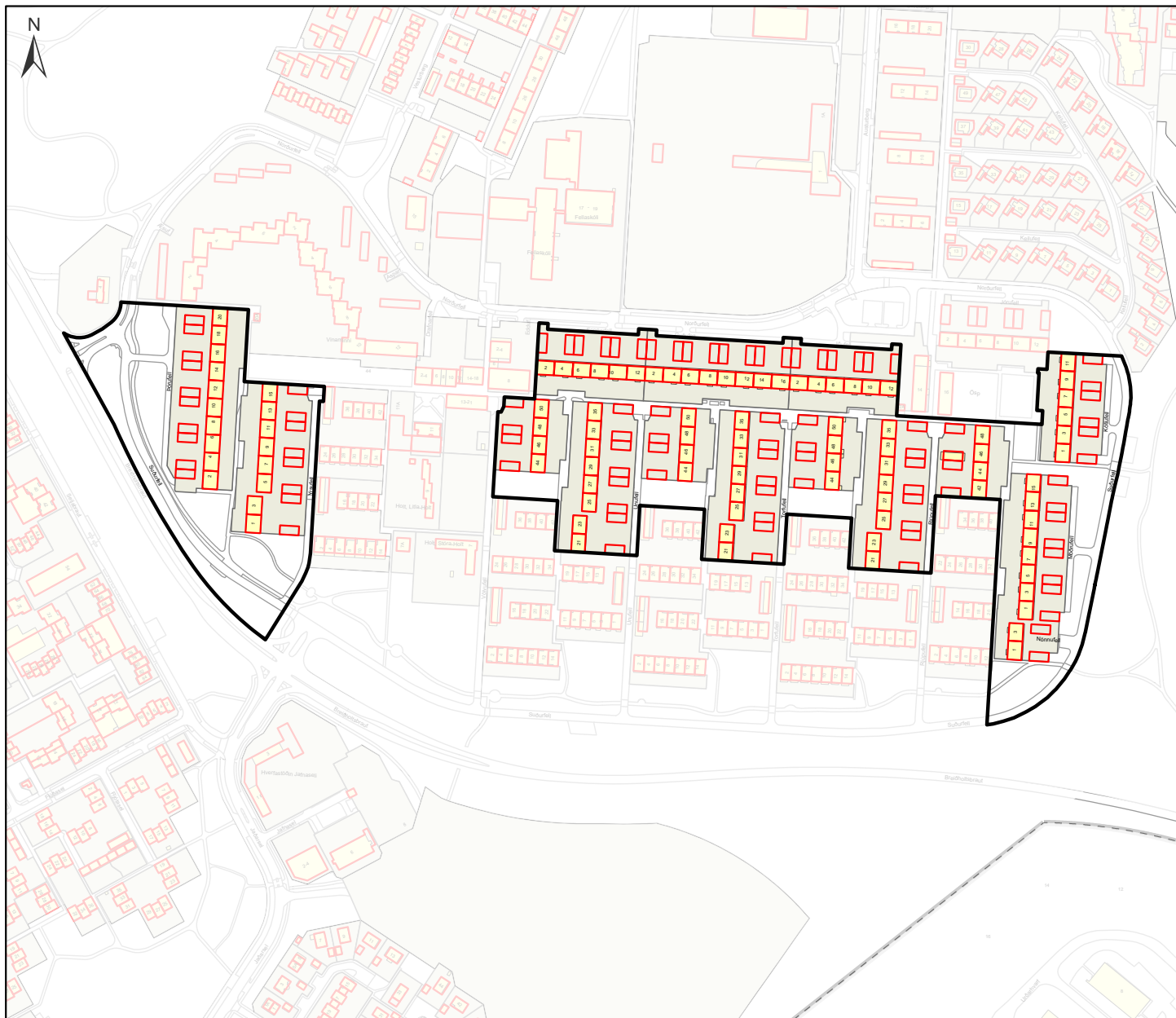
ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

- Þakform skal vera risþak.

- Þak skal að jafnaði ekki taka út fyrir byggingarlínu, nema ef gerð þess gerir kröfu til að standa út fyrir, þá má leyfa allt að 50cm brún á langhliðum húss og 10cm á göflum.

HÚSAGERÐIR

- Fjölbýlishús á þremur og hálfri hæð.



Eldri byggingarreitir

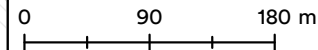
Uppdráttur sem sýnir byggingarreiti eins og þeir voru afmarkaðir í eldra skipulagi.

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

Efra Breiðholt 6.3.19

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 heimilud. 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.

Fjölbýlishús án lyftu

- Við öll fjölbýlishús, tveggja hæða eða hærri, 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 hærri 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.

Sjá leiðbeiningar

- [Fjölbýlishús án lyftu](#)

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 Fannarfell 8				370	56		
^A Fannarfell 6				370	56		
^A Fannarfell 2				367	56		
^A Fannarfell 4				370	56		
^A Fannarfell 12				370	56		
^A Fannarfell 10				370	56		
Fannarfell 2-12	5532	6210	1.12	2217	333	1.58	8760
^A Gyðufell 12				369	56		
^A Gyðufell 10				369	56		
^A Gyðufell 6				369	56		
^A Gyðufell 4				369	56		
^A Gyðufell 2				369	56		
^A Gyðufell 16				370	56		

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
^A Gyðufell 14				369	56		
^A Gyðufell 8				369	56		
Gyðufell 2-16	7382	8625	1.17	2953	443	1.63	12021
^A Iðufell 6				369	56		
^A Iðufell 2				369	56		
^A Iðufell 12				371	56		
^A Iðufell 10				369	56		
^A Iðufell 8				369	56		
^A Iðufell 4				369	56		
Iðufell 2-12	5532	6366	1.15	2216	332	1.61	8914
^A Kötlufell 7				369	56		
^A Kötlufell 5				374	57		
^A Kötlufell 3				368	56		
^A Kötlufell 1				372	56		
^A Kötlufell 11				366	55		
^A Kötlufell 9				369	56		
Kötlufell 1-11	5291	6083	1.15	2218	333	1.63	8634
^A Möðrufell 9				369	56		
^A Möðrufell 15				361	55		
^A Möðrufell 1				372	56		
^A Nönnufell 1				377	57		
^A Nönnufell 3				365	55		
^A Möðrufell 5				374	57		

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
^A Möðrufell 7				369	56		
^A Möðrufell 13				371	56		
^A Möðrufell 3				368	56		
^A Möðrufell 11				371	56		
Möðrufell 1-15, Nönnufell 1-3	9203	10246	1.11	3697	555	1.58	14498
^A Rjúpufell 35				353	53		
^A Rjúpufell 31				351	53		
^A Rjúpufell 33				352	53		
^A Rjúpufell 27				351	53		
^A Rjúpufell 21				353	53		
^A Rjúpufell 23				353	53		
^A Rjúpufell 25				353	53		
^A Rjúpufell 29				352	53		
Rjúpufell 21-35	7940	8180	1.03	2818	423	1.44	11421
^A Rjúpufell 46				351	53		
^A Rjúpufell 48				353	53		
^A Rjúpufell 44				353	53		
^A Rjúpufell 42				352	53		
Rjúpufell 42-48	3836	4021	1.05	1409	211	1.47	5641
^A Torfufell 25				363	55		
^A Torfufell 29				361	55		
^A Torfufell 31				363	55		
^A Torfufell 33				363	55		

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
^A Torfufell 35				363	55		
^A Torfufell 21				365	55		
^A Torfufell 23				363	55		
^A Torfufell 27				362	55		
Torfufell 21-35	7940	7744	0.98	2903	435	1.4	11082
^A Torfufell 44				363	55		
^A Torfufell 50				362	55		
^A Torfufell 48				361	55		
^A Torfufell 46				360	54		
Torfufell 44-50	3836	3776	0.98	1446	217	1.42	5439
^A Unufell 21				353	53		
^A Unufell 25				354	54		
^A Unufell 27				352	53		
^A Unufell 29				352	53		
^A Unufell 33				352	53		
^A Unufell 35				350	53		
^A Unufell 23				352	53		
^A Unufell 31				352	53		
Unufell 21-35	7940	7532	0.95	2817	423	1.36	10772
^A Unufell 48				349	53		
^A Unufell 44				354	54		
^A Unufell 46				352	53		
^A Unufell 50				353	53		

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
Unufell 44-50	3836	3776	0.98	1408	211	1.41	5395
^A Völvufell 46				352	53		
^A Völvufell 44				352	53		
^A Völvufell 50				353	53		
^A Völvufell 48				351	53		
Völvufell 44-50	3836	4098	1.07	1408	211	1.49	5717
^A Yrsufell 9				359	54		
^A Yrsufell 11				360	54		
^A Yrsufell 13				357	54		
^A Yrsufell 15				361	55		
^A Yrsufell 1				360	54		
^A Yrsufell 3				361	55		
^A Yrsufell 5				361	55		
^A Yrsufell 7				359	54		
Yrsufell 1-15	8116	7692	0.95	2878	432	1.36	11002
^A Þórufell 8				360	54		
^A Þórufell 12				360	54		
^A Þórufell 14				361	55		
^A Þórufell 16				360	54		
^A Þórufell 10				358	54		
^A Þórufell 18				358	54		
^A Þórufell 20				355	54		
^A Þórufell 2				360	54		

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
^A Þórufell 4				360	54		
^A Þórufell 6				361	55		
Þórufell 2-20	9592	9854	1.03	3593	539	1.46	13986

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 sérþýlishús. Þar sem þar- og raðhús standa á sameiginlegum lóðum er heimilt að byggja eitt smáhýsi á sérafnotareit hvers 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 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 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 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 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 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 hverfissskipulagsupprætti. 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 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.

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.

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 sérnotafletar skal koma fram á samþykktum aðaluppdráttum eða mæliblöðum. Eigendur skulu annast sérfrágang og viðhald þeirra.

- Ekki er heimilt að ráðstafa sérnotaflötum 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 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 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.
- 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.

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 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.

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.
- 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
Fannarfell 2-12	0	65	65	Torfufell 21-35	0	90	90
Gyðufell 2-16	0	84	84	Torfufell 44-50	0	42	42
lðufell 2-12	0	65	65	Unufell 21-35	0	87	87
Kötlufell 1-11	0	59	59	Unufell 44-50	0	42	42
Möðrufell 1-15, Nönnufell 1-3	0	101	101	Völvufell 44-50	0	42	42
Rjúpufell 21-35	0	87	87	Yrsufell 1-15	0	87	87
Rjúpufell 42-48	0	31	31	Þórufell 2-20	0	108	108

- 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 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, 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.

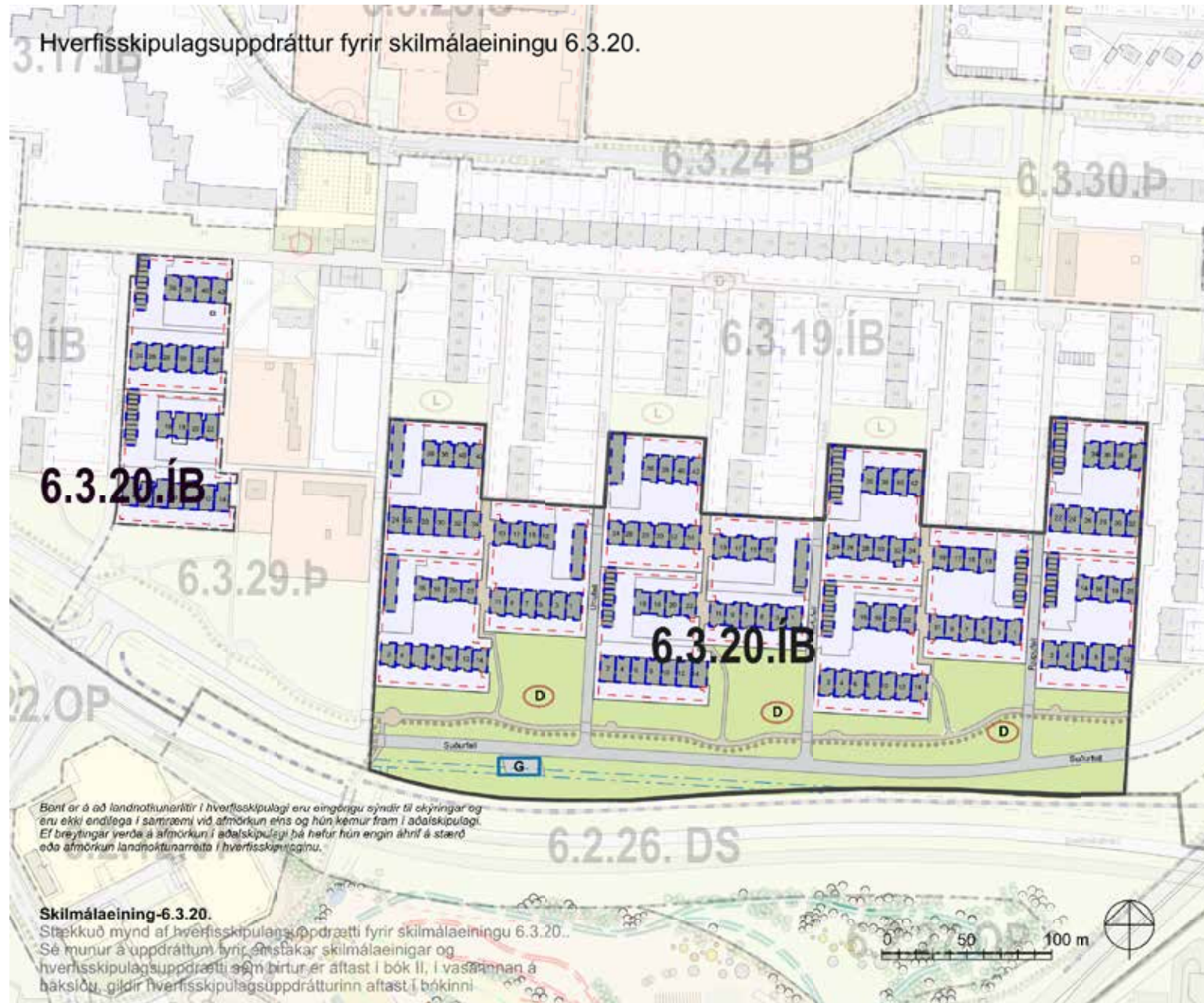
SKILMÁLAEINING

6.3.20

Breiðholt
Efra Breiðholt

Skilmálaeining
6.3.20 Yrsu-, Völvu-, Unu-, Torfu- og Rjúpufell - raðhús





Hverfisskipulagsuppdráttur fyrir skilmálaeiningu 6.3.20.

Bent er á að landnotunarréttir í hverfisskipulagi eru eingöngu sjnðir 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 landnotunarréttis í hverfisskipulaginu.

Skilmálaeining-6.3.20.
 Stærð mynd af hverfisskipulagsuppdráttu fyrir skilmálaeiningu 6.3.20..
 Sé munur á uppdráttum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisskipulagsuppdráttu þá er birtur er aftast í bók II, í vaxarannan á háksíðu, gildir hverfisskipulagsuppdrátturinn aftast í bókinni

- Skýringar**
- Landnotkun**
- Afmörkun hverfisskipulags
 - Svæði utan hverfisskipulags
 - - - Afmörkun skilmálaeininga
 - Hús / byggingar
 - Lotamörk
 - Búðarbyggð
 - Miðsvæði
 - Samfélagsþjónusta
 - Verkin og tjónusta
 - Þróttasvæði
- Opin svæði - Borgarsvæði**
- Hverfissvæði: Garðar innan hverss sem sjást á myndinni
 - Grótt svæði: Gróður við götur og í öðrum svæðum grótt svæði
 - Leikisvæði: Hæðbundin leikisvæði með gróðu- og leikmöguleikum
 - Dvalarsvæði: Grótt yfirgrótt, gróður og leikisvæði
 - Kyllit svæði: Eftað til dvalar og sökkunar á opnu svæði í skipti til heilna umhverfisbætur
 - Vatn
- Samböndur**
- Ödur
 - Borgargata (þéttgata)
 - Stöðastíð (leikisvæði staðsetning)
 - Gangastíðir / göngustígar
 - Meiri göngustígar (leikisvæði laga)
 - Meiri hjólastígar (leikisvæði laga)
 - Niðrandi undirgöngustígur
 - Ný undirgöngustígur
- Aðrir**
- - - Tilmælaður byggingarstærð, sjá skilmála
 - - - Aðalbyggingarmatur, sjá skilmála
 - Möguleg hestíkur (þéttisvæði)
- 6.1.1 IB**
- Númer skilmálaeininga og ríðandi landnotkun
 - IB: Búðarbyggð
 - S: Samfélagsþjónusta
 - M: Miðsvæði
 - OP: Opin svæði
 - II: Borgargata
 - IV: Inngangssvæði
 - V: Verkin og tjónusta
 - Gróttisvæði (leikisvæði laga)
 - Deilivör, (leikisvæði laga)
 - Hæðisvæði (leikisvæði laga)
 - Náttúruvæði
 - Hjólvör (leikisvæði laga)
 - Hverfisvör opnaðs legru götur
 - Kvæði (sjá númer í bók 2)
 - Íbúðun- / afhugunarsvæði (Sérstakt deiliskipulag)
 - Hverfisvæði
 - Einstök hús
 - Förskotlar og tign mörk
 - Hámarksstærð bygginga

Skilmálaeining 6.3.20
Loftmynd sem sýnir
afmörkun
skilmálaeiningarinnar í
hverfinu.



Um skilmálaeiningu

– Í skilmálaeiningu 6.3.20 er íbúðabyggð og opin svæði. Skilmálaeiningin skiptist í tvö svæði sem klofin eru í sundur af byggð sem stendur við vestanvert Völvufell (skilmálaeining 6.3.29). Vestari hluti einingarinnar er talsvert minni en sá austari og afmarkast af Yrsufelli til vesturs, göngustíg við Asparfell til norðurs, Völvufelli 7–11 til austurs og opnu svæði til suðurs. Austara svæðið afmarkast af Völvufelli til vesturs, fjölbýlishúsalóðum til norðurs, göngustíg milli Rjúpu- og Möðrufells til austurs og opnu svæði til suðurs. Í skilmálaeiningunni eru 26 raðhúsallengjur á 13 lóðum. Aðkoma að einingunni er frá Suðurfelli. Húsin eru öll á einni hæð og sums staðar kjallari. Skilmálaeiningin er fullbyggð og engar breytingar hafa verið gerðar á deiliskipulagi innan hennar.

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. Heimildir eru háðar samþykki meðlóðarhafa.*
- *Heimilað verður að byggja sorpgerði, hjólaskýli og smáhysi 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 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 víkja.*
- *Í leiðbeiningum hverfisskipulags er að finna nánari útlistun á skipulags- og byggingarskilmálum fyrir svæðið.*
- Ónýttað byggingarheimildir, sem fram koma í þeim deiliskipulagsáætlunum sem falla úr gildi með gildistöku hverfisskipulagsins, halda sér í skipulagsskilmálum hverfisskipulags.

1. Starfsemi

- 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

- Raðhús á einni hæð og sums staðar kjallari.

3. Verslun og þjónusta

- Í skilmálaeiningunni er ekki skilgreint verslunar- eða þjónustuhúsnæði.

4. Fjölgun íbúða

- Ekki er heimilt að fjölga íbúðum í núverandi húsum.

5. Lýðheilsa

- Til að stuðla að bættri lýðheilsu þarf að tryggja gott aðgengi um allt svæðið fyrir gangandi vegfarendur. Aðgengi þarf að vera sérstaklega gott að 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 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 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 byggisamráða

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

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Rjúpufell 1	* 144 m ²	J	H26, H5	126 m ²	18 m ²
Rjúpufell 1-19	** 231 m ²	J	H26, H5	231 m ²	0 m ²
Rjúpufell 2	* 144 m ²	J	H26, H30, H5	137 m ²	7 m ²
Rjúpufell 2-20	** 217 m ²	J	H26, H5	217 m ²	0 m ²
Rjúpufell 3	144 m ²	J	H26, H5	194 m ²	0 m ²
Rjúpufell 4	144 m ²	J	H26, H30, H5	136 m ²	8 m ²
Rjúpufell 5	144 m ²	J	H26, H5	124 m ²	20 m ²
Rjúpufell 6	* 144 m ²	J	H26, H30, H5	135 m ²	9 m ²
Rjúpufell 7	144 m ²	J	H26, H5	126 m ²	18 m ²
Rjúpufell 8	* 144 m ²	J	H26, H30, H5	136 m ²	8 m ²
Rjúpufell 9	144 m ²	J	H26, H5	124 m ²	20 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Rjúpufell 10	* 144 m ²	J	H26, H30, H5	136 m ²	8 m ²
Rjúpufell 11	* 144 m ²	J	H26, H5	126 m ²	18 m ²
Rjúpufell 12	* 144 m ²	J	H26, H30, H5	137 m ²	7 m ²
Rjúpufell 13	144 m ²	J	H26, H5	126 m ²	18 m ²
Rjúpufell 14	* 144 m ²	J	H26, H5	124 m ²	20 m ²
Rjúpufell 15	* 144 m ²	J	H26, H5	126 m ²	18 m ²
Rjúpufell 16	144 m ²	J	H26, H5	125 m ²	19 m ²
Rjúpufell 17	* 144 m ²	J	H26, H5	126 m ²	18 m ²
Rjúpufell 18	144 m ²	J	H26, H5	125 m ²	19 m ²
Rjúpufell 19	144 m ²	J	H26, H5	126 m ²	18 m ²
Rjúpufell 20	* 144 m ²	J	H26, H5	124 m ²	20 m ²
Rjúpufell 22	* 144 m ²	J	H26, H5	134 m ²	10 m ²
Rjúpufell 22-40	** 231 m ²	J	H26, H5	231 m ²	0 m ²
Rjúpufell 24	* 144 m ²	J	H26, H5	181 m ²	0 m ²
Rjúpufell 26	144 m ²	J	H26, H5	133 m ²	11 m ²
Rjúpufell 28	* 144 m ²	J	H26, H5	133 m ²	11 m ²
Rjúpufell 30	* 144 m ²	J	H26, H5	133 m ²	11 m ²
Rjúpufell 32	* 144 m ²	J	H26, H5	133 m ²	11 m ²
Rjúpufell 34	* 144 m ²	J	H26, H5	140 m ²	4 m ²
Rjúpufell 36	144 m ²	J	H26, H5	272 m ²	0 m ²
Rjúpufell 38	144 m ²	J	H26, H5	129 m ²	15 m ²
Rjúpufell 40	144 m ²	J	H26, H5	140 m ²	4 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Torfufell 1	144 m ²	J	H26, H5	125 m ²	19 m ²
Torfufell 1-19	** 237 m ²	J	H26, H5	237 m ²	0 m ²
Torfufell 2	* 144 m ²	J	H26, H5	137 m ²	7 m ²
Torfufell 2-22	** 231 m ²	J	H26, H5	231 m ²	0 m ²
Torfufell 3	* 144 m ²	J	H26, H5	124 m ²	20 m ²
Torfufell 4	* 144 m ²	J	H26, H5	137 m ²	7 m ²
Torfufell 5	144 m ²	J	H26, H5	128 m ²	16 m ²
Torfufell 6	144 m ²	J	H26, H5	129 m ²	15 m ²
Torfufell 7	144 m ²	J	H26, H5	128 m ²	16 m ²
Torfufell 8	* 144 m ²	J	H26, H5	137 m ²	7 m ²
Torfufell 9	* 144 m ²	J	H26, H5	128 m ²	16 m ²
Torfufell 10	* 144 m ²	J	H26, H5	137 m ²	7 m ²
Torfufell 11	144 m ²	J	H26, H5	125 m ²	19 m ²
Torfufell 12	144 m ²	J	H26, H5	137 m ²	7 m ²
Torfufell 13	144 m ²	J	H26, H5	129 m ²	15 m ²
Torfufell 14	144 m ²	J	H26, H5	137 m ²	7 m ²
Torfufell 15	* 144 m ²	J	H26, H5	124 m ²	20 m ²
Torfufell 16	* 144 m ²	J	H26, H5	137 m ²	7 m ²
Torfufell 17	* 144 m ²	J	H26, H5	124 m ²	20 m ²
Torfufell 18	144 m ²	J	H26, H5	138 m ²	6 m ²
Torfufell 19	144 m ²	J	H26, H5	125 m ²	19 m ²
Torfufell 20	144 m ²	J	H26, H5	138 m ²	6 m ²
Torfufell 22	* 144 m ²	J	H26, H5	138 m ²	6 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Torfufell 24	* 144 m ²	J	H26, H5	125 m ²	19 m ²
Torfufell 24-42	** 255 m ²	J	H26, H5	255 m ²	0 m ²
Torfufell 26	* 144 m ²	J	H26, H5	123 m ²	21 m ²
Torfufell 28	* 144 m ²	J	H26, H5	123 m ²	21 m ²
Torfufell 30	* 144 m ²	J	H26, H5	123 m ²	21 m ²
Torfufell 32	144 m ²	J	H26, H5	138 m ²	6 m ²
Torfufell 34	* 144 m ²	J	H26, H5	125 m ²	19 m ²
Torfufell 36	* 144 m ²	J	H26, H5	136 m ²	8 m ²
Torfufell 38	* 144 m ²	J	H26, H5	134 m ²	10 m ²
Torfufell 40	144 m ²	J	H26, H5	134 m ²	10 m ²
Torfufell 42	* 144 m ²	J	H26, H5	136 m ²	8 m ²
Unufell 1	* 144 m ²	J	H26, H5	137 m ²	7 m ²
Unufell 1-19	** 237 m ²	J	H26, H5	237 m ²	0 m ²
Unufell 2	144 m ²	J	H26, H5	137 m ²	7 m ²
Unufell 2-22	** 237 m ²	J	H26, H5	237 m ²	0 m ²
Unufell 3	* 144 m ²	J	H26, H5	137 m ²	7 m ²
Unufell 4	* 144 m ²	J	H26, H5	168 m ²	0 m ²
Unufell 5	* 144 m ²	J	H26, H5	202 m ²	0 m ²
Unufell 6	144 m ²	J	H26, H5	138 m ²	6 m ²
Unufell 7	144 m ²	J	H26, H5	202 m ²	0 m ²
Unufell 8	* 144 m ²	J	H26, H5	139 m ²	5 m ²
Unufell 9	* 144 m ²	J	H26, H5	176 m ²	0 m ²
Unufell 10	144 m ²	J	H26, H5	138 m ²	6 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó	Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Unufell 11	* 144 m ²	J	H26, H5	137 m ²	7 m ²	Völvufell 2-22	** 235 m ²	J	H26, H5	235 m ²	0 m ²
Unufell 12	* 144 m ²	J	H26, H5	138 m ²	6 m ²	Völvufell 4	* 144 m ²	J	H26, H5	118 m ²	26 m ²
Unufell 13	* 144 m ²	J	H26, H5	251 m ²	0 m ²	Völvufell 6	144 m ²	J	H26, H5	118 m ²	26 m ²
Unufell 14	* 144 m ²	J	H26, H5	137 m ²	7 m ²	Völvufell 8	144 m ²	J	H26, H5	118 m ²	26 m ²
Unufell 15	* 144 m ²	J	H26, H5	312 m ²	0 m ²	Völvufell 10	144 m ²	J	H26, H5	118 m ²	26 m ²
Unufell 16	* 144 m ²	J	H26, H5	125 m ²	19 m ²	Völvufell 12	144 m ²	J	H26, H5	118 m ²	26 m ²
Unufell 17	* 144 m ²	J	H26, H5	184 m ²	0 m ²	Völvufell 14	144 m ²	J	H26, H5	116 m ²	28 m ²
Unufell 18	144 m ²	J	H26, H5	124 m ²	20 m ²	Völvufell 16	* 144 m ²	J	H26, H5	115 m ²	29 m ²
Unufell 19	* 144 m ²	J	H26, H5	186 m ²	0 m ²	Völvufell 18	* 144 m ²	J	H26, H5	115 m ²	29 m ²
Unufell 20	144 m ²	J	H26, H5	124 m ²	20 m ²	Völvufell 20	* 144 m ²	J	H26, H5	115 m ²	29 m ²
Unufell 22	* 144 m ²	J	H26, H5	125 m ²	19 m ²	Völvufell 22	144 m ²	J	H26, H5	115 m ²	29 m ²
Unufell 24	* 144 m ²	J	H26, H5	254 m ²	0 m ²	Völvufell 24	* 144 m ²	J	H26, H5	179 m ²	0 m ²
Unufell 24-42	** 222 m ²	J	H26, H5	222 m ²	0 m ²	Völvufell 24-42	** 235 m ²	J	H26, H5	235 m ²	0 m ²
Unufell 26	* 144 m ²	J	H26, H5	126 m ²	18 m ²	Völvufell 26	144 m ²	J	H26, H5	133 m ²	11 m ²
Unufell 28	* 144 m ²	J	H26, H5	126 m ²	18 m ²	Völvufell 28	* 144 m ²	J	H26, H5	141 m ²	3 m ²
Unufell 30	144 m ²	J	H26, H5	126 m ²	18 m ²	Völvufell 30	* 144 m ²	J	H26, H5	143 m ²	1 m ²
Unufell 32	144 m ²	J	H26, H5	126 m ²	18 m ²	Völvufell 32	* 144 m ²	J	H26, H5	143 m ²	1 m ²
Unufell 34	* 144 m ²	J	H26, H5	127 m ²	17 m ²	Völvufell 34	* 144 m ²	J	H26, H5	130 m ²	14 m ²
Unufell 36	144 m ²	J	H26, H5	137 m ²	7 m ²	Völvufell 36	* 144 m ²	J	H26, H5	127 m ²	17 m ²
Unufell 38	144 m ²	J	H26, H5	135 m ²	9 m ²	Völvufell 38	144 m ²	J	H26, H5	126 m ²	18 m ²
Unufell 40	* 144 m ²	J	H26, H5	135 m ²	9 m ²	Völvufell 40	* 144 m ²	J	H26, H5	126 m ²	18 m ²
Unufell 42	* 144 m ²	J	H26, H5	137 m ²	7 m ²	Völvufell 42	144 m ²	J	H26, H5	134 m ²	10 m ²
Völvufell 2	* 144 m ²	J	H26, H5	120 m ²	24 m ²	Yrsufell 2	* 144 m ²	J	H26, H5	158 m ²	0 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Yrsufell 2-22	* * 238 m ²	J	H26, H5	238 m ²	0 m ²
Yrsufell 4	* 144 m ²	J	H26, H5	141 m ²	3 m ²
Yrsufell 6	* 144 m ²	J	H26, H5	157 m ²	0 m ²
Yrsufell 8	144 m ²	J	H26, H5	141 m ²	3 m ²
Yrsufell 10	144 m ²	J	H26, H5	157 m ²	0 m ²
Yrsufell 12	* 144 m ²	J	H26, H5	141 m ²	3 m ²
Yrsufell 14	* 144 m ²	J	H26, H5	158 m ²	0 m ²
Yrsufell 16	* 144 m ²	J	H26, H5	134 m ²	10 m ²
Yrsufell 18	* 144 m ²	J	H26, H5	132 m ²	12 m ²
Yrsufell 20	* 144 m ²	J	H26, H5	134 m ²	10 m ²
Yrsufell 22	* 144 m ²	J	H26, H5	134 m ²	10 m ²
Yrsufell 24	* 144 m ²	J	H26, H5	134 m ²	10 m ²
Yrsufell 24-42	* * 231 m ²	J	H26, H5	231 m ²	0 m ²
Yrsufell 26	144 m ²	J	H26, H5	134 m ²	10 m ²
Yrsufell 28	* 144 m ²	J	H26, H5	134 m ²	10 m ²
Yrsufell 30	* 144 m ²	J	H26, H5	134 m ²	10 m ²
Yrsufell 32	144 m ²	J	H26, H5	134 m ²	10 m ²
Yrsufell 34	144 m ²	J	H26, H5	134 m ²	10 m ²
Yrsufell 36	144 m ²	J	H26, H5	131 m ²	13 m ²
Yrsufell 38	144 m ²	J	H26, H5	131 m ²	13 m ²
Yrsufell 40	* 144 m ²	J	H26, H5	129 m ²	15 m ²
Yrsufell 42	144 m ²	J	H26, H5	131 m ²	13 m ²

J

Yrsu-, Völvu-, Unu-, Torfu- og Rjúpufell - raðhús

- Hámarksstærð byggingarreitar raðhúsa er 9m x 16 m.
- Vegg hæð og rennuhæð skal vera mest 3,0 m yfir gólf.

Annað

- Heimilt er að byggja geymslur (hjalla), norðan við íbúðarhúsin, samkvæmt samþykktum uppdráttum.
- Sameiginleg leiksvæði og gönguleiðir eru á milli húsanna, sbr. mæliblöð.

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

- Þök skulu halla til beggja hliða og hafa þakhallann 1:7.
- Þök geymslna og skýla skulu vera einhalla.
- Þakhæð geymslna við gangstíg skal vera mest 2,1 m yfir gangstíg.

HÚSAGERÐIR

- Raðhús á einni hæð ásamt bílageymslu í stakstæðri lengju.



Eldri byggingarreitir

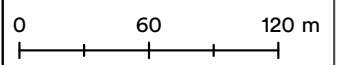
Uppdráttur sem sýnir byggingarreiti eins og þeir voru afmarkaðir í eldra skipulagi.

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

Efra Breiðholt 6.3.20

Skýringar

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



7. Viðbótarbyggingarheimildir

- Í töflunni að aftan eru birtar viðbótarbyggingarheimildir fyrir viðbyggingar og ofanábyggingar á þegar byggð hús í skilmálaeiningunni og einnig stakstæð hús á lóðum einbýlishúsa þar sem þau eru heimiluð. Einnig koma fram viðbótarbyggingarheimildir vegna nýbygginga þar sem á við. Nánar er fjallað um nýbyggingar í sérstökum skilmálalið.
- Viðbótarbyggingarheimildirnar sem hér koma fram bætast við ónýttar byggingarheimildir, ef einhverjar eru, sbr. skilmálalið að framan um yfirfærðar byggingarheimildir.
- Við hönnun og útfærslu stakstæðs húss og ofaná- og viðbyggingar skal huga að skuggavarpí á helstu íverusvæði á lóð og nágrenni, svo sem útirými í mikilli notkun, svalir og/eða palla.
- Viðbætur (viðbyggingar, ofanábyggingar og stakstæð hús á lóðum einbýlishúsa) skulu falla vel að efnisvali, formi og hlutföllum núverandi byggingar. Vanda skal efnisval og horfa til efniseiginleika, útlits, áferðar og endingar. Sjá nánar leiðbeiningar hverfisskipulags um viðeigandi húsagerð.
- Nýting viðbótarbyggingarheimilda skal vera innan byggingarreits, sbr. skilmálalið um byggingarreiti og gjöld, og skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimild er nýtt.
- Samráð skal haft við Veitur ohf. ef um breytingar á fráveitulögnum er að ræða. Meginreglan er sú að færsla á lögnum er á kostnað lóðarhafa.
- Í töflunni að aftan eru birtar upplýsingar um hámarksviðbótarbyggingarheimild, nýtt hámark nýtingarhlutfalla og hámarksbyggingarmagn á lóð.
- Skv. heimild í skilmála um Ósamþykktar framkvæmdir er heimilt að sækja um byggingarleyfi fyrir ósamþykktum rýmum sem stækkar ekki umfang hússins frá samþykktum aðaltekningum og hækkar við það heimilað nýtingarhlutfall lóðarinnar til samræmis við nýtinguna. Ekki þarf að breyta hverfisskipulagi ef stækkunin uppfyllir 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

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 Rjúpufell 1-19	4663	* 1671 m ²	0.36	200	30	0.41	1901
T Rjúpufell 2-20	4580	* 1657 m ²	0.36	200	30	0.41	1887
T Rjúpufell 22-40	4580	* 1759 m ²	0.38	200	30	0.43	1989
T Torfufell 1-19	4663	* 1677 m ²	0.36	200	30	0.41	1907
T Torfufell 24-42	4618	* 1695 m ²	0.37	200	30	0.42	1925
T Unufell 1-19	4663	* 2161 m ²	0.46	200	30	0.51	2391
T Unufell 2-22	4872	* 1821 m ²	0.37	220	33	0.43	2074
T Unufell 24-42	4618	* 1662 m ²	0.36	200	30	0.41	1892

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
T Völvufell 2-22	4872	* 1819 m ²	0.37	220	33	0.43	2072
T Völvufell 24-42	4618	* 1675 m ²	0.36	200	30	0.41	1905
T Yrsufell 2-22	5054	* 1825 m ²	0.36	220	33	0.41	2078
T Yrsufell 24-42	4691	* 1671 m ²	0.36	200	30	0.41	1901

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 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

– Ekki heimilað.

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 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 hverfissskipulagsuppdrætti. 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 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.

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

- 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, áðgerðir á lóð o.s.frv. og hvernig viðkomandi áðgerðir mæta kröfum um hljóðstig við byggingar og á útsvæðum, sbr. ákvæði í byggingarreglugerð og leiðbeiningar Mannvirkjastofnunar um hljóðvist.

24. Loftgæði

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

25. Kvaðir

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

- Hönnun og frágangur bygginga og lóða
- Tímabundnar ráðstafanir á lóð eða starfsemi
 - Allar heimildir sem yfirfærðar eru í hverfisskipulag úr eldra deiliskipulagi, þ.m.t. kvaðir, koma fram í skilmálalið um yfirfærðar byggingarheimildir. Auk þess geta tiltekna kvaðir verið endurtekna í öðrum skilmálaliðum hverfisskipulags eftir því sem við á.
 - Stofnlagnir Veitna liggja um skilmálaeininguna. Á 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.

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 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

- 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 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
Rjúpufell 1-19	0	15	15	Unufell 2-22	0	16	16
Rjúpufell 2-20	0	15	15	Unufell 24-42	0	15	15
Rjúpufell 22-40	0	15	15	Völvufell 2-22	0	16	16
Torfufell 1-19	0	17	17	Völvufell 24-42	0	15	15
Torfufell 2-22	0	18	18	Yrsufell 2-22	0	16	16
Torfufell 24-42	0	15	15	Yrsufell 24-42	0	15	15
Unufell 1-19	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.
- Heimilt er að afmarka stórbílastæði við Suðurfell með girðingu/hliði og setja reglur um nýtingu þeirra, m.a. um gjaldtöku. Heimild fyrir stórbílastæðum er tímabundin ráðstöfun og er miðað við að þau muni víkja.

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.

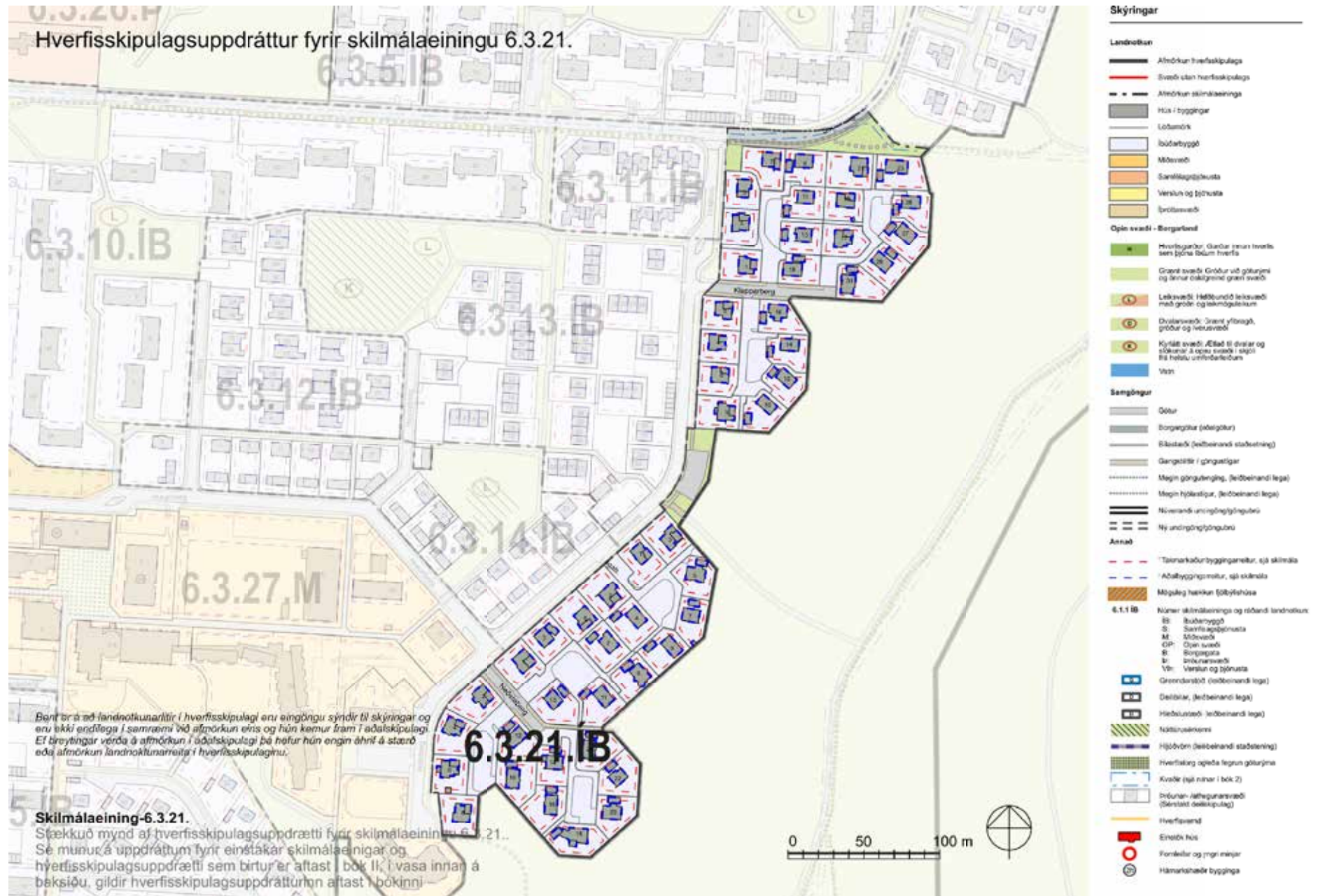
SKILMÁLAEINING

6.3.21

Breiðholt
Efra Breiðholt

Skilmálaeining
6.3.21 Klappar-, Lága- og Neðstaber





Skilmálaeining 6.3.21

Loftmynd sem sýnir
afmörkun
skilmálaeiningarinnar í
hverfinu.



Um skilmálaeiningu

– Í skilmálaeiningu 6.3.21 er eingöngu íbúðabyggð. Einingin liggur austast í hverfinu og afmarkast af Hólabergi til austurs, Suðurhólum til norðurs og af opnu svæði Elliðaárdals til annarra átta. Aðkoman að íbúðargötum einingarinnar er um Hólabergr. Byggðin einkennist af einbýlishúsum á tveimur hæðum eða þremur þöllum sem standa við botnlangagötur og aðlaga sig vel að landinu. Nokkrar breytingar hafa verið gerðar á deiliskipulagi innan einingarinnar vegna lóðastækkana og byggingar sólskála.

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 sorpgerði, 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 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 víkja.

- *Í leiðbeiningum hverfisskipulags er að finna nánari útlitun 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. 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 tveimur hæðum eða þremur pöllum.

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 almenningrýma þarf að huga að þörfum allra, sérstaklega barna, ungmenna og hreyfihamlaðra.

- Lýsing og hönnun mannvirkja, gróðurs og annarra innviða í almenningrýmum 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. 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** Yfirlýst byggisarmagn (m²) úr eldra deiliskipulagi
- Ú** Útskýring – útlístan á yfirlýðum heimildum. Útskýringar eru birtar fyrir aftan töflu
- H** Heimild – deiliskipulag sem felld er úr gildi þaðan sem byggisarmagn yfirlýst
- B** Brúttóflatarmál (m²) núverandi byggis
- Ó** Ónýtt byggisarmagn (m²) sem yfirlýst úr eldra deiliskipulagi
- * Óstaðfest tala
- ** Byggt yfirlýst, þarfnast staðfestingar

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Klapparberg 1	** 244 m ²	U	H25, H17	244 m ²	0 m ²
Klapparberg 2	** 200 m ²	U	H25, H17	200 m ²	0 m ²
Klapparberg 3	** 238 m ²	U	H25, H17	238 m ²	0 m ²
Klapparberg 4	** 244 m ²	U	H25, H17	244 m ²	0 m ²
Klapparberg 5	** 211 m ²	U	H25, H17	211 m ²	0 m ²
Klapparberg 6	** 240 m ²	U	H25, H17	240 m ²	0 m ²
Klapparberg 7	** 236 m ²	U	H25, H64, H17	236 m ²	0 m ²
Klapparberg 8	** 278 m ²	U	H25, H17	278 m ²	0 m ²
Klapparberg 9	** 207 m ²	T	H25, H17	207 m ²	0 m ²
Klapparberg 10	** 203 m ²	T	H25, H17	203 m ²	0 m ²
Klapparberg 11	** 199 m ²	T	H25, H17	199 m ²	0 m ²
Klapparberg 12	232 m ²	T	H25, H44, H17	208 m ²	24 m ²
Klapparberg 13	** 193 m ²	T	H25, H17	193 m ²	0 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Klapparberg 14	** 203 m ²	T	H25, H17	203 m ²	0 m ²
Klapparberg 15	** 228 m ²	T	H25, H17	228 m ²	0 m ²
Klapparberg 16	** 228 m ²	T	H25, H17	228 m ²	0 m ²
Klapparberg 17	** 254 m ²	U	H25, H17	254 m ²	0 m ²
Klapparberg 19	** 178 m ²	U	H25, H17	178 m ²	0 m ²
Klapparberg 21	** 196 m ²	U	H25, H17	196 m ²	0 m ²
Klapparberg 23	** 151 m ²	T	H25, H20, H17	151 m ²	0 m ²
Klapparberg 25	** 228 m ²	T	H25, H20, H17	228 m ²	0 m ²
Klapparberg 27	** 220 m ²	T	H25, H17	220 m ²	0 m ²
Klapparberg 29	** 227 m ²	T	H25, H17	227 m ²	0 m ²
Klapparberg 31	** 206 m ²	T	H25, H17	206 m ²	0 m ²
Lágaber 1	** 178 m ²	U	H25, H17	178 m ²	0 m ²
Lágaber 2	** 188 m ²	U	H25, H17	188 m ²	0 m ²
Lágaber 3	** 258 m ²	U	H25, H17	258 m ²	0 m ²
Lágaber 4	** 217 m ²	T	H25, H17	217 m ²	0 m ²
Lágaber 5	** 256 m ²	T	H25, H17	256 m ²	0 m ²
Lágaber 7	** 197 m ²	T	H25, H17	197 m ²	0 m ²
Lágaber 9	** 236 m ²	T	H25, H17	236 m ²	0 m ²
Neðstaber 1	** 307 m ²	U	H25, H17	307 m ²	0 m ²
Neðstaber 2	** 305 m ²	U	H25, H17	305 m ²	0 m ²
Neðstaber 3	** 195 m ²	U	H25, H17	195 m ²	0 m ²
Neðstaber 4	** 194 m ²	U	H25, H17	194 m ²	0 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Neðstaber 5	** 238 m ²	U	H25, H17	238 m ²	0 m ²
Neðstaber 6	** 191 m ²	U	H25, H17	191 m ²	0 m ²
Neðstaber 7	** 211 m ²	T	H25, H17	211 m ²	0 m ²
Neðstaber 8	** 263 m ²	U	H25, H17	263 m ²	0 m ²
Neðstaber 9	** 299 m ²	T	H25, H17	299 m ²	0 m ²
Neðstaber 10	251 m ²	T	H25, H45, H17	251 m ²	0 m ²
Neðstaber 11	** 197 m ²	T	H25, H17	197 m ²	0 m ²
Neðstaber 12	** 214 m ²	T	H25, H17	214 m ²	0 m ²
Neðstaber 13	** 181 m ²	T	H25, H17	181 m ²	0 m ²
Neðstaber 14	** 202 m ²	T	H25, H17	202 m ²	0 m ²
Neðstaber 16	** 208 m ²	T	H25, H17	208 m ²	0 m ²
Neðstaber 18	300 m ²	T	H25, H41, H17	303 m ²	0 m ²
Neðstaber 20	** 245 m ²	T	H25, H17	245 m ²	0 m ²
Neðstaber 22	** 164 m ²	T	H25, H17	164 m ²	0 m ²
Neðstaber 24	** 217 m ²	T	H25, H17	217 m ²	0 m ²

T

Klappar-, Lága- og Neðstaber - einbýlishús

Hámarksgrunnflötur einbýlishúss 8,5 × 12,5 m	106 m ²
Hámarksstærð bílageymslu	30 m ²
Rúmmál yfir uppgefnum gólfkóta á hæðarblaði skal vera að hámarki	680 m ³

Hámarkshæð langveggja yfir uppgefnum gólfkóta á hæðarblaði

3 m

Hámarkshæð mænis yfir gólfkóta

74 m

– Húsagerð A samkvæmt eldri skilmálum.

– Sameignarlóð þyrpingar eru bílastæði gesta, akfær gangstígur og leiksvæði.

– Svæðisfélag/lóðarfélag heldur utan um sameignarlóð þyrpingar kostar og annast allan rekstur lóðarinnar. Reykjavíkurborg greiðir þó rekstur og viðhald lýsingar.

– Rekstur og viðhald greiðast að jöfnu af öllum lóðarþyrpingar óháð stærð íbúðar eða notkun hennar á svæðinu.

– Svæðið sem tilheyrir hverri þyrpingu skiptist í einbýlishúsalóðir, og sameignarlóð þyrpingar.

– Um svæðisfélag gildir sömu reglur og um húsfélög í fjölbýlishúsum eftir því sem við á, þó skal aðild hvernar lóðar innan hvers félags vera jöfn.

– Ekki er heimilt að selja bílskúr eða aðra aukabyggingu frá því íbúðarhúsi, sem byggingin á að tilheyra samkvæmt samþykktu skipulagi.

BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR

– Bílastæði gesta eru við innkeyrslu á lóð. Bílgeymslur og einkastæði eru inni á einkalóðum. Akstur að einkalóðum fer um gangstíg þyrpingarinnar.

– Hvorki gangstíg né leiksvæði þyrpingarinnar má nota sem bílastæði.

HÚSAGERÐIR

– Einbýlishús með nýtanlegri rishæð ásamt sérstæðri bílageymslu.

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

– Mænisþak með þakhalla 30–45°.

– Þak bílageymslu skal vera mænisþak með 15–30° halla.

– Kvistir á þaki mega vera allt að 40% af húslengd.

Klapparberg 12

- Rúmmál húss skal ekki vera meira en 680m³ yfir uppgefnum gólfkóta á hæðarblaði.
- Heimild er fyrir einnar hæðar sólstofu á steiptum grunni við suðurgaffl hússins.

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

- Heimilt er að hafa þak sólstofu flatt.

Neðstaber 10

- Heimilt er að byggja einnar hæðar sólstofu á steiptum grunni við suðurgaffl hússins.
- Rúmmál húss skal ekki vera meira en 680m³ yfir uppgefnum gólfkóta á hæðarblaði.

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

- Hámarksþakhalli sólstofu allt að 15°

Neðstaber 18

- Glerskáli, heildarbyggingarmagn.
- Heimilt er að byggja glerskála sunnan hússins ásamt verönd með heitum potti.
- Skjólgerðing skal vera að hámarki 1,5 m.
- Nýtingarhlutfall lóðar er 0,4.

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

- Þakhalli glerskála skal fylgja þakhalla hússins.

**Klappar-, Lága- og Neðstaber - einbýlishús**

Grunnflötur húss má vera allt að 10m x 12 m	120 m ²
Hámarksrúmmál yfir miðlínu lóðar, sbr. hæðarblað	610 m ²

- Húsagerð B samkvæmt eldri skilmálum.

- Vegghæð langveggja á einni hæð má vera allt að 3,2 m yfir miðlínu lóðar, sbr. hæðarblað.

- Vegghæð langhlíða á tveimur hæðum má vera allt að 5,5 m yfir uppgefnum gólfkóta.

- Sameignarlóð þyrpingar eru bílastæði gesta, akfær gangstígur og leiksvæði.

- Svæðisfélag/lóðarfélag heldur utan um sameignarlóð þyrpingar kostar og annast allan rekstur lóðarinnar. Reykjavíkurborg greiðir þó rekstur og viðhald lýsingar.

- Rekstur og viðhald greiðast að jöfnu af öllum lóðarþyrpingar óháð stærð íbúðar eða notkun hennar á svæðinu.

- Svæðið sem tilheyrir hverri þyrpingu skiptist í einbýlishúsalóðir, og sameignarlóð þyrpingar.

- Um svæðisfélag gildir sömu reglur og um húsfélög í fjölbýlishúsum eftir því sem við á, þó skal aðild hverrar lóðar innan hvers félags vera jöfn.

- Ekki er heimilt að selja bílskúr eða aðra aukabyggingu frá því íbúðarhúsi, sem byggingin á að tilheyra samkvæmt samþykktu skipulagi.

Bílageymsla

- Bílageymsla er heimil á neðri hæð húss.

HÚSAGERÐIR

- Einbýlishús á einni og hálfri hæð ásamt innbyggðri bílageymslu.

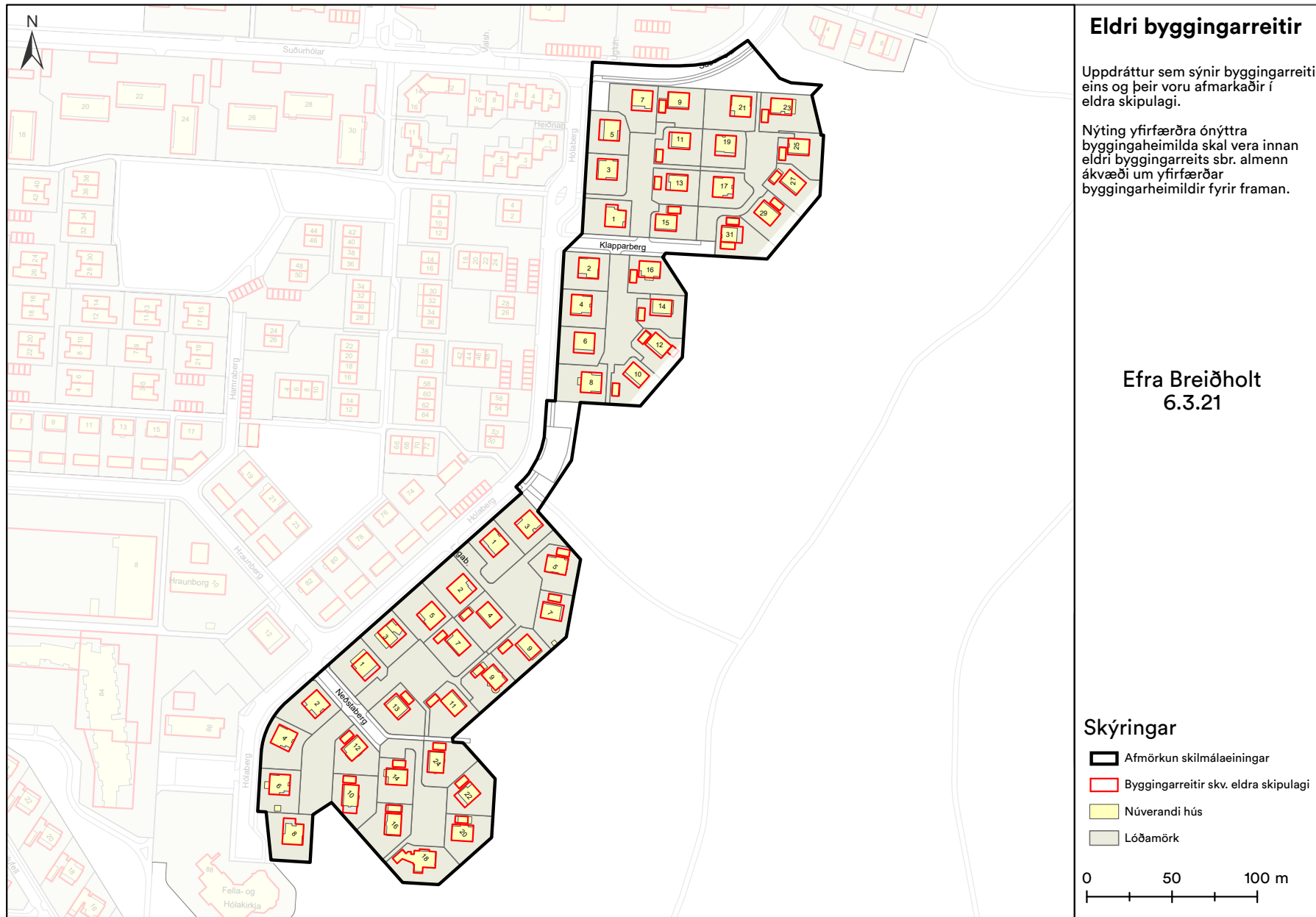
BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR

- Bílastæði gesta eru við innkeyrslu á lóð. Bílageymslur og einkastæði eru inni á einkalóðum. Akstur að einkalóðum fer um gangstíg þyrpingarinnar.

- Hvorki gangstíg né leiksvæði þyrpingarinnar má nota sem bílastæði.

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

- Mænisþak, þakhalli skal vera 15–25°.



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 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.

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 Klapparberg 1	588	244	0.41	40	6	0.49	290
T Klapparberg 10	605	203	0.34	40	6	0.41	249
T Klapparberg 11	569	199	0.35	40	6	0.43	245
T Klapparberg 12	580	232	0.4	40	6	0.48	278
T Klapparberg 13	573	193	0.34	40	6	0.42	239
T Klapparberg 14	598	203	0.34	40	6	0.42	249
T Klapparberg 15	528	228	0.43	40	6	0.52	274
T Klapparberg 16	605	228	0.38	40	6	0.45	274
T Klapparberg 17	596	254	0.43	40	6	0.5	300
T Klapparberg 19	570	178	0.31	40	6	0.39	224
T Klapparberg 2	594	200	0.34	40	6	0.41	246
T Klapparberg 21	715	196	0.27	40	6	0.34	242

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
T Klapparberg 23	739	151	0.2	40	6	0.27	197
T Klapparberg 25	576	228	0.4	40	6	0.48	274
T Klapparberg 27	618	220	0.36	40	6	0.43	266
T Klapparberg 29	595	227	0.38	40	6	0.46	273
T Klapparberg 3	586	238	0.41	40	6	0.48	284
T Klapparberg 31	652	206	0.32	40	6	0.39	252
T Klapparberg 4	594	244	0.41	40	6	0.49	290
T Klapparberg 5	584	211	0.36	40	6	0.44	257
T Klapparberg 6	579	240	0.41	40	6	0.49	286
T Klapparberg 7	671	236	0.35	40	6	0.42	282
T Klapparberg 8	658	278	0.42	40	6	0.49	324
T Klapparberg 9	619	207	0.33	40	6	0.41	253
T Lágaberg 1	643	178	0.28	40	6	0.35	224
T Lágaberg 2	698	188	0.27	40	6	0.34	234
T Lágaberg 3	641	258	0.4	40	6	0.47	304
T Lágaberg 4	662	217	0.33	40	6	0.4	263
T Lágaberg 5	633	256	0.4	40	6	0.48	302
T Lágaberg 7	574	197	0.34	40	6	0.42	243
T Lágaberg 9	616	236	0.38	40	6	0.46	282
T Neðstaber 1	642	307	0.48	40	6	0.55	353
T Neðstaber 10	680	251	0.37	40	6	0.44	297
T Neðstaber 11	674	197	0.29	40	6	0.36	243

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
^T Neðstaber 12	605	214	0.35	40	6	0.43	260
^T Neðstaber 13	667	181	0.27	40	6	0.34	227
^T Neðstaber 14	591	202	0.34	40	6	0.42	248
^T Neðstaber 16	682	208	0.3	40	6	0.37	254
^T Neðstaber 18	736	303	0.41	40	6	0.47	349
^T Neðstaber 2	668	305	0.46	40	6	0.53	351
^T Neðstaber 20	619	245	0.4	40	6	0.47	291
^T Neðstaber 22	691	164	0.24	40	6	0.3	210
^T Neðstaber 24	680	217	0.32	40	6	0.39	263
^T Neðstaber 3	600	195	0.33	40	6	0.4	241
^T Neðstaber 4	652	194	0.3	40	6	0.37	240
^T Neðstaber 5	657	238	0.36	40	6	0.43	284
^T Neðstaber 6	611	191	0.31	40	6	0.39	237
^T Neðstaber 7	642	211	0.33	40	6	0.4	257
^T Neðstaber 8	707	263	0.37	40	6	0.44	309
^T Neðstaber 9	589	299	0.51	40	6	0.59	345

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

- 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 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

- 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 frjál. 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 fyrirætlu 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.

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

- [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.

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 skipulagsyfirköld 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 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
Klapparberg	0	8	8	Klapparberg 11	0	1	1
Klapparberg	0	8	8	Klapparberg 12	0	1	1
Klapparberg	0	8	8	Klapparberg 13	0	1	1
Klapparberg 1	0	1	1	Klapparberg 14	0	1	1
Klapparberg 10	0	1	1	Klapparberg 15	0	1	1

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls	Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Klapparberg 16	0	1	1	Lágaberg 9	0	1	1
Klapparberg 17	0	2	2	Neðstaber	0	6	6
Klapparberg 19	0	2	2	Neðstaber	0	7	7
Klapparberg 2	0	1	1	Neðstaber	0	6	6
Klapparberg 21	0	1	1	Neðstaber 1	0	1	1
Klapparberg 23	0	1	1	Neðstaber 10	0	1	1
Klapparberg 25	0	1	1	Neðstaber 11	0	1	1
Klapparberg 27	0	1	1	Neðstaber 12	0	1	1
Klapparberg 29	0	1	1	Neðstaber 13	0	1	1
Klapparberg 3	0	1	1	Neðstaber 14	0	1	1
Klapparberg 31	0	1	1	Neðstaber 16	0	2	2
Klapparberg 4	0	1	1	Neðstaber 18	0	1	1
Klapparberg 5	0	1	1	Neðstaber 2	0	1	1
Klapparberg 6	0	1	1	Neðstaber 20	0	1	1
Klapparberg 7	0	1	1	Neðstaber 22	0	1	1
Klapparberg 8	0	1	1	Neðstaber 24	0	1	1
Klapparberg 9	0	1	1	Neðstaber 3	0	1	1
Lágaberg 1	0	1	1	Neðstaber 4	0	2	2
Lágaberg 1-9 og	0	7	7	Neðstaber 5	0	1	1
Lágaberg 2	0	2	2	Neðstaber 6	0	2	2
Lágaberg 3	0	2	2	Neðstaber 7	0	1	1
Lágaberg 4	0	1	1	Neðstaber 8	0	2	2
Lágaberg 5	0	1	1	Neðstaber 9	0	1	1
Lágaberg 7	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 aukaþúðar í par-, rað- og sérþýlishúsum.
- Óheimilt er að fjölga bílastæðum innan lóðar vegna starfsemi í íbúðum.
- Heimilt er að afmarka stórbílastæði milli Klapparbergs og Lágabergs með girðingu/hliði og setja reglur um nýtingu þeirra, m.a. um gjaldtöku. Heimild fyrir stórbílastæðum er tímabundin ráðstöfun og er miðað við að þau muni víkja.

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, 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.

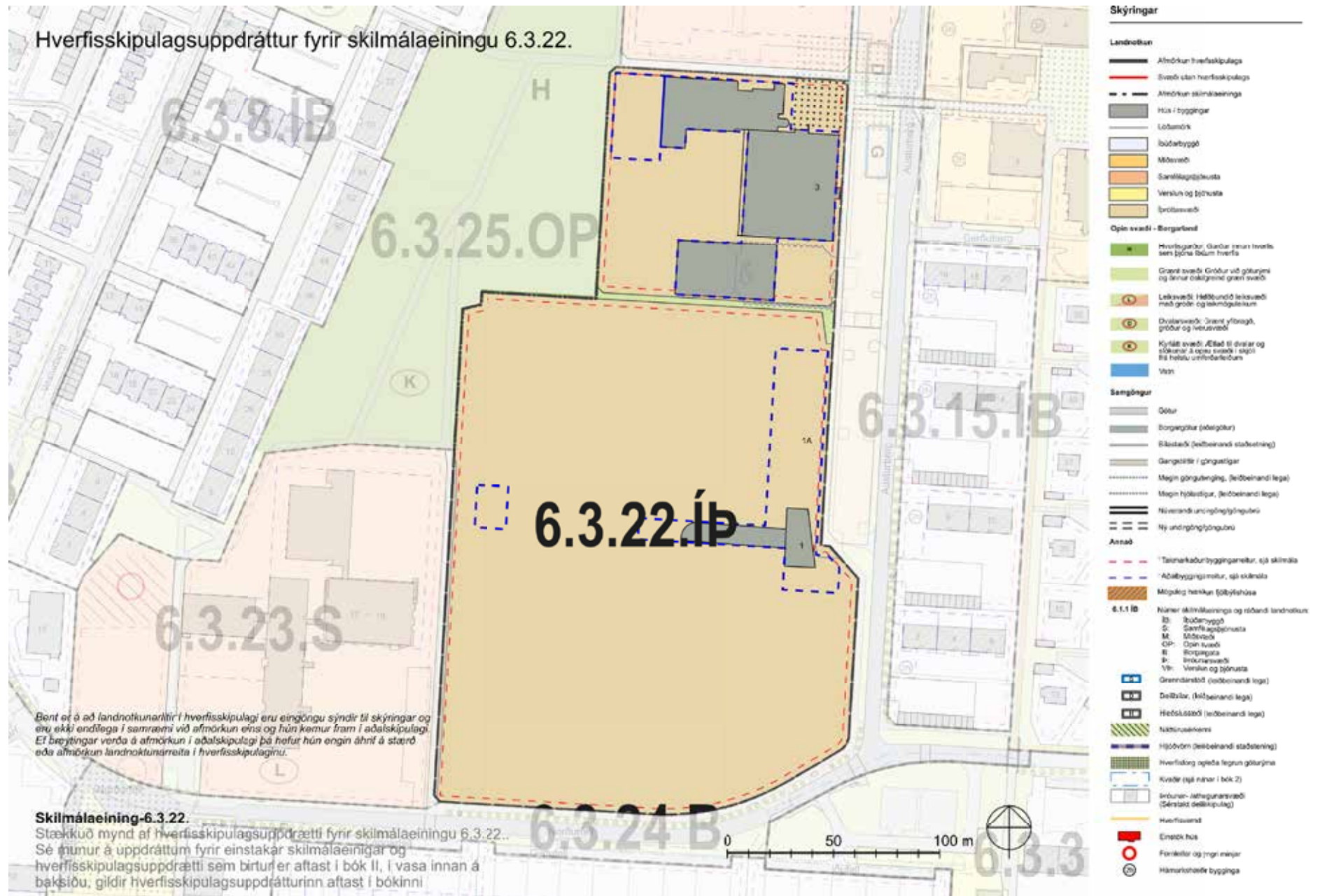
SKILMÁLAEINING

6.3.22

Breiðholt
Efra Breiðholt

Skilmálaeining
6.3.22 Íþróttasvæði





Skilmálaeining 6.3.22
Loftmynd sem sýnir
afmörkun
skilmálaeiningarinnar í
hverfinu.



Um skilmálaeiningu

– Skilmálaeiningin 6.3.22 nær til íþróttasvæðis Leiknis og sundlaugar Breiðholts við Austurberg. Öll starfsemi Leiknis er á svæðinu. Aðkoma bílaumferðar að skilmálaeiningunni er um Austurberg en einnig er hægt að ganga og hjóla að svæðinu úr nokkrum áttum. Á svæðinu eru í dag þrjú keppnis- og æfingavellir, íþróttahús og félagsaðstaða og stúka ásamt Breiðholtslaug sem er rekin af Reykjavíkurborg (ÍTR). Íþróttasvæðið er staðsett miðsvæðis í Efra-Breiðholti, í göngufæri við flesta íbúa hverfisins. Gert er ráð fyrir áframhaldandi uppbyggingu og þróun svæðisins sem sundstaðar í gildandi aðalskipulagi.

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.*
 - *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 íþróttasvæði og opið svæði skv. gildandi aðalskipulagi. Við Austurberg 1 er íþróttasvæði Leiknis og við Austurberg 3 er sundlaug og líkamsræktarstöð. Á íþróttasvæðum er gert ráð fyrir allri þeirri starfsemi sem tengist íþróttum og íþróttaiðkun, m.a. aðstöðu og skipulagðri starfsemi íþróttafélaga. Gera má ráð fyrir veitingaaðstöðu og íþróttavöruverslun á íþróttasvæðum.

2. Húsagerðir

– Íþróttamannvirki á einni til tveimur hæðum. Við Austurberg 3 eru Breiðholtslaug, íþróttahúsið Austurbergi og líkamsræktarstöð. Við Austurberg 1 er félags- og búningaástaða knattspyrnufélagsins Leiknis.

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.

– Svæðið er miðstöð skipulagðrar íþróttastarfsemi fyrir hverfið. Allar breytingar og umbætur á svæðinu skulu taka mið af því.

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 byggingaheimild

- 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
Austurberg 1	1500 m ²	AB	H9, H60, H50	734 m ²	766 m ²
Austurberg 1	35 m ²	AB	H9, H50, H60	36 m ²	0 m ²
Austurberg 3	6147 m ²	AB	H9, H62	6125 m ²	22 m ²

AB Annað

Austurberg 1

- Einnar hæðar bygging á vesturhluta byggingarreits með möguleika á áhorfendastæðum á þaki að hluta. Hæð allt að 4.5 m frá lægsta gólfkóta.
- Tveggja hæða bygging á austurhluta byggingarreits, hámarks hæð er 9.5 m yfir lægsta gólfkóta.

- Heimild er fyrir steiptum áhorfendastæðum með bekkjum meðfram grasvelli á austur mörkum lóðar. Hæð mannvirkis er 2.2m yfir grasvelli og 2.8 metrar yfir aðliggjandi stíg.

- Netrimlagirðingu, 5 metra hárrí, skal komið fyrir meðfram Norðurfelli.
- Heimild er fyrir ljósamöstrum við gervigrasvöll.

HÚSAGERÐIR

- Leiknishús, búnings og aðstöðuhús á einni til tveimur hæðum.

Austurberg 1

- Grasmön nemur við vallarenda.

- Byggingarreitur er rúmur vegna regnvatnslagnar sem er á þessum stað þannig að svigrúm skapast til staðasetningar hússins.

- Hámarks mænishæð: 3.8m

HÚSAGERÐIR

- Færanlegt smáhýsi á einni hæð.

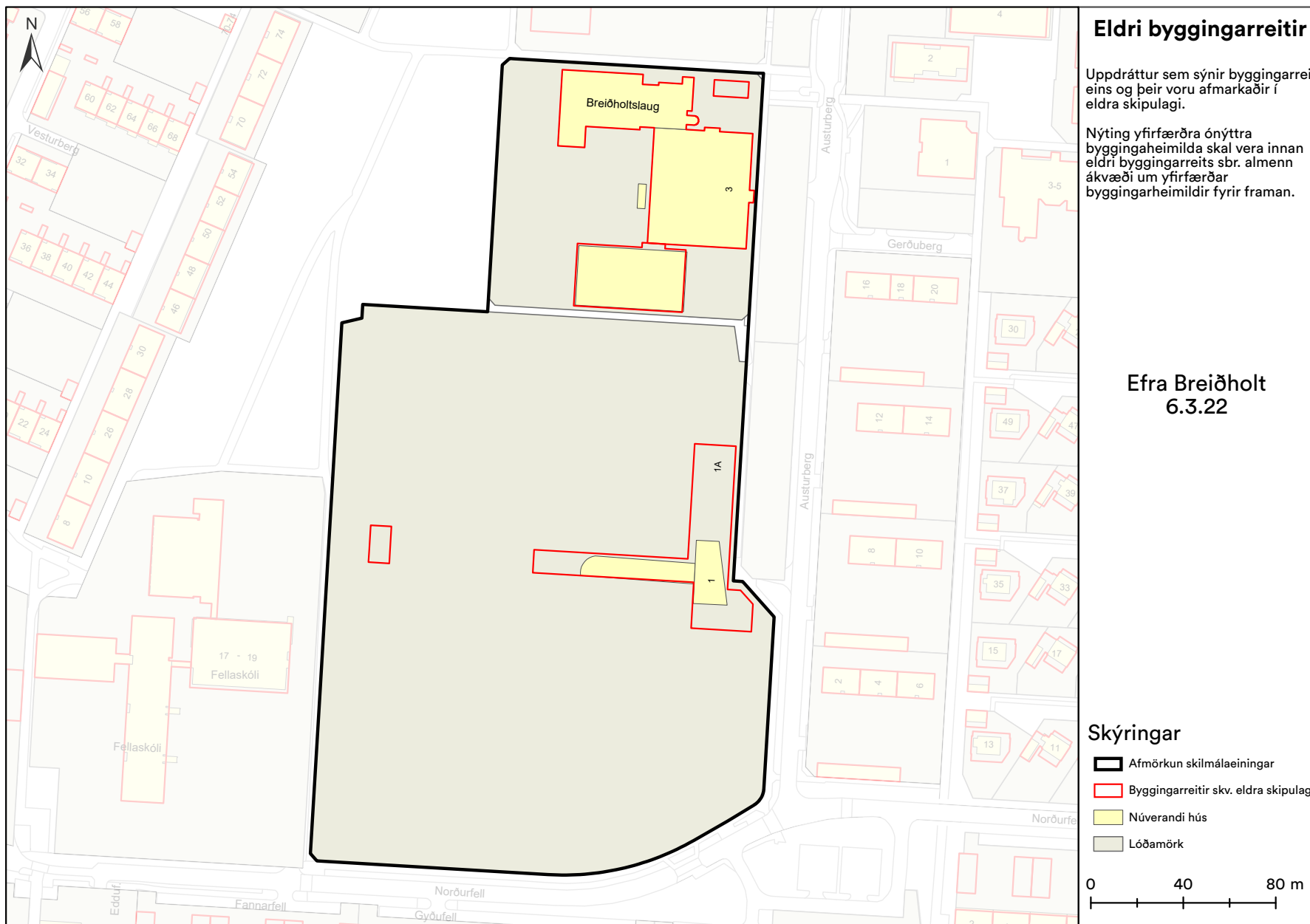
Austurberg 3

- Komið er fyrir opnu hjólaskýli í norðaustanverðu horni lóðarinnar.

- Hámarkshæð líkamsræktarstöðvar er 8 metrar

HÚSAGERÐIR

- Íþróttamannvirki á einni hæð, sundlaug, gufa, íþróttahús og líkamsræktarstöð.



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 stækka ekki umfang hússins frá samþykktum aðaltekningum og hækka 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.

Leiknir - Austurberg 1

- Á lóðinni er húsnæði íþróttafélagsins Leiknis, sjá yfirfærðar byggingarheimildir. Heimilt er að halda í það og endurnýja. Heimilt er að byggja við núverandi hús og byggja nýbyggingu á lóðinni.
 - Nýjar uppbyggingarheimildir hafa það að markmiði að nýta landið betur og styrkja byggð, byggðamynstur og götumynd.
 - Byggingarmagn fyrir einstakar lóðir kemur fram í töflu um viðbótarbyggingarheimildir og skilmálum fyrir neðan.
 - Heimilt að byggja við núverandi húsnæði, sbr. hverfisskipulagsuppdrátt og þessa skilmála. Sjá einnig skilmála um hæðir húsa og hæðafjölda.
 - Heimilt er að byggja eina hæð ofan á núverandi búningaklefa. Ofanábygging skal vera léttbyggð. Einnig er heimilt að byggja við samkomusal til suðurs og byggja við til norðurs, sbr. hverfisskipulagsuppdrátt.
- #### Hæðir húsa og hæðafjöldi
- Heimilt er að byggja eina hæð ofan á núverandi búningaklefa, sjá hverfisskipulagsuppdrátt.
 - Mesta veggghæð tveggja hæða húshluta skal vera 7 metrar.

Svalir og skyggni

- Til viðbótar við byggingarmagn A-rýma ofanjarðar er heimild fyrir B-rýmum (svalir, skyggni o.s.frv.) sem mega vera allt að 15% af heildarbyggingarmagni viðbótarbyggingarmagns A-rýma ofanjarðar á hverri lóð, sjá töflu um viðbótarbyggingarheimildir.

Þakgerð og þakfrágangur

- Þakgerð viðbygginga skal taka mið af þökum bygginga sem eru fyrir á lóðinni.
- Heimilt er að nýta þök sem þakgarða.

Innkeyrsla, bílastæði og bílakjallarar

- Sjá skilmála um bílastæði og innkeyslur og sameiginlegar bílageymslur.

Uppbrot og efnisval

- Uppbrot skal vera í litatónum og/eða efnisvali húshliða. Tryggja skal fjölbreytileika í lit eða efnisvali innan lóðar. Taka skal mið af reglum um algilda hönnun og aðgengi fyrir alla varðandi hönnun og frágang á inngöngum í húsnæði.

Annað

- Heimild fyrir aukinni nýtingu á lóð er háð skilyrðum um umbreytingu og umhverfisbætur á lóð og húsnæði til að tryggja fullnægjandi gæði byggðar, sbr. skilmálalið um útfærslu lóða. Fylgja skal viðeigandi leiðbeiningum þegar heimildir eru nýttar.

Íþróttamiðstöðin Austurbergi 3

- Á lóðinni er íþróttamiðstöðin Austurbergi, þ.e. Breiðholtslaug, íþróttahús og líkamsræktarstöð, sjá yfirfærðar byggingarheimildir. Heimilt er að halda í hana og endurnýja. Heimilt er að byggja viðbyggingu við núverandi íþróttamiðstöð.
- Nýjar uppbyggingarheimildir hafa það að markmiði að nýta landið betur og styrkja byggð og byggðamynstur.
- Byggingarmagn fyrir einstakar lóðir kemur fram í töflu um viðbótarbyggingarheimildir og skilmálum fyrir neðan.
- Heimilt að byggja við núverandi íþróttamiðstöð viðbyggingu, sbr. hverfisskipulagsuppdrátt og þessa skilmála. Sjá einnig skilmála um hæðir húsa og hæðafjöldi. Heimilt er að byggja kjallara undir viðbyggingu. Kjallarar eru hluti af hámarksbyggingarmagni A-rýma á lóð, sjá skilmála um kjallara.

Hæðir húsa og hæðafjöldi

- Viðbygging má vera á einni hæð auk kjallara, sjá hverfisskipulagsuppdrátt og skýringaruppdrátti fyrir skilmálaeiningu 6.3.22.
- Mesta vegg hæð einnar hæðar viðbyggingar er 6 metrar.

Svalir og skyggni

- Til viðbótar við byggingarmagn A-rýma ofanjarðar er heimild fyrir B-rýmum (svalir, skyggni o.s.frv.) sem mega vera allt að 15% af heildarbyggingarmagni viðbótarbyggingarmagns A-rýma ofanjarðar á hverri lóð, sjá töflu um viðbótarbyggingarheimildir.

Þakgerð og þakfrágangur

- Þakgerð viðbygginga skal taka taka mið af þökum bygginga sem eru fyrir á lóðinni.
- Heimilt er að nýta þök sem þakgarða.

Innkeyrsla, bílastæði og bílakjallarar

- Sjá skilmála um bílastæði og innkeyslur og sameiginlegar bílageymslur.

Uppbrot og efnisval

- Uppbrot skulu vera í litatónum og/eða efnisvali húshliða. Tryggja skal fjölbreytileika í lit eða efnisvali innan lóðar. Taka skal mið af reglum um algilda hönnun og aðgengi fyrir alla varðandi hönnun og frágang á inngöngum í húsnæði.

Annað

- Heimild fyrir aukinni nýtingu á lóð er háð skilyrðum um umbreytingu og umhverfisbætur á lóð og húsnæði til að tryggja fullnægjandi gæði byggðar, sbr. skilmálalið um útfærslu lóða. Fylgja skal viðeigandi leiðbeiningum þegar heimildir eru nýttar.

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 Austurberg 1				200	30		
^A Austurberg 1				800	120		
Austurberg 1	43466	1535	0.04	1000	150	0.06	2685
^A Austurberg 3				1840	276		
^A Austurberg 3				150	23		
Austurberg 3	12074	6147	0.51	1990	299	0.7	8436

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 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 sérþýlishús, 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

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

Frágangur á lóðamörkum

- Lóðarhafar skulu hafa samráð um frágang á sameiginlegum lóðamörkum aðliggjandi lóða. Æskilegra er að afmarka lóð með gróðri en girðingum. Séu girðingar notaðar skulu þær að jafnaði ekki vera hærri en 1,2 metrar og leitast skal við að brjóta þær upp og gróðursetja meðfram þeim. Gróður á sameiginlegum lóðamörkum skal ekki vera hærri en 1,8 metrar og há tré í a.m.k. 4 metra fjarlægð frá lóðamörkum, nema nágrannar ákveði annað í sameiningu.
- Ef byggður er skjólveggur inni á lóð skal hann ekki vera hærri en 1,8 metrar, miðað við hæð frá jörðu. Hann skal staðsetja þannig að á tímabilinu frá vorjafndægum til haustjafndægra sé aldrei skuggavarp frá honum á helstu dvalarsvæði á nágrannalóð.
- Á lóðarmörkum sem snúa að götum, gatnamótum, innkeyrslum og/eða stígum má ekki hefta sjónlínur með girðingum eða gróðri. Hámarkshæð girðinga á slíkum stöðum er 1,2 metrar. Gróður og girðingar skal velja með það í huga. Við sérstakar aðstæður getur þurft að draga girðingar og gróður inn á lóð til að tryggja sjónlínur. Lóðarhafi ber ábyrgð á að gróður vaxi ekki fyrir sjónlínur vegfarenda.
- Þar sem lóðir liggja að jaðri opinna eða náttúrulegra svæða skal afmarka lóð með gróðri, grjóthleðslum eða með öðrum hætti sem fellur vel að hinu opna eða náttúrulega svæði. Ekki er leyfilegt að setja upp girðingar á slíkum lóðamörkum.

19. Útfærsla lóða

- Almennt gildir um útfærslu lóða að gætt sé í hvívetna að því að skerða ekki nýtingu á næstu lóðum. Hér er þó ekki átt við lítills háttar 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.

- Heimilt er að koma fyrir útilistaverki innan skilmálaeiningarinnar. Áður en listaverki er komið fyrir þarf að liggja fyrir umsögn skipulagsfulltrúa og verkefnastjóra á skrifstofu umhverfisgæða.

Sjá leiðbeiningar

- Útfærsla lóða

20. Almenningsrými

- Almenningsrými á svæðinu, s.s. torg, götur og önnur opin svæði, skal útfæra þannig að þau séu í senn skjólsæl, sólrík og aðlaðandi og á þeim skal gert ráð fyrir blágrænum ofanvatnslausnum. Við hönnun almenningsrýma skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja aðgengi allra, óháð hreyfigetu.
- Lóðarhafar skulu sammælast um frágang á mörkum gatna, gangstétta og húsa. Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilegan fjölbreytileika.

Gróður á opnum svæðum

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

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.

Hverfistorg

- Hverfistorg er afmarkað innan skilmálaeiningarinnar, sjá hverfisskipulagsuppdrott. Heimilt er að endurhanna borgarrýmið með bættri landslagshönnun, trjáróðri og götugögnum. Hanna skal torgið og aðliggjandi borgargötu heildstætt og huga að tengingum við núverandi torg við Gerðuberg/Hraunberg.

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 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

- 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 skipulagsuppdraetti 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.

Samfélagsþjónustu- og atvinnuhúsnæði

- Heimilt er að byggja skýli, gerði eða geymslu fyrir úrgang innan lóðar, sbr. skilmála um aðrar byggingar á lóð. Einnig er heimilt að koma fyrir gámum á yfirborði eða djúpgámum. Tilgangur heimildarinnar er að gera flokkun endurvinnsluefna aðgengilegri fyrir stór fjöleignarhús með mörgum geymslum undir úrgang og bæta aðgengi starfsfólks við sorphirðu og hirðubíla.
- Lóðarhafi ber ábyrgð á að rými fyrir ílát henti áætluðu úrgangsmagni sem til fellur í húsnæðinu og að aðgengi sé gott til losunar íláta. Ílát undir úrgang skulu staðsett á jarðhæð, á einum stað og standa sem næst aðkomu að lóð þegar losun fer fram eða ekki lengra en 15 m frá lóðarmörkum. Ef innan skilmálaeiningarinnar eru eldri hús með innbyggða rennu og geymslu undir úrgang skal hætta notkun á rennum og geymslum þegar þessi heimild er nýtt. Heimilt er að breyta aflögðum geymslum í almenna geymslu.
- Heimilt er að setja upp safnkassa á lóð sem tekur við lífrænum úrgangi og skilar næringarríki gróðurmold til baka í lóðina.
- Heimilt er að afmarka svæði og byggja skýli eða gerði á lóð til að íbúar geti skipst á nytjahlutum. Umhirða og umsjón er á ábyrgð lóðarhafa.

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 almenningrýmum, opnum svæðum, götum og stígum.

Sjá leiðbeiningar

- Blágrænar ofanvatnslausnir

30. Verndarákvæði

- Í skilmálaeiningunni eru engin friðuð eða friðlýst hús.

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

31. Fornleifar

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

32. Náttúrusérkenni

- Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.

33. Almenningsamgöngur

- Við akstursleiðir almenningsamgangna er heimilt að staðsetja biðstöðvar og reisa við þær biðskýli.
- Við hönnun biðstöðva skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja aðgengi allra, óháð hreyfigetu.

34. Samgöngustefna

- 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 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
Austurberg 3	0	26	26

- 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.
- Bílastæði á lóð Fjölbrautaskólans í Breiðholti (skilmálaeining 6.3.23), sunnan við skólann, eru samnýtt með íþróttamiðstöðinni Austurbergi. Í skilmálum einingar 6.2.23 kemur fram að heimilt sé að koma bílastæðum fyrir í bílakjallara þegar viðbótarbyggingarheimildir eru nýttar. Áfram skal gert ráð fyrir að bílastæði séu samnýtt með íþróttamiðstöðinni.

37. Sameiginleg bílageymsla

- Ekki heimilað.

38. Hjólastæði

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

39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir

- Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

40. Vindafar

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

Deiliskipulag fellt úr gildi

Upplýsingar um deiliskipulag sem fellt er úr gildi með hverfisskipulagi

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

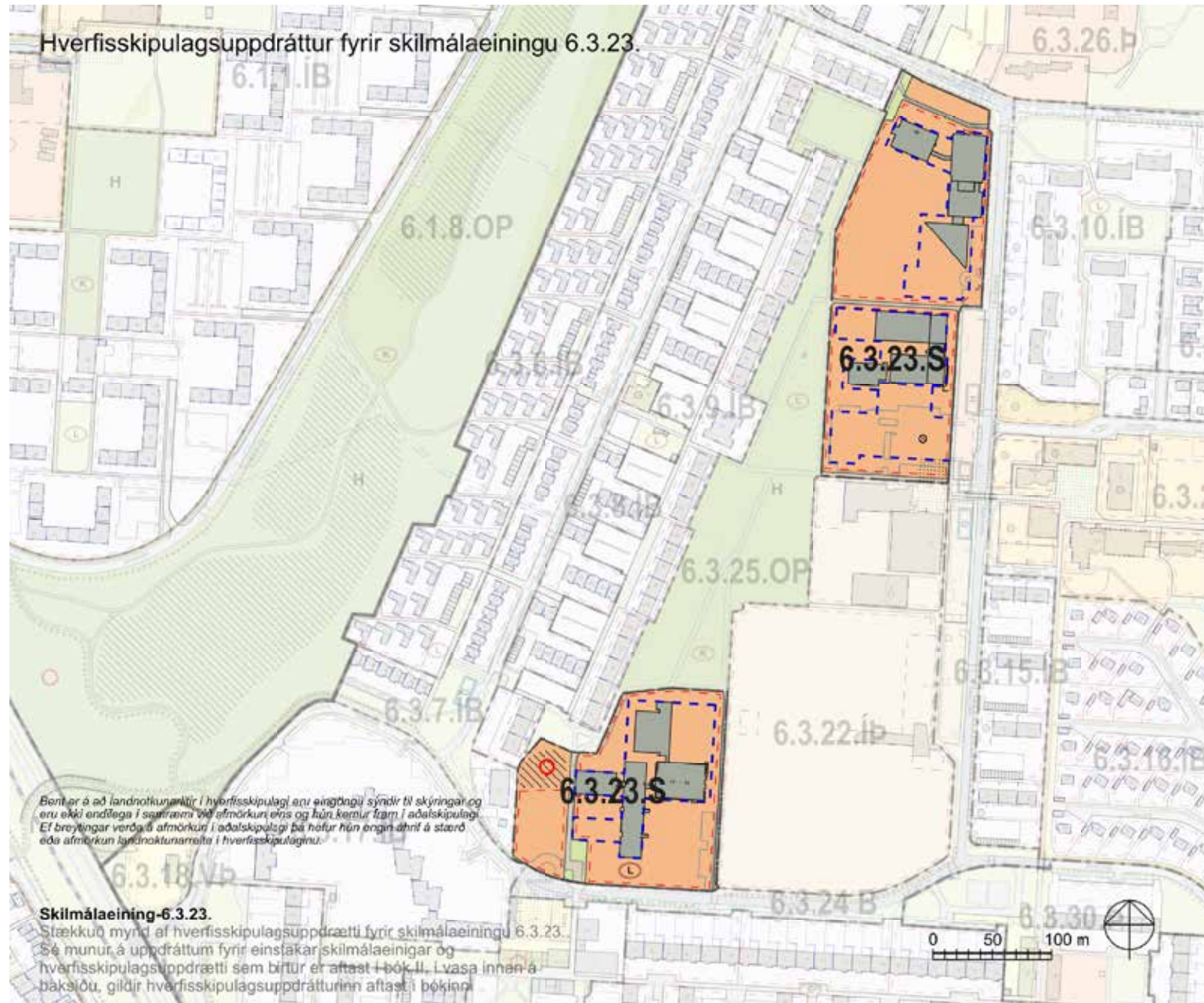
SKILMÁLAEINING

6.3.23

Breiðholt
Efra Breiðholt

Skilmálaeining
6.3.23 Samfélagsþjónusta





Hverfisskipulagsuppdráttur fyrir skilmálaeiningu 6.3.23.

Þentur á að landnotkunartíttir 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 landnotkunaranna í hverfisskipulaginu.

Skilmálaeining 6.3.23.
 Staekkuð mynd af hverfisskipulagsuppdrætti fyrir skilmálaeiningu 6.3.23. Sé munur á uppdráttum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisskipulagsuppdrætti sem birtur er aftast í bók II, l. vasa innan á þaksiðu, gildir hverfisskipulagsuppdrátturinn aftast í bókinni.

Skýringar

Landnotkun

- Afmörkun hverfisskipulags
- Svæði utan hverfisskipulags
- Afmörkun skilmálaeininga
- Hús / byggingar
- Lóðamörk
- Íbúðarbyggð
- Mósvæði
- Samfélagsþjónusta
- Verslun og þjónusta
- Þróðsvæði

Óþjótta - Borgarland

- Hverfissvæði: Garðar innan hvers sem þjótta hluta hverfis
- Grapt svæði: Gróður við gáturými og smáa búgræna grasi svæði
- Laksvæði: Hálfbundit leiksvæði með gróðu og leikmöguleikum
- Dvalarsvæði: Grænt yfirbragð, gróður og leiksvæði
- Kyrtill svæði: Eftað til dvalar og stöðvunar á opnu svæði í skipti frá hálfbúnaðarlegum
- Vann

Samgöngur

- Götu
- Borgargata (búgötu)
- Stærð (þjóttaeignar staðsetning)
- Gangsteigi / Gangvegur
- Magn gönginginging, (þjóttaeignar lega)
- Magn hjólastígar, (þjóttaeignar lega)
- Núverandi umgöngingingur
- Ný umgöngingingur

Annad

- Takmarkaður byggingarætur, sjá skilmála
- Aðalbyggingarmatur, sjá skilmála
- Möguleg hestíkur (þjóttaeignar)

6.1.1 IB

- Númer skilmálaeininga og ríðandi landnotkun
- IB: Íbúðarbyggð
- S: Samfélagsþjónusta
- M: Mósvæði
- OP: Opin svæði
- B: Borgargata
- V: Verslunarsvæði
- VÞ: Verslun og þjónusta
- Grænir: Grænir (þjóttaeignar lega)
- Deilubúur, (þjóttaeignar lega)
- Hléstöð, (þjóttaeignar lega)
- Núverandi
- Hjótta (þjóttaeignar staðsetning)
- Hverfisleg opna legur gáturými
- Kvæði (sjá minur í bók 2)
- Íbúðar- / þjóttaeignarsvæði (Sérstakt deiliskipulag)
- Hverfisland
- Efnest hús
- Förkelt og treg mörk
- Hámarkshæð bygginga

Skilmálaeining 6.3.23

Loftmynd sem sýnir
afmörkun
skilmálaeiningarinnar í
hverfinu.



Um skilmálaeiningu

- Í skilmálaeiningu 6.2.23 er samfélagsþjónusta. Skilmálaeiningin er tvískipt og nær yfir lóðir Fellaskóla, Hólabrekkuskóla og Fjölbrautaskólans í Breiðholti (FB). Lóð Fellaskóla liggur norðan við Norðurfell og sunnan við hverfisgarð í miðju hverfisins. Lóðir Hólabrekkuskóla og FB liggja vestan við Austurberg og norðan við hverfisgarðinn.
- Hólabrekkuskóli er í tveggja hæða byggingu auk kjallara. Fjölbrautaskólinn í Breiðholti er í þriggja hæða byggingu auk kjallara. Fellaskóli er í byggingu á einni til tveimur hæðum með kjallara.

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 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

- Hólabrekkuskóli er í tveggja hæða byggingu auk kjallara. Fjölbrautaskólinn í Breiðholti er í þriggja hæða byggingu auk kjallara. Fellaskóli er í byggingu á einni til tveimur hæðum með kjallara.

3. Verslun og þjónusta

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

4. Fjölgun íbúða

- Engar íbúðir eru í skilmálaeiningunni.

5. Lýðheilsa

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

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

6. Yfirfærðar byggingarheimildir

Almenn ákvæði

- Byggingarheimildir eldra deiliskipulags sem fellur úr gildi við gildistöku hverfisskipulags yfirfærast í hverfisskipulag. Í töflunni að aftan eru birtar yfirfærðar byggingarheimildir, tilvísanir í skilmála sem yfirfærast og upplýsingar um brúttóflatarmál bygginga, skv. fasteignaskrá og landupplýsingum Reykjavíkur (LUKR).
- Í töflunni er vísað í útskýringar sem lýsa yfirfærðri byggingarheimild og því hvernig mismunur á brúttóflatarmáli og yfirfærðum byggingarheimildum er fundinn út. Útskýringarnar eru birtar fyrir aftan töfluna.
- Þeir fyrirvarar eru gerðir að upplýsingar um brúttóflatarmál, eins og það birtist í lið B í töflu, geta verið rangar bæði hjá fasteignaskrá og LUKR en bent er á að fasteignareigandi sem hyggst nýta sér yfirfærðar ónýttar byggingarheimildir ber ábyrgð á því að brúttóflatarmál fasteignar sé rétt skráð, í samræmi við samþykka aðaluppdrætti. Af þeim sökum er þess krafist að þegar sótt er um byggingarleyfi til að nýta yfirfærðar ónýttar heimildir fylgi umsókninni samþykktur aðaluppdráttur af byggingunni eins og hún er, þeim breytingum sem óskað er eftir og uppfærðri skráningartöflu, sbr. ákvæði í gr. 2.4.1 í byggingarreglugerð 12/ 2012.
- Í þeim tilfellum þar sem ósamræmi er milli byggingarheimilda eldra deiliskipulags sem yfirfærðar eru í hverfisskipulag og nýrra heimilda sem veittar eru í hverfisskipulagi, gilda þær heimildir sem eru rýmri.
- Þar sem til staðar eru ónýttar byggingarheimildir sem yfirfærast í hverfisskipulag skal nýting þeirra vera svona:
 - a) *Nýting skal vera innan byggingarreits eins og hann var afmarkaður í eldra deiliskipulagi. Upplýsingar um eldri byggingarreiði er að finna á uppdrætti/ korti fyrir aftan. Uppdrátturinn sýnir skilmálaeininguna, lóðarmörk og eldri*

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 byggingaheimild

- Y** Yfirlýsing um byggingarmagn (m²) úr eldra deiliskipulagi
- Ú** Útskýring – útlístun 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
Austurberg 5	14092 m ²	AB	H9, H49	7736 m ²	6356 m ²
Norðurfell 17-19	0 m ²	AB	H9, H56, H34	0 m ²	0 m ²
Norðurfell 17-19	8614 m ²	AB	H9, H56, H34	8614 m ²	0 m ²
Suðurhólar 10	** 6823 m ²	AB	H9, H36, H53	6823 m ²	0 m ²
Suðurhólar 10	0 m ²	M	H24	0 m ²	0 m ²

AB

Annað

Austurberg 5

– Hámarkshæð viðbyggingar er 11,5 m miðað við lægsta gólfkóta núverandi byggingu.

ÚTFÆRSLA LÓÐA

– Vanda skal til frágangs lóða s.s. með gróðursetningu. Hlutfall gróðurþekju af flatarmáli lóðar skal vera a.m.k 15%, leitast skal við að brjóta upp ásynd bílastæða með gróðri. Frágangur lóða skal koma fram á Bygginganefndarteikningu.

BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR

– Í öðrum áfanga er gert ráð fyrir einnar hæðar verkstæðabyggingu í suðvesturhluta lóðarinnar, við byggingu hennar munu bílastæði á lóðinni fækka um 34 stæði.

HÚSAGERÐIR

– Skólabygging á þremur hæðum ásamt einnar hæðar versktæðisbyggingu.

Norðurfell 17-19

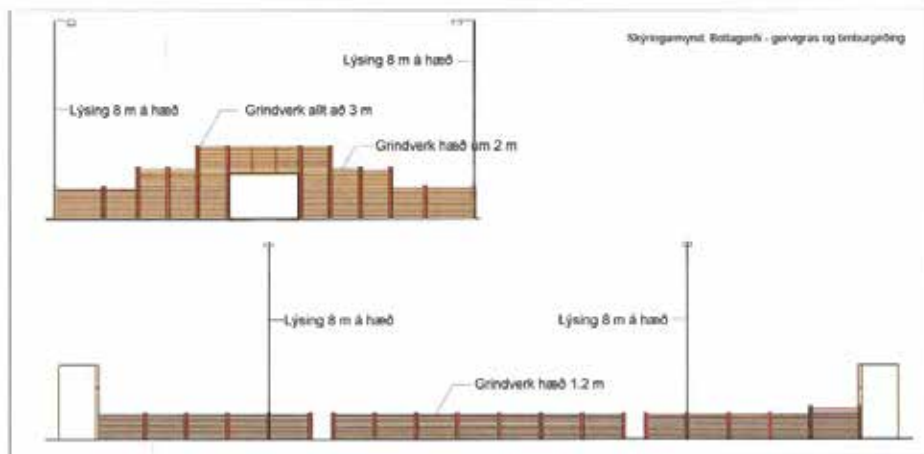
LJÓSVIST

Boltagerði

– Mörkin eru 3m á breidd og 2 m á hæð.

– Girðing er umhverfis völlinn er allt að 1,2m að hæð á langhlíðum og er hæst 3m fyrir miðjum velli við mörkin.. Heimild er fyrir því að lýsa upp völlinn inn á við, með fjórum allt að 8 m háum ljósastaurum.

– Lýsing skal vera skermuð af og lýsa beint inn á grasvöllinn.



Norðurfell 17-19, Fellaskóli- Boltagerði

Norðurfell 17-19 Boltagerði

Norðurfell 17-19

HÚSAGERÐIR

- Fellaskóli - Skólabygging á einni til tveimur hæðum ásamt kjallara þar sem landhalli heimilar.

BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR

- Aðkoma að bílastæðum er í austur og norðausturhluta lóðar útfærð með hraðahindrunum og þveruð með göngustígum.

Suðurrólar 10

- Hámarkshæð viðbygginga er 7,5m frá kóta 1. hæðar, kóti eitt skal vera sá sami í aðalbyggingu og viðbyggingu.
- Heimilt er að einstakir byggingarhlutar (s.s. vegna loftræstingar ofanljóss eða þ.h. séu hærri en hámarkshæð.
- Girðing umhverfis boltavöllinn er allt að 1.2m hæð á langhliðum og hæst 3m fyrir miðjum velli við mörkin.

HÚSAGERÐIR

- Skólabygging á tveimur hæðum ásamt kjallara og boltagerði.

LJÓSVIST

Boltagerði

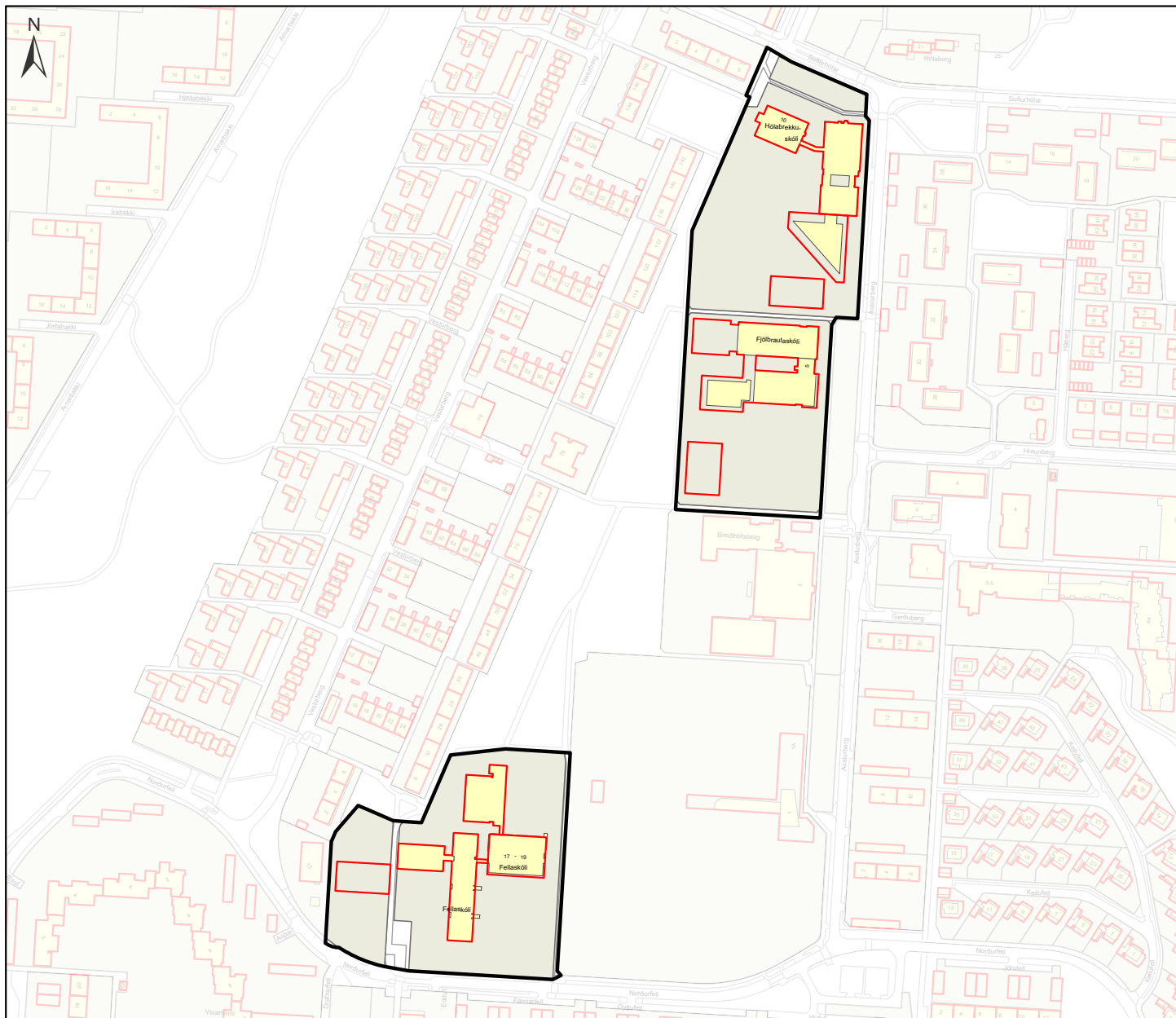
- Heimild er fyrir því að lýsa upp völlinn inn á við með fjórum allt að 8 m háum ljóssastaurum.
- Lýsing skal vera skermuð af og lýsa beint inn á grasvöllinn.



Bílastæðalóðir án byggingarheimilda

BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR

- Bílastæðalóðir án byggingarheimilda.



Eldri byggingarreitir

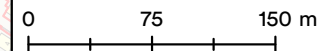
Uppdráttur sem sýnir byggingarreiti eins og þeir voru afmarkaðir í eldra skipulagi.

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

Efra Breiðholt 6.3.23

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 heimilud. 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 heimild 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.

Fjölbrautaskólinn í Breiðholti (Austurberg 5)

- Á lóðinni er skólahúsnæði Fjölbrautaskólans í Breiðholti, sjá yfirfærðar byggingarheimildir. Heimilt er að halda í það og endurnýja. Einnig er heimilt er að byggja við núverandi skólahúsnæði viðbyggingar og nýbyggingar.
- Nýjar uppbyggingarheimildir hafa það að markmiði að nýta landið betur og styrkja byggð, byggðamynstur og götumynd.
- Byggingarmagn fyrir einstakar lóðir kemur fram í töflu um viðbótarbyggingarheimildir og skilmálum fyrir neðan.
- Heimilt að byggja við núverandi skólahúsnæði og reisa viðbyggingu á núverandi bílastæði, sbr. hverfisskipulagsupprátt og þessa skilmála. Sjá einnig skilmála um hæðir húsa og hæðafjölda. Heimilt er að byggja kjallara undir viðbyggingu á núverandi bílastæði sunnan við skólann sem er ætlaður fyrir sameiginleg bílastæði Fjölbrautaskólans og Íþróttamiðstöðvarinnar við Austurberg 3. Kjallarar eru hluti af hámarksbyggingarmagni A-rýma á lóð, sjá skilmála um kjallara. Hámarksbyggingarmagn kjallara er 5.680 m².

Hæðir húsa og hæðafjöldi

- Heimilt er að byggja tvær hæðir, sjá hverfisskipulagsupprátt og skýringarupprætti fyrir skilmálaeiningu 6.3.23.
- Lágmarkshæð salarhæðar viðbygginga og nýbygginga á fyrstu hæð/jarðhæð er 3,5 metrar og almennt skal miða við að salarhæð hverrar hæðar þar fyrir ofan sé að hámarki 4 metrar. Mesta veggshæð tveggja hæða húshluta skal vera 9,5 metrar.

Svalir og skyggni

- Til viðbótar við byggingarmagn A-rýma ofanjarðar er heimild fyrir B-rýmum (svalir, skyggni o.s.frv.) sem mega vera allt að 15% af heildarbyggingarmagni viðbótarbyggingarmagns A-rýma ofanjarðar á hverri lóð, sjá töflu um viðbótarbyggingarheimildir.

Þak og þakfrágangur

- Þakgerð skal taka mið af þökum bygginga sem eru fyrir á lóðinni.
- Heimilt er að nýta þök sem þakgarða.

Innkeyrsla, bílastæði og bílakjallarar

- Sjá skilmála um bílastæði og innkeyslur og sameiginlegar bílageymslur.

Uppbrot og efnisval

- Uppbrot skulu vera í litatónum og/eða efnisvali húshliða. Tryggja skal fjölbreytileika í lit eða efnisvali innan lóðar. Taka skal mið af reglum um algilda hönnun og aðgengi fyrir alla varðandi hönnun og frágang á inngöngum í húsnæði.

Annað

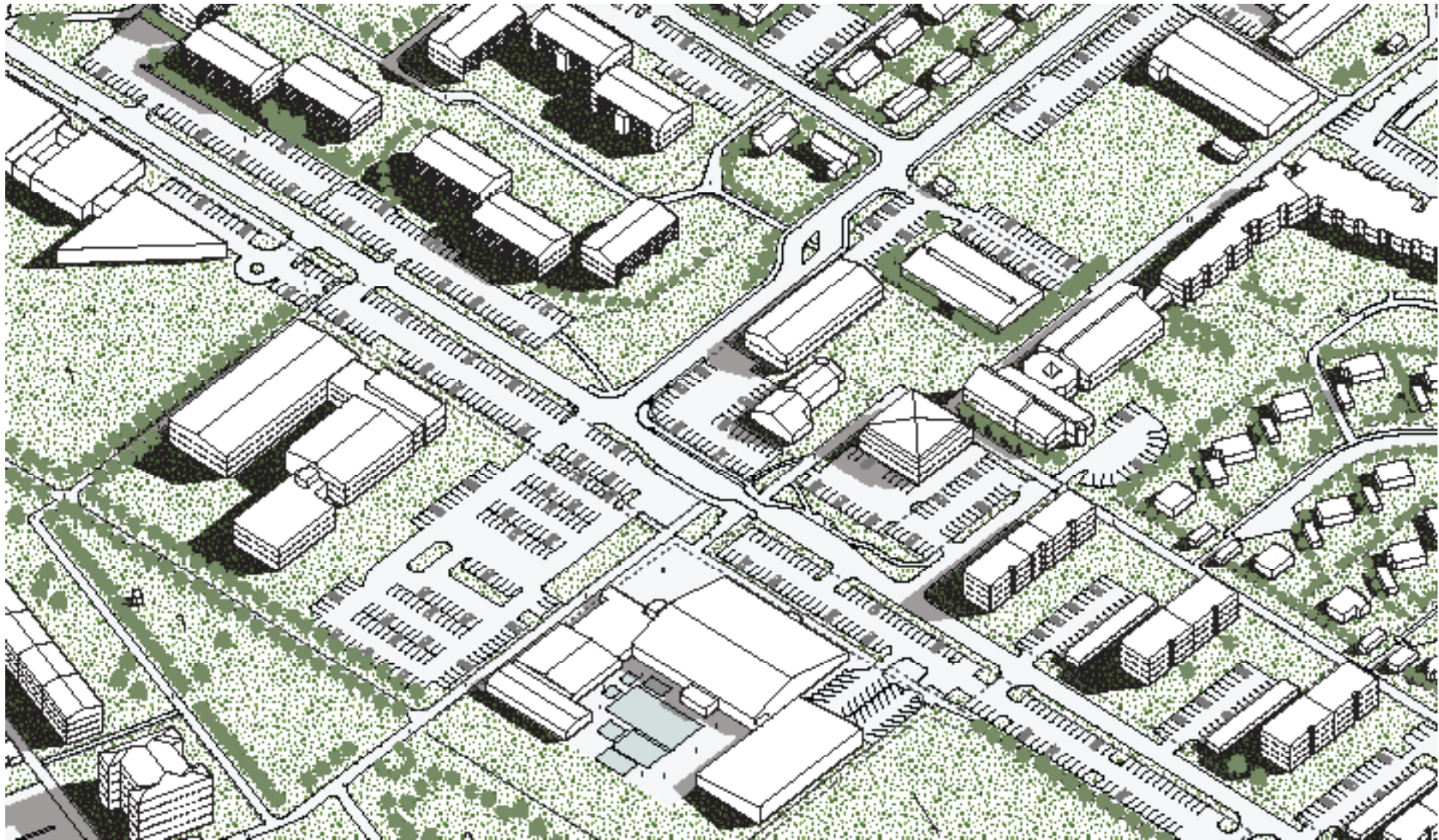
- Heimild fyrir aukinni nýtingu á lóð er háð skilyrðum um umbreytingu og umhverfisbætur á lóð og húsnæði til að tryggja fullnægjandi gæði byggðar, sbr. skilmálalið um útfærslu lóða. Fylgja skal viðeigandi leiðbeiningum þegar heimildir eru nýttar.

Hólabrekkuskóli (Suðurhólar 10)

- Viðbygging skal falla að núverandi byggingu í formi og vera 1–2 hæða.
- Sjá hámarksbyggingarmagn í töflu að neðan.

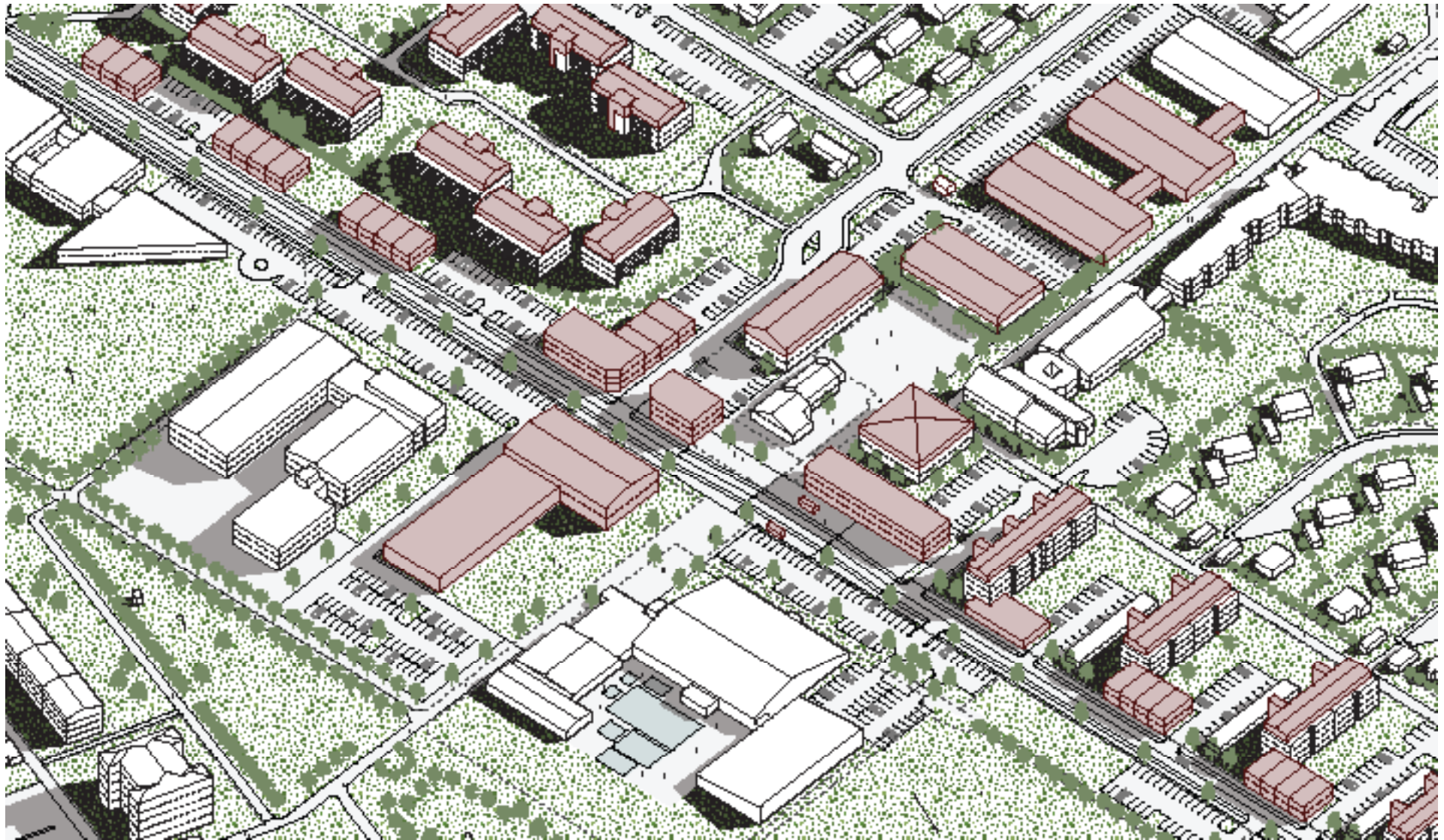
Fellaskóli (Norðurfell 17–19)

- Viðbygging skal falla að núverandi byggingu í formi og vera 1–2 hæða.
- Sjá hámarksbyggingarmagn í töflu að neðan.



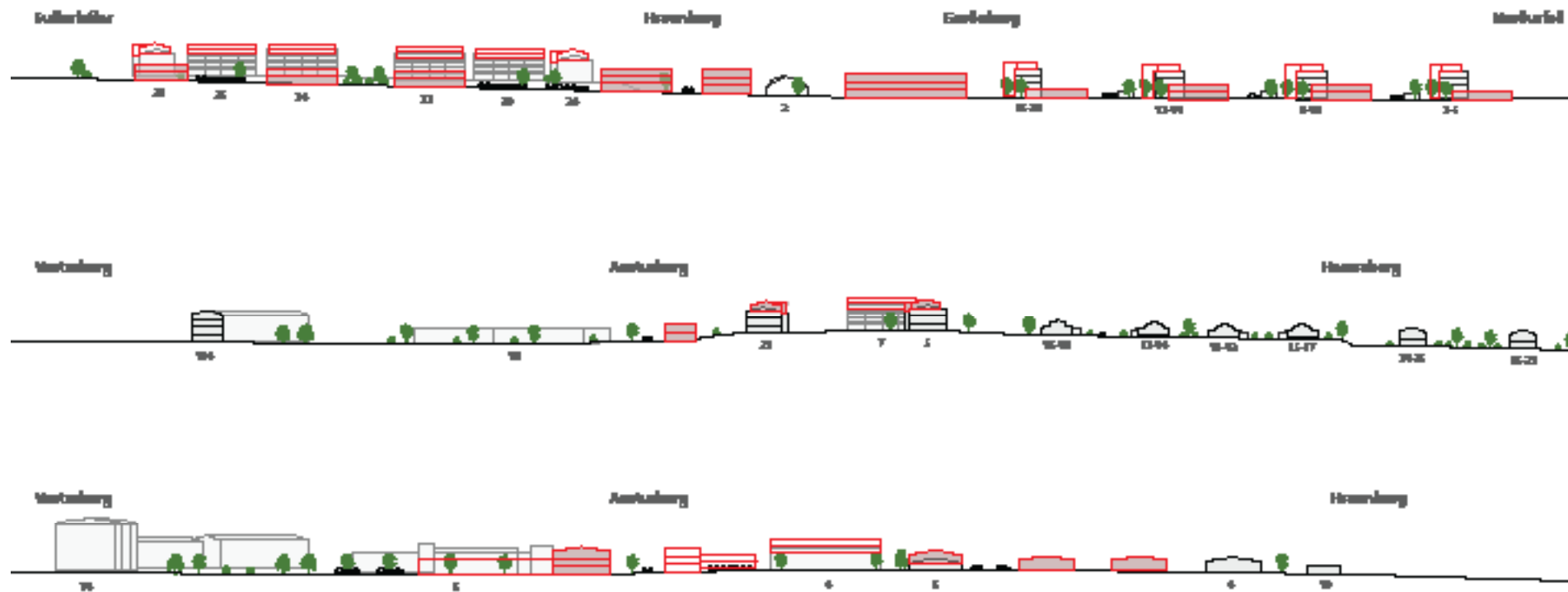
Austurberg, Hraunberg og Gerðuberg

Núverandi ástand.



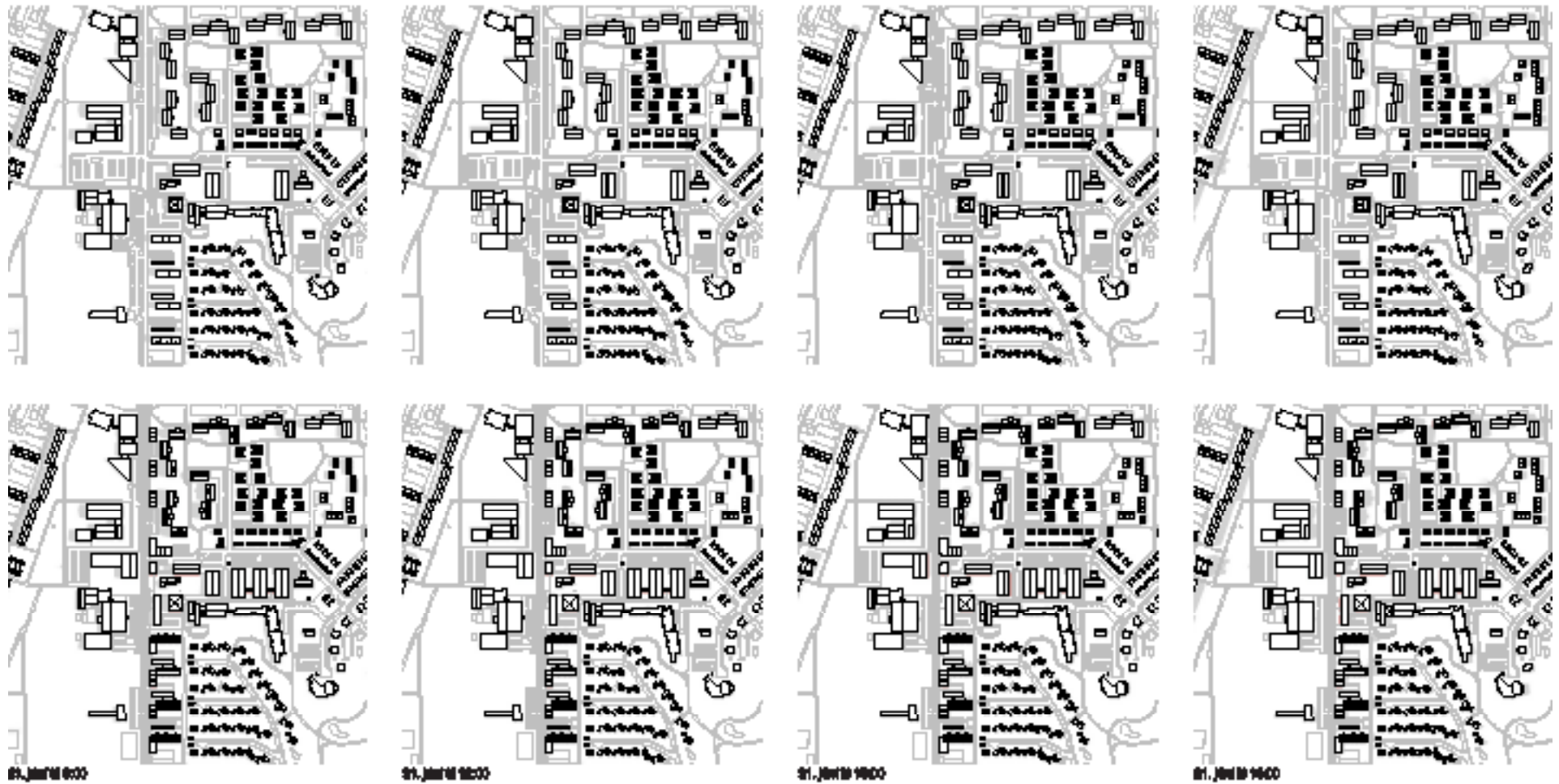
Austurberg, Hraunberg og Gerðuberg

Rauðar viðbætur sýna dæmi um mögulega þróun byggðarinnar.



Austurberg, Hraunberg og Gerðuberg - sneiðingar

Núverandi ástand ásamt mögulegum viðbótum.



Austurberg, Hraunberg og Gerðuberg - skuggavarp

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



01. mars/september kl 0:00



01. mars/september kl 15:00



01. mars/september kl 30:00



01. mars/september kl 45:00

Austurberg, Hraunberg og Gerðuberg - skuggavarp

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

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 Austurberg 5				900	135		
^A Austurberg 5				15580	2337		
Austurberg 5	15427	14092	0.91	16480	2472	2.14	33044
^A Norðurfell 17-19	18255	8614	0.47	2000	300	0.6	10914
^A Suðurrhólar 10	18297	6823	0.37	2000	300	0.5	9123

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 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.

Færanlegar kennslustofur

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

Fjölbrautaskólinn í Breiðholti við Austurberg 5

– Heimilað byggingarmagn fyrir færanlegar kennslustofur: 550 m².

Hólabrekkuskóli við Suðurrhóla 10

– Heimilað byggingarmagn fyrir færanlegar kennslustofur: 550 m².

Fellaskóli við Norðurfell 17–19

– Heimilað byggingarmagn fyrir færanlegar kennslustofur: 550 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 hverfissskipulagsupprætti 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 hverfissskipulags 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 hverfissskipulags þegar heimildir eru nýttar.

Gjöld fyrir byggingarheimildir

- Greiða þarf gatnagerðargjöld fyrir viðbótarfermetra sem samþykkt er að byggja á grundvelli þessa hverfissskipulags 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 hverfissskipulags 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.

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 hverfissskipulagsupprætti. 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 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.

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, skuggavarp og/eða útsýnisskerðingar.
- Heimilt er að koma fyrir útilistaverki innan skilmálaeiningarinnar. Áður en listaverki er komið fyrir þarf að liggja fyrir umsögn skipulagsfulltrúa og verkefnastjóra á skrifstofu umhverfisgæða.

Sjá leiðbeiningar

➤ [Útfærsla lóða](#)

20. Almenningsrými

- Almenningsrými á svæðinu, s.s. torg, götur og önnur opin svæði, skal útfæra þannig að þau séu í senn skjólsæl, sólrík og aðlaðandi og á þeim skal gert ráð fyrir blágrænum ofanvatnslausnum. Við hönnun almenningsrýma skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja aðgengi allra, óháð hreyfigetu.
- Lóðarhafar skulu sammælast um frágang á mörkum gatna, gangstétta og húsa. Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilegan fjölbreytileika.

Gróður á opnum svæðum

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

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

- Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval.
- Sækja þarf um leyfi til Reykjavíkurborgar til að fella tré sem eru 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 hænsnahald. Ef nýta á borgarland fyrir borgarbúskap skal sækja um leyfi til umhverfis- og skipulagssviðs sem ákvarðar stærð og nánari legu svæðis.
- Ef stunda á hænsnahald þarf að sækja um leyfi heilbrigðisnefndar og fylgja samþykkt um hænsnahald í Reykjavík utan skipulagðra landbúnaðarsvæða nr. 815/2014 ásamt tilheyrandi leiðbeiningum Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur.
- Heimild til matvælaræktunar á borgarlandi er tímabundinn afnotaréttur sem nánar er skilgreindur í afnotaleyfi.

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

Sjá leiðbeiningar

➤ [Borgarbúskapur](#)

22. Ljósvist

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

Sjá leiðbeiningar

➤ [Ljósvist](#)

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 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 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.

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 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

- 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

- 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 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
Austurberg 5	0	186	186	Suðurhólar 10	0	23	23
Norðurfell 17-19	0	83	83	Suðurhólar bílastæði	0	45	45

- Bílastæði fyrir hreyfihamlaða, sjá ákvæði gildandi byggingarreglugerðar.
- Innkeyrslur á lóðir eru óbreyttar. Þó er heimilt að breyta innkeyrslum þar sem nýir byggingarreitir koma til nýtingar.
- 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.

Fjölbrautaskólinn í Breiðholti - Austurberg 5

- Bílastæði við Fjölbrautaskólann í Breiðholti, sunnan við skólann, eru samnýtt með íþróttamiðstöðinni Austurbergi. Þegar viðbótarbyggingarheimildir eru nýttar (skv. skilmálalið um viðbótarbyggingarheimildir) er heimilt að koma bílastæðum fyrir í bílakjallara, sbr. skilmálalið um sameiginlegar bílageymslur.

37. Sameiginleg bílageymsla

- Heimilt er að koma fyrir bílastæðum í bílakjallara og/eða sameiginlegri bílageymslu.

- Byggingarheimildir fyrir bílakjallara eru tilgreindar í skilmálalið um viðbótarbyggingarheimildir. Gert er ráð fyrir að bílastæði í bílakjallara samnýttist með íþróttamiðstöðinni Austurbergi.

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, 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

6.3.24

Breiðholt
Efra Breiðholt

Skilmálaeining
6.3.24 Borgargötur (Austurberg, Norðurfell og Suður- og Vesturhólar)





Hverfisskipulagsuppdráttur fyrir skilmálaeiningu 6.3.24.

Bent er á að landnotkunarlínur í hverfisskipulaginu eingöngu sýndir til skýringar og eru ekki áþingandi 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 landnotkunarmála í hverfisskipulaginu.

Skilmálaeining-6.3.24
 Stafræna mynd af hverfisskipulagsuppdráttu fyrir skilmálaeiningu 6.3.24. Se munur á uppdráttum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisskipulagsuppdráttu sem birtur er eftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsuppdrátturinn eftast í bókinni.

Skýringar

Landnotkun

- Afmörkun hverfisskipulags
- Svæði utan hverfisskipulags
- Afmörkun skilmálaeininga
- Hús / byggingar
- Löðumörk
- Íbúðarbyggð
- Mósvæði
- Samflagsþjónusta
- Verslun og þjónusta
- Þróðsvæði

Óþis svæði - Borgarland

- Hvolfsgötu: Garðar innan hvers sem þjónu þáum hverfa
- Grapt svæði: Gróður við götur og önnur aðgengileg græn svæði
- Laksvæði: Hálfbundin leiksvæði með gróu- og leikmöguleikum
- Dvalarsvæði: Græn yfirgöng, gróður og leiksvæði
- Kvæði svæði: Eftað til dvalar og stöðunar á öðrum svæði / skipi til hollu umhverfisbætur
- Vatn

Samgöngur

- Götu
- Borgargötu (búgötu)
- Stærð (leikvangur staðsetning)
- Göngvegur / göngvegur
- Meiri göngvegur (leikvangur leiga)
- Meiri hjólastígur (leikvangur leiga)
- Núverandi umgöngingingur
- Ný umgöngingingur

Aðrir

- Talmanakurbyggjarettur, sjá skilmála
- Aðalbyggingarmatur, sjá skilmála
- Möguleg hertun (býlishúsa)

6.1.1.B

- Númer skilmálaeininga og röðandi landnotkun
- IB: Íbúðarbyggð
- S: Samflagsþjónusta
- M: Mósvæði
- OP: Opin svæði
- B: Borgargötu
- V: Verslun og þjónusta
- Y: Varsun og þjónusta
- Grænirétt (leikvangur leiga)
- Deilubúur, (leikvangur leiga)
- Hjólstæði (leikvangur leiga)
- Núverandi
- Hjólvegur (leikvangur staðsetning)
- Hverfisvegur opnaðs legrun götur
- Kvæði (sjá númer í bók 2)
- Drömun / áhættusvæði (áskilnað dekkulag)
- Hverfisvand
- Efnis hús
- Forkvæði og önnur mörk
- Hámarksstærð bygginga

Skilmálaeining 6.3.24

Loftmynd sem sýnir
afmörkun
skilmálaeiningarinnar í
hverfinu.



Um skilmálaeiningu

– Í skilmálaeiningu 6.3.24 eru borgargötur sem ná yfir hluta Norðurfells og Suðurfells, Suðurhóla og Vesturhóla auk Austurbergs. Skilmálaeiningin er mikilvæg tenging fyrir gangandi og hjólandi umferð innan Efra-Breiðholts. Við Austurberg er einnig mikil þjónusta, verslun og afþreying sem íbúar hverfisins og borgarhlutans alls sækja mikið. Gert er ráð fyrir hverfistorgum við Austurberg og verslunar- og þjónustukjarna við Lóuhóla í tengslum við borgargöturnar. Skilmálaeiningin er mikilvæg tenging við önnur hverfi borgarhlutans og yfir í aðra borgarhluta.

Helstu áherslur

- *Gatan er afmörkuð nánar sem borgargata og skal fá sérstakan forgang við endurhönnun gatna í hverfinu, sjá uppdrátt.*
 - *Borgargötuna skal endurhanna og fegra og bæta skal aðgengi fyrir alla samgöngumáta. Útfærsla á sér stað á hönnunarstigi.*
 - *Hverfistorgi er komið fyrir nærri miðsvæði við Gerðuberg.*
 - *Staðsetning afmörkuð fyrir grenndarstöðvar vegna meðhöndlunar á úrgangi.*
 - *Staðsetning afmörkuð fyrir rafhleðslustæði og deilibíla.*
 - *Fjöldi bílastæða er skilgreindur í skilmálum.*
 - *Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir, gróður og flokkun úrgangs innan lóðar.*
 - *Í leiðbeiningum hverfisskipulags er að finna nánari útlitun á skipulags- og byggingarskilmálum fyrir svæðið, sérstaklega varðandi hönnun opinna svæða.*
- Ónýttar byggingarheimildir, sem fram koma í þeim deiliskipulagsáætlunum sem falla úr gildi með gildistöku hverfisskipulagsins, halda sér í skipulagsskilmálum hverfisskipulags.

1. Starfsemi

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

2. Húsagerðir

- Engin hús eru í skilmálaeiningunni.

3. Verslun og þjónusta

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

4. Fjölgun íbúða

- Engar íbúðir eru í skilmálaeiningunni.

5. Lýðheilsa

- Til að stuðla að bættri lýðheilsu þarf að tryggja gott aðgengi um allt svæðið fyrir gangandi vegfarendur. Aðgengi þarf að vera sérstaklega gott að 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

- Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

Yfirlit byggingaheimilda

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

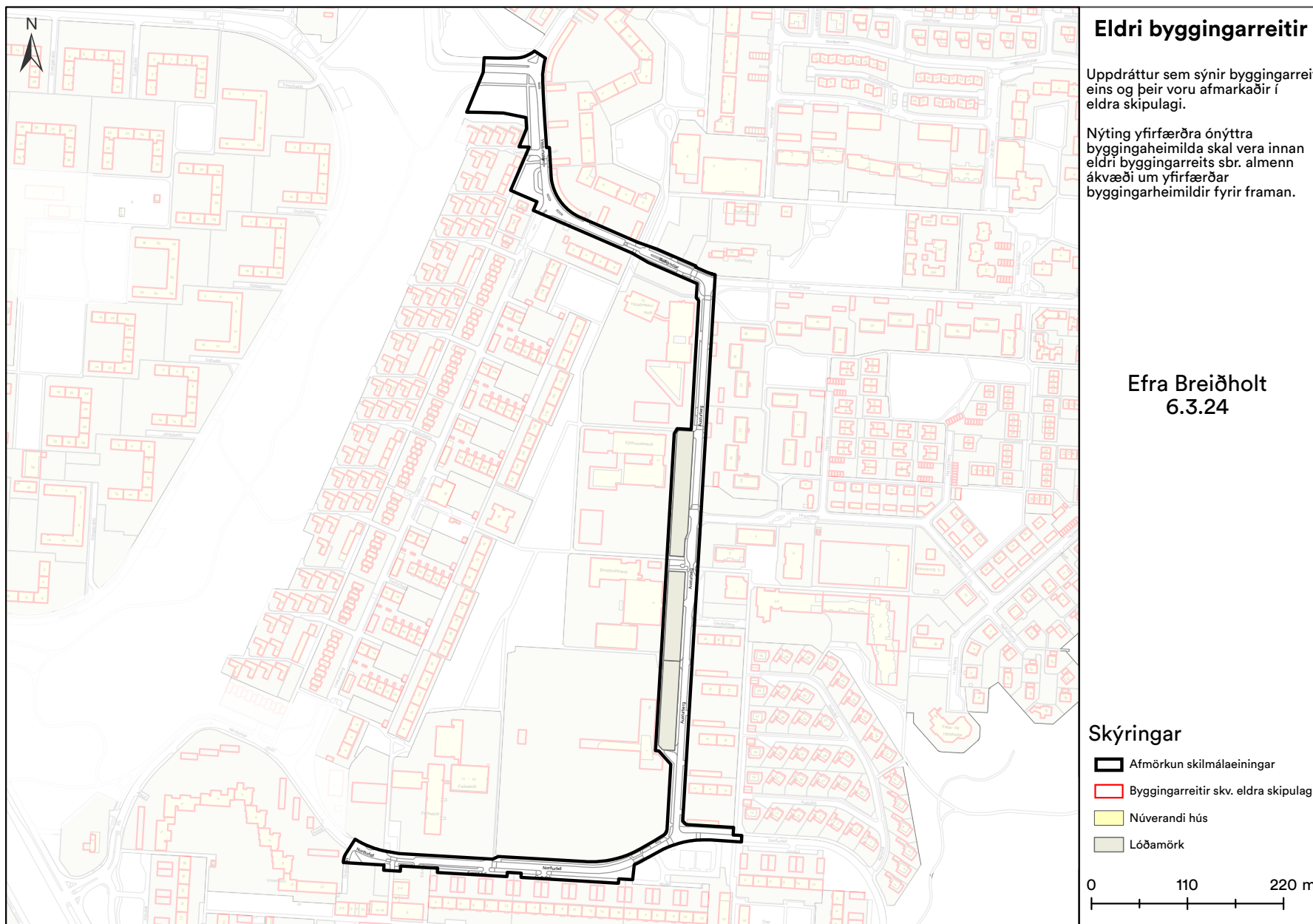
Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Austurberg 1	0 m ²	M	H9, H50	0 m ²	0 m ²
Austurberg 3	0 m ²	M	H9	0 m ²	0 m ²
Austurberg 5	0 m ²	M	H9, H49	0 m ²	0 m ²



Bílastæðalóðir án byggingarheimilda

BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR

– Bílastæðalóðir án byggingarheimilda.



Eldri byggingarreitir

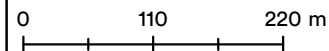
Uppdráttur sem sýnir byggingarreiti eins og þeir voru afmarkaðir í eldra skipulagi.

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

Efra Breiðholt 6.3.24

Skýringar

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



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

– Innan skilmálaeiningarinnar eru eingöngu bílastæðalóðir sem standa meðfram Austurbergi við íþróttasvæði Leiknis, íþróttamiðstöðina Austurbergi og Fjölbrautaskólann í Breiðholti.

19. Útfærsla lóða

– Innan skilmálaeiningarinnar eru eingöngu bílastæðalóðir sem standa meðfram Austurbergi við íþróttasvæði Leiknis, íþróttamiðstöðina Austurbergi og Fjölbrautaskólann í Breiðholti.

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 bætri landslagshönnun, trjágróðri og götugögnum.

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. 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.

Sjá leiðbeiningar

- [Ljósvisst](#)

23. Hljóðvist

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

24. Loftgæði

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

25. Kvaðir

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

- Dæmi um kvaðir eru:

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

- Hönnun og frágangur bygginga og lóða
- Tímabundnar ráðstafanir á lóð eða starfsemi
 - Allar heimildir sem yfirfærðar eru í hverfisskipulag úr eldra deiliskipulagi, þ.m.t. kvaðir, koma fram í skilmálalið um yfirfærðar byggingarheimildir. Auk þess geta 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

- 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

- 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 forgangsakgreinum 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 hjóta forgangs við endurhönnun/fegrin borgarrýmis innan hverfisins.
- Heimilt er að beita landslagshönnun og sérstökum hönnunarlausnum til að stýra umferðarhraða og bæta öryggi gangandi og hjólandi vegfarenda, s.s. að fjölga gangbrautum og/eða 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 götutrú.

- Fjölga skal götutrjám og öðrum gróðri við borgargötu.
- Taka skal mið af hönnunarleiðbeiningum fyrir reiðhjól, leiðbeiningum um göngubveranir, hönnunarleiðbeiningum um biðstöðvar Strætó bs. og leiðbeiningum hverfisskipulags um borgargötur.

Sjá leiðbeiningar

➤ [Borgargötur](#)

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
Austurberg 1A	0	62	62	Austurberg bílastæði	0	52	52
Austurberg 5*	0	86	86				

Bílastæðalóðir við Austurberg

- Þrjár bílastæðalóðir meðfram Austurbergi vestanverðu eru samnýttar af Fjölbrautaskólanum í Breiðholti, sundlaug, íþróttahúsi, líkamsræktarstöð og íþróttafélaginu Leikni.

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. Vindafarir

- 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

6.3.25

Breiðholt
Efra Breiðholt

Skilmálaeining
6.3.25 Opin svæði





Hverfisskipulagsuppdráttur fyrir skilmálaeiningu 6.3.25.

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

Skilmálaeining-6.3.25.
Stækkuð mynd af hverfisskipulagsuppdrætti fyrir skilmálaeiningu 6.3.25. Sá 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.

Skýringar

Landnotkun

- Afmörkun hverfisskipulags
- Svæði utan hverfisskipulags
- Afmörkun skilmálaeininga
- Hús / byggingar
- Löðumörk
- Íbúðarbyggð
- Mjósvæði
- Samflagsþjónusta
- Verslun og þjónusta
- Þróðarsvæði

Opin svæði - Borgarland

- Hverfissvæði: Garðar innan hvarfs sem þýða hluta hvarfs
- Grapt svæði: Gróður við götur og smáa búgæmsla svæði
- Láskvæði: Hæðbundin leiksvæði með gróu- og leikmöguleikum
- Dvalarsvæði: Grænt yfirbragð, gróður og leiksvæði
- Kvæði svæði: Eftað til dvalar og stöðunar á opnu svæði í skipti til hvarfs- og borgarland
- Vatn

Samgöngur

- Götur
- Borgargötur (búgötur)
- Stærðir (þjónuhandlaða stæðing)
- Göngugötur / Göngugötur
- Megin göngugötinging (leikvænandi lega)
- Megin hlystingur (leikvænandi lega)
- Nýverandi unngöngugötingur
- Ný unngöngugötingur

Annad

- Talmeðalbyggingareitur, sjá skilmála
- Aðalbyggingareitur, sjá skilmála
- Möguleg hvarfing (býstjórn)

6.1.1 IB

- Númer skilmálaeininga og röðandi landnotkun
- IB: Íbúðarbyggð
- S: Samflagsþjónusta
- M: Mjósvæði
- OP: Opin svæði
- B: Borgargata
- P: Þróðarsvæði
- V: Verslun og þjónusta
- Grænt svæði (leikvænandi lega)
- Deililínur (leikvænandi lega)
- Hæðsluástand (leikvænandi lega)
- Náttúruvæðing
- Hljóðvörn (leikvænandi staðsetning)
- Hverfisvegur og öðra tegund götur
- Kvæði (sjá minni í bók 2)
- Íbúðar- / atvagnarsvæði (Sérstakt deiliskipulag)
- Hverfisland
- Efnest hús
- Förkelt og tugi mjar
- Hámarkshæð bygginga

Skilmálaeining 6.3.25

Loftmynd sem sýnir
afmörkun
skilmálaeiningarinnar í
hverfinu.



Um skilmálaeiningu

– Í skilmálaeiningu 6.3.25 eru opin svæði. Einingin skiptist í tvö svæði. Annars vegar opið svæði milli Vesturbergs og Austurbergs sem teygir sig langleiðina milli Norðurfells í suðri og Suðurhóla í norðri. Hins vegar opið svæði innan fjölbýlishúsahringins í Hólum í norðvesturhluta Efra-Breiðholts. Svæði einingarinnar einkennast af grasflötum og þó nokkrum trjágróðri sem gjarnan stendur meðfram göngustígum og stéttum og myndar dvalarsvæði og rjóður. Opín leiksvæði og dvalarsvæði eru innan einingarinnar auk þess sem hverfisgarður er á syðri hluta svæðisins milli Austurbergs og Vesturbergs.

Helstu áherslur

- Svæðið er afmarkað sem opið svæði.
 - Áhersla er lögð á að viðhalda gróðri og auka trjágróður til að auka skjól og binda jarðveg.
 - Hverfisgarður er afmarkaður á uppdrætti.
 - Kyrrlátt svæði er afmarkað á uppdrætti.
 - Göngu- og hjólastígur liggur um svæðið.
 - 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.
- 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

- Við Lóuhóla 6 og Vesturberg 142 eru dreifistöðvar Veitna ohf. (Lóuhólar 47 m² - ein hæð, Vesturberg 35 m² - ein hæð).

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 almenningstrýmum, sbr. skilmálalið um almenningstrými. Við hönnun og útfærslu almenningstrýma þarf að huga að þörfum allra, sérstaklega barna, ungmenna og hreyfihamlaðra.
- Lýsing og hönnun mannvirkja, gróðurs og annarra innviða í almenningstrýmum skal auka öryggistilfinningu þeirra sem þau nota og hvetja þannig til notkunar sem flestra þjóðfélagshópa.

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

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Kríuhólar 6A	** 47 m ²	AB	H24	47 m ²	0 m ²
Spennustöð	** 35 m ²	AB	H9	35 m ²	0 m ²

AB

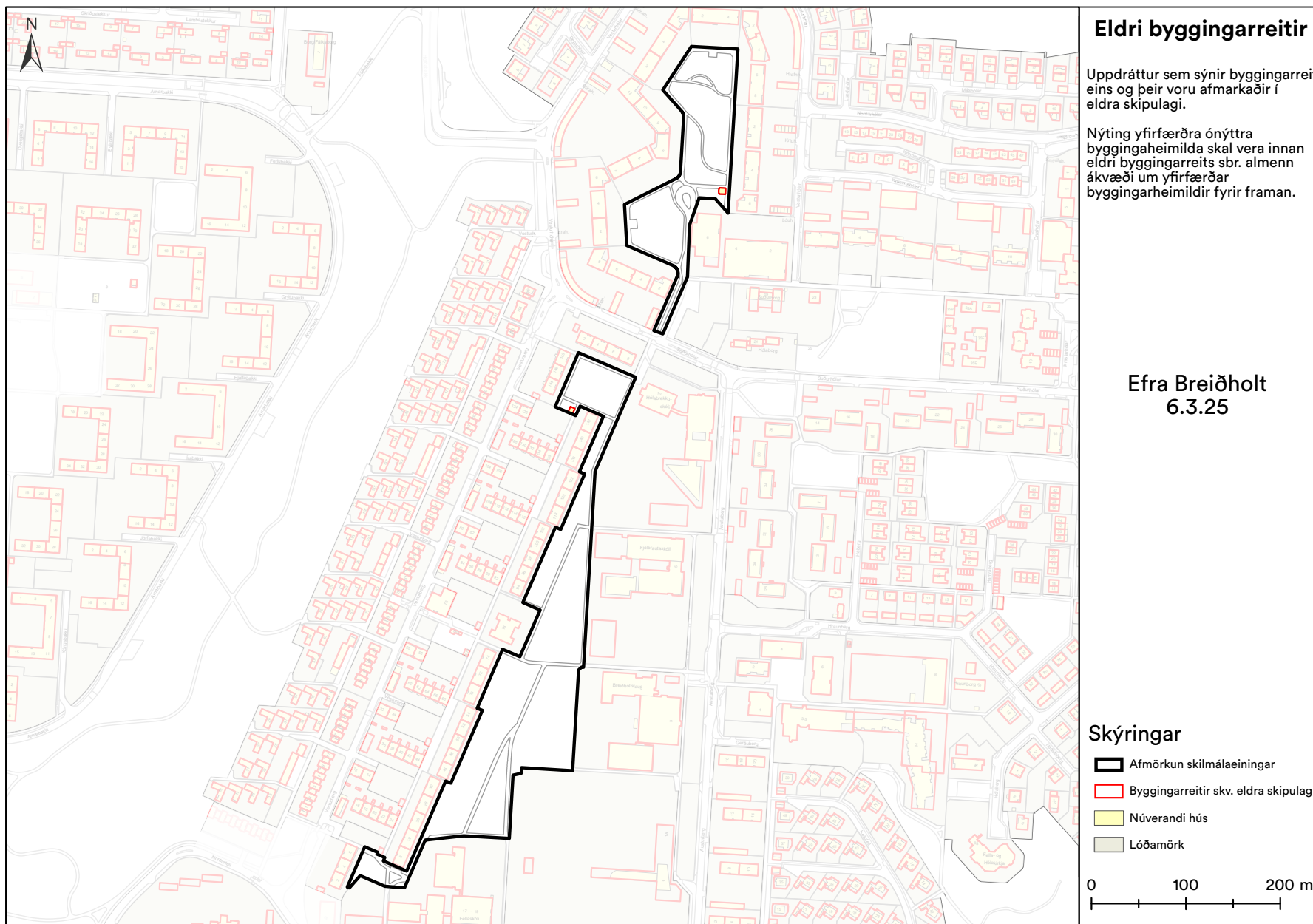
Annað

Kríuhólar 6A HÚSAGERÐIR

– Spennistöð á einni hæð.

Spennustöð HÚSAGERÐIR

– Spennistöð á einni hæð.



7. Viðbótarbyggingarheimildir

- Viðbyggingar eru ekki skilgreindar 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

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 stærra 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 stærra viðbyggingum og nýbyggingum á sér stað á hönnunarstigi og skal fylgja viðeigandi leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimildir eru nýttar.

Gjöld fyrir byggingarheimildir

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

11. Svalir og svalalokanir

- Ekki heimilað.

12. Þakgerð og frágangur þaks

- Þakbreytingar eru ekki heimilar.

13. Útlitsbreytingar og viðhald

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

Sjá leiðbeiningar

- [Svalir og útlitsbreytingar](#)

14. Kjallari

- Kjallarar eru ekki heimilaðir.

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 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 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

- Á ekki við. Engar lóðir eru innan skilmálaeiningarinnar.

19. Útfærsla lóða

- Á ekki við. Engar lóðir eru innan skilmálaeiningarinnar.

20. Almenningsrými

- Almenningsrými á svæðinu, s.s. torg, götur og önnur opin svæði, skal útfæra þannig að þau séu í senn skjólsæl, sólrík og aðlaðandi og á þeim skal gert ráð fyrir blágrænum ofanvatnslausnum. Við hönnun almenningsrýma skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja aðgengi allra, óháð hreyfigetu.
- Lóðarhafar skulu sammælast um frágang á mörkum gatna, gangstétta og húsa. Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilegan fjölbreytileika.

Gróður á opnum svæðum

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

Hverfisgarðar

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

Dvalar- og leiksvæði

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

Listaverk

- Heimilt er að koma fyrir útilistaverki innan skilmálaeiningarinnar. Í samræmi við markmið Reykjavíkurborgar verður ákveðinni fjárhæð varið í listsköpun í almenningsrýmum á skipulagssvæðinu.
- Áður en listaverki er komið fyrir þarf að liggja fyrir umsögn skipulagsfulltrúa og verkefnisstjóra á skrifstofu umhverfisgæða.
- Val og útfærslu á listaverkum og list í almenningsrýmum skal vinna í samráði við Listasafn Reykjavíkur.

Kyrrlát svæði

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

Sjá leiðbeiningar

- [Almenningsrými](#)

21. Borgarbúskapur

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

Sjá leiðbeiningar

- [Borgarbúskapur](#)

22. 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.
- Kyrrlát svæði er skilgreint innan skilmálaeiningarinnar (sjá skipulagsuppdrátt).

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

- 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.

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.

- Dreifistöðvar Veitna ohf. eru við Lóuhóla 6 og Vesturberg 142.

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

- 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. Almennings-samgöngur

- 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 hverfisSKIPULAGSsuppdrætti.
- Nýir göngustígar og hjólastígar eru sýndir með leiðbeinandi legu á hverfisSKIPULAGSsuppdrætti.
- 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.
- Innan einingarinnar er gata sem áður var strætóleið og liggur frá Suðurhólum og í lykkju vestan við Hólagarð. Fjarlægja skal götuna og með því stækka garðsvæðið milli fjölbýlishúsanna.

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

6.3.26

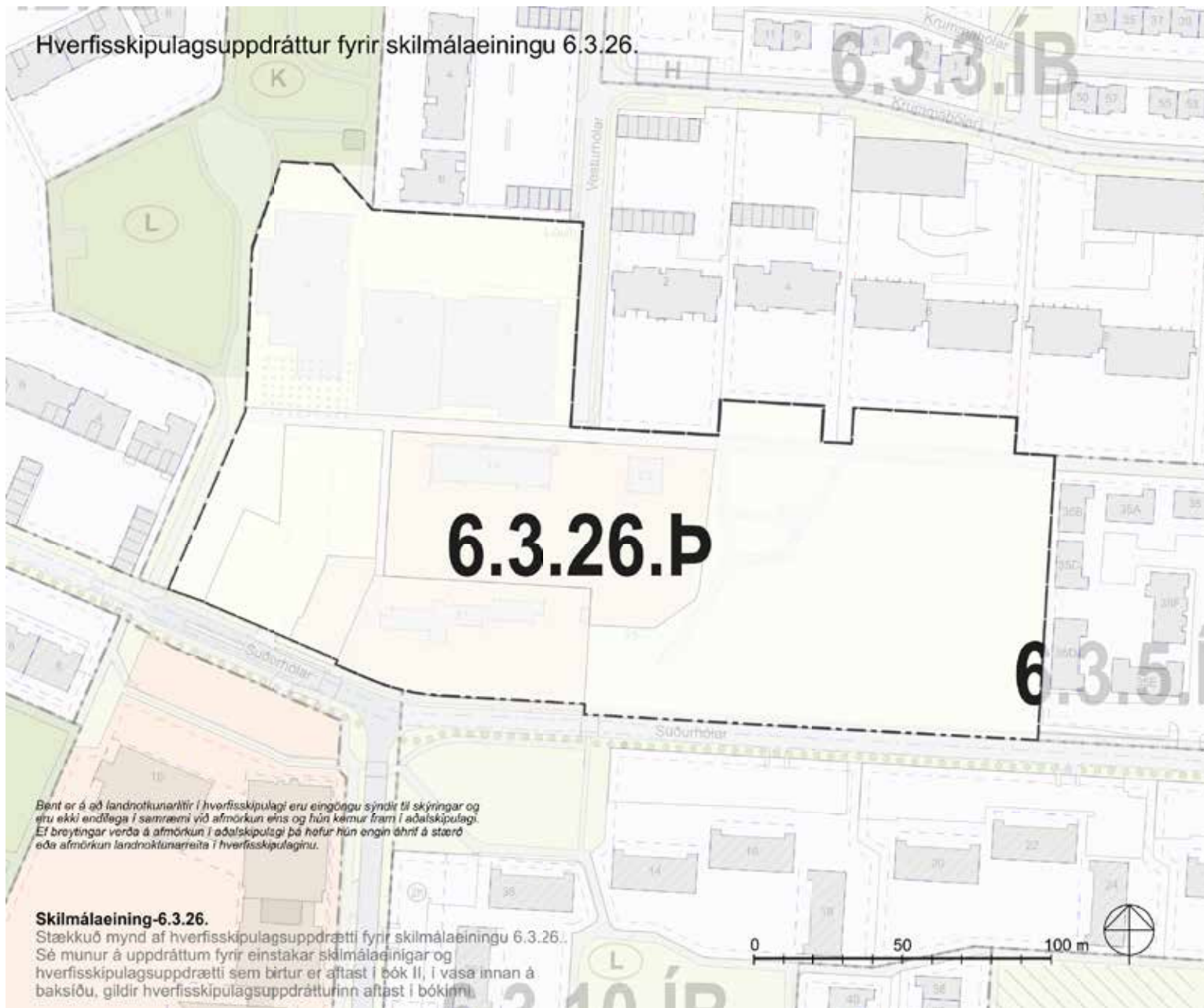
Breiðholt

Efra Breiðholt

Skilmálaeining

6.3.26 Suðurhólar/Lóuhólar - þróunarsvæði





Hverfisskipulagsuppdráttur fyrir skilmálaeiningu 6.3.26.

6.3.26.B

6.3.13.B

6.3.5.I

Bent er á að landnotkunarlínr 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 hofur hún engin áhrif á stærð eða afmörkun landnotkunarreita í hverfisskipulaginu.

Skilmálaeining-6.3.26.

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsuppdrætti fyrir skilmálaeiningu 6.3.26. 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.

Skýringar

Landnotkun

- Afmörkun hverfisskipulags
- Svæði utan hverfisskipulags
- Afmörkun skilmálaeininga
- Hús í byggingar
- Lotamörk
- Íbúðarbyggð
- Miðsvæði
- Samfélagsþjónusta
- Verslun og þjónusta
- Þróunarsvæði

Opin svæði - Borgarsvæði

- Hverfissvæði: Garðar innan hverss sem þjóna bánum hverfis
- Grænt svæði: Gróður við götur og í öðrum ástæðum grænt svæði
- Leikisvæði: Hlébúndi leikisvæði með grófu- og leikmöguleikum
- Dvalarsvæði: Grænt yfirbragð, gróður og leikisvæði
- Kyrtillit svæði: Eftir á dvalar og stöðvar á opnu svæði í skipi til heilna umhverfisferðum
- Vatn

Samböndur

- Ödur
- Borgargötur (aðalgötur)
- Bástæði (leðbeinandi staðsetning)
- Gangastíðir / göngustígar
- Megin gönguleinging, (leðbeinandi lega)
- Megin hýllestígar, (leðbeinandi lega)
- Niðrandi uningöngingingubú
- Ný uningöngingingubú

Aðrir

- Töknaðarbyggingarettur, sjá skilmála
- Aðalbyggingarettur, sjá skilmála
- Möguleg hærkun (fölskyfshæð)

6.1.1.B

- Númer skilmálaeininga og ríðandi landnotkun
- B: Íbúðarbyggð
- S: Samfélagsþjónusta
- M: Miðsvæði
- OP: Opin svæði
- B: Borgarsvæði
- Þ: Þróunarsvæði
- V: Verslun og þjónusta
- Grændisvæði (leðbeinandi lega)
- Deiliskar, (leðbeinandi lega)
- Hlébúndi (leðbeinandi lega)
- Náttúruverni
- Hjúðvörn (leðbeinandi staðsetning)
- Hverfisvegur opnaðar tegund göturinna
- Kvæðir (sjá númer í bók 2)
- Þróunarsvæði (leðbeinandi lega)
- Hverfisvæði
- Efnisvæði hús
- Fornleifar og önnur minjar
- Hámarksstærð bygginga

Skilmálaeining 6.3.26
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 verslunarmiðstöðina Hólagarð (Lóuhólar 2-6 ásamt bílastæðalóð), leikskólana Suðurborg og Hólaborg (Suðrhólar 19 og 21) ásamt óbyggðu milli leikskólalóðanna og lóðarinnar Suðrhólar 35. Lóuhólar 6 er tveggja hæða verslunar- og skrifstofuhúsnæði en Lóuhólar 2-4 eru á einni hæð. Suðrhólar 19 er leikskólabygging á tveimur hæðum en leikskólinn við Suðrhóla 21 er á einni hæð.
- Eftir að uppbyggingu svæðisins er lokið skv. nýju deiliskipulagi er gert ráð fyrir að skipulagið verði felld inn í hverfisskipulag.
- Verður einingin þá hluti af hverfisskipulagi Efra-Breiðholts 6.3 og mun fá númerið 6.3.26.

Helstu áherslur

- Einingin er skilgreind sem uppbyggingarreitur nr. 85 (Suðrhólar-Lóuhólar) í gildandi aðalskipulagi. Innan svæðisins er skilgreindur hverfiskjarni í Hólahverfi. Landnotkun innan reitsins er verslun og þjónusta, samfélagsþjónusta og íbúðabygging. Gert er ráð fyrir uppbyggingu á reitnum á allt að 5 hæðum sem samrýmist landnotkunarákvæðum aðalskipulagsins og almennum skilgreinum fyrir hverfiskjarna.

SKILMÁLAEINING

6.3.27

Breiðholt
Efra Breiðholt

Skilmálaeining
6.3.27 Gerðuberg, Hraunberg 2–12 og Hólaberg 84–88



Skilmálaeining 6.3.27

Loftmynd sem sýnir
afmörkun
skilmálaeiningarinnar í
hverfinu.



Um skilmálaeiningu

– Í skilmálaeiningu 6.3.27 er landnotkun miðsvæði skv. gildandi aðalskipulagi. Skilmálaeiningin afmarkast af Hraunbergi í norðri og norðaustri, Hólbergi í austri, opnu svæði og Keilufelli í suðri og Austurbergi í vestri. Íbúðir innan einingarinnar eru í húsnæði sem Félag eldri borgara byggði við Hólberg 84. Á svæðinu er ýmiss konar þjónusta, s.s. menningarhúsið Gerðuberg þar sem m.a. er bókasafn, kaffihús og ýmiss konar félagsstarf og Fella- og Hólakirkja er í suðausturjaðri einingarinnar. Við Hraunberg er m.a. tónlistarskóli, söluturn, bakarí og fjölbreytt önnur verslun og þjónusta, heilsugæslustöð, leikskóli, frístundaskóli og húsnæði húsasmíðabrautar Fjölbautaskólans í Breiðholti. Í miðju svæðisins við menningarmiðstöðina er torgsvæði. Gerðar hafa verið þrjár skipulagsbreytingar innan einingarinnar, vegna uppbyggingar á þjónustuíbúðum fyrir aldraða og lóðarstækkunar við Gerðuberg 1.

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 nýbyggingar og viðbyggingar.*
- *Við Hraunberg 6 verður heimilað að byggja tvær kennslubyggingar fyrir Fjölbautaskólann í Breiðholti.*
- *Við Gerðuberg 1 verður heimilað að byggja dansmiðstöð.*
- *Torgið við Gerðuberg verður í forgangi fyrir endurhönnun.*
- *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 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

- Landnotkun skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 er miðsvæði. og verslun og þjónusta.
- Á miðsvæðum er fyrst og fremst gert ráð fyrir verslunar- og þjónustustarfsemi, stjórnslu og skrifstofum en einnig íbúðum, einkum á efri hæðum bygginga. Miðsvæði þjóna ýmist öllu landinu, höfuðborgarsvæðinu öllu eða nokkrum íbúðarhverfum. Á miðsvæðum fer almennt fram fjölbreyttari starfsemi en rúmast á verslunar- og þjónustusvæðum (VP).
- Veitingastaðir í flokki I, II og III eru almennt heimilir svo og gististaðir í flokki I–V.
- Við Gerðuberg-Hraunberg er skilgreind landnotkun verslun og þjónusta (VP14), hverfiskjörnum. 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 heimil, einkum á efri hæðum bygginga. Samfélagsþjónusta er heimil auk þrífalegar atvinnustarfsemi.

M20. Gerðuberg

- Kjarni með fjölbreyttri verslun, þjónustu, stofnunum, félagsstarfsemi og íbúðum.

2. Húsagerðir

- Blönduð byggð.
- Íbúðir aldraðra í tengslum við Gerðuberg menningarhús, 1–2 hæðir auk kjallara.
- Verslunar- og þjónustuhúsnæði og heilsugæslustöð á einni til þremur hæðum við Hraunberg 2–6 og Gerðuberg 1.
- Skólabygging FB, ein hæð auk riss (skemma húasmíða- og myndlistardeilda) við Hraunberg 8.
- Leikskóla- og frístundastarf í byggingum á einni hæð við Hraunberg 10–12 og Hólberg 86.
- Fella- og Hólakirkja við Hólberg 88.
- Við Hraunberg 6A er dreifistöð Veitna ohf. (16 m² - ein hæð).

3. Verslun og þjónusta

- Við Hraunberg 4 er í dag fjölbreytt verslun og þjónusta auk þess sem við Gerðuberg er kaffihús, bókasafn og ýmiss konar félagsstarf. Nýjar uppbyggingarheimildir í hverfisskipulagi við Gerðuberg, Hraunberg og Austurberg hafa m.a. að markmiði að fjölga atvinnuhúsnæði á svæðinu og styrkja það þannig sem hverfismiðju og miðstöð fjölbreyttrar þjónustu.

4. Fjölgun íbúða

Hraunberg 4

- Heimilt er að útbúa sex nýjar íbúðir í ofanábyggingu.

Nýbyggingar við Hraunberg/Austurberg

- Gert er ráð fyrir að íbúðum geti fjölgað um allt að 43 í tveimur nýbyggingum hvor sínu megin við gatnamót Hraunbergs og Austurbergs.

- 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.

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 um byggingaheimilda

- Y** Yfirlýst byggingarmagn (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 byggingarmagn yfirlýst
- B** Brúttóflatarmál (m²) núverandi byggingar
- Ó** Ónýtt byggingarmagn (m²) sem yfirlýst úr eldra deiliskipulagi
- * Óstaðfest tala
- ** Byggt yfirlýst, þarfnast staðfestingar

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Gerðuberg 1	1857 m ²	AB	H25, H22, H65, H19	1595 m ²	262 m ²
Gerðuberg 3-5	0 m ²	M	H55, H25, H19	0 m ²	0 m ²
Gerðuberg 3-5	3536 m ²	AB	H25, H55, H19	3357 m ²	179 m ²
Hraunberg 2	500 m ²	AB	H25, H19	581 m ²	0 m ²
Hraunberg 2-4	0 m ²	M	H25, H19	0 m ²	0 m ²
Hraunberg 4	** 2048 m ²	AB	H25, H68, H19	2048 m ²	0 m ²
Hraunberg 6	1600 m ²	AB	H25, H28, H19	1102 m ²	498 m ²
Hraunberg 8	3231 m ²	AB	H25, H28	1077 m ²	2154 m ²
Hraunberg 10	** 567 m ²	AB	H25	567 m ²	0 m ²
Hraunberg 12	** 171 m ²	AB	H25	171 m ²	0 m ²
Hraunberg 6A	** 16 m ²	AB	H25	16 m ²	0 m ²

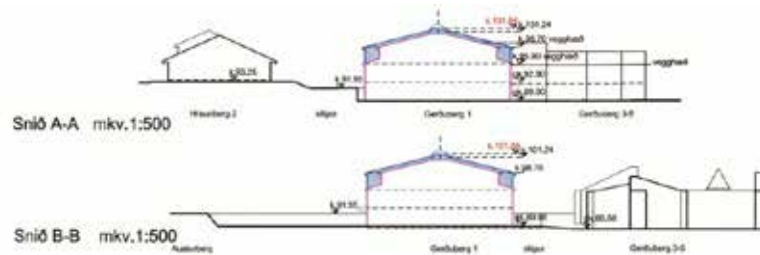
Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Hólaberg 84	7200 m ²	AB	H25, H55, H59	5534 m ²	1666 m ²
Hólaberg 86	507 m ²	AB	H25, H63, H29	357 m ²	150 m ²
Hólaberg 88 (Fella- og Hólakirkja)	** 948 m ²	AB	H25, H27	948 m ²	0 m ²

AB

Annað

Gerðuberg 1

- Heimilt er að stækka 3.h. hússins sem upprunalega er inndregin, þannig að hún fylgi útveggjum neðri hæða.
- Heimilt er að hækka þak frá upprunalegum hæsta þakpunkti um u.þ.b. 60 cm eða upp í þakkóta 101.84m



Gerðuberg 1

Skýringamynd stækkun 3.hæðar

HÚSAGERÐIR

– Verslunar og þjónustuhúsnæði á tveimur til þremur hæðum.

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

– Þakhalli skal ekki vera minni en 15°

Gerðuberg 3-5

HÚSAGERÐIR

– Menningarhúsið Gerðuberg á tveimur hæðum ásamt þriggja hæða tengibyggingu.

Hraunberg 2

– Verslunar og þjónustuhúsnæði á einni hæð.

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

– Þakhalli skal ekki vera minni en 15°. Ekki er gert ráð fyrir nýtingu þakrýmis, en frávík er hugsanlegt í samráði við skipulagsaðila.

Hraunberg 4

Heildarstærð grunnflatar 600 m²

Annað

– Heimilt er að gera 5 íbúðir á efri hæðum hússins. Tryggja skal fjölbreyttar íbúðagerðir og gæði húsnæðis/íbúða ásamt gæðum á lóð m.t.t. breyttrar notkunar.

– Aðalinngangur í verslunarrými skal vera frá torgi.

– Vöruaðkoma skal vera frá bílastæði.

HÚSAGERÐIR

– Verslunar og þjónustuhúsnæði á tveimur hæðum.

– Heimild er fyrir íbúðum á efri hæðum hússins.

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

– Þakhalli skal ekki vera minni en 15°

Hraunberg 6

Heildarstærð grunnflatar 800 m²

Heildarstærð gólfplatar 600 m²

BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR

– Bílastæði Hraunbergs 6 eru sameiginleg með Hraunbergi 8.

– 18 stæði eru innan hvorrar lóðar fyrir sig.

HÚSAGERÐIR

– Þjónustuhúsnæði/heilsugæslustöð á einni hæð. Heimild er fyrir tveimur hæðum.

Hraunberg 8

BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR

– Bílastæði Hraunbergs 8 eru sameiginleg með Hraunbergi 6.

– 18 stæði eru innan hvorrar lóðar fyrir sig.

HÚSAGERÐIR

– Skólabygging á einni hæð.

Hraunberg 10

HÚSAGERÐIR

– Leikskóli á einni hæð.

Hraunberg 12

HÚSAGERÐIR

– Þjónustubygging á einni hæð.

Hraunberg 6A HÚSAGERÐIR

– Spennistöð á einni hæð.

Hólberg 84

– Íbúðir á jarðhæð hafa heimild til að afmarka allt að 20 m² sérnotareit fyrir viðkomandi íbúð.

– Samtengt íbúðarhús í þremur einingum mynda eitt húsfélag.

– Aðgangur og aðkeyrsla að byggingunni er frá Hólbergi.

– Í beinum tengslum við íbúðarhúsið er bílageymsluhús í kjallara með einu stæði fyrir hverja íbúð auk sex stæða vegna húsnæðis Reykjavíkurborgar.

LÓÐAMÖRK

– Óheimilt er að girða á lóðarmörkum að almenningsgarði svo nýta megí garðsvæði lóðar með almenningsgarði sem eina heild.

HÚSAGERÐIR

– Fjölbýlishús á tveimur til þremur hæðum ásamt bílakjallara.

Hólberg 86

Hámarks mænishæð er í kóta	94.47 m
Þakskeggs kóti	92.85 m
Gólfkóti	90.15 m
Heimilt er að gera 1m útskot á langhliðum, utan byggingarreits að hámarki.	6 m ²

– Heimilt er að fara með þakskegg út fyrir byggingarreit.

HÚSAGERÐIR

– Sambýli á einni hæð.

Hólberg 88 (Fella- og Hólakirkja) HÚSAGERÐIR

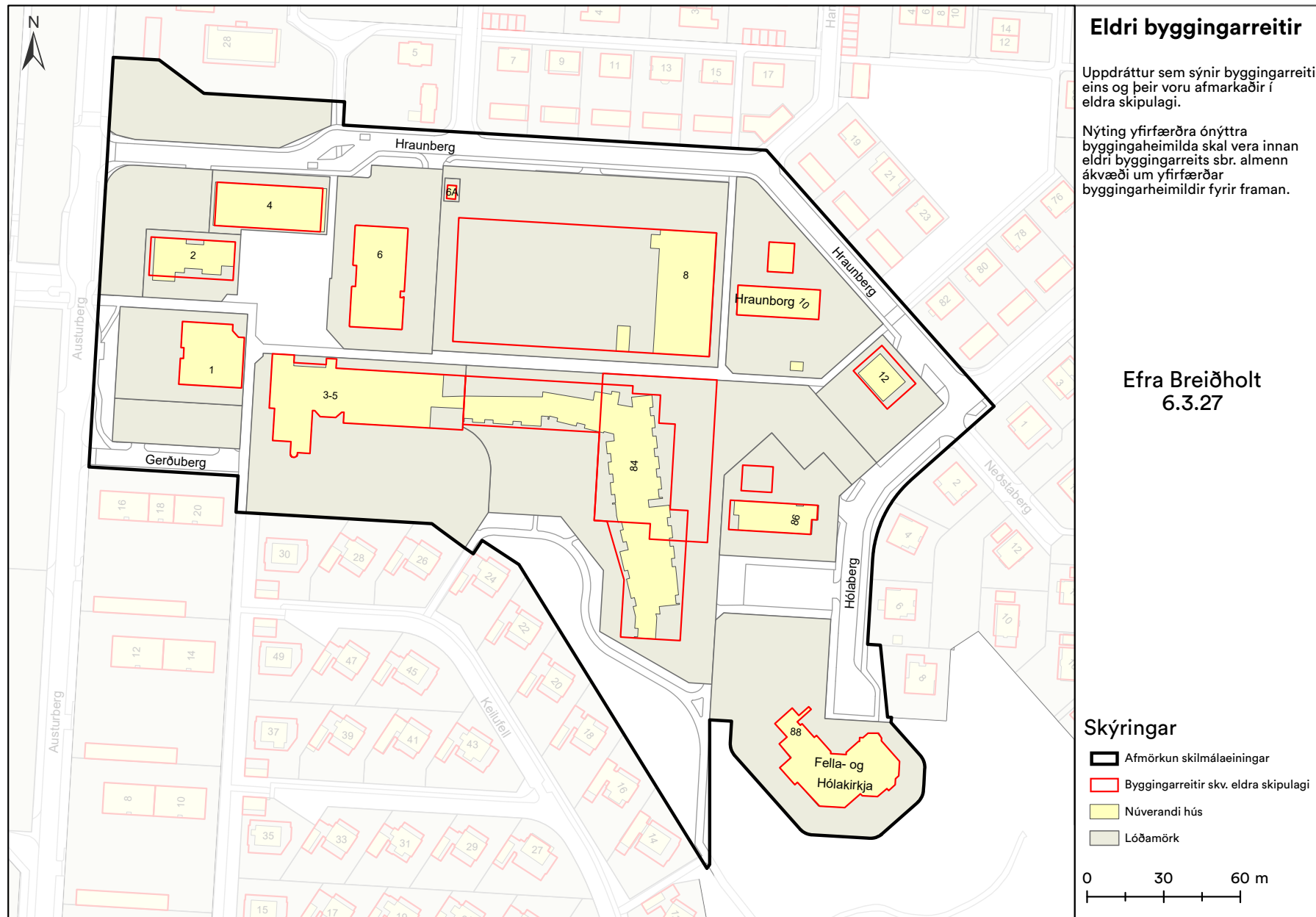
– Fella- og Hólakirkja



Bílastæðalóðir án byggingarheimilda

BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR

– Bílastæðalóðir án byggingarheimilda.



Eldri byggingarreitir

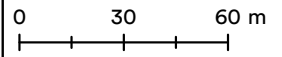
Uppdráttur sem sýnir byggingarreiti eins og þeir voru afmarkaðir í eldra skipulagi.

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

Efra Breiðholt 6.3.27

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 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.

Gerðuberg 1

- Í núverandi húsi á lóðinni er frístundamiðstöð, sjá yfirfærðar byggingarheimildir. Heimilt er að halda í það og endurnýja og byggja eina hæð ofan á núverandi hús. Einnig er heimilt að byggja þriggja hæða viðbyggingu/nýbyggingu á lóðinni þar sem nú eru bílastæði upp við Austurberg, sbr. hverfisskipulagsuppdrátt og þessa skilmála.
- Nýjar uppbyggingarheimildir hafa það að markmiði að nýta landið betur og styrkja byggð, byggðamynstur og götumynd.
- Byggingarmagn fyrir einstakar lóðir kemur fram í töflu um viðbótarbyggingarheimildir og skilmálum fyrir neðan. Sjá einnig skilmála um hæðir húsa og hæðafjölda. Heimilt er að byggja kjallara undir nýbyggingu. Kjallarar eru hluti af hámarksbyggingarmagni A-rýma á lóð, sjá skilmála um kjallara. Hámarksbyggingarmagn kjallara er 1.200 m².

Hæðir húsa og hæðafjöldi

- Heimilt er að byggja eina hæð ofan á núverandi frístundamiðstöð, sjá hverfisskipulagsuppdrátt og skýringarupprætti fyrir skilmálaeiningu 6.3.27.
- Lágmarkshæð salarhæðar nýbygginga á fyrstu hæð/jarðhæð er 3,5 metrar og almennt skal miða við að salarhæð hvernar hæðar þar fyrir ofan sé að hámarki 3,5 metrar. Mesta veggshæð þriggja hæða húshluta skal vera 11,5 metrar.

Svalir og skyggni

- Til viðbótar við byggingarmagn A-rýma ofanjarðar er heimild fyrir B-rýmum (svalir, skyggni o.s.frv.) sem mega vera allt að 15% af heildarbyggingarmagni viðbótarbyggingarmagns A-rýma ofanjarðar á hverri lóð, sjá töflu um viðbótarbyggingarheimildir.

Þakgerð og þakfrágangur

- Þakgerð og þakfrágangur er frjálst.
- Heimilt er að nýta þök sem þakgarða.

Innkeyrsla, bílastæði og bílakjallarar

- Sjá skilmála um bílastæði og innkeyslur og sameiginlegar bílageymslur.

Uppbrot og efnisval

- Uppbrot skal vera í litatónum og/eða efnisvali húshliða. Tryggja skal fjölbreytileika í lit eða efnisvali innan lóðar. Taka skal mið af reglum um algilda hönnun og aðgengi fyrir alla varðandi hönnun og frágang á inngöngum í húsnæði.

Annað

- Heimild fyrir aukinni nýtingu á lóð er háð skilyrðum um umbreytingu og umhverfisbætur á lóð og húsnæði til að tryggja fullnægjandi gæði byggðar, sbr. skilmálalið um útfærslu lóða. Fylgja skal viðeigandi leiðbeiningum þegar heimildir eru nýttar.

Hraunberg 4

- Á lóðinni er atvinnuhúsnæði, sjá yfirfærðar byggingarheimildir. Heimilt er að halda í það og endurnýja. Einnig er heimilt að byggja ofan á núverandi hús eina hæð fyrir allt að sex íbúðir, sbr. hverfisskipulagsuppdrátt og þessa skilmála.
- Nýjar uppbyggingarheimildir hafa það að markmiði að nýta landið betur og styrkja byggð, byggðarmynstur og götummynd.
- Byggingarmagn fyrir einstakar lóðir kemur fram í töflu um viðbótarbyggingarheimildir og skilmálum fyrir neðan. Sjá einnig skilmála um hæðir húsa og hæðafjölda.

Hæðir húsa og hæðafjöldi

- Heimilt er að byggja eina hæð ofan á núverandi hús, sjá hverfisskipulagsuppdrátt.
- Mesta veggghæð tveggja hæða húshluta skal vera 9 metrar.

Svalir og skyggni

- Til viðbótar við byggingarmagn A-rýma ofanjarðar er heimild fyrir B-rýmum (svalir, skyggni o.s.frv.) sem mega vera allt að 15% af heildarbyggingarmagni viðbótarbyggingarmagns A-rýma ofanjarðar á hverri lóð, sjá töflu um viðbótarbyggingarheimildir.

Þakgerð og þakfrágangur

- Þakgerð skal taka mið af þökum bygginga sem eru fyrir á lóðinni.
- Heimilt er að nýta þök sem þakgarða.

Innkeyrsla, bílastæði og bílakjallarar

- Sjá skilmála um bílastæði og innkeyslur og sameiginlegar bílageymslur.

Uppbrot og efnisval

- Uppbrot skal vera í litatónum og/eða efnisvali húshliða. Tryggja skal fjölbreytileika í lit eða efnisvali innan lóðar. Taka skal mið af reglum um algilda hönnun og aðgengi fyrir alla varðandi hönnun og frágang á inngöngum í húsnæði.

Annað

- Heimild fyrir aukinni nýtingu á lóð er háð skilyrðum um umbreytingu og umhverfisbætur á lóð og húsnæði til að tryggja fullnægjandi gæði byggðar, sbr. skilmálalið um útfærslu lóða. Fylgja skal viðeigandi leiðbeiningum þegar heimildir eru nýttar.

Hraunberg 6

- Á lóðinni er húsnæði fyrir heilsugæslu, sjá yfirfærðar byggingarheimildir. Heimilt er að halda í það og endurnýja. Einnig er heimilt að byggja ofan á núverandi hús eina hæð fyrir atvinnustarfsemi, sbr. hverfisskipulagsuppdrátt og þessa skilmála.
- Nýjar uppbyggingarheimildir hafa það að markmiði að nýta landið betur og styrkja byggð, byggðarmynstur og götummynd.

- Byggingarmagn fyrir einstakar lóðir kemur fram í töflu um viðbótarbyggingarheimildir og skilmálum fyrir neðan. Sjá einnig skilmála um hæðir húsa og hæðafjölda.

Hæðir húsa og hæðafjölda

- Heimilt er að byggja eina hæð ofan á núverandi heilsugæslu, sjá hverfisskipulagsuppdrátt.
- Mesta vegg hæð tveggja hæða húshluta skal vera 7 metrar.

Svalir og skyggni

- Til viðbótar við byggingarmagn A-rýma ofanjarðar er heimild fyrir B-rýmum (svalir, skyggni o.s.frv.) sem mega vera allt að 15% af heildarbyggingarmagni viðbótarbyggingarmagns A-rýma ofanjarðar á hverri lóð, sjá töflu um viðbótarbyggingarheimildir.

Þakgerð og þakfrágangur

- Þakgerð skal taka mið af þökum bygginga sem eru fyrir á lóðinni.
- Heimilt er að nýta þök sem þakgarða.

Innkeyrsla, bílastæði og bílakjallarar

- Sjá skilmála um bílastæði og innkeyslur og sameiginlegar bílageymslur.

Uppbrot og efnisval

- Uppbrot skal vera í litatónum og/eða efnisvali húshliða. Tryggja skal fjölbreytileika í lit eða efnisvali innan lóðar. Taka skal mið af reglum um algilda hönnun og aðgengi fyrir alla varðandi hönnun og frágang á inngöngum í húsnæði.

Annað

- Heimild fyrir aukinni nýtingu á lóð er háð skilyrðum um umbreytingu og umhverfisbætur á lóð og húsnæði til að tryggja fullnægjandi gæði byggðar, sbr. skilmálalið um útfærslu lóða. Fylgja skal viðeigandi leiðbeiningum þegar heimildir eru nýttar.

Hraunberg 2 - tónlistarskóli

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

Hraunberg 10 - leikskólinn Hraunborg

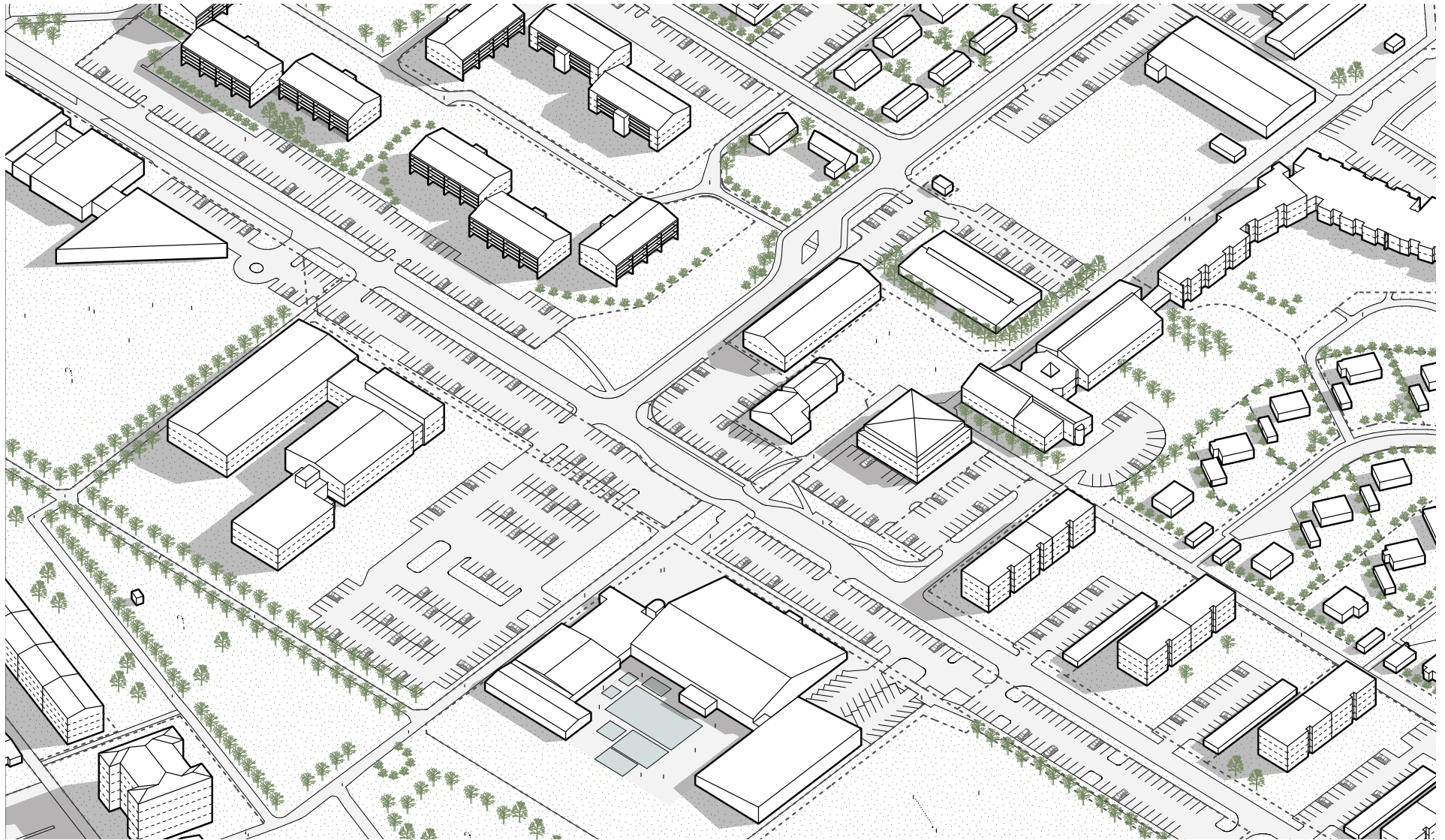
- Viðbygging skal falla að núverandi byggingu í formi og vera á einni til tveimur hæðum.
- Sjá hámarksbyggingarmagn í töflu að neðan.

Hraunberg 12 - frístundaheimilið Hraunheimar

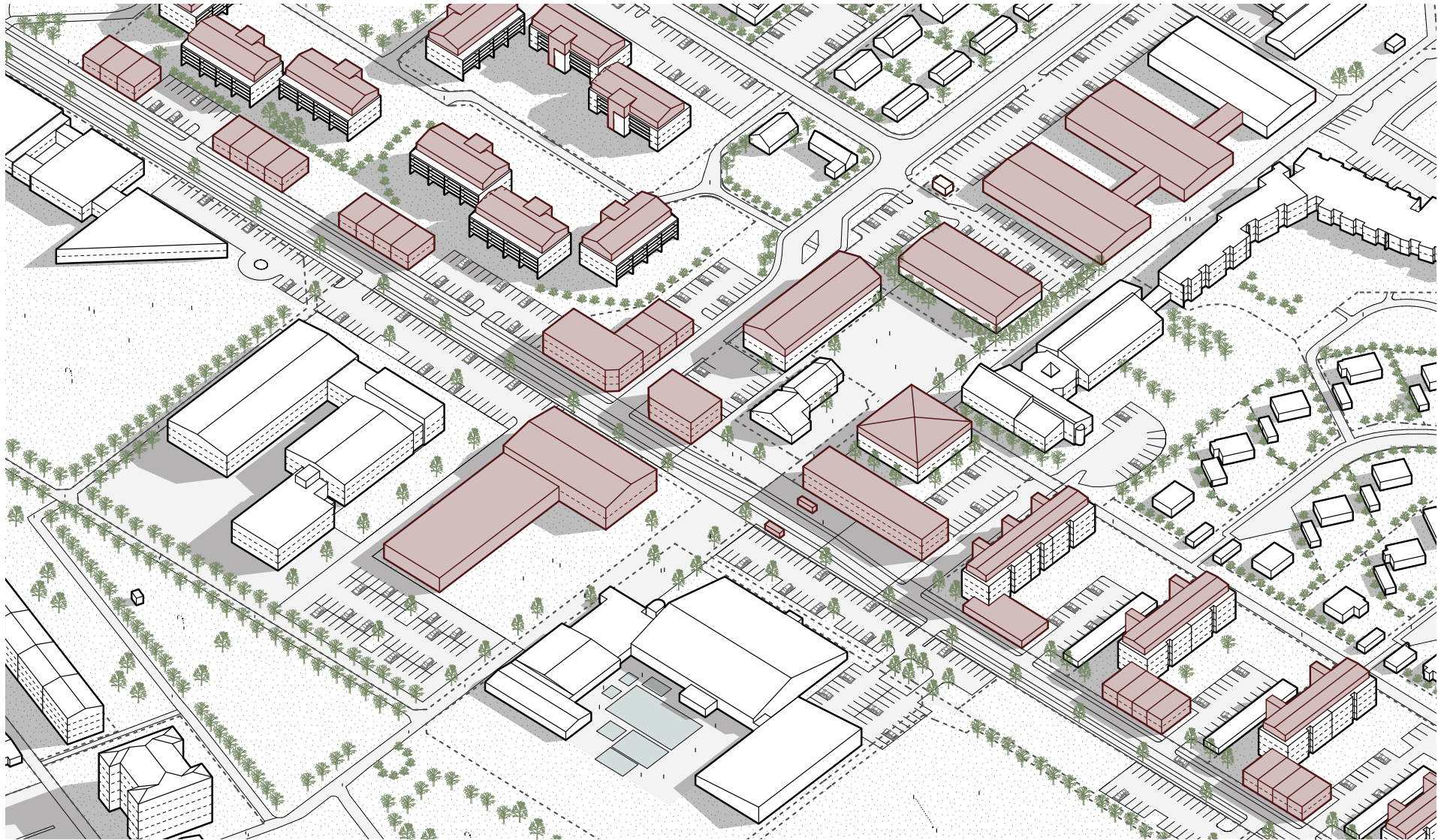
- Viðbygging skal falla að núverandi byggingu í formi og vera á einni til tveimur hæðum.
- Sjá hámarksbyggingarmagn í töflu að neðan.

Hólaberg 86

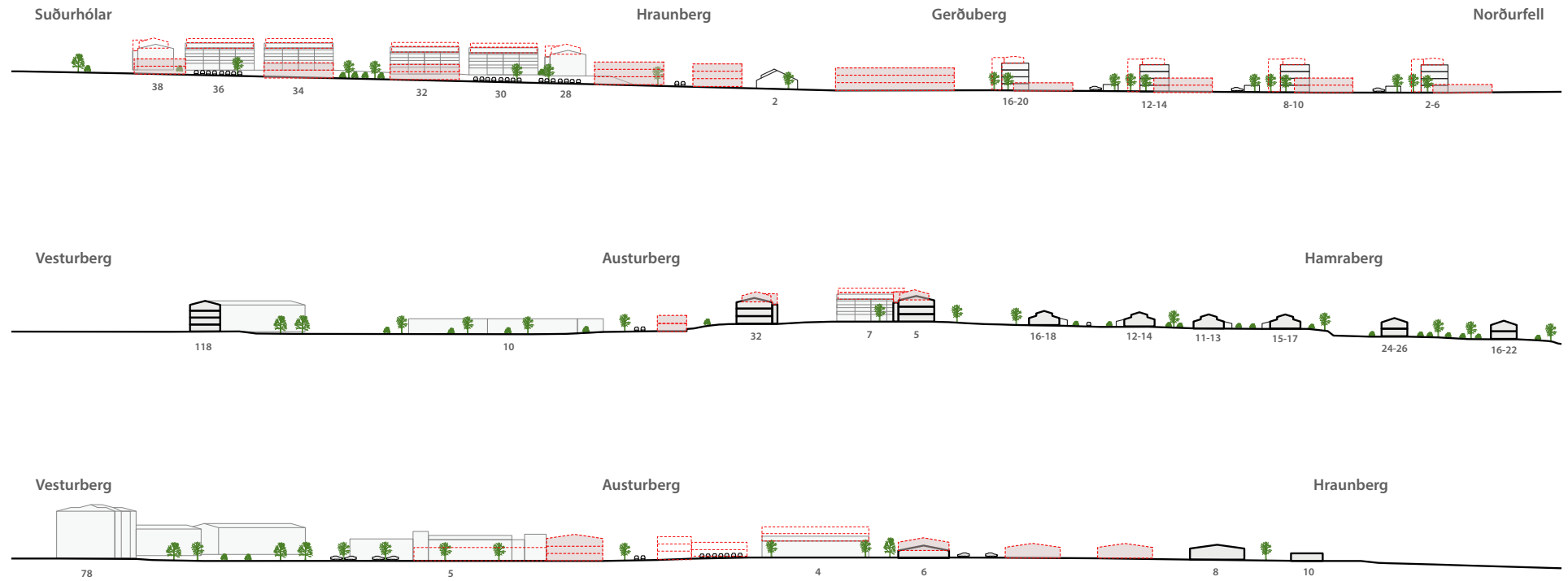
- Viðbygging skal falla að núverandi byggingu í formi og vera á einni til tveimur hæðum.
- Sjá hámarksbyggingarmagn í töflu að neðan.



Austurberg, Hraunberg og Gerðuberg
Núverandi ástand.

**Austurberg, Hraunberg og Gerðuberg**

Rauðar viðbætur sýna dæmi um mögulega þróun byggðarinnar.

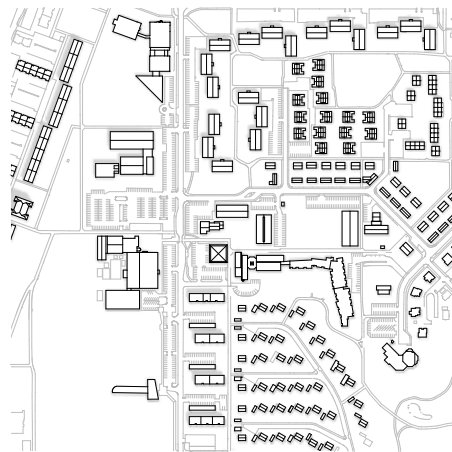


Austurborg, Hraunberg og Gerðuberg - sneiðingar

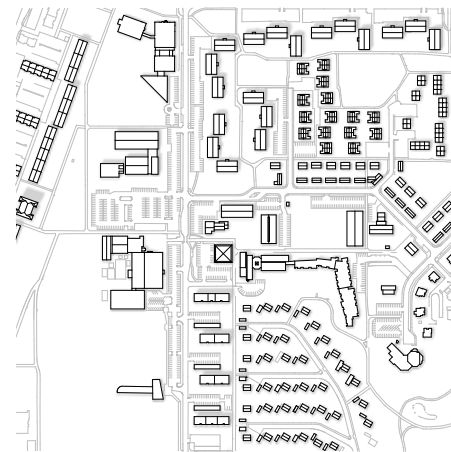
Núverandi ástand ásamt mögulegum viðbótum.



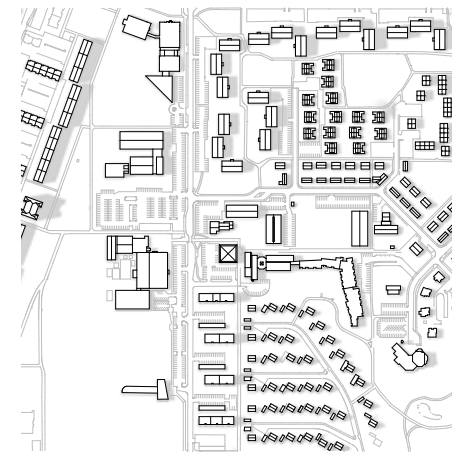
21. júní kl 9:00



21. júní kl 12:00



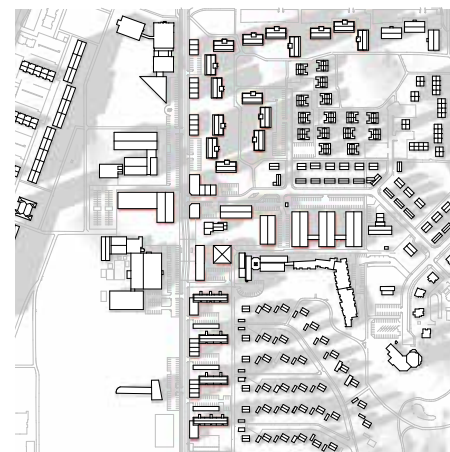
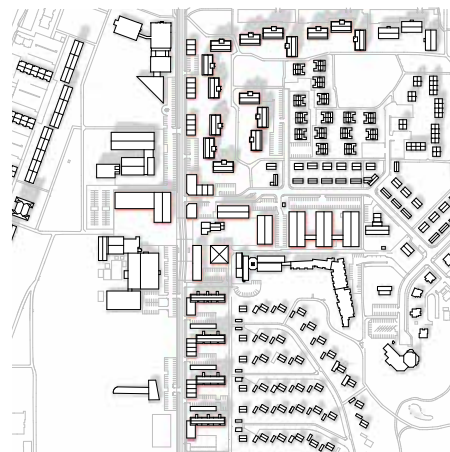
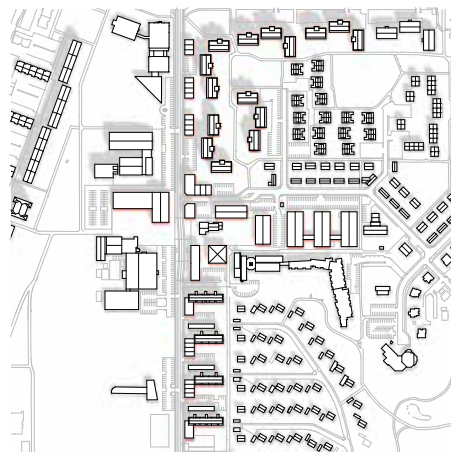
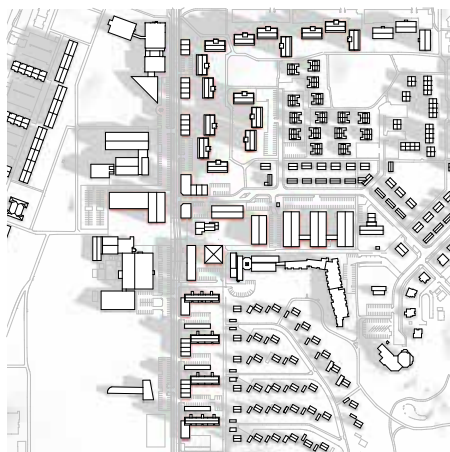
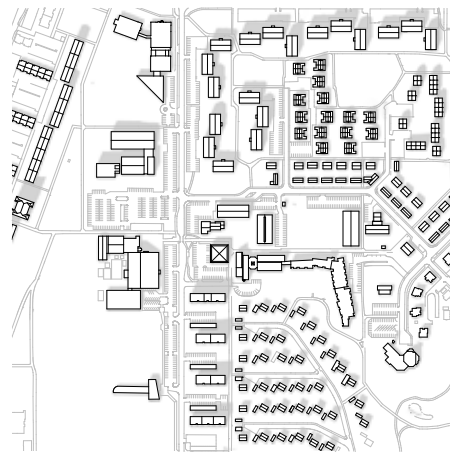
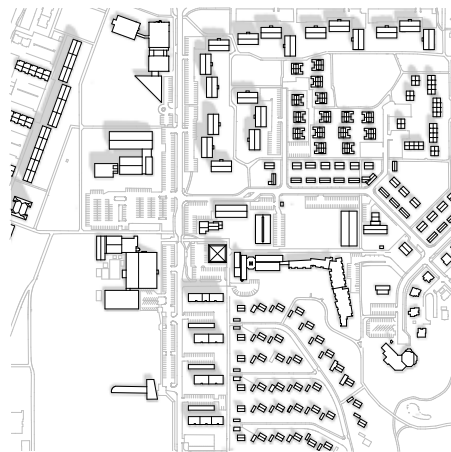
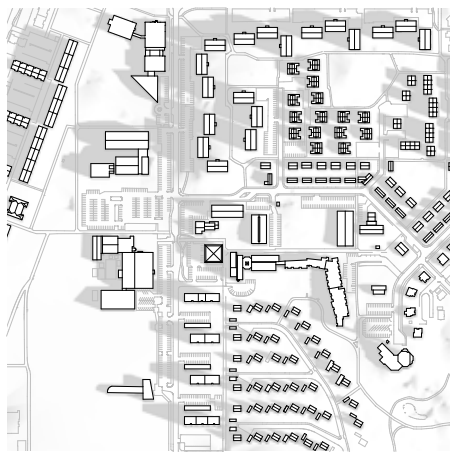
21. júní kl 15:00



21. júní kl 18:00

Austurberg, Hraunberg og Gerðuberg - skuggavarp

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

Austurberg, Hraunberg og Gerðuberg - skuggavarp

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

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 Gerðuberg 1	1795	1857	1.03	3500	525	3.28	5882
^A Hraunberg	1454	0	0	1520	228	1.2	1748
^A Hraunberg 10	2937	567	0.19	200	30	0.27	797
^A Hraunberg 12	1260	171	0.14	100	15	0.23	286
^A Hraunberg 2	969	581	0.6	130	20	0.75	731
^A Hraunberg 4	1069	2048	1.92	740	111	2.71	2899
^A Hraunberg 6	2899	1600	0.55	825	124	0.88	2549
^A Hraunberg 8	8066	3231	0.4	500	75	0.47	3806
^A Hólberg 86	1857	507	0.27	150	23	0.37	680
^A Án heimilisfangs	1910	0	0	6400	960	3.85	7360

8. Nýbyggingar

Bílastæðalóð við Hraunberg

- Á óbyggðri lóð við gatnamót Hraunbergs og Austurbergs, sem nú er bílastæðalóð við Hraunberg 2–4, er heimilt byggja nýbyggingu, sbr. hverfisskipulagsupprátt og þessa skilmála.
- Nýjar uppbyggingarheimildir hafa það að markmiði að nýta landið betur og styrkja byggð, byggðamynstur og götumynd. Miðað er við að í nýbyggingu sé atvinnustarfsemi og íbúðir aðallega á efri hæðum. Hámarksfjöldi íbúða er 15.
- Byggingarmagn fyrir einstakar lóðir kemur fram í töflu um viðbótarbyggingarheimildir og skilmálum fyrir neðan. Sjá einnig skilmála um hæðir húsa og hæðafjölda.
- Heimilt er að byggja kjallara undir nýbyggingu fyrir bílastæði. Kjallarar eru hluti af hámarksbyggingarmagni A-rýma á lóð, sjá skilmála um kjallara. Hámarksbyggingarmagn kjallara er 840 m².

Hæðir húsa og hæðafjöldi

- Heimilt er að byggja þrjár hæðir, sjá hverfisskipulagsupprátt og skýringarupprætti fyrir skilmálaeiningu 6.3.27.
- Lágmarkshæð salarhæðar nýbyggingar er 3 metrar og almennt skal miða við að salarhæð hverrar hæðar þar fyrir ofan sé að hámarki 3 metrar. Mesta veggshæð tveggja hæða húsluta skal vera 10,5 metrar.

Svalir og skyggni

- Til viðbótar við byggingarmagn A-rýma ofanjarðar er heimild fyrir B-rýmum (svalir, skyggni o.s.frv.) sem mega vera allt að 15% af heildarbyggingarmagni viðbótarbyggingarmagns A-rýma ofanjarðar á hverri lóð, sjá töflu um viðbótarbyggingarheimildir.

Þakgerð og þakfrágangur

- Þakgerð og þakfrágangur er frjálst.
- Heimilt er að nýta þök sem þakgarða.

Innkeyrsla, bílastæði og bílakjallarar

- Sjá skilmála um bílastæði og innkeyslur og sameiginlegar bílageymslur.

Uppbrot og efnisval

- Uppbrot skal vera í litatónum og/eða efnisvali húshliða. Tryggja skal fjölbreytileika í lit eða efnisvali innan lóðar. Taka skal mið af reglum um algilda hönnun og aðgengi fyrir alla varðandi hönnun og frágang á inngöngum í húsnæði.

Annað

- Heimild fyrir aukinni nýtingu á lóð er háð skilyrðum um umbreytingu og umhverfisbætur á lóð og húsnæði til að tryggja fullnægjandi gæði byggðar, sbr. skilmálalið um útfærslu lóða. Fylgja skal viðeigandi leiðbeiningum þegar heimildir eru nýttar.

Ný lóð við Hraunberg/Austurberg

- Heimilt er að afmarka nýja lóð norðan við Hraunberg næst Austurbergi. Heimilt er að byggja nýbyggingu á lóðinni, sbr. hverfisskipulagsuppdrátt og þessa skilmála.
- Nýjar uppbyggingarheimildir hafa það að markmiði að nýta landið betur og styrkja byggð, byggðamynstur og götumynd. Miðað er við að í nýbyggingu sé atvinnustarfsemi og íbúðir aðallega á efri hæðum. Hámarksfjöldi íbúða er 28.
- Byggingarmagn fyrir einstakar lóðir kemur fram í töflu um viðbótarbyggingarheimildir og skilmálum fyrir neðan. Sjá einnig skilmála um hæðir húsa og hæðafjölda. Heimilt er að byggja kjallara undir nýbyggingu fyrir bílastæði. Kjallarar eru hluti af hámarksbyggingarmagni A-rýma á lóð, sjá skilmála um kjallara. Hámarksbyggingarmagn kjallara er 1.615 m².

Hæðir húsa og hæðafjöldi

- Heimilt er að byggja þrjár hæðir, sjá hverfisskipulagsuppdrátt og skýringaruppdraetti fyrir skilmálaeiningu 6.3.27.

- Lágmarkshæð salarhæðar nýbyggingar er 3 metrar og almennt skal miða við að salarhæð hverrar hæðar þar fyrir ofan sé að hámarki 3 metrar. Mesta veggshæð tveggja hæða húshluta skal vera 10,5 metrar.

Svalir og skyggni

- Til viðbótar við byggingarmagn A-rýma ofanjarðar er heimild fyrir B-rýmum (svalir, skyggni o.s.frv.) sem mega vera allt að 15% af heildarbyggingarmagni viðbótarbyggingarmagns A-rýma ofanjarðar á hverri lóð, sjá töflu um viðbótarbyggingarheimildir.

Þakgerð og þakfrágangur

- Þakgerð og þakfrágangur er frjálst.
- Heimilt er að nýta þök sem þakgarða.

Innkeyrsla, bílastæði og bílakjallarar

- Sjá skilmála um bílastæði og innkeyslur og sameiginlegar bílageymslur.

Uppbrot og efnisval

- Uppbrot skal vera í litatónum og/eða efnisvali húshliða. Tryggja skal fjölbreytileika í lit eða efnisvali innan lóðar. Taka skal mið af reglum um algilda hönnun og aðgengi fyrir alla varðandi hönnun og frágang á inngöngum í húsnæði.

Annað

- Heimild fyrir aukinni nýtingu á lóð er háð skilyrðum um umbreytingu og umhverfisbætur á lóð og húsnæði til að tryggja fullnægjandi gæði byggðar, sbr. skilmálalið um útfærslu lóða. Fylgja skal viðeigandi leiðbeiningum þegar heimildir eru nýttar.

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 aðalreitur. Allar byggingar á lóð skulu vera innan byggingarreita.

Takmarkaður byggingarreitur

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

Aðalbyggingarreitur

- Byggingarreitir fyrir stærri byggingar, eins og ofanábyggingar fjölbýlishúsa ásamt lyftu og/eða stigahúsi, viðbyggingar og nýbyggingar, eru sýndir með 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.
- 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 leyfa. Heimilt er að taka í notkun ósamþykkt rými í kjöllum húsa sem til hafa orðið s.s. vegna náttúrulegs landhalla, enda mun umfang húss ekki aukast. Heimilt er að grafa frá einni úthlið kjallara en þó ekki dýpra en sem nemur helmingi salarhæðar kjallara. Sækja þarf um byggingarleyfi. Skipulagsfulltrúi ákvarðar hvort aukið byggingarmagn uppfyllir ákvæði 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Dreifistöð

- Kjallari er ekki heimilaður undir dreifistöð við Hraunberg 6A.

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 skipulagsyfirdöllum. Leyfi fyrir niðurrifi er samþykkt samhliða byggingarleyfi fyrir nýju húsi og er háð samþykki byggingar- og skipulagsyfirdölda 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 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.
- 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.

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 sérnotaflatar skal koma fram á samþykktum aðaluppdráttum eða mæliblöðum. Eigendur skulu annast sérfrágang og viðhald þeirra.
- Ekki er heimilt að ráðstafa sérnotafletum 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 auknið 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.

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.

Hverfistorg

- Hverfistorg er afmarkað innan skilmálaeiningarinnar, sjá hverfisskipulagsuppdrátt. Heimilt er að endurhanna borgarrýmið með bættri landslagshönnun, trjágróðri og götugögnum og tengja núverandi torg við nýtt fyrirhugað torg við Austurberg.

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, 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
 - Nýting uppbyggingarheimilda er háð bættum og öruggum aðkomuleiðum í skilmálaeiningunni fyrir gangandi vegfarendur, sbr. hverfisskipulagsupprátt.
 - Kvaðir eru tilgreindar á útgefnum mæliblöðum, hverfisskipulagi, lóðarleigusamningum, úthlutunarskilmálum og í öðrum þinglýstum skjölum. Þegar sótt er um byggingarleyfi þarf lóðarhafi/-hafar að leggja fram mæliblað og hæðarblað sem er í samræmi við gildandi hverfisskipulag.
 - Dæmi um kvaðir eru:
- Lagnaleiðir veitufyrirtækja
- Almennur umferðarréttur um lóð
- Hönnun og frágangur bygginga og lóða
- Tímabundnar ráðstafanir á lóð eða starfsemi
 - Allar heimildir sem yfirfærðar eru í hverfisskipulag úr eldra deiliskipulagi, þ.m.t. kvaðir, koma fram í skilmálalið um yfirfærðar byggingarheimildir. Auk þess geta tiltekna kvaðir verið endurtekna í öðrum skilmálaliðum hverfisskipulags eftir því sem við á.

26. Meðhöndlun úrgangs

Almenn ákvæði

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

Samfélagsþjónustu- og atvinnuhúsnæði

- Heimilt er að byggja skýli, gerði eða geymslu fyrir úrgang innan lóðar, sbr. skilmála um aðrar byggingar á lóð. Einnig er heimilt að koma fyrir gámum á yfirborði eða djúpgámum. Tilgangur heimildarinnar er að gera flokkun endurvinnsluefna aðgengilegri fyrir stór fjöleignarhús með mörgum geymslum undir úrgang og bæta aðgengi starfsfólks við sorphirðu og hirðubíla.
- Lóðarhafi ber ábyrgð á að rými fyrir ílát henti áætluðu úrgangsmagni sem til fellur í húsnæðinu og að aðgengi sé gott til losunar íláta. Ílát undir úrgang skulu staðsett á jarðhæð, á einum stað og standa sem næst aðkomu að lóð þegar losun fer fram eða ekki lengra en 15 m frá lóðarmörkum. Ef innan skilmálaeiningarinnar eru eldri hús með innbyggða rennu og geymslu undir úrgang skal hætta notkun á rennum og geymslum þegar þessi heimild er nýtt. Heimilt er að breyta aflögðum geymslum í almenna geymslu.
- Heimilt er að setja upp safnkassa á lóð sem tekur við lífrænum úrgangi og skilar næringarríki gróðurmold til baka í lóðina.
- Heimilt er að afmarka svæði og byggja skýli eða gerði á lóð til að íbúar geti skipst á nytjahlutum. Umhirða og umsjón er á ábyrgð lóðarhafa.

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 fjölbylishúsi 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.

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 Hraunberg 6A.

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 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

- 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 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
Gerðuberg	0	27	27	Hraunberg 8	0	97	97
Gerðuberg 1	0	32	32	Hólaberg 84, 84A, 84B	42	31	73
Gerðuberg 3-7	0	50	50	Hólaberg 86	0	8	8
Hraunberg	0	48	48	Hólaberg 88 (Fella- og Hólakirkja)	0	36	36
Hraunberg 10	0	10	10				
Hraunberg 6	0	38	38				

- 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

- Sameiginleg bílageymsla er í kjallara við Hólaberg 84. Einnig er heimilað að koma bílastæðum fyrir í kjallara undir nýbyggingum á hornlóðum sitt hvoru megin við Hraunberg næst Austurbergi, sbr. skilmálalið um nýbyggingar.

38. Hjólasteræði

- Fjöldi og fyrirkomulag hjólasteræða við atvinnuhúsnæði, skóla og annað sérhæft húsnæði skal vera skv. ákvæðum gildandi aðalskipulags og bíla- og hjólasteræðareglum 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, tempru vind og auka skjól.

Deiliskipulag felt úr gildi

Upplýsingar um deiliskipulag sem felt 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.

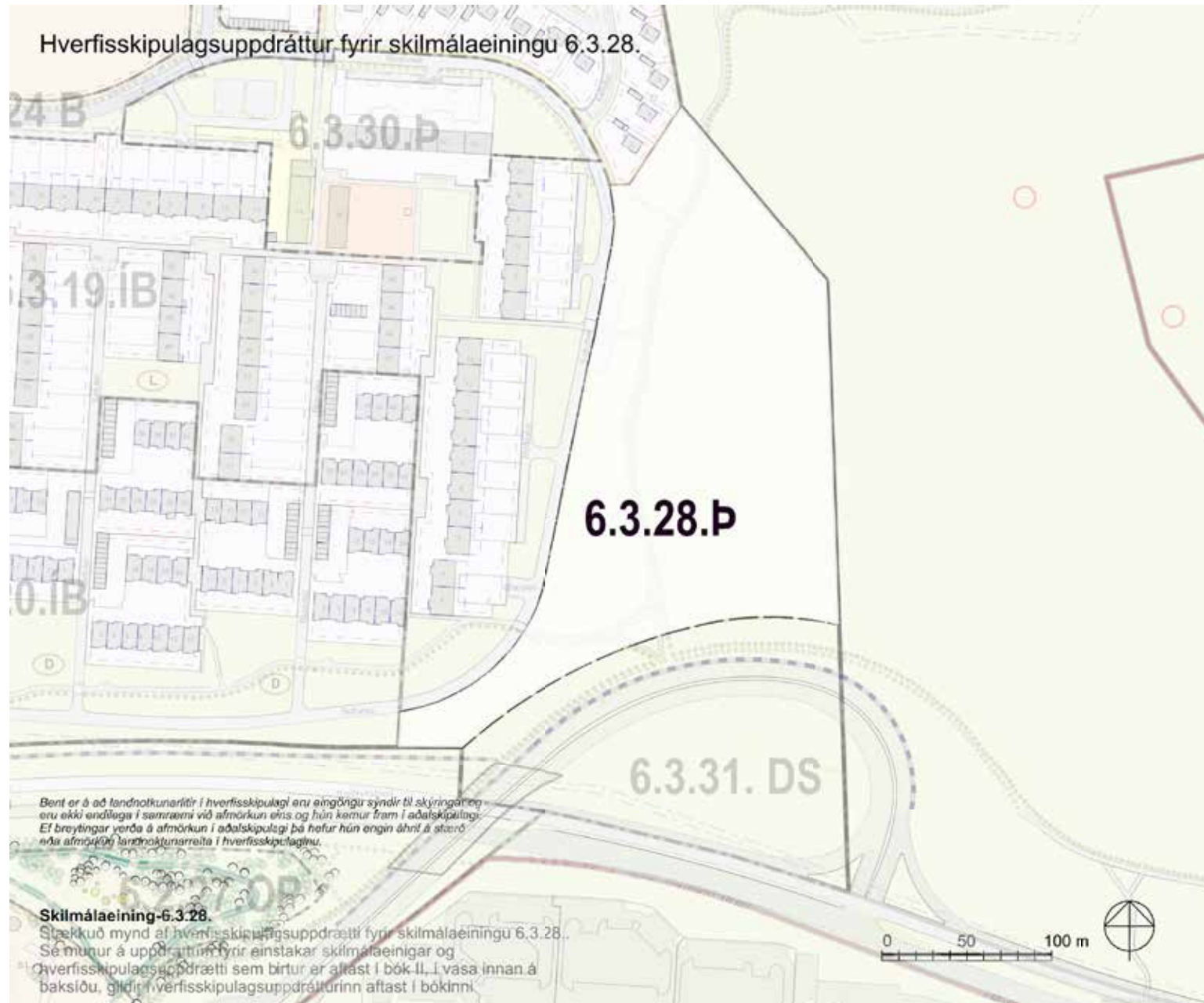
SKILMÁLAEINING

6.3.28

Breiðholt
Efra Breiðholt

Skilmálaeining
6.3.28 Suðurfell - þróunarsvæði





Hverfisskipulagsuppdráttur fyrir skilmálaeiningu 6.3.28.

Bent er á að fandiottunarlínur 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 hefur hún engin áhrif á stærð nýs afmörkuð landnotunarsvæða í hverfisskipulaginu.

Skilmálaeining-6.3.28.
 Stafrætt mynd af hverfisskipulagsuppdrætti fyrir skilmálaeiningu 6.3.28. Sé munur á uppdrættum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisskipulagsuppdrætti sem birtur er allast í bók II, í vasa innan á baksiðu, gildir hverfisskipulagsuppdrætturinn aftast í bókinni.

Skýringar

Landnotkun

- Afmörkun hverfisskipulags
- Svæði utan hverfisskipulags
- Afmörkun skilmálaeininga
- Hús í byggingar
- Lotamörk
- Íbúðarbyggð
- Móttvæði
- Samfélagsgæsta
- Verslun og þjónusta
- Þróunarsvæði

Opin svæði - Borgarsvæði

- Hverfissvæði: Garðar innan tvefja sem þjóna þéttum hverfi
- Grænt svæði: Gróður við gíturjóni og áttar dælgrenni grænt svæði
- Leikisvæði: Hæðbundin leikisvæði með gróðu og leikmöguleikum
- Dvalarsvæði: Grænt yfirbragð, gróður og líversvæði
- Kyrtílt svæði: Eftir til dvalar og stöðunar á opna svæði í skjöri til heilna umhverfisbætur
- Vatn

Samböndur

- Dóttur
- Borgargötur (pöngötur)
- Ráðstöð (leiðbeind staðeining)
- Gangastíttir í göngugötum
- Megin göngugönging, (leiðbeind leið)
- Megin hýðastíttir, (leiðbeind leið)
- Níværandi uningöngingugönging
- Ný uningöngingugönging

Aðrir

- Takmarkaður byggingarettur, sjá skilmála
- Aðalbyggingarettur, sjá skilmála
- Möguleg harkun fjölbýlishúsa

6.1.1.ÍB

- ÍB: Íbúðarbyggð
- S: Samfélagsgæsta
- M: Móttvæði
- GP: Opin svæði
- B: Borgargata
- Þ: Þróunarsvæði
- VÞ: Verslun og þjónusta
- Grænt svæði (leiðbeind leið)
- Leikisvæði (leiðbeind leið)
- Hæðbundin (leiðbeind leið)
- Náttúruvæðing
- Hjúðvörn (leiðbeind staðeining)
- Hverfissvæði opnaðs legrun gíturjóna
- Kvæði (sjá ninar í bók 2)
- Þróunarsvæði (áttar dælgrenni)
- Hverfisvæði
- Einkisvæði
- Förðisvæði og önnur minjar
- Hámarkshæð bygginga

Skilmálaeining 6.3.28
Loftmynd sem sýnir
afmörkun
skilmálaeiningarinnar í
hverfinu.



Um skilmálaeiningu

- Svæðið er skilgreint sem þróunarsvæði fyrir nýja íbúðabyggð í gildandi aðalskipulagi og er ekki hluti af hverfisskipulagi. Gera þarf sérstakt deiliskipulag fyrir svæðið. Eftir að uppbyggingu svæðisins er lokið skv. nýju deiliskipulagi er gert ráð fyrir að skipulagið verði fellt úr gildi og það sameinað hverfisskipulagi. Verður skipulagið þá hluti af hverfisskipulagi Efra-Breiðholts 6.3 og fær þá skilmálaeiningarnúmerið 6.3.28.
- Landnotkun skv. gildandi aðalskipulagi er íbúðarsvæði og opið svæði. Skilmálaeiningin liggur suðaustast í hverfinu og er þróunarsvæðið skv. aðalskipulagi austan við Suðurfell og norðan við Breiðholtsbraut. Útivistarstígar liggja um eininguna og tengjast stígakerfi Efra-Breiðholts og Elliðaárdals.

Helstu áherslur

- Þróunarsvæðið er í brekkunni austan við Suðurfell. Svæðið er óbyggt og myndar jaðar syðsta hluta hverfisins að Elliðaárdal. Einkennandi í Efra-Breiðholti er gisin sérbylíshúsabyggð sem mótar jaðar byggðarinnar að dalnum og útivistarsvæðum alls staðar nema við Suðurfell. Gisin og lágreist byggð sérstæðra húsa á þróunarsvæði við Suðurfell er því rökrétt framhald og lokar kransinum um hverfið. Áin víkur frá byggðinni til austurs á þessum stað og því ekki úr vegi að byggðarlínan fylgi með. Fjarlægð frá nýrri byggð að ánni er að jafnaði um 200 metrar. Huga þarf að áhrifum uppbyggingar á nærliggjandi byggð og lífríki Elliðaárdals. Í deiliskipulagsgerð verði metið hvort innan einingarinnar séu lóðir sem uppfylli skilyrði til úthlutunar sem grænar þróunarlóðir, sbr. markmið Græna plans Reykjavíkur.
- Gert er ráð fyrir eftirfarandi aðgerðum:
 - *Á svæðinu verði útbúnar allt að 50 íbúðir í tveggja til þriggja hæða húsum. Lögð verði áhersla á stærrí fjölskylduíbúðir (4+ herbergi). Í húsunum verði ein til fjórar íbúðir.*

- *Byggðin lagi sig að brekkunni og húsin verði með gróðurþökum.*
- *Haldið verði í núverandi gróður eins og kostur er en stígakerfi breytt og aðlagð nýrri byggð. Í byggðinni verði lögð áhersla á blágrænar ofanvatnslausnir til að vernda lífríki Elliðaáa og Elliðaárdals.*
- *Hljóðmön verji byggðina fyrir umferðarhávaða frá Breiðholtsbraut og fyrirhuguðum gatnamótum Arnarnesvegur.*
- *Almenn viðmið varðandi bílastæði taki mið af ákvæðum gildandi aðalskipulags og bíla- og hjólastæðareglum Reykjavíkur.*

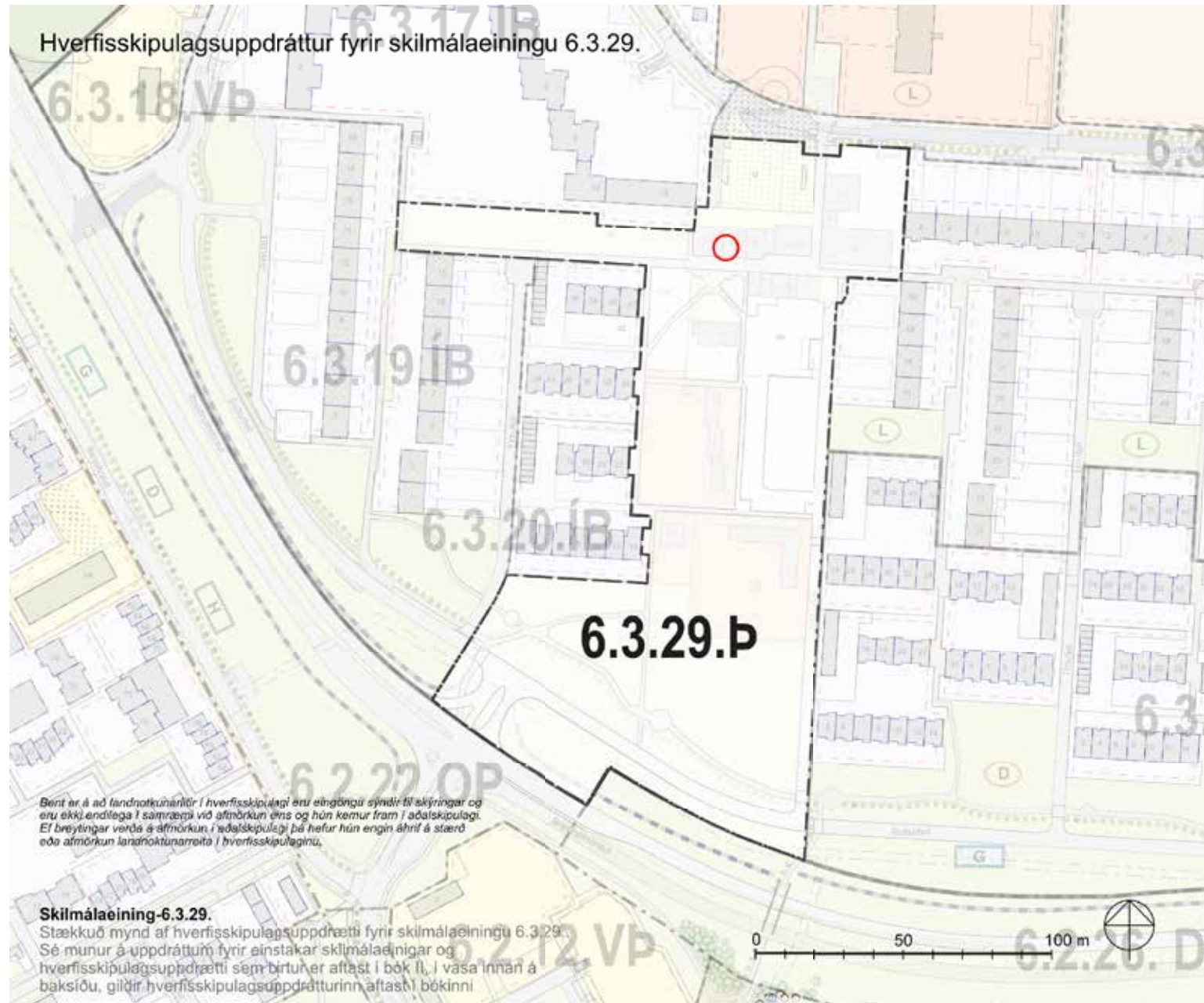
SKILMÁLAEINING

6.3.29

Breiðholt
Efra Breiðholt

Skilmálaeining
6.3.29 Eddufell/Völvufell





Hverfisskipulagsuppdráttur fyrir skilmálaeiningu 6.3.29.

Bent 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 hefur hún engin áhrif á stærð eða afmörkun landnotkunarreiða í hverfisskipulaginu.

Skilmálaeining-6.3.29.

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsuppdrætti fyrir skilmálaeiningu 6.3.29. 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

Skýringar

- Landnotkun**
- Afmörkun hverfisskipulags
 - Svæði utan hverfisskipulags
 - Afmörkun skilmálaeininga
 - Hús / byggingar
 - Lóðsmörk
 - Hvíttarbyggð
 - Mósvæði
 - Samflögubústa
 - Verisun og ljónasta
 - Þróttarvæði
- Ópis svæði - Borgarland**
- Hverfissvæði: Garðar innan hvarfs sem þýða hluta hvarfs
 - Grapt svæði: Gróður við götur og smáa búgæmsla grasi svæði
 - Lúðrasvæði: Hæðbundin leiksvæði með gróðu og leikmöguleikum
 - Dvalarsvæði: Grænt yfirgrótt, gróður og leiksvæði
 - Kyrtill svæði: Hæðir til dvalar og stökunar á opnu svæði / skipti frá hvarfi til borgarlands
 - Vatn
- Samgöngur**
- Götur
 - Borgargötur (búgötur)
 - Skólastíga (leikvænandi staðsetning)
 - Gøngustíga / Gøngugöta
 - Magin gönginginging, (leikvænandi lega)
 - Magin hlystingur, (leikvænandi lega)
 - Niðvænandi undirgöngingingur
 - Ný undirgöngingingur
- Aðrir**
- Tannræktun byggingarreitir, sjá skilmála
 - Aðalbyggingarreitir, sjá skilmála
 - Miðgöngur hvarfs (búgöta)
- 6.1.1 IB**
- IB: Hvíttarbyggð
 - OP: Samflögubústa
 - M: Mósvæði
 - OP: Ópis svæði
 - IB: Borgargöta
 - IB: Hvíttarbyggð
 - VP: Verisun og ljónasta
 - Grænt svæði (leikvænandi lega)
 - Deilubú, (leikvænandi lega)
 - Hæðsvæði (leikvænandi lega)
 - Náttúruvæðing
 - Hjúðvörn (leikvænandi staðsetning)
 - Hverfisvegur opnaðar legrun götur
 - Kvæði (sjá númer í bók 2)
 - Drömun / Afturgangarsvæði (áskilnað dekkulag)
 - Hverfisvæðing
 - Efnisvænandi hús
 - Formvænandi og mynd mynd
 - Hámarksstærð byggingar

Skilmálaeining 6.3.29

Loftmynd sem sýnir
afmörkun
skilmálaeiningarinnar í
hverfinu.



Um skilmálaeiningu

- Skilmálaeiningin nær yfir svæði sem afmarkast af Norðurfelli í norðri og Breiðholtsbraut í suðri og nær yfir Völvufell 7–21 (oddatölur), Eddufell og Drafnarfell auk opins svæðis sunnan við byggðina. Innan skilmálaeiningarinnar eru leikskólar, opin svæði og verslunar- og þjónustukjarni. Svæðið er skilgreint sem samfélagsþjónusta, opið svæði og verslun og þjónusta skv. gildandi aðalskipulagi. Svæðið skal tekið til heildarendurskoðunnar þar sem gert verður ráð fyrir aukningu á íbúðum sem og verslun og þjónustu.

Helstu áherslur

- Samhliða hverfisskipulagi er unnið sérstakt deiliskipulag fyrir svæði sem afmarkast af Norðurfelli í norðri og Breiðholtsbraut í suðri og nær yfir Völvufell 7–21 (oddatölur), Eddufell og Drafnarfell auk opins svæðis sunnan við byggðina. Kynningar- og samþykktarferli deiliskipulagsins og hverfisskipulags fyrir 6.3 Efra-Breiðholt fer fram samtímis.
- Eftir að uppbyggingu á svæðinu er lokið, samkvæmt nýju deiliskipulagi, er gert ráð fyrir að skipulagið verði felld inn í hverfisskipulag Efra-Breiðholts og fái skilmálaeiningarnúmerið 6.3.29.

SKILMÁLAEINING

6.3.30

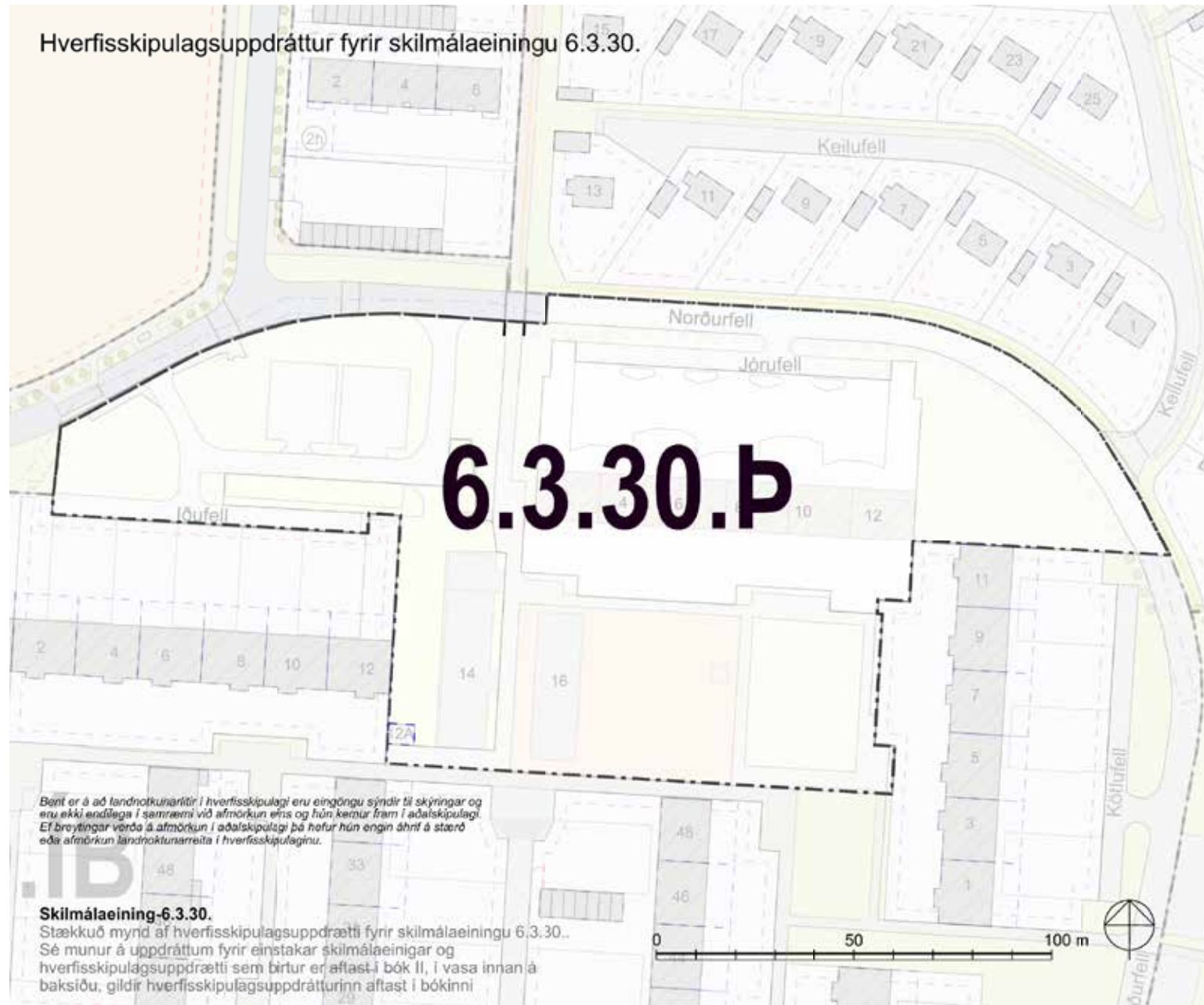
Breiðholt

Efra Breiðholt

Skilmálaeining

6.3.30 Jórufell/Norðurfell - þróunarsvæði





Hverfisskipulagsuppráttur fyrir skilmálaeiningu 6.3.30.

6.3.30.P

Þent er á að landnotkunarlítur 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 landnotkunarreitna í hverfisskipulaginu.

Skilmálaeining-6.3.30.

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsupprætti fyrir skilmálaeiningu 6.3.30.. Sé munur á upprættum fyrir einstakur skilmálaeiningar og hverfisskipulagsupprætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsupprætturinn aftast í bókinni

Skýringar

- Landnotkun**
- Afmörkun hverfisskipulags
 - Svæði utan hverfisskipulags
 - - - Afmörkun skilmálaeininga
 - Hús í byggingar
 - Lotamörk
 - Búðarbyggð
 - Miðsvæði
 - Samfélagsþjónusta
 - Verkslun og þjónusta
 - Þróttasvæði
- Opin svæði - Borgarsvæði**
- Hverfisgarðir: Garðar innan hverss sem þjóna bánum hverfis
 - Grótt svæði: Gróður við götur og í öðrum stöðum grótt svæði
 - Leikisvæði: Hlébúnað leikisvæði með grótt og leikmöguleikum
 - Dvalarsvæði: Grótt yfirgrótt, gróður og leikisvæði
 - Kyrtill svæði: Eftir til dvalar og sökkunar á opna svæði í skipti til heilna umhverfisbætur
 - Vatn
- Samgöngur**
- Ödur
 - Borgargata (þéttgata)
 - Stístaði (leikvæðing staðsetning)
 - Gangastíðir í gangvegum
 - Megin gönguleing (leikvæðing leiga)
 - Megin hjólastíðir (leikvæðing leiga)
 - Nærlandi unngönguleing
 - Ný unngönguleing
- Aðrir**
- Tæknikabúbyggingarreitir, sjá skilmála
 - Aðalbyggingarreitir, sjá skilmála
 - Möguleg hertun fjölfylshúsa
- 6.1.1 IB**
- Númer skilmálaeininga og stöðandi landnotkun
- IB: Búðarbyggð
 - 2: Samfélagsþjónusta
 - M: Miðsvæði
 - OP: Opin svæði
 - B: Borgargata
 - P: Þróttasvæði
 - V: Verkslun og þjónusta
 - Grótt: Grótt (leikvæðing leiga)
 - Deiltilur (leikvæðing leiga)
 - Hlé: Hlé (leikvæðing leiga)
 - Náttúruverni
 - Hjúðvörn (leikvæðing staðsetning)
 - Hverfisvegur opna legru götur
 - Kvæðir (sjá númer í bók 2)
 - Þróun: Aftengingarsvæði (leikvæðing staðsetning)
 - Hverfisvæðing
 - Erindi hús
 - Forkvæðing og nýn mörk
 - Hámarksstærð bygginga

Skilmálaeining 6.3.30

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 afmarkast af lóðum fjölbýlishúsabyggðar við Gyðu-, Rjúpu-, Möðru- og Kötlufell til vesturs, suðurs og austurs og af Norðurfelli til norðurs. Einingin nær yfir lóðirnar Jórufell 2-12 og lðufell 14. Einnig er innan einingarinnar borgarland sunnan við lóð Jórufells þar sem rekinn hefur verið leikskólinn Ösp (lðufell 16).
- Landnotkun skv. gildandi aðalskipulagi er íbúðabyggð, samfélagsþjónusta og verslun og þjónusta. Jórufell 2–12 er fjögurra hæða fjölbýlishús en við lðufell 14 er verslunar- og þjónustuhúsnæði á einni hæð. Leikskólinn Ösp er við lðufell 16 en ráðgert að leggja hann niður og sameina Leikskólanum Holti við Völvufell.
- Eftir að uppbyggingu svæðisins er lokið skv. nýju deiliskipulagi er gert ráð fyrir að skipulagið verði felld inn í hverfisskipulag.
- Verður einingin þá hluti af hverfisskipulagi Efra Breiðholts 6.3 og mun fá númerið 6.3.30.

Helstu áherslur

- Einingin er skilgreind sem uppbyggingarreitur nr. 107 (Jórufell-Norðurfell) í gildandi aðalskipulagi. Landnotkun innan reitsins er íbúðabyggð. Gert er ráð fyrir uppbyggingu á reitnum á allt að 5 hæðum sem samrýmist landnotkunarákvæðum aðalskipulagsins.

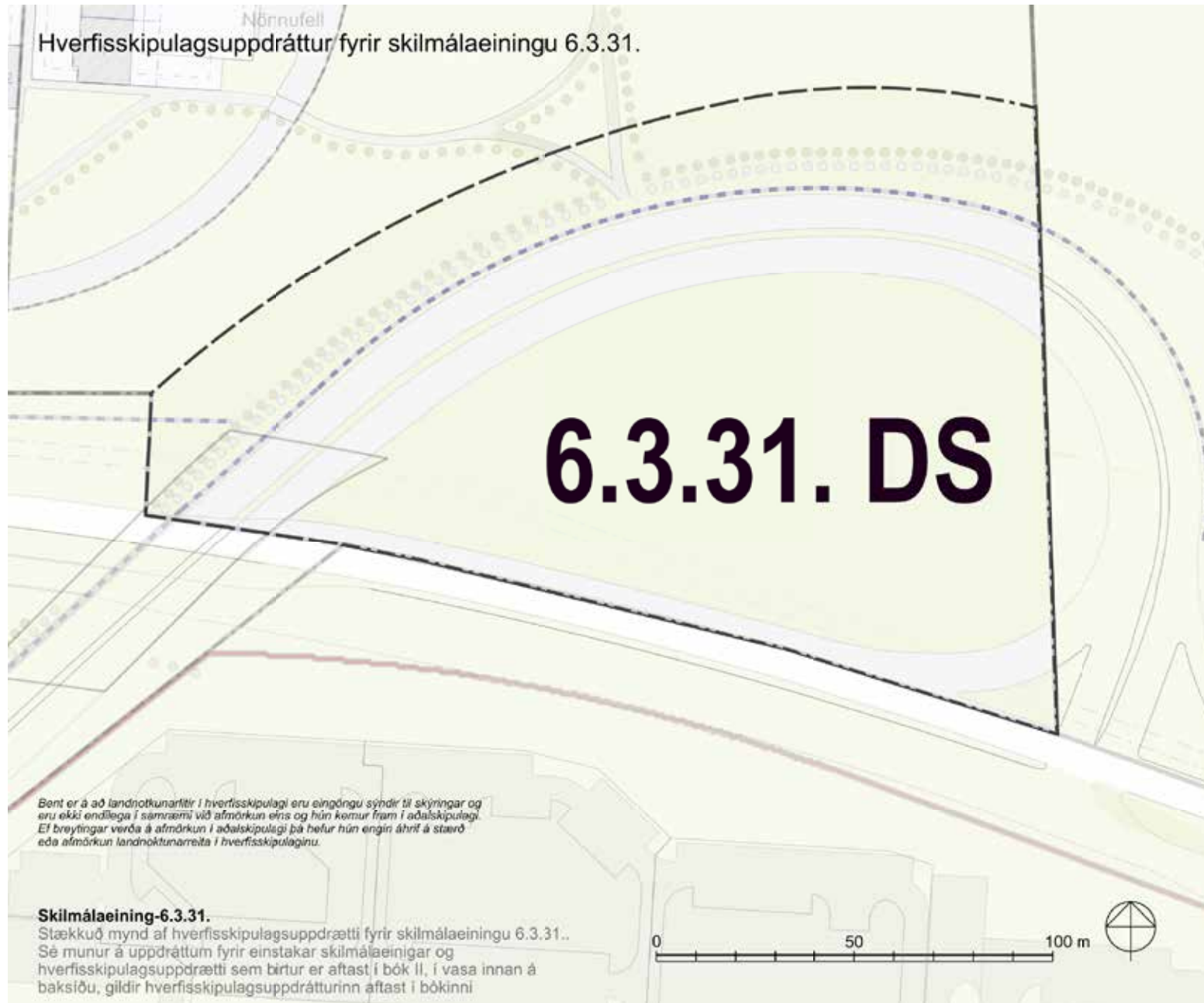
SKILMÁLAEINING

6.3.31

Breiðholt
Efra Breiðholt

Skilmálaeining
6.3.31 Veghelgunarsvæði Arnarnesvegur





Skýringar

Landnotkun

- Almúni hverfisskipulags
- Svæði utan hverfisskipulags
- Almúni skilmálaeininga
- Hús / byggingar
- Lóðmörk
- Íbúðarbyggð
- Miðsvæði
- Rannlíngjörðusta
- Verslan og þjónusta
- Þéttarvæði

Opin svæði - Borgarland

- Hverfissvæði: Gætur innan hvarfa sem þýna íbúum hverfis
- Grænt svæði: Gróður við götur og önnur skilgærð græn svæði
- Leikarvæði: Hæðbundið leikarvæði með gróu og leikmöguleikum
- Dvalarsvæði: Grænt yfirbragð, gróður og hvarfsvæði
- Kyrtítt svæði: Aftað til dvalar og sámsunar á opnu svæði í skjól frá hvarfu umhverfi
- Ván

Samgöngur

- Götur
- Rorgangbra (sálgötur)
- Eliastaði (leiðbeinandi staðsetning)
- Gangaklítr / gönguflög
- Megin gönguleinging (leiðbeinandi lega)
- Megin hjólastígur (leiðbeinandi lega)
- Núverandi undirgöngubúnd
- Ný undirgöngubúnd

Annað

- Takmarkaður byggingarmör, sjá skilmála
- Aðalbyggingarmör, sjá skilmála
- Möguleg hækkun fjölbýlishúsa

6.1.1 íB

Númer skilmálaeininga og stöðandi landnotkun:

- ÍB: Íbúðarbyggð
- S: Samlíngjörðusta
- M: Miðsvæði
- OP: Opin svæði
- S: Söngagata
- V: Verslan og þjónusta
- Vkr: Verslan og þjónusta
- Grenncarstöð (leiðbeinandi lega)
- Dalstíll: (leiðbeinandi lega)
- Hjólustaði (leiðbeinandi lega)
- Mátunarsvæði
- Hjóðvörn (leiðbeinandi staðsetning)
- Hverfissög og fleða legun göturinna
- Kvaðir (sjá númer í bók 2)
- Þróunar- (athelgunarsvæði (Stærkt dækkulag))
- Hvarfsvæði
- Einstak hús
- Forsællar og þrögir minjar
- Manríkissvæði bygginga

Skilmálaeining 6.3.31
Loftmynd sem sýnir
afmörkun
skilmálaeiningarinnar í
hverfinu.



Um skilmálaeiningu

- Svæðið er ekki hluti af hverfisskipulagi. Gera þarf sérstakt deiliskipulag fyrir svæðið.
- Skilmálaeiningin afmarkast af Breiðholtsbraut í suðri, þróunarsvæði fyrir nýja íbúðabyggð við Suðurfell í vestri og norðri og Elliðaárdal í austri.
- Skilmálaeiningin er óbyggt svæði en um hana liggja göngustígar sem tengja Efra-Breiðholt við Elliðaárdal og áfram yfir í Árbæ og Kópavog.

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 Efra-Breiðholts 6.3 og mun fá númerið 6.3.31.

Heimildaskrá um deiliskipulag sem felld er úr gildi 6.3 Efra Breiðholt: Bók II

- Hér fyrir neðan er skrá yfir eldri deiliskipulagsáætlanir ásamt síðari breytingum sem falla úr gildi samhliða því sem hverfisskipulag tekur gildi eftir samþykkt borgarráðs/borgarstjórnar og birtingu í B-deild Stjórnartíðinda. Upphaflegt deiliskipulag hverfisins er birt efst en síðari tíma breytingar þar fyrir aftan í tímaröð, elsta breytingin er efst en sú síðasta neðst. Táknin H2 til H51 fyrir framan eldri deiliskipulagsáætlanir eru tilvísanir í heimildalista sem birtist aftast í hverri skilmálaeiningu í skilmálum um yfirfærðar byggingarheimildir.

	Heiti/lýsing	Dags.	Skilmála- eining(ar)
H1	Fjölbylishús Miðdeild, Vesturberg og Suðurhólar, Skilmálar	1. feb 1969	9
H2	Fjölbylishús - Austurberg (2-20), Skilmálar	1. mar 1969	15
H3	Fjölbylishús Suðurdeild- Breiðholt III , Skilmálar	1. des 1969	19
H4	Raðhús miðdeild, Vesturberg, Skilmálar	1. des 1969	8
H5	Raðhús Suðurdeild Breiðholt III, Skilmálar	1. des 1969	20
H6	Háhús Suðurdeild, Aspar og Æsufell, Skilmálar	1. des 1969	17
H7	Vesturdeild- Gerðishús og raðhús, Skilmálar	1. jan 1970	7, 6
H8	Verslunarmiðstöð-mið-V. Vesturberg 76, Skilmálar	1. mar 1970	3, 8
H9	Breiðholt - Vestur - Miðdeild, Heildarskipulag	7. des 1971	8, 7, 23, 9, 6, 24, 22, 25

	Heiti/lýsing	Dags.	Skilmála- eining(ar)
H10	Fjölbylishús Vesturhólar-Norðurdeild 1.áfangi. Breiðholt III, Skilmálar	1. jan 1972	2
H11	Norðurdeild, einbylishús v. Deplu-Erlu-Fýls-Hauks-Lundahólar_ Norðurdeild, Skilmálar	13. nóv 1972	1
H12	Krummahólar Fjölbylishús, Skilmálar	26. jún 1973	2
H13	Norðurdeild - einbylishús v. Máshólar, Rítuhólar, Starrahólar, Trönuhólar, Skilmálar	11. feb 1975	1
H14	Norðurdeild- Fjölbylishús v. Orrahólar, Smyrilshólar, Spóahóla, Stelkshólar, Súluhólar, Ugluhólar, Valshólar og Þrastarhólar , Skilmálar	22. des 1975	4, 2
H15	Austurdeild - fjölbylishús, raðhús og tvíbylishús v. Suðurhóla, Hábergs, Austurbergs, Hólabergs, Skilmálar	18. nóv 1976	12, 10
H16	Einbylishús með vinnuskála - Austurdeild, Hraunberg, Hólaberg, Skilmálar	11. jan 1977	14
H17	Þyrping austurdeildar, Einbylishús v. Klapparbergs, Lágabergs og Neðstabergs., Skilmálar	19. nóv 1979	21
H18	Austurdeild- Heiðnaberg Þyrping I, Skilmálar	5. feb 1980	11
H19	Hverfismiðstöð "Austur", við Gerðuberg og Hraunberg, Skilmálar	16. nóv 1982	27
H20	Klapparberg 23 og 25, Lóðabreyting og lóðastækkun	22. júl 1986	21
H21	Vesturberg skilmálabreytingar, Glerskálar á þaki bílskúra	2. sep 1987	7
H22	Gerðuberg 1, Stækkun lóðar	21. jún 1988	27

	Heiti/lýsing	Dags.	Skilmála- eining(ar)		Heiti/lýsing	Dags.	Skilmála- eining(ar)
H23	Krummahólar Raðhús, Skilmálar	21. des 1988	3	H41	Neðstabergr 18, Stækkun byggingarreits, sólskáli	27. ágú 2004	21
H24	Breiðholt- Hólahverfi -Norðurdeild, Heildarskipulag	8. maí 1990	4, 2, 1, 3, 5, 23, 25, 24	H42	Depluhólar 10, Leyfi fyrir áður gerðum breytingum, garðskáli og aukaíbúð	10. jan 2005	1
H25	Breiðholt - Austurdeild, Heildarskipulag	2. júl 1990	13, 12, 10, 21, 11, 16, 15, 14, 27, 24	H43	Suðrhólar 35 , Skipulagsbreyting	24. feb 2005	5
H26	Breiðholt - Suður, Heildarskipulag	3. sep 1990	19, 20, 17, 18, 24	H44	Klapparberg 12, Stækkun lóðar	2. nóv 2005	21
H27	Fella- og Hólakirkja, Lóðarafmörkun	11. jan 1991	27	H45	Neðstabergr 10, Viðbygging, sólstofa	12. apr 2006	21
H28	Hraunberg 6-8, Bílastæði	16. apr 1991	27	H46	Máshólar 10, Viðbygging	31. júl 2006	1
H29	Hólaberg 86, Breyting á landnotkun	26. maí 1992	27	H47	Vesturberg 37,39,41 og 43, Breyttir skilmálar glerskála	8. ágú 2006	7
H30	Rjúpufell 2-12, Niðurfelling göngustígs	10. ágú 1993	20	H48	Vesturhólar 11, Stækkun lóðar	21. sep 2006	6
H31	Suðurfell 4, Breytt lóðarmörk	24. ágú 1993	18	H49	Austurberg 5, Færsla byggingarreitar, bráðabirgðakennslustofur fjarlægðar	19. okt 2006	23
H32	Krummahólar 6, Bílastæði	12. des 1995	2	H50	Íþróttasvæði Leiknis, Austurberg 1 og 1A, Breyting á skipulagi lóðar	23. nóv 2006	24, 22
H33	Krummahólar 10, Gangstígur	11. jún 1996	2	H51	Vesturberg 195, Raðhús í stað dælustöðvar.	18. jan 2007	7
H34	Norðurfell 17-23. Fellaskóli, Viðbygging, áfangi 4	23. jún 1998	23	H52	Vesturberg 195, Raðhús í stað dælustöðvar, breyting	9. maí 2007	7
H35	Rituhólar 5, Stækkun húss, aukaíbúð leyfð	24. jan 2001	1	H53	Suðrhólar 10, Hólabrekkuskóli., Lóðarstækkun, boltagerði og bílastæði	11. apr 2008	23
H36	Suðrhólar 10, Hólabrekkuskóli., Viðbygging	10. feb 2001	23	H54	Suðrhólar 35 hús E, byggingarreit breytt, geymsla á lóð	18. ágú 2008	5
H37	Keilufell, Skilmálar	1. mar 2003	16	H55	Gerðuberg3-5-Hólaberg84 og Keilufell 26-28-30, Skipulag	16. des 2008	16, 27
H38	Keilufell, Skipulagsuppdráttur	30. jún 2003	16				
H39	Vesturberg 195, Tillaga að breyttum skilmálum, raðhús í stað dælustöðvar.	12. nóv 2003	7				
H40	Keilufell, Bílageymslur og útbyggingarmöguleikar	28. jún 2004	16				

	Heiti/lýsing	Dags.	Skilmála- eining(ar)
H56	Norðurfell 17-19, Fellaskóli, Boltagerði og breyting bílastæða	17. apr 2009	23
H57	Vesturberg 175, Viðbygging	11. ágú 2009	6
H58	Suðurhólar 35 hús E, Sambýli breytt í raðhús	7. jún 2011	5
H59	Hólaberg 84, Stækkun byggingarreits, bílageymslu neðanjarðar	10. jún 2011	27
H60	Austurberg 1, Leiknir, Smáhýsi	1. apr 2014	22
H61	Fýlshólar 6, Útlitsbreyting	17. júl 2014	1
H62	Austurberg 3, Nýr byggingarreitur	26. nóv 2014	22
H63	Hólaberg 86, Viðbygging	15. sep 2016	27
H64	Klapparberg 7, Stækkun lóðar	2. ágú 2018	21
H65	Gerðuberg 1, Stækkun	31. ágú 2018	27
H66	Prastarhólar 6, Skilmálabreyting	20. feb 2019	4
H67	Vesturberg 195, Hækkun nýtingarhlutfalls á lóð	17. des 2020	7
H68	Hraunberg 4, Heimild fyrir íbúðarhúsnaði á efri hæðum.	1. júl 2021	27



Reykjavíkurborg

Reykjavíkurborg
Borgartún 12-14
105 Reykjavík



Hverfisskipulag Reykjavíkur

Efra Breiðholt

Hverfi 6.3