



Bók 2

Selás

Skipulagsskilmálar





ÚTGEFANDI

REYKJAVÍKURBORG

Umhverfis- og skipulagssvið
Skipulagsfulltrúi Reykjavíkur

ÁBYRGÐ, UMSJÓN OG RÁÐGJÖF

Skipulagsfulltrúi Reykjavíkur

Björn Axelsson *skipulagsfulltrúi*

Verkefnisstjórar skipulagsfulltrúa

Ævar Harðarson *verkefnisstjóri hverfisskipulags*

Guðlaug Erna Jónsdóttir *verkefnisstjóri*

Jón Kjartan Ágústsson *verkefnisstjóri*

Ráðgjafar hverfisskipulags í borgarhluta 7

Gylfi Guðjónsson *Teiknistofa arkitekta*

Jóhann Einar Jónsson *Teiknistofa arkitekta*

Guðbjörg Lilja Erlendsdóttir *EFLA*

Pétur Jónsson *Landark*

Hönnun, teikningar og ljósmyndir

Ox Collective *grafísk hönnun*

Rán Flygenring *myndlist*

Pétur Stefánsson *teiknari*

Trípólí Arkitektar *myndefni*

DLD - Dagný Land Design ehf *myndefni*

Búi Hrafn Jónuson *hönnun og myndefni*

Hulda Einarsdóttir *umbrot og lokafrágangur*

Særós Sigþórsdóttir *umbrot og lokafrágangur*

Ólafur Ingibergsson *umbrot og lokafrágangur*

SAMÞYKKTAR- OG STAÐFESTINGARFERLI

Hverfisskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 5. mgr. 37. gr. sbr. 1. mgr. 41. 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

Listi yfir helstu breytingar

7.3 Selás: Bók II

Eftirfarandi breytingar voru gerðar eftir auglýsingu á hverfisskipulagi og eftir ábendingum á auglýsingatíma frá Skipulagsstofnun, Veitum ohf., Heilbrigðiseftirliti Reykjavíkur, Borgarsögusafni og íbúum og hagsmunaaðilum í hverfinu. Ekki er um að ræða efnislegar breytingar frá auglýstu skipulagi.

HVERFISSKIPULAGSUPPDRÁTTUR

Fornleifar, hverfisvernd og friðuð og friðlýst hús merkt inn á uppdrátt.

Stofnlagnir Veitna merktar inn á uppdrátt.

BREYTINGAR Á SKILMÁLUM ÞVERT Á EININGAR

Helstu áherslur

Tekið út orðalagið „til útleigu“ í umfjöllun um aukaíbúðir í skilmálaeiningum þar sem aukaíbúðir eru heimilaðar.

Helstu áherslur

Bætt við ákvæði um að afla skuli viðeigandi leyfa fyrir leyfisskyldri starfsemi.

Bætt við umfjöllun um starfsemi í íbúðarhúsi.

Ekki lengur talað um sértæk búsetuúrræði heldur húsnaði fyrir fatlað fólk sem nýtur stuðnings starfsmanna.

Fjölgun íbúða

Orðið „viðbótaríbúðir“ tekið út úr skilmálatexta og í staðinn notað „nýjar íbúðir“ svo að samræmi sé í hugtakanotkun um íbúðagerðir í egni hverfisskipulags.

Bætt við ákvæði um samráð við Veitur ohf. um tengingu aukaíbúða við fráveitukerfi.

Yfirfærðar byggingarheimildir

Hét áður Byggingarmagn aðalbygginga – yfirfærðar byggingarheimildir

Viðbótarbyggingarheimildir

Bætt við ákvæði um skuggavarp.

Kyrrlát svæði merkt inn á uppdrátt.

Svalir og svalalokanir

Tekin út eftirfarandi setning: „Þaksvallir eru heimilar. Þakverandir eru ekki heimilar“.

Þakgerð og frágangur þaks

Skilmálaliður sem áður var nr. 15, Kvistir, felldur út og umfjöllun færð undir þennan skilmálalið.

Kjallari

Texta skilmálaliðarins breytt eftir athugasemd Skipulagsstofnunar.

Niðurrif

Bætt við ákvæði um samþykki byggingar- og skipulagsyfirvalda og heilbrigðiseftirlits.

Ósamþykktar framkvæmdir

Texta skilmálaliðarins breytt eftir athugasemd Skipulagsstofnunar.

Útfærsla lóða

Í skilmálatexta er vísað í upplýsingar í leiðbeiningu um útfærslu lóða um umsóknarferli og málsmeðferð um trjáfellingar.

Borgarbúskapur

Bætt við ákvæði um að sækja þurfi um leyfi til hæsnahalds til heilbrigðisnefndar, til samræmis við gildandi samþykkt um hæsnahald í Reykjavík.

Borgarbúskapur

Skilmáli fluttur úr yfirflokknum SAMFÉLAG í flokkinn GÆÐI BYGGÐAR.

Loftgæði

Skilmáli fluttur úr yfirflokknum SAMFÉLAG í flokkinn GÆÐI BYGGÐAR. Skilmálinn hét áður Loftmengun.

Meðhöndlun úrgangs

Tekið út ákvæði um að lóðarhafar geti tekið sig saman um sameiginlegar úrgangslausrir.

Tekið út ákvæði um að þar sem aðgengi sorphirðu og íbúa að ílátum undir úrgang sé slakt geti lóðarhafar óskað eftir að Reykjavíkurborg gefi eftir borgarland undir nýjar úrgangslausrir.

Tekin út umfjöllun um lágmarksfjölda og stærð sorpíláta við sérbyli.

Bætt við ákvæði um að þegar byggð eru sorpskýli, -gerði eða -geymslur á lóð við íbúðarhús skuli fylgja hönnunarviðmiðum um úrgangslausrir sem Reykjavíkurborg hefur gefið út.

SKILMÁLABREYTINGAR EINSTAKRA SKILMÁLAEININGA

Eining 7.3.10

ALMENNINGSRÝMI

Bætt við ákvæði um kyrrlátt svæði.

HLJÓÐVIST

Bætt við ákvæði um kyrrlátt svæði.

Umfjöllun um úrgangslausrir á borgarlandi tekin úr sérstökum undirkafla og færð undir almenn ákvæði.

Blágrænar ofanvatnslausrir

Bætt við ákvæði um að innleiða skuli blágrænar ofanvatnslausrir á lóðum þar sem aukið er við byggingarmagn.

Fornleifar

Skilmálatexti uppfærður skv. tillögum Borgarsögusafns.

Almenningssamgöngur

Nýr skilmálaliður.

Bílastæði og innkeyrslur

Fjöldi heimilaðra bílastæða fyrir hverja lóð gefinn upp í töflum.

Skilmálum um bílastæði vegna nýrra íbúða (séríbúða) í fjölbýlishúsum breytt.

Skipulagsskilmálar fyrir Selás

Yfirlit

Eins og fram kemur í formála í bók I er hverfisSKIPULAGI Seláss 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 Selás. Gerð er grein fyrir bindandi stefnum í kafla 5 í bók I, *Stefna og helstu áherslur í Selási*, en þar eru lagðar línur fyrir alla mikilvægustu þætti hverfisSKIPULAGSINS sem síðan eru útfærðir í skipulagsskilmálum.

HverfisSKIPULAG fyrir Selás mun leysa af hólmi eldri deiliskipulagsáætlanir, sem felldar eru úr gildi við samþykkt hverfisSKIPULAGS. Í hverfisSKIPULAGI eru settir nýir skipulagsskilmálar sem byggja á:

- Yfirfærsla á helstu byggingarheimildum úr eldra deiliskipulagi, sem fellt er úr gildi.
- Helstu óskum íbúa og hagsmunaaðila um breytingar.
- Nýjum, vistvænum og sjálfbærum áherslum.

Það sem yfirfærast úr eldra deiliskipulagi yfir í hverfisSKIPULAG eru byggingarheimildir og heimildir um bílastæði. Upplýsingar um gögn sem yfirfærsla á eldri skipulagsheimildum byggir á er að finna í skilmálanum yfirfærðar byggingarheimildir undir kafla um MANNVIRKI og skilmála um bílastæði og innkeyrslur undir kafla um SAMGÖNGUR í hverri skilmáleiningu. Aftast í bók II er skrá yfir deiliskipulagsáætlanir þaðan sem heimildir eru yfirfærðar og deiliskipulag sem fellt er úr gildi við samþykkt hverfisSKIPULAGS.

Mynd 1
 Hverfisskipulagsuppráttur
 fyrir 7.3 Selás.



- Skýringar**
- Afmörkun hverfisskipulags
 - Svæði utan hverfisskipulags
 - - - - - Afmörkun skilmálaeininga
 - Hús / byggingar
 - Lóðamörk
 - Íbúðarbyggð
 - Miðsvæði
 - Samfélagsþjónusta
 - Verslun og þjónusta
 - Íþróttasvæði
 - Ekki hluti af hverfisskipulagi
 - H Hverfisgarður: Garðar innan hverfis sem þjóna íbúum hverfis
 - Grænt svæði: Gróður við göturými og önnur óskilgreind græn svæði
 - L Leiksvæði: Hafðbundin leiksvæði með grótri og leikmöguleikum
 - D Dvalarsvæði: Grænt yfirbragð, gróður og iverusvæði
 - K Kyrliðtt svæði: Ætlað til dvalar og slökunar á opnu svæði í skjóli frá helstu umferðarleiðum
 - Götur
 - Borgargötur (aðalgötur)
 - Bílastæði (leiðbeinandi staðsetn.)
 - Gangstéttir / göngustígar
 - Ný göngutenging (leiðbeinandi lega)
 - Nýr hjólastígar (leiðbeinandi lega)
 - Núverandi göngubrú/undirgöng
 - Bætt göngubrú/undirgöng
 - Ný göngubrú/undirgöng
 - Þróunar-/athugasvæði (sérstakt deiliskipulag)
 - Takmarkaður byggingarreitur, sjá skilmála
 - Aðalbyggingarreitur, sjá skilmála
 - Möguleg hækkun fjölbýlishúsa
 - G Grenndarstöð (leiðbeinandi lega)
 - D Deilibílar (leiðbeinandi lega)
 - H Hleðslustæði (leiðbeinandi lega)
 - Náttúrusérkenni
 - Hjóðvörn (leiðbeinandi staðsetn.)
 - Hverfistorg og/éða fegrn göturýms
 - Kvæðir (sjá nánar í bók 2)
 - Hverfisvernd
 - Fornleifar og yngri minjar

Skilmálaeiningar í Selási

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.*

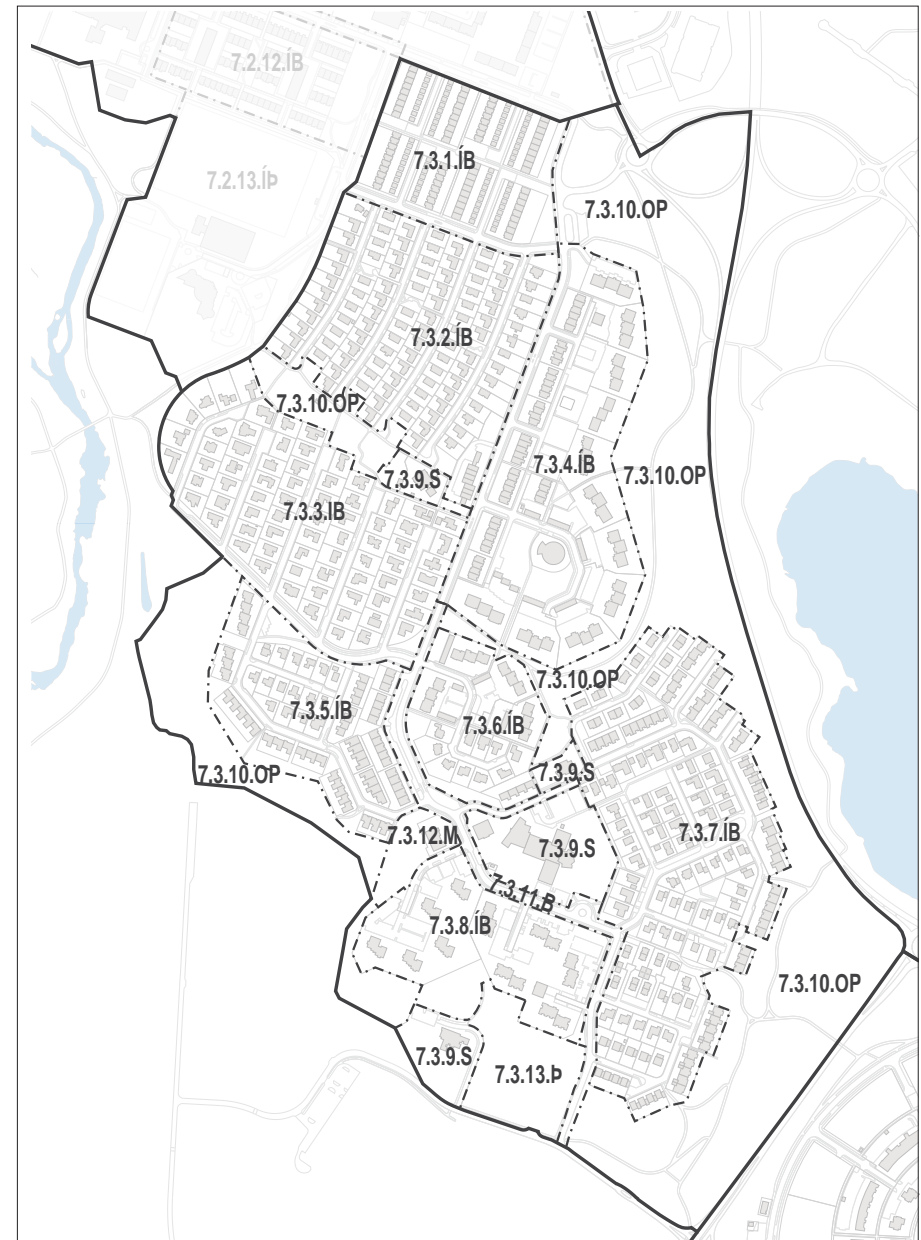
Selási hefur verið skipt upp í þrettán skilmálaeiningar sem hver hefur fengið sérstakt auðkenni frá 7.3.1 til 7.3.13, sbr. merkingar og afmörkun á uppdrætti. Hver þessara skilmálaeininga fær sérstaka skilmála

YFIRLIT SKILMÁLAEININGA

Brautarás, Brúarás, Dísarás og Grundarás	15
Deildarás, Eyktarás, Fjarðarás, Heiðarás og Selásbraut	37
Klappar-, Kleifar-, Lækjar-, Malar- og Mýrarás	65
Reykás, Rauðás, Næfurás, Norðurás	91
Vesturás og Suðurás	119
Skógarás og Viðarás	143
Viðarás, Þingás og Þverás	167
Vallarás, Víkurás og Vindás	199
Samfélagsþjónusta	219
Opin svæði	239
Selásbraut og Viðarás, borgargötur	257
Selásbraut 98 og Vallarás 2A–C	271
Vindás – Brekknaás	299

Mynd 2

7.3 Selás skiptist í 13 skilmálaeiningar. Á myndinni má sjá staðsetningu skilmálaeininga í hverfinu.



Flokkun skilmála í Selási

Flokkun skilmála er í samræmi við **Gátlista um vistvæna byggð**, sjá fylgiskjal hverfisskipulags, **Verklýsingu hverfisskipulags fyrir borgarhluta 7 Árbæ dags. 16. mars 2015.**

Skipulagsskilmálar flokkast í sjö áherslupætti:



SAMFÉLAG

– Skilmálar um íbúasamsetningu, starfsemi og vörslun, þjónustu í hverfinu og lýðheilsu eina og hljóð- og loftmengun.



MANNVIRKI

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



GÆÐI BYGGÐAR

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



SAMGÖNGUR

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



VISTKERFI OG MINJAR

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



ORKA OG AUÐLINDIR

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



NÁTTÚRUVÁ

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

Yfirlit yfir efnisatriði skipulagsskilmála er að finna fremst í umfjöllun um hverja skilmálaeiningu. Þar er skilmálaflokkum raðað þannig að fremst eru skilmálar um samfélag, þá koma skilmálar um mannvirki, sem er umfangsmikil flokkur skilmála en síðast eru skilmálar um náttúrvá.

Skilmálarnir fjalla um vistvænar áherslur, byggðamynstur, landnotkun, þróun og yfirbragð byggðar, þ.m.t. húsbyggingar, allt umhverfi og innviði. Skilmálar innviða taka til samgangna, hjóla- og bílastæða, útfærslu gatna, hjóla- og göngustíga og almenningsrýma, þ.m.t. leiksvæða, efnisflokunar heimilisúrgangs og helgunarsvæða fyrir veitur. Skilmálar fyrir lóðir ná til starfsemi, byggingarmagns og hæðafjölda, svo og annarra þátta sem taldir eru upp. Í hverfisskipulaginu eru byggingarreitir stækkaðir svo þeir nái utan um núverandi og nýjar byggingar sem eru heimilaðar. Aftast í einstökum skilmálum eru tilvísanir í viðeigandi **leiðbeiningar hverfisskipulags** en þær eru skýringargögn með skýringarmyndum sem fjalla um nánari útfærslu á einstökum skipulagsskilmálum.

Um hverja skilmálaeiningu gilda almenn skipulagsákvæði hverfisskipulagsins eins og þau birtast í bókum I og II og á hverfisskipulagsupprætti.

Hverfisskipulagsuppráttur fyrir Selás 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>.



7.3.1

Brautarás, Brúarás, Díсарás og Grundarás

Um skilmálaeiningu

Í skilmálaeiningu 7.3.1 er eingöngu íbúðabyggð. Engin þjónusta er innan hennar. Skilmálaeiningin er nyrst í Seláshverfi. Aðkoma að skilmálaeiningunni er frá Rofabæ úr norðri á tveimur stöðum og frá Hraunsási úr suðri, einnig á tveimur stöðum. Íbúðabyggðin raðast meðfram Brautarási, Brúarási, Díсарási og Grundarási, sem eru stuttar botnlangagötur, og myndar afmarkaðar heildir. Byggðarmynstur einkennist af átta raðhúsalengjum á jafnmörgum lóðum við fjórar götur þar sem tveggja hæða raðhús standa inni á lóð og stakstæðar bílageymslur eru við götu. Í miðju skilmálaeiningarinnar er opið svæði með göngustígum og leiksvæðum sem liggur frá Fylkisvegi í vestri að Selásbraut. Göngustígur liggur einnig í gegnum eininguna frá norðri til suðurs. Skilmálaeiningin byggðist upp á áttunda áratug seinustu aldar og hefur heildstætt yfirbragð. Engar breytingar hafa verið gerðar á deiliskipulagi skilmálaeiningarinnar.

Helstu áherslur

- Byggingarskilmálar og skilmálar um bílastæði úr eldra deiliskipulagi sem fellt er úr gildi eru yfirfærðir í nýja skilmála hverfisskipulags.
 - Byggingarreitir á lóðum eru stækkaðir.
 - Viðbótarbyggingarheimildir eru gefnar fyrir viðbyggingar.
 - Heimilað verður að byggja sorpskýli, hjólaskýli og smáhýsi á lóð.
 - Heimilað verður að taka í notkun rými í kjöllumur.
 - Heimild er gefin fyrir aukaíbúð í sérbýlishúsum.
- Heimilað verður að stunda atvinnustarfsemi innan íbúðar.
 - Fjöldi bílastæða á lóð er skilgreindur í skilmálum.
 - Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir, gróður og meðhöndlun úrgangs innan lóðar.
 - Í leiðbeiningum hverfisskipulags er að finna nánari útlistun á skipulags- og byggingarskilmálum fyrir svæðið.

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

Hverfisskipulagsuppráttur fyrir skilmálaeiningu 7.3.1



Skilmálaeining-7.3.1


Stækkuð mynd af hverfisskipulagsupprætti fyrir skilmálaeiningu 7.3.1. Sé munur á uppráttum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisskipulagsupprætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsupprátturinn aftast í bókinni.

Skilmálaeining 7.3.1

Loftmynd sem sýnir hvar skilmálaeiningin er í hverfinu.



YFIRLIT

	SAMFÉLAG				
	1. Starfsemi	7			
	2. Húsagerðir	7			
	3. Verslun og þjónusta	7			
	4. Fjölgun íbúða	7			
	5. Lýðheilsa	7			
	MANNVIRKI				
	6. Yfirfærðar byggingarheimildir	8			
	8. Nýbyggingar	14			
	9. Aðrar byggingar á lóð	14			
	10. Byggingarreitir og gjöld	14			
	11. Svalir og svalalokanir	15			
	12. Þakgerð og frágangur þaks	15			
	13. Útlitsbreytingar og viðhald	15			
	14. Kjallari	15			
	15. Niðurrif	16			
	16. Tæknibúnaður	16			
	17. Ósamþykktar framkvæmdir	16			
	GÆÐI BYGGÐAR				
	18. Lóðamörk	17			
	19. Útfærsla lóða	17			
	20. Almenningsrými	18			
	21. Borgarbúskapur	18			
	22. Ljósvist	18			
	23. Hljóðvist	18			
	24. Loftgæði	18			
	25. Kvaðir	19			
	ORKA OG AUÐLINDIR				
	26. Meðhöndlun úrgangs	19			
	27. Rafhleðslustæði	19			
	28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur	20			
	VISTKERFI OG MINJAR				
	29. Blágrænar ofanvatnslausnir	20			
	30. Verndarákvæði	20			
	31. Fornleifar	20			
	32. Náttúrusérkenni	21			
	SAMGÖNGUR				
	33. Almenningsamgöngur	21			
	34. Samgöngustefna	21			
	35. Götur, stígar og gangstéttir	21			
	36. Bílastæði og innkeyrslur	21			
	37. Sameiginleg bílageymsla	22			
	38. Hjólastæði	22			
	NÁTTÚRUVÁ				
	39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir	23			
	40. Vindafar	23			



SAMFÉLAG

1. Starfsemi

- Landnotkun er íbúðarbyggð skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030. Þar er fyrst og fremst gert ráð fyrir íbúðarhúsnæði og nærþjónustu sem því tengist, auk annarrar umfangslíttillar starfsemi.
- Innan íbúðarbyggðar er ekki heimiluð mengandi starfsemi sem krefst starfsleyfis frá Umhverfisstofnun eða heilbrigðisnefnd, skv. reglugerð 550/2018 um losun frá atvinnurekstri og mengunarvarnaeftirlit.
- Starfsemi skal falla vel að íbúðarbyggð og má ekki valda ónæði, hávaða eða lykt eða vera lýti á hverfinu.
- Afla skal tilskilinna leyfa fyrir starfsemi sem skv. lögum og reglugerðum er leyfisskyld.
- 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.
- Gististarfsemi er ekki heimiluð, nema heimagisting til 90 daga í flokki I.
- Heimilað er húsnæði fyrir fatlað fólk sem nýtur stuðnings starfsmanna allan sólarhringinn. Áhrif á aðliggjandi lóðir skal vera í lágmarki og umfang starfseminnar ekki umfram það sem búast má við af nýbýli í þéttbýli. Starfsemin má ekki krefjast öryggisgæslu lögreglu.

Sjá leiðbeiningar

- [Starfsemi í íbúðabyggð](#)

2. Húsagerðir

- Raðhús, 74 íbúðir, tvær hæðir með risþaki. Bílageymslur standa úti við götu. Aukaíbúðir heimilaðar. Kjallari heimilaður þar sem landhali leyfir.

Sjá leiðbeiningar

- [Fjölgun íbúða](#)

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 sérbýlishúsi, allt að 50 m². Aðalíbúð og aukaíbúð skulu tilheyra sama matshluta og vera í einni eigu.
- Við breytingar þarf að fylgja ákvæðum gildandi byggingarreglugerðar og leiðbeiningum hverfisskipulags um fjölgun íbúða.
- Samráð skal haft við Veitur ohf. um tengingu aukaíbúða 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 og ungmenna.
- Lýsing og hönnun mannvirkja, gróðurs og annarra innviða í almenningsrýmum skal auka öryggistilfinningu þeirra sem þau nota og hvetja þannig til notkunar sem flestra þjóðfélagshópa.



MANNVIRKI

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

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Brautarás 5	264 m ²	AN	H1,3,74	213 m ²	51 m ²
Dísarás 13	264 m ²	AN	H1,3	298 m ²	-34 m ²
Dísarás 14	264 m ²	AN	H1,3	213 m ²	51 m ²
Dísarás 15	264 m ²	AN	H1,3	298 m ²	-34 m ²
Dísarás 16	264 m ²	AN	H1,3	213 m ²	51 m ²
Dísarás 17	264 m ²	AN	H1,3	298 m ²	-34 m ²
Dísarás 19	264 m ²	AN	H1,3	298 m ²	-34 m ²
Grundarás 1	264 m ²	AN	H1,3	252 m ²	12 m ²
Grundarás 2	264 m ²	AN	H1,3	284 m ²	-20 m ²
Grundarás 3	264 m ²	AN	H1,3	252 m ²	12 m ²
Grundarás 4	264 m ²	AN	H1,3	284 m ²	-20 m ²
Brautarás 6	264 m ²	AN	H1,3	218 m ²	46 m ²
Grundarás 5	264 m ²	AN	H1,3	252 m ²	12 m ²
Grundarás 6	264 m ²	AN	H1,3	231 m ²	33 m ²
Grundarás 7	264 m ²	AN	H1,3	252 m ²	12 m ²
Grundarás 8	264 m ²	AN	H1,3	231 m ²	33 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Grundarás 9	264 m ²	AN	H1,3	252 m ²	12 m ²
Grundarás 10	264 m ²	AN	H1,3	231 m ²	33 m ²
Grundarás 11	264 m ²	AN	H1,3	252 m ²	12 m ²
Grundarás 12	264 m ²	AN	H1,3	284 m ²	-20 m ²
Grundarás 13	264 m ²	AN	H1,3	252 m ²	12 m ²
Grundarás 14	264 m ²	AN	H1,3	231 m ²	33 m ²
Brautarás 7	264 m ²	AN	H1,3,74	213 m ²	51 m ²
Grundarás 15	264 m ²	AN	H1,3	252 m ²	12 m ²
Grundarás 16	264 m ²	AN	H1,3	231 m ²	33 m ²
Grundarás 17	264 m ²	AN	H1,3	252 m ²	12 m ²
Grundarás 18	264 m ²	AN	H1,3	231 m ²	33 m ²
Grundarás 19	264 m ²	AN	H1,3	253 m ²	11 m ²
Brautarás 8	264 m ²	AN	H1,3	218 m ²	46 m ²
Brautarás 9	264 m ²	AN	H1,3,74	213 m ²	51 m ²
Brautarás 1	264 m ²	AN	H1,3,74	213 m ²	51 m ²
Brautarás 10	264 m ²	AN	H1,3	218 m ²	46 m ²
Brautarás 11	264 m ²	AN	H1,3,74	213 m ²	51 m ²
Brautarás 12	264 m ²	AN	H1,3	218 m ²	46 m ²
Brautarás 13	264 m ²	AN	H1,3,74	298 m ²	-34 m ²
Brautarás 14	264 m ²	AN	H1,3	218 m ²	46 m ²
Brautarás 15	264 m ²	AN	H1,3,74	298 m ²	-34 m ²
Brautarás 16	264 m ²	AN	H1,3	218 m ²	46 m ²
Brautarás 17	264 m ²	AN	H1,3,74	298 m ²	-34 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Brautarás 18	264 m ²	AN	H1,3	218 m ²	46 m ²
Brautarás 19	264 m ²	AN	H1,3,74	298 m ²	-34 m ²
Brautarás 2	264 m ²	AN	H1,3	218 m ²	46 m ²
Brúarás 1	264 m ²	AN	H1,3	250 m ²	14 m ²
Brúarás 2	264 m ²	AN	H1,3	212 m ²	52 m ²
Brúarás 3	264 m ²	AN	H1,3	250 m ²	14 m ²
Brúarás 4	264 m ²	AN	H1,3	209 m ²	55 m ²
Brúarás 5	264 m ²	AN	H1,3	250 m ²	14 m ²
Brúarás 6	264 m ²	AN	H1,3	205 m ²	59 m ²
Brúarás 7	264 m ²	AN	H1,3	250 m ²	14 m ²
Brúarás 8	264 m ²	AN	H1,3	210 m ²	54 m ²
Brúarás 9	264 m ²	AN	H1,3	250 m ²	14 m ²
Brúarás 10	264 m ²	AN	H1,3	265 m ²	-1 m ²
Brautarás 3	264 m ²	AN	H1,3,74	213 m ²	51 m ²
Brúarás 11	264 m ²	AN	H1,3	250 m ²	14 m ²
Brúarás 12	264 m ²	AN	H1,3	265 m ²	-1 m ²
Brúarás 13	264 m ²	AN	H1,3	250 m ²	14 m ²
Brúarás 14	264 m ²	AN	H1,3	265 m ²	-1 m ²
Brúarás 15	264 m ²	AN	H1,3	282 m ²	-18 m ²
Brúarás 16	264 m ²	AN	H1,3	268 m ²	-4 m ²
Brúarás 17	264 m ²	AN	H1,3	250 m ²	14 m ²
Brúarás 19	264 m ²	AN	H1,3	250 m ²	14 m ²
Dírarás 1	264 m ²	AN	H1,3	338 m ²	-74 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Dírarás 2	264 m ²	AN	H1,3	298 m ²	-34 m ²
Brautarás 4	264 m ²	AN	H1,3	218 m ²	46 m ²
Dírarás 3	264 m ²	AN	H1,3	298 m ²	-34 m ²
Dírarás 4	264 m ²	AN	H1,3	298 m ²	-34 m ²
Dírarás 5	264 m ²	AN	H1,3	298 m ²	-34 m ²
Dírarás 6	264 m ²	AN	H1,3	298 m ²	-34 m ²
Dírarás 7	264 m ²	AN	H1,3	298 m ²	-34 m ²
Dírarás 8	264 m ²	AN	H1,3	213 m ²	51 m ²
Dírarás 9	264 m ²	AN	H1,3	298 m ²	-34 m ²
Dírarás 10	264 m ²	AN	H1,3	300 m ²	-36 m ²
Dírarás 11	264 m ²	AN	H1,3	298 m ²	-34 m ²
Dírarás 12	264 m ²	AN	H1,3	213 m ²	51 m ²

AN

Brautarás 2 · 4 · 6 · 8 · 10 · 12 · 14 · 16 · 18 · 1 · 3 · 5 · 7 · 9 · 11 · 13 · 15 · 17 · 19
 Brúarás 1 · 3 · 5 · 7 · 9 · 11 · 13 · 15 · 17 · 19
 Dírarás 2 · 4 · 6 · 8 · 10 · 12 · 14 · 16 · 1 · 3 · 5 · 7 · 9 · 11 · 13 · 15 · 17 · 19
 Grundarás 2 · 4 · 6 · 8 · 10 · 12 · 14 · 16 · 18 · 1 · 3 · 5 · 7 · 9 · 11 · 13 · 15 · 17 · 19

Raðhús á tveimur hæðum

Grunnflötur húss (12 × 8 m)	96 m ²
Efri hæð	96 m ²
Útbygging, blómskáli, anddyri og þess háttar	30 m ²
Bílgeymslar fyrir 2 bifreiðar (6 × 7 m)	42 m ²
Hámarksbyggingarmagn lóðar samtals	264 m ²

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

- Tveggja hæða.
- Kjallari er leyfður þar sem landhalli gefur tilefni til (sbr. hæðarblað).

ÞAKGERÐ

- Mænisþak með þakhalla á bilinu 15–20 gráður.
- Ef önnur hæð er minni að flatarmáli en fyrsta hæð skulu þök yfir fyrstu hæð fylgja þakhalla efri hæðar.
- Þök bílskúra mega vera tengd saman yfir inngangi að húsunum, t.d. með rimlapaki.

ANNAÐ

- Bílgeymslur skulu vera fyrir framan hvert hús, sjá mæliblað. Heimilt er að byggja tvöfaldar bílgeymslur.
- Byggingarnefnd getur leyft minni háttar útbyggingar, s.s. blómskála, anddyri og þess háttar.
- Ónýttar byggingarheimildir skýrast yfirleitt af því að hús er byggt án fullnýttrar heimildar.
- Umfram byggingarmagn skýrist af kjallara.

HEIMILDALISTI FYRIR SKILMÁLAEININGU 73.1

H1	Árbær – Selás, Heildarskipulag	21. ágú 1970
H3	Árbær - Selás, Raðhúsahverfi A og B	2. ágú 1977
H74	Árbær - Selás, Brautarás 1-19	4. júl 2018



7. Viðbótarbyggingarheimildir

- Í töflunni að aftan eru birtar viðbótarbyggingarheimildir fyrir viðbyggingar og ofanábyggingar við þegar byggð hús í skilmálaeiningunni. 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. skilmálið að framan um yfirfærðar byggingarheimildir.
- Við hönnun og útfæslu ofaná- og viðbyggingar skal huga að skuggavarpi á helstu íverusvæði á lóð og nágrenni, svo sem útirými í mikilli notkun, svalir og/eða palla.
- Viðbygging skal 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.
- Viðbyggingar/ofanábyggingar eiga að 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 hámarks 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 hvernar séreignar ekki vera stærri en 20 m² á einni hæð, nema annað sé tekið fram. Sjá nánar í töflu fyrir neðan.
- Þakgerð viðbyggingar skal taka mið af þaki aðalbyggingar.

- Fyrir samliggjandi eða samtengd hús, hvort sem er á milli lóða eða innan sömu lóðar, skal 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 byggingareitur
A	Aðalbyggingareitur

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
T Brautarás 1 ·3 ·5 ·7 ·9 ·11 ·13 ·15 ·17 ·19	3921	2640	0.67	200	30	0.73	2870
T Brautarás 2 ·4 ·6 ·8 ·10 ·12 ·14 ·16 ·18	3529	2376	0.67	180	27	0.73	2583
T Brúarás 1 ·3 ·5 ·7 ·9 ·11 ·13 ·15 ·17 ·19	3921	2640	0.67	200	30	0.73	2870
T Brúarás 2 ·4 ·6 ·8 ·10 ·12 ·14 ·16	3137	2112	0.67	160	24	0.73	2296
T Dísarás 1 ·3 ·5 ·7 ·9 ·11 ·13 ·15 ·17 ·19	4681	2640	0.56	200	30	0.61	2870
T Dísarás 2 ·4 ·6 ·8 ·10 ·12 ·14 ·16	3137	2112	0.67	160	24	0.73	2296
T Grundarás 1 ·3 ·5 ·7 ·9 ·11 ·13 ·15 ·17 ·19	3921	2640	0.67	200	30	0.73	2870

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
T Grundarás 2 ·4 ·6 ·8 ·10 ·12 ·14 ·16 ·18	4573	2376	0.51	180	27	0.56	2583

8. Nýbyggingar

– Innan skilmálaeiningarinnar eru ekki skilgreindar nýbyggingar.

9. Aðrar byggingar á lóð

SORPSKÝLI

- Heimilt er að byggja sorpskýli á lóð sem þurfa þó að vera innan skilgreinds byggingarreits. Fylgja skal leiðbeiningum og skilmálum hverfisskipulags um meðhöndlun úrgangs.
- Einungis er heimilt að byggja eitt sorpskýli á hverri lóð og reiknast það ekki inn í nýtingarhlutfall lóðar.

HJÓLASKÝLI

- Heimilt er að byggja hjólaskýli á lóð sem þurfa þó að vera innan skilgreinds byggingarreits.
- Einungis er heimilt að byggja eitt hjólaskýli á hverri lóð og reiknast það ekki inn í nýtingarhlutfall lóðar.

SMÁHÝSI

- Heimilt er að byggja stakstæð smáhýsi á lóð sem þurfa þó að vera innan skilgreinds byggingarreits. Smáhýsi á lóð mega vera garðskúrar, garðskálar o.þ.h. Stakstæð smáhýsi mega að hámarki vera 15 m² hvert og mesta hæð þeirra 2,5 metrar frá yfirborði lóðar og upp á efstu brún þaks, skv. byggingarreglugerð 2012, gr. 2.3.5.
- 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 hverrar 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 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 stigahús, 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.

BUNDIN BYGGINGARLÍNA

– Bundin byggingarlína kemur fram á hverfisskipulagsupprætti sem heil rauð lína. Bundin byggingarlína er notuð þar sem halda skal í húsalínur og götumyndir, t.d. vegna hverfisverndar eða annarra skipulagssjónarmiða. Skilyrt er að minnst 50% þeirrar húshliðar sem snýr að bundinni byggingarlínu skuli liggja að línunni. Leitast skal við að brjóta upp húshlið sem snýr að bundinni byggingarlínu, t.d. með inndrætti, uppbroti og/eða efnisvali.

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. Þá skal greiða innviðagjöld þegar aukinn byggingarréttur er umfram 1000 m² skv. samkomulagi sem gert er milli byggingarréttarhafa og Reykjavíkurborgar í samræmi við samningsmarkmið Reykjavíkurborgar. Ganga skal frá slíku samkomulagi áður en byggingarleyfi er gefið út.
- Sjá upplýsingar um gatnagerðargjöld.

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

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

- Þakgerð skv. yfirfærðum byggingarheimildum kemur fram í skilmála um yfirfærðar byggingarheimildir.
- Þar sem heimild er til viðbygginga, ofanábygginga og/eða nýbygginga koma upplýsingar um þakgerð fram í skilmála um viðbótarbyggingarheimildir.
- 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. Verði fallist á byggingarleyfisumsókn mun hámarksbyggingarmagn lóðar aukast til samræmis við stærð kjallara, sbr. 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Sjá leiðbeiningar

- Fjölgun íbúða

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. Verði fallist á byggingarleyfisumsókn mun hámarksbyggingarmagn lóðar aukast til samræmis, sbr. 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.



GÆÐI BYGGÐAR

18. Lóðamörk

- Lóðarmörk 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 inn 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. Þarskalsýna 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.
- Leggja þarf ríka áherslu á að aðlaga opin svæði og tengja þau við Elliðaárdal.

DVALAR- OG LEIKSVÆÐI

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

GRÓÐUR Á OPNUM SVÆÐUM

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

Sjá leiðbeiningar

- Almenningsrými

21. Borgarbúskapur

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

Sjá leiðbeiningar

- Borgarbúskapur

22. Ljósvisst

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

Sjá leiðbeiningar

- Ljósvisst

23. Hljóðvisst

- 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, 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



ORKA OG AUÐLINDIR

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 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 úrgangslausrir 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 lagnaleiðir og inntök koma fram á útgefnum mæliblöðum.



VISTKERFI OG MINJAR

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 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 Borgarluta 7 – Árbær, skýrsla nr. 183. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2017.
- Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

31. Fornleifar

- Engar fornleifar eru skráðar innan skilmálaeiningarinnar.

- Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarluta 7 – Árbær, skýrsla nr. 183. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2017.
- Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

32. Náttúrusérkenni

- Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.



SAMGÖNGUR

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
Brautarás 2	0	18	18
Brautarás 1	0	20	20
Brúarás 2	0	16	16
Díсарás 2	0	16	16
Grundarás 1	0	20	20
Grundarás 2	0	18	18

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

37. Sameiginleg bílageymsla

- Ekki heimilað.

38. Hjólastæði

- Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á lóð.



NÁTTÚRUVÁ

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.

Deiliskipulög 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.



7.3.2

Deildarás, Eyktarás, Fjarðarás, Heiðarás og Selásbraut

Um skilmálaeiningu

Í skilmálaeiningu 7.3.2 er eingöngu íbúðabyggð. Engin þjónusta er innan hennar. Skilmálaeiningin stendur norðarlega í hverfinu og afmarkast af Selásbraut í austri, Hraunsáasi í norðri, Fylkisvegi í vestri og opnu svæði í suðri. Aðkoma að skilmálaeiningunni, fyrir utan Selásbraut 42–54, er frá Hraunsáasi, en göturnar Deildarás, Eyktarás, Fjarðarás og Heiðarás liggja frá norðri til suðurs út frá honum. Íbúðabyggðin raðast meðfram þessum götum sem eru botnlangagötur. Um er að ræða einbýlishús á tiltölulega stórum lóðum og leik- og dvalarsvæði á skilgreindum svæðum við göturnar. Við Selásbraut 42–54 eru tveggja hæða raðhús. Skilmálaeiningin byggðist upp frá áttunda og níunda áratug síðustu aldar og hefur heildstætt yfirbragð. Nokkrar breytingar hafa verið gerðar á deiliskipulagi er varða minni háttar stækkanir á byggingarreitum og heimild fyrir raðhús við Selásbraut 42–54.

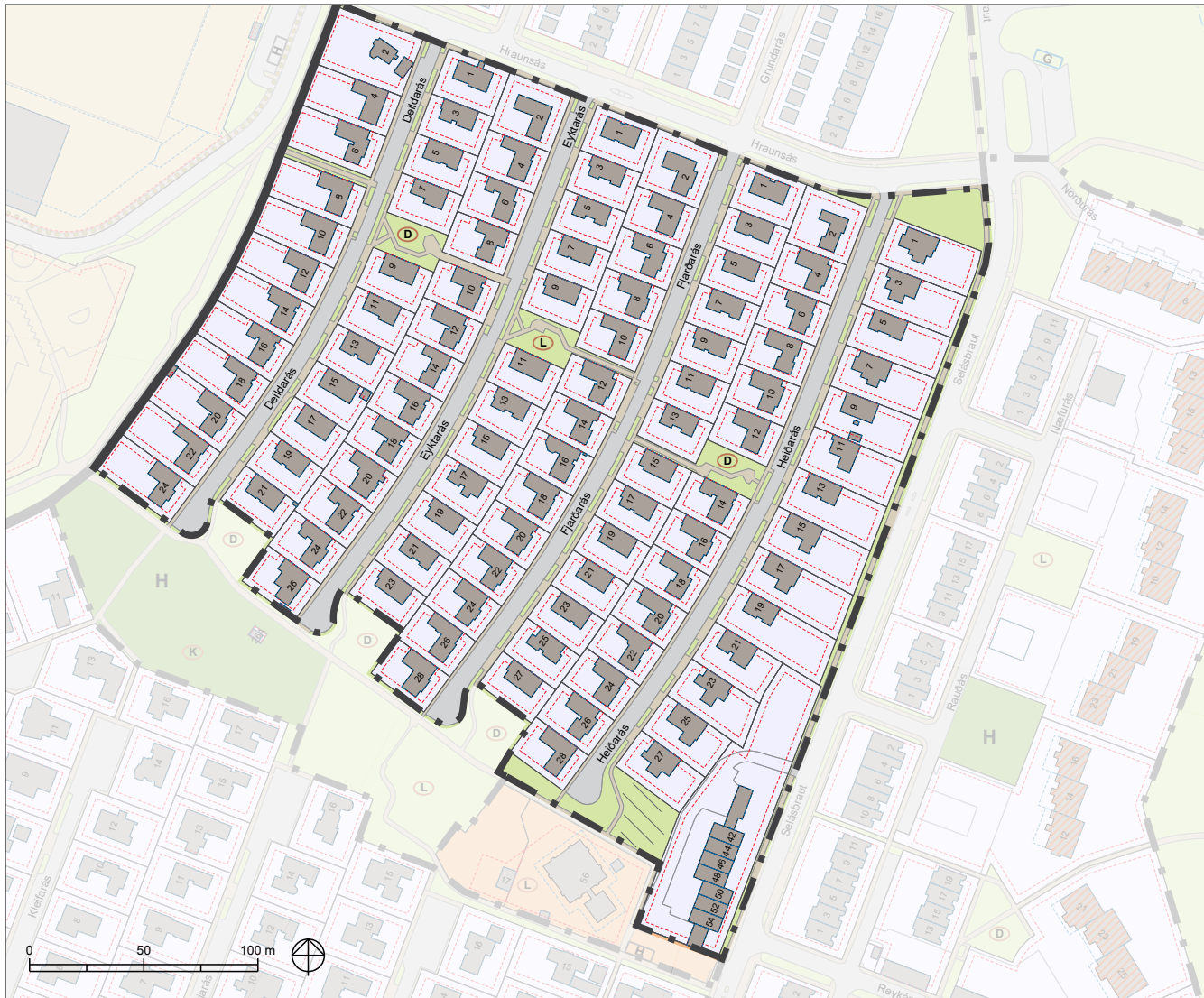
Helstu áherslur

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

- Fjöldi bílastæða á lóð er skilgreindur í skilmálum.
- Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir, gróður og meðhöndlun úrgangs innan lóðar.
- Í leiðbeiningum hverfisskipulags er að finna nánari 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.

Hverfisskipulagsuppráttur fyrir skilmálaeiningu 7.3.2



Skilmálaeining-7.3.2


Stækkuð mynd af hverfisskipulagsupprætti fyrir skilmálaeiningu 7.3.2. Sé munur á uppráttum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisskipulagsupprætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsupprátturinn aftast í bókinni.

Skilmálaeining 7.3.2

Loftmynd sem sýnir hvar skilmálaeiningin er í hverfinu.



YFIRLIT

	SAMFÉLAG				
	1. Starfsemi	7			
	2. Húsagerðir	7			
	3. Verslun og þjónusta	7			
	4. Fjölgun íbúða	7			
	5. Lýðheilsa	7			
	MANNVIRKI				
	6. Yfirfærðar byggingarheimildir	8			
	8. Nýbyggingar	14			
	9. Aðrar byggingar á lóð	14			
	10. Byggingarreitir og gjöld	14			
	11. Svalir og svalalokanir	15			
	12. Þakgerð og frágangur þaks	15			
	13. Útlitsbreytingar og viðhald	15			
	14. Kjallari	15			
	15. Niðurrif	16			
	16. Tæknibúnaður	16			
	17. Ósamþykktar framkvæmdir	16			
	GÆÐI BYGGÐAR				
	18. Lóðamörk	17			
	19. Útfærsla lóða	17			
	20. Almenningsrými	18			
	21. Borgarbúskapur	18			
	22. Ljósvist	18			
	23. Hljóðvist	18			
	24. Loftgæði	18			
	25. Kvaðir	19			
	ORKA OG AUÐLINDIR				
	26. Meðhöndlun úrgangs	19			
	27. Rafhleðslustæði	19			
	28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur	20			
	VISTKERFI OG MINJAR				
	29. Blágrænar ofanvatnslausnir	20			
	30. Verndarákvæði	20			
	31. Fornleifar	20			
	32. Náttúrusérkenni	21			
	SAMGÖNGUR				
	33. Almenningsamgöngur	21			
	34. Samgöngustefna	21			
	35. Götur, stígar og gangstéttir	21			
	36. Bílastæði og innkeyrslur	21			
	37. Sameiginleg bílageymsla	22			
	38. Hjólastæði	22			
	NÁTTÚRUVÁ				
	39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir	23			
	40. Vindafar	23			



SAMFÉLAG

1. Starfsemi

- Landnotkun er íbúðarbyggð skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030. Þar er fyrst og fremst gert ráð fyrir íbúðarhúsnæði og nærþjónustu sem því tengist, auk annarrar umfangslíttillar starfsemi.
- Innan íbúðarbyggðar er ekki heimiluð mengandi starfsemi sem krefst starfsleyfis frá Umhverfisstofnun eða heilbrigðisnefnd, skv. reglugerð 550/2018 um losun frá atvinnurekstri og mengunarvarnaeftirlit.
- Starfsemi skal falla vel að íbúðarbyggð og má ekki valda ónæði, hávaða eða lykt eða vera lýti á hverfinu.
- Afla skal tilskilinna leyfa fyrir starfsemi sem skv. lögum og reglugerðum er leyfisskyld.
- 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.
- Gististarfsemi er ekki heimiluð, nema heimagisting til 90 daga í flokki I.
- Heimilað er húsnæði fyrir fatlað fólk sem nýtur stuðnings starfsmanna allan sólarhringinn. Áhrif á aðliggjandi lóðir skal vera í lágmarki og umfang starfseminnar ekki umfram það sem búast má við af nýbýli í þéttbýli. Starfsemin má ekki krefjast öryggisgæslu lögreglu.

Sjá leiðbeiningar

- Starfsemi í íbúðabyggð

2. Húsagerðir

- Sérbylishús. Aukaíbúð heimiluð.

Deildarás, Eyktarás, Fjarðarás, Heiðarás

- Einbýlishús. 104 íbúðir.

Selásbraut

- Raðhús með bílageymslu. 7 íbúðir. Kjallari er heimilaður þar sem landhalli leyfir.

Sjá leiðbeiningar

- Fjölgun íbúða

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 sérbylishúsi, allt að 50 m². Aðalíbúð og aukaíbúð skulu tilheyra sama matshluta og vera í einni eigu.
- Við breytingar þarf að fylgja ákvæðum gildandi byggingarreglugerðar og leiðbeiningum hverfisskipulags um fjölgun íbúða.
- Samráð skal haft við Veitur ohf. um tengingu aukaíbúða 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 almenningstrýmum, sbr. skilmálið um almenningstrými. Við hönnun og útfærslu almenningstrýma þarf að huga að þörfum allra, sérstaklega barna og ungmenna.

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



MANNVIRKI

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.
- 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** – útlitun á yfirfærðum heimildum. Útskýringar eru birtar fyrir aftan töflu
- H **Heimild** – deiliskipulag sem felld er úr gildi þaðan sem byggingarmagn yfirfærir
- B **Brúttóflatarmál** (m²) núverandi byggingar
- Ó **Ónýtt byggingarmagn** (m²) sem yfirfærir úr eldra deiliskipulagi

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Deildarás 1	288 m ²	AL	H1,3	276 m ²	12 m ²
Deildarás 2	340 m ²	AK	H2,4	170 m ²	170 m ²
Deildarás 3	288 m ²	AL	H2,4	279 m ²	9 m ²
Deildarás 4	340 m ²	AK	H2,4	338 m ²	2 m ²
Deildarás 5	288 m ²	AL	H2,4	278 m ²	10 m ²
Deildarás 6	340 m ²	AK	H2,4	274 m ²	66 m ²
Deildarás 7	288 m ²	AL	H2,4	269 m ²	19 m ²
Deildarás 8	340 m ²	AK	H2,4	338 m ²	2 m ²
Deildarás 9	288 m ²	AL	H2,4	253 m ²	35 m ²
Deildarás 10	340 m ²	AK	H2,4	332 m ²	8 m ²
Deildarás 11	288 m ²	AL	H2,4	270 m ²	18 m ²
Deildarás 12	340 m ²	AK	H2,4	332 m ²	8 m ²
Deildarás 13	288 m ²	AL	H2,4	248 m ²	40 m ²
Deildarás 14	340 m ²	AK	H2,4	228 m ²	112 m ²
Deildarás 15	288 m ²	AL	H2,4	286 m ²	2 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Deildarás 16	340 m ²	AK	H2,4	235 m ²	105 m ²
Deildarás 17	288 m ²	AL	H2,4	235 m ²	53 m ²
Deildarás 18	340 m ²	AK	H2,4	204 m ²	136 m ²
Deildarás 19	288 m ²	AL	H2,4	277 m ²	11 m ²
Deildarás 20	340 m ²	AK	H2,4	340 m ²	0 m ²
Deildarás 21	288 m ²	AL	H2,4	222 m ²	66 m ²
Deildarás 22	340 m ²	AK	H2,4	330 m ²	10 m ²
Deildarás 24	340 m ²	AK	H2,4	314 m ²	26 m ²
Eyktarás 1	288 m ²	AL	H2,4	291 m ²	-3 m ²
Eyktarás 2	340 m ²	AK	H2,4	326 m ²	14 m ²
Eyktarás 3	288 m ²	AL	H2,4	274 m ²	14 m ²
Eyktarás 4	340 m ²	AK	H2,4	330 m ²	10 m ²
Eyktarás 5	288 m ²	AL	H2,4	235 m ²	53 m ²
Eyktarás 6	340 m ²	AK	H2,4	267 m ²	73 m ²
Eyktarás 7	288 m ²	AL	H2,4	244 m ²	44 m ²
Eyktarás 8	340 m ²	AK	H2,4	295 m ²	45 m ²
Eyktarás 9	288 m ²	AL	H2,4	281 m ²	7 m ²
Eyktarás 10	340 m ²	AK	H2,4	293 m ²	47 m ²
Eyktarás 11	288 m ²	AL	H2,4	285 m ²	3 m ²
Eyktarás 12	340 m ²	AK	H2,4	299 m ²	41 m ²
Eyktarás 13	288 m ²	AL	H2,4	278 m ²	10 m ²
Eyktarás 14	340 m ²	AK	H2,4	279 m ²	61 m ²
Eyktarás 15	288 m ²	AL	H2,4	270 m ²	18 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó	Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Eykjarás 16	340 m ²	AK	H2,4	241 m ²	99 m ²	Fjarðarás 14	340 m ²	AK	H2,4	325 m ²	15 m ²
Eykjarás 17	288 m ²	AL	H2,4	274 m ²	14 m ²	Fjarðarás 15	288 m ²	AL	H2,4	276 m ²	12 m ²
Eykjarás 18	340 m ²	AK	H2,4	272 m ²	68 m ²	Fjarðarás 16	340 m ²	AK	H2,4	339 m ²	1 m ²
Eykjarás 19	288 m ²	AL	H2,4	279 m ²	9 m ²	Fjarðarás 17	288 m ²	AL	H2,4	279 m ²	9 m ²
Eykjarás 20	340 m ²	AK	H2,4	330 m ²	10 m ²	Fjarðarás 18	340 m ²	AK	H2,4	170 m ²	170 m ²
Eykjarás 21	288 m ²	AL	H2,4	275 m ²	13 m ²	Fjarðarás 19	288 m ²	AL	H2,4	279 m ²	9 m ²
Eykjarás 22	340 m ²	AK	H2,4	250 m ²	90 m ²	Fjarðarás 20	340 m ²	AK	H2,4	320 m ²	20 m ²
Eykjarás 23	288 m ²	AL	H2,4	280 m ²	8 m ²	Fjarðarás 21	288 m ²	AL	H2,4	258 m ²	30 m ²
Eykjarás 24	340 m ²	AK	H2,4	333 m ²	7 m ²	Fjarðarás 22	340 m ²	AK	H2,4	290 m ²	50 m ²
Eykjarás 26	340 m ²	AK	H2,4	323 m ²	17 m ²	Fjarðarás 23	288 m ²	AL	H2,4	287 m ²	1 m ²
Fjarðarás 1	288 m ²	AL	H2,4	277 m ²	11 m ²	Fjarðarás 24	340 m ²	AK	H2,4	327 m ²	13 m ²
Fjarðarás 2	340 m ²	AK	H2,4	340 m ²	0 m ²	Fjarðarás 25	288 m ²	AL	H2,4	260 m ²	28 m ²
Fjarðarás 3	288 m ²	AL	H2,4,72	287 m ²	1 m ²	Fjarðarás 26	340 m ²	AK	H2,4	254 m ²	86 m ²
Fjarðarás 4	340 m ²	AK	H2,4	232 m ²	108 m ²	Fjarðarás 27	288 m ²	AL	H2,4	281 m ²	7 m ²
Fjarðarás 5	288 m ²	AL	H2,4,75	279 m ²	9 m ²	Fjarðarás 28	340 m ²	AK	H2,4	265 m ²	75 m ²
Fjarðarás 6	340 m ²	AK	H2,4	341 m ²	-1 m ²	Heiðarás 1	313 m ²	AM	H2,4	330 m ²	-17 m ²
Fjarðarás 7	288 m ²	AL	H2,4	284 m ²	4 m ²	Heiðarás 2	340 m ²	AK	H2,4	263 m ²	77 m ²
Fjarðarás 8	340 m ²	AK	H2,4	333 m ²	7 m ²	Heiðarás 3	313 m ²	AM	H2,4	309 m ²	4 m ²
Fjarðarás 9	288 m ²	AL	H2,4	281 m ²	7 m ²	Heiðarás 4	340 m ²	AK	H2,4	263 m ²	77 m ²
Fjarðarás 10	340 m ²	AK	H2,4	342 m ²	-2 m ²	Heiðarás 5	313 m ²	AM	H2,4	279 m ²	34 m ²
Fjarðarás 11	288 m ²	AL	H2,4	277 m ²	11 m ²	Heiðarás 6	340 m ²	AK	H2,4	250 m ²	90 m ²
Fjarðarás 12	340 m ²	AK	H2,4	339 m ²	1 m ²	Heiðarás 7	313 m ²	AM	H2,4	331 m ²	-18 m ²
Fjarðarás 13	288 m ²	AL	H2,4	275 m ²	13 m ²	Heiðarás 8	340 m ²	AK	H2,4	340 m ²	0 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Heiðarás 9	313 m ²	AM	H2,4	272 m ²	41 m ²
Heiðarás 10	340 m ²	AK	H2,4	336 m ²	4 m ²
Heiðarás 11	313 m ²	AM	H2,4	237 m ²	76 m ²
Heiðarás 12	340 m ²	AK	H2,4	349 m ²	-9 m ²
Heiðarás 13	313 m ²	AM	H2,4,63	283 m ²	30 m ²
Heiðarás 14	340 m ²	AK	H2,4	341 m ²	-1 m ²
Heiðarás 15	313 m ²	AM	H2,4	303 m ²	10 m ²
Heiðarás 16	340 m ²	AK	H2,4	297 m ²	43 m ²
Heiðarás 17	313 m ²	AM	H2,4	347 m ²	-34 m ²
Heiðarás 18	340 m ²	AK	H2,4	326 m ²	14 m ²
Heiðarás 19	313 m ²	AM	H2,4	247 m ²	66 m ²
Heiðarás 20	340 m ²	AK	H2,4	333 m ²	7 m ²
Heiðarás 21	313 m ²	AM	H2,4	312 m ²	1 m ²
Heiðarás 22	340 m ²	AK	H2,4	285 m ²	55 m ²
Heiðarás 23	313 m ²	AM	H2,4	283 m ²	30 m ²
Heiðarás 24	340 m ²	AK	H2,4	341 m ²	-1 m ²
Heiðarás 25	313 m ²	AM	H2,4	335 m ²	-22 m ²
Heiðarás 26	340 m ²	AK	H2,4	352 m ²	-12 m ²
Heiðarás 27	313 m ²	AM	H2,4	289 m ²	24 m ²
Heiðarás 28	340 m ²	AK	H2,4	260 m ²	80 m ²
Selásbraut 42 · 44 · 46 · 48 · 50 · 52 · 54	1401 m ²	AJ		1449 m ²	-48 m ²

AJ

Selásbraut 42 · 44 · 46 · 48 · 50 · 52 · 54

Raðhús á tveimur hæðum

Jarðhæð	621,2 m ²
Efri hæð	642,8 m ²
Bílgeymslur	136,5 m ²
Hámarksbyggingarmagn lóðar samtals	1.400,5 m ²

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

-Tveggja hæða.

ÞAKGERÐ

-Þakgerð er ekki skilgreind í deiliskipulagi.

ANNAÐ

-Sjö raðhús á tveimur hæðum, leyfilegt byggingarmagn samkvæmt deiluskipulagi er gefið fyrir allt raðhúsið í heild.

-Íbúðirnar voru upphaflega teiknaðar sem verslunarhúsnæði árið 1984 en húsnæðinu var breytt í raðhús 1993, sjá aðalteikningar.

AK

Deildarás 2 · 4 · 6 · 8 · 10 · 12 · 14 · 16 · 18 · 20 ·
22 · 24 · Eyktarás 2 · 4 · 6 · 8 · 10 · 12 · 14 · 16 ·
18 · 20 · 22 · 24 · 26 Fjarðarás 2 · 4 · 6 · 8 · 10 · 12
· 14 · 16 · 18 · 20 · 22 · 24 · 26 · 28 Heiðarás 2 · 4
· 6 · 8 · 10 · 12 · 14 · 16 · 18 · 20 · 22 · 24 · 26 · 28

Einbýlishús á einni hæð, ásamt kjallara eða neðri hæð

-Húsagerð B, samkvæmt eldra deiliskipulagi.

Grunnflötur húss (16 x 9 m)	170 m ²
Efri hæð eða niðurgöftrin neðri hæð	170 m ²

Hámarksbyggingarmagn lóðar samtals 340 m²

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

- Einnar hæðar vinkilhús.
- Kjallari eða neðri hæð er leyfileg þar sem landhalli gefur tilefni til.

ÞAKGERÐ

- Einhliða halli með 10 gráðu halla frá eða með norðurvegg og frá götuhlið.
- Mesta þakhæð er 4,2 m.

ANNAÐ

- Vinkilhús.
- Bifreiðageymslur skulu vera innbyggðar í húsunum fyrir eina til tvær bifreiðar.
- Heimilt er að byggja svalir allt að einn metra út fyrir byggingarreitinn. Þó ekki nær norðurmörkum lóðar en í þriggja metra fjarlægð frá þeim.
- Heimilt er að reisa skýli við inngang úr léttu efni allt að tveimur metrum út fyrir byggingarreit.
- Aðkomudyr mega ekki vera á norðurhlið húsa.
- Norðurveggurinn skal ávallt vera í lóðarmörkum nema þar sem mæliblað sýnir annað, ná upp fyrir þak og vera 15–16 m að lengd og gluggalaus. Útloftun er óheimil í norðurvegg.
- Ónýttar byggingarheimildir skýrast yfirleitt af því að hús er byggt án fullnýttrar heimildar kjallara/neðri hæðar.

AL

Deildarás 1 · 3 · 5 · 7 · 9 · 11 · 13 · 15 · 17 · 19 · 21
Eyktarás 1 · 3 · 5 · 7 · 9 · 11 · 13 · 15 · 17 · 19 · 21 ·
23 Fjarðarás 1 · 3 · 5 · 7 · 9 · 11 · 13 · 15 · 17 · 19 ·
21 · 23 · 25 · 27

Einbýlishús á einni hæð, ásamt kjallara eða neðri hæð

- Húsgerð A, samkvæmt eldra deiliskipulagi.

Grunnflötur húss (16 × 9 m) 144 m²

Efri hæð eða niðurgrafin neðri hæð 144 m²

Hámarksbyggingarmagn lóðar samtals 288 m²

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

- Einnar hæðar ásamt kjallara eða neðri hæð.

ÞAKGERÐ

- Mæniþak með 15° halla og mæni langsum yfir miðju aðalhúsi. Þakhallí álmu skal vera sá sami og á aðalhúsi og vera til suðurs.
- Kvistir eru óheimilaðir en heimilt er að hafa glugga í þakfletinum.
- Mesta hæð á þaki er 4,2 metrar.
- Kjallari eða neðri hæð er leyfileg þar sem landhalli gefur tilefni til.

ANNAÐ

- Bifreiðageymslur skulu vera innbyggðar í húsunum fyrir eina til tvær bifreiðar.
- Heimilt er að byggja svalir allt að einn metra út fyrir byggingarreitinn. Þó ekki nær norðurmörkum lóðar en í þriggja metra fjarlægð frá þeim.
- Norðurveggurinn skal ávallt vera í lóðarmörkum, nema þar sem mæliblað sýnir annað, ná upp fyrir þak og vera 15–16 m að lengd og gluggalaus. Útloftun er óheimil í norðurvegg.
- Ónýttar byggingarheimildir skýrast yfirleitt af því að hús er byggt án fullnýttrar heimildar kjallara/neðri hæðar.

AM

Heiðarás 1 · 3 · 5 · 7 · 9 · 11 · 13 · 15 · 17 · 19 · 21 ·
23 · 25 · 27

Einbýlishús á einni hæð, ásamt kjallara eða neðri hæð

- Húsgerð C, samkvæmt eldra deiliskipulagi

Grunnflötur húss (16 × 9 m) 144 m²

Efri hæð eða niðurgrafin neðri hæð	144 m ²
Útbygging til suðurs	25 m ²
Hámarksbyggingarmagn lóðar samtals	313 m ²

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

- Einnar hæðar ásamt kjallara eða neðri hæð.
- Kjallari eða neðri hæð leyfilegt þar sem landhalli gefur tilefni til.

ÞAKGERÐ

- 15° mænisþak og mænir langsum yfir miðju húsi á aðalhúsi, þakhalli álmu skal vera sá sami og á aðalhúsi og vera til suðurs.
- Mesta hæð á þaki er 4,2 metrar.

ANNAÐ

- Bifreiðageymslur skulu vera innbyggðar í húsunum fyrir eina til tvær bifreiðar.
- Norðurveggurinn skal ávallt vera í lóðarmörkum nema þar sem mæliblað sýnir annað, ná upp fyrir þak og vera 15–16 m að lengd og gluggalaus. Útloftun er óheimil í norðurvegg.
- Ónýttar byggingarheimildir skýrast yfirleitt af því að hús er byggt án fullnýttrar heimildar kjallara/neðri hæðar.

HEIMILDALISTI FYRIR SKILMÁLAEININGU 73.2

H1	Árbær – Selás, Heildarskipulag	21. ágú 1970
H2	Árbær – Selás, Skipulagsuppráttur af íbúðarhverfi í Selási,	21. ágú 1970
H3	Árbær - Selás, Raðhúshverfi A og B	2. ágú 1977
H33	Selás, raðhúsabyggð, Selásbraut 54	7. jan 1992
H34	Selás, raðhúsabyggð, Selásbraut 54	22. jan 1992
H4	Árbær – Selás, Skipulagsuppráttur af raðhúshverfi í Selási,	2. ágú 1977
H51	Selás, raðhúsabyggð, Selásbraut 42-54	3. jan 1998
H63	Selás, raðhúsabyggð, Heiðarás 13	17. sep 2008
H72	Selás, raðhúsabyggð, Fjarðarás 3	16. jan 2015
H75	Selás, raðhúsabyggð, Fjarðarás 5	5. júl 2019

Eldri byggingarreitir

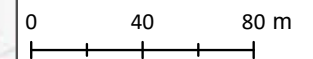
Uppdráttur sem sýnir byggingarreiti eins og þeir voru afmarkaðir í eldra skipulagi.

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

Selás 7.3.2

Skýringar

- Byggingarreitur skv. eldra deiliskipulagi
- Afmörkun skilmálaeiningar
- Núverandi hús
- Lóðamörk



7. Viðbótarbyggingarheimildir

- Í töflunni að aftan eru birtar viðbótarbyggingarheimildir fyrir viðbyggingar og ofanábyggingar við þegar byggð hús í skilmálaeiningunni. 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. skilmálið að framan um yfirfærðar byggingarheimildir.
- Við hönnun og útfæslu ofaná- og viðbyggingar skal huga að skuggavarp á helstu íverusvæði á lóð og nágrenni, svo sem útirými í mikilli notkun, svalir og/eða palla.
- Viðbygging skal 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.
- Viðbyggingar/ofanábyggingar eiga að 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.
- Ítöflunniðaftan er birtarupplýsingar um hámarksviðbótarbyggingarheimild, nýtt hámarks 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 stærr en 40 m² á einni hæð, nema annað sé tekið fram. Sjá nánar í töflu fyrir neðan.
- Þakgerð viðbyggingar skal taka mið af þaki aðalbyggingar.

PARHÚS OG RAÐHÚS

- Heimilt er að byggja viðbyggingar við öll raðhús/parhús í skilmálaeiningunni og má viðbygging hvorrar séreignar ekki vera stærr 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

- Einbýlishús
- Parhús og raðhús

VIÐBÓTARBYGGINGAHEIMILDIR

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

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
T Deildarás 1	604	288	0.47	40	6	0.55	334
T Deildarás 10	737	340	0.46	40	6	0.52	386
T Deildarás 11	552	288	0.52	40	6	0.60	334
T Deildarás 12	738	340	0.46	40	6	0.52	386
T Deildarás 13	552	288	0.52	40	6	0.60	334
T Deildarás 14	737	340	0.46	40	6	0.52	386
T Deildarás 15	552	288	0.52	40	6	0.60	334
T Deildarás 16	738	340	0.46	40	6	0.52	386
T Deildarás 17	552	288	0.52	40	6	0.60	334
T Deildarás 18	737	340	0.46	40	6	0.52	386
T Deildarás 19	536	288	0.53	40	6	0.62	334
T Deildarás 2	1097	340	0.30	40	6	0.35	386
T Deildarás 20	777	340	0.43	40	6	0.49	386

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
T Deildarás 21	532	288	0.54	40	6	0.62	334
T Deildarás 22	780	340	0.43	40	6	0.49	386
T Deildarás 24	780	340	0.43	40	6	0.49	386
T Deildarás 3	532	288	0.54	40	6	0.62	334
T Deildarás 4	780	340	0.43	40	6	0.49	386
T Deildarás 5	532	288	0.54	40	6	0.62	334
T Deildarás 6	780	340	0.43	40	6	0.49	386
T Deildarás 7	532	288	0.54	40	6	0.62	334
T Deildarás 8	764	340	0.44	40	6	0.50	386
T Deildarás 9	552	288	0.52	40	6	0.60	334
T Eyktarás 1	604	288	0.47	40	6	0.55	334
T Eyktarás 10	536	340	0.63	40	6	0.72	386
T Eyktarás 11	549	288	0.52	40	6	0.60	334
T Eyktarás 12	536	340	0.63	40	6	0.72	386
T Eyktarás 13	549	288	0.52	40	6	0.60	334
T Eyktarás 14	536	340	0.63	40	6	0.72	386
T Eyktarás 15	549	288	0.52	40	6	0.60	334
T Eyktarás 16	536	340	0.63	40	6	0.72	386
T Eyktarás 17	549	288	0.52	40	6	0.60	334
T Eyktarás 18	536	340	0.63	40	6	0.72	386
T Eyktarás 19	549	288	0.52	40	6	0.60	334
T Eyktarás 2	770	340	0.44	40	6	0.50	386
T Eyktarás 20	536	340	0.63	40	6	0.72	386

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN	Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
T Eyktarás 21	535	288	0.53	40	6	0.62	334	T Fjarðarás 2	770	340	0.44	40	6	0.50	386
T Eyktarás 22	553	340	0.61	40	6	0.69	386	T Fjarðarás 20	536	340	0.63	40	6	0.72	386
T Eyktarás 23	532	288	0.54	40	6	0.62	334	T Fjarðarás 21	532	288	0.54	40	6	0.62	334
T Eyktarás 24	554	340	0.61	40	6	0.69	386	T Fjarðarás 22	536	340	0.63	40	6	0.72	386
T Eyktarás 26	554	340	0.61	40	6	0.69	386	T Fjarðarás 23	532	288	0.54	40	6	0.62	334
T Eyktarás 3	532	288	0.54	40	6	0.62	334	T Fjarðarás 24	550	340	0.61	40	6	0.70	386
T Eyktarás 4	554	340	0.61	40	6	0.69	386	T Fjarðarás 25	521	288	0.55	40	6	0.64	334
T Eyktarás 5	532	288	0.54	40	6	0.62	334	T Fjarðarás 26	551	340	0.61	40	6	0.70	386
T Eyktarás 6	554	340	0.61	40	6	0.69	386	T Fjarðarás 27	518	288	0.55	40	6	0.64	334
T Eyktarás 7	532	288	0.54	40	6	0.62	334	T Fjarðarás 28	551	340	0.61	40	6	0.70	386
T Eyktarás 8	548	340	0.62	40	6	0.70	386	T Fjarðarás 3	518	288	0.55	40	6	0.64	334
T Eyktarás 9	544	288	0.52	40	6	0.61	334	T Fjarðarás 4	551	340	0.61	40	6	0.70	386
T Fjarðarás 1	604	288	0.47	40	6	0.55	334	T Fjarðarás 5	518	288	0.55	40	6	0.64	334
T Fjarðarás 10	533	340	0.63	40	6	0.72	386	T Fjarðarás 6	551	340	0.61	40	6	0.70	386
T Fjarðarás 11	532	288	0.54	40	6	0.62	334	T Fjarðarás 7	518	288	0.55	40	6	0.64	334
T Fjarðarás 12	536	340	0.63	40	6	0.72	386	T Fjarðarás 8	549	340	0.61	40	6	0.70	386
T Fjarðarás 13	533	288	0.54	40	6	0.62	334	T Fjarðarás 9	527	288	0.54	40	6	0.63	334
T Fjarðarás 14	536	340	0.63	40	6	0.72	386	T Heiðarás 1	880	313	0.35	40	6	0.40	359
T Fjarðarás 15	534	288	0.53	40	6	0.62	334	T Heiðarás 10	533	340	0.63	40	6	0.72	386
T Fjarðarás 16	536	340	0.63	40	6	0.72	386	T Heiðarás 11	850	313	0.36	40	6	0.42	359
T Fjarðarás 17	532	288	0.54	40	6	0.62	334	T Heiðarás 12	533	340	0.63	40	6	0.72	386
T Fjarðarás 18	536	340	0.63	40	6	0.72	386	T Heiðarás 13	874	313	0.35	40	6	0.41	359
T Fjarðarás 19	532	288	0.54	40	6	0.62	334	T Heiðarás 14	532	340	0.63	40	6	0.72	386

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
T Heiðarás 15	913	313	0.34	40	6	0.39	359
T Heiðarás 16	533	340	0.63	40	6	0.72	386
T Heiðarás 17	965	313	0.32	40	6	0.37	359
T Heiðarás 18	533	340	0.63	40	6	0.72	386
T Heiðarás 19	1033	313	0.30	40	6	0.34	359
T Heiðarás 2	770	340	0.44	40	6	0.50	386
T Heiðarás 20	533	340	0.63	40	6	0.72	386
T Heiðarás 21	689	313	0.45	40	6	0.52	359
T Heiðarás 22	533	340	0.63	40	6	0.72	386
T Heiðarás 23	754	313	0.41	40	6	0.47	359
T Heiðarás 24	540	340	0.62	40	6	0.71	386
T undefined				40	6		
T undefined				40	6		
Heiðarás 25	681	313	0.45	80	12	0.59	405
T Heiðarás 26	547	340	0.62	40	6	0.70	386
T Heiðarás 27	668	313	0.46	40	6	0.53	359
T Heiðarás 28	547	340	0.62	40	6	0.70	386
T Heiðarás 3	809	313	0.38	40	6	0.44	359
T Heiðarás 4	547	340	0.62	40	6	0.70	386
T Heiðarás 5	808	313	0.38	40	6	0.44	359
T Heiðarás 6	547	340	0.62	40	6	0.70	386
T Heiðarás 7	809	313	0.38	40	6	0.44	359
T Heiðarás 9	833	313	0.37	40	6	0.43	359

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
T Selásbraut 42 .44 .46 .48 .50 .52 .54	4116	1401	0.34	140	21	0.37	1562

8. Nýbyggingar

– Innan skilmálaeiningarinnar eru ekki skilgreindar nýbyggingar.

9. Aðrar byggingar á lóð

SORPSKÝLI

- Heimilt er að byggja sorpskýli á lóð sem þurfa þó að vera innan skilgreinds byggingarreits. Fylgja skal leiðbeiningum og skilmálum hverfisskipulags um meðhöndlun úrgangs.
- Einungis er heimilt að byggja eitt sorpskýli á hverri lóð og reiknast það ekki inn í nýtingarhlutfall lóðar.

HJÓLASKÝLI

- Heimilt er að byggja hjólaskýli á lóð sem þurfa þó að vera innan skilgreinds byggingarreits.
- Einungis er heimilt að byggja eitt hjólaskýli á hverri lóð og reiknast það ekki inn í nýtingarhlutfall lóðar.

SMÁHÝSI

- Heimilt er að byggja stakstæð smáhýsi á lóð sem þurfa þó að vera innan skilgreinds byggingarreits. Smáhýsi á lóð mega vera garðskúrar, garðskálar o.þ.h. Stakstæð smáhýsi mega að hámarki vera 15 m² hvert og mesta hæð þeirra 2,5 metrar frá yfirborði lóðar og upp á efstu brún þaks, skv. byggingarreglugerð 2012, gr. 2.3.5.
- 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 séránotareit hverrar 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 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 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 stigahús, viðbyggingar og nýbyggingar, eru sýndir með blárrí brotinni línu. Fullnýta má þessa byggingarriti. Útfærsla á stærri viðbyggingum og nýbyggingum á sér stað á hönnunarstigi og skal fylgja viðeigandi leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimildir eru nýttar.

BUNDIN BYGGINGARLÍNA

– Bundin byggingarlína kemur fram á hverfisskipulagsupprætti sem heil rauð lína. Bundin byggingarlína er notuð þar sem halda skal í húsalínur og götumyndir, t.d. vegna hverfisverndar eða annarra skipulagssjónarmiða. Skilyrt er að minnst 50% þeirrar húshliðar sem snýr að bundinni byggingarlínu skuli liggja að línunni. Leitast skal við að brjóta upp húshlið sem snýr að bundinni byggingarlínu, t.d. með inndrætti, uppbroti og/eða efnisvali.

GJÖLD FYRIR BYGGINGARHEIMILDIR

- Greiða þarf gatnagerðargjöld fyrir viðbótarfermetra sem samþykkt er að byggja á grundvelli þessa hverfaskipulags skv. lögum nr. 153/2007 um gatnagerðargjöld og samþykktar um gatnagerðargjöld í Reykjavík 725/2007. Þá skal greiða innviðagjöld þegar aukinn byggingarréttur er umfram 1000 m² skv. samkomulagi sem gert er milli byggingarréttarhafa og Reykjavíkurborgar í samræmi við samningsmarkmið Reykjavíkurborgar. Ganga skal frá slíku samkomulagi áður en byggingarleyfi er gefið út.
- Sjá upplýsingar um gatnagerðargjöld.

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

- 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.

- Þakgerð skv. yfirfærðum byggingarheimildum kemur fram í skilmála um yfirfærðar byggingarheimildir.
- Þar sem heimild er til viðbygginga, ofanábygginga og/eða nýbygginga koma upplýsingar um þakgerð fram í skilmála um viðbótarbyggingarheimildir.
- 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. Verði fallist á byggingarleyfisumsókn mun hámarksbyggingarmagn lóðar aukast til samræmis við stærð kjallara, sbr. 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Sjá leiðbeiningar

- Fjölgun íbúða

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 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. Verði fallist á byggingarleyfisumsókn mun hámarksbyggingarmagn lóðar aukast til samræmis, sbr. 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.



GÆÐI BYGGÐAR

18. Lóðamörk

- Lóðarmörk 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 inn 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.

- Skilmálaeiningin liggur að Selásbraut en þar eru gæði hljóðvistar skert vegna umferðar. Á lóðamörkum sem snúa að Selásbraut er heimilt að reisa hljóðskermamið girðingar, allt að 1,8 metra á hæð.

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 skalsýnaskipulag og útfærslulóðar, þ.m.t. hæðarsetningu, frágangur 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.
- Leggja þarf ríka áherslu á að aðlaga opin svæði og tengja þau við Elliðaárdal.

DVALAR- OG LEIKSVÆÐI

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

GRÓÐUR Á OPNUM SVÆÐUM

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

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

Sjá leiðbeiningar

➤ Almenningsrými

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 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

- 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 hljóðvistar skýrslu 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.
- Skilmálaeiningin liggur að Selásbraut en þar eru gæði hljóðvistar skert vegna umferðar. Á lóðamörkum sem snúa að Selásbraut er heimilt að reisa hljóðskermendi girðingar, allt að 1,8 metra á hæð.
- Raðhúsum við Selásbraut 42–54 fylgir kvöð um hljóðtálma við götu og/eða hljóðeinangrandi gler í gluggum.

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, 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



ORKA OG AUÐLINDIR

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 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 úrgangslausrir 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 lagnaleiðir og inntök koma fram á útgefnum mæliblöðum.



VISTKERFI OG MINJAR

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 skipulagsyfirkönd 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 7 – Árbær, skýrsla nr. 183. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2017.
- Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

31. Fornleifar

- Engar fornleifar eru skráðar innan skilmálaeiningarinnar.

- Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 7 – Árbær, skýrsla nr. 183. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2017.
- Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

32. Náttúrusérkenni

- Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.



SAMGÖNGUR

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
Deildarás 2	0	2	2	Fjarðarás 10	0	2	2
Deildarás 4	0	2	2	Fjarðarás 12	0	2	2
Deildarás 6	0	2	2	Deildarás 13	0	2	2
Deildarás 1	0	2	2	Deildarás 15	0	2	2
Deildarás 3	0	2	2	Deildarás 17	0	2	2
Deildarás 5	0	2	2	Deildarás 19	0	2	2
Deildarás 7	0	2	2	Deildarás 21	0	2	2
Deildarás 9	0	2	2	Eyktarás 14	0	2	2
Deildarás 11	0	2	2	Eyktarás 16	0	2	2
Eyktarás 2	0	2	2	Eyktarás 18	0	2	2
Eyktarás 4	0	2	2	Eyktarás 20	0	2	2
Eyktarás 6	0	2	2	Eyktarás 22	0	2	2
Eyktarás 8	0	2	2	Eyktarás 24	0	2	2
Eyktarás 10	0	2	2	Eyktarás 26	0	2	2
Eyktarás 12	0	2	2	Eyktarás 11	0	2	2
Eyktarás 1	0	2	2	Eyktarás 13	0	2	2
Eyktarás 3	0	2	2	Eyktarás 15	0	2	2
Eyktarás 5	0	2	2	Eyktarás 17	0	2	2
Eyktarás 7	0	2	2	Eyktarás 19	0	2	2
Eyktarás 9	0	2	2	Eyktarás 21	0	2	2
Fjarðarás 2	0	2	2	Eyktarás 23	0	2	2
Fjarðarás 4	0	2	2	Fjarðarás 14	0	2	2
Fjarðarás 6	0	2	2	Fjarðarás 16	0	2	2
Fjarðarás 8	0	2	2	Fjarðarás 18	0	2	2

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls	Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Fjarðarás 20	0	2	2	Heiðarás 13	0	2	2
Fjarðarás 22	0	2	2	Heiðarás 15	0	2	2
Fjarðarás 24	0	2	2	Heiðarás 17	0	2	2
Fjarðarás 26	0	2	2	Heiðarás 19	0	2	2
Fjarðarás 28	0	2	2	Fjarðarás 15	0	2	2
Fjarðarás 1	0	2	2	Fjarðarás 17	0	2	2
Fjarðarás 3	0	2	2	Fjarðarás 19	0	2	2
Fjarðarás 5	0	2	2	Fjarðarás 21	0	2	2
Fjarðarás 7	0	2	2	Fjarðarás 23	0	2	2
Fjarðarás 9	0	2	2	Fjarðarás 25	0	2	2
Fjarðarás 11	0	2	2	Fjarðarás 27	0	2	2
Fjarðarás 13	0	2	2	Heiðarás 14	0	2	2
Heiðarás 2	0	2	2	Heiðarás 16	0	2	2
Heiðarás 4	0	2	2	Heiðarás 18	0	2	2
Heiðarás 6	0	2	2	Heiðarás 20	0	2	2
Heiðarás 8	0	2	2	Heiðarás 22	0	2	2
Heiðarás 10	0	2	2	Heiðarás 24	0	2	2
Heiðarás 12	0	2	2	Heiðarás 26	0	2	2
Heiðarás 1	0	2	2	Heiðarás 28	0	2	2
Heiðarás 3	0	2	2	Heiðarás 21	0	2	2
Heiðarás 5	0	2	2	Heiðarás 23	0	2	2
Heiðarás 7	0	2	2	Heiðarás 25	0	2	2
Heiðarás 9	0	2	2	Heiðarás 27	0	2	2
Heiðarás 11	0	2	2	Selásbraut 42	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 starfsemi í íbúðum.
- Óheimilt er að fjölga bílastæðum innan lóðar vegna aukaíbúðar í par-, rað- og sérbylishúsum.

37. Sameiginleg bílageymsla

- Ekki heimilað.

38. Hjólastæði

- Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á lóð.



NÁTTÚRUVÁ

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.

Deiliskipulög 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.



7.3.3

Klappar-, Kleifar-, Lækjar-, Malar- og Mýrarás

Um skilmálaeiningu

Í skilmálaeiningu 7.3.3 er eingöngu íbúðabyggð. Engin þjónusta er innan hennar. Skilmálaeiningin liggur í halla frá Selásbraut að Elliðaárdal. Aðkoma að skilmálaeiningunni er frá Sauðási en göturnar Klapparás, Kleifarás, Lækjarás, Malarás og Mýrarás liggja frá suðri til norðurs út frá Sauðási. Íbúðabyggðin, sem eingöngu inniheldur sérbýlishús, raðast meðfram þessum botnlangagötum. Byggðarmynstur einkennist af eins og tveggja hæða sérbýlishúsum á tiltölulega stórum lóðum. Norðan við eininguna er grænt belti sem tilheyrir skilmálaeiningu 7.3.10, sem er opið svæði sem liggur frá Selásbraut að Elliðaárdal með leik- og dvalarsvæðum og hverfisgarði. Skilmálaeining 7.3.3 byggðist upp á áttunda og níunda áratug síðustu aldar og hefur heildstætt yfirbragð. Ein breyting hefur verið gerð á deiliskipulagi er varðar minni háttar stækkun á byggingarreit á lóð.

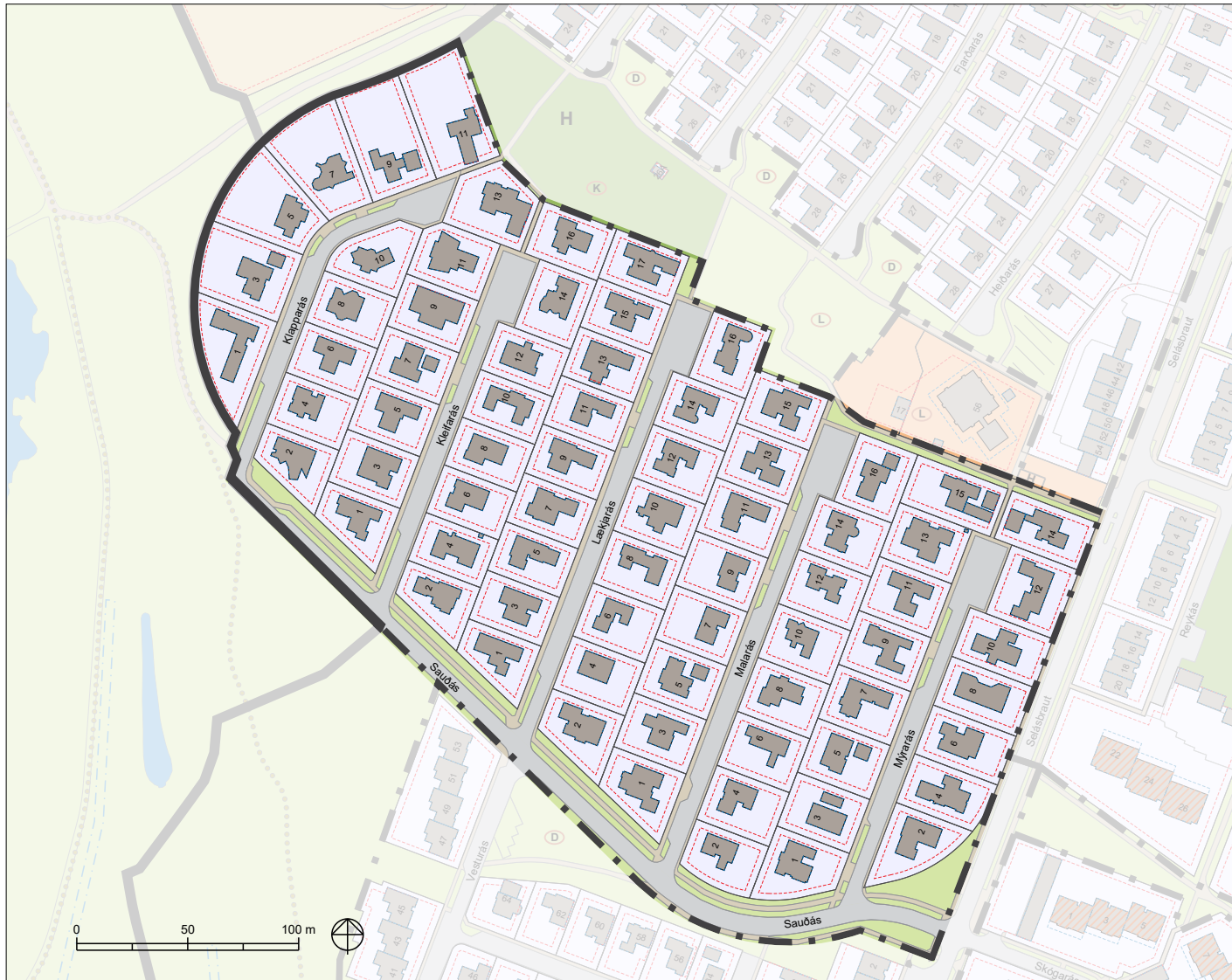
Helstu áherslur

- Byggingarskilmálar og skilmálar um bílastæði úr eldra deiliskipulagi sem fellt er úr gildi eru yfirfærðir í nýja skilmála hverfisSKIPULAGS.
- Byggingarreitir á lóðum eru stækkaðir.
- Viðbótarbyggingarheimildir eru gefnar fyrir viðbyggingar.
- Heimilað verður að byggja sorpskýli, hjólaskýli og smáhýsi á lóð.
- Heimilað verður að taka í notkun rými í kjöllumurum.
- Heimild er gefin fyrir aukaíbúð í sérbýlishúsum.
- Heimilað verður að stunda atvinnustarfsemi innan íbúðar.

- Fjöldi bílastæða á lóð er skilgreindur í skilmálum.
- Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir, gróður og meðhöndlun úrgangs innan lóðar.
- Í leiðbeiningum hverfisSKIPULAGS er að finna nánari 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.

Hverfisskipulagsuppráttur fyrir skilmálaeiningu 7.3.3



Skýringar

- Atmörkun hverfisskipulags
- Svæði utan hverfisskipulags
- Atmörkun skilmálaeininga
- Hús / byggingar
- Löðamörk
- Íbúðarbyggð
- Miðsvæði
- Samfélagsþjónusta
- Verslun og þjónusta
- Íþróttasvæði
- Ekki hluti af hverfisskipulagi
- Hverfigarður: Garðar innan hverfis sem þjóna íbúum hverfis
- Grænt svæði: Gróður við göturými og önnur óskilgreind græn svæði
- Leiksvæði: Hefðbundin leiksvæði með grófri og leikmöguleikum
- Dvalarsvæði: Grænt yfirbragð, gróður og íverusvæði
- Kyrrt svæði: Ætíð til dvalar og slökunar á opnu svæði í skjóli frá helstu umferðarleiðum
- Götur
- Borgargötur (aðalgötur)
- Bilastæði (leiðbeinandi staðsetn.)
- Gangstéttir / göngustígar
- Ný göngutenging (leiðbeinandi lega)
- Nýr hjólastígur (leiðbeinandi lega)
- Núverandi göngubrú/undirgöng
- Bætt göngubrú/undirgöng
- Ný göngubrú/undirgöng
- Þróunar-/athugasvæði (sérstakt deiliskipulag)
- 1 Takmarkaður byggingarreitur, sjá skilmála
- 2 Aðalbyggingarreitur, sjá skilmála
- Möguleg hækkun fjölbyliðhúsa
- Grenndarstöð (leiðbeinandi lega)
- Deilibílar (leiðbeinandi lega)
- Hleðslustæði (leiðbeinandi lega)
- Náttúrusíkerenni
- Hljóðvörn (leiðbeinandi staðsetn.)
- Hverfistorg og/ða legrun göturými
- Kvæði (sjá nánar í bók 2)
- Hverfisvernd
- Fornleifar og yngri minjar

Skilmálaeining-7.3.3



Stækkuð mynd af hverfisskipulagsupprætti fyrir skilmálaeiningu 7.3.3. Sé munur á uppráttum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisskipulagsupprætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsupprátturinn aftast í bókinni.

Skilmálaeining 7.3.3

Loftmynd sem sýnir hvar skilmálaeiningin er í hverfinu.



YFIRLIT

	SAMFÉLAG				
	1. Starfsemi	7			
	2. Húsagerðir	7			
	3. Verslun og þjónusta	7			
	4. Fjölgun íbúða	7			
	5. Lýðheilsa	7			
	MANNVIRKI				
	6. Yfirfærðar byggingarheimildir	8			
	8. Nýbyggingar	14			
	9. Aðrar byggingar á lóð	14			
	10. Byggingarreitir og gjöld	14			
	11. Svalir og svalalokanir	15			
	12. Þakgerð og frágangur þaks	15			
	13. Útlitsbreytingar og viðhald	15			
	14. Kjallari	15			
	15. Niðurrif	16			
	16. Tæknibúnaður	16			
	17. Ósamþykktar framkvæmdir	16			
	GÆÐI BYGGÐAR				
	18. Lóðamörk	17			
	19. Útfærsla lóða	17			
	20. Almenningsrými	18			
	21. Borgarbúskapur	18			
	22. Ljósvist	18			
	23. Hljóðvist	18			
	24. Loftgæði	18			
	25. Kvaðir	19			
	ORKA OG AUÐLINDIR				
	26. Meðhöndlun úrgangs	19			
	27. Rafhleðslustæði	19			
	28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur	20			
	VISTKERFI OG MINJAR				
	29. Blágrænar ofanvatnslausnir	20			
	30. Verndarákvæði	20			
	31. Fornleifar	20			
	32. Náttúrusérkenni	21			
	SAMGÖNGUR				
	33. Almenningsamgöngur	21			
	34. Samgöngustefna	21			
	35. Götur, stígar og gangstéttir	21			
	36. Bílastæði og innkeyrslur	21			
	37. Sameiginleg bílageymsla	22			
	38. Hjólastæði	22			
	NÁTTÚRUVÁ				
	39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir	23			
	40. Vindafar	23			



SAMFÉLAG

1. Starfsemi

- Landnotkun er íbúðarbyggð skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030. Þar er fyrst og fremst gert ráð fyrir íbúðarhúsnæði og nærþjónustu sem því tengist, auk annarrar umfangslíttillar starfsemi.
- Innan íbúðarbyggðar er ekki heimiluð mengandi starfsemi sem krefst starfsleyfis frá Umhverfisstofnun eða heilbrigðisnefnd, skv. reglugerð 550/2018 um losun frá atvinnurekstri og mengunarvarnaeftirlit.
- Starfsemi skal falla vel að íbúðarbyggð og má ekki valda ónæði, hávaða eða lykt eða vera lýti á hverfinu.
- Afla skal tilskilinna leyfa fyrir starfsemi sem skv. lögum og reglugerðum er leyfisskyld.
- 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.
- Gististarfsemi er ekki heimiluð, nema heimagisting til 90 daga í flokki I.
- Heimilað er húsnæði fyrir fatlað fólk sem nýtur stuðnings starfsmanna allan sólarhringinn. Áhrif á aðliggjandi lóðir skal vera í lágmarki og umfang starfseminnar ekki umfram það sem búast má við af nýbýli í þéttbýli. Starfsemin má ekki krefjast öryggisgæslu lögreglu.

Sjá leiðbeiningar

- **Starfsemi í íbúðabyggð**

2. Húsagerðir

- Sérbýlishús, ýmist á einni eða tveimur hæðum með með risþaki. Bílageymslur innbyggðar, samtengdar eða stakstæðar. Aukaíbúðir heimilaðar. Kjallari er heimilaður þar sem landhalli leyfir.

Sjá leiðbeiningar

- **Fjölgun íbúða**

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 sérbýlishúsi, allt að 50 m². Aðalíbúð og aukaíbúð skulu tilheyra sama matshluta og vera í einni eigu.
- Við breytingar þarf að fylgja ákvæðum gildandi byggingarreglugerðar og leiðbeiningum hverfisskipulags um fjölgun íbúða.
- Samráð skal haft við Veitur ohf. um tengingu aukaíbúða 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 og ungmenna.
- Lýsing og hönnun mannvirkja, gróðurs og annarra innviða í almenningsrýmum skal auka öryggistilfinningu þeirra sem þau nota og hvetja þannig til notkunar sem flestra þjóðfélagshópa.



MANNVIRKI

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.
- 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 **Yfirtært byggingarmagn** (m²) úr eldra deiliskipulagi
- Ú **Útskýring** – útlitun á yfirtærðum heimildum. Útskýringar eru birtar fyrir aftan töflu
- H **Heimild** – deiliskipulag sem felld er úr gildi þaðan sem byggingarmagn yfirtærast
- B **Brúttóflatarmál** (m²) núverandi byggingar
- Ó **Ónýtt byggingarmagn** (m²) sem yfirtærast úr eldra deiliskipulagi

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Klapparás 1	486 m ²	○	H1	486 m ²	0 m ²
Klapparás 2	399 m ²	○	H1	399 m ²	0 m ²
Klapparás 3	421 m ²	○	H1	421 m ²	0 m ²
Klapparás 4	309 m ²	○	H1	309 m ²	0 m ²
Klapparás 5	258 m ²	○	H1	258 m ²	0 m ²
Klapparás 6	339 m ²	○	H1	339 m ²	0 m ²
Klapparás 7	273 m ²	○	H1	273 m ²	0 m ²
Klapparás 8	320 m ²	○	H1	320 m ²	0 m ²
Klapparás 9	319 m ²	○	H1	319 m ²	0 m ²
Klapparás 10	300 m ²	○	H1	300 m ²	0 m ²
Klapparás 11	143 m ²	○	H1	143 m ²	0 m ²
Kleifarás 1	307 m ²	○	H1	307 m ²	0 m ²
Kleifarás 2	306 m ²	○	H1	306 m ²	0 m ²
Kleifarás 3	340 m ²	○	H1	340 m ²	0 m ²
Kleifarás 4	413 m ²	○	H1	413 m ²	0 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Kleifarás 5	412 m ²	○	H1	412 m ²	0 m ²
Kleifarás 6	369 m ²	○	H1	369 m ²	0 m ²
Kleifarás 7	378 m ²	○	H1	378 m ²	0 m ²
Kleifarás 8	280 m ²	○	H1	280 m ²	0 m ²
Kleifarás 9	404 m ²	○	H1	404 m ²	0 m ²
Kleifarás 10	360 m ²	○	H1	360 m ²	0 m ²
Kleifarás 11	432 m ²	○	H1	432 m ²	0 m ²
Kleifarás 12	272 m ²	○	H1	272 m ²	0 m ²
Kleifarás 13	447 m ²	○	H1	447 m ²	0 m ²
Kleifarás 14	328 m ²	○	H1	328 m ²	0 m ²
Kleifarás 16	371 m ²	○	H1	371 m ²	0 m ²
Lækjarás 1	269 m ²	○	H1	269 m ²	0 m ²
Lækjarás 2	425 m ²	○	H1	425 m ²	0 m ²
Lækjarás 3	192 m ²	○	H1	192 m ²	0 m ²
Lækjarás 4	307 m ²	○	H1	307 m ²	0 m ²
Lækjarás 5	394 m ²	○	H1	394 m ²	0 m ²
Lækjarás 6	307 m ²	○	H1	307 m ²	0 m ²
Lækjarás 7	424 m ²	○	H1	424 m ²	0 m ²
Lækjarás 8	368 m ²	○	H1	368 m ²	0 m ²
Lækjarás 9	400 m ²	○	H1	400 m ²	0 m ²
Lækjarás 10	430 m ²	○	H1	429.2 m ²	1 m ²
Lækjarás 11	330 m ²	○	H1	330 m ²	0 m ²
Lækjarás 12	371 m ²	○	H1	371 m ²	0 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Lækjarás 13	229 m ²	○	H1	229 m ²	0 m ²
Lækjarás 14	325 m ²	○	H1	325 m ²	0 m ²
Lækjarás 15	200 m ²	○	H1	200 m ²	0 m ²
Lækjarás 16	390 m ²	○	H1	390 m ²	0 m ²
Lækjarás 17	244 m ²	○	H1	244 m ²	0 m ²
Malarás 1	356 m ²	○	H1	356 m ²	0 m ²
Malarás 2	281 m ²	○	H1	281 m ²	0 m ²
Malarás 3	292 m ²	○	H1	292 m ²	0 m ²
Malarás 4	345 m ²	○	H1	345 m ²	0 m ²
Malarás 5	331 m ²	○	H1	331 m ²	0 m ²
Malarás 6	333 m ²	○	H1	333 m ²	0 m ²
Malarás 7	225 m ²	○	H1	225 m ²	0 m ²
Malarás 8	318 m ²	○	H1	318 m ²	0 m ²
Malarás 9	306 m ²	○	H1	306 m ²	0 m ²
Malarás 10	232 m ²	○	H1	232 m ²	0 m ²
Malarás 11	416 m ²	○	H1	416 m ²	0 m ²
Malarás 12	333 m ²	○	H1	333 m ²	0 m ²
Malarás 13	320 m ²	○	H1	320 m ²	0 m ²
Malarás 14	350 m ²	○	H1	350 m ²	0 m ²
Malarás 15	344 m ²	○	H1	344 m ²	0 m ²
Malarás 16	323 m ²	○	H1	323 m ²	0 m ²
Mýrarás 1	209 m ²	○	H1	209 m ²	0 m ²
Mýrarás 2	223 m ²	○	H1	223 m ²	0 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Mýrarás 3	221 m ²	○	H1	221 m ²	0 m ²
Mýrarás 4	224 m ²	○	H1	224 m ²	0 m ²
Mýrarás 5	295 m ²	○	H1	295 m ²	0 m ²
Mýrarás 6	218 m ²	○	H1	218 m ²	0 m ²
Mýrarás 7	225 m ²	○	H1	225 m ²	0 m ²
Mýrarás 8	244 m ²	○	H1	244 m ²	0 m ²
Mýrarás 9	324 m ²	○	H1	324 m ²	0 m ²
Mýrarás 10	220 m ²	○	H1	220 m ²	0 m ²
Mýrarás 11	328 m ²	○	H1	328 m ²	0 m ²
Mýrarás 12	256 m ²	○	H1	256 m ²	0 m ²
Mýrarás 13	445 m ²	○	H1	445 m ²	0 m ²
Mýrarás 14	235 m ²	○	H1	235 m ²	0 m ²
Mýrarás 15	411 m ²	○	H1	411 m ²	0 m ²



**Klapparás 1 · 2 · 3 · 4 · 5 · 6 · 7 · 8 · 9 · 10 · 11 Kleifarás
1 · 2 · 3 · 4 · 5 · 6 · 7 · 8 · 9 · 10 · 11 · 12 · 13 · 14 · 16
Lækjarás 1 · 2 · 3 · 4 · 5 · 6 · 7 · 8 · 9 · 10 · 11 · 12 · 13 ·
14 · 15 · 16 · 17 Malarás 1 · 2 · 3 · 4 · 5 · 6 · 7 · 8 · 9 · 10
· 11 · 12 · 13 · 14 · 15 · 16 Mýrarás 1 · 2 · 3 · 4 · 5 · 6 · 7 ·
8 · 9 · 10 · 11 · 12 · 13 · 14 · 15**

Einbýlishús á einni hæð.

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

- Einnar hæðar.
- Leyfilegt er að hafa kjallara eða neðri hæð þar sem aðstæður gefa tilefni til.

ANNAÐ

- Í gildi er skipulag fyrir Selás, samþ. 6. 12. 1983. Í því skipulagi er heimilað byggingarmagn ekki skilgreint fyrir skilmálaeiningu 7.3.3 heldur voru teikningar fyrst kynntar skipulagshöfundum og svo samþykktar. Að teknu tilliti til aðstæðna er heimilað byggingarmagn miðað við grunnástand lóðar 2017, sbr. samþykka aðaluppdrætti.
- Engar stærðir á byggingum koma fram á mæli- og hæðarblöðum. Fyrirspurnarteikningar voru lagðar fram til skipulagshöfunda áður en byggingarnefndarteikningum var skilað inn.
- Húsgerð frjáls nema mæli- og hæðablöð gefi annað til kynna.
- Tvöfaldar bílgeymslur í húsum, eða áfastar þeim.

HEIMILDALISTI FYRIR SKILMÁLAEININGU 73.3

H1	Árbær – Selás, Heildarskipulag	21. ágú 1970
-----------	--------------------------------	--------------



7. Viðbótarbyggingarheimildir

- Í töflunni að aftan eru birtar viðbótarbyggingarheimildir fyrir viðbyggingar og ofanábyggingar við þegar byggð hús í skilmálaeiningunni. 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. skilmálið að framan um yfirfærðar byggingarheimildir.
- Við hönnun og útfæslu ofaná- og viðbyggingar skal huga að skuggavarpi á helstu íverusvæði á lóð og nágrenni, svo sem útirými í mikilli notkun, svalir og/eða palla.
- Viðbygging skal 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.
- Viðbyggingar/ofanábyggingar eiga að 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 hámarks 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 byggingareitur
A	Aðalbyggingareitur

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
T Klapparás 1	1350	486	0.36	40	6	0.39	532
T Klapparás 10	914	300	0.32	40	6	0.37	346
T Klapparás 11	1610	143	0.08	40	6	0.11	189
T Klapparás 2	845	399	0.47	40	6	0.52	445
T Klapparás 3	1418	421	0.29	40	6	0.32	467
T Klapparás 4	858	309	0.36	40	6	0.41	355
T Klapparás 5	1405	258	0.18	40	6	0.21	304
T Klapparás 6	858	339	0.39	40	6	0.44	385
T Klapparás 7	1507	273	0.18	40	6	0.21	319
T Klapparás 8	858	320	0.37	40	6	0.42	366
T Klapparás 9	1586	319	0.20	40	6	0.23	365
T Kleifarás 1	845	307	0.36	40	6	0.41	353
T Kleifarás 10	806	360	0.44	40	6	0.50	406

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
T Kleifarás 11	943	432	0.45	40	6	0.50	478
T Kleifarás 12	806	272	0.33	40	6	0.39	318
T Kleifarás 13	1126	447	0.39	40	6	0.43	493
T Kleifarás 14	908	328	0.36	40	6	0.41	374
T Kleifarás 16	875	371	0.42	40	6	0.47	417
T Kleifarás 2	813	306	0.37	40	6	0.43	352
T Kleifarás 3	876	340	0.38	40	6	0.44	386
T Kleifarás 4	806	413	0.51	40	6	0.56	459
T Kleifarás 5	876	412	0.47	40	6	0.52	458
T Kleifarás 6	805	369	0.45	40	6	0.51	415
T Kleifarás 7	876	378	0.43	40	6	0.48	424
T Kleifarás 8	805	280	0.34	40	6	0.40	326
T Kleifarás 9	876	404	0.46	40	6	0.51	450
T Lækjarás 1	804	269	0.33	40	6	0.39	315
T Lækjarás 10	893	430	0.48	40	6	0.53	476
T Lækjarás 11	823	330	0.40	40	6	0.45	376
T Lækjarás 12	893	371	0.41	40	6	0.46	417
T Lækjarás 13	823	229	0.27	40	6	0.33	275
T Lækjarás 14	893	325	0.36	40	6	0.41	371
T Lækjarás 15	823	200	0.24	40	6	0.29	246
T Lækjarás 16	908	390	0.42	40	6	0.48	436
T Lækjarás 17	823	244	0.29	40	6	0.35	290
T Lækjarás 2	929	425	0.45	40	6	0.50	471

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN	Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
T Lækjarás 3	823	192	0.23	40	6	0.28	238	T Mýrarás 1	970	209	0.21	40	6	0.26	255
T Lækjarás 4	893	307	0.34	40	6	0.39	353	T Mýrarás 10	940	220	0.23	40	6	0.28	266
T Lækjarás 5	823	394	0.47	40	6	0.53	440	T Mýrarás 11	911	328	0.36	40	6	0.41	374
T Lækjarás 6	893	307	0.34	40	6	0.39	353	T Mýrarás 12	1073	256	0.23	40	6	0.28	302
T Lækjarás 7	823	424	0.51	40	6	0.57	470	T Mýrarás 13	911	445	0.48	40	6	0.53	491
T Lækjarás 8	893	368	0.41	40	6	0.46	414	T Mýrarás 14	944	235	0.24	40	6	0.29	281
T Lækjarás 9	823	400	0.48	40	6	0.54	446	T Mýrarás 15	1001	411	0.41	40	6	0.45	457
T Malarás 1	933	356	0.38	40	6	0.43	402	T Mýrarás 2	954	223	0.23	40	6	0.28	269
T Malarás 10	911	232	0.25	40	6	0.30	278	T Mýrarás 3	911	221	0.24	40	6	0.29	267
T Malarás 11	911	416	0.45	40	6	0.50	462	T Mýrarás 4	920	224	0.24	40	6	0.29	270
T Malarás 12	911	333	0.36	40	6	0.41	379	T Mýrarás 5	911	295	0.32	40	6	0.37	341
T Malarás 13	911	320	0.35	40	6	0.40	366	T Mýrarás 6	941	218	0.23	40	6	0.28	264
T Malarás 14	911	350	0.38	40	6	0.43	396	T Mýrarás 7	911	225	0.24	40	6	0.29	271
T Malarás 15	911	344	0.37	40	6	0.42	390	T Mýrarás 8	941	244	0.25	40	6	0.30	290
T Malarás 16	924	323	0.34	40	6	0.39	369	T Mýrarás 9	911	324	0.35	40	6	0.40	370
T Malarás 2	870	281	0.32	40	6	0.37	327								
T Malarás 3	911	292	0.32	40	6	0.37	338								
T Malarás 4	910	345	0.37	40	6	0.42	391								
T Malarás 5	911	331	0.36	40	6	0.41	377								
T Malarás 6	910	333	0.36	40	6	0.41	379								
T Malarás 7	910	225	0.24	40	6	0.29	271								
T Malarás 8	911	318	0.34	40	6	0.39	364								
T Malarás 9	910	306	0.33	40	6	0.38	352								

8. Nýbyggingar

– Innan skilmálaeiningarinnar eru ekki skilgreindar nýbyggingar.

9. Aðrar byggingar á lóð

SORPSKÝLI

– Heimilt er að byggja sorpskýli á lóð sem þurfa þó að vera innan skilgreinds byggingarreits. Fylgja skal leiðbeiningum og skilmálum hverfisskipulags um meðhöndlun úrgangs.

- Einungis er heimilt að byggja eitt sorpskýli á hverri lóð og reiknast það ekki inn í nýtingarhlutfall lóðar.

HJÓLASKÝLI

- Heimilt er að byggja hjólaskýli á lóð sem þurfa þó að vera innan skilgreinds byggingarreits.
- Einungis er heimilt að byggja eitt hjólaskýli á hverri lóð og reiknast það ekki inn í nýtingarhlutfall lóðar.

SMÁHÝSI

- Heimilt er að byggja stakstæð smáhýsi á lóð sem þurfa þó að vera innan skilgreinds byggingarreits. Smáhýsi á lóð mega vera garðskúrar, garðskálar o.þ.h. Stakstæð smáhýsi mega að hámarki vera 15 m² hvert og mesta hæð þeirra 2,5 metrar frá yfirborði lóðar og upp á efstu brún þaks, skv. byggingarreglugerð 2012, gr. 2.3.5.
- 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 hverfisskipulagsuppdrætti eru sýndir tveir byggingarreitir, takmarkaður reitur og aðalreit. 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 stigahús, 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.

BUNDIN BYGGINGARLÍNA

- Bundin byggingarlína kemur fram á hverfisskipulagsuppdrætti sem heil rauð lína. Bundin byggingarlína er notuð þar sem halda skal í húsalínur og götumyndir, t.d. vegna hverfisverndar eða annarra skipulagssjónarmiða. Skilyrt er að minnst 50% þeirrar húshliðar sem snýr að bundinni byggingarlínu skuli liggja að línunni. Leitast skal við að brjóta upp húshlið sem snýr að bundinni byggingarlínu, t.d. með inndrætti, uppbroti og/eða efnisvali.

GJÖLD FYRIR BYGGINGARHEIMILDIR

- Greiða þarf gatnagerðargjöld fyrir viðbótarfermetra sem samþykkt er að byggja á grundvelli þessa hverfaskipulags skv. lögum nr. 153/2007 um gatnagerðargjöld og samþykktar um gatnagerðargjöld í Reykjavík 725/2007. Þá skal greiða innviðagjöld þegar aukinn byggingarréttur er umfram 1000 m² skv. samkomulagi sem gert er milli byggingarréttarhafa og Reykjavíkurborgar í samræmi við samningsmarkmið Reykjavíkurborgar. Ganga skal frá slíku samkomulagi áður en byggingarleyfi er gefið út.
- Sjá upplýsingar um gatnagerðargjöld.

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

- Þakefni og tæknilegur frágangur þaks er frjáls. Heimilt er að tæknibúnaður fari 1,5 metra upp fyrir gefnar hámarkshæðir á þakfleti, sbr. skilmáalið um tæknibúnað.
- Þakgerð skv. yfirfærðum byggingarheimildum kemur fram í skilmála um yfirfærðar byggingarheimildir.
- Þar sem heimild er til viðbygginga, ofanábygginga og/eða nýbygginga koma upplýsingar um þakgerð fram í skilmála um viðbótarbyggingarheimildir.
- 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. Verði fallist á byggingarleyfisumsókn mun hámarksbyggingarmagn lóðar aukast til samræmis við stærð kjallara, sbr. 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Sjá leiðbeiningar

- Fjölgun íbúða

15. Niðurrif

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

16. Tæknibúnaður

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

Sjá leiðbeiningar

- Þakbreytingar

17. Ósamþykktar framkvæmdir

- Fasteignaeigendur bera ábyrgð á að notkun fasteignar sé í samræmi við samþykktar teikningar.
- Hægt er að sækja um byggingarleyfi fyrir rýmum sem hafa verið tekin í notkun en eru skilgreind sem lokuð rými, t.d. í kjöllum, enda hafi umfang húss ekki breyst frá síðasta samþykktu byggingarleyfi. Verði fallist á byggingarleyfisumsókn mun hámarksbyggingarmagn lóðar aukast til samræmis, sbr. 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.



GÆÐI BYGGÐAR

18. Lóðamörk

- Lóðarmörk 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 inn 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.

- Skilmálaeiningin liggur að Selásbraut en þar eru gæði hljóðvistar skert vegna umferðar. Á lóðamörkum sem snúa að Selásbraut er heimilt að reisa hljóðskermami girðingar, allt að 1,8 metra á hæð.

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 lóðaruppdráttur sem sýnir fyrirkomulag lóðar fylgja aðaluppdrætti. Þarskalsýna 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.
- Leggja þarf ríka áherslu á að aðlaga opin svæði og tengja þau við Elliðaárdal.

GRÓÐUR Á OPNUM SVÆÐUM

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

Sjá leiðbeiningar

- Almenningsrými

21. Borgarbúskapur

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

Sjá leiðbeiningar

- Borgarbúskapur

22. Ljósvist

- Lýsing skal fyrst og fremst beinast að aðkomu, þ.e. bílastæðum, göngu/hjólaleiðum og að inngöngum húsa. Lýsing við verandir og á lóð skal vera dempuð.
- Ljósabúnaður og hönnun lýsingar skal vera með þeim hætti að ekki sé 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

- Skilmálaeiningin liggur nærri umferðarþungri 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.
- Skilmálaeiningin liggur að Selásbraut en þar eru gæði hljóðvistar skert vegna umferðar. Á lóðamörkum sem snúa að Selásbraut er heimilt að reisa hljóðskermamið girðingar, allt að 1,8 metra á hæð.

24. Loftgæði

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

25. Kvaðir

- Kvaðir eru tilgreindar á útgefnum mæliblöðum, í þinglýstum heimildum og lóðarleigusamningum.
- Dæmi um kvaðir eru:
 - Lagnaleiðir veitna
 - Aðgengi um lóð

- Hönnun og frágangur byggingar og lóða
- Tímabundnar ráðstafanir á lóð eða starfsemi



ORKA OG AUÐLINDIR

26. Meðhöndlun úrgangs

ALMENN ÁKVÆÐI

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

SÉRBÝLI, RAÐ- OG PARHÚS

- Heimilt er að byggja skýli, gerði eða geymslu innan lóðar fyrir úrgang, sbr. skilmála um aðrar byggingar á lóð. Fylgja skal hönnunarviðmiðum um úrgangslausrir 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 lagnaleiðir og inntök koma fram á útgefnum mæliblöðum.



VISTKERFI OG MINJAR

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 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 Borgarluta 7 – Árbær, skýrsla nr. 183. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2017.
- Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

31. Fornleifar

- Engar fornleifar eru skráðar innan skilmálaeiningarinnar.

- Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarluta 7 – Árbær, skýrsla nr. 183. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2017.
- Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

32. Náttúrusérkenni

- Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.



SAMGÖNGUR

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
Klapparás 1	0	2	2	Kleifarás 4	0	2	2
Klapparás 3	0	2	2	Kleifarás 6	0	2	2
Klapparás 2	0	2	2	Kleifarás 8	0	2	2
Klapparás 4	0	2	2	Lækjarás 1	0	2	2
Klapparás 6	0	2	2	Lækjarás 3	0	2	2
Klapparás 8	0	2	2	Lækjarás 5	0	2	2
Klapparás 10	0	2	2	Lækjarás 7	0	2	2
Kleifarás 1	0	2	2	Lækjarás 10	0	2	2
Kleifarás 3	0	2	2	Lækjarás 12	0	2	2
Kleifarás 5	0	2	2	Lækjarás 14	0	2	2
Kleifarás 7	0	2	2	Lækjarás 16	0	2	2
Kleifarás 9	0	2	2	Malarás 9	0	2	2
Kleifarás 11	0	2	2	Malarás 11	0	2	2
Kleifarás 13	0	2	2	Malarás 13	0	2	2
Kleifarás 10	0	2	2	Malarás 15	0	2	2
Kleifarás 12	0	2	2	Malarás 10	0	2	2
Kleifarás 14	0	2	2	Malarás 12	0	2	2
Kleifarás 16	0	2	2	Malarás 14	0	2	2
Lækjarás 9	0	2	2	Malarás 16	0	2	2
Lækjarás 11	0	2	2	Mýrarás 9	0	2	2
Lækjarás 13	0	2	2	Mýrarás 11	0	2	2
Lækjarás 15	0	2	2	Mýrarás 13	0	2	2
Lækjarás 17	0	2	2	Mýrarás 15	0	2	2
Kleifarás 2	0	2	2	Mýrarás 2	0	2	2

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Mýrarás 4	0	2	2
Mýrarás 6	0	2	2
Mýrarás 8	0	2	2
Mýrarás 10	0	2	2
Mýrarás 12	0	2	2
Mýrarás 14	0	2	2
Lækjarás 2	0	2	2
Lækjarás 4	0	2	2
Lækjarás 6	0	2	2
Lækjarás 8	0	2	2
Malarás 1	0	2	2
Malarás 3	0	2	2
Malarás 5	0	2	2
Malarás 7	0	2	2
Malarás 2	0	2	2
Malarás 4	0	2	2
Malarás 6	0	2	2
Malarás 8	0	2	2
Mýrarás 1	0	2	2
Mýrarás 3	0	2	2
Mýrarás 5	0	2	2
Mýrarás 7	0	2	2

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

37. Sameiginleg bílageymsla

- Ekki heimilað.

38. Hjólastæði

- Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á lóð.

- Bílastæði fyrir hreyfihamlaða, sjá ákvæði gildandi byggingarreglugerðar.



NÁTTÚRUVÁ

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.

Deiliskipulög 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.



7.3.4

Reykás, Rauðás, Næfurás, Norðurás

Um skilmálaeiningu

Í skilmálaeiningu 7.3.4 er íbúðabyggð. Engin þjónusta er innan hennar. Skilmálaeiningin er austast og nyrst í hverfinu. Aðkoma er frá Selásbraut inn á Reykás, Rauðás, Næfurás og Norðurás. Íbúðabyggðin er blanda af raðhúsum og fjölbýlishúsum sem raðast meðfram botnlangagötum. Í skilmálaeiningunni er blandað saman tveggja hæða raðhúsum og tveggja og þriggja hæða fjölbýlishúsum. Á háásnum eru 11 fjölbýlishús sem skýla byggðinni fyrir austanáttum. Vestast eru raðhús sem liggja meðfram Selásbraut. Milli raðhúsa og fjölbýlishúsa eru garðar, bifreiðastæði og sambyggðar bílgeymslur. Leik- og dvalarsvæði eru innan skilmálaeiningarinnar og sunnanvert í henni er veitumannvirki í hverfisgarði. Skilmálaeiningin byggðist upp á níunda og tíunda áratug síðustu aldar og hefur heildstætt yfirbragð. Ein breyting hefur verið gerð á deiliskipulagi er varðar minni háttar stækkanir á byggingarreitum á 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.
- Heimild er gefin fyrir viðbótarhæð á fjölbýlishús ef lyftu er komið fyrir samhliða. Heimildin er háð samþykki meðlóðarhafa.
- Viðbótarbyggingarheimildir eru gefnar fyrir viðbyggingar. Heimildin er háð samþykki meðlóðarhafa.
- Heimilað verður að byggja sorpskýli, hjólaskýli og smáhýsi á lóð.

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

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

Hverfisskipulagsuppráttur fyrir skilmálaeiningu 7.3.4



Skilmálaeining-7.3.4


Stækkuð mynd af hverfisskipulagsupprætti fyrir skilmálaeiningu 7.3.4. Sé munur á uppráttum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisskipulagsupprætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsupprátturinn aftast í bókinni.

Skilmálaeining 7.3.4

Loftmynd sem sýnir hvar skilmálaeiningin er í hverfinu.



YFIRLIT

	SAMFÉLAG				
	1. Starfsemi	7			
	2. Húsagerðir	7			
	3. Verslun og þjónusta	7			
	4. Fjölgun íbúða	7			
	5. Lýðheilsa	7			
	MANNVIRKI				
	6. Yfirfærðar byggingarheimildir	8			
	8. Nýbyggingar	14			
	9. Aðrar byggingar á lóð	14			
	10. Byggingarreitir og gjöld	14			
	11. Svalir og svalalokanir	15			
	12. Þakgerð og frágangur þaks	15			
	13. Útlitsbreytingar og viðhald	15			
	14. Kjallari	15			
	15. Niðurrif	16			
	16. Tæknibúnaður	16			
	17. Ósamþykktar framkvæmdir	16			
	GÆÐI BYGGÐAR				
	18. Lóðamörk	17			
	19. Útfærsla lóða	17			
	20. Almenningsrými	18			
	21. Borgarbúskapur	18			
	22. Ljósvist	18			
	23. Hljóðvist	18			
	24. Loftgæði	18			
	25. Kvaðir	19			
	ORKA OG AUÐLINDIR				
	26. Meðhöndlun úrgangs	19			
	27. Rafhleðslustæði	19			
	28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur	20			
	VISTKERFI OG MINJAR				
	29. Blágrænar ofanvatnslausnir	20			
	30. Verndarákvæði	20			
	31. Fornleifar	20			
	32. Náttúrusérkenni	21			
	SAMGÖNGUR				
	33. Almenningsamgöngur	21			
	34. Samgöngustefna	21			
	35. Götur, stígar og gangstéttir	21			
	36. Bílastæði og innkeyrslur	21			
	37. Sameiginleg bílageymsla	22			
	38. Hjólastæði	22			
	NÁTTÚRUVÁ				
	39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir	23			
	40. Vindafar	23			



SAMFÉLAG

1. Starfsemi

- Landnotkun er íbúðarbyggð skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030. Þar er fyrst og fremst gert ráð fyrir íbúðarhúsnæði og nærþjónustu sem því tengist, auk annarrar umfangslíttillar starfsemi.
- Innan íbúðarbyggðar er ekki heimiluð mengandi starfsemi sem krefst starfsleyfis frá Umhverfisstofnun eða heilbrigðisnefnd, skv. reglugerð 550/2018 um losun frá atvinnurekstri og mengunarvarnaeftirlit.
- Starfsemi skal falla vel að íbúðarbyggð og má ekki valda ónæði, hávaða eða lykt eða vera lýti á hverfinu.
- Afla skal tilskilinna leyfa fyrir starfsemi sem skv. lögum og reglugerðum er leyfisskyld.
- 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.
- Gististarfsemi er ekki heimiluð, nema heimagisting til 90 daga í flokki I.
- Heimilað er húsnæði fyrir fatlað fólk sem nýtur stuðnings starfsmanna allan sólarhringinn. Áhrif á aðliggjandi lóðir skal vera í lágmarki og umfang starfseminnar ekki umfram það sem búast má við af nýbýli í þéttbýli. Starfsemin má ekki krefjast öryggisgæslu lögreglu.

Sjá leiðbeiningar

- **Starfsemi í íbúðabyggð**

2. Húsagerðir

Norðurás, Næfurás (10–14 sléttar tölur, 13–17 oddatölur), Rauðás (12–16

sléttar tölur, 19–23 oddatölur), Reykás (22–26 sléttar tölur, 21–49

oddatölur)

- Fjölbýlishús. Þrjú stigagangar í hverju húsi. 11 hús. Samtals 192 íbúðir.
- Heimilt að fjölga íbúðum með ofanábyggingum og nýjum íbúðum á jarðhæðum/kjöllumur fjölbýlishúsa, sbr. skilmálaliði um fjölgun íbúða og viðbótarbyggingarheimildir.

Næfurás (1–11 oddatölur, 2–8 sléttar tölur), Rauðás (1–17 oddatölur, 2–10

sléttar tölur), Reykás (1–19 oddatölur, 2–20 sléttar tölur)

- Raðhús. 4–6 hús saman á hverri lóð. 9 raðhúsaloðir með alls 44 íbúðum. Innbyggður bílskúr.
- Heimilt er að fjölga íbúðum, sbr. skilmálaliði um fjölgun íbúða.

Sjá leiðbeiningar

- **Fjölgun íbúða**

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 sérþýlishúsi, allt að 50 m². Aðalíbúð og aukaíbúð skulu tilheyra sama matshluta og vera í einni eigu.
- Heimilt er að fjölga íbúðum innan skilmálaeiningarinnar með því að byggja eina hæð ofan á fjölbýlishús um leið og lyftum er komið fyrir til að bæta aðgengi, sbr. ákvæði í skilmálaliði 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 í fjölbýlishúsi skulu vera fjölbreytilegar að stærð. Engin ein íbúðagerð skal vera yfir 35% af heildarfjölda nýrra íbúða. Skal yfirlit yfir íbúðastærðir koma fram í byggingarlýsingu á aðalteikningum.
 - 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

- **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 almenningsrymum, sbr. skilmálalið um almenningsrymi. Við hönnun og útfærslu almenningsryma þarf að huga að þörfum allra, sérstaklega barna og ungmenna.
- Lýsing og hönnun mannvirkja, gróðurs og annarra innviða í almenningsrymum skal auka öryggisfinningu þeirra sem þau nota og hvetja þannig til notkunar sem flestra þjóðfélagshópa.
- Á miðsvæði skilmálaeiningarinnar er gert ráð fyrir opnu svæði til útivistar og leikja. Útfærsla og skipulag svæðanna skal miða að því að hvetja til hreyfingar og leikja og almennrar frístundaíðju fyrir hverfisbúa.



MANNVIRKI

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.
- 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** – útlísta á yfirfærðum heimildum. Útskýringar eru birtar fyrir aftan töflu
- H **Heimild** – deiliskipulag sem felld er úr gildi þaðan sem byggingarmagn yfirfærir
- B **Brúttóflatarmál** (m²) núverandi byggingar
- Ó **Ónýtt byggingarmagn** (m²) sem yfirfærir úr eldra deiliskipulagi

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Norðurás 2 · 4 · 6	2586 m ²	N	H1,12	2586 m ²	0 m ²
Næfurás 1	234 m ²	AH	H1,12	252 m ²	-18 m ²
Næfurás 2	234 m ²	AH	H1,12	187 m ²	47 m ²
Næfurás 3	234 m ²	AH	H1,12	252 m ²	-18 m ²
Næfurás 4	234 m ²	AH	H1,12	187 m ²	47 m ²
Næfurás 5	234 m ²	AH	H1,12	252 m ²	-18 m ²
Næfurás 6	234 m ²	AH	H1,12	187 m ²	47 m ²
Næfurás 7	234 m ²	AH	H1,12	252 m ²	-18 m ²
Næfurás 8	234 m ²	AH	H1,12	187 m ²	47 m ²
Næfurás 9	234 m ²	AH	H1,12	252 m ²	-18 m ²
Næfurás 10 · 12 · 14	2438 m ²	N	H1,12	2438 m ²	0 m ²
Næfurás 11	234 m ²	AH	H1,12	219 m ²	15 m ²
Næfurás 13 · 15 · 17	2239 m ²	N	H1,12	2239 m ²	0 m ²
Rauðás 1	227 m ²	AI	H1,12	196 m ²	31 m ²
Rauðás 2	227 m ²	AI	H1,12	271 m ²	-44 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Rauðás 3	227 m ²	AI	H1,12	212 m ²	15 m ²
Rauðás 4	227 m ²	AI	H1,12	271 m ²	-44 m ²
Rauðás 5	227 m ²	AI	H1,12	196 m ²	31 m ²
Rauðás 6	227 m ²	AI	H1,12	271 m ²	-44 m ²
Rauðás 7	227 m ²	AI	H1,12	196 m ²	31 m ²
Rauðás 8	227 m ²	AI	H1,12	271 m ²	-44 m ²
Rauðás 9	227 m ²	AI	H1,12	201 m ²	26 m ²
Rauðás 10	227 m ²	AI	H1,12	271 m ²	-44 m ²
Rauðás 11	227 m ²	AI	H1,12	201 m ²	26 m ²
Rauðás 12 · 14 · 16	2546 m ²	N	H1,12	2546 m ²	0 m ²
Rauðás 13	227 m ²	AI	H1,12	201 m ²	26 m ²
Rauðás 15	227 m ²	AI	H1,12	201 m ²	26 m ²
Rauðás 17	227 m ²	AI	H1,12	201 m ²	26 m ²
Rauðás 19 · 21 · 23	2241 m ²	N	H1,12	2241 m ²	0 m ²
Reykás 1	231 m ²	AF	H1,12,64	201 m ²	30 m ²
Reykás 2	227 m ²	AI	H1,12	201 m ²	26 m ²
Reykás 3	231 m ²	AF	H1,12,64	198 m ²	33 m ²
Reykás 4	227 m ²	AI	H1,12	198 m ²	29 m ²
Reykás 5	231 m ²	AF	H1,12,64	201 m ²	30 m ²
Reykás 6	227 m ²	AI	H1,12	198 m ²	29 m ²
Reykás 7	231 m ²	AF	H1,12,64	198 m ²	33 m ²
Reykás 8	227 m ²	AI	H1,12	198 m ²	29 m ²
Reykás 9	231 m ²	AF	H1,12,64	198 m ²	33 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Reykás 10	227 m ²	AI	H1,12	198 m ²	29 m ²
Reykás 11	231 m ²	AF	H1,12,64	203 m ²	28 m ²
Reykás 12	227 m ²	AI	H1,12	201 m ²	26 m ²
Reykás 13	224 m ²	AG	H1,12	201 m ²	23 m ²
Reykás 14	227 m ²	AI	H1,12	200 m ²	27 m ²
Reykás 15	224 m ²	AG	H1,12	198 m ²	26 m ²
Reykás 16	227 m ²	AI	H1,12	198 m ²	29 m ²
Reykás 17	224 m ²	AG	H1,12	198 m ²	26 m ²
Reykás 18	227 m ²	AI	H1,12	198 m ²	29 m ²
Reykás 19	224 m ²	AG	H1,12	201 m ²	23 m ²
Reykás 13 · 15 · 17 · 19	94 m ²	AG	H1,12	148 m ²	-54 m ²
Reykás 20	227 m ²	AI	H1,12	200 m ²	27 m ²
Reykás 21 · 23 · 25	2596 m ²	N	H1,12	2596 m ²	0 m ²
Reykás 22 · 24 · 26	2638 m ²	N	H1,12	2638 m ²	0 m ²
Reykás 27 · 29 · 31	2509 m ²	N	H1,12	2509 m ²	0 m ²
Reykás 33 · 35 · 37	2364 m ²	N	H1,12	2364 m ²	0 m ²
Reykás 39 · 41 · 43	2317 m ²	N	H1,12	2317 m ²	0 m ²
Reykás 43 · 45 · 49 · 47	2513 m ²	N	H1,12	2513 m ²	0 m ²
Reykás 13A	16 m ²	A	H1,12	16 m ²	0 m ²
Reykás 30	939 m ²	J	H1,12	939 m ²	0 m ²

A

Eykjarás 26A · Reykás 13A og Selásbraut 103

Spennistöðvar

– Hámarks byggingarmagn lóðar

Eykjarás 26A samtals	21 m ²
Reykás 13A samtals	16 m ²
Selásbraut 103 samtals	16 m ²

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

– Einnar hæðar.

ÞAKGERÐ

– Þakgerð er ekki skilgreind í deiliskipulagi.

ANNAÐ

– Spennistöðvar

– Heimilað byggingarmagn miðast við samþykkt aðaluppdrætti.

AF

Reykás 1 · 3 · 5 · 7 · 9 · 11

Raðhús á tveimur hæðum með sambyggðri bílgeymslu

Grunnflötur húss (14 × 8 m)	112 m ²
Efri hæð	112 m ²
Útbygging (1,8 × 3,6 m)	6,5 m ²
Hámarksbyggingarmagn lóðar samtals	230,5 m ²

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

– Tveggja hæða.

ÞAKGERÐ

- Mænisþak með þakhalla á bilinu 18°–22° og mænir yfir miðlínu húss.
- Þar sem heimilt er að gera bílgeymslu út fyrir byggingarlínu skal þakhalli bílgeymslu og e.t.v. skyggis fylgja þakhalla hússins.

ANNAD

- Innbyggð bílgeymsla.
- Svalir mega ná 90 cm út fyrir byggingarlínu í báðar áttir.

AG Reykás 13 · 15 · 17 · 19

Raðhús á tveimur hæðum með stakstæðum bílgeymslum

Grunnflötur	112 m ²
Efri hæð	112 m ²
Hámarksbyggingarmagn byggingarreits samtals	224 m ²
Stakstæð bílgeymsla sameiginleg	
23,5 × 4 samtals	94 m ²

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

- Tveggja hæða.

ÞAKGERÐ

- Mænisþak með þakhalla á bilinu 18°–22° og mænir yfir miðlínu húss.
- Þar sem heimilt er að gera bílgeymslu út fyrir byggingarlínu skal þakhalli bílgeymslu og e.t.v. skyggis fylgja þakhalla hússins.

ANNAD

- Svalir mega ná 90 cm út fyrir byggingarlínu í báðar áttir.
- Bílastæði og akbraut er sameign raðhússins.

AH Næfurás 1 · 3 · 5 · 7 · 9 · 11 · 2 · 4 · 6 · 8

Raðhús á tveimur hæðum með innbyggðri bílgeymslu

Grunnflötur húss (14 × 8,33 m)	116,6 m ²
Efri hæð	116,6 m ²
Hámarksbyggingarmagn lóðar samtals	233,2 m ²

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

- Tveggja hæða.

ÞAKGERÐ

- Mænisþak með þakhalla á bilinu 18°–22° og mænir yfir miðlínu húss.
- Þar sem heimilt er að gera bílgeymslu út fyrir byggingarlínu skal þakhalli bílgeymslu og e.t.v. skyggis fylgja þakhalla hússins.

ANNAD

- Innbyggð bílgeymsla.
- Svalir mega ná 90 cm út fyrir byggingarlínu í báðar áttir.

AI Reykás 2 · 4 · 6 · 8 · 10 · 12 · 14 · 16 · 18 · 20 Rauðás 1 · 3 · 5 · 7 · 9 · 11 · 13 · 15 · 17 · 2 · 4 · 6 · 8 · 10

Raðhús á tveimur hæðum með innbyggðri bílgeymslu

Grunnflötur húss (14 × 8 m)	112 m ²
Útbygging (1,8 × 1,35 m)	2,4 m ²
Efri hæð	112 m ²
Hámarksbyggingarmagn lóðar samtals	226,4 m ²

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

- Tveggja hæða.

ÞAKGERÐ

- Mænisþak með þakhalla á bilinu 18°–22° og mænir yfir miðlínu húss.
- Þar sem heimilt er að gera bílgeymslu út fyrir byggingarlínu, skal þakhalli bílgeymslu og e.t.v. skyggis fylgja þakhalla hússins.

ANNAÐ

- Innbyggð bílgeymsla.
- Svalir mega ná 90 cm út fyrir byggingarlínu í báðar áttir.

J

Reykás 30

Vatnsgeymir

	m ²
Hámarks byggingarmagn lóðar samtals	939

- Tveggja hæða að hluta.

N

Norðurás 2 · 4 · 6 Næfurás 10 · 12 · 14 · 13 · 15 · 17
Rauðás 12 · 14 · 16 · 19 · 21 · 23 Reykás · 22 · 24 · 26
· 21 · 23 · 25 · 27 · 29 · 31 · 33 · 35 · 37 · 39 · 41 · 43 ·
45 · 47 · 49

Fjölbýlishús á þremur hæðum.

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

- Þriggja hæða.
- Hámarkshæð upp í sperru af gólfi efstu íbúðarhæðar í vegglinu við útvegg sé mest 2,9 metrar.

ÞAKGERÐ

- Mænisþak með þakhalla á bilinu 18–22 gráður. Mænir yfir miðju húsi, mænisstefna skv. uppdráttum.
- Bílgeymslur skulu vera með einhliða skúrþaki, þakhalli 15 gráður inn að bílastæðum.

ANNAÐ

- Í upphaflegu skipulagi eru heimilaðar heildarstærðir ekki skilgreindar. Að teknu tilliti til aðstæðna er heimilað byggingarmagn miðað við grunnástand lóðar 2017, sbr. samþykktu aðaluppdrætti.
- Hvert fjölbýlishús er með þrjú stigahús.
- Bílgeymslur eru í stökkum á lóðum allra fjölbýlishúsa nema Norðurás 2–6 þar sem þær eru innbyggðar.



Eldri byggingarreitir

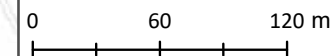
Uppdráttur sem sýnir byggingarreiti eins og þeir voru afmarkaðir í eldra skipulagi.

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

Selás
7.3.4

Skýringar

- Byggingarreitur skv. eldra deiliskipulagi
- Afmörkun skilmálaeiningar
- Núverandi hús
- Lóðamörk



HEIMILDALISTI FYRIR SKILMÁLAEININGU 73.4

H1	Árbær – Selás, Heildarskipulag	21. ágú 1970
H12	Norður-Selás, Heildarskipulag	6. des 1983
H64	Norður-Selás, Reykás 1–11	11. jún 2010

7. Viðbótarbyggingarheimildir

- Í töflunni að aftan eru birtar viðbótarbyggingarheimildir fyrir viðbyggingar og ofanábyggingar við þegar byggð hús í skilmálaeiningunni. 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. skilmálið að framan um yfirfærðar byggingarheimildir.
- Við hönnun og útfæslu ofaná- og viðbyggingar skal huga að skuggavarpí á helstu íverusvæði á lóð og nágrenni, svo sem útirými í mikilli notkun, svalir og/eða palla.
- Viðbygging skal 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.
- Viðbyggingar/ofanábyggingar eiga að 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 hámarks viðbótarbyggingarheimild, nýtt hámarks 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 aðalteikningum 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.

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.

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.

Fjölbýlishús

- Norðurás (2–6), Næfurás (10–14 sléttar tölur, 13–17 oddatölur), Rauðás (12–16 sléttar tölur, 19–23 oddatölur), Reykás (22–26 sléttar tölur, 21–49 oddatölur)

Raðhús

- Næfurás (1–11 oddatölur, 2–8 sléttar tölur), Rauðás (1–17 oddatölur, 2–10 sléttar tölur), Reykás (1–19 oddatölur, 2–20 sléttar tölur)
- Heimilt er að byggja viðbyggingar við vesturhlið allra raðhúsa innan skilmálaeiningarinnar.

Sjá leiðbeiningar

- Fjölbýlishús án lyftu
- 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 byggingareitur
- A Aðalbyggingareitur

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
A Norðurás 2				395	60		
A Norðurás 4				395	60		
A Norðurás 6				395	60		
Norðurás 2 ·4 ·6	3718	2586	0.69	1185	178	1.06	3949
T Næfurás 1 ·3 ·5 ·7 ·9 ·11	1837	1404	0.76	120	18	0.83	1542
A Næfurás 14				345	52		
A Næfurás 12				345	52		
A Næfurás 10				345	52		
Næfurás 10 ·12 ·14	4944	2438	0.49	1035	156	0.73	3629
A Nægurás 17				370	56		
A Næfurás 13				370	56		
A Nægurás 15				370	56		

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN	Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
Næfurás 13 ·15 ·17	4364	2239	0.51	1110	167	0.80	3516	Reykás 21 ·23 ·25	5176	2596	0.50	1160	174	0.75	3930
T Næfurás 2 ·4 ·6 ·8	1250	936	0.74	80	12	0.82	1028	A Reykás 26				395	60		
T Rauðás 1 ·3 ·5 ·7	1250	908	0.72	80	12	0.8	1000	A Reykás 24				395	60		
A Rauðás 16				325	49			A Reykás 22				395	60		
A Rauðás 14				325	49			Reykás 22 ·24 ·26	4919	2638	0.53	1185	178	0.81	4001
A Rauðás 12				360	54			A Reykás 27				355	54		
Rauðás 12 ·14 ·16	5167	2546	0.49	1010	152	0.71	3708	A Reykás 29				355	54		
A Rauðás 19				325	49			A Reykás 31				395	60		
A Rauðás 21				305	46			Reykás 27 ·29 ·31	4511	2509	0.55	1105	166	0.83	3780
A Rauðás 23				325	49			A Reykás 3				355	54		
Rauðás 19 ·21 ·23	4841	2241	0.46	955	144	0.68	3340	A Reykás 3				355	54		
T Rauðás 2 ·4 ·6 ·8 ·10	1480	1135	0.76	100	15	0.84	1250	A Reykás 3				400	60		
T Rauðás 9 ·11 ·13 ·15 ·17	1582	1135	0.71	100	15	0.79	1250	Reykás 33 ·35 ·37	4989	2364	0.47	1110	167	0.72	3641
T Reykás 1 ·3 ·5 ·7 ·9 ·11	1856	1386	0.74	120	18	0.82	1524	A Reykás 43				400	60		
T Reykás 13 ·15 ·17 ·19	1889	990	0.52	80	12	0.57	1082	A Reykás 41				355	54		
T Reykás 14 ·16 ·18 ·20	1327	908	0.68	80	12	0.75	1000	A Reykás 39				355	54		
T Reykás 2 ·4 ·6 ·8 ·10 ·12	1837	1362	0.74	120	18	0.81	1500	Reykás 39 ·41 ·43	4812	2317	0.48	1110	167	0.74	3594
A Reykás 21				355	54			A Reykás 49				400	60		
A Reykás 23				370	56			A Reykás 47				355	54		
A Reykás 25				435	66			A Reykás 45				355	54		
								Reykás 43 ·45 ·47 ·49	4429	2513	0.56	1110	167	0.85	3790

8. Nýbyggingar

- Innan skilmálaeiningarinnar eru ekki skilgreindar nýbyggingar.

9. Aðrar byggingar á lóð

SORPSKÝLI

- Heimilt er að byggja sorpskýli á lóð sem þurfa þó að vera innan skilgreinds byggingarreits. Fylgja skal leiðbeiningum og skilmálum hverfisskipulags um meðhöndlun úrgangs.
- Einungis er heimilt að byggja eitt sorpskýli á hverri lóð og reiknast það ekki inn í nýtingarhlutfall lóðar.

HJÓLASKÝLI

- Heimilt er að byggja hjólaskýli á lóð sem þurfa þó að vera innan skilgreinds byggingarreits.
- Einungis er heimilt að byggja eitt hjólaskýli á hverri lóð og reiknast það ekki inn í nýtingarhlutfall lóðar.

SMÁHÝSI

- Heimilt er að byggja stakstæð smáhýsi á lóð sem þurfa þó að vera innan skilgreinds byggingarreits. Smáhýsi á lóð mega vera garðskúrar, garðskálar o.þ.h. Stakstæð smáhýsi mega að hámarki vera 15 m² hvert og mesta hæð þeirra 2,5 metrar frá yfirborði lóðar og upp á efstu brún þaks, skv. byggingarreglugerð 2012, gr. 2.3.5.
- Einungis er heimilt að byggja eitt smáhýsi á lóð við sérbýlishús. Þar sem þar 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, þarhús 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 stigahús, 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.

BUNDIN BYGGINGARLÍNA

- Bundin byggingarlína kemur fram á hverfisskipulagsupprætti sem heil rauð lína. Bundin byggingarlína er notuð þar sem halda skal í húsalínur og götumyndir, t.d. vegna hverfisverndar eða annarra skipulagssjónarmiða. Skilyrt er að minnst 50% þeirrar húshliðar sem snýr að bundinni byggingarlínu skuli liggja að línunni. Leitast skal við að brjóta upp húshlið sem snýr að bundinni byggingarlínu, t.d. með inndrætti, uppbroti og/eða efnisvali.

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. Þá skal greiða innviðagjöld þegar aukinn byggingarréttur er umfram 1000 m² skv. samkomulagi sem gert er milli byggingarréttarhafa

- og Reykjavíkurborgar í samræmi við samningsmarkmið Reykjavíkurborgar. Ganga skal frá slíku samkomulagi áður en byggingarleyfi er gefið út.
- Sjá upplýsingar um gatnagerðargjöld.

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

- 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.
- Þakgerð skv. yfirfærðum byggingarheimildum kemur fram í skilmála um yfirfærðar byggingarheimildir.
- Þar sem heimild er til viðbygginga, ofanábygginga og/eða nýbygginga koma upplýsingar um þakgerð fram í skilmála um viðbótarbyggingarheimildir.
- 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. Verði fallist á byggingarleyfissókn mun hámarksbyggingarmagn lóðar aukast til samræmis við stærð kjallara, sbr. 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Sjá leiðbeiningar

- Fjölgun íbúða

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. Verði fallist á byggingarleyfisumsókn mun hámarksbyggingarmagn lóðar aukast til samræmis, sbr. 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.



GÆÐI BYGGÐAR

18. Lóðamörk

- Lóðarmörk 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 inn 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.

- Skilmálaeiningin liggur að Selásbraut en þar eru gæði hljóðvistar skert vegna umferðar. Á lóðamörkum sem snúa að Selásbraut er heimilt að reisa hljóðskermami girðingar, allt að 1,8 metra á hæð.

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

GRÓÐUR Á LÓÐUM

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

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

Sjá leiðbeiningar

- Útfærsla lóða
- Almenningsrými

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.
- Leggja þarf ríka áherslu á að aðlaga opin svæði og tengja þau við Elliðaárdal.

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.

HVERFISGARÐUR

- Hluti af svæðinu er skilgreindur sem hverfisgarður, sbr. hverfisskipulagsuppdrátt. Auka skal trjágróður og annan gróður í hverfisgarði, sbr. leiðbeiningar um opin svæði.

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

➤ Ljósvist

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 hljóðvistar skýrslu 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.
- Skilmálaeiningin liggur að Selásbraut en þar eru gæði hljóðvistar skert vegna umferðar. Á lóðamörkum sem snúa að Selásbraut er heimilt að reisa hljóðskermamið girðingar, allt að 1,8 metra á hæð.

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, 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



ORKA OG AUÐLINDIR

26. Meðhöndlun úrgangs

ALMENN ÁKVÆÐI

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

FJÖLBÝLI

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

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

SÉRBÝLI, RAÐ- OG PARHÚS

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

27. Rafhleðslustæði

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

28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

- Kvaðir um lagnaleiðir og inntök koma fram á útgefnum mæliblöðum.



VISTKERFI OG MINJAR

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 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 Borgarluta 7 – Árbær, skýrsla nr. 183. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2017.
- Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

31. Fornleifar

- Engar fornleifar eru skráðar innan skilmálaeiningarinnar.

- Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarluta 7 – Árbær, skýrsla nr. 183. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2017.
- Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

32. Náttúrusérkenni

- Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.



SAMGÖNGUR

33. Almenningsamgöngur

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

34. Samgöngustefna

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

35. Götur, stígar og gangstéttir

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

36. Bílastæði og innkeyrslur

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
Norðurás 2	0	24	24
Næfurás 1	0	12	12
Næfurás 13	0	27	27
Næfurás 2	0	8	8
Næfurás 10	0	26	26
Rauðás 1	0	8	8
Rauðás 9	0	10	10
Rauðás 19	0	26	26
Rauðás 2	0	10	10
Rauðás 12	0	29	29
Reykás 1	0	12	12
Reykás 13	0	9	9
Reykás 21	0	26	26
Reykás 27	0	27	27
Reykás 2	0	12	12
Reykás 14	0	8	8
Reykás 22	0	26	26
Reykás 39	0	24	24
Reykás 45	0	27	27
Reykás 33	0	27	27

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

- Óheimilt er að fjölga bílastæðum innan lóðar vegna aukaíbúðar í par-, rað- og sérbylishúsum.
- Ekki er gerð krafa um að bílastæðum sé fjölgað innan lóðar vegna nýrra íbúða í fjöleignarhúsi (séríbúða) en heimilt er að fjölga bílastæðum um að hámarki eitt fyrir hverja nýja íbúð, ef aðstæður leyfa. Fjöldi bílastæða á lóð má þó aldrei verða meiri en sem nemur einu stæði fyrir hverja íbúð. Ný bílastæði skulu vera í beinum tengslum við bílastæði sem fyrir eru. Ekki er heimilt að fjölga innkeyrslum að lóðinni.

37. Sameiginleg bílageymsla

- Ekki heimilað.

38. Hjólastæði

- Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á lóð.



NÁTTÚRUVÁ

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.

Deiliskipulög 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.



7.3.5

Vesturás og Suðurás

Um skilmálaeiningu

Í skilmálaeiningu 7.3.5 er eingöngu íbúðabyggð. Engin þjónusta er innan hennar. Skilmálaeiningin stendur suðvestanvert í hverfinu og afmarkast af Sauðási að norðan, Selásbraut að austan og Elliðaárdal að vestan og sunnan. Aðkoma að skilmálaeiningunni er frá Sauðási og Selásbraut. Vesturás tengist báðum þessum götum en Suðurás liggur samsíða Selásbraut. Íbúðabyggðin samanstendur af eins og tveggja hæða raðhúsum/keðjuhúsum og einbýlishúsum við Vesturás og Suðurás. Þrjú dvalarsvæði eru innan einingarinnar. Skilmálaeiningin byggðist upp á níunda áratug síðustu aldar og hefur heildstætt yfirbragð. Allnokkrar breytingar hafa verið gerðar á deiliskipulagi sem flestar tengjast Vesturási og snúa að því að fella niður göngustíga, stækka byggingarreiti og stækka lóðir. Nokkrar breytingar hafa verið gerðar á deiliskipulagi í Suðurási er snúa að breytingum á byggingarreitum og lóðastækkunum.

Helstu áherslur

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

- Fjöldi bílastæða á lóð er skilgreindur í skilmálum.
- Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir, gróður og meðhöndlun úrgangs innan lóðar.
- Í leiðbeiningum hverfisskipulags er að finna nánari útlistun á skipulags- og byggingarskilmálum fyrir svæðið.

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

Hverfisskipulagsuppráttur fyrir skilmálaeiningu 7.3.5



Skýringar

- Atmörkun hverfisskipulags
- Svæði utan hverfisskipulags
- - - - - Atmörkun skilmálaeininga
- Hús / byggingar
- Lóðamörk
- Íbúðarbyggð
- Miðsvæði
- Samfélagsþjónusta
- Verslun og þjónusta
- Íþróttasvæði
- Ekki hluti af hverfisskipulagi
- Hverfisgarður: Garðar innan hverfis sem þjóna íbúum hverfis
- Grænt svæði: Gróður við göturými og önnur dekilgræind græn svæði
- Leiksvæði: Hefðbundin leiksvæði með gröfri og leikmöguleikum
- Dvalarsvæði: Grænt yfirbragð, gróður og íverusvæði
- Kyrrt svæði: Ætíð til dvalar og stökunar á opnu svæði í skjóli frá helstu umferðarleiðum
- Götur
- Borgargötur (aðalgötur)
- Bílastæði (leiðbeinandi staðsetn.)
- Gangstéttir / göngustígar
- ⋯ Ný göngutenging (leiðbeinandi lega)
- ⋯ Nýr hjólastígur (leiðbeinandi lega)
- Núverandi göngubrú/undirgöng
- Bætt göngubrú/undirgöng
- ⋯ Ný göngubrú/undirgöng
- ▨ Þróunar-/athugasvæði (sérstakt deiliskipulag)
- ⋯ Takmarkaður byggingarreitur, sjá skilmála
- ⋯ Aðalbyggingarreitur, sjá skilmála
- Möguleg hækkun fjölbyliðhúsa
- Grænndarstöð (leiðbeinandi lega)
- Deilibílar (leiðbeinandi lega)
- Hléðslustæði (leiðbeinandi lega)
- Náttúrusíkerenni
- Hljóðvörn (leiðbeinandi staðsetn.)
- Hverfistorg og/ða fegun göturyma
- Kvæðir (sjá mánar í bók 2)
- Hverfisvernd
- Fornleifar og yngri minjar

Skilmálaeining-7.3.5


Stækkuð mynd af hverfisskipulagsupprætti fyrir skilmálaeiningu 7.3.5. Sé munur á uppráttum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisskipulagsupprætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsupprátturinn aftast í bókinni.

Skilmálaeining 7.3.5

Loftmynd sem sýnir hvar skilmálaeiningin er í hverfinu.



YFIRLIT

	SAMFÉLAG				
	1. Starfsemi	7			
	2. Húsagerðir	7			
	3. Verslun og þjónusta	7			
	4. Fjölgun íbúða	7			
	5. Lýðheilsa	7			
	MANNVIRKI				
	6. Yfirfærðar byggingarheimildir	8			
	8. Nýbyggingar	14			
	9. Aðrar byggingar á lóð	14			
	10. Byggingarreitir og gjöld	14			
	11. Svalir og svalalokanir	15			
	12. Þakgerð og frágangur þaks	15			
	13. Útlitsbreytingar og viðhald	15			
	14. Kjallari	15			
	15. Niðurrif	16			
	16. Tæknibúnaður	16			
	17. Ósamþykktar framkvæmdir	16			
	GÆÐI BYGGÐAR				
	18. Lóðamörk	17			
	19. Útfærsla lóða	17			
	20. Almenningsrými	18			
	21. Borgarbúskapur	18			
	22. Ljósvist	18			
	23. Hljóðvist	18			
	24. Loftgæði	18			
	25. Kvaðir	19			
	ORKA OG AUÐLINDIR				
	26. Meðhöndlun úrgangs	19			
	27. Rafhleðslustæði	19			
	28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur	20			
	VISTKERFI OG MINJAR				
	29. Blágrænar ofanvatnslausnir	20			
	30. Verndarákvæði	20			
	31. Fornleifar	20			
	32. Náttúrusérkenni	21			
	SAMGÖNGUR				
	33. Almenningsamgöngur	21			
	34. Samgöngustefna	21			
	35. Götur, stígar og gangstéttir	21			
	36. Bílastæði og innkeyrslur	21			
	37. Sameiginleg bílageymsla	22			
	38. Hjólastæði	22			
	NÁTTÚRUVÁ				
	39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir	23			
	40. Vindafar	23			



SAMFÉLAG

1. Starfsemi

- Landnotkun er íbúðarbyggð skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030. Þar er fyrst og fremst gert ráð fyrir íbúðarhúsnæði og nærþjónustu sem því tengist, auk annarrar umfangslítillar starfsemi.
- Innan íbúðarbyggðar er ekki heimiluð mengandi starfsemi sem krefst starfsleyfis frá Umhverfisstofnun eða heilbrigðisnefnd, skv. reglugerð 550/2018 um losun frá atvinnurekstri og mengunarvarnaeftirlit.
- Starfsemi skal falla vel að íbúðarbyggð og má ekki valda ónæði, hávaða eða lykt eða vera lýti á hverfinu.
- Afla skal tilskilinna leyfa fyrir starfsemi sem skv. lögum og reglugerðum er leyfisskyld.
- 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.
- Gististarfsemi er ekki heimiluð, nema heimagisting til 90 daga í flokki I.
- Heimilað er húsnæði fyrir fatlað fólk sem nýtur stuðnings starfsmanna allan sólarhringinn. Áhrif á aðliggjandi lóðir skal vera í lágmarki og umfang starfseminnar ekki umfram það sem búast má við af nýbýli í þéttbýli. Starfsemin má ekki krefjast öryggisgæslu lögreglu.

Sjá leiðbeiningar

- Starfsemi í íbúðabyggð

2. Húsagerðir

Vesturás 2–32 (sléttar tölur), Suðurás 2–34 (sléttar tölur)

- Raðhús á tveimur hæðum með innbyggðum bílskúr. 33 íbúðir. Aukaíbúðir heimilaðar.

Vesturás 5–9 (oddatölur), Vesturás 11–17 (oddatölur), Vesturás 19–53

(oddatölur)

- Keðjuhús. 26 íbúðir. Aukaíbúðir heimilaðar.

Vesturás 34–64 (sléttar tölur)

- Einbýlishús á einni hæð með nýtanlegu risi. Bílageymsla er innbyggð eða stakstæð. 16 íbúðir. Aukaíbúðir heimilaðar.

Sjá leiðbeiningar

- Fjölgun íbúða

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 sérbýlishúsi, allt að 50 m². Aðalíbúð og aukaíbúð skulu tilheyra sama matshluta og vera í einni eigu.
- Við breytingar þarf að fylgja ákvæðum gildandi byggingarreglugerðar og leiðbeiningum hverfisskipulags um fjölgun íbúða.
- Samráð skal haft við Veitur ohf. um tengingu aukaíbúða 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 og ungmenna.
- Lýsing og hönnun mannvirkja, gróðurs og annarra innviða í almenningsrýmum skal auka öryggisfinningu þeirra sem þau nota og hvetja þannig til notkunar sem flestra þjóðfélagshópa.



MANNVIRKI

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.
- 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 skilmálaeinguna, 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** – útlísta á yfirfærðum heimildum. Útskýringar eru birtar fyrir aftan töflu
- H **Heimild** – deiliskipulag sem felld er úr gildi þaðan sem byggingarmagn yfirfærir
- B **Brúttóflatarmál** (m²) núverandi byggingar
- Ó **Ónýtt byggingarmagn** (m²) sem yfirfærir úr eldra deiliskipulagi

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Suðurás 2	262 m ²	AC		191 m ²	71 m ²
Suðurás 4	262 m ²	AC	H11,13,35	191 m ²	71 m ²
Suðurás 6	262 m ²	AC	H11,13,35	191 m ²	71 m ²
Suðurás 8	262 m ²	AC	H11,13	192 m ²	70 m ²
Suðurás 10	262 m ²	AC	H11,13	192 m ²	70 m ²
Suðurás 12	262 m ²	AC	H11,13	192 m ²	70 m ²
Suðurás 14	262 m ²	AC	H11,13	192 m ²	70 m ²
Suðurás 16	262 m ²	AC	H11,13	176 m ²	86 m ²
Suðurás 18	262 m ²	AC	H11,13	176 m ²	86 m ²
Suðurás 20	262 m ²	AC	H11,13	176 m ²	86 m ²
Suðurás 22	262 m ²	AC	H11,13	176 m ²	86 m ²
Suðurás 24	262 m ²	AC	H11,13	176 m ²	86 m ²
Suðurás 26	262 m ²	AC	H11,13	138 m ²	124 m ²
Suðurás 28	262 m ²	AC	H11,13	138 m ²	124 m ²
Suðurás 30	262 m ²	AC	H11,13	138 m ²	124 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Suðurás 32	262 m ²	AC	H11,13	138 m ²	124 m ²
Suðurás 34	262 m ²	AC	H11,13	138 m ²	124 m ²
Vesturás 2	262 m ²	AC	H11,13	175 m ²	87 m ²
Vesturás 4	262 m ²	AC	H11,13	169 m ²	93 m ²
Vesturás 5	160 m ²	AD		204 m ²	-44 m ²
Vesturás 6	262 m ²	AC	H11,13	169 m ²	93 m ²
Vesturás 7	160 m ²	AD	H11,13,32	165 m ²	-5 m ²
Vesturás 8	262 m ²	AC	H11,13	169 m ²	93 m ²
Vesturás 9	160 m ²	AD	H11,13,32	165 m ²	-5 m ²
Vesturás 10	262 m ²	AC	H11,13	168 m ²	94 m ²
Vesturás 11	160 m ²	AD	H11,13,32	178 m ²	-18 m ²
Vesturás 12	262 m ²	AC	H11,13	168 m ²	94 m ²
Vesturás 13	160 m ²	AD	H11,13,32	263 m ²	-103 m ²
Vesturás 14	262 m ²	AC	H11,13	168 m ²	94 m ²
Vesturás 15	160 m ²	AD	H11,13,32	178 m ²	-18 m ²
Vesturás 16	262 m ²	AC	H11,13	168 m ²	94 m ²
Vesturás 17	160 m ²	AD	H11,13,32	178 m ²	-18 m ²
Vesturás 17	160 m ²	AD	H11,13,32	218 m ²	-58 m ²
Vesturás 18	262 m ²	AC	H11,13	204 m ²	58 m ²
Vesturás 19	160 m ²	AD	H11,15	168 m ²	-8 m ²
Vesturás 20	262 m ²	AC	H11,13	204 m ²	58 m ²
Vesturás 21	160 m ²	AD	H11	168 m ²	-8 m ²
Vesturás 22	262 m ²	AC	H11,13	204 m ²	58 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Vesturás 23	160 m ²	AD	H11	168 m ²	-8 m ²
Vesturás 24	262 m ²	AC	H11,13	204 m ²	58 m ²
Vesturás 25	160 m ²	AD	H11	206 m ²	-46 m ²
Vesturás 26	262 m ²	AC	H11,13	194 m ²	68 m ²
Vesturás 27	160 m ²	AD	H11	206 m ²	-46 m ²
Vesturás 28	262 m ²	AC	H11,13	235 m ²	27 m ²
Vesturás 29	160 m ²	AD	H11	206 m ²	-46 m ²
Vesturás 30	262 m ²	AC	H11,13	192 m ²	70 m ²
Vesturás 31	160 m ²	AD	H11,19	196 m ²	-36 m ²
Vesturás 32	262 m ²	AC	H11,13	239 m ²	23 m ²
Vesturás 33	160 m ²	AD	H11	148 m ²	12 m ²
Vesturás 34	225 m ²	AE	H11,13	200 m ²	25 m ²
Vesturás 35	160 m ²	AD	H11	198 m ²	-38 m ²
Vesturás 36	225 m ²	AE	H11,13	174 m ²	51 m ²
Vesturás 37	160 m ²	AD	H11	268 m ²	-108 m ²
Vesturás 38	225 m ²	AE	H11,13	224 m ²	1 m ²
Vesturás 39	160 m ²	AD	H11	148 m ²	12 m ²
Vesturás 40	225 m ²	AE	H11	221 m ²	4 m ²
Vesturás 41	160 m ²	AD	H11	204 m ²	-44 m ²
Vesturás 42	225 m ²	AE	H11	223 m ²	2 m ²
Vesturás 43	160 m ²	AD	H11	204 m ²	-44 m ²
Vesturás 44	225 m ²	AE	H11	199 m ²	26 m ²
Vesturás 45	160 m ²	AD	H11,3	204 m ²	-44 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Vesturás 46	225 m ²	AE	H11	220 m ²	5 m ²
Vesturás 47	160 m ²	AD	H11,16	323 m ²	-163 m ²
Vesturás 48	225 m ²	AE	H11	203 m ²	22 m ²
Vesturás 49	160 m ²	AD	H11	323 m ²	-163 m ²
Vesturás 50	225 m ²	AE	H11	215 m ²	10 m ²
Vesturás 51	160 m ²	AD	H11	322 m ²	-162 m ²
Vesturás 52	225 m ²	AE	H11	232 m ²	-7 m ²
Vesturás 53	160 m ²	AD	H11	323 m ²	-163 m ²
Vesturás 54	225 m ²	AE	H11	252 m ²	-27 m ²
Vesturás 56	225 m ²	AE	H11,25	227 m ²	-2 m ²
Vesturás 58	225 m ²	AE	H11,25	194 m ²	31 m ²
Vesturás 60	225 m ²	AE	H11	256 m ²	-31 m ²
Vesturás 62	225 m ²	AE	H11	226 m ²	-1 m ²
Vesturás 64	225 m ²	AE	H11	260 m ²	-35 m ²

AC

Vesturás 2 · 4 · 6 · 8 · 10 · 12 · 14 · 16 · 18 · 20 · 22
· 24 · 26 · 28 · 30 · 32 · Suðurás 2 · 4 · 6 · 8 · 10 ·
12 · 14 · 16 · 18 · 20 · 22 · 24 · 26 · 28 · 30 · 3234

Raðhús á tveimur hæðum með innbyggðri bílgeymslu

– Húsagerð R-1, samkvæmt eldra deiliskipulagi

Grunnflötur	120 m ²
Efri hæð	120 m ²
Heimilt að byggja léttbyggða byggingu utan byggingarreits	10 m ²

Heimilt að fara með bílgeymslu 3 metra út fyrir byggingarreit (3 x 4 m)	12 m ²
---	-------------------

Hámarksbyggingarmagn lóðar samtals	262 m ²
------------------------------------	--------------------

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

- Tveggja hæða.
- Mesta mænishæð 7,4 m frá gólfi inngangshæðar.
- Kjallari er leyfilegur þar sem landhalli og jarðvegsdýpi gefur eðlilegt tilefni til.

ÞAKGERÐ

- Mænispak með þakhalla á bilinu 14–20 gráður.

ANNAÐ

- Innbyggður bílskúr er innifalinn í fermetrum. Þó er heimilt að fara með bílskúr út fyrir byggingarreit allt að 3 metra þar sem aðstæður leyfa. Stærð bílskúrs má ekki vera meiri en 28 m².
- Óheimilt er að gera ráð fyrir aukaíbúð í húsinu.
- Ónýttar byggingarheimildir í húsgerð R-1 skýrast yfirleitt af því að hús er byggt á einni hæð eða einni og hálfri hæð en heimild er fyrir tveggja hæða húsum.

AD Vesturás 5 · 7 · 9 · 11 · 13 · 15 · 17 · 17A · 19 · 21 · 23 · 25 · 27 · 29 · 31 · 33 · 35 · 37 · 39 · 41 · 43 · 45 · 47 · 49 · 51 · 53

Keðjuhús á einni hæð (vinkilhús) með innbyggðri bílgeymslu

- Húsgerð K-2, samkvæmt eldra deiliskípulagi

Grunnflötur	150 m ²
-------------	--------------------

Heimilt er að byggja léttbyggða byggingu utan byggingarreits	10 m ²
--	-------------------

Hámarksbyggingarmagn lóðar samtals	160 m ²
------------------------------------	--------------------

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

- Einnar hæðar.
- Kjallari er leyfilegur þar sem landhalli og jarðvegsdýpi gefur eðlilegt tilefni til.
- Efri brún þaks má ekki fara yfir 4,5 m miðað við inngangsplötu.
- Gera má ráð fyrir gluggum í þakfleti.

ÞAKGERÐ

- Þak skal halla inn í garð. Þakhalli skal vera 15 gráður. Mænisstefna kemur fram á mæliblaði.

ANNAÐ

- Vinkilhús.
- Innbyggð bílgeymsla að hámarki 28 m² sem er innifalinn í fermetrum.
- Aukaíbúðir í húsunum eru ekki leyfðar.
- Ef vilji er fyrir hendi af hálfu allra húseigenda í húsasamstæðunni er leyfilegt að reisa bílskýli í stað bifreiðageymslu, hún skal þá vera úr léttu efni, t.d. timbri, og vera opin á tvær hliðar með hæsta punkt 2,6 metra.
- Umfram byggingarmagn skýrist yfirleitt af kjallara.

AE Vesturás 34–64

Einbýlishús með nýtanlegri rishæð. Innbyggð eða sambyggð bílgeymsla

- Húsgerð E-4, samkvæmt eldra deiliskípulagi

Hámarksgrunnflötur án bílgeymslu	105 m ²
----------------------------------	--------------------

Hámarksgrunnflötur með bílgeymslu	120 m ²
-----------------------------------	--------------------

Nýtanlegt ris með kvistum	95 m ²
---------------------------	-------------------

Heimilt er að byggja léttbyggða byggingu utan byggingarreits	10 m ²
--	-------------------

Hámarksbyggingarmagn lóðar samtals 225 m²

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

- Einnar hæðar með nýtanlegu risi.
- Hámarkshæð yfir gólfkóta inngangshæðar er 8,15 metrar.
- Porthæð húss skal vera á bilinu 90–120 cm, mælt við útbrún veggjar.
- Hæsti punktur bílskúrs má hvergi fara 3 metra yfir uppgefna hæðartölu á bílskúrsgólfi.
- Kjallari er leyfilegur þar sem landhalli og jarðvegsdýpi gefur eðlilegt tilefni til.

ÞAKGERÐ

- Mænisþak með þakhalla á bilinu 40–45 gráður. Mænisstefna kemur fram á mæliblaði.
- Heimilt er að byggja kvisti. Samanlögð lengd kvista skal ekki vera meiri en 1/3 af lengd hússins miðað við utanmál kvista.
- Svalir eru ekki leyfðar á þaki bílskúrs.

ANNAÐ

- Bílgeymsla skal vera sambyggð íbúðarhúsinu eða innbyggð í það.
- Óheimilt er að gera ráð fyrir aukaíbúð í húsinu.
- Ónýttar byggingarheimildir skýrast yfirleitt af því að hús er byggt án fullnýttar heimildar rishæðar.

HEIMILDALISTI FYRIR SKILMÁLAEININGU 73.5

H11	Suður-Selás, Heildarskipulag	1. mar 1983
H13	Suður-Selás, Suður-Selás	10. okt 1984
H15	Suður-Selás, Vesturás 19	18. nóv 1986
H16	Suður-Selás, Vesturás 47	30. jún 1987
H19	Suður-Selás, Vesturás 31	23. feb 1988
H25	Suður-Selás, Vesturás 56–58	3. júl 1990
H3	Árbær - Selás, Raðhúsahverfi A og B	2. ágú 1977
H32	Suður-Selás, Vesturás 5-9	29. okt 1991
H35	Suður-Selás, Suðurás 2-6	24. nóv 1992
H38	Suður-Selás, Vesturás 5	24. ágú 1993
H48	Suður-Selás, Suðurás 2	28. maí 1996



7. Viðbótarbyggingarheimildir

- Í töflunni að aftan eru birtar viðbótarbyggingarheimildir fyrir viðbyggingar og ofanábyggingar við þegar byggð hús í skilmálaeiningunni. 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. skilmálið að framan um yfirfærðar byggingarheimildir.
- Við hönnun og útfæslu ofaná- og viðbyggingar skal huga að skuggavarpi á helstu íverusvæði á lóð og nágreppi, svo sem útirými í mikilli notkun, svalir og/eða palla.
- Viðbygging skal 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.
- Viðbyggingar/ofanábyggingar eiga að 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 hámarks 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 stærr en 40 m² á einni hæð, nema annað sé tekið fram. Sjá nánar í töflu fyrir neðan.
- Þakgerð viðbyggingar skal taka mið af þaki aðalbyggingar.

PARHÚS OG RAÐHÚS

- Heimilt er að byggja viðbyggingar við öll raðhús/parhús í skilmálaeiningunni og má viðbygging hvorrar séreignar ekki vera stærr 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

- Einbýlishús
- 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 byggingareitur
- A Aðalbyggingareitur

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
T Suðurás 16 ·18 ·20 ·22 ·24	1604	1310	0.81	100	15	0.88	1425
T Suðurás 2 ·4 ·6	999	786	0.78	60	9	0.85	855
T Suðurás 26 ·28 ·30 ·32 ·34	1758	1310	0.74	100	15	0.81	1425
T Suðurás 8 ·10 ·12 ·14	1301	1048	0.80	80	12	0.87	1140
T Vesturás 10 ·12 ·14 ·16	1369	1048	0.76	80	12	0.83	1140
T Vesturás 11 ·13 ·15 ·17	1772	800	0.45	100	15	0.51	915
T Vesturás 18 ·20 ·22 ·24	1537	1048	0.68	80	12	0.74	1140
T Vesturás 19 ·21 ·23	1320	480	0.36	60	9	0.41	549
T Vesturás 2 ·4 ·6 ·8	1505	1048	0.69	80	12	0.75	1140

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
T Vesturás 25 ·27 ·29	1315	480	0.36	60	9	0.41	549
T Vesturás 26 ·28 ·30 ·32	1301	1048	0.80	80	12	0.87	1140
T Vesturás 31 ·33 ·35 ·37 ·39	2144	800	0.37	100	15	0.42	915
T Vesturás 34	651	225	0.34	40	6	0.41	271
T Vesturás 36	620	225	0.36	40	6	0.43	271
T Vesturás 38	652	225	0.34	40	6	0.41	271
T Vesturás 40	624	225	0.36	40	6	0.43	271
T Vesturás 41 ·43 ·45	1506	480	0.31	60	9	0.36	549
T Vesturás 42	623	225	0.36	40	6	0.43	271
T Vesturás 44	674	225	0.33	40	6	0.40	271
T Vesturás 46	649	225	0.34	40	6	0.41	271
T Vesturás 47 ·49 ·51 ·53	2272	640	0.28	80	12	0.32	732
T Vesturás 48	621	225	0.36	40	6	0.43	271
T Vesturás 5 ·7 ·9	1261	480	0.38	60	9	0.43	549
T Vesturás 50	621	225	0.36	40	6	0.43	271
T Vesturás 52	621	225	0.36	40	6	0.43	271
T Vesturás 54	635	225	0.35	40	6	0.42	271
T Vesturás 56	641	225	0.35	40	6	0.42	271
T Vesturás 58	625	225	0.36	40	6	0.43	271
T Vesturás 60	625	225	0.36	40	6	0.43	271
T Vesturás 62	613	225	0.36	40	6	0.44	271

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
T Vesturás 64	598	225	0.37	40	6	0.45	271

8. Nýbyggingar

- Innan skilmálaeiningarinnar eru ekki skilgreindar nýbyggingar.

9. Aðrar byggingar á lóð

SORPSKÝLI

- Heimilt er að byggja sorpskýli á lóð sem þurfa þó að vera innan skilgreinds byggingarreits. Fylgja skal leiðbeiningum og skilmálum hverfisskipulags um meðhöndlun úrgangs.
- Einungis er heimilt að byggja eitt sorpskýli á hverri lóð og reiknast það ekki inn í nýtingarhlutfall lóðar.

HJÓLASKÝLI

- Heimilt er að byggja hjólaskýli á lóð sem þurfa þó að vera innan skilgreinds byggingarreits.
- Einungis er heimilt að byggja eitt hjólaskýli á hverri lóð og reiknast það ekki inn í nýtingarhlutfall lóðar.

SMÁHÝSI

- Heimilt er að byggja stakstæð smáhýsi á lóð sem þurfa þó að vera innan skilgreinds byggingarreits. Smáhýsi á lóð mega vera garðskúrar, garðskálar o.þ.h. Stakstæð smáhýsi mega að hámarki vera 15 m² hvert og mesta hæð þeirra 2,5 metrar frá yfirborði lóðar og upp á efstu brún þaks, skv. byggingarreglugerð 2012, gr. 2.3.5.
- 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 stigahús, 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.

BUNDIN BYGGINGARLÍNA

- Bundin byggingarlína kemur fram á hverfisskipulagsupprætti sem heil rauð lína. Bundin byggingarlína er notuð þar sem halda skal í húsalínur og götumyndir, t.d. vegna hverfisverndar eða annarra skipulagssjónarmiða. Skilyrt er að minnst 50% þeirrar húshliðar sem snýr að bundinni byggingarlínu skuli liggja að línunni. Leitast skal við að brjóta upp húshlið sem snýr að bundinni byggingarlínu, t.d. með inndrætti, uppbroti og/eða efnisvali.

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. Þá skal greiða innviðagjöld þegar aukinn byggingarréttur er umfram 1000 m² skv. samkomulagi sem gert er milli byggingarréttarhafa og Reykjavíkurborgar í samræmi við samningsmarkmið Reykjavíkurborgar. Ganga skal frá slíku samkomulagi áður en byggingarleyfi er gefið út.

- Sjá upplýsingar um gatnagerðargjöld.

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

- 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.
- Þakgerð skv. yfirfærðum byggingarheimildum kemur fram í skilmála um yfirfærðar byggingarheimildir.
- Þar sem heimild er til viðbygginga, ofanábygginga og/eða nýbygginga koma upplýsingar um þakgerð fram í skilmála um viðbótarbyggingarheimildir.

- 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. Verði fallist á byggingarleyfisumsókn mun hámarksbyggingarmagn lóðar aukast til samræmis við stærð kjallara, sbr. 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Sjá leiðbeiningar

- Fjölgun íbúða

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 kjöllumur, enda hafi umfang húss ekki breyst frá síðasta samþykktu byggingarleyfi. Verði fallist á byggingarleyfisumsókn mun hámarksbyggingarmagn lóðar aukast til samræmis, sbr. 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.



GÆÐI BYGGÐAR

18. Lóðamörk

- Lóðarmörk 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 inn 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 lítil 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.
- Leggja þarf ríka áherslu á að aðlaga opin svæði og tengja þau við Elliðaárdal.

DVALAR- OG LEIKSVÆÐI

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

GRÓÐUR Á OPNUM SVÆÐUM

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

Sjá leiðbeiningar

- Almenningsrými

21. Borgarbúskapur

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

Sjá leiðbeiningar

- Borgarbúskapur

22. Ljósvisst

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

Sjá leiðbeiningar

- Ljósvisst

23. Hljóðvist

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

24. Loftgæði

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

25. Kvaðir

- Kvaðir eru tilgreindar á útgefnum mæliblöðum, í þinglýstum heimildum og lóðarleigusamningum.
- Dæmi um kvaðir eru:
 - Lagnaleiðir veitna
 - Aðgengi um lóð
 - Hönnun og frágangur byggingar og lóða
 - Tímabundnar ráðstafanir á lóð eða starfsemi



ORKA OG AUÐLINDIR

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 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 úrgangslausrir 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 lagnaleiðir og inntök koma fram á útgefnum mæliblöðum.



VISTKERFI OG MINJAR

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 skipulagsyfirkönd 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 7 – Árbær, skýrsla nr. 183. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2017.
- Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

31. Fornleifar

- Engar fornleifar eru skráðar innan skilmálaeiningarinnar.

- Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 7 – Árbær, skýrsla nr. 183. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2017.

- Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

32. Náttúrusérkenni

- Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.



SAMGÖNGUR

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
Vesturás 41	0	6	6	Vesturás 56	0	2	2
Vesturás 47	0	8	8	Vesturás 58	0	2	2
Vesturás 34	0	2	2	Vesturás 60	0	2	2

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls	Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Vesturás 62	0	2	2	Vesturás 50	0	2	2
Vesturás 64	0	2	2	Vesturás 52	0	2	2
Suðurás 2	0	6	6	Vesturás 54	0	2	2
Suðurás 8	0	8	8	Vesturás 19	0	6	6
Vesturás 18	0	8	8	Vesturás 25	0	6	6
Vesturás 26	0	8	8	Vesturás 31	0	10	10
Vesturás 36	0	2	2	Suðurás 16	0	8	8
Vesturás 38	0	2	2	Suðurás 26	0	10	10
Vesturás 40	0	2	2	Vesturás 2	0	8	8
Vesturás 42	0	2	2	Vesturás 10	0	8	8
Vesturás 44	0	2	2	Vesturás 5	0	6	6
Vesturás 46	0	2	2	Vesturás 11	0	8	8
Vesturás 48	0	2	2				

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

37. Sameiginleg bílageymsla

- Ekki heimilað.

38. Hjólástæði

- Heimilt er að koma fyrir hjólástæðum á lóð.



NÁTTÚRUVÁ

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.

Deiliskipulög 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.



7.3.6

Skógarás og Viðarás

Um skilmálaeiningu

Í skilmálaeiningu 7.3.6 er eingöngu íbúðabyggð. Engin þjónusta er innan hennar. Skilmálaeiningin er í miðju hverfisins. Aðkoma er frá Selásbraut inn á Skógarás þar sem flest húsin í einingunni standa, fyrir utan raðhús sem standa við Viðarás. Íbúðabyggðin nær til raðhúsa, einbýlishúsa og tveggja til fjögurra hæða fjölbýlishúsa. Fjölbýlishúsin liggja ofar í landinu en einbýlin neðar og að hluta á brekkubrún. Raðhúsin eru enn neðar við Viðarás. Leik- og dvalarsvæði eru innan skilmálaeiningarinnar og sunnanvert í einingunni. Skilmálaeiningin byggðist upp á níunda og tíunda áratug síðustu aldar. Nokkrar breytingar hafa verið gerðar á deiliskipulagi, sérstaklega við einbýlishúsin.

Helstu áherslur

- Byggingarskilmálar og skilmálar um bílastæði úr eldra deiliskipulagi sem fellt er úr gildi eru yfirfærðir í nýja skilmála hverfisskipulags.
- Byggingarreitir á lóðum eru stækkaðir.
- Heimild er gefin fyrir viðbótarhæð á fjölbýlishús ef lyftu er komið fyrir samhliða. Heimildin er háð samþykki meðlóðarhafa.
- Viðbótarbyggingarheimildir eru gefnar fyrir viðbyggingar. Heimildin er háð samþykki meðlóðarhafa.
- Heimilað verður að byggja sorpskýli, hjólaskýli og smáhýsi á lóð.
- Heimild er gefin fyrir aukaíbúð í sérbýlishúsum.
- Heimilað verður að stunda atvinnustarfsemi innan íbúðar.

- Fjöldi bílastæða á lóð er skilgreindur í skilmálum.
- Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir, gróður og meðhöndlun úrgangs innan lóðar.
- Í leiðbeiningum hverfisskipulags er að finna nánari 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.

Hverfisskipulagsuppráttur fyrir skilmálaeiningu 7.3.6



Skilmálaeining-7.3.6



Stækkuð mynd af hverfisskipulagsupprætti fyrir skilmálaeiningu 7.3.6. Sé munur á uppráttum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisskipulagsupprætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsupprátturinn aftast í bókinni.

Skilmálaeining 7.3.6

Loftmynd sem sýnir hvar skilmálaeiningin er í hverfinu.



YFIRLIT

	SAMFÉLAG				
	1. Starfsemi	7			
	2. Húsagerðir	7			
	3. Verslun og þjónusta	7			
	4. Fjölgun íbúða	7			
	5. Lýðheilsa	7			
	MANNVIRKI				
	6. Yfirfærðar byggingarheimildir	8			
	8. Nýbyggingar	14			
	9. Aðrar byggingar á lóð	14			
	10. Byggingarreitir og gjöld	14			
	11. Svalir og svalalokanir	15			
	12. Þakgerð og frágangur þaks	15			
	13. Útlitsbreytingar og viðhald	15			
	14. Kjallari	15			
	15. Niðurrif	16			
	16. Tæknibúnaður	16			
	17. Ósamþykktar framkvæmdir	16			
	GÆÐI BYGGÐAR				
	18. Lóðamörk	17			
	19. Útfærsla lóða	17			
	20. Almenningsrými	18			
	21. Borgarbúskapur	18			
	22. Ljósvist	18			
	23. Hljóðvist	18			
	24. Loftgæði	18			
	25. Kvaðir	19			
	ORKA OG AUÐLINDIR				
	26. Meðhöndlun úrgangs	19			
	27. Rafhleðslustæði	19			
	28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur	20			
	VISTKERFI OG MINJAR				
	29. Blágrænar ofanvatnslausnir	20			
	30. Verndarákvæði	20			
	31. Fornleifar	20			
	32. Náttúrusérkenni	21			
	SAMGÖNGUR				
	33. Almenningsamgöngur	21			
	34. Samgöngustefna	21			
	35. Götur, stígar og gangstéttir	21			
	36. Bílastæði og innkeyrslur	21			
	37. Sameiginleg bílageymsla	22			
	38. Hjólastæði	22			
	NÁTTÚRUVÁ				
	39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir	23			
	40. Vindafar	23			



SAMFÉLAG

1. Starfsemi

- Landnotkun er íbúðarbyggð skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030. Þar er fyrst og fremst gert ráð fyrir íbúðarhúsnæði og nærþjónustu sem því tengist, auk annarrar umfangslíttillar starfsemi.
- Innan íbúðarbyggðar er ekki heimiluð mengandi starfsemi sem krefst starfsleyfis frá Umhverfisstofnun eða heilbrigðisnefnd, skv. reglugerð 550/2018 um losun frá atvinnurekstri og mengunarvarnaeftirlit.
- Starfsemi skal falla vel að íbúðarbyggð og má ekki valda ónæði, hávaða eða lykt eða vera lýti á hverfinu.
- Afla skal tilskilinna leyfa fyrir starfsemi sem skv. lögum og reglugerðum er leyfisskyld.
- 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.
- Gististarfsemi er ekki heimiluð, nema heimagisting til 90 daga í flokki I.
- Heimilað er húsnæði fyrir fatlað fólk sem nýtur stuðnings starfsmanna allan sólarhringinn. Áhrif á aðliggjandi lóðir skal vera í lágmarki og umfang starfseminnar ekki umfram það sem búast má við af nýbýli í þéttbýli. Starfsemin má ekki krefjast öryggisgæslu lögreglu.

Sjá leiðbeiningar

- Starfsemi í íbúðabyggð

2. Húsagerðir

Skógarás 8–20 (sléttar tölur)

- Einbýlishús með innbyggðum bílskúr. 7 íbúðir. Aukaíbúðir eru heimilar.

Skógarás 19–23 (oddatölur)

- Einbýlishús með innbyggðum bílskúr. 3 íbúðir.
- Aukaíbúðir eru heimilar.

Skógarás 1–17 (oddatölur) og Skógarás 2–6 (sléttar tölur)

- Fjölbýlishús. Hvert hús er þrír stigagangar. Samtals 70 íbúðir.
- Heimilt að fjölga íbúðum með ofanábyggingum og viðbótaríbúðum á jarðhæðum/kjöllurum fjölbýlishúsa, sbr. skilmálaliði um fjölgun íbúða og viðbótarbyggingarheimildir.

Viðarás 1–7 (oddatölur)

- Raðhús á tveimur hæðum með innbyggðum bílskúr, 4 íbúðir.
- Aukaíbúðir eru heimilar.

Sjá leiðbeiningar

- Fjölgun íbúða

3. Verslun og þjónusta

- Í skilmálaeiningunni er ekki skilgreint verslunar- eða þjónustuhúsnæði.

4. Fjölgun íbúða

- Heimilt er að fjölga íbúðum innan skilmálaeiningarinnar með því að byggja eina hæð ofan á fjölbýlishús um leið og lyftum er komið fyrir til að bæta aðgengi, sbr. ákvæði í skilmálalið um viðbótarbyggingarheimildir. Heimilt er að útbúa nýjar íbúðir á jarðhæðum eða í kjöllurum fjölbýlishúsa, þar sem aðstæður leyfa. Nýjar íbúðir í fjölbýlishúsum skulu vera séríbúðir.
- Nýjar íbúðir skulu vera fjölbreytilegar að stærð. Engin ein íbúðagerð 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

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



MANNVIRKI

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.
- 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 skilmálaeinguna, 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** – útlístaun á yfirfærðum heimildum. Útskýringar eru birtar fyrir aftan töflu
- H **Heimild** – deiliskipulag sem felld er úr gildi þaðan sem byggingarmagn yfirfærlist
- B **Brúttóflatarmál** (m²) núverandi byggingar
- Ó **Ónýtt byggingarmagn** (m²) sem yfirfærlist úr eldra deiliskipulagi

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Skógarás 1 · 3 · 5	2435 m ²	M	H11,13	2435 m ²	0 m ²
Skógarás 2 · 4 · 6	2362 m ²	M	H11,13	2362 m ²	0 m ²
Skógarás 7 · 9 · 11	2160 m ²	M	H11,13,57	2160 m ²	0 m ²
Skógarás 8	180 m ²	AB	H11,13	158 m ²	22 m ²
Skógarás 10	180 m ²	AB	H11,13	279 m ²	-99 m ²
Skógarás 12	180 m ²	AB		235 m ²	-55 m ²
Skógarás 13 · 15 · 17	2961 m ²	M	H11,13,57	2961 m ²	0 m ²
Skógarás 14	180 m ²	AB	H11,13,2	224 m ²	-44 m ²
Skógarás 16	180 m ²	AB	H11,13	268 m ²	-88 m ²
Skógarás 18	180 m ²	AB	H11,13	250 m ²	-70 m ²
Skógarás 19	290 m ²	AA	H11,13,37	204 m ²	86 m ²
Skógarás 20	180 m ²	AB	H11,59,62	301 m ²	-121 m ²
Skógarás 21	290 m ²	AA	H11,13	282 m ²	8 m ²
Skógarás 23	290 m ²	AA	H11,13	282 m ²	8 m ²
Viðarás 1	262 m ²	Y	H11,13,50	207 m ²	55 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Viðarás 3	262 m ²	Y	H11,13,50	224 m ²	38 m ²
Viðarás 5	262 m ²	Y	H11,13,50	206 m ²	56 m ²
Viðarás 7	262 m ²	Y	H11,13,50	227 m ²	35 m ²

AA

Skógarás 19 · 21 · 23

Einbýlishús á tveimur hæðum með innbyggðri bílgeymslu

-Húsgerð E-2, samkvæmt eldra deiliskipulagi.

Grunnflötur	140 m ²
Efri hæð	140 m ²
Heimilt er að byggja léttbyggða byggingu utan byggingarreits	10 m ²
Hámarksbyggingarmagn lóðar samtals	290 m ²

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

-Tveggja hæða.

-Hæsti punktur mænis má hvergi fara yfir 7,05 metra miðað við hæð á inngangsplötu.

-Kjallari er leyfilegur þar sem landhalli og jarðvegsdýpi gefur eðlilegt tilefni til.

ÞAKGERÐ

-Mænisþak með þakhalla á bilinu 14–20 gráður. Mænisstefna kemur fram á mælibleði.

ANNAÐ

- Heimilt er að gera ráð fyrir aukaíbúð í húsinu að grunnfleti allt að 60 m². Aukaíbúðir skulu vera annað tveggja, óskiptur eignarhluti úr sameign eða háðar kvöð um forkaupsrétt eiganda aðalíbúðar.
- Ónýttar byggingarheimildir skýrast af því að hús er byggt á einni hæð en leyfi er fyrir tveggja hæða húsum.

AB

Skógarás 8 · 10 · 12 · 14 · 16 · 18 · 20

Einbýlishús með innbyggðri bílgeymslu

- Húsagerð E-1, samkvæmt eldra deiliskipulagi

Grunnflötur	170 m ²
Heimilt er að byggja léttbyggða byggingu utan byggingarreits	10 m ²
Hámarksbyggingarmagn lóðar samtals	180 m ²

HÆÐIR HÚSA OG HÆDAFJÖLDI

- Einnar hæðar.
- Hæsti punktur mænis má hvergi fara yfir 4,55 m miðað við hæð á inngangsplötu.
- Kjallari er leyfilegur þar sem landhalli og jarðvegsdýpi gefur eðlilegt tilefni til.

ÞAKGERÐ

- Mænisþak með þakhalla á bilinu 14–20 gráður. Mænisstefna kemur fram á mæliblaði.

ANNAÐ

- Heimilt er að gera ráð fyrir aukaíbúð í húsinu að grunnfleti allt að 60 m². Aukaíbúðir skulu vera annað tveggja, óskiptur eignarhluti úr sameign eða háðar kvöð um forkaupsrétt eiganda aðalíbúðar.

- Ónýttar byggingarheimildir skýrast yfirleitt af því að hús er byggt á einni hæð en leyfi er fyrir tveggja hæða húsum.
- Umfram byggingarmagn skýrist yfirleitt af kjallara.

M

Skógarás 1 · 2 · 3 · 4 · 5 · 6 · 7 · 9 · 11 · 13 · 15 · 17

Fjölbýlishús á tveimur til þremur hæðum.

HÆÐIR HÚSA OG HÆDAFJÖLDI

- Tveggja til þriggja hæða.
- Kjallari er heimilaður þar sem aðstæður leyfa.
- Hæsti punktur mænis í bifreiðageymslum má hvergi fara yfir 3,7 metra miðað við hæð á gólfi bifreiðageymslu.

ÞAKGERÐ

- Mænisþak með þakhalla á bilinu 14–20 gráður og mænir skal vera yfir miðju húsi. Stefna mænis kemur fram á mæliblaði.
- Bílgeymslur með mænisþaki, þakhalli skal vera á bilinu 14–20 gráður. Stefna mænis kemur fram á mæliblaði.

ANNAÐ

- Í upphaflegu skipulagi eru heimilaðar heildarstærðir ekki skilgreindar. Að teknu tilliti til aðstæðna er heimilað byggingarmagn miðað við grunnástand lóðar 2017, sbr. samþykkt aðaluppdrætti.
- Í skipulagi eru skilgreindar fjórar húsgerðir fjölbýlishúsa (F-1 til F-4).
- Hvert fjölbýlishús er með þrjú stigahús.
- Fjöldi bifreiðageymslna svarar til um 60 % af fjölda íbúða. Bifreiðageymslur skulu vera sambyggðar, sbr. mæliblað.



Viðarás 1 · 3 · 5 · 7

Raðhús á tveimur hæðum með innbyggðri bílgeymslu

- Húsagerð R-1, samkvæmt eldra deiliskipulagi

Grunnflötur	120 m ²
Efri hæð	120 m ²
Heimilt er að fara með bílskúr þrjá metra út fyrir byggingarreit (3mx4m)	12 m ²
Heimilt er að byggja léttbyggða byggingu utan byggingarreits.	10 m ²
Hámarksbyggingarmagn lóðar samtals	262 m ²

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

- Tveggja hæða.
- Mesta mænishæð 7,4 metrar frá gólfi inngangshæðar.
- Kjallari er leyfilegur þar sem landhalli og jarðvegisdýpi gefur eðlilegt tilfni til.

ÞAKGERÐ

- Mænisþak með þakhalla á bilinu 14–20 gráður.

ANNAD

- Bílgeymsla skal vera innbyggð. Heimilt er að fara með bílgeymslu út fyrir byggingarreit allt að þrjá metra þar sem aðstæður leyfa.
- Óheimilt er að gera ráð fyrir aukaíbúð í húsinu.
- Ónýttar byggingarheimildir í húsgerð R-1 skýrast yfirleitt af því að hús er byggt á einni hæð eða einni og hálfri hæð en leyfi er fyrir tveggja hæða húsum.

HEIMILDALISTI FYRIR SKILMÁLAEININGU 73.6

H11	Suður-Selás, Heildarskipulag	1. mar 1983
H13	Suður-Selás, Suður-Selás	10. okt 1984
H2	Árbær – Selás, Skipulagsuppráttur af íbúðarhverfi í Selási,	21. ágú 1970
H37	Suður-Selás, Skógarás 19	29. jún 1993
H50	Suður-Selás, Viðarás 1-7	22. júl 1997
H53	Suður-Selás, Skógarás 10-12	28. apr 1998
H56	Suður-Selás, Skógarás 12	11. maí 1999
H57	Suður-Selás, Skógarás 7-11 og 13-17	12. des 1999
H59	Suður-Selás, Skógarás 20	22. sep 2004
H62	Suður-Selás, Skógarás 20	15. ágú 2008

7. Viðbótarbyggingarheimildir

- Í töflunni að aftan eru birtar viðbótarbyggingarheimildir fyrir viðbyggingar og ofanábyggingar við þegar byggð hús í skilmálaeiningunni. 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. skilmálið að framan um yfirfærðar byggingarheimildir.
- Við hönnun og útfæslu ofaná- og viðbyggingar skal huga að skuggavarpi á helstu íverusvæði á lóð og nágrenni, svo sem útirými í mikilli notkun, svalir og/eða palla.
- Viðbygging skal 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 húsaferð.
- Viðbyggingar/ofanábyggingar eiga að 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.
- Ítöflunniðaftan er birtar upplýsingar um hámarksviðbótarbyggingarheimild, nýtt hámarks 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 stærra en 40 m² á einni hæð, nema annað sé tekið fram. Sjá nánar í töflu fyrir neðan.
- Þakgerð viðbyggingar skal taka mið af þaki aðalbyggingar.

PARHÚS OG RAÐHÚS

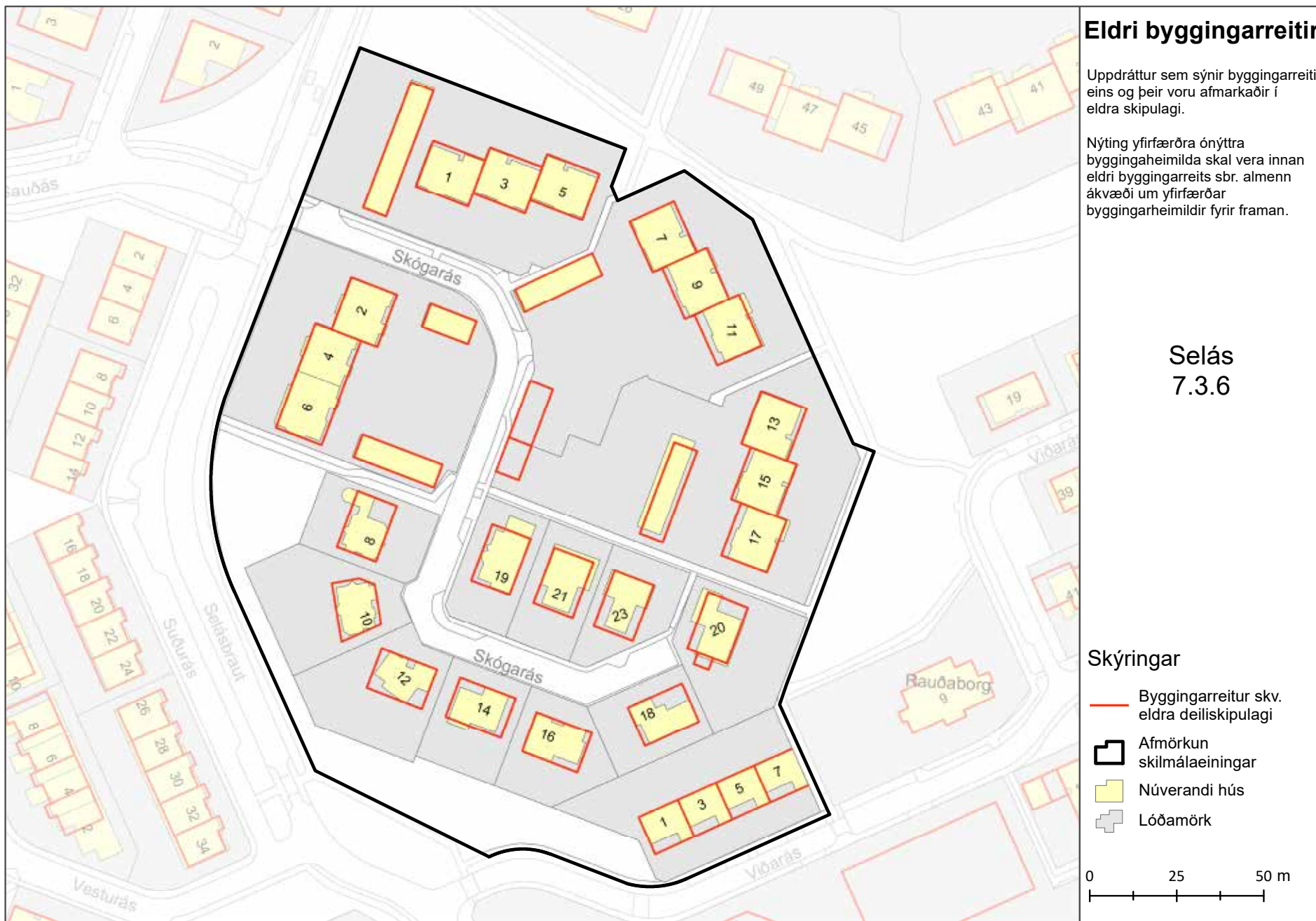
- Heimilt er að byggja viðbyggingar við öll raðhús/parhús í skilmálaeiningunni og má viðbygging hvorrar séreignar ekki vera stærra en 20 m² á einni hæð, nema annað sé tekið fram. Sjá nánar í töflu fyrir neðan.
- Þakgerð viðbyggingar skal taka mið af þaki aðalbyggingar.
- Fyrir samliggjandi eða samtengd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

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

- Einbýlishús
- Parhús og raðhús
- 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 byggingareitur
A	Aðalbyggingareitur

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
A undefined				335	51		
A undefined				335	51		
A undefined				335	51		
Skógarás 1 ·3 ·5	3563	2435	0.68	1005	151	1.00	3591
T Skógarás 10	1074	180	0.16	40	6	0.21	226
T Skógarás 12	1067	180	0.16	40	6	0.21	226
A undefined				335	51		
A undefined				335	51		
A undefined				335	51		
Skógarás 13 ·15 ·17	4158	2961	0.71	1005	151	0.99	4117
T Skógarás 14	733	180	0.24	40	6	0.30	226
T Skógarás 16	761	180	0.23	40	6	0.29	226
T Skógarás 18	661	180	0.27	40	6	0.34	226

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
T Skógarás 19	700	290	0.41	40	6	0.48	336
A undefined				345	52		
A undefined				330	50		
A undefined				365	55		
Skógarás 2 ·4 ·6	3803	2362	0.62	1040	156	0.93	3558
T Skógarás 20	1089	180	0.16	40	6	0.20	226
T Skógarás 21	703	290	0.41	40	6	0.47	336
T Skógarás 23	678	290	0.42	40	6	0.49	336
A undefined				335	51		
A undefined				335	51		
A undefined				335	51		
Skógarás 7 ·9 ·11	4001	2160	0.53	1005	151	0.82	3316
T Skógarás 8	767	180	0.23	40	6	0.29	226
T Viðarás 1 ·3 ·5 ·7	1862	1048	0.56	80	12	0.61	1140

8. Nýbyggingar

– Innan skilmálaeiningarinnar eru ekki skilgreindar nýbyggingar.

9. Aðrar byggingar á lóð

SORPSKÝLI

– Heimilt er að byggja sorpskýli á lóð sem þurfa þó að vera innan skilgreinds byggingarreits. Fylgja skal leiðbeiningum og skilmálum hverfisskipulags um meðhöndlun úrgangs.

– Einungis er heimilt að byggja eitt sorpskýli á hverri lóð og reiknast það ekki inn í nýtingarhlutfall lóðar.

HJÓLASKÝLI

- Heimilt er að byggja hjólaskýli á lóð sem þurfa þó að vera innan skilgreinds byggingarreits.
- Einungis er heimilt að byggja eitt hjólaskýli á hverri lóð og reiknast það ekki inn í nýtingarhlutfall lóðar.

SMÁHÝSI

- Heimilt er að byggja stakstæð smáhýsi á lóð sem þurfa þó að vera innan skilgreinds byggingarreits. Smáhýsi á lóð mega vera garðskúrar, garðskálar o.þ.h. Stakstæð smáhýsi mega að hámarki vera 15 m² hvert og mesta hæð þeirra 2,5 metrar frá yfirborði lóðar og upp á efstu brún þaks, skv. byggingarreglugerð 2012, gr. 2.3.5.
- 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 stigahús, 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.

BUNDIN BYGGINGARLÍNA

- Bundin byggingarlína kemur fram á hverfisskipulagsupprætti sem heil rauð lína. Bundin byggingarlína er notuð þar sem halda skal í húsalínur og götumyndir, t.d. vegna hverfisverndar eða annarra skipulagssjónarmiða. Skilyrt er að minnst 50% þeirrar húshliðar sem snýr að bundinni byggingarlínu skuli liggja að línunni. Leitast skal við að brjóta upp húshlið sem snýr að bundinni byggingarlínu, t.d. með inndrætti, uppbroti og/eða efnisvali.

GJÖLD FYRIR BYGGINGARHEIMILDIR

- Greiða þarf gatnagerðargjöld fyrir viðbótarfermetra sem samþykkt er að byggja á grundvelli þessa hverfaskipulags skv. lögum nr. 153/2007 um gatnagerðargjöld og samþykktar um gatnagerðargjöld í Reykjavík 725/2007. Þá skal greiða innviðagjöld þegar aukinn byggingarréttur er umfram 1000 m² skv. samkomulagi sem gert er milli byggingarréttarhafa og Reykjavíkurborgar í samræmi við samningsmarkmið Reykjavíkurborgar. Ganga skal frá slíku samkomulagi áður en byggingarleyfi er gefið út.
- Sjá upplýsingar um gatnagerðargjöld.

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

- Þakefni og tæknilegur frágangur þaks er frjáls. Heimilt er að tækniþúnaður fari 1,5 metra upp fyrir gefnar hámarkshæðir á þakfleti, sbr. skilmáalið um tækniþúnað.
- Þakgerð skv. yfirfærðum byggingarheimildum kemur fram í skilmála um yfirfærðar byggingarheimildir.
- Þar sem heimild er til viðbygginga, ofanábygginga og/eða nýbygginga koma upplýsingar um þakgerð fram í skilmála um viðbótarbyggingarheimildir.
- 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. Verði fallist á byggingarleyfisumsókn mun hámarksbyggingarmagn lóðar aukast til samræmis við stærð kjallara, sbr. 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Sjá leiðbeiningar

- Fjölgun íbúða

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 skipulagsyfirlöndum. 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. Verði fallist á byggingarleyfisumsókn mun hámarksbyggingarmagn lóðar aukast til samræmis, sbr. 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.



GÆÐI BYGGÐAR

18. Lóðamörk

- Lóðarmörk 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 inn 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 aðalupprætti. Þarskalsýna 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.

DVALAR- OG LEIKSVÆÐI

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

GRÓÐUR Á OPNUM SVÆÐUM

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

Sjá leiðbeiningar

- Almenningsrými

21. Borgarbúskapur

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

Sjá leiðbeiningar

- Borgarbúskapur

22. Ljósvisst

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

Sjá leiðbeiningar

- Ljósvisst

23. Hljóðvisst

- 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



ORKA OG AUÐLINDIR

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 endurvinnslu efni 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 úrgangslausrir 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.

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 úrgangslausrir við íbúðarhúsnæði sem umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar hefur gefið út.

- Tilgangur heimildarinnar er að gera flokkun endurvinnslu efna 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 lagnaleiðir og inntök koma fram á útgefnum mæliblöðum.



VISTKERFI OG MINJAR

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 skipulagsyfirkönd 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 Borgarluta 7 – Árbær, skýrsla nr. 183. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2017.
- Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

31. Fornleifar

- Engar fornleifar eru skráðar innan skilmálaeiningarinnar.

- Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarluta 7 – Árbær, skýrsla nr. 183. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2017.
- Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

32. Náttúrusérkenni

- Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.



SAMGÖNGUR

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.
- 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 hliðargötu og innkeyrslur skulu einnig vera samræmdar og með sem minnstum hindrunum þannig að allir geti ferðast um óháð hreyfigetu.

- Götugögn skulu almennt staðsett á millisvæði/götugagnasvæði sem skilur að götu/hjólastíg og gangstétt eða uppi við húsvegg eða lóðamörk. Á götugagnasvæði eru einnig staðsettar blágrænar ofanvatnslausnir, ljósastaurar og götutré.
- Fjölga skal götutrjám og öðrum gróðri við borgargötu.
- Taka skal mið af hönnunarleiðbeiningum fyrir reiðhjól, leiðbeiningum um gönguþveranir, hönnunarleiðbeiningum um biðstöðvar Strætó bs. og leiðbeiningum hverfisskipulags um borgargötu.

Sjá leiðbeiningar

➤ Borgargötu

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
Skógarás 1	0	29	29	Skógarás 19	0	2	2
Skógarás 7	0	29	29	Skógarás 21	0	2	2
Skógarás 13	0	39	39	Skógarás 23	0	2	2
Skógarás 2	0	26	26	Skógarás 18	0	2	2
Skógarás 8	0	2	2	Skógarás 20	0	2	2
Skógarás 10	0	2	2	Viðarás	0	8	8
Skógarás 14	0	2	2	Skógarás 12	0	2	2
Skógarás 16	0	2	2				

- Bílastæði fyrir hreyfihamlaða, sjá ákvæði gildandi byggingarreglugerðar.

- Innkeyrslur á lóðir eru óbreyttar. Þó er heimilt að breyta innkeyrslum þar sem nýir byggingarreitir koma til nýtingar.
- Óheimilt er að fjölga bílastæðum innan lóðar vegna starfsemi í íbúðum.
- Óheimilt er að fjölga bílastæðum innan lóðar vegna aukaíbúðar í par-, rað- og sérbýlishúsum.
- Ekki er gerð krafa um að bílastæðum sé fjölgað innan lóðar vegna nýrra íbúða í fjöleignarhúsi (séríbúða) en heimilt er að fjölga bílastæðum um að hámarki eitt fyrir hverja nýja íbúð, ef aðstæður leyfa. Fjöldi bílastæða á lóð má þó aldrei verða meiri en sem nemur einu stæði fyrir hverja íbúð. Ný bílastæði skulu vera í beinum tengslum við bílastæði sem fyrir eru. Ekki er heimilt að fjölga innkeyrslum að lóðinni.

37. Sameiginleg bílageymsla

- Ekki heimilað.

38. Hjólastæði

- Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á lóð.



NÁTTÚRUVÁ

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.

Deiliskipulög 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.



7.3.7

Viðarás, Þingás og Þverás

Um skilmálaeiningu

Í skilmálaeiningu 7.3.7 er eingöngu íbúðabyggð. Engin þjónusta er innan hennar. Skilmálaeiningin er austast í hverfinu og liggur sunnan og neðan við Selásinn. Fyrir norðan og austan eininguna eru Suðurlandsvegur og Breiðholtsbraut. Aðkoma er frá Selásbraut inn á Viðarás, Þingás og Þverás en þessar götur eru skeifur sem liggja um skilmálaeininguna og tengjast Selásbraut aftur. Aðrar götur eru botnlangagötur. Íbúðabyggðin nær til raðhúsa og einbýlishúsa. Nokkur leik- og dvalarsvæði eru innan skilmálaeiningarinnar. Hún byggðist upp á níunda og tíunda áratug síðustu aldar. Allmargar breytingar hafa verið gerðar á deiliskipulagi er varða lóðastækkanir og minni háttar breytingar.

Helstu áherslur

- Byggingarskilmálar og skilmálar um bílastæði úr eldra deiliskipulagi sem fellt er úr gildi eru yfirfærðir í nýja skilmála hverfisskipulags.
- Byggingarreitir á lóðum eru stækkaðir.
- Viðbótarbyggingarheimildir eru gefnar fyrir viðbyggingar.
- Heimilað verður að byggja sorpskýli, hjólaskýli og smáhýsi á lóð.
- Heimilað verður að taka í notkun rými í kjöllumur.
- Heimild er gefin fyrir aukaíbúð í sérbýlishúsum.
- Heimilað verður að stunda atvinnustarfsemi innan íbúðar.
- Fjöldi bílastæða á lóð er skilgreindur í skilmálum.
- Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir, gróður og

meðhöndlun úrgangs innan lóðar.

- Í leiðbeiningum hverfisskipulags er að finna nánari 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.

Hverfisskipulagsuppráttur fyrir skilmálaeiningu 7.3.7



Skilmálaeining-7.3.7


Stækkuð mynd af hverfisskipulagsupprætti fyrir skilmálaeiningu 7.3.7. Sé munur á uppráttum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisskipulagsupprætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsupprátturinn aftast í bókinni.

Skilmálaeining 7.3.7

Loftmynd sem sýnir hvar skilmálaeiningin er í hverfinu.



YFIRLIT

	SAMFÉLAG				
	1. Starfsemi	7			
	2. Húsagerðir	7			
	3. Verslun og þjónusta	7			
	4. Fjölgun íbúða	7			
	5. Lýðheilsa	7			
	MANNVIRKI				
	6. Yfirfærðar byggingarheimildir	8			
	8. Nýbyggingar	14			
	9. Aðrar byggingar á lóð	14			
	10. Byggingarreitir og gjöld	14			
	11. Svalir og svalalokanir	15			
	12. Þakgerð og frágangur þaks	15			
	13. Útlitsbreytingar og viðhald	15			
	14. Kjallari	15			
	15. Niðurrif	16			
	16. Tæknibúnaður	16			
	17. Ósamþykktar framkvæmdir	16			
	GÆÐI BYGGÐAR				
	18. Lóðamörk	17			
	19. Útfærsla lóða	17			
	20. Almenningsrými	18			
	21. Borgarbúskapur	18			
	22. Ljósvist	18			
	23. Hljóðvist	18			
	24. Loftgæði	18			
	25. Kvaðir	19			
	ORKA OG AUÐLINDIR				
	26. Meðhöndlun úrgangs	19			
	27. Rafhleðslustæði	19			
	28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur	20			
	VISTKERFI OG MINJAR				
	29. Blágrænar ofanvatnslausnir	20			
	30. Verndarákvæði	20			
	31. Fornleifar	20			
	32. Náttúrusérkenni	21			
	SAMGÖNGUR				
	33. Almenningsamgöngur	21			
	34. Samgöngustefna	21			
	35. Götur, stígar og gangstéttir	21			
	36. Bílastæði og innkeyrslur	21			
	37. Sameiginleg bílageymsla	22			
	38. Hjólastæði	22			
	NÁTTÚRUVÁ				
	39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir	23			
	40. Vindafar	23			



SAMFÉLAG

1. Starfsemi

- Landnotkun er íbúðarbyggð skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030. Þar er fyrst og fremst gert ráð fyrir íbúðarhúsnæði og nærþjónustu sem því tengist, auk annarrar umfangslíttillar starfsemi.
- Innan íbúðarbyggðar er ekki heimiluð mengandi starfsemi sem krefst starfsleyfis frá Umhverfisstofnun eða heilbrigðisnefnd, skv. reglugerð 550/2018 um losun frá atvinnurekstri og mengunarvarnaeftirlit.
- Starfsemi skal falla vel að íbúðarbyggð og má ekki valda ónæði, hávaða eða lykt eða vera lýti á hverfinu.
- Afla skal tilskilinna leyfa fyrir starfsemi sem skv. lögum og reglugerðum er leyfisskyld.
- 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.
- Gististarfsemi er ekki heimiluð, nema heimagisting til 90 daga í flokki I.
- Heimilað er húsnæði fyrir fatlað fólk sem nýtur stuðnings starfsmanna allan sólarhringinn. Áhrif á aðliggjandi lóðir skal vera í lágmarki og umfang starfseminnar ekki umfram það sem búast má við af nýbýli í þéttbýli. Starfsemin má ekki krefjast öryggisgæslu lögreglu.

Sjá leiðbeiningar

- **Starfsemi í íbúðabyggð**

2. Húsagerðir

- Sérbýlishús, raðhús, parhús og keðjuhús. Ein og tvær hæðir. Aukaíbúðir heimilaðar.

Sjá leiðbeiningar

- **Fjölgun íbúða**

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 sérbýlishúsi, allt að 50 m². Aðalíbúð og aukaíbúð skulu tilheyra sama matshluta og vera í einni eigu.
- Við breytingar þarf að fylgja ákvæðum gildandi byggingarreglugerðar og leiðbeiningum hverfisskipulags um fjölgun íbúða.
- Samráð skal haft við Veitur ohf. um tengingu aukaíbúða 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 almenningstrýmum, sbr. skilmálalið um almenningstrými. Við hönnun og útfærslu almenningstrýma þarf að huga að þörfum allra, sérstaklega barna og ungmenna.
- 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.



MANNVIRKI

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.
- 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 **Yfurfært byggingarmagn** (m²) úr eldra deiliskipulagi
- Ú **Útskýring** – útlísta á yfurfærðum heimildum. Útskýringar eru birtar fyrir aftan töflu
- H **Heimild** – deiliskipulag sem felld er úr gildi þaðan sem byggingarmagn yfurfærast
- B **Brúttóflatarmál** (m²) núverandi byggingar
- Ó **Ónýtt byggingarmagn** (m²) sem yfurfærast úr eldra deiliskipulagi

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Viðarás 10	180 m ²	T	H11,13	190 m ²	-10 m ²
Viðarás 12	180 m ²	T	H11,13	212 m ²	-32 m ²
Viðarás 14	180 m ²	T	H11,13	229 m ²	-49 m ²
Viðarás 16	180 m ²	T	H11,13	206 m ²	-26 m ²
Viðarás 18	180 m ²	T	H11,13	218 m ²	-38 m ²
Viðarás 19	370 m ²	U	H11,13,49	276 m ²	94 m ²
Viðarás 20	180 m ²	T	H11,13	193 m ²	-13 m ²
Viðarás 21	370 m ²	U	H11,13	366 m ²	4 m ²
Viðarás 22	180 m ²	T	H11,13,41	202 m ²	-22 m ²
Viðarás 23	370 m ²	U	H11,13,49	299 m ²	71 m ²
Viðarás 24	180 m ²	T	H11	179 m ²	1 m ²
Viðarás 25	370 m ²	U	H11,13,49	366 m ²	4 m ²
Viðarás 26	180 m ²	T	H11	223 m ²	-43 m ²
Viðarás 27	370 m ²	U	H11,13,49	275 m ²	95 m ²
Viðarás 28	180 m ²	T	H11	208 m ²	-28 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Viðarás 29	370 m ²	U	H11,13,49	370 m ²	0 m ²
Viðarás 30	180 m ²	T	H11	197 m ²	-17 m ²
Viðarás 31	370 m ²	U	H11,13,49	376 m ²	-6 m ²
Viðarás 33	370 m ²	U	H11,13,49	386 m ²	-16 m ²
Viðarás 35	370 m ²	U	H11,13,49	376 m ²	-6 m ²
Viðarás 37	370 m ²	U	H11,13,49	386 m ²	-16 m ²
Viðarás 39	370 m ²	U	H11,13,49	386 m ²	-16 m ²
Viðarás 41	262 m ²	X	H11,13	170 m ²	92 m ²
Viðarás 43	262 m ²	X	H11,13	170 m ²	92 m ²
Viðarás 45	262 m ²	X	H11,13	170 m ²	92 m ²
Viðarás 47	262 m ²	X	H11,13	170 m ²	92 m ²
Viðarás 49	262 m ²	X	H11,13,30	161 m ²	101 m ²
Viðarás 51	262 m ²	X	H11,13,30	161 m ²	101 m ²
Viðarás 53	262 m ²	X	H11,13,30	161 m ²	101 m ²
Viðarás 55	262 m ²	X	H11,13,30	161 m ²	101 m ²
Viðarás 57	262 m ²	X	H11,13,30	161 m ²	101 m ²
Viðarás 57	262 m ²	X	H11,13,30	161 m ²	101 m ²
Viðarás 59	168 m ²	W	H11,13,55	173 m ²	-5 m ²
Viðarás 61	168 m ²	W	H11,13,55	173 m ²	-5 m ²
Viðarás 63	168 m ²	W	H11,13,55	173 m ²	-5 m ²
Viðarás 65	168 m ²	W	H11,13	173 m ²	-5 m ²
Viðarás 67	168 m ²	W	H11,13	172 m ²	-4 m ²
Viðarás 69	168 m ²	W	H11,13	173 m ²	-5 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Viðarás 71	168 m ²	W	H11,13	160 m ²	8 m ²
Viðarás 73	168 m ²	W	H11,13	160 m ²	8 m ²
Viðarás 75	168 m ²	W	H11,13,27	168 m ²	0 m ²
Viðarás 77	168 m ²	W	H11,13,27	168 m ²	0 m ²
Viðarás 79	168 m ²	W	H11,13,27	168 m ²	0 m ²
Viðarás 81	168 m ²	W		166 m ²	2 m ²
Viðarás 83	168 m ²	W	H11,13,27	166 m ²	2 m ²
Viðarás 85	168 m ²	W	H11,13,27	166 m ²	2 m ²
Viðarás 87	168 m ²	W	H11,13,27	166 m ²	2 m ²
Viðarás 89	168 m ²	W	H11,13,27	166 m ²	2 m ²
Viðarás 91	218 m ²	V	H11,22	142 m ²	76 m ²
Viðarás 93	218 m ²	V	H11,22	142 m ²	76 m ²
Viðarás 95	218 m ²	V	H11,22	142 m ²	76 m ²
Viðarás 97	218 m ²	V	H11,22	142 m ²	76 m ²
Viðarás 99	218 m ²	V	H11,22	142 m ²	76 m ²
Viðarás 101	218 m ²	V	H11,22	142 m ²	76 m ²
Þingás 1	180 m ²	T	H11	222 m ²	-42 m ²
Þingás 2	225 m ²	S	H11	267 m ²	-42 m ²
Þingás 3	180 m ²	T	H11	202 m ²	-22 m ²
Þingás 4	225 m ²	S	H11	217 m ²	8 m ²
Þingás 5	180 m ²	T	H11	183 m ²	-3 m ²
Þingás 6	225 m ²	S	H11	265 m ²	-40 m ²
Þingás 7	180 m ²	T	H11	181 m ²	-1 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Þingás 8	225 m ²	S	H11,20	227 m ²	-2 m ²
Þingás 9	180 m ²	T	H11	181 m ²	-1 m ²
Þingás 10	225 m ²	S	H11	198 m ²	27 m ²
Þingás 11	180 m ²	T	H11	163 m ²	17 m ²
Þingás 12	218 m ²	V	H11	155 m ²	63 m ²
Þingás 13	180 m ²	T	H11	189 m ²	-9 m ²
Þingás 14	218 m ²	V	H11	155 m ²	63 m ²
Þingás 15	180 m ²	T	H11	184 m ²	-4 m ²
Þingás 16	218 m ²	V	H11	155 m ²	63 m ²
Þingás 17	180 m ²	T	H11	225 m ²	-45 m ²
Þingás 18	225 m ²	S	H11	303 m ²	-78 m ²
Þingás 19	180 m ²	T	H11	184 m ²	-4 m ²
Þingás 20	225 m ²	S	H11	294 m ²	-69 m ²
Þingás 21	180 m ²	T	H11	182 m ²	-2 m ²
Þingás 22	225 m ²	S	H11	214 m ²	11 m ²
Þingás 23	180 m ²	T	H11	203 m ²	-23 m ²
Þingás 24	225 m ²	S	H11	212 m ²	13 m ²
Þingás 25	180 m ²	T	H11	219 m ²	-39 m ²
Þingás 26	225 m ²	S	H11	214 m ²	11 m ²
Þingás 27	180 m ²	T	H11	180 m ²	0 m ²
Þingás 28	225 m ²	S	H11	212 m ²	13 m ²
Þingás 29	180 m ²	T	H11	191 m ²	-11 m ²
Þingás 30	225 m ²	S	H11	219 m ²	6 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó	Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Pingás 31	180 m ²	T	H11	184 m ²	-4 m ²	Pingás 61	218 m ²	V	H11	155 m ²	63 m ²
Pingás 32	225 m ²	S	H11	229 m ²	-4 m ²	Pverás 1	225 m ²	S	H11	343 m ²	-118 m ²
Pingás 33	180 m ²	T	H11	194 m ²	-14 m ²	Pverás 2	318 m ²	Q	H11,18,61	318 m ²	0 m ²
Pingás 34	225 m ²	S	H11	224 m ²	1 m ²	Pverás 3	225 m ²	S	H11	343 m ²	-118 m ²
Pingás 35	180 m ²	T	H11	215 m ²	-35 m ²	Pverás 4	225 m ²	S	H11,18,73	272 m ²	-47 m ²
Pingás 36	225 m ²	R	H11,65	208 m ²	17 m ²	Pverás 5	225 m ²	S	H11,42,43	343 m ²	-118 m ²
Pingás 37	180 m ²	T	H11	198 m ²	-18 m ²	Pverás 6	225 m ²	S	H11,18	272 m ²	-47 m ²
Pingás 38	225 m ²	S	H11	208 m ²	17 m ²	Pverás 7	225 m ²	S	H11	341 m ²	-116 m ²
Pingás 39	218 m ²	V	H11,17	210 m ²	8 m ²	Pverás 8	305 m ²	E	H11,18,31	287 m ²	18 m ²
Pingás 40	225 m ²	S	H11	210 m ²	15 m ²	Pverás 9	225 m ²	S	H11	341 m ²	-116 m ²
Pingás 41	218 m ²	V	H11,17	162 m ²	56 m ²	Pverás 10	225 m ²	S	H11,18	264 m ²	-39 m ²
Pingás 42	225 m ²	S	H11	210 m ²	15 m ²	Pverás 11	225 m ²	S	H11	343 m ²	-118 m ²
Pingás 43	218 m ²	V	H11,17	210 m ²	8 m ²	Pverás 12	225 m ²	S	H11,18	149 m ²	76 m ²
Pingás 44	225 m ²	S	H11	210 m ²	15 m ²	Pverás 13	225 m ²	S	H11	198 m ²	27 m ²
Pingás 45	218 m ²	V	H11,17	210 m ²	8 m ²	Pverás 14	225 m ²	S	H11,18	241 m ²	-16 m ²
Pingás 46	236 m ²	P	H11,39	245 m ²	-9 m ²	Pverás 15	225 m ²	S	H11	211 m ²	14 m ²
Pingás 47	218 m ²	V	H11,17	210 m ²	8 m ²	Pverás 16	225 m ²	S	H11,18	149 m ²	76 m ²
Pingás 49	218 m ²	V	H11,17	210 m ²	8 m ²	Pverás 17	225 m ²	S	H11	225 m ²	0 m ²
Pingás 51	218 m ²	V	H11	155 m ²	63 m ²	Pverás 18	225 m ²	S	H11,18	149 m ²	76 m ²
Pingás 53	218 m ²	V	H11	155 m ²	63 m ²	Pverás 19	225 m ²	S	H11	177 m ²	48 m ²
Pingás 55	218 m ²	V	H11	155 m ²	63 m ²	Pverás 20	225 m ²	S	H11,18	149 m ²	76 m ²
Pingás 57	218 m ²	V	H11	155 m ²	63 m ²	Pverás 21	225 m ²	S	H11	203 m ²	22 m ²
Pingás 59	218 m ²	V	H11	155 m ²	63 m ²	Pverás 23	218 m ²	V	H11,24	209 m ²	9 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Þverás 25	218 m ²	V	H11	224 m ²	-6 m ²
Þverás 27	218 m ²	V	H11	209 m ²	9 m ²
Þverás 29	218 m ²	V	H11	209 m ²	9 m ²
Þverás 31	218 m ²	V	H11,24	209 m ²	9 m ²
Þverás 33	218 m ²	V	H11,24	223 m ²	-5 m ²
Þverás 35	218 m ²	V	H11	214 m ²	4 m ²
Þverás 37	218 m ²	V	H11	214 m ²	4 m ²
Þverás 39	218 m ²	V	H11	195 m ²	23 m ²
Þverás 41	218 m ²	V	H11	223 m ²	-5 m ²
Þverás 43	218 m ²	V	H11	203 m ²	15 m ²
Þverás 45	218 m ²	V	H11	203 m ²	15 m ²
Þverás 47	218 m ²	V	H11	203 m ²	15 m ²
Þverás 49	218 m ²	V	H11	203 m ²	15 m ²
Þverás 51	218 m ²	V	H11	193 m ²	25 m ²
Þverás 53	218 m ²	V	H11	193 m ²	25 m ²
Þverás 55	218 m ²	V	H11	193 m ²	25 m ²
Þverás 57	218 m ²	V	H11,21	193 m ²	25 m ²

E Þverás 8

Einbýlishús með nýtanlegri rishæð. Bílgeymsla innbyggð eða sambyggð

- Húsagerð E-4, samkvæmt eldra skipulagi

Hámarksgrunnflötur án bílgeymslu 174,5 m²

Bílgeymsla	29 m ²
Nýtanlegt ris með kvistum	91,4 m ²
Heimilt er að byggja léttbyggða byggingu utan byggingarreits	10 m ²
Hámarksbyggingarmagn lóðar samtals	304,9 m ²

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

- Einnar hæðar með nýtanlegu risi.
- Hámarkshæð yfir gólfkóta inngangshæðar er 8,15 metrar.
- Porthæð húss skal vera á bilinu 90–120 cm, mælt við útbrún veggjar.
- Hæsti punktur bílskúrs má hvergi fara 3 metra yfir uppgefna hæðartölu á bílskúrgólfi.
- Kjallari er leyfilegur þar sem landhalli og jarðvegsdýpi gefur eðlilegt tilefni til.

ÞAKGERÐ

- Mænisþak með þakhalla á bilinu 40–45 gráður. Mænisstefna kemur fram á mæliblaði. Þakefni og frágangur þaks er frjáls.
- Heimilt er að byggja kvisti. Samanlögð lengd kvista skal ekki vera meiri en 1/3 af lengd hússins miðað við utanmál kvista.

ANNAÐ

- Heimild er gefin fyrir stækkun viðbyggingar og nýtingu þaks hennar sem svalir.
- Ónýttað byggingarheimildir skýrast af því að hús er byggt án fullnýttrar heimildar rishæðar.

P Þingás 46

Einbýlishús með nýtanlegri rishæð. Bílgeymsla innbyggð eða sambyggð.

- Húsagerð E-4, samkvæmt eldri deiliskipulagi.

Hámarksgrunnflötur án bílgeymslu	105 m ²
Hámarksgrunnflötur með bílgeymslu	120 m ²
Nýtanlegt ris með kvistum	95 m ²
Stækkun á bílskúr, skipulagsbreyting	10 m ²
Heimilt að byggja léttbyggða byggingu utan byggingarreits	10 m ²
Hámarksbyggingarmagn lóðar með innbyggðum bílskúr samtals	235 m ²

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

- Einnar hæðar með nýtanlegu risi.
- Hámarkshæð yfir gólfkóta inngangshæðar er 8,15 metrar.
- Porthæð húss skal vera á bilinu 90–120 cm, mælt við útbrún veggjar.
- Hæsti punktur bílskúrs má hvergi fara þrjá metra yfir uppgefna hæðartölu á bílskúrgólfi.
- Kjallari er leyfilegur þar sem landhalli og jarðvegsdýpi gefur eðlilegt tilefni til.

ÞAKGERÐ

- Mænisþak með þakhalla á bilinu 40–45 gráður. Mænisstefna kemur fram á mælibleði. Þakefni og frágangur þaks er frjáls.
- Heimilt að byggja kvisti. Samanlögð lengd kvista skal ekki vera meiri en 1/3 af lengd hússins miðað við utanmál kvista.

ANNAÐ

- Svalir eru ekki leyfðar á þaki bílskúrs.
- Ónýttar byggingarheimildir skýrast af því að hús er byggt án fullnýttar heimildar rishæðar.
- Þverás 1–11 eru parhús, deiliskipulag gerir ráð fyrir einbýlishúsum.



Þverás 2

Einbýlishús með nýtanlegri rishæð. Bílgeymsla innbyggð eða sambyggð.

- Húsagerð E-4, samkvæmt eldra skipulagi

Grunnflötur án bílgeymslu	193 m ²
Nýtanlegt ris með kvistum	125 m ²
Hámarksbyggingarmagn lóðar samtals	318 m ²

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

- Einnar hæðar með nýtanlegu risi.
- Hámarkshæð yfir gólfkóta inngangshæðar er 8,15 metrar.
- Porthæð húss skal vera á bilinu 90–120 cm, mælt við útbrún veggjar.
- Hæsti punktur bílskúrs má hvergi fara þrjá metra yfir uppgefna hæðartölu á bílskúrgólfi.
- Kjallari er leyfilegur þar sem landhalli og jarðvegsdýpi gefur eðlilegt tilefni til.

ÞAKGERÐ

- Mænisþak með þakhalla á bilinu 40–45 gráður. Mænisstefna kemur fram á mælibleði. Þakefni og frágangur þaks er frjáls.
- Heimilt að byggja kvisti. Samanlögð lengd kvista skal ekki vera meiri en 1/3 af lengd hússins miðað við utanmál kvista.

ANNAÐ

- Svalir eru ekki leyfðar á þaki bílskúrs.
- Heimilt er að hafa aukaíbúð í húsinu.

R Þingás 36

Einbýlishús með nýtanlegri rishæð. Bílgeymsla innbyggð eða sambyggð.

– Húsagerð E-4, samkvæmt eldra deiliskipulagi.

Hámarksgrunnflötur án bílgeymslu	105 m ²
Hámarksgrunnflötur með bílgeymslu	120 m ²
Nýtanlegt ris með kvistum	95 m ²
Heimilt að byggja léttbyggða byggingu utan byggingarreits	10 m ²
Hámarksbyggingarmagn lóðar með innbyggðri bílgeymslu samtals	225 m ²

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

- Einnar hæðar með nýtanlegu risi.
- Hámarkshæð yfir gólfkóta inngangshæðar er 8,15 metrar.
- Porthæð húss skal vera á bilinu 90–120 cm, mælt við útbrún veggjar.
- Hæsti punktur bílskúrs má hvergi fara þrjá metra yfir uppgefna hæðartölu á bílskúrgólfi.
- Kjallari er leyfilegur þar sem landhalli og jarðvegisdýpi gefur eðlilegt tilefni til.

ÞAKGERÐ

- Mænisþak með þakhalla á bilinu 40–45 gráður. Mænisstefna kemur fram á mælibleði. Þakfni og frágangur þaks er frjáls.
- Heimilt að byggja kvisti. Samanlögð lengd kvista skal ekki vera meiri en 1/3 af lengd hússins miðað við utanmál kvista.

ANNAD

- Svalir eru ekki leyfðar á þaki bílskúrs.

– Ónýttar byggingarheimildir skýrast yfirleitt af því að hús er byggt án fullnýttar heimildar rishæðar.

S

Þingás 2 · 4 · 6 · 8 · 10 · 18 · 20 · 22 · 24 · 26 · 28 · 30 · 32 · 34 · 38 · 40 · 42 · 44 Þverás 1 · 1a · 3 · 3a · 5 · 5a · 7 · 7a · 9 · 9a · 11 · 13 · 15 · 17 · 19 · 21 Þverás 4 · 6 · 10 · 12 · 14 · 16 · 18 · 20

Einbýlishús með nýtanlegri rishæð. Bílgeymsla innbyggð eða sambyggð.

– Húsagerð E-4, samkvæmt eldra deiliskipulagi.

Hámarksgrunnflötur án bílgeymslu	105 m ²
Hámarksgrunnflötur með bílgeymslu	120 m ²
Nýtanlegt ris með kvistum	95 m ²
Heimilt að byggja léttbyggða byggingu utan byggingarreits	10 m ²
Hámarksbyggingarmagn lóðar með innbyggðum bílskúr samtals	225 m ²

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

- Einnar hæðar með nýtanlegu risi.
- Hámarkshæð yfir gólfkóta inngangshæðar er 8,15 metrar.
- Porthæð húss skal vera á bilinu 90–120 cm, mælt við útbrún veggjar.
- Hæsti punktur bílskúrs má hvergi fara þrjá metra yfir uppgefna hæðartölu á bílskúrgólfi.
- Kjallari er leyfilegur þar sem landhalli og jarðvegisdýpi gefur eðlilegt tilefni til.

ÞAKGERÐ

- Mænisþak með þakhalla á bilinu 40–45 gráður. Mænisstefna kemur fram á mælibleði.
- Heimilt er að byggja kvisti. Samanlögð lengd kvista skal ekki vera meiri en 1/3 af lengd hússins miðað við utanmál kvista.
- Svalir eru ekki leyfðar á þaki bílskúrs.

ANNAÐ

- Bílgeymsla skal vera sambyggð íbúðarhúsinu eða innbyggð í það.
- Óheimilt er að gera ráð fyrir aukaíbúð í húsinu.
- Ónýttar byggingarheimildir skýrast yfirleitt af því að hús er byggt án fullnýttrar heimildar rishæðar.

T

Þingás 1 · 3 · 5 · 7 · 9 · 11 · 13 · 15 · 17 · 19 · 21 · 23 · 25 · 27 · 29 · 31 · 33 · 35 · 37 Viðarás 10 · 12 · 14 · 16 · 18 · 2022 · 24 · 26 · 28 · 30

Einbýlishús á einni hæð

- Húsagerð E-3 samkvæmt eldra deiliskipulagi

Grunnflötur	150 m ²
Tengibygging við bílgeymslu	20 m ²
Heimilt að byggja léttbyggða byggingu utan byggingarreits	10 m ²
Hámarksbyggingarmagn lóðar samtals	180 m ²

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

- Einnar hæðar.
- Kjallari er leyfilegur þar sem landhalli og jarðvegsdýpi gefur eðlilegt tilefni til.

ÞAKGERÐ

- Mænisþak með þakhalla á bilinu 14–20 gráður.

ANNAÐ

- Bílgeymsla skal vera frístandandi og á henni skal vera mænisþak. Heimilt er að tengja bílskúr við íbúðarhús með léttri einnar hæðar tengibyggingu. Hún má þó ekki vera meira en 20 m² að grunnfleti brúttó.
- Óheimilt er að gera ráð fyrir aukaíbúð í húsinu.
- Sum hús eru parhús en deiliskipulag segir einbýlishús.

U

Viðarás 19 · 21 · 21a · 23 · 25 · 25a · 27 · 29 · 29a · 31 · 31a · 33 · 33a · 35 · 35a · 37 · 37a · 39 · 39a

Einbýlishús eða parhús á tveimur hæðum.

- Húsagerð E-5, samkvæmt eldra deiliskipulagi.

Grunnflötur	180 m ²
Efri eða neðri hæð	180 m ²
Heimilt að byggja léttbyggða byggingu utan byggingarreits.	10 m ²
Hámarksbyggingarmagn lóðar samtals	370 m ²

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

- Tveggja hæða.
- Inngangshæð og efri hæð, ofan götu. Inngangshæð og neðri hæð, neðan götu. Mænir húss má ekki vera hærri en 6,8 metra yfir uppgefinni plötu-hæð á húsum ofan götu né yfir 4,1 metra yfir uppgefinni plötu-hæð á húsum neðan götu.
- Kjallari er leyfilegur þar sem landhalli og jarðvegsdýpi gefur eðlilegt tilefni til.

ÞAKGERÐ

- Mænisþak með þakhalla á bilinu 14–20 gráður. Mænisstefna kemur fram á mælíblaði.

ANNAÐ

- Heimilt er að gera ráð fyrir aukaíbúð í húsinu að grunnfleti allt að 60 m². Aukaíbúðir skulu vera annað tveggja, óskiptur eignarhluti úr sameign eða háðar kvöð um forkaupsrétt eiganda aðalíbúðar.

V

**Viðarás 91 · 93 · 95 · 97 · 99 · 101 Þingás 12 · 14 · 16
· 39 · 41 · 43 · 45 · 57 · 49 · 51 · 53 · 55 · 57 · 59 · 61
Þverás 23 · 25 · 27 · 29 · 31 · 33 · 35 · 37 · 39 · 41 · 43
· 45 · 47 · 49 · 51 · 53 · 55 · 57**

Keðjuhús á einni hæð með nýtanlegu risi og sambyggðri bílageymslu.

– Húsagerð K-1 samkvæmt eldra deiliskipulagi.

Grunnflötur húss	96 m ²
Nýtanlegt ris	80 m ²
Grunnflötur bifreiðageymslu	32 m ²
Heimilt er að byggja léttbyggða byggingu utan byggingarreits	10 m ²
Hámarksbyggingarmagn lóðar samtals	218 m ²

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

- Einnar hæðar með nýtanlegu risi.
- Hæsti punktur mænis má hvergi fara yfir 7,9 m miðað við hæð á inngangsplötu. Ávallt skal þakhalli og porthæð sambyggðra húsa vera sá sami.
- Hæsti punktur bifreiðageymslu má ekki fara yfir 3,4 m miðað við inngangshæð á plötu.
- Kjallari leyfilegur þar sem landhalli og jarðvegsdýpi gefur eðlilegt tilefni til.

ÞAKGERÐ

- Mænisþak með þakhalla á bilinu 40–45 gráður. Mesta leyfilega porthæð er 1,2 m miðað við útbrún veggjar.
- Þakhalli bílgeymslu skal vera á bilinu 0–5 gráður og falinn bak við þakkant.
- Kvistir eru ekki leyfðir.

ANNAN

- Aukaíbúðir í húsunum eru ekki leyfðar.

- Ónýttar byggingarheimildir í húsagerð K-1 skýrast yfirleitt af því að hús er byggt án fullnýttar heimildar rishæðar.

W

**Viðarás 59 · 61 · 63 · 65 · 67 · 69 · 71 · 73 · 75 · 77 · 79
· 81 · 83 · 85 · 87 · 89**

Raðhús á einni hæð með innbyggðri bílgeymslu.

– Húsagerð R-2, samkvæmt eldra deiliskipulagi.

Grunnflötur	150 m ²
Heimilt að fara með bílskúr tvo metra út fyrir byggingarreit	8 m ²
Heimilt að byggja léttbyggða byggingu utan byggingarreits	10 m ²
Hámarksbyggingarmagn lóðar samtals	168 m ²

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

- Einnar hæðar.
- Mesta mænishæð 4,7 metrar.
- Kjallari er leyfilegur þar sem landhalli og jarðvegsdýpi gefur eðlilegt tilefni til.

ÞAKGERÐ

- Þakform skal vera mænisþak og þakhalli á bilinu 14–20 gráður.

ANNAN

- Bílgeymsla skal vera innbyggð. Heimilt er að fara með bílgeymslu út fyrir byggingarreit allt að þrjá metra þar sem aðstæður leyfa.

X

Viðarás 41 · 43 · 45 · 47 · 49 · 51 · 53 · 55 · 57 · 57a

Raðhús á tveimur hæðum með innbyggðri bílgeymslu

– Húsagerð R-1, samkvæmt eldra deiliskipulagi

Grunnflötur	120 m ²
Efri hæð	120 m ²
Heimilt er að fara með bílskúr þrjá metra út fyrir byggingarreit (3 x 4 m)	12 m ²
Heimilt er að byggja léttbyggða byggingu utan byggingarreits.	10 m ²
Hámarksbyggingarmagn lóðar samtals	262 m ²

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

- Tveggja hæða.
- Mesta mænishæð 7,4 metrar frá gólfi inngangshæðar.
- Kjallari leyfilegur þar sem landhalli og jarðvegsdýpi gefur eðlilegt tilefni til.

ÞAKGERÐ

- Mænisþak með þakhalla á bilinu 14–20 gráður.

ANNAÐ

- Bílgeymsla skal vera innbyggð. Heimilt er að fara með bílgeymslu út fyrir byggingarreit allt að þrjá metra þar sem aðstæður leyfa.
- Óheimilt er að gera ráð fyrir aukaíbúð í húsinu.
- Ónýttar byggingarheimildir í húsgerð R-1 skýrast yfirleitt af því að hús er byggt á einni hæð eða einni og hálfri hæð en leyfi er fyrir tveggja hæða húsum.

HEIMILDALISTI FYRIR SKILMÁLAEININGU 73.7

H11	Suður-Selás, Heildarskipulag	1. mar 1983
H13	Suður-Selás, Suður-Selás	10. okt 1984
H17	Suður-Selás, Þingás 39-49	1. sep 1987
H18	Suður-Selás, Þverás 2-20	12. jan 1988
H20	Suður-Selás, Þingás 8	11. mar 1988
H21	Suður-Selás, Þverás 57	27. sep 1988
H22	Suður-Selás, Viðarás 91-101	22. nóv 1988
H24	Suður-Selás, Þverás 31-33	9. jan 1990
H27	Suður-Selás, Viðarás 75-89	12. mar 1991
H30	Suður-Selás, Viðarás 49-57	13. ágú 1991
H31	Suður-Selás, Þverás 8	17. sep 1991
H39	Suður-Selás, Þingás 46	21. sep 1993
H41	Suður-Selás, Viðarás 22	21. des 1993
H42	Suður-Selás, Þverás 5	10. maí 1994
H43	Suður-Selás, Þverás 5	10. maí 1994
H47	Suður-Selás, Viðarás 81	7. maí 1996
H49	Suður-Selás, Viðarás 19-39	30. júl 1996
H55	Suður-Selás, Viðarás 59-63	22. sep 1998
H61	Suður-Selás, Þverás 2	12. feb 2008
H65	Suður-Selás, Þingás 36	10. sep 2010
H73	Suður-Selás, Þverás 4, skilmálabreyting	28. okt 2016

7. Viðbótarbyggingarheimildir

- Í töflunni að aftan eru birtar viðbótarbyggingarheimildir fyrir viðbyggingar og ofanábyggingar við þegar byggð hús í skilmálaeiningunni. 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. skilmálið að framan um yfirfærðar byggingarheimildir.
- Við hönnun og útfæslu ofaná- og viðbyggingar skal huga að skuggavarp á helstu íverusvæði á lóð og nágrenni, svo sem útirými í mikilli notkun, svalir og/eða palla.
- Viðbygging skal 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.
- Viðbyggingar/ofanábyggingar eiga að 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 hámarks 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 stærrí en 40 m² á einni hæð, nema annað sé tekið fram. Sjá nánar í töflu fyrir neðan.
- Þakgerð viðbyggingar skal taka mið af þaki aðalbyggingar.

PARHÚS OG RAÐHÚS

- Heimilt er að byggja viðbyggingar við öll raðhús/parhús í skilmálaeiningunni og má viðbygging hværrar séreignar ekki vera stærrí 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

- Einbýlishús
- Parhús og raðhús

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.

Selás
7.3.7

Skýringar

— Byggingarreitur skv. eldra deiliskipulagi

□ Afmörkun skilmálaeiningar

■ Núverandi hús

■ Lóðamörk

0 75 150 m

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 byggingareitur
A	Aðalbyggingareitur

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
T Viðarás 10	733	180	0.24	40	6	0.30	226
T Viðarás 12	781	180	0.23	40	6	0.28	226
T Viðarás 14	741	180	0.24	40	6	0.30	226
T Viðarás 16	741	180	0.24	40	6	0.30	226
T Viðarás 18	741	180	0.24	40	6	0.30	226
T Viðarás 19	751	370	0.49	40	6	0.55	416
T Viðarás 20	741	180	0.24	40	6	0.30	226
T Viðarás 21	751	370	0.49	40	6	0.55	416
T Viðarás 22	834	180	0.21	40	6	0.27	226
T Viðarás 23	771	370	0.47	40	6	0.53	416
T Viðarás 24	692	180	0.26	40	6	0.32	226
T Viðarás 25	751	370	0.49	40	6	0.55	416
T Viðarás 26	695	180	0.25	40	6	0.32	226

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
T Viðarás 27	751	370	0.49	40	6	0.55	416
T Viðarás 28	695	180	0.25	40	6	0.32	226
T Viðarás 29	751	370	0.49	40	6	0.55	416
T Viðarás 30	695	180	0.25	40	6	0.32	226
T Viðarás 31	751	370	0.49	40	6	0.55	416
T Viðarás 33	751	370	0.49	40	6	0.55	416
T Viðarás 35	843	370	0.43	40	6	0.49	416
T Viðarás 37	751	370	0.49	40	6	0.55	416
T Viðarás 39	751	370	0.49	40	6	0.55	416
T Viðarás 41 ·43 ·45 ·47	1480	1048	0.70	80	12	0.77	1140
T Viðarás 49 ·51 ·53 ·55 ·57	1882	1572	0.83	120	18	0.90	1710
T Viðarás 59 ·61 ·63	1497	504	0.33	60	9	0.38	573
T Viðarás 65 ·67 ·69	1441	504	0.34	60	9	0.39	573
T Viðarás 71 ·73	991	336	0.33	40	6	0.38	382
T Viðarás 75 ·77 ·79	1441	504	0.34	60	9	0.39	573
T Viðarás 81 ·83 ·85	1351	504	0.37	60	9	0.42	573
T Viðarás 87 ·89	1265	336	0.26	40	6	0.30	382
T Viðarás 91 ·93 ·95 ·97 ·99 ·101	2386	1308	0.54	120	18	0.60	1446
T Þingás 1	774	180	0.23	40	6	0.29	226
T Þingás 10	601	225	0.37	40	6	0.45	271

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN	Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
T Þingás 11	721	180	0.24	40	6	0.31	226	T Þingás 34	651	225	0.34	40	6	0.41	271
T Þingás 12 ·14 ·16	1081	654	0.60	60	9	0.66	723	T Þingás 35	695	180	0.25	40	6	0.32	226
T Þingás 13	721	180	0.24	40	6	0.31	226	T Þingás 36	651	225	0.34	40	6	0.41	271
T Þingás 15	676	180	0.26	40	6	0.33	226	T Þingás 37	695	180	0.25	40	6	0.32	226
T Þingás 17	676	180	0.26	40	6	0.33	226	T Þingás 38	651	225	0.34	40	6	0.41	271
T Þingás 18	673	225	0.33	40	6	0.40	271	T Þingás 39 ·41 ·43 ·45 ·47 ·49	2406	1308	0.54	120	18	0.60	1446
T Þingás 19	676	180	0.26	40	6	0.33	226	T Þingás 4	601	225	0.37	40	6	0.45	271
T Þingás 2	601	225	0.37	40	6	0.45	271	T Þingás 40	643	225	0.34	40	6	0.42	271
T Þingás 20	673	225	0.33	40	6	0.40	271	T Þingás 42	785	225	0.28	40	6	0.34	271
T Þingás 21	676	180	0.26	40	6	0.33	226	T Þingás 44	771	225	0.29	40	6	0.35	271
T Þingás 22	673	225	0.33	40	6	0.40	271	T Þingás 46	771	236	0.30	40	6	0.36	282
T Þingás 23	676	180	0.26	40	6	0.33	226	T Þingás 5	711	180	0.25	40	6	0.31	226
T Þingás 24	673	225	0.33	40	6	0.40	271	T Þingás 51 ·53 ·55 ·57 ·59 ·61	2233	1308	0.58	120	18	0.64	1446
T Þingás 25	676	180	0.26	40	6	0.33	226	T Þingás 6	601	225	0.37	40	6	0.45	271
T Þingás 26	673	225	0.33	40	6	0.40	271	T Þingás 7	693	180	0.25	40	6	0.32	226
T Þingás 27	676	180	0.26	40	6	0.33	226	T Þingás 8	647	225	0.34	40	6	0.41	271
T Þingás 28	673	225	0.33	40	6	0.40	271	T Þingás 9	721	180	0.24	40	6	0.31	226
T Þingás 29	676	180	0.26	40	6	0.33	226	T Þverás 1	741	225	0.30	40	6	0.36	271
T Þingás 3	711	180	0.25	40	6	0.31	226	T Þverás 10	692	225	0.32	40	6	0.39	271
T Þingás 30	640	225	0.35	40	6	0.42	271	T Þverás 11	715	225	0.31	40	6	0.37	271
T Þingás 31	695	180	0.25	40	6	0.32	226	T Þverás 12	787	225	0.28	40	6	0.34	271
T Þingás 32	651	225	0.34	40	6	0.41	271	T Þverás 13	664	225	0.33	40	6	0.40	271
T Þingás 33	695	180	0.25	40	6	0.32	226								

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
T Þverás 14	713	225	0.31	40	6	0.38	271
T Þverás 15	721	225	0.31	40	6	0.37	271
T Þverás 16	713	225	0.31	40	6	0.38	271
T Þverás 17	721	225	0.31	40	6	0.37	271
T Þverás 18	713	225	0.31	40	6	0.38	271
T Þverás 19	613	225	0.36	40	6	0.44	271
T Þverás 2	713	318	0.44	40	6	0.51	364
T Þverás 20	717	225	0.31	40	6	0.37	271
T Þverás 21	768	225	0.29	40	6	0.35	271
T Þverás 23 ·25 ·27 ·29 ·31	2017	1090	0.54	100	15	0.59	1205
T Þverás 3	682	225	0.32	40	6	0.39	271
T Þverás 33 ·35 ·37 ·39 ·41	1969	1090	0.55	100	15	0.61	1205
T Þverás 4	689	225	0.32	40	6	0.39	271
T Þverás 43 ·45 ·47 ·49	1521	872	0.57	80	12	0.63	964
T Þverás 5	694	225	0.32	40	6	0.39	271
T Þverás 51 ·53 ·55 ·57	1501	872	0.58	80	12	0.64	964
T Þverás 6	689	225	0.32	40	6	0.39	271
T Þverás 7	622	225	0.36	40	6	0.43	271
T Þverás 8	689	305	0.44	40	6	0.50	351
T Þverás 9	622	225	0.36	40	6	0.43	271

8. Nýbyggingar

– Innan skilmálaeiningarinnar eru ekki skilgreindar nýbyggingar.

9. Aðrar byggingar á lóð

SORPSKÝLI

- Heimilt er að byggja sorpskýli á lóð sem þurfa þó að vera innan skilgreinds byggingarreits. Fylgja skal leiðbeiningum og skilmálum hverfisskipulags um meðhöndlun úrgangs.
- Einungis er heimilt að byggja eitt sorpskýli á hverri lóð og reiknast það ekki inn í nýtingarhlutfall lóðar.

HJÓLASKÝLI

- Heimilt er að byggja hjólaskýli á lóð sem þurfa þó að vera innan skilgreinds byggingarreits.
- Einungis er heimilt að byggja eitt hjólaskýli á hverri lóð og reiknast það ekki inn í nýtingarhlutfall lóðar.

SMÁHÝSI

- Heimilt er að byggja stakstæð smáhýsi á lóð sem þurfa þó að vera innan skilgreinds byggingarreits. Smáhýsi á lóð mega vera garðskúrar, garðskálar o.þ.h. Stakstæð smáhýsi mega að hámarki vera 15 m² hvert og mesta hæð þeirra 2,5 metrar frá yfirborði lóðar og upp á efstu brún þaks, skv. byggingarreglugerð 2012, gr. 2.3.5.
- 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 sérafnotareitum einstakra íbúða í fjölþýlishúsum.
- 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 stigahús, 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.

BUNDIN BYGGINGARLÍNA

– Bundin byggingarlína kemur fram á hverfisskipulagsupprætti sem heil rauð lína. Bundin byggingarlína er notuð þar sem halda skal í húsalínur og götumyndir, t.d. vegna hverfisverndar eða annarra skipulagssjónarmiða. Skilyrt er að minnst 50% þeirrar húshliðar sem snýr að bundinni byggingarlínu skuli liggja að línunni. Leitast skal við að brjóta upp húshlið sem snýr að bundinni byggingarlínu, t.d. með inndrætti, uppbroti og/eða efnisvali.

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. Þá skal greiða innviðagjöld þegar aukinn byggingarréttur er umfram 1000 m² skv. samkomulagi sem gert er milli byggingarréttarhafa

og Reykjavíkurborgar í samræmi við samningsmarkmið Reykjavíkurborgar. Ganga skal frá slíku samkomulagi áður en byggingarleyfi er gefið út.

– Sjá upplýsingar um gatnagerðargjöld.

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

– 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.

– Þakgerð skv. yfirfærðum byggingarheimildum kemur fram í skilmála um yfirfærðar byggingarheimildir.

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

– 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. Verði fallist á byggingarleyfisumsókn mun hámarksbyggingarmagn lóðar aukast til samræmis við stærð kjallara, sbr. 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Sjá leiðbeiningar

- Fjölgun íbúða

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. Verði fallist á byggingarleyfisumsókn mun hámarksbyggingarmagn lóðar aukast til samræmis, sbr. 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.



GÆÐI BYGGÐAR

18. Lóðamörk

- Lóðarmörk 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 inn 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.
- Á lóðamörkum sem snúa að Suðurlandsvegi og Breiðholtsbraut er heimilt að reisa hljóðskermendi girðingar, allt að 1,8 metra háar.

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 lóðaruppráttur sem sýnir fyrirkomulag lóðar fylgja aðalupprætti. Þarskalsýna 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.
- Leggja þarf ríka áherslu á að aðlaga opin svæði og tengja þau við Elliðaárdal.

DVALAR- OG LEIKSVÆÐI

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

GRÓÐUR Á OPNUM SVÆÐUM

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

- Skilmálaeiningin liggur nærri umferðarþungri 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.
- Skilmálaeiningin liggur að Suðurlandsvegi og Breiðholtsbraut. Manir eru meðfram Suðurlandsvegi sem skerma byggð.
- Á lóðamörkum sem snúa að Suðurlandsvegi og Breiðholtsbraut er heimilt að reisa hljóðskermamið girðingar, allt að 1,8 metra háar.

24. Loftgæði

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

25. Kvaðir

- Kvaðir eru tilgreindar á útgefnum mæliblöðum, í þinglýstum heimildum og lóðarleigusamningum.
- Dæmi um kvaðir eru:
 - Lagnaleiðir veitna

- Aðgengi um lóð
- Hönnun og frágangur byggingar og lóða
- Tímabundnar ráðstafanir á lóð eða starfsemi



ORKA OG AUÐLINDIR

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 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 úrgangslausrir 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 lagnaleiðir og inntök koma fram á útgefnum mæliblöðum.



VISTKERFI OG MINJAR

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 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 Borgarluta 7 – Árbær, skýrsla nr. 183. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2017.
- Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

31. Fornleifar

- Engar fornleifar eru skráðar innan skilmálaeiningarinnar.

- Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarluta 7 – Árbær, skýrsla nr. 183. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2017.
- Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

32. Náttúrusérkenni

- Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.



SAMGÖNGUR

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 hverfisSKIPULAGSUPPDRÆTTI.
- Nýir göngustígar og hjólastígar eru sýndir með leiðbeinandi legu á hverfisSKIPULAGSUPPDRÆTTI.
- 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
Viðarás 19	0	2	2	Viðarás 25	0	2	2
Viðarás 21	0	2	2	Viðarás 27	0	2	2
Viðarás 23	0	2	2	Viðarás 29	0	2	2

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls	Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Viðarás 31	0	2	2	Þingás 33	0	2	2
Viðarás 33	0	2	2	Þingás 35	0	2	2
Viðarás 59	0	6	6	Þingás 37	0	2	2
Viðarás 65	0	6	6	Viðarás 10	0	2	2
Viðarás 71	0	2	2	Viðarás 12	0	2	2
Viðarás 75	0	6	6	Þingás 15	0	2	2
Viðarás 81	0	6	6	Þingás 17	0	2	2
Viðarás 35	0	2	2	Þingás 19	0	2	2
Viðarás 37	0	2	2	Þingás 21	0	2	2
Viðarás 39	0	2	2	Þingás 23	0	2	2
Viðarás 41	0	8	8	Þingás 25	0	2	2
Viðarás 49	0	10	10	Þingás 27	0	2	2
Viðarás 87	0	4	4	Þingás 29	0	2	2
Viðarás 91	0	12	12	Þingás 1	0	2	2
Viðarás 14	0	2	2	Þingás 3	0	2	2
Viðarás 16	0	2	2	Þingás 5	0	2	2
Viðarás 18	0	2	2	Þingás 7	0	2	2
Viðarás 20	0	2	2	Þingás 9	0	2	2
Viðarás 22	0	2	2	Þingás 11	0	2	2
Viðarás 24	0	2	2	Þingás 13	0	2	2
Viðarás 26	0	2	2	Þingás 39	0	10	10
Viðarás 28	0	2	2	Þingás 24	0	2	2
Viðarás 30	0	2	2	Þingás 26	0	2	2
Þingás 31	0	2	2	Þingás 28	0	2	2

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls	Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Þingás 30	0	2	2	Þverás 7A	0	4	4
Þingás 32	0	2	2	Þverás 9	0	2	2
Þingás 34	0	2	2	Þverás 11	0	2	2
Þingás 36	0	2	2	Þverás 13	0	2	2
Þingás 38	0	2	2	Þverás 15	0	2	2
Þingás 40	0	2	2	Þverás 17	0	2	2
Þingás 18	0	2	2	Þverás 19	0	2	2
Þingás 20	0	2	2	Þverás 21	0	2	2
Þingás 22	0	2	2	Þverás 23	0	10	10
Þingás 42	0	2	2	Þverás 33	0	10	10
Þingás 44	0	2	2	Þverás 2	0	4	4
Þingás 46	0	2	2	Þverás 4	0	4	4
Þingás 12	0	6	6	Þverás 6	0	4	4
Þingás 51	0	12	12	Þverás 8	0	4	4
Þingás 2	0	2	2	Þverás 10	0	4	4
Þingás 4	0	2	2	Þverás 12	0	4	4
Þingás 6	0	2	2	Þverás 14	0	4	4
Þingás 8	0	2	2	Þverás 16	0	3	3
Þingás 10	0	2	2	Þverás 18	0	4	4
Þverás 1	0	4	4	Þverás 20	0	2	2
Þverás 3	0	2	2	Þverás 43	0	4	4
Þverás 5	0	4	4	Þverás 51	0	4	4

- Innkeyrslur á lóðir eru óbreyttar. Þó er heimilt að breyta innkeyrslum þar sem nýir byggingarreitir koma til nýtingar.
- Óheimilt er að fjölga bílastæðum innan lóðar vegna starfsemi í íbúðum.
- Óheimilt er að fjölga bílastæðum innan lóðar vegna aukaíbúðar í par-, rað- og sérbylishúsum.

37. Sameiginleg bílageymsla

- Ekki heimilað.

38. Hjólastæði

- Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á lóð.

- Bílastæði fyrir hreyfihamlaða, sjá ákvæði gildandi byggingarreglugerðar.



NÁTTÚRUVÁ

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.

Deiliskipulög 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.



7.3.8

Vallarás, Víkurás og Vindás

Um skilmálaeiningu

Í skilmálaeiningu 7.3.8 er eingöngu íbúðabyggð. Engin þjónusta er innan hennar. Skilmálaeiningin er syðst í hverfinu og afmarkast af Selásbraut að norðan og austan, Elliðaárdal og Víðidal, hestavæði Fáks, til vesturs. Sunnan við eininguna er leikskóli og þróunarsvæði við Brekknaás. Aðkoma að skilmálaeiningunni er frá Selásbraut en Vallarás, Víkurás og Vindás eru stuttar botnlangagötur sem tengjast bílastæðum íbúðabyggðarinnar. Byggðin samanstendur af nokkrum fjölbýlishúsum. Við Vallarás eru fimm hæða fjölbýlishús með lyftu en við Víkurás eru þriggja og fjögurra hæða fjölbýlishús án lyftu. Skilmálaeiningin byggðist upp á níunda og tíunda áratug síðustu aldar. Nokkrar breytingar hafa verið gerðar á deiliskipulagi sem flestar snúa að bílastæðamálum.

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 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.

Hverfisskipulagsuppráttur fyrir skilmálaeiningu 7.3.8



Skýringar

- Atmörkun hverfisskipulags
- Svæði utan hverfisskipulags
- Atmörkun skilmálaeininga
- Hús / byggingar
- Lóðamörk
- Íbúðarbyggð
- Miðsvæði
- Samfélagsþjónusta
- Verslun og þjónusta
- Íþróttasvæði
- Ekki hluti af hverfisskipulagi
- Hverfigarður: Garðar innan hverfis sem þjóna íbúum hverfis
- Grænt svæði: Gróður við göturými og önnur óskilgreind græn svæði
- Leiksvæði: Hefðbundin leiksvæði með grófri og leikmöguleikum
- Dvalarsvæði: Grænt yfirbragð, gróður og áversvæði
- Kyrrlætt svæði: Áttæð til dvalar og slökunar á opnu svæði í skjóli frá helstu umferðarleiðum
- Götur
- Söngargötur (aðalgötur)
- Bilastæði (leiðbeinandi staðsetn.)
- Gangstéttir / göngustígar
- Ný göngutenging (leiðbeinandi lega)
- Nýr hjólastígur (leiðbeinandi lega)
- Núverandi göngubrú/undirgöng
- Bætt göngubrú/undirgöng
- Ný göngubrú/undirgöng
- Þróunar-/athugasvæði (sérstakt deiliskipulag)
- Takmarkaður byggingarreitir, sjá skilmála
- Aðalbyggingarreitir, sjá skilmála
- Möguleg hækkun fjölbyliðhúsa
- Grenndarstöð (leiðbeinandi lega)
- Deilibílar (leiðbeinandi lega)
- Hleðslustæði (leiðbeinandi lega)
- Náttúrusérkenni
- Hjóðvörn (leiðbeinandi staðsetn.)
- Hverfistorg og/ða fegrun göturyma
- Kvaðir (sjá nánar í bók 2)
- Hverfisvernd
- Fornleifar og yngri minjar

Skilmálaeining-7.3.8

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsupprætti fyrir skilmálaeiningu 7.3.8. Sé munur á uppráttum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisskipulagsupprætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsupprátturinn aftast í bókinni.

Skilmálaeining 7.3.8

Loftmynd sem sýnir hvar skilmálaeiningin er í hverfinu.



YFIRLIT

	SAMFÉLAG				
	1. Starfsemi	7			
	2. Húsagerðir	7			
	3. Verslun og þjónusta	7			
	4. Fjölgun íbúða	7			
	5. Lýðheilsa	7			
	MANNVIRKI				
	6. Yfirfærðar byggingarheimildir	8			
	8. Nýbyggingar	14			
	9. Aðrar byggingar á lóð	14			
	10. Byggingarreitir og gjöld	14			
	11. Svalir og svalalokanir	15			
	12. Þakgerð og frágangur þaks	15			
	13. Útlitsbreytingar og viðhald	15			
	14. Kjallari	15			
	15. Niðurrif	16			
	16. Tæknibúnaður	16			
	17. Ósamþykktar framkvæmdir	16			
	GÆÐI BYGGÐAR				
	18. Lóðamörk	17			
	19. Útfærsla lóða	17			
	20. Almenningsrými	18			
	21. Borgarbúskapur	18			
	22. Ljósvist	18			
	23. Hljóðvist	18			
	24. Loftgæði	18			
	25. Kvaðir	19			
	ORKA OG AUÐLINDIR				
	26. Meðhöndlun úrgangs	19			
	27. Rafhleðslustæði	19			
	28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur	20			
	VISTKERFI OG MINJAR				
	29. Blágrænar ofanvatnslausnir	20			
	30. Verndarákvæði	20			
	31. Fornleifar	20			
	32. Náttúrusérkenni	21			
	SAMGÖNGUR				
	33. Almenningsamgöngur	21			
	34. Samgöngustefna	21			
	35. Götur, stígar og gangstéttir	21			
	36. Bílastæði og innkeyrslur	21			
	37. Sameiginleg bílageymsla	22			
	38. Hjólastæði	22			
	NÁTTÚRUVÁ				
	39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir	23			
	40. Vindafar	23			



SAMFÉLAG

1. Starfsemi

- Landnotkun er íbúðarbyggð skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030. Þar er fyrst og fremst gert ráð fyrir íbúðarhúsnæði og nærþjónustu sem því tengist, auk annarrar umfangslíttillar starfsemi.
- Innan íbúðarbyggðar er ekki heimiluð mengandi starfsemi sem krefst starfsleyfis frá Umhverfisstofnun eða heilbrigðisnefnd, skv. reglugerð 550/2018 um losun frá atvinnurekstri og mengunarvarnaeftirlit.
- Starfsemi skal falla vel að íbúðarbyggð og má ekki valda ónæði, hávaða eða lykt eða vera lýti á hverfinu.
- Afla skal tilskilinna leyfa fyrir starfsemi sem skv. lögum og reglugerðum er leyfisskyld.
- 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.
- Gististarfsemi er ekki heimiluð, nema heimagisting til 90 daga í flokki I.
- Heimilað er húsnæði fyrir fatlað fólk sem nýtur stuðnings starfsmanna allan sólarhringinn. Áhrif á aðliggjandi lóðir skal vera í lágmarki og umfang starfseminnar ekki umfram það sem búast má við af nýbýli í þéttbýli. Starfsemin má ekki krefjast öryggisgæslu lögreglu.

Sjá leiðbeiningar

- Starfsemi í íbúðabyggð

2. Húsagerðir

Vallarás

- Vallarás 1: 4 hæðir með kjallara.

- Vallarás 3: 4 hæðir, hálf neðsta hæðin er kjallari.

- Vallarás 5: 6 hæðir.

- Vallarás 2: 6 hæðir.

- Vallarás 4: 6 hæðir.

- Fjöldi íbúða: 134

- Heimilt að fjölga íbúðum með viðbótaríbúðum á jarðhæðum/kjöllurum fjölbýlishúsa, sbr. skilmálalið um fjölgun íbúða.

Víkurás

- Víkurás 2–4: 4 hæðir.

- Víkurás 6–8: 3 hæðir.

- Víkurás 1–3: 4 hæðir.

- Fjöldi íbúða: 88

- Heimilt að fjölga íbúðum með ofanábyggingum og viðbótaríbúðum á jarðhæðum/kjöllurum fjölbýlishúsa, sbr. skilmálaliði um fjölgun íbúða og viðbótarbyggingarheimildir.

Vindás

- Vindás 1–3: 3 hæðir. Vindás 2–4: 4 hæðir.

- Fjöldi íbúða: 57

- Heimilt að fjölga íbúðum með ofanábyggingum og viðbótaríbúðum á jarðhæðum/kjöllurum fjölbýlishúsa, sbr. skilmálaliði um fjölgun íbúða og viðbótarbyggingarheimildir.

3. Verslun og þjónusta

- Í skilmálaeiningunni er ekki skilgreint verslunar- eða þjónustuhúsnæði.

4. Fjölgun íbúða

- Heimilt er að fjölga íbúðum innan skilmálaeiningarinnar með því að byggja eina hæð ofan á fjölbýlishús um leið og lyftum er komið fyrir til að bæta aðgengi, sbr. ákvæði í skilmálalið um viðbótarbyggingarheimildir. Heimilt er að útbúa nýjar íbúðir á jarðhæðum eða í kjöllum fjölbýlishúsa, þar sem aðstæður leyfa. Nýjar íbúðir í fjölbýlishúsum skulu vera séribúðir.
- Nýjar íbúðir skulu vera fjölbreytilegar að stærð. Engin ein íbúðagerð 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.
- Heimild til ofanábygginga nær ekki til fjölbýlishúsa við Vallarás sem nú þegar hafa lyftu.

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



MANNVIRKI

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.
- 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 skilmálaeinguna, 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** – útlitun á yfirfærðum heimildum. Útskýringar eru birtar fyrir aftan töflu
- H **Heimild** – deiliskipulag sem felld er úr gildi þaðan sem byggingarmagn yfirfærir
- B **Brúttóflatarmál** (m²) núverandi byggingar
- Ó **Ónýtt byggingarmagn** (m²) sem yfirfærir úr eldra deiliskipulagi

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Vallarás 1 · 2 · 3 · 4 · 5	10097 m ²	L	H11,28,45	10097 m ²	0 m ²
Vindás 1 · 2 · 3 · 4 · (bílskúr), Víkurás 1 · 2 · 4 · 6 · 8 · 3 · (bílskúr)	12235 m ²	K	H11,29,45	12235 m ²	0 m ²

K Víkurás 1 · 2 · 3 · 4 · 6 · 8 Vindás 1 · 2 · 3 · 4

Fjölbýlishús á þremur til fjórum hæðum.

ANNAÐ

- Í upphaflegu skipulagi eru heimilar heildarstærðir ekki skilgreindar. Að teknu tilliti til aðstæðna er heimilað byggingarmagn miðað við grunnástand lóðar 2017, sbr. samþykkt aðaluppdrætti.



Vallarás 1 · 2 · 3 · 4 og 5

Fjölbýlishús á fjórum til fimm hæðum.

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

- Fjögurra til fimm hæða.

ÞAKGERÐ

- Þakgerð er ekki skilgreind í deiliskipulagi.

ANNAÐ

- Í upphaflegu skipulagi eru heimilar heildarstærðir ekki skilgreindar. Að teknu tilliti til aðstæðna er heimilað byggingarmagn miðað við grunnástand lóðar 2017, sbr. samþykkt aðaluppdrætti.

HEIMILDALISTI FYRIR SKILMÁLAEININGU 73.8

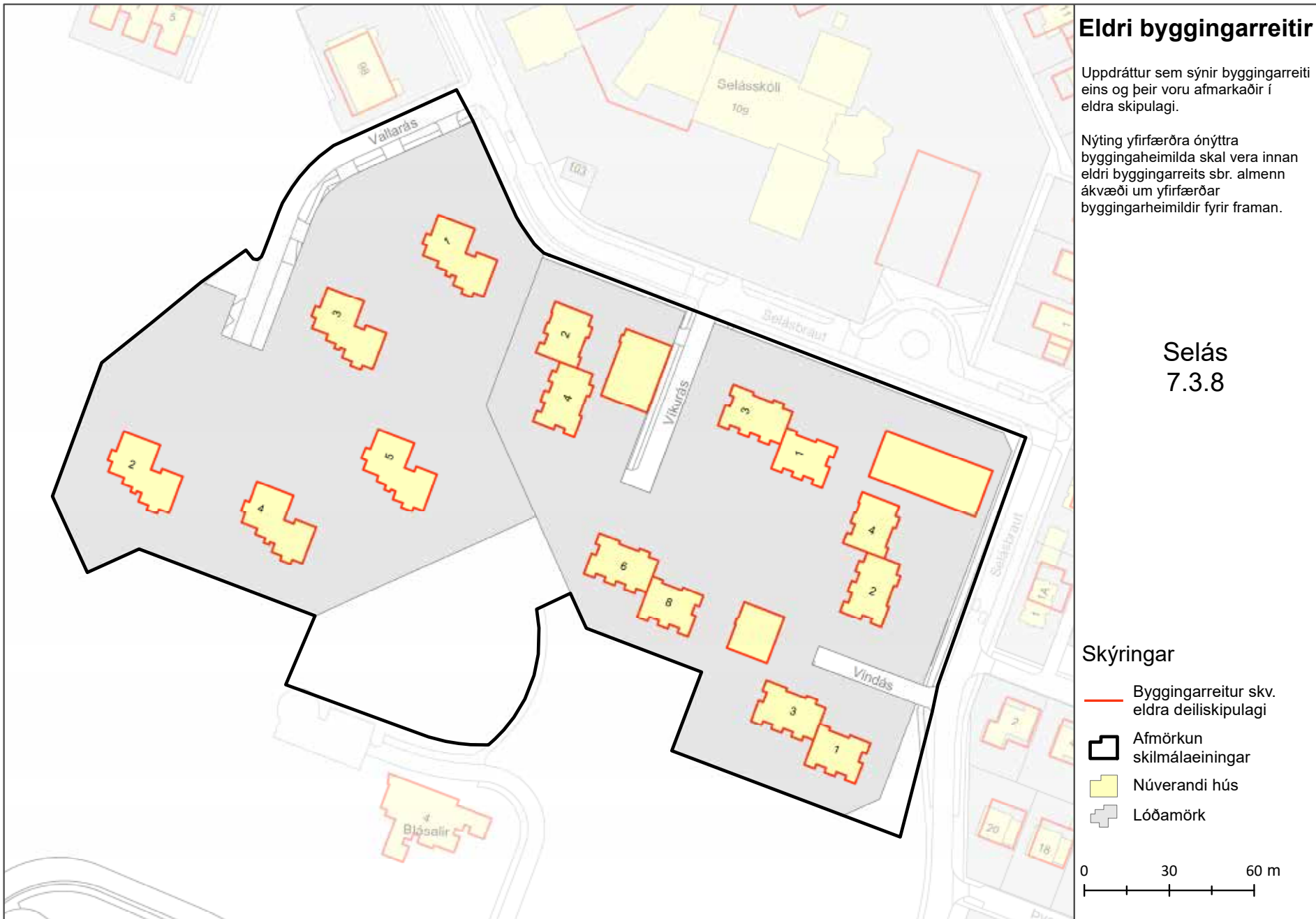
H11	Suður-Selás, Heildarskipulag	1. mar 1983
H28	Suður-Selás, Víkurás 2-4	28. maí 1991
H29	Suður-Selás, Vallarás, Víkurás, Vindás	28. maí 1991
H45	Suður-Selás, Víkurás/Vindás	15. ágú 1995

7. Viðbótarbyggingarheimildir

- Í töflunni að aftan eru birtar viðbótarbyggingarheimildir fyrir viðbyggingar og ofanábyggingar við þegar byggð hús í skilmálaeiningunni. 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. skilmálið að framan um yfirfærðar byggingarheimildir.
- Við hönnun og útfæslu ofaná- og viðbyggingar skal huga að skuggavarpri á helstu íverusvæði á lóð og nágrenni, svo sem útirými í mikilli notkun, svalir og/eða palla.
- Viðbygging skal 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.
- Viðbyggingar/ofanábyggingar eiga að 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 er birtar upplýsingar um hámarks viðbótarbyggingarheimild, nýtt hámarks 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.

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.
- Ef lyfta er þegar til staðar er ekki heimilt að byggja eina hæð ofan á fjölbýlishúsið.

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 byggingareitur
- A Aðalbyggingareitur

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
A undefined				450	68		
A undefined				410	62		
A undefined				400	60		
A undefined				445	67		
A undefined				400	60		
A undefined				445	67		
A undefined				450	68		
A undefined				410	62		
A undefined				400	60		
A undefined				445	67		
Vindás 1 ·2 ·3 ·4 ·(bílskúr), Víkuras 1 ·2 ·3 ·4 ·6 ·8 ·(bílskúr)	20264	12235	0.60	4255	639	0.84	17129

8. Nýbyggingar

- Innan skilmálaeiningarinnar eru ekki skilgreindar nýbyggingar.

9. Aðrar byggingar á lóð

SORPSKÝLI

- Heimilt er að byggja sorpskýli á lóð sem þurfa þó að vera innan skilgreinds byggingarreits. Fylgja skal leiðbeiningum og skilmálum hverfisskipulags um meðhöndlun úrgangs.
- Einungis er heimilt að byggja eitt sorpskýli á hverri lóð og reiknast það ekki inn í nýtingarhlutfall lóðar.

HJÓLASKÝLI

- Heimilt er að byggja hjólaskýli á lóð sem þurfa þó að vera innan skilgreinds byggingarreits.
- Einungis er heimilt að byggja eitt hjólaskýli á hverri lóð og reiknast það ekki inn í nýtingarhlutfall lóðar.

SMÁHÝSI

- Heimilt er að byggja stakstæð smáhýsi á lóð sem þurfa þó að vera innan skilgreinds byggingarreits. Smáhýsi á lóð mega vera garðskúrar, garðskálar o.þ.h. Stakstæð smáhýsi mega að hámarki vera 15 m² hvert og mesta hæð þeirra 2,5 metrar frá yfirborði lóðar og upp á efstu brún þaks, skv. byggingarreglugerð 2012, gr. 2.3.5.
- Einungis er heimilt að byggja eitt smáhýsi á lóð við sérbýlishús. Þar sem þar 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, þarhús 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 stærri 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 stigahús, 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.

BUNDIN BYGGINGARLÍNA

- Bundin byggingarlína kemur fram á hverfisskipulagsupprætti sem heil rauð lína. Bundin byggingarlína er notuð þar sem halda skal í húsalínur og götumyndir, t.d. vegna hverfisverndar eða annarra skipulagssjónarmiða. Skilyrt er að minnst 50% þeirrar húshliðar sem snýr að bundinni byggingarlínu skuli liggja að línunni. Leitast skal við að brjóta upp húshlið sem snýr að bundinni byggingarlínu, t.d. með inndrætti, uppbroti og/eða efnisvali.

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. Þá skal greiða innviðagjöld þegar aukinn byggingarréttur er umfram 1000 m² skv. samkomulagi sem gert er milli byggingarréttarhafa

og Reykjavíkurborgar í samræmi við samningsmarkmið Reykjavíkurborgar. Ganga skal frá slíku samkomulagi áður en byggingarleyfi er gefið út.

– Sjá upplýsingar um gatnagerðargjöld.

Sjá leiðbeiningar

➤ Fjölbýlishús án lyftu

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 nággranna 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

– 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.

– Þakgerð skv. yfirfærðum byggingarheimildum kemur fram í skilmála um yfirfærðar byggingarheimildir.

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

– 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. Verði fallist á byggingarleyfisumsókn mun hámarksbyggingarmagn lóðar aukast til samræmis við stærð kjallara, sbr. 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Sjá leiðbeiningar

➤ Fjölgun íbúða

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 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

- Fasteigna eigendur 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. Verði fallist á byggingarleyfisumsókn mun hámarksbyggingarmagn lóðar aukast til samræmis, sbr. 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.



GÆÐI BYGGÐAR

18. Lóðamörk

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

FRÁGANGUR Á LÓÐAMÖRKUM

- Lóðarhafar skulu hafa samráð um frágang á sameiginlegum lóðamörkum aðliggjandi lóða. Æskilegra er að afmarka lóð með gróðri en girðingum. Séu girðingar notaðar skulu þær að jafnaði ekki vera hærri en 1,2 metrar og leitast skal við að brjóta þær upp og gróðursetja meðfram þeim. Gróður á sameiginlegum lóðamörkum skal ekki vera hærri en 1,8 metrar og há tré í a.m.k. 4 metra fjarlægð frá lóðamörkum, nema nágrannar ákveði annað í sameiningu.
- Ef byggður er skjólveggur inni á lóð skal hann ekki vera hærri en 1,8 metrar, miðað við hæð frá jörðu. Hann skal staðsetja þannig að á tímabilinu frá vorjafndægum til haustjafndægra sé aldrei skuggavarp frá honum inn 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 aðaluppdraetti. Þarskalsýna skipulag og útfærslu lóðar, þ.m.t. hæðarsetningu, frágang bílastæða, gróðursetningu, plöntuval og ofanvatnslausnir ásamt öðrum almennum frágangi á lóðinni.

GRÓÐUR Á LÓÐUM

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

Sjá leiðbeiningar

- Útfærsla lóða
- Almenningsrými

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.
- Leggja þarf ríka áherslu á að aðlaga opin svæði og tengja þau við Elliðaárdal.

DVALAR- OG LEIKSVÆÐI

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

GRÓÐUR Á OPNUM SVÆÐUM

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



ORKA OG AUÐLINDIR

26. Meðhöndlun úrgangs

ALMENN ÁKVÆÐI

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

FJÖLBÝLI

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

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

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 lagnaleiðir og inntök koma fram á útgefnum mæliblöðum.



VISTKERFI OG MINJAR

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 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 Borgarluta 7 – Árbær, skýrsla nr. 183. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2017.
- Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

31. Fornleifar

- Engar fornleifar eru skráðar innan skilmálaeiningarinnar.

- Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarluta 7 – Árbær, skýrsla nr. 183. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2017.
- Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

32. Náttúrusérkenni

- Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.



SAMGÖNGUR

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
Vallarás 1	38	148	186
Víkurás 1	64	102	166

- 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.
- Ekki er gerð krafa um að bílastæðum sé fjölgað innan lóðar vegna nýrra íbúða í fjöleignarhúsi (séríbúða) en heimilt er að fjölga bílastæðum um að hámarki eitt fyrir hverja nýja íbúð, ef aðstæður leyfa. Fjöldi bílastæða á lóð má þó aldrei verða meiri en sem nemur einu stæði fyrir hverja íbúð. Ný bílastæði skulu vera í beinum tengslum við bílastæði sem fyrir eru. Ekki er heimilt að fjölga innkeyrslum að lóðinni.

37. Sameiginleg bílageymsla

- Við Víkurás eru 36 stæði í bílageymslu. Við Vindás eru 28 stæði í bílageymslu.

38. Hjólastæði

- Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á lóð.



NÁTTÚRUVÁ

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.

Deiliskipulög 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.



7.3.9

Samfélagsþjónusta

Um skilmálaeiningu

Í skilmálaeiningu 7.3.9 er samfélagsþjónusta. Skilmálaeiningin nær til lóða Selásskóla við Selásbraut 109, leikskólans Heiðarborgar við Selásbraut 56, leikskólans Rauðuborgar við Viðarás 9 og leikskólans Blásala við Brekknaás 4. Einingin skiptist við Sauðás í norðurhluta (raðhúsabyggð) og Suður-Selás. Selásbraut tekur við af Rofabæ sem miðlæg aðalgata og liggur eftir skilmálaeiningunni frá norðri til suðurs. Leikskólinn Heiðarborg er á norðurhluta svæðisins en Rauðaborg og Selásskóli eru í suðurhluta (Suður-Selás). Leikskólinn Blásalir er suður af fjölbylishúsabyggðinni, syðst í skilmálaeiningunni, á óskilgreindri lóð á borgarlandi. Aðkoma að Heiðarborg og Selásskóla er frá Selásbraut en aðkoma að Rauðuborg er um Viðarás. Aðkoma að Blásólum er frá Brekknaási. Selásskóli er í 1–2 hæða byggingum með hallandi þökum sem byggðar hafa verið í nokkrum áföngum. Leikskólabyggingar við Selásbraut og Brekknaás eru einnar hæðar byggingar með risþaki. Leikskólabyggingin við Viðarás er að hluta tvær hæðir með hallandi þaki. Leikskólabyggingarnar við Viðarás og Selásbraut eru staðsettar miðsvæðis í göngufæri við flesta íbúa hverfisins og aðgengi að almenningssamgöngum við Selásbraut er gott. Skólabyggingarnar í Selási eru einnig vel tengdar útivistarsvæðinu í Elliðaárdalnum. Töluverðar breytingar hafa verið gerðar á deiliskipulagi innan skilmálaeiningarinnar.

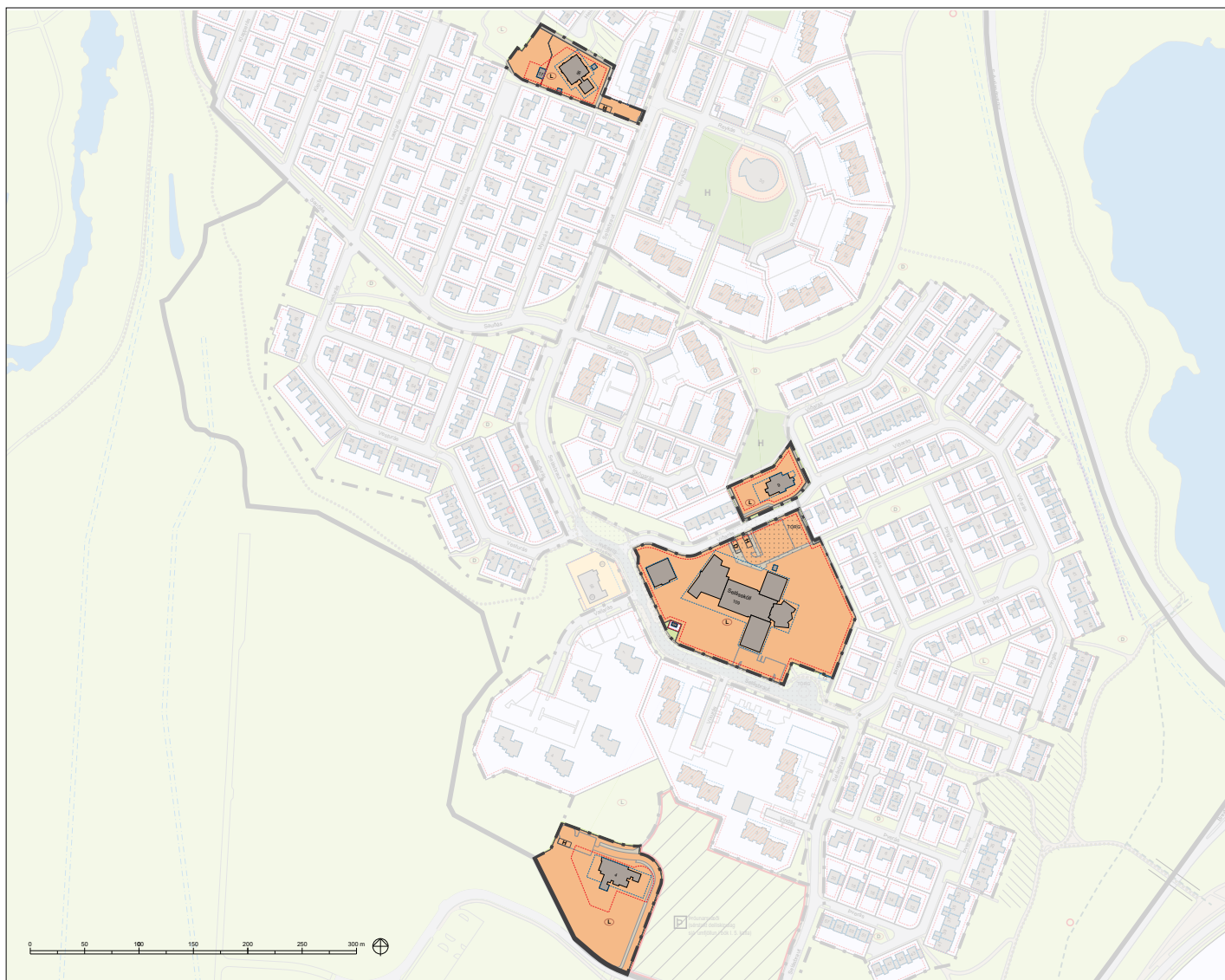
Helstu áherslur

- Byggingarskilmálar og skilmálar um bílastæði úr eldra deiliskipulagi sem fellt er úr gildi eru yfirfærðir í nýja skilmála hverfisskipulags.
- Byggingarreitir á lóðum eru stækkaðir.
- Viðbótarbyggingarheimildir eru gefnar fyrir viðbyggingar.

- Heimilað verður að byggja sorpskýli, hjólaskýli og smáhýsi 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 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.

Hverfisskipulagsuppráttur fyrir skilmálaeiningu 7.3.9



- Skýringar**
- Atmörkun hverfisskipulags
 - Svæði utan hverfisskipulags
 - - - - - Atmörkun skilmálaeininga
 - Hús / byggingar
 - Lóðamörk
 - Íbúðarbyggð
 - Miðsvæði
 - Samfélagsþjónusta
 - Verslun og þjónusta
 - Íþróttasvæði
 - Ekki hluti af hverfisskipulagi
 - Hverfigarður: Garðar innan hverfis sem þjóna íbúum hverfis
 - Grænt svæði: Gróður við göturými og önnur óskilgreind græn svæði
 - Leiksvæði: Hefðbundin leiksvæði með gröfri og leikmöguleikum
 - Dvalarsvæði: Grænt yfirbragð, gróður og íverusvæði
 - Kyrrlætt svæði: Ætíð til dvalar og slökunar á opnu svæði í skjóli frá helstu umferðarleiðum
 - Götur
 - Borgargötur (aðalgötur)
 - Bílastæði (leiðbeinandi staðsetn.)
 - Gangstéttir / göngustígar
 - Ný göngutenging (leiðbeinandi lega)
 - Nýr hjólastígur (leiðbeinandi lega)
 - Núverandi göngubrú/undirgöng
 - Bætt göngubrú/undirgöng
 - Ný göngubrú/undirgöng
 - Þróunar-/athugasvæði (sérstakt deiliskipulag)
 - Takmarkaður byggingarreitur, sjá skilmála
 - Aðalbyggingarreitur, sjá skilmála
 - Möguleg hækkun fjölbyliðhúsa
 - Grænndarstöð (leiðbeinandi lega)
 - Deilibílar (leiðbeinandi lega)
 - Hleðslustæði (leiðbeinandi lega)
 - Náttúrusérenni
 - Hljóðvörn (leiðbeinandi staðsetn.)
 - Hverfistorg og/ða fegnun göturýma
 - Kvæðir (sjá nánar í bók 2)
 - Hverfisvernd
 - Fornleifar og yngri minjar

Skilmálaeining-7.3.9



Stækkuð mynd af hverfisskipulagsupprætti fyrir skilmálaeiningu 7.3.9. Sé munur á uppráttum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisskipulagsupprætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsupprátturinn aftast í bókinni.

Skilmálaeining 7.3.9

Loftmynd sem sýnir hvar skilmálaeiningin er í hverfinu.



YFIRLIT

	SAMFÉLAG				
	1. Starfsemi	7			
	2. Húsagerðir	7			
	3. Verslun og þjónusta	7			
	4. Fjölgun íbúða	7			
	5. Lýðheilsa	7			
	MANNVIRKI				
	6. Yfirfærðar byggingarheimildir	8			
	8. Nýbyggingar	14			
	9. Aðrar byggingar á lóð	14			
	10. Byggingarreitir og gjöld	14			
	11. Svalir og svalalokanir	15			
	12. Þakgerð og frágangur þaks	15			
	13. Útlitsbreytingar og viðhald	15			
	14. Kjallari	15			
	15. Niðurrif	16			
	16. Tæknibúnaður	16			
	17. Ósamþykktar framkvæmdir	16			
	GÆÐI BYGGÐAR				
	18. Lóðamörk	17			
	19. Útfærsla lóða	17			
	20. Almenningsrými	18			
	21. Borgarbúskapur	18			
	22. Ljósvist	18			
	23. Hljóðvist	18			
	24. Loftgæði	18			
	25. Kvaðir	19			
	ORKA OG AUÐLINDIR				
	26. Meðhöndlun úrgangs	19			
	27. Rafhleðslustæði	19			
	28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur	20			
	VISTKERFI OG MINJAR				
	29. Blágrænar ofanvatnslausnir	20			
	30. Verndarákvæði	20			
	31. Fornleifar	20			
	32. Náttúrusérkenni	21			
	SAMGÖNGUR				
	33. Almenningsamgöngur	21			
	34. Samgöngustefna	21			
	35. Götur, stígar og gangstéttir	21			
	36. Bílastæði og innkeyrslur	21			
	37. Sameiginleg bílageymsla	22			
	38. Hjólastæði	22			
	NÁTTÚRUVÁ				
	39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir	23			
	40. Vindafar	23			



SAMFÉLAG

1. Starfsemi

- Landnotkun er samfélagsþjónusta skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030. Þar er fyrst og fremst gert ráð fyrir skólum, leikskólum og annarri samfélagsþjónustu.

2. Húsagerðir

- Skóla- og leikskólabyggingar á 1 til 2 hæðum. Kjallari heimilaður þar sem landhalli leyfir.

3. Verslun og þjónusta

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

4. Fjölgun íbúða

- Engar íbúðir eru í skilmálaeiningunni.

5. Lýðheilsa

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

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



MANNVIRKI

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.
- 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 **Yfurfært byggingarmagn** (m²) úr eldra deiliskipulagi
- Ú **Útskýring** – útlíun á yfurfærðum heimildum. Útskýringar eru birtar fyrir aftan töflu
- H **Heimild** – deiliskipulag sem felld er úr gildi þaðan sem byggingarmagn yfurfærld
- B **Brúttóflatarmál** (m²) núverandi byggingar
- Ó **Ónýtt byggingarmagn** (m²) sem yfurfærld úr eldra deiliskipulagi

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Brekknáás 4	629 m ²	I	H11,54	630 m ²	-1 m ²
Malarás 17	58 m ²	C	H11	58 m ²	0 m ²
Selásbraut 56	540 m ²	H	H11,46	537 m ²	3 m ²
Selásbraut 103	16 m ²	A	H11	16 m ²	0 m ²
Selásbraut 109	4050 m ²	G		5217 m ²	-1167 m ²
Viðarás 9	450 m ²	F	H11,36	450 m ²	0 m ²

A Eyktarás 26A · Reykás 13A og Selásbraut 103

Spennistöðvar

– Hámarks byggingarmagn lóðar

Eyktarás 26A samtals	21 m ²
Reykás 13A samtals	16 m ²
Selásbraut 103 samtals	16 m ²

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

– Einnar hæðar.

ÞAKGERÐ

– Þakgerð er ekki skilgreind í deiliskipulagi.

ANNAÐ

– Spennistöðvar

– Heimilað byggingarmagn miðast við samþykktu aðaluppdrætti.

C Malarás 17

Gæsluvallarhús

Hámarksbyggingarmagn lóðar samtals 58 m²

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

– Einnar hæðar.

ÞAKGERÐ

– Þakgerð er ekki skilgreind í deiliskipulagi.

ANNAÐ

– Færanlegt timburhús fyrir gæsluvöll.

– Heimilað byggingarmagn miðast við samþykktu aðaluppdrætti.

F Viðarás 9

Leikskólinn Rauðaborg

Hámarksbyggingarmagn lóðar samtals 450 m²

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

- Einnar hæðar.

ÞAKGERÐ

- Þakgerð er ekki skilgreind í deiliskipulagi.

ANNAÐ

- Heimilað byggingarmagn miðast við samþykkt aðaluppdrætti.

ÞAKGERÐ

- Þakgerð er ekki skilgreind í deiliskipulagi.

ANNAÐ

- Heimilað byggingarmagn miðast við samþykkt aðaluppdrætti.

Brekknáás 4

Leikskólinn Blásalir

Hámarksbyggingarmagn lóðar samtals

629 m²

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

- Einnar hæðar.

ÞAKGERÐ

- Þakgerð er ekki skilgreind í deiliskipulagi.

ANNAÐ

- Heimilað byggingarmagn miðast við samþykkt aðaluppdrætti.

G

Selásbraut 109

Selásskóli

Hámarksbyggingarmagn lóðar samtals

4.050 m²

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

- Eldri hluti skólans er einnar hæðar.

- Nýbygging er tveggja hæða.

- Mænishæð nýbygginga verði mest 9 metrar yfir gólfplötu í kóta 93,90.

ÞAKGERÐ

- Þakgerð er ekki skilgreind í deiliskipulagi.

ANNAÐ

H

Selásbraut 56

Leikskólinn Heiðarborg

Hámarksbyggingarmagn lóðar samtals

540 m²

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

- Einnar hæðar.

Eldri byggingar

Uppdráttur sem sýnir bygg eins og þeir voru afmarkað eldra skipulagi.

Nýting yfirfærðra ónýttu byggingaheimilda skal vera eldri byggingarreits sbr. alr ákvæði um yfirfærðar byggingarheimildir fyrir fra

Selás
7.3.9

Skýringar

- Byggingarreitur eldra deiliskipula
- Afmörkun skilmálaeiningar
- Núverandi hús
- Lóðamörk

HEIMILDALISTI FYRIR SKILMÁLAEININGU 73.9

H11	Suður-Selás, Heildarskipulag	1. mar 1983
H14	Suður-Selás, Selásbraut 109, Selásskóli	25. mar 1986
H36	Suður-Selás, Viðarás 9, leikskólalóð	16. mar 1993
H46	Selás, raðhúsabyggð, Selásbraut 56, leikskóli	29. ágú 1995
H54	Suður-Selás, Brekknaás 4, leikskóli	28. apr 1998
H58	Suður-Selás, Selásbraut 109, Selásskóli	27. sep 2000
H68	Suður- Selás, Selásbraut 109, Selásskóli	24. jún 2011

7. Viðbótarbyggingarheimildir

- Í töflunni að aftan eru birtar viðbótarbyggingarheimildir fyrir viðbyggingar og ofanábyggingar við þegar byggð hús í skilmálaeiningunni. 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. skilmálið að framan um yfirfærðar byggingarheimildir.
- Við hönnun og útfæslu ofaná- og viðbyggingar skal huga að skuggavarpi á helstu íverusvæði á lóð og nágrenni, svo sem útirými í mikilli notkun, svalir og/eða palla.
- Viðbygging skal 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.
- Viðbyggingar/ofanábyggingar eiga að 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.
- Ítöflunnaðaftan er birtar upplýsingar um hámarksviðbótarbyggingarheimild, nýtt hámarks 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.

Selásskóli við Selásbraut 109

- Viðbygging skal vera innan 2. byggingarreits sbr. skilmálalið um byggingarreiti og gjöld og hverfisskipulagsuppdrátt.
- Viðbygging skal falla að núverandi byggingu í formi og vera 1-2 hæða eins og aðalbygging.

- Heimilar eru tvær hæðir. Hæðir taka mið af því húsi sem fyrir er hvað varðar veggghæð og hæð á þaki.

Heiðarborg við Selásbraut 56

- Viðbygging skal vera innan 2. byggingarreits sbr. skilmálalið um byggingarreiti og gjöld og hverfisskipulagsupprátt.

- Viðbygging skal falla að núverandi byggingu í formi og vera á einni hæð.

Rauðaborg við Viðarás 9

- Viðbygging skal vera innan 2. byggingarreits sbr. skilmálalið um byggingarreiti og gjöld og hverfisskipulagsupprátt.

- Viðbygging skal falla að núverandi byggingu í formi og vera á einni hæð.

Blásalir við Brekknaás 4

- Viðbygging skal vera innan 2. byggingarreits sbr. skilmálalið um byggingarreiti og gjöld og hverfisskipulagsupprátt.

- Viðbygging skal falla að núverandi byggingu í formi og vera á einni hæð.

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 byggingareitur

A Aðalbyggingareitur

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
A Brekknaás 4		629	NaN	150	23	NaN	802
A Selásbraut 109	20099	4050	0.20	500	75	0.23	4625
A Selásbraut 56	2972	540	0.18	150	23	0.23	713
A Viðarás 9	2243	450	0.20	150	23	0.27	623

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.

STÆRÐIR

Selásskóli við Selásbraut 109

- Heimilað byggingarmagn fyrir færanlegar kennslustofur: 500 m².

Heiðarborg við Selásbraut 56

- Heimilað byggingarmagn fyrir færanlegar kennslustofur: 220 m².

Rauðaborg við Viðarás 9

- Heimilað byggingarmagn fyrir færanlegar kennslustofur: 220 m².

Blásalir við Brekknaás 4

- Heimilað byggingarmagn fyrir færanlegar kennslustofur: 220 m².

HÆÐIR HÚSA, HÆÐAFJÖLDI OG HÆÐARTAKMARKANIR

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

10. Byggingarreitir og gjöld

BYGGINGARREITIR

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

BUNDIN BYGGINGARLÍNA

- Bundin byggingarlína kemur fram á hverfisskipulagsupprætti sem heil rauð lína. Bundin byggingarlína er notuð þar sem halda skal í húsalínur og götumyndir, t.d. vegna hverfisverndar eða annarra skipulagssjónarmiða. Skilyrt er að minnst 50% þeirrar húshliðar sem snýr að bundinni byggingarlínu skuli liggja að línunni. Leitast skal við að brjóta upp húshlið sem snýr að bundinni byggingarlínu, t.d. með inndrætti, uppbroti og/eða efnisvali.

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. Þá skal greiða innviðagjöld þegar aukinn byggingarréttur er umfram 1000 m² skv. samkomulagi sem gert er milli byggingarréttarhafa

- og Reykjavíkurborgar í samræmi við samningsmarkmið Reykjavíkurborgar. Ganga skal frá slíku samkomulagi áður en byggingarleyfi er gefið út.
- Sjá upplýsingar um gatnagerðargjöld.

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

- 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.
- Þakgerð skv. yfirfærðum byggingarheimildum kemur fram í skilmála um yfirfærðar byggingarheimildir.
- Þar sem heimild er til viðbygginga, ofanábygginga og/eða nýbygginga koma upplýsingar um þakgerð fram í skilmála um viðbótarbyggingarheimildir.
- 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. Verði fallist á byggingarleyfissókn mun hámarksbyggingarmagn lóðar aukast til samræmis við stærð kjallara, sbr. 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Sjá leiðbeiningar

- Fjölgun íbúða

15. Niðurrif

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

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

16. Tæknibúnaður

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

Sjá leiðbeiningar

- **Þakbreytingar**

17. Ósamþykktar framkvæmdir

- Fasteignaeigendur bera ábyrgð á að notkun fasteignar sé í samræmi við samþykktar teikningar.
- Hægt er að sækja um byggingarleyfi fyrir rýmum sem hafa verið tekin í notkun en eru skilgreind sem lokuð rými, t.d. í kjöllum, enda hafi umfang húss ekki breyst frá síðasta samþykktu byggingarleyfi. Verði fallist á byggingarleyfisumsókn mun hámarksbyggingarmagn lóðar aukast til samræmis, sbr. 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.



GÆÐI BYGGÐAR

18. Lóðamörk

- Lóðarmörk 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 inn 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. Þarskalsýna skipulag og útfærslu lóðar, þ.m.t. hæðarsetningu, frágang bílastæða, gróðursetningu, plöntuval og ofanvatnslausnir ásamt öðrum almennum frágangi á lóðinni.

BOLTAVELLIR OG LEIKTÆKI

- Við staðsetningu á boltavöllum og leiktækjum skal eftirfarandi haft að leiðarljósi: a) sól, b) skjól, c) nálægð við nágranna, m.a. vegna ónæðis, skuggavarps og/eða útsýnisskerðingar.

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.
- Leggja þarf ríka áherslu á að aðlaga opin svæði og tengja þau við Elliðaárdal.

DVALAR- OG LEIKSVÆÐI

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

GRÓÐUR Á OPNUM SVÆÐUM

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

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

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



ORKA OG AUÐLINDIR

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.

SAMFÉLAGSÞJÓNUSTU- OG ATVINNUHÚSNÆÐI

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

28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

- Kvaðir um lagnaleiðir og inntök koma fram á útgefnum mæliblöðum.



VISTKERFI OG MINJAR

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 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 Borgarluta 7 – Árbær, skýrsla nr. 183. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2017.
- Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

31. Fornleifar

- Engar fornleifar eru skráðar innan skilmálaeiningarinnar.

- Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarluta 7 – Árbær, skýrsla nr. 183. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2017.
- Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

32. Náttúrusérkenni

- Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.



SAMGÖNGUR

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.
- 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
Selásbraut 56	0	14	14
Selásbraut 109	0	113	113

- 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.

37. Sameiginleg bílageymsla

- Ekki heimilað.

38. Hjólastæði

- Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á lóð.
- Fjöldi og fyrirkomulag hjólastæða skal vera skv. bíla- og hjólastæðastefnu gildandi aðalskipulags Reykjavíkur.
- Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á borgarlandi.



NÁTTÚRUVÁ

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.

Deiliskipulög 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.



7.3.10

Opin svæði

Um skilmálaeiningu

Í skilmálaeiningu 7.3.10 eru opin svæði á jöðrum hverfisins og innan þess. Stærsta opna svæðið í Selási er brekka sem hallar frá Selásnum að Suðurlandsvegi og Rauðavatni. Þetta svæði heldur síðan áfram og myndar grænt belti í brekku milli byggðarinnar og Breiðholtsbrautar en handan götunnar er Norðlingaholt. Annað opið svæði er grænn geiri milli skilmálaeininganna 7.3.2 og 7.3.3 sem liggur frá Selásbraut í austri að Árbæjarlaug í vestri. Aðkoma að opnum svæðum er um net af göngu- og hjólastígum sem tengjast stígakerfi hverfisins. Um opna svæðið sem liggur að Breiðholtsbraut liggja reiðleiðir frá Víðidal, hestasvæði Fáks, að undirgöngum undir Suðurlandsveg að Rauðavatni. Göngu- og hjólabrú yfir Breiðholtsbraut tengir Selás og Norðlingaholt saman. Nokkur dvalar- og leiksvæði eru innan skilmálaeiningarinnar og tveir hverfisgarðar hafa verið afmarkaðir. Töluverður trjágróður er á svæðinu. Hljóð- og loftmengun kemur frá Suðurlandsvegi og Breiðholtsbraut. Skilmálaeiningin mótaðist um leið og hverfið byggðist upp á níunda og tíunda áratug seinustu aldar. Breytingar á deiliskipulagi tengjast göngubrú yfir í Norðlingaholt.

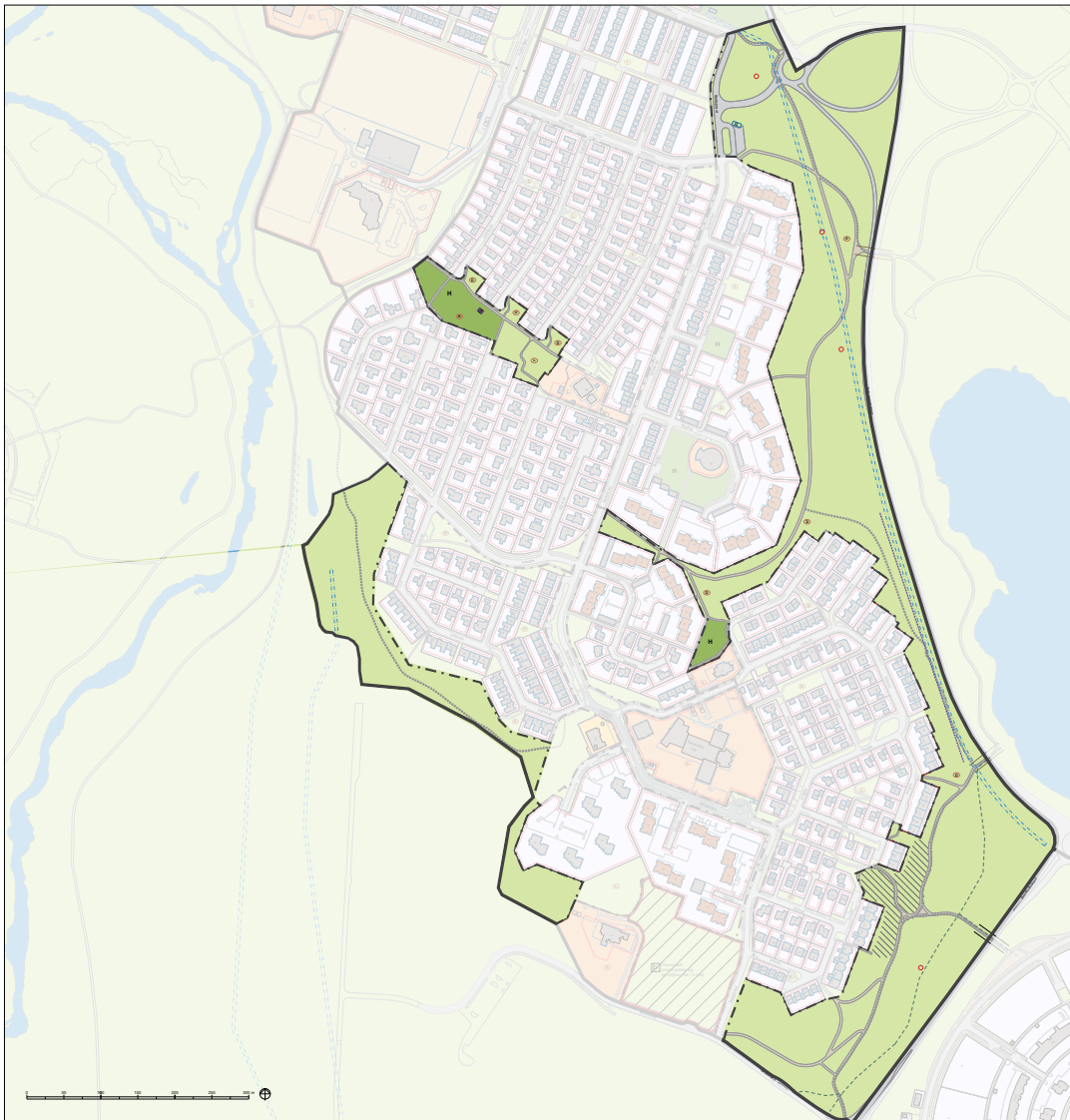
Helstu áherslur

- Byggingarskilmálar og skilmálar um bílastæði úr eldra deiliskipulagi sem fellt er úr gildi eru yfirfærðir í nýja skilmála hverfisskipulags.
- Svæðið er afmarkað sem opið svæði með dvalar- og leiksvæðum og hverfisgördum.
- Áhersla er lögð á að viðhalda gróðri og auka trjágróður til að auka skjól og binda jarðveg.
- Hverfisgarður er afmarkaður á uppdrætti.
- Kyrrlát svæði er afmarkað á uppdrætti.

- Náttúruminjar með verndargildi eru tilgreindar á skipulagsuppdrætti.
- Á svæðinu er helgunarsvæði fyrir veitur og lagnir.
- Göngu- og hjólastígur liggur um svæðið.
- 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.

Hverfisskipulagsuppráttur fyrir skilmálaeiningu 7.3.10



Skilmálaeining-7.3.10

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsupprætti fyrir skilmálaeiningu 7.3.10. Sé munur á uppráttum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisskipulagsupprætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsupprátturinn aftast í bókinni.

Skilmálaeining 7.3.10

Loftmynd sem sýnir hvar skilmálaeiningin er í hverfinu.



YFIRLIT



SAMFÉLAG

1. Starfsemi	7
2. Húsagerðir	7
3. Verslun og þjónusta	7
4. Fjölgun íbúða	7
5. Lýðheilsa	7



MANNVIRKI

6. Yfirfærðar byggingarheimildir	8
8. Nýbyggingar	12
9. Aðrar byggingar á lóð	12
10. Byggingarreitir og gjöld	12
11. Svalir og svalalokanir	13
12. Þakgerð og frágangur þaks	13
13. Útlitsbreytingar og viðhald	13
14. Kjallari	13
15. Niðurrif	13
16. Tæknibúnaður	13
17. Ósamþykktar framkvæmdir	13



GÆÐI BYGGÐAR

18. Lóðamörk	14
19. Útfærsla lóða	14
20. Almenningsrými	15
21. Borgarbúskapur	15
22. Ljósvist	15
23. Hljóðvist	16
24. Loftgæði	16
25. Kvaðir	16



ORKA OG AUÐLINDIR

26. Meðhöndlun úrgangs	17
27. Rafhleðslustæði	17
28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur	17



VISTKERFI OG MINJAR

29. Blágrænar ofanvatnslausnir	
30. Verndarákvæði	
31. Fornleifar	
32. Náttúrusérkenni	



SAMGÖNGUR

33. Almenningsamgöngur
34. Samgöngustefna
35. Götur, stígar og gangstéttir
36. Bílastæði og innkeyrslur
37. Sameiginleg bílageymsla
38. Hjólastæði



NÁTTÚRUVÁ

39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir
40. Vindafar



SAMFÉLAG

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.

Sjá leiðbeiningar

- [Starfsemi í íbúðabyggð](#)

2. Húsagerðir

- Ein bygging er innan skilmálaeiningarinnar:
- Eyktarás 26A, dreifistöð Veitna, ein hæð. Stendur á lóð.

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 almenningsskýmum, sbr. skilmálalið um almenningsskými. Við hönnun og útfærslu almenningsskýma þarf að huga að þörfum allra, sérstaklega barna og ungmenna.

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



MANNVIRKI

6. Yfirfærðar byggingarheimildir

- Eyktarás 26A, dreifistöð Veitna, ein hæð. Stendur á lóð.

YFIRFÆRSLA BYGGINGAHEIMILDA

– Heimilað byggingarmagn miðast við samþykktu aðaluppdrætti.

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

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Eyktarás 26A	21 m ²	A	H11	21 m ²	0 m ²

A Eyktarás 26A · Reykás 13A og Selásbraut 103

Spennistöðvar

– Hámarks byggingarmagn lóðar

Eyktarás 26A samtals	21 m ²
Reykás 13A samtals	16 m ²
Selásbraut 103 samtals	16 m ²

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

– Einnar hæðar.

ÞAKGERÐ

– Þakgerð er ekki skilgreind í deiliskipulagi.

ANNað

– Spennistöðvar

HEIMILDALISTI FYRIR SKILMÁLAEININGU 73.10

H11 Suður-Selás, Heildarskipulag

1. mar 1983

7. Viðbótarbyggingarheimildir

-Viðbyggingar eru ekki skilgreindar innan skilmálaeiningarinnar.

8. Nýbyggingar

-Innan skilmálaeiningarinnar eru ekki skilgreindar nýbyggingar.

9. Aðrar byggingar á lóð

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 stigahús, 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.

BUNDIN BYGGINGARLÍNA

-Bundin byggingarlína kemur fram á hverfisskipulagsupprætti sem heil rauð lína. Bundin byggingarlína er notuð þar sem halda skal í húsalínur og

götumyndir, t.d. vegna hverfisverndar eða annarra skipulagssjónarmiða. Skilyrt er að minnst 50% þeirrar húshliðar sem snýr að bundinni byggingarlínu skuli liggja að línunni. Leitast skal við að brjóta upp húshlið sem snýr að bundinni byggingarlínu, t.d. með inndrætti, uppbroti og/eða efnisvali.

GJÖLD FYRIR BYGGINGARHEIMILDIR

- Greiða þarf gatnagerðargjöld fyrir viðbótarfermetra sem samþykkt er að byggja á grundvelli þessa hverfaskipulags skv. lögum nr. 153/2007 um gatnagerðargjöld og samþykktar um gatnagerðargjöld í Reykjavík 725/2007. Þá skal greiða innviðagjöld þegar aukinn byggingarréttur er umfram 1000 m² skv. samkomulagi sem gert er milli byggingarréttarhafa og Reykjavíkurborgar í samræmi við samningsmarkmið Reykjavíkurborgar. Ganga skal frá slíku samkomulagi áður en byggingarleyfi er gefið út.
- Sjá upplýsingar um gatnagerðargjöld.

11. Svalir og svalalokanir

- Ekki heimilað.

12. Þakgerð og frágangur þaks

- Þakbreytingar eru ekki heimilar.
- Kvistir eru ekki heimilaðir.

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

- 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



GÆÐI BYGGÐAR

18. Lóðamörk

- Lóðarmörk 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 inn 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 lítil 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

- Almenningsrými
- 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.

HVERFISGARÐAR

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

KYRRLÁTT SVÆÐI

- Í hverfisgarði sunnan við Eyktarás er skilgreint kyrrlátt svæði. 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 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

- Ljósvist

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.
- Helstu hljóðvistarvandamál stafa af nálægð við Suðurlandsveg og Breiðholtsbraut.
- Kyrrlátt svæði er skilgreint í hverfisgarði sunnan við Eyktará.

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



ORKA OG AUÐLINDIR

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 bykir hagkvæm.

GRENNARSTÖÐVAR

- 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. Raffleðslustæði

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

28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

- Kvaðir um lagnaleiðir og inntök koma fram á útgefnum mæliblöðum.
- Stofnlagnir Veitna liggja um skilmálaeininguna. Á skipulagsupprætti hefur verið afmarkað helgunarsvæði í kringum lögnina, merkt kvaðir á upprætti.

- Óheimilt er að raska landa á helgunarsvæði stofnlagna nema í samráði við Veitur.
- Spennistöð er staðsett í hverfisgarði milli Eyktaráss og Kleifaráss, sjá skilmála um yfirfærðar byggingarheimildir.



7.3.11

Selásbraut og Viðarás, borgargötur

Um skilmálaeiningu

Í skilmálaeiningu 7.3.11 eru borgargöturnar Selásbraut og Viðarás. Þessar borgargötur liggja eftir Selásnum og inn að Selásskóla. Selásbraut er lykilgata í Selásnum og skilmálaeiningin nær frá gatnamótum Selásbrautar og Sauð- og Skógaráss í norðri til gatnamóta Þveráss og Vindáss í suðri, ásamt Viðarási að torgi til móts við leikskólann Rauðuborg. Þessar borgargötur tengja þannig byggðina við stofnanir hverfisins, s.s. Rauðuborg og Selásskóla. Gert er ráð fyrir hverfiskjarna þar sem Selásbraut og Viðarás mætast. Skilmálaeiningin er mikilvæg tenging fyrir gangandi og hjólandi umferð innan Seláss en einnig fyrir ferðalög austur/vestur úr borgarhlutanum.

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

Helstu áherslur

- Göturnar eru afmarkaðar nánar sem borgargötur og skulu fá sérstakan forgang við endurhönnun gatna í hverfinu, sjá hverfisskipulagsuppdrátt.
- Borgargötuna skal endurhanna og fegra og bæta skal aðgengi fyrir alla samgöngumáta. Útfærsla á sér stað á hönnunarstigi.
- Hverfistorgi er komið fyrir til móts við Selásskóla.
- Staðsetning afmörkuð fyrir rafhleðslustæði og deilibíla.
- Fjöldi bílastæða er skilgreindur í skilmálum.
- Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir, gróður og flokkun úrgangs innan lóðar.
- Í leiðbeiningum hverfisskipulags er að finna nánari útlistun á skipulags- og byggingarskilmálum fyrir svæðið, sérstaklega varðandi hönnun opinna svæða.

Hverfisskipulagsuppráttur fyrir skilmálaeiningu 7.3.11



Skyringar

- Afmörkun hverfisskipulags
- Svæði utan hverfisskipulags
- Afmörkun skilmálaeininga
- Hús / byggingar
- Lóðamörk
- Íbúðarbyggð
- Miðsvæði
- Samfélagsþjónusta
- Verslun og þjónusta
- Íþróttasvæði
- Ekki hluti af hverfisskipulagi
- Hverfigarður: Garðar innan hverfis sem bjóða Róðum hverfis
- Grænt svæði: Gróður við göturými og önnur óskilgreind græn svæði
- Leiksvæði: Hefðbundnð leiksvæði með grófri og leikmöguleikum
- Dvalarsvæði: Grænt yfirbragð, gróður og lervassvæði
- Kyrrlátt svæði: Aftali til dvalar og slökunar á opnu svæði í skjóli frá heiltu umferðarleiðum
- Götur
- Borgargötur (stælgötur)
- Blástæði (leiðbeinandi staðsetn.)
- Gangstéttir / göngustígar
- Ný göngutenging (leiðbeinandi lega)
- Nýr hjólastígur (leiðbeinandi lega)
- Núverandi göngubrú/undirgöng
- Bætt göngubrú/undirgöng
- Ný göngubrú/undirgöng
- Þróunar-/viðhugunarsvæði (sérstakt deiliskipulag)
- Takmarkaður byggingarreitir, sjá skilmála
- Aðalbyggingarreitir, sjá skilmála
- Möguleg hækkun fjölbyliðhúsa
- Grenndarstöð (leiðbeinandi lega)
- Deilibílar (leiðbeinandi lega)
- Hleðslustæði (leiðbeinandi lega)
- Náttúrusírkenni
- Hjóðvörn (leiðbeinandi staðsetn.)
- Hverfistorg og/ða fegrun göturyma
- Kvæðir (sjá nánar í bók 2)
- Hverfisvernd
- Fornleifar og yngri minjar

Skilmálaeining-7.3.11

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsupprætti fyrir skilmálaeiningu 7.3.11. Sé munur á uppráttum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisskipulagsupprætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsupprátturinn aftast í bókinni.

Skilmálaeining 7.3.11

Loftmynd sem sýnir hvar skilmálaeiningin er í hverfinu.



YFIRLIT

	SAMFÉLAG				
	1. Starfsemi	7			
	2. Húsagerðir	7			
	3. Verslun og þjónusta	7			
	4. Fjölgun íbúða	7			
	5. Lýðheilsa	7			
	MANNVIRKI				
	6. Yfirfærðar byggingarheimildir	8			
	8. Nýbyggingar	14			
	9. Aðrar byggingar á lóð	14			
	10. Byggingarreitir og gjöld	14			
	11. Svalir og svalalokanir	15			
	12. Þakgerð og frágangur þaks	15			
	13. Útlitsbreytingar og viðhald	15			
	14. Kjallari	15			
	15. Niðurrif	16			
	16. Tæknibúnaður	16			
	17. Ósamþykktar framkvæmdir	16			
	GÆÐI BYGGÐAR				
	18. Lóðamörk	17			
	19. Útfærsla lóða	17			
	20. Almenningsrými	18			
	21. Borgarbúskapur	18			
	22. Ljósvist	18			
	23. Hljóðvist	18			
	24. Loftgæði	18			
	25. Kvaðir	19			
	ORKA OG AUÐLINDIR				
	26. Meðhöndlun úrgangs	19			
	27. Rafhleðslustæði	19			
	28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur	20			
	VISTKERFI OG MINJAR				
	29. Blágrænar ofanvatnslausnir	20			
	30. Verndarákvæði	20			
	31. Fornleifar	20			
	32. Náttúrusérkenni	21			
	SAMGÖNGUR				
	33. Almenningsamgöngur	21			
	34. Samgöngustefna	21			
	35. Götur, stígar og gangstéttir	21			
	36. Bílastæði og innkeyrslur	21			
	37. Sameiginleg bílageymsla	22			
	38. Hjólastæði	22			
	NÁTTÚRUVÁ				
	39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir	23			
	40. Vindafar	23			



SAMFÉLAG

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.
- Ákvæði er um lifandi götuhliðar á jarðhæðum verslunar- og þjónustuhúsnæðis við borgargötu.

Sjá leiðbeiningar

- [Starfsemi í íbúðabyggð](#)

2. Húsagerðir

- Engin hús eru í skilmálaeiningunni.

3. Verslun og þjónusta

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

4. Fjölgu 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 og ungmenna.

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



MANNVIRKI

6. Yfirfærðar byggingarheimildir

- Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

7. Viðbótarbyggingarheimildir

- Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

8. Nýbyggingar

- Innan skilmálaeiningarinnar eru ekki skilgreindar nýbyggingar.

9. Aðrar byggingar á lóð

- Á ekki við. Engar lóðir eru innan skilmálaeiningarinnar.

10. Byggingarreitir og gjöld

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

11. Svalir og svalalokanir

- Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

12. Þakgerð og frágangur þaks

- Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

13. Útlitsbreytingar og viðhald

- Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

14. Kjallari

- Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

15. Niðurrif

- Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

16. Tæknibúnaður

- Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

17. Ósamykktar framkvæmdir

- Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.



GÆÐI BYGGÐAR

18. Lóðamörk

- Á ekki við. Engar lóðir eru innan skilmálaeiningarinnar.

19. Útfærsla lóða

- Á ekki við. Engar lóðir eru innan skilmálaeiningarinnar.

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.
- Leggja þarf ríka áherslu á að aðlaga opin svæði og tengja þau við Elliðaárdal.

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 útfærsla á listaverkum og list í almenningsrýmum skal vinna í samráði við Listasafn Reykjavíkur.

GRÓÐUR Á OPNUM SVÆÐUM

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

HVERFISTORG

- Nýtt hverfistorg er afmarkað innan skilmálaeiningarinnar, sjá hverfisskipulagsuppdrátt. Heimilt er að endurhanna borgarrýmið með bættri landslagshönnun, trjágróðri og götugögnum.

Sjá leiðbeiningar

- Borgargötur
- 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

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

24. Loftgæði

- Útfæra skal gróðurbelti meðfram götunni til að draga úr loftmengun.

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

25. Kvaðir

- Kvaðir eru tilgreindar á útgefnum mæliblöðum, 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



ORKA OG AUÐLINDIR

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.

GRENNARSTÖÐVAR

- 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.

Sjá leiðbeiningar

- Meðhöndlun úrgangs

27. Rafhleðslustæði

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

28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

- Kvaðir um lagnaleiðir og inntök koma fram á útgefnum mæliblöðum.

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



VISTKERFI OG MINJAR

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 almenningrýmum, 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 7 – Árbær, skýrsla nr. 183. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2017.
- Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

32. Náttúrusérkenni

- Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.



SAMGÖNGUR

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 njóta forgangs við endurhönnun/fegrun 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 götutré.
- Fjölga skal götutrám og öðrum gróðri við borgargötu.
- Taka skal mið af hönnunarleiðbeiningum fyrir reiðhjól, leiðbeiningum um gönguþveranir, hönnunarleiðbeiningum um biðstöðvar Strætó bs. og leiðbeiningum hverfisskipulags um borgargötu.

Sjá leiðbeiningar

➤ [Borgargötu](#)

36. Bílastæði og innkeyrslur

- Við Suðurás eru á borgarlandi 6 bílastæði til móts við hús nr. 2-14 og 8 stæði til móts við hús nr. 16-34.
- Við leikskólann Rauðuborg, Viðarási 9, eru 10 bílastæði sem ætluð eru vegna starfsemi leikskólans.
- Við endurhönnun borgargötunnar er heimilt að útbúa ný bílastæði fyrir rafhleðslustöðvar og deilibíla.

37. Sameiginleg bílageymsla

- Ekki heimilað.

38. Hjólastæði

- Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á borgarlandi.



NÁTTÚRUVÁ

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.

Deiliskipulög 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.



7.3.12

Selásbraut 98 og Vallarás 2A–C

Um skilmálaeiningu

Skilmálaeining 7.3.12, Selásbraut 98 og Vallarás 2A–C, er skilgreind í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030 sem verslunar- og þjónustukjarni. Skilmálaeiningin stendur syðst í hverfinu og afmarkast af Selásbraut að norðan, Vallarási að austan og Víðidal, hestasvæði Fáks, í vestri. Aðkoma er frá Selásbraut.

Ein bygging er innan skilmálaeiningarinnar en það er Selásbraut 98 sem er verslunar- og þjónustubygging á tveimur hæðum. Skilmálaeiningin byggðist upp á níunda áratug seinustu aldar. Ein breyting hefur verið gerð á deiliskipulagi svæðisins sem varðar stækkun á lóð.

Í hverfisskipulagi er mótuð stefna um að styrkja skilmálaeininguna sem þjónustukjarna fyrir Selás. Til að ná fram þeirri stefnu er lagt til að gerðar verði umtalsverðar breytingar á skilmálaeiningunni, sjá helstu áherslur og skilmála hér á eftir.

Helstu áherslur

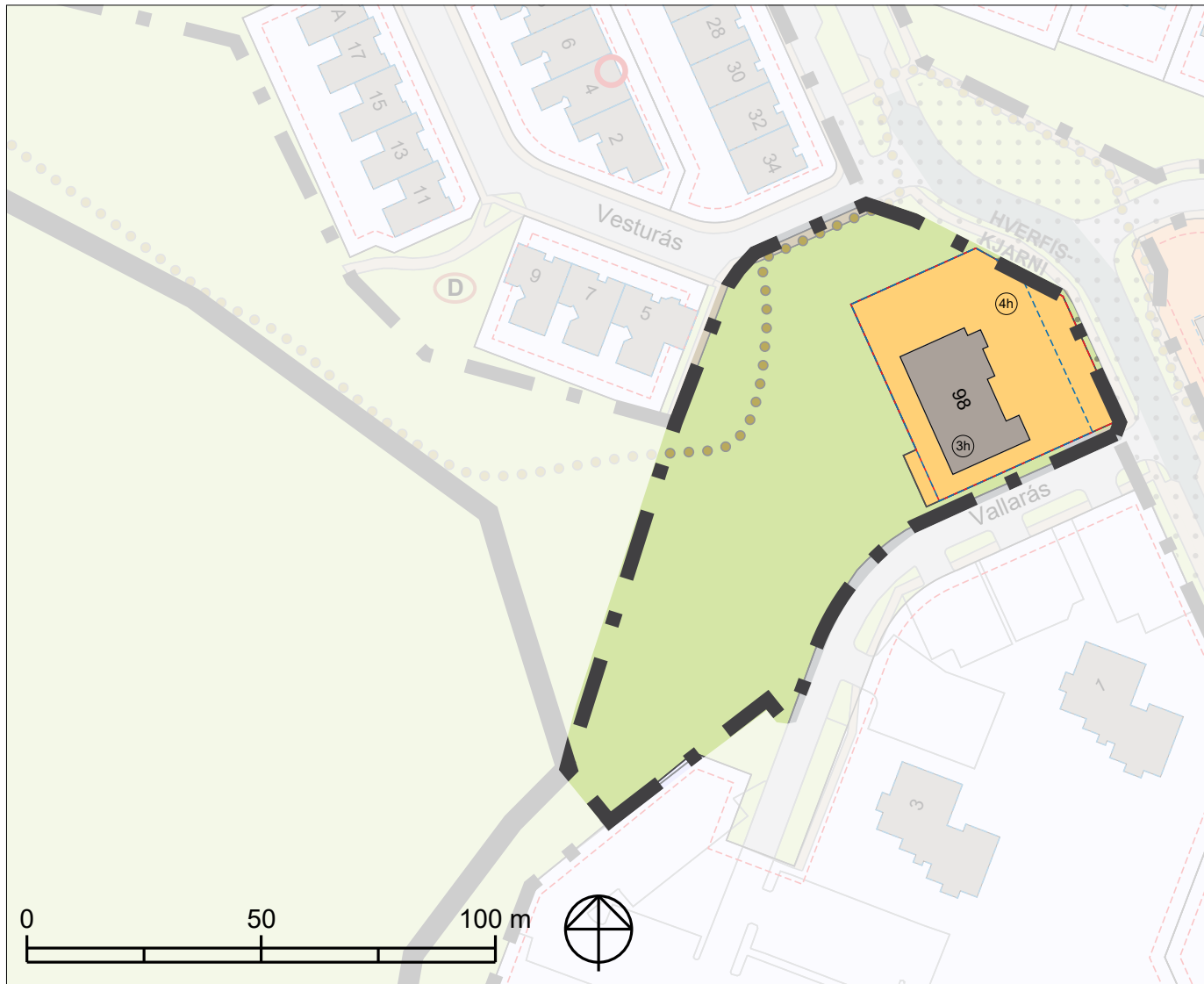
- Byggingarskilmálar og skilmálar um bílastæði úr eldra deiliskipulagi sem fellt er úr gildi eru yfirfærðir í nýja skilmála hverfisskipulags.
- Byggingarreitir á lóðum eru stækkaðir þannig að innan þeirra rúmist öll mannvirki.
- Gefin er heimild fyrir niðurrifi byggingar við Selásbraut 98 og byggingu viðbyggingar og/eða nýbyggingar.
- Viðbygging og/eða nýbygging skal vera 3–4 hæða fjölbýlishús með verslun og þjónustu á jarðhæð og íbúðum á efri hæðum (hámarksfjöldi 24), að meðaltali 80 m² að stærð.
- Heimild fyrir byggingu íbúða og viðbótarbyggingarmagni er háð skilyrðum um

umhverfisúrbætur á lóð, s.s. gerð almennings- og garðrýma og dvalarsvæða í stað malbikaðra plana.

- Fjöldi bílastæða kemur fram á skipulagsupprætti.
- Gera þarf ráð fyrir lifandi götuhliðum á jarðhæðum í samræmi við skilgreiningu svæðisins sem miðsvæði í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030.
- Heimilað verður að byggja sorpskýli, hjólaskýli og smáhýsi á lóð.
- Heimild fyrir íbúðum og viðbótarbyggingarmagni er háð skilyrðum um umhverfisúrbætur á lóð, s.s. gerð almennings- og garðrýma og dvalarsvæða í stað malbikaðra bílastæða.
- Fjöldi bílastæða er endurskilgreindur í samræmi við ákvæði aðalskipulags.
- Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir, gróður og meðhöndlun úrgangs innan lóðar.
- Í leiðbeiningum hverfisskipulags er að finna nánari útlitun á skipulags- og byggingarskilmálum fyrir svæðið.

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

Hverfisskipulagsuppráttur fyrir skilmálaeiningu 7.3.12



Skilmálaeining-7.3.12

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsupprætti fyrir skilmálaeiningu 7.3.12. Sé munur á uppráttum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisskipulagsupprætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsupprátturinn aftast í bókinni.

Skilmálaeining 7.3.12

Loftmynd sem sýnir hvar skilmálaeiningin er í hverfinu.



YFIRLIT

	SAMFÉLAG				
	1. Starfsemi	7			
	2. Húsagerðir	7			
	3. Verslun og þjónusta	7			
	4. Fjölgun íbúða	7			
	5. Lýðheilsa	8			
	MANNVIRKI				
	6. Yfirfærðar byggingarheimildir	9			
	8. Nýbyggingar	13			
	9. Aðrar byggingar á lóð	14			
	10. Byggingarreitir og gjöld	14			
	11. Svalir og svalalokanir	14			
	12. Þakgerð og frágangur þaks	15			
	13. Útlitsbreytingar og viðhald	15			
	14. Kjallari	15			
	15. Niðurrif	15			
	16. Tæknibúnaður	16			
	17. Ósamþykktar framkvæmdir	16			
	GÆÐI BYGGÐAR				
	18. Lóðamörk	17			
	19. Útfærsla lóða	17			
	20. Almenningsrými	18			
	21. Borgarbúskapur	18			
	22. Ljósvist	19			
	23. Hljóðvist	19			
	24. Loftgæði	19			
	25. Kvaðir	19			
	ORKA OG AUÐLINDIR				
	26. Meðhöndlun úrgangs	20			
	27. Rafhleðslustæði	20			
	28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur	20			
	VISTKERFI OG MINJAR				
	29. Blágrænar ofanvatnslausnir	21			
	30. Verndarákvæði	21			
	31. Fornleifar	21			
	32. Náttúrusérkenni	21			
	SAMGÖNGUR				
	33. Almenningsamgöngur	22			
	34. Samgöngustefna	22			
	35. Götur, stígar og gangstéttir	22			
	36. Bílastæði og innkeyrslur	22			
	37. Sameiginleg bílageymsla	23			
	38. Hjólastæði	23			
	NÁTTÚRUVÁ				
	Flóð og aðrar náttúruhamfarir				
	Vindafar				



SAMFÉLAG

1. Starfsemi

- Landnotkun er verslun og þjónusta skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030. Rýmisfrek verslun, skrifstofur og önnur létt atvinnustarfsemi. Gististarfsemi í flokkum II–III er heimiluð á efri hæðum. Íbúðir eru heimilar á efri hæðum. Veitingastaðir í flokkum I og II eru heimilaðir.
- Afla skal tilskilinna leyfa fyrir starfsemi sem skv. lögum og reglugerðum er leyfisskyld.

Sjá leiðbeiningar

- Hverfiskjarnar

2. Húsagerðir

Verslunar og þjónustuhúsnæði.

- Heimilt er að halda í núverandi hús en ekki er heimilt að byggja viðbyggingar eða ofanábyggingar á/við það. Einnig er heimilt að rífa núverandi hús og byggja nýbyggingu á lóðinni í samræmi við skilmála. Hámarksbyggingarmagn nýbyggingar á lóðinni kemur fram í töflu í skilmála um viðbótarbyggingarheimildir.
- Stakstæð og sambyggð hús á þremur til fjórum hæðum. Á fyrstu hæð/götuþæð er gert ráð fyrir verslun og þjónustu.
- Heimild er fyrir takmörkuðum fjölda íbúða á efri hæðum og atvinnustarfsemi sem samræmist landnotkunarheimildum aðalskipulags. Heimilt er að byggja allt að 25 íbúðir.
- Íbúðir í kjöllumurum eru ekki heimilar.

Sjá leiðbeiningar

- Fjölgun íbúða

3. Verslun og þjónusta

- Í skilmálaeiningunni skal vera verslun, þjónusta og fjölbreytt atvinnustarfsemi á jarðhæðum/götuþliðum bygginga. Á jarðhæðum er óheimilt að byrgja fyrir glugga og skulu þær vera aðgengilegar almenningi frá götuþlið eða almenningssými.
- Samkvæmt skilmála um nýbyggingar skal verslun og þjónusta vera á jarðhæð (1. hæð) í húshlutum. Hún má einnig vera á efri hæðum.
- Óheimilt er að byrgja fyrir glugga þeirra rýma og leitast skal við að gera jarðhæðina aðgengilega almenningi út frá götuþlið eða almenningssými.

Sjá leiðbeiningar

- Hverfiskjarnar

4. Fjölgun íbúða

- Á svæðinu er heimilt að vera með blöndu af litlum og meðalstórum íbúðum á efri hæðum.
- Á svæðinu skal vera hæfileg blanda af íbúðum og atvinnustarfsemi auk fallegra göturýma og opinna svæða sem styðja við fjölbreytt mannlíf á svæðinu.
- Stærð íbúða skal vera fjölbreytileg. Að hámarki 30% nýrra íbúða mega vera 50 m² eða minni. Skal yfirlit yfir íbúðastærðir koma fram í byggingarlýsingu á aðaltekningum.
- 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.
- Hámarksfjöldi íbúða í skilmálaeiningunni er 25.
- Íbúðir í kjöllumurum eru ekki heimilaðar.

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



MANNVIRKI

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.
- 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** – útlíðun á yfirfærðum heimildum. Útskýringar eru birtar fyrir aftan töflu
- H **Heimild** – deiliskipulag sem felld er úr gildi þaðan sem byggingarmagn yfirfærð
- B **Brúttóflatarmál** (m²) núverandi byggingar
- Ó **Ónýtt byggingarmagn** (m²) sem yfirfærð úr eldra deiliskipulagi

HEIMILDALISTI FYRIR SKILMÁLAEININGU 73.12

- H44** Suður-Selás, Selásbraut 98, verslun 9. ágú 1994
- H71** , Selásbraut 98, aðaluppdráttur 24. jún 2014

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Selásbraut 98	713 m ²	D	H44,71	713 m ²	0 m ²

D Selásbraut 98

Verslunar- og þjónustuhús

Hámarksbyggingarmagn lóðar

samtals 714,4 m²

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

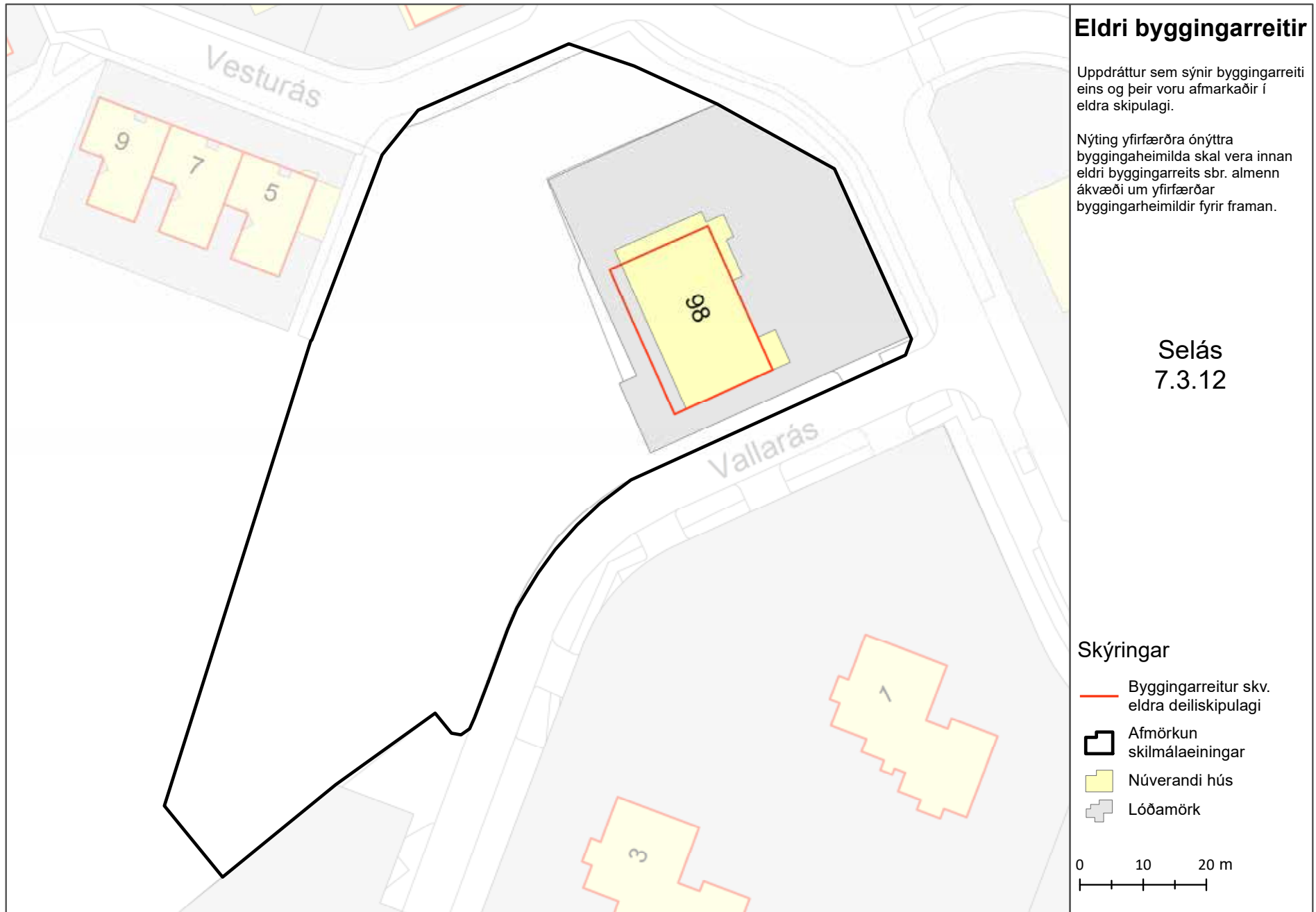
- Tveggja hæða.

ÞAKGERÐ

- Þakgerð er ekki skilgreind í deiliskipulagi.

ANNAD

- Heimilað byggingarmagn miðast við samþykktu aðaluppdrætti.



Eldri byggingarreitir

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

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

Selás
7.3.12

Skýringar

- Byggingarreitur skv. eldra deiliskipulagi
- Afmörkun skilmálaeiningar
- Núverandi hús
- Lóðamörk

0 10 20 m

7. Viðbótarbyggingarheimildir

- Í töflunni að aftan eru birtar viðbótarbyggingarheimildir fyrir viðbyggingar og ofanábyggingar við þegar byggð hús í skilmálaeiningunni. 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. skilmálið að framan um yfirfærðar byggingarheimildir.
- Við hönnun og útfæslu ofaná- og viðbyggingar skal huga að skuggavarpí á helstu íverusvæði á lóð og nágrenni, svo sem útírými í mikilli notkun, svalir og/eða palla.
- Viðbygging skal 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.
- Viðbyggingar/ofanábyggingar eiga að 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.
- Ítöflunniðaftanerubirtarupplýsingarumhámarksviðbótarbyggingarheimild, nýtt hámarks 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.
- Heimilt er að halda í núverandi hús en ekki er heimilt að byggja viðbyggingar eða ofanábyggingar við það. Einnig er heimilt að rífa núverandi hús og byggja nýbyggingu á lóðinni, sjá skilmála um nýbyggingar. Fyrir nýbyggingu gildir hámark byggingarmagn sem kemur fram í töflu í þessum skilmálalið.
- Nýjar uppbyggingarheimildir hafa það að markmiði að nýta landið betur og styrkja byggð, byggðarmynstur og götummynd.

- Heimilt er að vera með íbúðarhúsnæði á efri hæðum og verslun og þjónustu á jarðhæðum og efri hæðum sem fellur vel að íbúðabyggð í hverfiskjarna með hverfisverslun og þjónustu. Byggingarmagn fyrir lóðina kemur fram í töflu um viðbótarbyggingarheimildir og skilmálum fyrir neðan.

Sjá leiðbeiningar

- [Hverfiskjarnar](#)

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 byggingareitur
A	Aðalbyggingareitur

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
^A Selásbraut 98	1860	713	0.38	1846	277	1.52	2836

8. Nýbyggingar

SELÁSBRAUT 98

- Á lóðinni er atvinnuhúsnæði á tveimur hæðum, sjá yfirfærðar byggingarheimildir. Heimilt er að halda í það og endurnýja eða rífa og byggja nýbyggingu á lóðinni, sbr. hverfiskipulagsuppdrátt og skilmála um viðbótarbyggingarheimildir. Sjá einnig skilmála um hæðir húsa og hæðafjölda fyrir neðan.
- Nýbygging er í tveimur hlutum. Austari hluti er fjögurra hæða og 430 m² að grunnfleti, samtals 1720 m². Þar er skilgreint rými fyrir verslun og þjónustu á jarðhæð. Vestari hluti er þriggja hæða og 280 m² að grunnfleti, samtals 840 m².

Verslun og þjónusta

- Verslun og þjónusta skal vera á jarðhæð (1. hæð) í húshlutum. Hún má einnig vera á efri hæðum.
- Óheimilt er að byrgja fyrir glugga þeirra rýma og leitast skal við að gera jarðhæðina aðgengilega almenningi út frá götuhlið eða almenningsrými.

Íbúðir á efri hæðum

- Heimilt er að byggja íbúðir og frekari þjónustu á efri hæðum á lóðunum, sjá skilmála um fjölgun íbúa.

Hæðir húsa og hæðafjöldi

- Nýbygging er í tveimur hlutum og er austari hluti fjögurra hæða en vestari hluti þriggja hæða. Lágmarkshæð salarhæðar viðbygginga og 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 metrar. Mesta vegghæð fyrstu hæðar húshluta má ekki fara upp fyrir 4 metra, tveggja hæða húshluta 6,5 metra, þriggja hæða húshluta 9,5 metra, fjögurra hæða húshluta 12,5 metra og fimm hæða húshluta 15,5 metra.

Svalir og skyggni

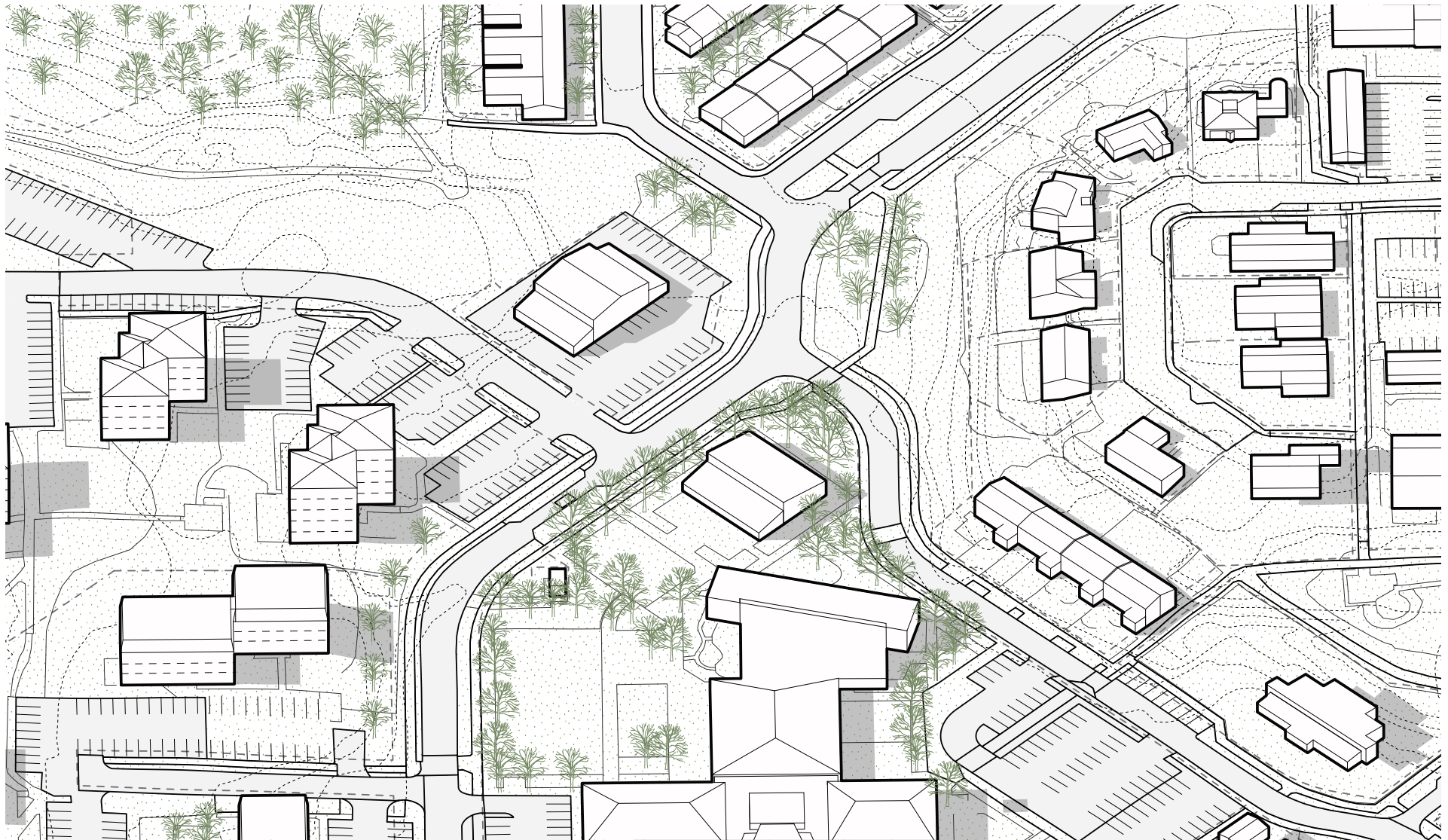
- Til viðbótar við byggingarmagn A-rýma ofanjarðar er heimild fyrir B-rýmum (svalir, skyggni o.s.frv.) sem mega vera allt að 15 % af heildarbyggingarmagni viðbótarbyggingarmagns A-rýma ofanjarðar á hverri lóð, sjá töflu um viðbótarbyggingarheimildir.

Þak og þakfrágangur

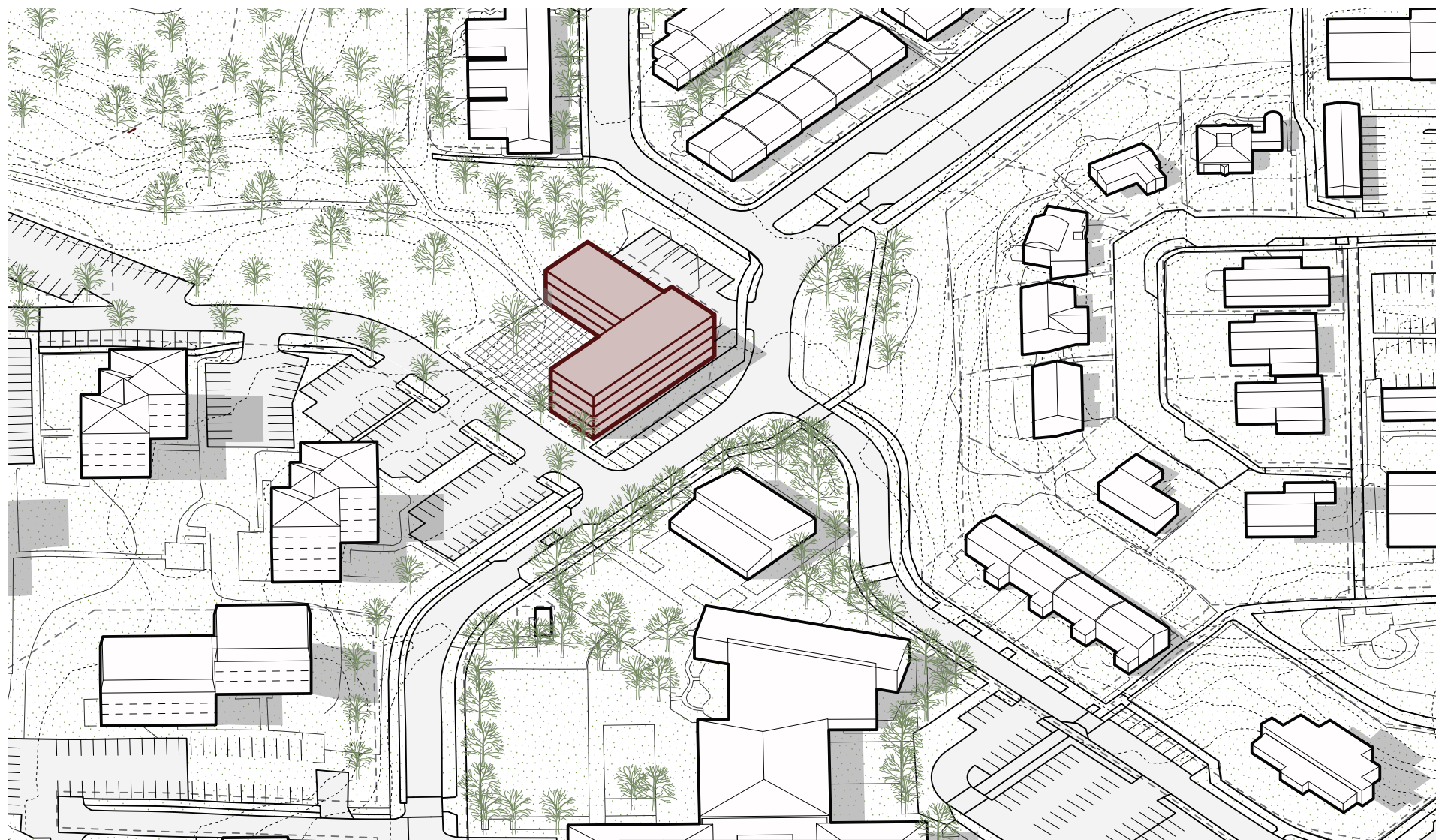
- Þök eiga að vera flöt eða með lágmarksþakhalla. Heimilt er að nýta þök á þriggja hæða húshlutum sem þakgarða.

Innkeyrsla, bílastæði og bílakjallari

- Sjá skilmála um bílastæði, innkeyslur og sameiginlegar bílageymslur.



Selásbraut 98
Skýringarmynd sem sýnir núverandi aðstæður.

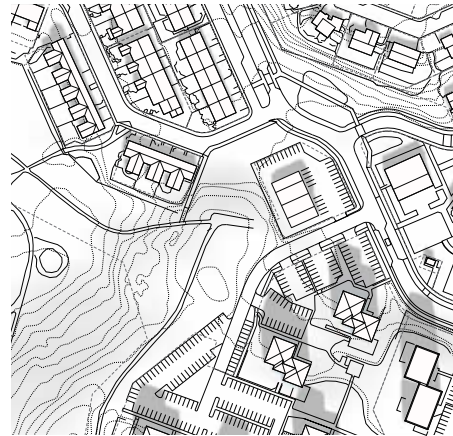


Selásbraut 98

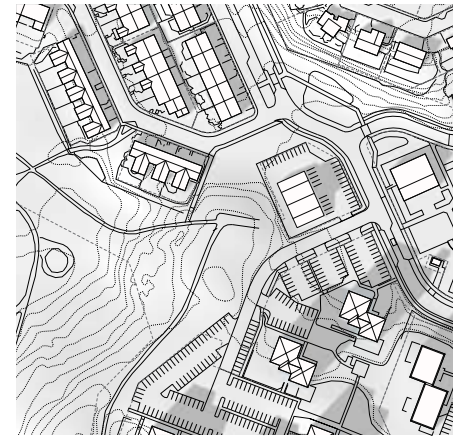
Skýringarmynd sem sýnir aðstæður eftir breitingar.



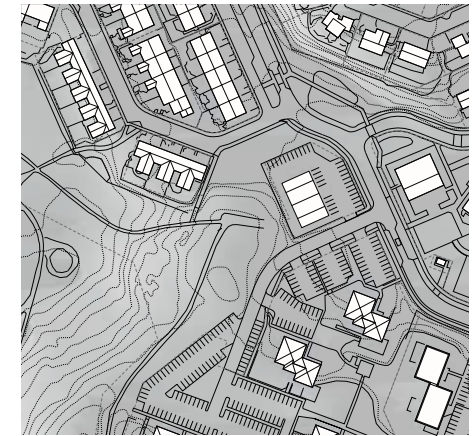
21. mars/sept.- kl 9:00



21. mars/sept. - kl 12:00



21. mars/sept. - kl 15:00



21. mars/sept. - kl 18:00



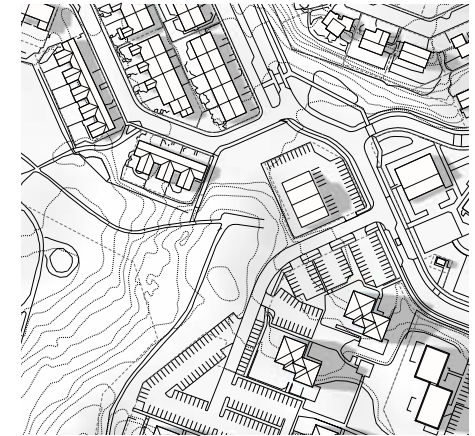
21. júní - kl 9:00



21. júní - kl 12:00



21. júní- kl 15:00

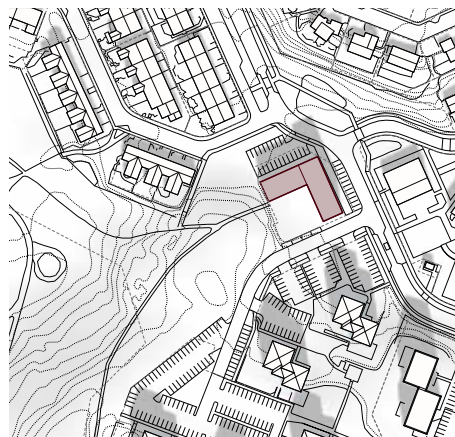


21. júní - kl 18:00

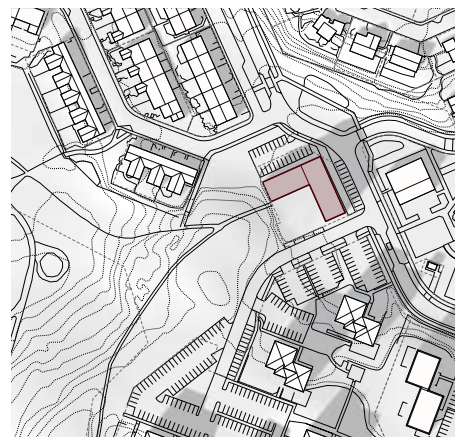
Selásbraut 98
Skýringarmynd. Skuggavarp fyrir breytingar



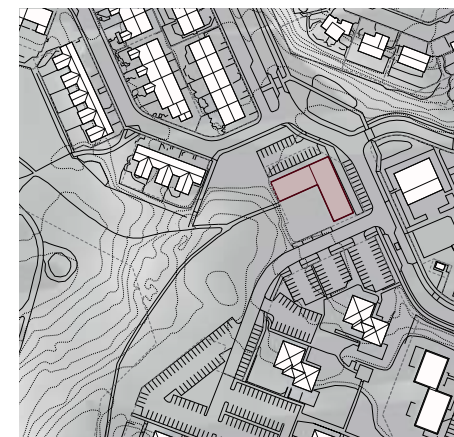
21. mars/sept. - kl 9:00



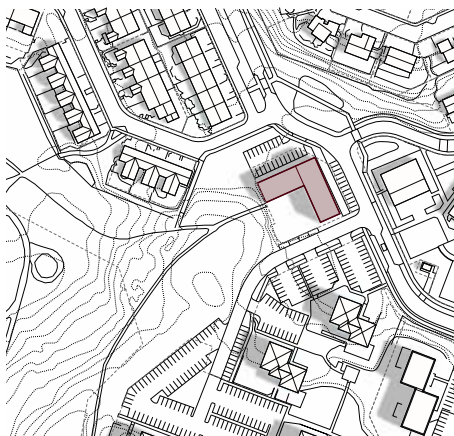
21. mars/sept. - kl 12:00



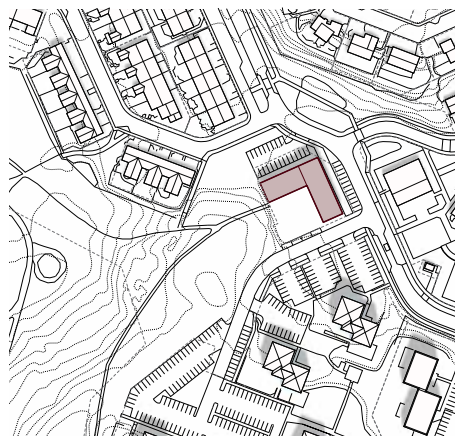
21. mars/sept. - kl 15:00



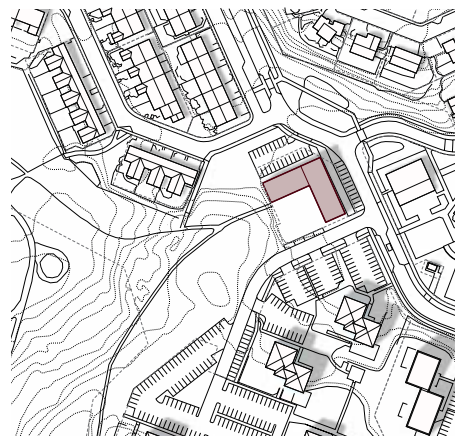
21. mars/sept. - kl 18:00



21. júní - kl 9:00



21. júní - kl 12:00



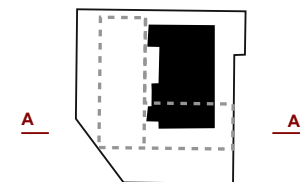
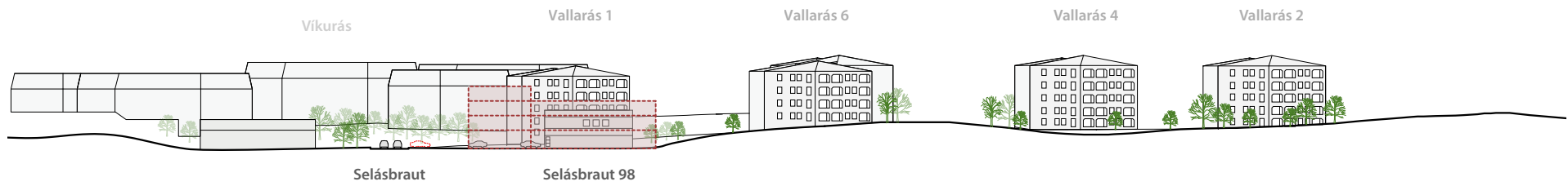
21. júní - kl 15:00



21. júní - kl 18:00

Selásbraut 98

Skýringarmynd. Skuggavarp eftir breytingar



Selásbraut 98

Skýringarmynd. Sneiðing, útlit í Selásbraut 98.

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.
- Allar íbúðir skulu jafnframt hafa aðgang að garðrými í gegnum stigahús. Taka skal mið af reglum um algilda hönnun og aðgengi fyrir alla varðandi hönnun og frágang á inngöngum í húsnæði.
- Æskilegt er að þróunaraðilar og hönnuðir hafi samráð við skipulagsyfirvöld varðandi hugmyndafræði og megináherslur deiliskipulags við upphaf hönnunarferlisins til að fara yfir möguleika og kvaðir sem gilda fyrir viðkomandi uppbyggingarreit.

9. Aðrar byggingar á lóð

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 stigahús, 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.

BUNDIN BYGGINGARLÍNA

- Bundin byggingarlína kemur fram á hverfisskipulagsupprætti sem heil rauð lína. Bundin byggingarlína er notuð þar sem halda skal í húsalínur og götumyndir, t.d. vegna hverfisverndar eða annarra skipulagssjónarmiða. Skilyrt er að minnst 50% þeirrar húshliðar sem snýr að bundinni byggingarlínu skuli liggja að línunni. Leitast skal við að brjóta upp húshlið sem snýr að bundinni byggingarlínu, t.d. með inndrætti, uppbroti og/eða efnisvali.

GJÖLD FYRIR BYGGINGARHEIMILDIR

- Greiða þarf gatnagerðargjöld fyrir viðbótarfermetra sem samþykkt er að byggja á grundvelli þessa hverfaskipulags skv. lögum nr. 153/2007 um gatnagerðargjöld og samþykktar um gatnagerðargjöld í Reykjavík 725/2007. Þá skal greiða innviðagjöld þegar aukinn byggingarréttur er umfram 1000 m² skv. samkomulagi sem gert er milli byggingarréttarhafa og Reykjavíkurborgar í samræmi við samningsmarkmið Reykjavíkurborgar. Ganga skal frá slíku samkomulagi áður en byggingarleyfi er gefið út.
- Sjá upplýsingar um gatnagerðargjöld.

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

- 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.
- Þakgerð skv. yfirfærðum byggingarheimildum kemur fram í skilmála um yfirfærðar byggingarheimildir.
- Þar sem heimild er til viðbygginga, ofanábygginga og/eða nýbygginga koma upplýsingar um þakgerð fram í skilmála um viðbótarbyggingarheimildir.
- 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. Verði fallist á byggingarleyfisumsókn mun hámarksbyggingarmagn lóðar aukast til samræmis við stærð kjallara, sbr. 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.
- Íbúðir í kjöllum eru ekki heimilaðar.

Sjá leiðbeiningar

- Fjölgun íbúða

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.
- Heimilt er að fjarlægja Selásbraut 98.

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. Verði fallist á byggingarleyfisumsókn mun hámarksbyggingarmagn lóðar aukast til samræmis, sbr. 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.



GÆÐI BYGGÐAR

18. Lóðamörk

- Lóðarmörk 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 inn 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 lítil 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.

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.

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.

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.
- Leggja þarf ríka áherslu á að aðlaga opin svæði og tengja þau við Elliðaárdal.

Sjá leiðbeiningar

➤ [Almenningsrými](#)

21. Borgarbúskapur

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

Sjá leiðbeiningar

➤ [Borgarbúskapur](#)

22. Ljósvisit

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

Sjá leiðbeiningar

- Ljósvisit

23. Hljóðvisit

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

24. Loftgæði

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

25. Kvaðir

- Kvaðir eru tilgreindar á útgefnum mæliblöðum, 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.



ORKA OG AUÐLINDIR

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 lagnaleiðir og inntök koma fram á útgefnum mæliblöðum.



VISTKERFI OG MINJAR

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 skipulagsyfirkönd 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 7 – Árbær, skýrsla nr. 183. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2017.
- Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

31. Fornleifar

- Engar fornleifar eru skráðar innan skilmálaeiningarinnar.

- Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 7 – Árbær, skýrsla nr. 183. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2017.
- Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

32. Náttúrusérkenni

- Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.



SAMGÖNGUR

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.
- 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.

Sjá leiðbeiningar

- [Borgargötur](#)
- [Almenningsrými](#)

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
Selásbraut 98	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.
- Við atvinnu- og þjónustuhúsnæði skal fjöldi og fyrirkomulag bílastæða vera skv. stefnu um bílastæði í gildandi aðalskipulagi Reykjavíkur.
- Óheimilt er að fjölga bílastæðum innan lóðar vegna starfsemi í íbúðum.
- Ekki er gerð krafa um að bílastæðum sé fjölgað innan lóðar vegna nýrra íbúða í fjöleignarhúsi (séríbúða) en heimilt er að fjölga bílastæðum um að hámarki eitt fyrir hverja nýja íbúð, ef aðstæður leyfa. Fjöldi bílastæða á lóð má þó aldrei verða meiri en sem nemur einu stæði fyrir hverja íbúð. Ný bílastæði skulu vera í beinum tengslum við bílastæði sem fyrir eru. Ekki er heimilt að fjölga innkeyrslum að lóðinni.

Selásbraut 98

- Innkeyrslur á lóðir eru frá Vallarási. Heimilt er að breyta innkeyrslum þar sem nýir byggingarreitir koma til nýtingar en gera þarf sérstaklega grein fyrir þeim á aðalupprætti með byggingarleyfisumsókn.

Sjá leiðbeiningar

- [Hverfiskjarnar](#)

37. Sameiginleg bílageymsla

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

38. Hjólastæði

- Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á lóð.
- Fjöldi og fyrirkomulag hjólastæða við verslunar- og þjónustuhúsnæði skal vera skv. bíla- og hjólastæðastefnu gildandi aðalskipulags Reykjavíkur.
- Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á borgarlandi.



NÁTTÚRUVÁ

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.

Deiliskipulög 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.



7.3.13

Vindás – Brekknaás

Um skilmálaeiningu

Svæðið ekki hluti af hverfisskipulagi. Gera þarf sérstakt deiliskipulag fyrir svæðið.

Svæðið er skilgreint sem þróunarsvæði í Aðalskipulagi (P77 Vindás-Brekknaás) fyrir nýja íbúðarbyggð. Einingin nær til opins svæðis vestan Selásbrautar og norðan við Brekknaás.

Svæðið er að mestu óraskað land, melar, mó- og graslendi. Stuttar göngulengdir eru í skóla og frístundir í Seláshverfi og hesthúsabyggð í Víðidal.

Helstu óherslur

Helstu skipulagsforsendur fyrir svæðið eru settar fram í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030. Heildarstærð svæðis er um 1,3 ha. Gert er ráð fyrir uppbyggingu allt að 20 íbúða á 1–3 hæðum. Gert er ráð fyrir að byggðin taki mið af sérkennum núverandi byggðar í nágrenninu.

Aftast í kaflanum er að finna upplýsingar um deiliskipulag sem er í gildi.

Hverfisskipulagsuppráttur fyrir skilmálaeiningu 7.3.13



Skýringar

- Atmörkun hverfisskipulags
- Svæði utan hverfisskipulags
- Atmörkun skilmálaeininga
- Hús / byggingar
- Lóðamörk
- Íbúðarbyggð
- Miðsvæði
- Samfélagsþjónusta
- Verslun og þjónusta
- Íþróttasvæði
- Ekki hluti af hverfisskipulagi
- Hverfigarður: Garðar innan hverfis sem þjóna íbúum hverfis
- Grænt svæði: Gróður við göturými og önnur óskilgreind græn svæði
- Leiksvæði: Hefðbundin leiksvæði með grófri og leikmöguleikum
- Dvalarsvæði: Grænt yfirbragð, gróður og íverusvæði
- Kyrrt svæði: Áætlað til dvalar og slökunar á opnu svæði í skjóli frá helstu umferðarleiðum
- Götur
- Borgargötur (aðalgötur)
- Bilastæði (leiðbeinandi staðsetn.)
- Gangstéttir / göngustígar
- Ný göngutenging (leiðbeinandi lega)
- Nýr hjólastígur (leiðbeinandi lega)
- Núverandi göngubrú/undirgöng
- Bætt göngubrú/undirgöng
- Ný göngubrú/undirgöng
- Prúnar-/athugasvæði (sérstakt deiliskipulag)
- Takmarkaður byggingarreitur, sjá skilmála
- Aðalbyggingarreitur, sjá skilmála
- Möguleg hækkun fjölbyliðhúsa
- Grenndarstöð (leiðbeinandi lega)
- Deilibílar (leiðbeinandi lega)
- Hleðslustæði (leiðbeinandi lega)
- Náttúrusérkenni
- Hjóðvörn (leiðbeinandi staðsetn.)
- Hverfistorg og/ða fegnun göturýma
- Kvæðir (sjá nánar í bók 2)
- Hverfisvernd
- Fornleifar og yngri minjar

Skilmálaeining-7.3.13

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsupprætti fyrir skilmálaeiningu 7.3.13. Sé munur á uppráttum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisskipulagsupprætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsupprátturinn aftast í bókinni.

Skilmálaeining 7.3.13

Loftmynd sem sýnir hvar skilmálaeiningin er í hverfinu.



YFIRLIT

	SAMFÉLAG				
	1. Starfsemi	7			
	2. Húsagerðir	7			
	3. Verslun og þjónusta	7			
	4. Fjölgun íbúða	7			
	5. Lýðheilsa	7			
	MANNVIRKI				
	6. Yfirfærðar byggingarheimildir	8			
	7. Viðbótarbyggingarheimildir	8			
	8. Nýbyggingar	8			
	9. Aðrar byggingar á lóð	8			
	10. Byggingarreitir og gjöld	8			
	11. Svalir og svalalokanir	8			
	12. Pakgerð og frágangur þaks	8			
	13. Útlitsbreytingar og viðhald	8			
	14. Kjallari	8			
	15. Niðurrif	8			
	16. Tæknibúnaður	8			
	17. Ósamþykktar framkvæmdir	8			
	GÆÐI BYGGÐAR				
	18. Lóðamörk	9			
	19. Útfærsla lóða	9			
	20. Almenningsrými	9			
	21. Borgarbúskapur	9			
	22. Ljósvist	9			
	23. Hljóðvist	9			
	24. Loftgæði	9			
	25. Kvaðir	9			
	ORKA OG AUÐLINDIR				
	26. Meðhöndlun úrgangs	9			
	27. Rafhleðslustæði	9			
	28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur	9			
	VISTKERFI OG MINJAR				
	29. Blágrænar ofanvatnslausnir	10			
	30. Verndarákvæði	10			
	31. Fornleifar	10			
	32. Náttúrusérkenni	10			
	SAMGÖNGUR				
	33. Almenningsamgöngur	10			
	34. Samgöngustefna	10			
	35. Götur, stígar og gangstéttir	10			
	36. Bílastæði og innkeyrslur	10			
	37. Sameiginleg bílageymsla	10			
	38. Hjólastæði	10			
	NÁTTÚRUVÁ				
	39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir	11			
	40. Vindafar	11			



SAMFÉLAG

1. Starfsemi

- Landnotkun er íbúðarbyggð skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030. Þar er fyrst og fremst gert ráð fyrir íbúðarhúsnæði og nærþjónustu sem því tengist, auk annarrar umfangslítillar starfsemi.
- Innan íbúðarbyggðar er ekki heimiluð mengandi starfsemi sem krefst starfsleyfis frá Umhverfisstofnun eða heilbrigðisnefnd, skv. reglugerð 550/2018 um losun frá atvinnurekstri og mengunarvarnaeftirlit.
- Starfsemi skal falla vel að íbúðarbyggð og má ekki valda ónæði, hávaða eða lykt eða vera lýti á hverfinu.
- Afla skal tilskilinn leyfa fyrir starfsemi sem skv. lögum og reglugerðum er leyfisskyld.
- 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.
- Gististarfsemi er ekki heimiluð, nema heimagisting til 90 daga í flokki I.
- Heimilað er húsnæði fyrir fatlað fólk sem nýtur stuðnings starfsmanna allan sólarhringinn. Áhrif á aðliggjandi lóðir skal vera í lágmarki og umfang starfseminnar ekki umfram það sem búast má við af nýbýli í þéttbýli. Starfsemin má ekki krefjast öryggisgæslu lögreglu.

Sjá leiðbeiningar

- [Starfsemi í íbúðabyggð](#)

2. Húsagerðir

- Engin hús eru innan skilmálaeiningarinnar.
- Í aðalskipulagi er gert ráð fyrir 1–3 hæða byggð, að hámarki 20–24 íbúðir.

3. Verslun og þjónusta

- Engin verslun eða þjónusta er innan skilmálaeiningarinnar.

4. Fjölgun íbúða

- Engar íbúðir er innan skilmálaeiningarinnar.
- Heimilt er gera ráð fyrir 20–24 íbúðum á reitnum með skilgreindum vikmörkum um íbúðafjölda í aðalskipulagi.

5. Lýðheilsa

- Ákvarðast í deiliskipulagi.



MANNVIRKI

6. Yfirfærðar byggingarheimildir

- Ákvarðast í deiliskipulagi.

7. Viðbótarbyggingarheimildir

- Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

8. Nýbyggingar

- Ákvarðast í deiliskipulagi.

9. Aðrar byggingar á lóð

- Ákvarðast í deiliskipulagi.

10. Byggingarreitir og gjöld

- Ákvarðast í deiliskipulagi.

Sjá leiðbeiningar

➤ [Hverfiskjarnar](#)

11. Svalir og svalalokanir

- Ákvarðast í deiliskipulagi.

12. Þakgerð og frágangur þaks

- Ákvarðast í deiliskipulagi.

KVISTIR

- Ákvarðast í deiliskipulagi.

Sjá leiðbeiningar

➤ [Þakbreytingar](#)

13. Útlitsbreytingar og viðhald

- Á ekki við. Engin hús eru innan skilmálaeiningarinnar.

14. Kjallari

- Ákvarðast í deiliskipulagi.

15. Niðurrif

- Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

16. Tæknibúnaður

- Ákvarðast í deiliskipulagi.

17. Ósamþykktar framkvæmdir

- Ákvarðast í deiliskipulagi.



GÆÐI BYGGÐAR

18. Lóðamörk

- Ákvarðast í deiliskipulagi.

19. Útfærsla lóða

- Ákvarðast í deiliskipulagi.

20. Almenningsrými

- Ákvarðast í deiliskipulagi.

21. Borgarbúskapur

- Ákvarðast í deiliskipulagi.

22. Ljósvisit

- Ákvarðast í deiliskipulagi.

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

- Ákvarðast í deiliskipulagi.



ORKA OG AUÐLINDIR

26. Meðhöndlun úrgangs

- Ákvarðast í deiliskipulagi.

27. Rafhleðslustæði

- Ákvarðast í deiliskipulagi.

28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

- Ákvarðast í deiliskipulagi.



VISTKERFI OG MINJAR

29. Blágrænar ofanvatnslausnir

- Ákvarðast í deiliskipulagi.

30. Verndarákvæði

- Í skilmálaeiningunni eru engin friðuð hús.
- Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 7 – Árbær skýrsla nr. 183. Reykjavík:
Borgarsögusafn Reykjavíkur.

31. Fornleifar

LÝSING FYRIR DEILISKIPULAGSGERÐ

- Engar fornleifar eru skráðar innan skilmálaeiningarinnar.
- Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 7 – Árbær skýrsla nr. 183. Reykjavík:
Borgarsögusafn Reykjavíkur.

32. Náttúrusérkenni

- Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.



SAMGÖNGUR

33. Almenningssamgöngur

- Ákvarðast í deiliskipulagi.

34. Samgöngustefna

- Ákvarðast í deiliskipulagi.

35. Götur, stígar og gangstéttir

- Ákvarðast í deiliskipulagi.

36. Bílastæði og innkeyrslur

- Ákvarðast í deiliskipulagi.

37. Sameiginleg bílageymsla

- Ákvarðast í deiliskipulagi.

38. Hjólstæði

- Ákvarðast í deiliskipulagi.



NÁTTÚRUVÁ

39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir

- Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

40. Vindafar

- Ákvarðast í deiliskipulagi.

Deiliskipulag sem fellt er úr gildi

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.

Heimildaskrá um deiliskipulag sem fellt er úr gildi

7.1 Ártúnsholt: 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.

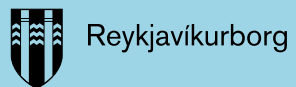
H1	Árbær – Selás, Heildarskipulag	21. ágú 1970	H9	Suður-Selás, Skilmálar fyrir Selás, verslunarlóð við Selásbraut	15. jan 1979
H2	Árbær – Selás, Skipulagsuppráttur af íbúðarhverfi í Selási,	21. ágú 1970	H10	Norður-Selás, Skilmálar fyrir Norður Selás	19. okt 1982
H3	Árbær - Selás, Raðhúsahverfi A og B	2. ágú 1977	H11	Suður-Selás, Heildarskipulag	1. mar 1983
H4	Árbær – Selás, Skipulagsuppráttur af raðhúsahverfi í Selási,	2. ágú 1977	H12	Norður-Selás, Heildarskipulag	6. des 1983
H5	Árbær - Selás, Skilmálar fyrir Selás, Raðhús austur, Brautarás, Brúarás, Dísarás, Grundarás	2. ágú 1977	H13	Suður-Selás, Suður-Selás	10. okt 1984
H6	Árbær - Selás, Breyting á skilmálum Selás, raðhús vestur, raðhús austur	11. ágú 1977	H14	Suður-Selás, Selásbraut 109, Selásskóli	25. mar 1986
H7	Selás, Skilmálar fyrir Selás, Einbýlishús norður, Deildarás, Eyktarás, Fjarðarás, Heiðarás	9. maí 1978	H15	Suður-Selás, Vesturás 19	18. nóv 1986
H8	Selás, Skilmálar fyrir Selás, Einbýlishús suður, Klapparás, Kleifarás, Lækjarás, Malarás, Mýrarás	9. maí 1978	H16	Suður-Selás, Vesturás 47	30. jún 1987
			H17	Suður-Selás, Þingás 39-49	1. sep 1987
			H18	Suður-Selás, Þverás 2-20	12. jan 1988

H19	Suður-Selás, Vesturás 31	23. feb 1988	H34	Selás, raðhúsabyggð, Selásbraut 54	22. jan 1992
H20	Suður-Selás, Þingás 8	11. mar 1988	H35	Suður-Selás, Suðurás 2-6	24. nóv 1992
H21	Suður-Selás, Þverás 57	27. sep 1988	H36	Suður-Selás, Viðarás 9, leikskólalóð	16. mar 1993
H22	Suður-Selás, Viðarás 91-101	22. nóv 1988	H37	Suður-Selás, Skógarás 19	29. jún 1993
H23	Suður-Selás, Vesturás 41-45	9. jan 1990	H38	Suður-Selás, Vesturás 5	24. ágú 1993
H24	Suður-Selás, Þverás 31-33	9. jan 1990	H39	Suður-Selás, Þingás 46	21. sep 1993
H25	Suður-Selás, Vesturás 56–58	3. júl 1990	H40	Suður-Selás, Selásbraut, bílastæði	21. sep 1993
H26	Suður-Selás, Vesturás 11-17	12. mar 1991	H41	Suður-Selás, Viðarás 22	21. des 1993
H27	Suður-Selás, Viðarás 75-89	12. mar 1991	H42	Suður-Selás, Þverás 5	10. maí 1994
H28	Suður-Selás, Víkurás 2-4	28. maí 1991	H43	Suður-Selás, Þverás 5	10. maí 1994
H29	Suður-Selás, Vallarás, Víkurás, Vindás	28. maí 1991	H44	Suður-Selás, Selásbraut 98, verslun	9. ágú 1994
H30	Suður-Selás, Viðarás 49-57	13. ágú 1991	H45	Suður-Selás, Víkurás/Vindás	15. ágú 1995
H31	Suður-Selás, Þverás 8	17. sep 1991	H46	Selás, raðhúsabyggð, Selásbraut 56, leikskóli	29. ágú 1995
H32	Suður-Selás, Vesturás 5-9	29. okt 1991	H47	Suður-Selás, Viðarás 81	7. maí 1996
H33	Selás, raðhúsabyggð, Selásbraut 54	7. jan 1992	H48	Suður-Selás, Suðurás 2	28. maí 1996

H49	Suður-Selás, Viðarás 19-39	30. júl 1996	H64	Norður-Selás, Reykás 1–11	11. jún 2010
H50	Suður-Selás, Viðarás 1-7	22. júl 1997	H65	Suður-Selás, Þingás 36	10. sep 2010
H51	Selás, raðhúsabyggð, Selásbraut 42-54	3. jan 1998	H66	Suður-Selás/Norðlingaholt, Breyting á afmörkun	28. mar 2011
H52	Suður-Selás, Skógarás 14	7. apr 1998	H67	Suður-Selás/Norðlingaholt, Opið svæði milli S-Seláss og Norðlingholts	28. mar 2011
H53	Suður-Selás, Skógarás 10-12	28. apr 1998	H68	Suður- Selás, Selásbraut 109, Selásskóli	24. jún 2011
H54	Suður-Selás, Brekknaás 4, leikskóli	28. apr 1998	H69	Suður-Selás, Suður Selás og Norðlingaholt	28. mar 2014
H55	Suður-Selás, Viðarás 59-63	22. sep 1998	H70	Suður-Selás/Norðlingaholt, Göngubrú	28. mar 2014
H56	Suður-Selás, Skógarás 12	11. maí 1999	H72	Selás, raðhúsabyggð, Fjarðarás 3	16. jan 2015
H57	Suður-Selás, Skógarás 7-11 og 13-17	12. des 1999	H73	Suður-Selás, Þverás 4, skilmálabreyting	28. okt 2016
H58	Suður-Selás, Selásbraut 109, Selásskóli	27. sep 2000	H74	Árbær - Selás, Brautarás 1-19	4. júl 2018
H59	Suður-Selás, Skógarás 20	22. sep 2004	H75	Selás, raðhúsabyggð, Fjarðarás 5	5. júl 2019
H60	Selás, raðhúsabyggð, Mýrarás 12	20. jún 2007	H76	Suður-Selás, Skilmálar fyrir Suður Selás, íbúðarbyggð	4. jan 1900
H61	Suður-Selás, Þverás 2	12. feb 2008	H77	Norður-Selás, Skilmálar fyrir Selás, byggðin á háásnum	31. des 1899
H62	Suður-Selás, Skógarás 20	15. ágú 2008	H78	Norður-Selás, Skýringabók fyrir Selás, byggðin á háásnum	31. des 1899
H63	Selás, raðhúsabyggð, Heiðarás 13	17. sep 2008			







ÚTGÁFA 1.0 - 14.12.2018 BREYTT: 12.9.2019

Reykjavíkurborg

Borgartún 12-14

105 Reykjavík

2