



Bók II

Seljahverfi Skipulagsskilmálar





Skjal sótt af 1000000000000

ÚTGEFANDI

Reykjavíkurborg

Umhverfis- og skipulagssvið

Skipulagsfulltrúi Reykjavíkur

ÁBYRGÐ, UMSJÓN OG RÁÐGJÖF

Skipulagsfulltrúi Reykjavíkur

Björn Axelsson, skipulagsfulltrúi

Verkefnisstjórn

Ævar Harðarson, deildarstjóri hverfisSKIPULAGS

Ráðgjafar hverfisSKIPULAGS í borgarhluta 6

Ólöf Kristjánsdóttir, Mannvit

Óskar Örn Gunnarsson, Landmótun

Richard Briem, VA arkitektar

HverfisSKIPULAGS teymi í borgarhluta 6

Hildur Gunnarsdóttir, verkefnisstjórn þróunarreita Arnarbakka og Völvufells

Laufey Björg Sigurðardóttir, yfirfærðar byggingarheimildir

Heiða Björk Halldórsdóttir, vinnsla landupplýsingar

Búi Hrafn Jónuson, forritun og hönnun

Hulda Einarisdóttir, umbrot og lokafrágangur

Ólafur Ingibergsson, textagerð og lokafrágangur

Hönnun, teikningar og ljósmyndir

Rán Flygenring, myndlist

Þorleifur Kamban, grafísk hönnun

SAMÞYKKTAR- OG STAÐFESTINGARFERLI

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

_____ þann _____ 20__

og í _____ þann _____ 20__.

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

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann

_____ 20__.

Skipulagsfulltrúi

EFNISYFIRLIT

6.2.1 Þverár-, Þinga-, Þjóttu-, Þrándar- og Þúfusel	15	6.2.14 Hnjúkasel og Hálsasel 33–51 og 44–56	339
6.2.2 S-sel - einbýlishús	37	6.2.15 Grófar-, Hjalla-, Heiðar-, Hagasel og Hálsasel 1-21 og 2-42	361
6.2.3 Teiga-, Tinda-, Tungu-, Stranda- og Stíflusel	67	6.2.16 Gilja-, Gljúfra- og Grjótasel	383
6.2.4 Tjarnar-, Ysta-, Vaðla-, Vagla-, Vatna- og Vogasel	95	6.2.18 Skógarsel 1-43	431
6.2.5 Réttar- og Síðusel	119	6.2.19 Suður Mjódd - þróunarsvæði	451
6.2.6 Holta-, Hæðar-, Lindar-, Látra- og Lækjarsel	141	6.2.20 Samfélagsþjónusta	457
6.2.7 Hryggjar-, Mýrar- og Melsel	165	6.2.21 Borgargötur (Rangár-, Hólma-, Skógar- og Jaðarsel)	479
6.2.8 Kögursel og Kleifarsel 1-63 (oddatölur)	185	6.2.22 Opin svæði	491
6.2.9 Lambasel	207	6.2.23 Rangársel/Hólmasel - þróunarsvæði	503
6.2.10 Klyfja-, Kalda-, Jóru- og Jakasel	233	6.2.24 Jaðarsel - opið svæði	523
6.2.11 Jökla- og Kambasel og Kleifarsel 2–16 (sléttar tölur)	263	6.2.25 Vetrargarður	535
6.2.12 Jafnasel	289	6.2.26 Veghelgunarsvæði Arnarnesvegur	555
6.2.13 Fálkhóll	305		

Skipulagsskilmálar fyrir Seljahverfi

Yfirlit

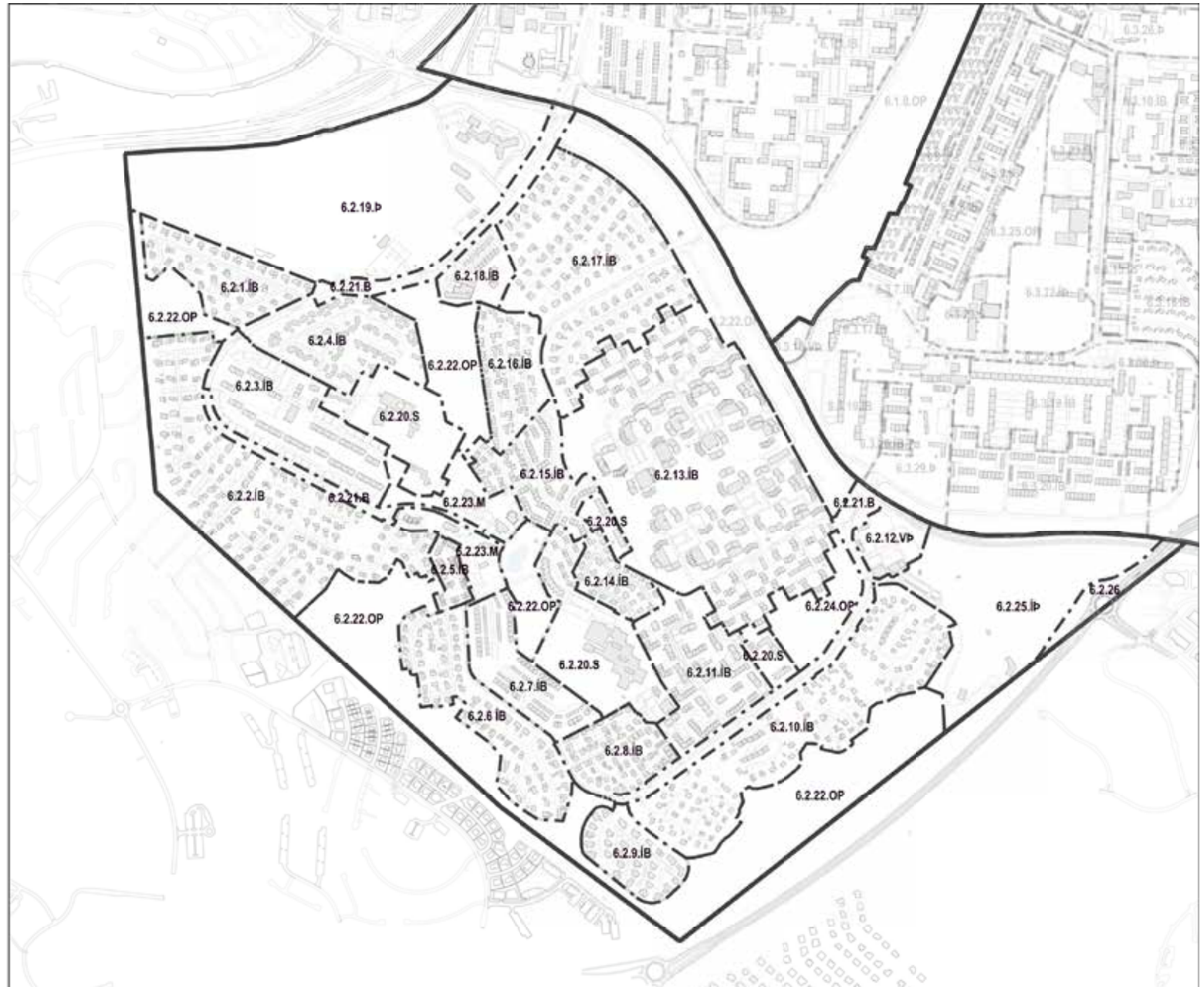
- Eins og fram kemur í formála í bók I er hverfisskipulagi Seljahverfis skipt í tvö bindi sem mynda eina heild ásamt skipulagsuppdrætti. Skiptingin er til þess gerð að auðvelda lestur á prentaðri útgáfu. Bók I er almenn greinargerð og stefna en í bók II eru skipulagsskilmálar fyrir Seljahverfi. Gerð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

Skilmálaeiningar í Seljahverfi

- Eins og fram kemur í kafla 7, Skilgreiningar og lykilhugtök, er hugtakið skilmálaeining skilgreint sem: Þyrping húsa, lóða og/eða borgarumhverfi á afmörkuðu landsvæði innan hverfis sem heyrir saman af sögulegum, landfræðilegum, byggingartæknilegum og/eða fagurfræðilegum ástæðum og fær því sameiginlega skipulagsskilmála.
- Seljahverfi hefur verið skipt upp í 26 skilmálaeiningar sem hver hefur fengið sérstakt auðkenni frá 6.2.1 til 6.2.26, sbr. merkingar og afmörkun á uppdrætti. Hver þessara skilmálaeininga fær sérstaka skilmála.

Mynd 2

6.2 Seljahverfi skiptist í 26 skilmálaeiningar. Á myndinni má sjá staðsetningu skilmálaeininga í hverfinu.



Lykiláherslur

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



SAMFÉLAG

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



MANNVIRKI

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



GÆÐI BYGGÐAR

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



SAMGÖNGUR

- Skilmálar um samgöngur eins og götur, stíga, bílastæði, innkeyrslur, bíla-kjallara og sameiginleg bílastæði og hjólastæði.



VISTKERFI & MINJAR

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



ORKA & AUÐLINDIR

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



NÁTTÚRUVÁ

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

Ergebnisse
Die Ergebnisse der Analyse sind in Tabelle 1 dargestellt. Die Ergebnisse zeigen, dass die meisten Teilnehmerinnen (80%) eine Ausbildung in der Gesundheitsberufshilfe erhalten. Die meisten Teilnehmerinnen (80%) sind in der Gesundheitsberufshilfe tätig. Die meisten Teilnehmerinnen (80%) sind in der Gesundheitsberufshilfe tätig. Die meisten Teilnehmerinnen (80%) sind in der Gesundheitsberufshilfe tätig.

Skilmálar í Seljahverfi

- 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 að þeir nái utan um núverandi og nýjar byggingar sem eru heimilaðar. Aftast í einstökum skilmálum eru tilvísanir í viðeigandi leiðbeiningar hverfisskipulags en þær eru skýringargögn með skýringarmyndum sem fjalla um nánari útfærslu á einstökum skipulagsskilmálum.
- Um hverja skilmálaeiningu gilda almenn skipulagsákvæði hverfisskipulagsins eins og þau birtast í bókum I og II og á hverfisskipulagsupprætti.
- Hverfisskipulagsuppráttur fyrir Seljahverfi sýnir notkun á einstökum svæðum innan hverfisins, afmörkun skilmálaeininga, nýja byggingarreiti, fyrirkomulag samgöngumála, opin svæði og önnur skipulagsákvæði. Til hliðar við skipulagsupprátt eru skýringar á táknum og litanotkun á upprætti. Skipulagsupprátturinn er af stærð A1 eða A0 og í mælikvarða 1:3000.
- Hægt er að nálgast öll gögn hverfisskipulagsins á vefsíðunni <http://hverfisskipulag.is>.

SKILMÁLAEINING

6.2.1

Breiðholt
Seljahverfi

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





Skilmálaeining 6.2.1

Loftmynd sem sýnir
afmörkun
skilmálaeiningarinnar í
hverfinu.



Um skilmálaeiningu

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

Helstu áherslur

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

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

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 umfangslíttar 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 nábyli í þéttbýli. Starfsemin má ekki krefjast öryggisgæslu lögreglu.

Sjá leiðbeiningar

➤ **Starfsemi í íbúðabyggð**

2. Húsagerðir

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

3. Verslun og þjónusta

- Í skilmálaeiningunni er ekki skilgreint verslunar- eða þjónustuhúsnæði.

4. Fjölgun íbúða

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

Sjá leiðbeiningar

- Einbýlishús
- Parhús og raðhús

5. Lýðheilsa

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

6. Yfirfærðar byggingarheimildir

Almenn ákvæði

- Byggingarheimildir eldra deiliskipulags sem fellur úr gildi við gildistöku hverfissskipulags yfirfærast í hverfissskipulag. 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 hverfissskipulag skal nýting þeirra vera svona:

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

Yfirfærsla byggingaheimilda

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

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Þingasel 1	286 m ²	A	H2, H1	303 m ²	0
Þingasel 10	329 m ²	A	H2, H1	315 m ²	14 m ²
Þingasel 2	243 m ²	A	H2, H1	294 m ²	0
Þingasel 3	315 m ²	A	H2, H1, H4	264 m ²	51 m ²
Þingasel 4	245 m ²	A	H2, H1	270 m ²	0
Þingasel 5	295 m ²	A	H2, H1	271 m ²	24 m ²
Þingasel 6	245 m ²	A	H2, H1	315 m ²	0
Þingasel 7	295 m ²	A	H2, H1	324 m ²	0
Þingasel 8	245 m ²	A	H2, H1	291 m ²	0
Þingasel 9	256 m ²	A	H2, H1	290 m ²	0
Þjóttusel 1	270 m ²	A	H2, H1	306 m ²	0
Þjóttusel 2	243 m ²	A	H2, H1	328 m ²	0
Þjóttusel 3	270 m ²	A	H2, H1	277 m ²	0
Þjóttusel 4	245 m ²	A	H2, H1	303 m ²	0

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Þjóttusel 5	251 m ²	A	H2, H1	299 m ²	0
Þjóttusel 6	297 m ²	A	H2, H1	321 m ²	0
Þjóttusel 7	278 m ²	A	H2, H1	243 m ²	35 m ²
Þrándarsel 1	270 m ²	A	H2, H1	304 m ²	0
Þrándarsel 2	263 m ²	A	H2, H1	362 m ²	0
Þrándarsel 3	218 m ²	A	H2, H1	242 m ²	0
Þrándarsel 4	273 m ²	A	H2, H1	353 m ²	0
Þverársel 10	251 m ²	BA	H2, H1	372 m ²	0
Þverársel 12	251 m ²	BA	H2, H1	339 m ²	0
Þverársel 14	251 m ²	BA	H2, H1	294 m ²	0
Þverársel 16	251 m ²	BA	H2, H1	283 m ²	0
Þverársel 18	251 m ²	BA	H2, H1	378 m ²	0
Þverársel 2	258 m ²	BA	H2, H1	275 m ²	0
Þverársel 20	251 m ²	BA	H2, H1	267 m ²	0
Þverársel 22	251 m ²	BA	H2, H1	296 m ²	0
Þverársel 24	251 m ²	BA	H2, H1	383 m ²	0
Þverársel 26	251 m ²	BA	H2, H1	283 m ²	0
Þverársel 28	414 m ²	BA	H2, H1	241 m ²	173 m ²
Þverársel 4	271 m ²	BA	H2, H1, H3	248 m ²	23 m ²
Þverársel 6	251 m ²	BA	H2, H1	302 m ²	0
Þverársel 8	251 m ²	BA	H2, H1	310 m ²	0
Þúfusel 1	253 m ²	A	H2, H1	245 m ²	8 m ²
Þúfusel 2	241 m ²	A	H2, H1	380 m ²	0

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Þúfusel 3	217 m ²	A	H2, H1	242 m ²	0
Þúfusel 4	259 m ²	A	H2, H1	276 m ²	0
Þúfusel 6	339 m ²	A	H2, H1	334 m ²	5 m ²

A

Þverársel, Þúfusel, Þrándarsel, Þjóttusel og Þingasel

– Einföld eða tvöföld bílageymsla, bílageymsla skal vera á neðri hæð/kjallara hússins.

LÓÐAMÖRK

– Byggingarfulltrúi getur heimilað að reistir séu léttir skjólveggir á lóðamörkum allt að 2 m á hæð.

HÚSAGERÐIR

– Einbýlishús á einni til tveimur hæðum.

Þingasel 3

– Heimild er fyrir sólstofu á jarðhæð út frá suðurhlíð hússins.

BA

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

– Einföld eða tvöföld bílageymsla, bílageymsla skal vera í húsi eða tengd því.

HÚSAGERÐIR

– Einbýlishús á einni til tveimur hæðum.

LÓÐAMÖRK

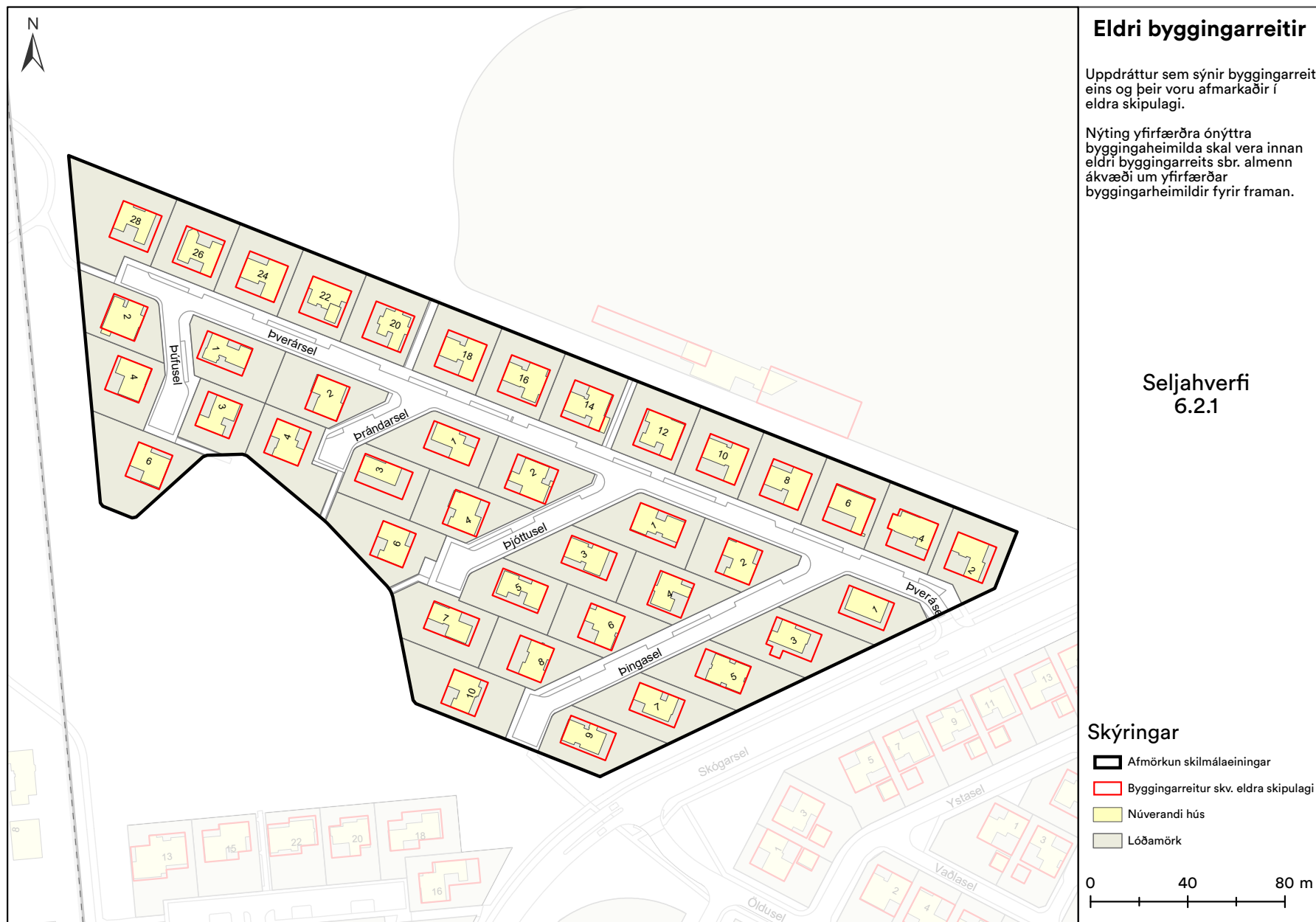
– Byggingarfulltrúi getur heimilað að reistir séu léttir skjólveggir á lóðamörkum allt að 2 m á hæð.

Þverársel 4

– Heimild er fyrir sólstofu á vesturgafli hússins.

Heimildalisti fyrir skilmálaeiningu 6.2.1

H1	Hvammskotshólar, Skipulagsuppdráttur	15. mar 1977
H2	Seljahverfi, Heildarskipulag Seljahverfis	september 1986
H3	Þverasel 4, Stækkun byggingarreits, sólstofa	31. ágú 2005
H4	Þingasel 3, Stækkun byggingarreits, sólstofa	30. ágú 2016



7. Viðbótarbyggingarheimildir

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

Einbýlishús

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

Stakstæð smáhús

- Heimilt er að byggja eitt stakstætt hús, allt að 40 m² á einni hæð, á þeim einbýlishúsalóðum sem tiltekna eru hér að neðan. Mesta hæð þaks stakstæðs húss má vera 3,5 m mælt frá yfirborði jarðvegs. Þakgerð stakstæðs húss skal taka mið af þaki aðalbyggingar. Húsin skulu falla útlitslega að en hafa víkjandi stöðu gagnvart aðalbyggingu.
- Aðalbygging og stakstætt hús á lóðinni skulu vera í sömu eigu.
- Ekki er heimilt að nýta bæði heimild til viðbyggingar við núverandi hús og byggingar stakstæðs húss á lóðinni.
- Stakstæð hús eru heimiluð á lóðunum:

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

Sjá leiðbeiningar

➤ Einbýlishús

Viðbótarbyggingaheimildir

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

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
T Þingasel 1	956	303	0.32	40	6	0.37	349
T Þingasel 10	1097	329	0.3	40	6	0.34	375
T Þingasel 2	810	294	0.36	40	6	0.42	340
T Þingasel 3	984	315	0.32	40	6	0.37	361
T Þingasel 4	817	270	0.33	40	6	0.39	316
T Þingasel 5	984	295	0.3	40	6	0.35	341
T Þingasel 6	817	315	0.39	40	6	0.44	361
T Þingasel 7	984	324	0.33	40	6	0.38	370
T Þingasel 8	817	291	0.36	40	6	0.41	337
T Þingasel 9	856	290	0.34	40	6	0.39	336
T Þjóttusel 1	901	306	0.34	40	6	0.39	352
T Þjóttusel 2	810	328	0.4	40	6	0.46	374

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
T Þjóttusel 3	902	277	0.31	40	6	0.36	323
T Þjóttusel 4	817	303	0.37	40	6	0.43	349
T Þjóttusel 5	837	299	0.36	40	6	0.41	345
T Þjóttusel 6	992	321	0.32	40	6	0.37	367
T Þjóttusel 7	927	278	0.3	40	6	0.35	324
T Brándarsel 1	901	304	0.34	40	6	0.39	350
T Brándarsel 2	878	362	0.41	40	6	0.46	408
T Brándarsel 3	728	242	0.33	40	6	0.4	288
T Brándarsel 4	913	353	0.39	40	6	0.44	399
T Þverársel 10	837	372	0.44	40	6	0.5	418
T Þverársel 12	837	339	0.41	40	6	0.46	385
T Þverársel 14	837	294	0.35	40	6	0.41	340
T Þverársel 16	837	283	0.34	40	6	0.39	329
T Þverársel 18	837	378	0.45	40	6	0.51	424
T Þverársel 2	861	275	0.32	40	6	0.37	321
T Þverársel 20	837	267	0.32	40	6	0.37	313
T Þverársel 22	837	296	0.35	40	6	0.41	342
T Þverársel 24	837	383	0.46	40	6	0.51	429
T Þverársel 26	837	283	0.34	40	6	0.39	329
T Þverársel 28	1383	414	0.3	40	6	0.33	460
T Þverársel 4	837	271	0.32	40	6	0.38	317
T Þverársel 6	837	302	0.36	40	6	0.42	348

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
T Þverársel 8	837	310	0.37	40	6	0.43	356
T Þúfusel 1	846	253	0.3	40	6	0.35	299
T Þúfusel 2	805	380	0.47	40	6	0.53	426
T Þúfusel 3	724	242	0.33	40	6	0.4	288
T Þúfusel 4	864	276	0.32	40	6	0.37	322
T Þúfusel 6	1133	339	0.3	40	6	0.34	385

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. en ekki er heimilt að útbúa þau til íbúðar. 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 hvernar íbúðar. Á lóðum fjölbylishúsa er að hámarki heimilt að byggja þrjú smáhýsi á sameiginlegri lóð. Ekki er heimilt að byggja smáhýsi á sérafnotareitum einstakra íbúða í fjölbylishúsum.
- Smáhýsi reiknast ekki inn í nýtingarhlutfall lóða.

10. Byggingarreitir og gjöld

Byggingarreitir

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

Takmarkaður byggingarreitur

- Byggingarreitir fyrir minni viðbyggingar við sérbylishús, parhús og raðhús, færanlegar kennslustofur og aðrar byggingar á lóð eru sýndir með rauðri brotinni línu. Þessir byggingarreitir eru 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 fjölbylishúsa ásamt lyftu og/eða stigahúsi, viðbyggingar og nýbyggingar, eru sýndir með blárrí brotinni línu. Fullnýta má þessa byggingarreiti. Útfærsla á stærri viðbyggingum og nýbyggingum á sér stað á hönnunarstigi og skal fylgja viðeigandi leiðbeiningum hverfisSKIPULAGS þegar heimildir eru nýttar.

Gjöld fyrir byggingarheimildir

- Greiða þarf gatnagerðargjöld fyrir viðbótarfermetra sem samþykkt er að byggja á grundvelli þessa hverfisSKIPULAGS skv. lögum nr. 153/2007 um gatnagerðargjöld og samþykktar um gatnagerðargjöld í Reykjavík

725/2007. Á lóðum þar sem heimilað verður viðbótarbyggingarmagn sem er að flatarmáli meira en 800 fermetrar eða 15 eða fleiri nýjar íbúðir þarf í samræmi við húsnæðisáætlun Reykjavíkurborgar og samningsmarkmið að greiða fyrir viðbótarbyggingarmagn. Þá er gert ráð fyrir að Félagsbústaðir hf. eigi kauprétt á 5% íbúða á lóð og að 20% íbúða í hverfum verði leigu-íbúðir, námsmannaíbúðir, búseturéttaríbúðir, leiguíbúðir Félagsbústaða hf. og/eða íbúðir fyrir aldraða. Ganga skal frá slíku samkomulagi áður en byggingarleyfi er gefið út.

11. Svalir og svalalokanir

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

Sjá leiðbeiningar

- Svalir og útlitsbreytingar
- Þakbreytingar

12. Þakgerð og frágangur þaks

- Þar sem þakgerð hefur verið skilgreind í eldri deiliskipulagi yfirfærir hún í hverfisSKIPULAG og kemur fram í þessum skilmálalið og skilmálalið um yfirfærðar byggingarheimildir.

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

Sjá leiðbeiningar

- Þakbreytingar

13. Útlitsbreytingar og viðhald

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

Sjá leiðbeiningar

- Svalir og útlitsbreytingar

14. Kjallari

- Kjallarar eru heimilir þar sem aðstæður leyfa. Heimilt er að taka í notkun ósamþykkt rými í kjöllum húsa sem til hafa orðið s.s. vegna náttúrulegs landhalla, enda mun umfang húss ekki aukast. Heimilt er að grafa frá einni úthlið kjallara en þó ekki dýpra en sem nemur helmingi salarhæðar kjallara. Sækja þarf um byggingarleyfi. 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.

18. Lóðamörk

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

Frágangur á lóðamörkum

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

19. Útfærsla lóða

- Almennt gildir um útfærslu lóða að gætt sé í hvívetna að því að skerða ekki nýtingu á næstu lóðum. Hér er þó ekki átt við lítills háttar skuggavarp eða útsýnisskerðingu. Vanda skal til alls frágangs á lóðum, s.s. með gróðursetningu og hellulögn. Vandaður frágangur skal vera á bílastæðum og leitast við að brjóta upp ásýnd þeirra með gróðri.
- Hæðir á lóðamörkum koma fram á hæðarblaði, annars vegar G-tölur við götu sem eru bindandi og hins vegar L-tölur sem eru leiðbeinandi.
- Heimilt er að útbúa niðurgrafna verönd við hús þar sem aðstæður leyfa. Niðurgrafi 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 lífræðilega 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 lífræðilegan 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 lífræðilega 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 skipulagsviðs 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 hverfissskipulags 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, hverfissskipulagi, lóðarleigusamningum, úthlutunarskilmálum og í öðrum þinglýstum skjölum. Þegar sótt er um byggingarleyfi þarf lóðarhafi/-hafar að leggja fram mæliblað og hæðarblað sem er í samræmi við gildandi hverfissskipulag.

- Dæmi um kvaðir eru:

- *Lagnaleiðir veitufyrirtækja*
- *Almennur umferðarréttur um lóð*
- *Hönnun og frágangur bygginga og lóða*
- *Tímabundnar ráðstafanir á lóð eða starfsemi*
- Allar heimildir sem yfirfærðar eru í hverfissskipulag úr eldra deiliskipulagi, þ.m.t. kvaðir, koma fram í skilmálalið um yfirfærðar byggingarheimildir. Auk þess geta tiltekna kvaðir verið endurteknar í öðrum skilmálaliðum hverfissskipulags eftir því sem við á.

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.

Sérþýli, rað- og parhús

- Heimilt er að byggja skýli, gerði eða geymslu innan lóðar fyrir úrgang, sbr. skilmála um aðrar byggingar á lóð. Fylgja skal hönnunarviðmiðum um úrgangslausnir við íbúðarhúsnæði sem umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar hefur gefið út.

– Lóðarhafi ber ábyrgð á að rými fyrir ílát henti áætluðu úrgangsmagni sem til fellur í húsnæðinu og að aðgengi sé gott til losunar íláta. Úrgangsflokkum sem safnað er við heimili mun koma til með að fjölga og æskilegt er að gera ráð fyrir því. Ílát undir úrgang skulu vera á jarðhæð á einum stað og standa sem næst aðkomu að lóð þegar losun fer fram eða ekki lengra en 15 m frá lóðarmörkum.

– Heimilt er að setja upp safnkassa á lóð sem tekur við lífrænum úrgangi og skilar 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.

– Heimilt er að koma fyrir rafhleðslustæðum innan skilmálaeiningarinnar á borgarlandi.

– Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar við gerð rafhleðslustæða.

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

– Heimilt er að koma fyrir rafhleðslustæðum innan skilmálaeiningarinnar á borgarlandi.

– Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar við gerð rafhleðslustæða.

28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

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

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

29. Blágrænar ofanvatnslausnir

– Við frágang og útfærslu opinna svæða innan og utan lóða og þar sem aðstæður og fyrirkomulag leyfa skal leggja áherslu á að auka gegndræpt yfirborð með blágrænum ofanvatnslausnum og útfærslum, sbr. leiðbeiningar þar að lútandi.

– Ekki er heimilt að fleyta ofanvatni af lóð yfir á borgarland og/eða opið svæði nema í undantekningartilfellum og þá í samráði við skipulagsyfyrvöld í borginni.

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

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

Sjá leiðbeiningar

➤ Blágrænar ofanvatnslausnir

30. Verndarákvæði

– Í skilmálaeiningunni eru engin friðuð eða friðlýst hús.

– Í skilmálaeiningunni eru engin hús eða svæði sem njóta hverfisverndar.

– Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 6 – Breiðholt, skýrsla nr. 216. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2021.

– Sjá Skipulagslög nr. 123/2010.

– Sjá Lög um menningarminjar nr. 80/2012.

31. Fornleifar

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

32. Náttúrusérkenni

- Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.

33. Almenningsamgöngur

- Á ekki við.

34. Samgöngustefna

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

35. Götur, stígar og gangstéttir

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

36. Bílastæði og innkeyrslur

Fjöldi bílastæða á lóð

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

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

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls	Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Þúfusel 4	0	2	2	Þúfusel 6	0	2	2

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

37. Sameiginleg bílageymsla

- Ekki heimilað.

38. Hjólastæði

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

39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir

- Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

40. Vindafar

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

Deiliskipulag felld úr gildi

Upplýsingar um deiliskipulag sem felld er úr gildi með hverfissskipulagi

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

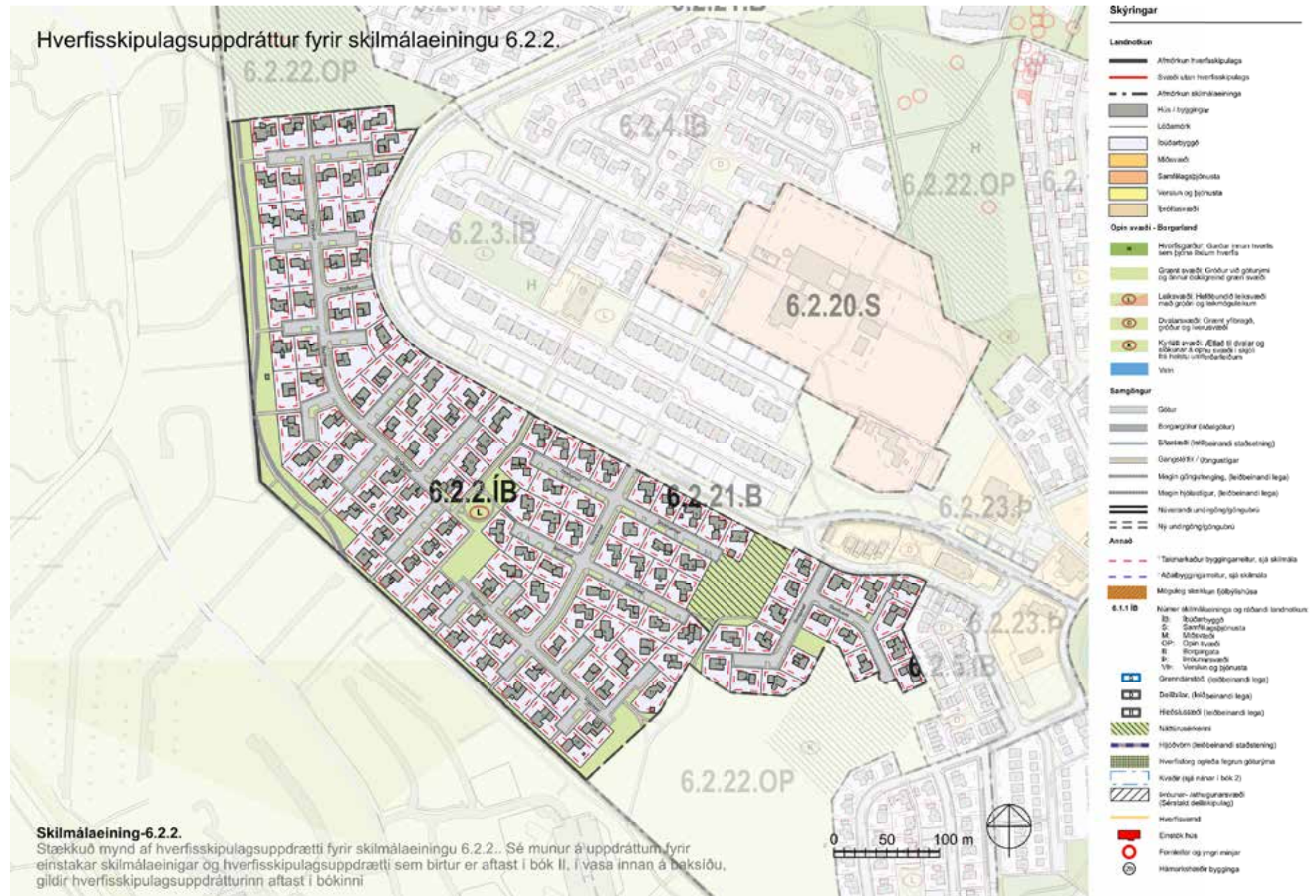
SKILMÁLAEINING

6.2.2

Breiðholt
Seljahverfi

Skilmálaeining
6.2.2 S-sel - einbýlishús





Skilmálaeining 6.2.2
Loftmynd sem sýnir
afmörkun
skilmálaeiningarinnar í
hverfinu.



Um skilmálaeiningu

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

Helstu áherslur

- Byggingarskilmálar og skilmálar um bílastæði úr eldra deiliskipulagi sem 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 skipulags-skilmálum hverfisskipulags.

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 umfangslíttar 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 nábyli í þéttbýli. Starfsemin má ekki krefjast öryggisgæslu lögreglu.

Sjá leiðbeiningar

➤ **Starfsemi í íbúðabyggð**

2. Húsagerðir

- Einbýlishús á 1–2 hæðum, með eða án kjallara. Þar sem landhalli leyfir er kjallari með fullri hæð en annars niðurgrafinn.

3. Verslun og þjónusta

- Í skilmálaeiningunni er ekki skilgreint verslunar- eða þjónustuhúsnæði.

4. Fjölgun íbúða

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

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

Sjá leiðbeiningar

- Einbýlishús
- Parhús og raðhús

5. Lýðheilsa

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

6. Yfirfærðar byggingarheimildir

Almenn ákvæði

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

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

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

Yfirlýsing byggingsheimilda

- Y** Yfirlýsing byggingsarmagn (m^2) úr eldra deiliskipulagi
- Ú** Útskýring – útlýstun á yfirlýsingum heimildum. Útskýringar eru birtar fyrir aftan töflu
- H** Heimild – deiliskipulag sem felld er úr gildi þaðan sem byggingsarmagn yfirlýsingar
- B** Brúttóflatarmál (m^2) núverandi byggingsarmagn
- Ó** Ónýtt byggingsarmagn (m^2) sem yfirlýsingar úr eldra deiliskipulagi
- * Óstaðfest tala

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Skagasel 10	300 m ²	I	H3, H2	364 m ²	0
Skagasel 11	300 m ²	I	H3, H2	231 m ²	69 m ²
Skagasel 2	290 m ²	I	H3, H2	244 m ²	46 m ²
Skagasel 4	290 m ²	I	H3, H2	212 m ²	78 m ²
Skagasel 5	290 m ²	J	H3, H2	308 m ²	0
Skagasel 6	290 m ²	I	H3, H2	279 m ²	11 m ²
Skagasel 7	300 m ²	J	H3, H2	275 m ²	25 m ²
Skagasel 8	300 m ²	I	H3, H2	244 m ²	56 m ²
Skagasel 9	288 m ²	J	H3, H2	283 m ²	5 m ²
Skriðusel 1	300 m ²	H	H3, H2	288 m ²	12 m ²
Skriðusel 11	278 m ²	H	H3, H2	266 m ²	12 m ²
Skriðusel 2	278 m ²	J	H3, H2	265 m ²	13 m ²
Skriðusel 3	300 m ²	H	H3, H2	230 m ²	70 m ²
Skriðusel 4	291 m ²	J	H3, H2	255 m ²	36 m ²
Skriðusel 5	296 m ²	H	H3, H2	294 m ²	2 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Skriðusel 6	278 m ²	J	H3, H2	258 m ²	20 m ²
Skriðusel 7	300 m ²	H	H3, H2	241 m ²	59 m ²
Skriðusel 9	278 m ²	H	H3, H2	253 m ²	25 m ²
Stafnasel 1	298 m ²	D	H3, H1	254 m ²	44 m ²
Stafnasel 2	320 m ²	AR	H3, H1	384 m ²	0
Stafnasel 3	264 m ²	D	H3, H1	215 m ²	49 m ²
Stafnasel 4	322 m ²	AR	H3, H1	273 m ²	49 m ²
Stafnasel 5	279 m ²	D	H3, H1	203 m ²	76 m ²
Stafnasel 6	318 m ²	AR	H3, H1	320 m ²	0
Stallasel 1	312 m ²	D	H3, H1	227 m ²	85 m ²
Stallasel 11	280 m ²	D	H3, H1	231 m ²	49 m ²
Stallasel 2	278 m ²	D	H3, H1	212 m ²	66 m ²
Stallasel 3	280 m ²	D	H3, H1	265 m ²	15 m ²
Stallasel 4	349 m ²	AR	H3, H1	314 m ²	35 m ²
Stallasel 5	280 m ²	D	H3, H1	224 m ²	56 m ²
Stallasel 6	318 m ²	D	H3, H1	377 m ²	0
Stallasel 7	312 m ²	D	H3, H1	192 m ²	120 m ²
Stallasel 8	252 m ²	D	H3, H1	293 m ²	0
Stallasel 9	312 m ²	D	H3, H1	259 m ²	53 m ²
Stapasel 1	280 m ²	D	H3, H1	293 m ²	0
Stapasel 10	312 m ²	D	H3, H1	264 m ²	48 m ²
Stapasel 11	337 m ²	D	H3, H1	384 m ²	0
Stapasel 12	280 m ²	D	H3, H1, H5	219 m ²	61 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Stapasel 13	342 m ²	D	H3, H1	312 m ²	30 m ²
Stapasel 15	342 m ²	AR	H3, H1	225 m ²	117 m ²
Stapasel 17	356 m ²	D	H3, H1	202 m ²	154 m ²
Stapasel 2	312 m ²	D	H3, H1	220 m ²	92 m ²
Stapasel 3	339 m ²	AR	H3, H1	251 m ²	88 m ²
Stapasel 4	280 m ²	D	H3, H1	302 m ²	0
Stapasel 5	369 m ²	AR	H3, H1	284 m ²	85 m ²
Stapasel 6	280 m ²	D	H3, H1	269 m ²	11 m ²
Stapasel 7	280 m ²	D	H3, H1	302 m ²	0
Stapasel 8	312 m ²	D	H3, H1	407 m ²	0
Stapasel 9	280 m ²	D	H3, H1	308 m ²	0
Staðarsel 1	334 m ²	D	H3, H1	234 m ²	100 m ²
Staðarsel 2	280 m ²	AR	H3, H1	332 m ²	0
Staðarsel 3	334 m ²	D	H3, H1	213 m ²	121 m ²
Staðarsel 4	283 m ²	AR	H3, H1	303 m ²	0
Staðarsel 5	353 m ²	D	H3, H1	231 m ²	122 m ²
Staðarsel 6	283 m ²	AR	H3, H1, H4	272 m ²	11 m ²
Staðarsel 8	283 m ²	AR	H3, H1	421 m ²	0
Steinasel 1	292 m ²	AR	H3, H1	152 m ²	140 m ²
Steinasel 2	305 m ²	D	H3, H1	246 m ²	59 m ²
Steinasel 3	292 m ²	AR	H3, H1	304 m ²	0
Steinasel 4	306 m ²	D	H3, H1	312 m ²	0
Steinasel 5	292 m ²	AR	H3, H1	244 m ²	48 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Steinasel 6	307 m ²	D	H3, H1	237 m ²	70 m ²
Steinasel 7	292 m ²	AR	H3, H1	273 m ²	19 m ²
Steinasel 8	337 m ²	D	H3, H1	400 m ²	0
Stekkjarsel 1	283 m ²	AR	H3, H1	308 m ²	0
Stekkjarsel 2	305 m ²	D	H3	244 m ²	61 m ²
Stekkjarsel 3	283 m ²	AR	H3, H1	304 m ²	0
Stekkjarsel 4	306 m ²	D	H3, H1	219 m ²	87 m ²
Stekkjarsel 5	283 m ²	AR	H3, H1	332 m ²	0
Stekkjarsel 6	306 m ²	D	H3, H1	170 m ²	136 m ²
Stekkjarsel 7	283 m ²	AR	H3, H1	312 m ²	0
Stekkjarsel 9	305 m ²	AR	H3, H1	273 m ²	32 m ²
Strýtusel 1	286 m ²	C	H3, H1	235 m ²	51 m ²
Strýtusel 10	300 m ²	C	H3, H1	235 m ²	65 m ²
Strýtusel 11	328 m ²	C	H3, H1	192 m ²	136 m ²
Strýtusel 12	340 m ²	C	H3, H1	189 m ²	151 m ²
Strýtusel 13	366 m ²	C	H3, H1	344 m ²	22 m ²
Strýtusel 14	370 m ²	C	H3, H1	227 m ²	143 m ²
Strýtusel 15	338 m ²	AO	H3, H1	339 m ²	0
Strýtusel 16	332 m ²	C	H3, H1	305 m ²	27 m ²
Strýtusel 18	354 m ²	C	H3, H1	310 m ²	44 m ²
Strýtusel 2	291 m ²	C	H3, H1	183 m ²	108 m ²
Strýtusel 20	286 m ²	AO	H3, H1	277 m ²	9 m ²
Strýtusel 22	286 m ²	C	H3, H1	197 m ²	89 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Strýtusel 3	315 m ²	C	H3, H1	207 m ²	108 m ²
Strýtusel 4	301 m ²	C	H3, H1	305 m ²	0
Strýtusel 5	328 m ²	C	H3, H1	256 m ²	72 m ²
Strýtusel 6	402 m ²	AO	H3, H1	203 m ²	199 m ²
Strýtusel 7	300 m ²	C	H3, H1	219 m ²	81 m ²
Strýtusel 8	300 m ²	C	H3, H1	221 m ²	79 m ²
Strýtusel 9	300 m ²	C	H3, H1	177 m ²	123 m ²
Stuðlasei 1	325 m ²	C	H3, H1	268 m ²	57 m ²
Stuðlasei 10	278 m ²	C	H3, H1	196 m ²	82 m ²
Stuðlasei 11	311 m ²	C	H3, H1	260 m ²	51 m ²
Stuðlasei 12	336 m ²	AO	H3, H1	288 m ²	48 m ²
Stuðlasei 13	326 m ²	C	H3, H1	231 m ²	95 m ²
Stuðlasei 14	349 m ²	AO	H3, H1	292 m ²	57 m ²
Stuðlasei 15	449 m ²	AO	H3, H1	308 m ²	141 m ²
Stuðlasei 16	341 m ²	AO	H3, H1	420 m ²	0
Stuðlasei 17	318 m ²	C	H3, H1	252 m ²	66 m ²
Stuðlasei 18	325 m ²	C	H3, H1	184 m ²	141 m ²
Stuðlasei 19	318 m ²	C	H3, H1	242 m ²	76 m ²
Stuðlasei 2	286 m ²	C	H3, H1	235 m ²	51 m ²
Stuðlasei 20	294 m ²	C	H3, H1	179 m ²	115 m ²
Stuðlasei 21	280 m ²	C	H3, H1	226 m ²	54 m ²
Stuðlasei 22	294 m ²	C	H3, H1	230 m ²	64 m ²
Stuðlasei 23	280 m ²	C	H3, H1	205 m ²	75 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Stuðlasei 24	353 m ²	AO	H3, H1	338 m ²	15 m ²
Stuðlasei 25	280 m ²	C	H3, H1	231 m ²	49 m ²
Stuðlasei 26	353 m ²	AO	H3, H1	327 m ²	26 m ²
Stuðlasei 27	382 m ²	C	H3, H1	224 m ²	158 m ²
Stuðlasei 28	294 m ²	C	H3, H1	246 m ²	48 m ²
Stuðlasei 29	503 m ²	AO	H3, H1	299 m ²	204 m ²
Stuðlasei 3	356 m ²	C	H3, H1	285 m ²	71 m ²
Stuðlasei 30	294 m ²	C	H3, H1	206 m ²	88 m ²
Stuðlasei 31	299 m ²	C	H3, H1	236 m ²	63 m ²
Stuðlasei 32	280 m ²	C	H3, H1	189 m ²	91 m ²
Stuðlasei 33	299 m ²	C	H3, H1	250 m ²	49 m ²
Stuðlasei 34	280 m ²	C	H3, H1	187 m ²	93 m ²
Stuðlasei 35	299 m ²	C	H3, H1	213 m ²	86 m ²
Stuðlasei 36	280 m ²	C	H3, H1	195 m ²	85 m ²
Stuðlasei 38	337 m ²	AO	H3, H1	208 m ²	129 m ²
Stuðlasei 4	315 m ²	C	H3, H1	240 m ²	75 m ²
Stuðlasei 40	337 m ²	C	H3, H1	217 m ²	120 m ²
Stuðlasei 42	280 m ²	C	H3, H1	209 m ²	71 m ²
Stuðlasei 44	280 m ²	C	H3, H1	209 m ²	71 m ²
Stuðlasei 46	280 m ²	C	H3, H1	181 m ²	99 m ²
Stuðlasei 5	344 m ²	AO	H3, H1, H6	322 m ²	22 m ²
Stuðlasei 6	315 m ²	C	H3, H1	239 m ²	76 m ²
Stuðlasei 7	430 m ²	AO	H3, H1, H7	267 m ²	163 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Stuðlaseil 8	288 m ²	C	H3, H1	195 m ²	93 m ²
Stuðlaseil 9	325 m ²	C	H3, H1	233 m ²	92 m ²

AO

Stuðla- og Strýtusel - einbýlishús með heimild fyrir aukaíbúð

- Heildarnýtingarhlutfall á lóð er 0,4, bílageymsla og kjallari meðtalin.
- Heimild er fyrir tveimur íbúðum í húsinu. Önnur íbúðin má þó aldrei vera stærri en 60 m² nettó.
- Þinglýsa skal gagnkvæmum forkaupsrétti lóðarhafa.

Bílageymsla

- Bílageymslur eru innbyggðar í húsunum.

HÚSAGERÐIR

- Einbýlishús á einni til tveimur hæðum með innbyggðri bílageymslu.

Stuðlaseil 5

- Heimild er fyrir viðbyggingu á suðausturhluta lóðarinnar.

Stuðlaseil 7

- Heimild er fyrir tveimur íbúðum í húsinu.
- Önnur íbúðin má þó aldrei vera stærri en 69m² netto eða 80m² brúttó.

AR

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

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

Bílageymsla

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

Annað

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

HÚSAGERÐIR

- Einbýlishús á einni til tveimur hæðum ásamt bílageymslu.

C

Stuðla- og Strýtusel - einbýlishús

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

Bílageymsla

- Bílageymslur eru innbyggðar í húsunum.

HÚSAGERÐIR

- Einbýlishús á einni til tveimur hæðum með innbyggðri bílageymslu.

D

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

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

Annað

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

Bílageymsla

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

HÚSAGERÐIR

- Einbýlishús á einni til tveimur hæðum ásamt bílageymslu.

Stapasel 12

- Gerð hefur verið breyting á byggingarreit og viðbygging á einni hæð allt að 38m², heimiluð innan hans. Heildars stærð reitsins helst óbreytt ásamt nýtingarhlutfalli hússins.

H**Skriðusel - einbýlishús**

- Samanlagður brúttógólfplötur húsa; bílageymslu, kjallara og íbúðar, skal ekki vera meiri en 40% af flatarmáli lóðar, en þó aldrei meiri en 300 m².
- Mesta þakhæð er 6 m.

Annað

- Heimilt er að nýta þakrými að hluta en gólfplötur rishæðar þar sem lofthæð er meiri en 2 m má þó jafnan ekki vera meiri en 20% af gólfleti hússins.

HÚSAGERÐIR

- Einbýlishús á einni hæð með kjallara ásamt bílageymslu.

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

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

I**Skagasel - einbýlishús**

- Samanlagður brúttógólfplötur húsa; bílageymslu, kjallara og íbúðar, skal ekki vera meiri en 40% af flatarmáli lóðar, en þó aldrei meiri en 300 m².
- Mesta þakhæð er 5 m yfir viðkomandi gólfplötu.

HÚSAGERÐIR

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

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

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

J**Skaga- og Skriðusel - einbýlishús**

- Samanlagður brúttógólfplötur húsa; bílageymslu, kjallara og íbúðar, skal ekki vera meiri en 40% af flatarmáli lóðar, en þó aldrei meiri en 300 m².
- Mesta þakhæð er 5 m yfir gólfplötu efri hæðar.

HÚSAGERÐIR

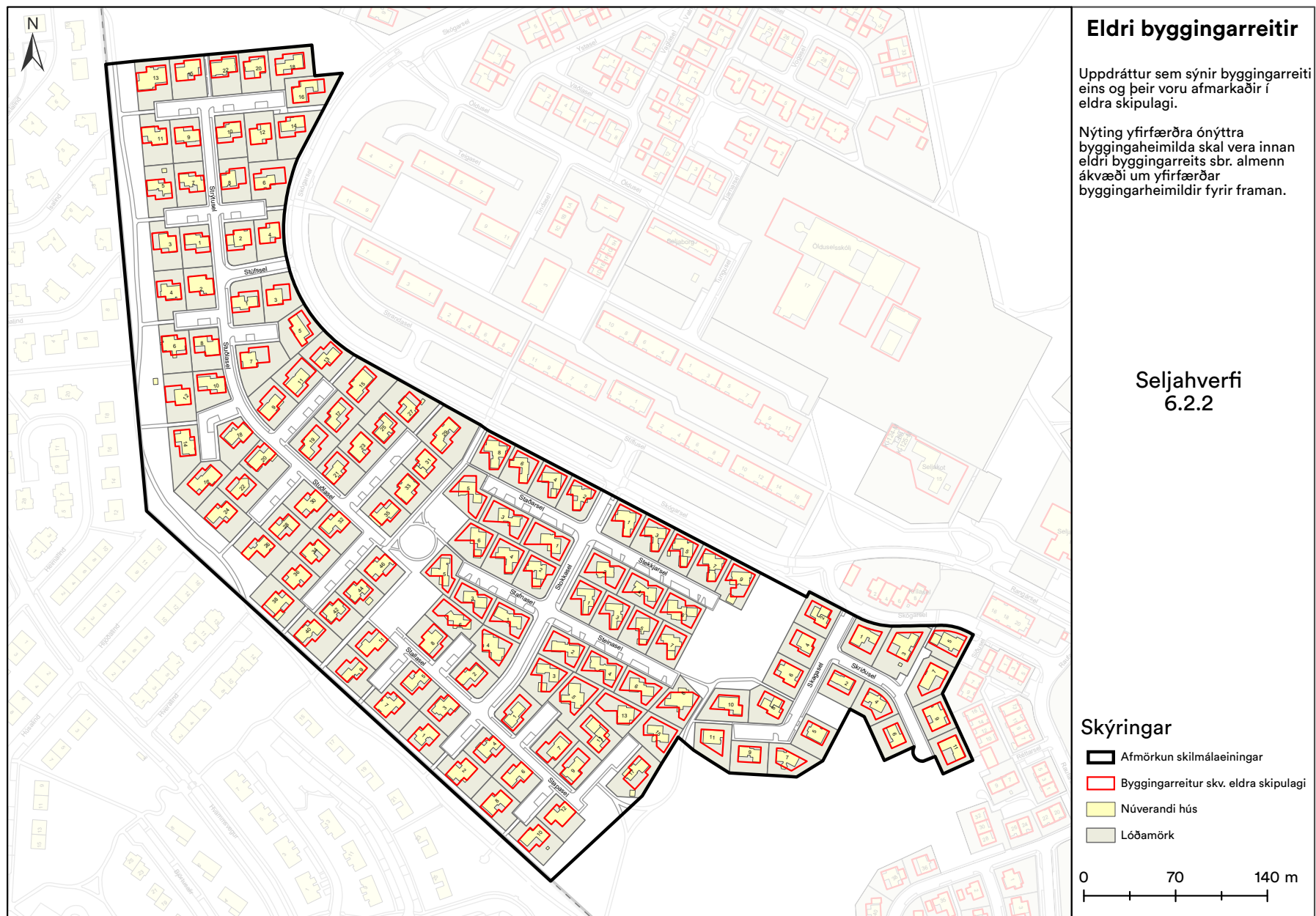
- Einbýlishús á tveimur hæðum með kjallara ásamt bílageymslu.

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

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

Heimildalisti fyrir skilmálaeiningu 6.2.2

H1	Selhryggur, Skipulagsuppdráttur	17. des 1974
H2	Raðhús og einbýlishús á Selhrygg, Skipulagsuppdráttur	27. des 1977
H3	Seljahverfi, Heildarskipulag Seljahverfis	september 1986
H4	Staðarsel 6, Stækkun byggingarreits	16. sep 2004
H5	Stapasel 12, Færsla á byggingarreit	6. sep 2005
H6	Stuðlasel 5, Viðbygging	29. jún 2006
H7	Stuðlasel 7, Viðbygging, stækkun	2. mar 2016



7. Viðbótarbyggingarheimildir

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

Einbýlishús

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

Stakstæð smáhús

- Heimilt er að byggja eitt stakstætt hús, allt að 40 m² á einni hæð, á þeim einbýlishúsalóðum sem tiltekna eru hér að neðan. Mesta hæð þaks stakstæðs húss má vera 3,5 m mælt frá yfirborði jarðvegs. Þakgerð stakstæðs húss skal taka mið af þaki aðalbyggingar. Húsin skulu falla útlitslega að en hafa víkjandi stöðu gagnvart aðalbyggingu.

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

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

- Stakstæð hús eru heimiluð á eftirtöldum lóðum:

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

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

Sjá leiðbeiningar

[Einbýlishús](#)

Viðbótarbyggingaheimildir

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

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
T Skagasel 10	832	364	0.44	40	6	0.49	410
T Skagasel 11	820	300	0.37	40	6	0.42	346
T Skagasel 2	725	290	0.4	40	6	0.46	336
T Skagasel 4	725	290	0.4	40	6	0.46	336
T Skagasel 5	725	308	0.42	40	6	0.49	354
T Skagasel 6	725	290	0.4	40	6	0.46	336
T Skagasel 7	764	300	0.39	40	6	0.45	346
T Skagasel 8	750	300	0.4	40	6	0.46	346
T Skagasel 9	722	288	0.4	40	6	0.46	334
T Skriðusel 1	834	300	0.36	40	6	0.41	346
T Skriðusel 11	697	278	0.4	40	6	0.46	324
T Skriðusel 2	697	278	0.4	40	6	0.46	324

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN	Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
^T Skriðusel 3	1111	300	0.27	40	6	0.31	346	^T Stapasel 1	702	293	0.42	40	6	0.48	339
^T Skriðusel 4	728	291	0.4	40	6	0.46	337	^T Stapasel 10	782	312	0.4	40	6	0.46	358
^T Skriðusel 5	740	296	0.4	40	6	0.46	342	^T Stapasel 11	843	384	0.46	40	6	0.51	430
^T Skriðusel 6	697	278	0.4	40	6	0.46	324	^T Stapasel 12	702	280	0.4	40	6	0.46	326
^T Skriðusel 7	837	300	0.36	40	6	0.41	346	^T Stapasel 13	855	342	0.4	40	6	0.45	388
^T Skriðusel 9	697	278	0.4	40	6	0.46	324	^T Stapasel 15	857	342	0.4	40	6	0.45	388
^T Stafnasel 1	747	298	0.4	40	6	0.46	344	^T Stapasel 17	892	356	0.4	40	6	0.45	402
^T Stafnasel 2	801	384	0.48	40	6	0.54	430	^T Stapasel 2	782	312	0.4	40	6	0.46	358
^T Stafnasel 3	660	264	0.4	40	6	0.47	310	^T Stapasel 3	849	339	0.4	40	6	0.45	385
^T Stafnasel 4	807	322	0.4	40	6	0.46	368	^T Stapasel 4	702	302	0.43	40	6	0.5	348
^T Stafnasel 5	698	279	0.4	40	6	0.47	325	^T Stapasel 5	923	369	0.4	40	6	0.45	415
^T Stafnasel 6	795	320	0.4	40	6	0.46	366	^T Stapasel 6	702	280	0.4	40	6	0.46	326
^T Stallasel 1	782	312	0.4	40	6	0.46	358	^T Stapasel 7	702	302	0.43	40	6	0.5	348
^T Stallasel 11	702	280	0.4	40	6	0.46	326	^T Stapasel 8	782	407	0.52	40	6	0.58	453
^T Stallasel 2	697	278	0.4	40	6	0.46	324	^T Stapasel 9	702	308	0.44	40	6	0.5	354
^T Stallasel 3	702	280	0.4	40	6	0.46	326	^T Staðarsel 1	835	334	0.4	40	6	0.46	380
^T Stallasel 4	873	349	0.4	40	6	0.45	395	^T Staðarsel 2	702	332	0.47	40	6	0.54	378
^T Stallasel 5	702	280	0.4	40	6	0.46	326	^T Staðarsel 3	837	334	0.4	40	6	0.45	380
^T Stallasel 6	797	377	0.47	40	6	0.53	423	^T Staðarsel 4	708	303	0.43	40	6	0.49	349
^T Stallasel 7	782	312	0.4	40	6	0.46	358	^T Staðarsel 5	883	353	0.4	40	6	0.45	399
^T Stallasel 8	632	293	0.46	40	6	0.54	339	^T Staðarsel 6	708	283	0.4	40	6	0.46	329
^T Stallasel 9	782	312	0.4	40	6	0.46	358	^T Staðarsel 8	708	421	0.59	40	6	0.66	467

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
^T Steinasel 1	732	292	0.4	40	6	0.46	338
^T Steinasel 2	764	305	0.4	40	6	0.46	351
^T Steinasel 3	732	304	0.42	40	6	0.48	350
^T Steinasel 4	765	312	0.41	40	6	0.47	358
^T Steinasel 5	732	292	0.4	40	6	0.46	338
^T Steinasel 6	769	307	0.4	40	6	0.46	353
^T Steinasel 7	732	292	0.4	40	6	0.46	338
^T Steinasel 8, 8A, 8A	844	400	0.47	40	6	0.53	446
^T Stekkjarsel 1	708	308	0.44	40	6	0.5	354
^T Stekkjarsel 2	764	305	0.4	40	6	0.46	351
^T Stekkjarsel 3	708	304	0.43	40	6	0.49	350
^T Stekkjarsel 4	765	306	0.4	40	6	0.46	352
^T Stekkjarsel 5	708	332	0.47	40	6	0.53	378
^T Stekkjarsel 6	765	306	0.4	40	6	0.46	352
^T Stekkjarsel 7	708	312	0.44	40	6	0.51	358
^T Stekkjarsel 9	764	305	0.4	40	6	0.46	351
^T Strýtusel 1	717	286	0.4	40	6	0.46	332
^T Strýtusel 10	751	300	0.4	40	6	0.46	346
^T Strýtusel 11	821	328	0.4	40	6	0.46	374
^T Strýtusel 12	851	340	0.4	40	6	0.45	386
^T Strýtusel 13	915	366	0.4	40	6	0.45	412
^T Strýtusel 14	927	370	0.4	40	6	0.45	416

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
^T Strýtusel 15	845	339	0.4	40	6	0.46	385
^T Strýtusel 16	831	332	0.4	40	6	0.45	378
^T Strýtusel 18	886	354	0.4	40	6	0.45	400
^T Strýtusel 2	728	291	0.4	40	6	0.46	337
^T Strýtusel 20	717	286	0.4	40	6	0.46	332
^T Strýtusel 22	717	286	0.4	40	6	0.46	332
^T Strýtusel 3	788	315	0.4	40	6	0.46	361
^T Strýtusel 4	754	305	0.4	40	6	0.47	351
^T Strýtusel 5	821	328	0.4	40	6	0.46	374
^T Strýtusel 6	1007	402	0.4	40	6	0.44	448
^T Strýtusel 7	751	300	0.4	40	6	0.46	346
^T Strýtusel 8	751	300	0.4	40	6	0.46	346
^T Strýtusel 9	751	300	0.4	40	6	0.46	346
^T Stuðlaset 1	814	325	0.4	40	6	0.46	371
^T Stuðlaset 10	696	278	0.4	40	6	0.47	324
^T Stuðlaset 11	778	311	0.4	40	6	0.46	357
^T Stuðlaset 12	840	336	0.4	40	6	0.45	382
^T Stuðlaset 13	816	326	0.4	40	6	0.46	372
^T Stuðlaset 14	874	349	0.4	40	6	0.45	395
^T Stuðlaset 15	1124	449	0.4	40	6	0.44	495
^T Stuðlaset 16	854	420	0.49	40	6	0.55	466
^T Stuðlaset 17	795	318	0.4	40	6	0.46	364

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
^T Stuðlaset 18	813	325	0.4	40	6	0.46	371
^T Stuðlaset 19	795	318	0.4	40	6	0.46	364
^T Stuðlaset 2	717	286	0.4	40	6	0.46	332
^T Stuðlaset 20	737	294	0.4	40	6	0.46	340
^T Stuðlaset 21	702	280	0.4	40	6	0.46	326
^T Stuðlaset 22	737	294	0.4	40	6	0.46	340
^T Stuðlaset 23	702	280	0.4	40	6	0.46	326
^T Stuðlaset 24	884	353	0.4	40	6	0.45	399
^T Stuðlaset 25	702	280	0.4	40	6	0.46	326
^T Stuðlaset 26	884	353	0.4	40	6	0.45	399
^T Stuðlaset 27	956	382	0.4	40	6	0.45	428
^T Stuðlaset 28	737	294	0.4	40	6	0.46	340
^T Stuðlaset 29	1258	503	0.4	40	6	0.44	549
^T Stuðlaset 3	890	356	0.4	40	6	0.45	402
^T Stuðlaset 30	737	294	0.4	40	6	0.46	340
^T Stuðlaset 31	749	299	0.4	40	6	0.46	345
^T Stuðlaset 32	702	280	0.4	40	6	0.46	326
^T Stuðlaset 33	749	299	0.4	40	6	0.46	345
^T Stuðlaset 34	702	280	0.4	40	6	0.46	326
^T Stuðlaset 35	749	299	0.4	40	6	0.46	345
^T Stuðlaset 36	702	280	0.4	40	6	0.46	326
^T Stuðlaset 38	843	337	0.4	40	6	0.45	383

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
^T Stuðlaset 4	788	315	0.4	40	6	0.46	361
^T Stuðlaset 40	843	337	0.4	40	6	0.45	383
^T Stuðlaset 42	702	280	0.4	40	6	0.46	326
^T Stuðlaset 44	702	280	0.4	40	6	0.46	326
^T Stuðlaset 46	702	280	0.4	40	6	0.46	326
^T Stuðlaset 5	821	344	0.42	40	6	0.48	390
^T Stuðlaset 6	788	315	0.4	40	6	0.46	361
^T Stuðlaset 7	1076	430	0.4	40	6	0.44	476
^T Stuðlaset 8	721	288	0.4	40	6	0.46	334
^T Stuðlaset 9	814	325	0.4	40	6	0.46	371

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. en ekki er heimilt að útbúa þau til íbúðar. 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 hvernar íbúðar. Á lóðum fjölbýlishúsa er að hámarki heimilt að byggja þrjú smáhýsi á sameiginlegri lóð. Ekki er heimilt að byggja smáhýsi á sérafnotareitum einstakra íbúða í fjölbýlishúsum.
- Smáhýsi reiknast ekki inn í nýtingarhlutfall lóða.

10. Byggingarreitir og gjöld

Byggingarreitir

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

Takmarkaður byggingarreitur

- Byggingarreitir fyrir minni viðbyggingar við sérbýlishús, parhús og raðhús, færanlegar kennslustofur og aðrar byggingar á lóð eru sýndir með rauðri brotinni línu. Þessir byggingarreitir eru 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 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 stigahúsi, viðbyggingar og nýbyggingar, eru sýndir með blárra brotinni línu. Fullnýta má þessa byggingarreiti. Útfærsla á stærri

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

Gjöld fyrir byggingarheimildir

- Greiða þarf gatnagerðargjöld fyrir viðbótarfermetra sem samþykkt er að byggja á grundvelli þessa hverfisskipulags skv. lögum nr. 153/2007 um gatnagerðargjöld og samþykktar um gatnagerðargjöld í Reykjavík 725/2007. Á lóðum þar sem heimilað verður viðbótarbyggingarmagn sem er að flatarmáli meira en 800 fermetrar eða 15 eða fleiri nýjar íbúðir þarf í samræmi við húsnæðisáætlun Reykjavíkurborgar og samningsmarkmið að greiða fyrir viðbótarbyggingarmagn. Þá er gert ráð fyrir að Félagsbústaðir hf. eigi kauprétt á 5% íbúða á lóð og að 20% íbúða í hverfum verði leiguíbúðir, námsmannaíbúðir, búseturéttaríbúðir, leiguíbúðir Félagsbústaða hf. og/eða íbúðir fyrir aldraða. Ganga skal frá slíku samkomulagi áður en byggingarleyfi er gefið út.

11. Svalir og svalalokanir

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

Sjá leiðbeiningar

- Svalir og útlitsbreytingar
- Þakbreytingar

12. Þakgerð og frágangur þaks

- Þar sem þakgerð hefur verið skilgreind í eldra deiliskipulagi yfirfærast hún í hverfisSKIPULAG og kemur fram í þessum skilmálalið og skilmálalið um yfirfærðar byggingarheimildir.
- Þar sem heimild er til viðbygginga, ofanábygginga og/eða nýbygginga koma upplýsingar um þakgerð fram í skilmálalið um viðbótarbyggingarheimildir.
- Þakefni og tæknilegur frágangur þaks er frjáls. Heimilt er að tæknibúnaður fari 1,5 metra upp fyrir gefnar hámarkshæðir á þakfleti, sbr. skilmálalið um tæknibúnað.
- Kvistir eru heimilir þar sem þakhalli leyfir enda falli þeir vel að viðkomandi húsi hvað varðar byggingarstíl, stærð, form og efni.
- Samanlögð breidd kvista skal ekki vera meiri en 1/2 af miðlínu þaks.
- Í leiðbeiningum hverfisSKIPULAGS um þakbreytingar er fjallað nánar um hvernig þessi skilyrði eru uppfyllt.

Sjá leiðbeiningar

➤ Þakbreytingar

13. Útlitsbreytingar og viðhald

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

Sjá leiðbeiningar

➤ Svalir og útlitsbreytingar

14. Kjallari

- Kjallarar eru heimilir þar sem aðstæður leyfa. Heimilt er að taka í notkun ósamþykkt rými í kjöllum húsa sem til hafa orðið s.s. vegna náttúrulegs landhalla, enda mun umfang húss ekki aukast. Heimilt er að grafa frá einni úthlið kjallara en þó ekki dýpra en sem nemur helmingi salarhæðar kjallara. Sækja þarf um byggingarleyfi. 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 skipulagsyfirdömdum. Leyfi fyrir niðurrifi er samþykkt samhliða byggingarleyfi fyrir nýju húsi og er háð samþykki byggingar- og skipulagsyfirvalda og heilbrigðiseftirlits.

16. Tæknibúnaður

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

Sjá leiðbeiningar

➤ Þakbreytingar

17. Ósamþykktar framkvæmdir

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

18. Lóðamörk

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

Frágangur á lóðamörkum

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

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

19. Útfærsla lóða

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

Gróður á lóðum

- Við uppbyggingu eða viðbyggingu á lóð skal sjá til þess að hlutfall gróðurs innan lóðar minnki sem minnst. Leiðir til þess eru t.d. að rækta nýjan gróður annars staðar og/eða að auka gegndræpi á lóð, sbr. skilmála um blágrænar ofanvatnslausnir.
- Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um lífræðilega 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 um sókna í leiðbeiningu um útfærslu lóða.

Sjá leiðbeiningar

➤ Útfærsla lóða

20. Almenningsrými

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

Gróður á opnum svæðum

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

Dvalar- og leiksvæði

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

- Frágangur skal fylgja leiksvæðastefnu Reykjavíkur og leiðbeiningum hverfisskipulags.

Sjá leiðbeiningar

➤ Almenningsrými

21. Borgarbúskapur

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

Sjá leiðbeiningar

➤ Borgarbúskapur

22. Ljósvisit

- Lýsing skal fyrst og fremst beinast að aðkomu, þ.e. bílastæðum, göngu/hjólaleiðum og að inngöngum húsa. Lýsing við verandir og á lóð skal vera dempuð.
- Ljósabúnaður og hönnun lýsingar skal vera með þeim hætti að ekki sé hætt á að vegfarendur blindist af lýsingunni eða hún valdi glýju eða óþarfa ljósmengun.

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

Sjá leiðbeiningar

➤ Ljósvist

23. Hljóðvist

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

24. Loftgæði

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

25. Kvaðir

- Kvaðir eru tilgreindar á útgefnum mæliblöðum, hverfisSKIPULAGI, lóðarleigusamningum, úthlutunarskilmálum og í öðrum þinglýstum skjölum. Þegar sótt er um byggingarleyfi þarf lóðarhafi/-hafar að leggja fram mæliblað og hæðarblað sem er í samræmi við gildandi hverfisSKIPULAG.
- Dæmi um kvaðir eru:
 - *Lagnaleiðir veitufyrirtækja*
 - *Almennur umferðarréttur um lóð*
 - *Hönnun og frágangur bygginga og lóða*
 - *Tímabundnar ráðstafanir á lóð eða starfsemi*
- Allar heimildir sem yfirfærðar eru í hverfisSKIPULAG úr eldra deiliskipulagi, þ.m.t. kvaðir, koma fram í skilmálalið um yfirfærðar byggingarheimildir. Auk þess geta tiltekna kvaðir verið endurtekna í öðrum skilmálaliðum hverfisSKIPULAGS eftir því sem við á.

26. Meðhöndlun úrgangs

Almenn ákvæði

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

Sérbýli, rað- og parhús

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

27. Rafhleðslustæði

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

28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

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

29. Blágrænar ofanvatnslausnir

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

Sjá leiðbeiningar

- Blágrænar ofanvatnslausnir

30. Verndarákvæði

- Í skilmálaeiningunni eru engin friðuð eða friðlýst hús.
- Í skilmálaeiningunni eru engin hús eða svæði sem njóta hverfisverndar.

- Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 6 – Breiðholt, skýrsla nr. 216. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2021.

- Sjá Skipulagslög nr. 123/2010.

- Sjá Lög um menningarminjar nr. 80/2012.

31. Fornleifar

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

32. Náttúrusérkenni

- Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.

33. Almenningsamgöngur

- Á ekki við.

34. Samgöngustefna

- Gerð er grein fyrir samgöngustefnu fyrir hverfið í almennt 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
Skagasel 10	0	2	2	Skriðusel 6	0	2	2
Skagasel 11	0	2	2	Skriðusel 7	0	2	2
Skagasel 2	0	2	2	Skriðusel 9	0	2	2
Skagasel 4	0	2	2	Stafnasel 1	0	2	2
Skagasel 5	0	2	2	Stafnasel 2	0	2	2
Skagasel 6	0	2	2	Stafnasel 3	0	2	2
Skagasel 7	0	2	2	Stafnasel 4	0	2	2
Skagasel 8	0	2	2	Stafnasel 5	0	2	2
Skagasel 9	0	2	2	Stafnasel 6	0	2	2
Skriðusel 1	0	2	2	Stallasel 1	0	2	2
Skriðusel 11	0	2	2	Stallasel 11	0	2	2
Skriðusel 2	0	2	2	Stallasel 2	0	2	2
Skriðusel 3	0	2	2	Stallasel 3	0	2	2
Skriðusel 4	0	2	2	Stallasel 4	0	2	2
Skriðusel 5	0	2	2	Stallasel 5	0	2	2

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls	Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Stallasel 6	0	2	2	Staðarsel 6	0	2	2
Stallasel 7	0	2	2	Staðarsel 8	0	2	2
Stallasel 8	0	2	2	Steinasel 1	0	2	2
Stallasel 9	0	2	2	Steinasel 2	0	2	2
Stapasel 1	0	2	2	Steinasel 3	0	2	2
Stapasel 10	0	2	2	Steinasel 4	0	2	2
Stapasel 11	0	2	2	Steinasel 5	0	2	2
Stapasel 12	0	2	2	Steinasel 6	0	2	2
Stapasel 13	0	2	2	Steinasel 7	0	2	2
Stapasel 15	0	2	2	Steinasel 8, 8A	0	2	2
Stapasel 17	0	2	2	Stekkjarsel 1	0	2	2
Stapasel 2	0	2	2	Stekkjarsel 2	0	2	2
Stapasel 3	0	2	2	Stekkjarsel 3	0	2	2
Stapasel 4	0	2	2	Stekkjarsel 4	0	2	2
Stapasel 5	0	2	2	Stekkjarsel 5	0	2	2
Stapasel 6	0	2	2	Stekkjarsel 6	0	2	2
Stapasel 7	0	2	2	Stekkjarsel 7	0	2	2
Stapasel 8	0	2	2	Stekkjarsel 9	0	2	2
Stapasel 9	0	2	2	Strýtusel 1	0	2	2
Staðarsel 1	0	2	2	Strýtusel 10	0	2	2
Staðarsel 2	0	2	2	Strýtusel 11	0	2	2
Staðarsel 3	0	2	2	Strýtusel 12	0	2	2
Staðarsel 4	0	2	2	Strýtusel 13	0	2	2
Staðarsel 5	0	2	2	Strýtusel 14	0	2	2

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Strýtusel 15	0	2	2
Strýtusel 16	0	2	2
Strýtusel 18	0	3	3
Strýtusel 2	0	2	2
Strýtusel 20	0	2	2
Strýtusel 22	0	2	2
Strýtusel 3	0	2	2
Strýtusel 4	0	2	2
Strýtusel 5	0	2	2
Strýtusel 6	0	2	2
Strýtusel 7	0	2	2
Strýtusel 8	0	2	2
Strýtusel 9	0	2	2
Stuðlasei 1	0	2	2
Stuðlasei 10	0	2	2
Stuðlasei 11	0	2	2
Stuðlasei 12	0	2	2
Stuðlasei 13	0	2	2
Stuðlasei 14	0	3	3
Stuðlasei 15	0	2	2
Stuðlasei 16	0	2	2
Stuðlasei 17	0	2	2
Stuðlasei 18	0	2	2
Stuðlasei 19	0	2	2

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Stuðlasei 2	0	2	2
Stuðlasei 20	0	2	2
Stuðlasei 21	0	2	2
Stuðlasei 22	0	2	2
Stuðlasei 23	0	2	2
Stuðlasei 24	0	2	2
Stuðlasei 25	0	2	2
Stuðlasei 26	0	2	2
Stuðlasei 27	0	2	2
Stuðlasei 28	0	2	2
Stuðlasei 29	0	2	2
Stuðlasei 3	0	2	2
Stuðlasei 30	0	2	2
Stuðlasei 31	0	2	2
Stuðlasei 32	0	2	2
Stuðlasei 33	0	2	2
Stuðlasei 34	0	2	2
Stuðlasei 35	0	2	2
Stuðlasei 36	0	2	2
Stuðlasei 38	0	2	2
Stuðlasei 4	0	2	2
Stuðlasei 40	0	2	2
Stuðlasei 42	0	2	2
Stuðlasei 44	0	2	2

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Stuðlasei 46	0	2	2
Stuðlasei 5	0	2	2
Stuðlasei 6	0	2	2

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Stuðlasei 7	0	2	2
Stuðlasei 8	0	2	2
Stuðlasei 9	0	2	2

– Bílastæði fyrir hreyfihamlaða, sjá ákvæði gildandi byggingarreglugerðar.

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

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

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

37. Sameiginleg bílageymsla

– Ekki heimilað.

38. Hjólastæði

– Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á lóð.

– Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á borgarlandi.

39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir

– Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

40. Vindafar

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

Deiliskipulag felld úr gildi

Upplýsingar um deiliskipulag sem felld er úr gildi með hverfisskipulagi

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

SKILMÁLÆINING

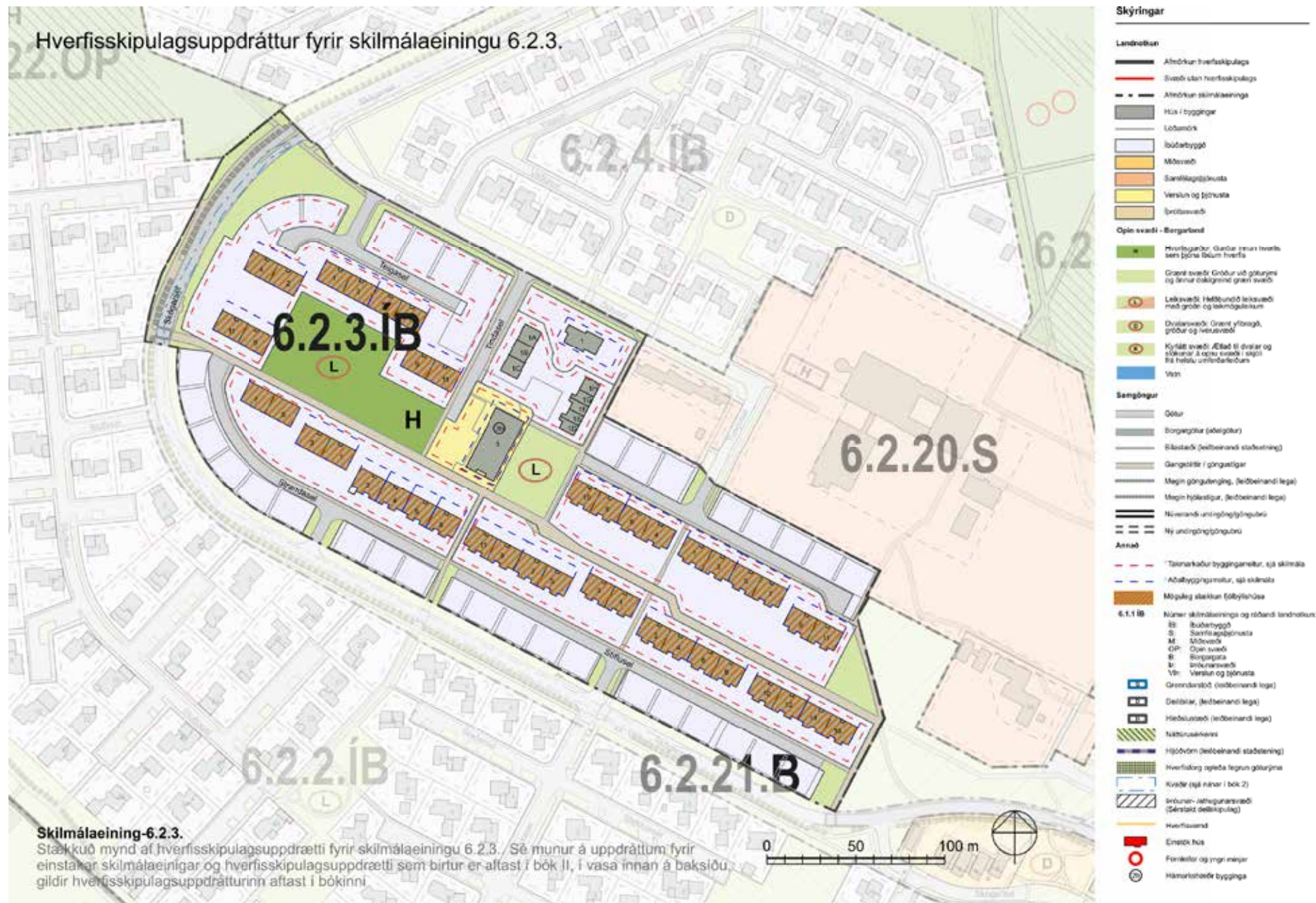
6.2.3

Breiðholt
Seljahverfi

Skilmálæining
6.2.3 Teiga-, Tinda-, Tungu-, Stranda- og Stíflusel



Skell Solt a 1000000000 dags 19.08 2026



Skilmálaeining 6.2.3

Lofthmynd sem sýnir
afmörkun
skilmálaeiningarinnar í
hverfinu.



Um skilmálaeiningu

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

Helstu áherslur

- Byggingarskilmálar og skilmálar um bílastæði úr eldra deiliskipulagi sem fellt er úr gildi eru yfirfærðir í nýja skilmála hverfisSKIPULAGS.
- Byggingarreitir á lóðum eru stækkaðir.
- Heimild er gefin fyrir viðbótarhæð á fjölbýlishús ef lyftu er komið fyrir samhliða þar sem því verður við komið með góðu móti án þess að skerða gæði byggðar. Heimild til viðbótarhæðar á fjölbýlishús er háð samþykki meðlóðarhafa.
- Heimild er gefin fyrir ofanábyggingu á verslunarhús við Tindasel 3. Heimilt verður að útbúa allt að 12 nýjar íbúðir.
- Heimilað verður að byggja sorpskýli, hjólaskýli og smáhýsi á lóð.
- Heimilt er að stunda atvinnustarfsemi innan íbúðar.
- Fjöldi bílastæða er skilgreindur í skilmálum.
- Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir, gróður og meðhöndlun úrgangs innan lóðar.
- Í leiðbeiningum hverfisSKIPULAGS er að finna nánari 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 skipulags-skilmálum hverfisSKIPULAGS.

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 umfangslíttar 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 nábyli í þéttbýli. Starfsemin má ekki krefjast öryggisgæslu lögreglu.

Tindasel 3

- Landnotkun er verslun- og þjónusta skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030. Á verslunar- og þjónustusvæðum í Reykjavík er gert ráð fyrir fjölþættri verslun og þjónustu og veitingastöðum.
- Veitinga- og skemmtistaðir í flokki III eru þó ekki heimilir og ekki gististaðir í flokki IV og V. Íbúðir eru heimilar, einkum á efri hæðum bygginga á verslunar- og þjónustusvæðum.
- Tindasel 3 er skilgreint sem nærþjónustukjarni í gildandi aðalskipulagi.

Sjá leiðbeiningar

- **Starfsemi í íbúðabyggð**

2. Húsagerðir

- Skilmálaeiningin einkennist helst af fjölbýlishúsum á 3–4 hæðum.
- Við Tindasel 1 er sambýli á einni hæð. Við Tindasel 1A–C eru raðhús á einni hæð og við Tindasel 1D–H eru raðhús á tveimur hæðum. Tindasel 3 er atvinnuhúsnæði á einni hæð auk kjallara.

3. Verslun og þjónusta

- Í skilmálaeiningunni er eftirfarandi húsnæði skilgreint sem verslunar- eða þjónustuhúsnæði.
- *Tindasel 3*
 - Á lóðinni skal vera verslun, þjónusta og fjölbreytt atvinnustarfsemi á jarðhæðum/götuhliðum bygginga. Á jarðhæðum er óheimilt að byrgja fyrir glugga og skulu þær vera aðgengilegar almenningi frá götuhlið eða almenningsými.

4. Fjölgun íbúða

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

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

Tindasel 3

- Heimilt er að útbúa allt að 12 íbúðir með ofanábyggingu á núverandi hús, sjá skilmálalið um viðbyggingar.
- Nýjar íbúðir skulu vera fjölbreytilegar að stærð. Engin ein íbúðargerð skal vera yfir 35% af heildarfjölda nýrra íbúða. Skal yfirlit yfir íbúðastærðir koma fram í byggingarlýsingu á byggingarnefndarteikningum.

Sjá leiðbeiningar

- **Fjölbýlishús án lyftu**

5. Lýðheilsa

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

6. Yfirfærðar byggingarheimildir

Almenn ákvæði

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

samþykktir aðaluppdrættir. Aftast í bók II er að finna skrá yfir deiliskipulag þaðan sem yfirfærðar byggingarheimildir flytjast.

Yfirlýsing byggingsheimilda

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

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Strandasel 1-3	1486 m ²	B	H2, H1	1486 m ²	0 m ²
Strandasel 2	760 m ²	B	H2, H1	760 m ²	0 m ²
Strandasel 4	740 m ²	B	H2, H1	740 m ²	0 m ²
Strandasel 5-7	1486 m ²	B	H2, H1	1486 m ²	0 m ²
Strandasel 6	739 m ²	B	H2, H1	739 m ²	0 m ²
Strandasel 8	745 m ²	B	H2, H1	745 m ²	0 m ²
Strandasel 9-11	1486 m ²	B	H2, H1	1486 m ²	0 m ²
Stíflusel 1-3	1530 m ²	B	H2, H1	1530 m ²	0 m ²
Stíflusel 10-12	1527 m ²	B	H2, H1	1527 m ²	0 m ²
Stíflusel 14-16	1527 m ²	B	H2, H1	1527 m ²	0 m ²
Stíflusel 2-4	1527 m ²	B	H2, H1	1527 m ²	0 m ²
Stíflusel 5-7	1527 m ²	B	H2, H1	1527 m ²	0 m ²
Stíflusel 6-8	1527 m ²	B	H2, H1	1527 m ²	0 m ²
Stíflusel 9-11	1527 m ²	B	H2, H1	1527 m ²	0 m ²
Teigasel 1-3	1845 m ²	B	H2, H1	1845 m ²	0 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Teigasel 2-4	1486 m ²	B	H2, H1	1486 m ²	0 m ²
Teigasel 5-7	1845 m ²	B	H2, H1	1845 m ²	0 m ²
Teigasel 9-11	1486 m ²	B	H2, H1	1486 m ²	0 m ²
Tindasel 1	277 m ²	AB	H2, H3, H5	206 m ²	71 m ²
Tindasel 1A	103 m ²	AI	H2, H4, H3	103 m ²	0 m ²
Tindasel 1B	12 m ²	AI	H2, H4, H3	12 m ²	0 m ²
Tindasel 1C	103 m ²	AI	H2, H4, H3	103 m ²	0 m ²
Tindasel 1D	119 m ²	AI	H2, H4, H3	119 m ²	0 m ²
Tindasel 1E	115 m ²	AI	H2, H4, H3	115 m ²	0 m ²
Tindasel 1F	115 m ²	AI	H2, H4, H3	115 m ²	0 m ²
Tindasel 1G	115 m ²	AI	H2, H4, H3	115 m ²	0 m ²
Tindasel 1H	119 m ²	AI	H2, H4, H3	119 m ²	0 m ²
Tindasel 3	1337 m ²	AB	H2, H1	1337 m ²	0 m ²
Tungusel 1-11, 4-10	0 m ²	AL	H2	0 m ²	0 m ²
Tungusel 1-3	1902 m ²	B	H2, H1	1902 m ²	0 m ²
Tungusel 4-6	1902 m ²	B	H2, H1	1902 m ²	0 m ²
Tungusel 5-7	1902 m ²	B	H2, H1	1902 m ²	0 m ²
Tungusel 8-10	1902 m ²	B	H2, H1	1902 m ²	0 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Tungusel 9-11	1651 m ²	B	H2, H1, H6	1651 m ²	0 m ²

AB

Annað

Tindasel 3 HÚSAGERÐIR

– Verslunar og þjónustubygging á einni hæð ásamt kjallara.

AI

Tindasel - raðhús

HÚSAGERÐIR

– Raðhús á einni til tveimur hæðum.

AL

Bílastæðalóðir án byggingarheimilda

– Bílastæðalóðir án byggingarheimilda.

B

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

HÚSAGERÐIR

– Fjölbýlishús á þremur hæðum auk kjallara.

Tungusel 9-11

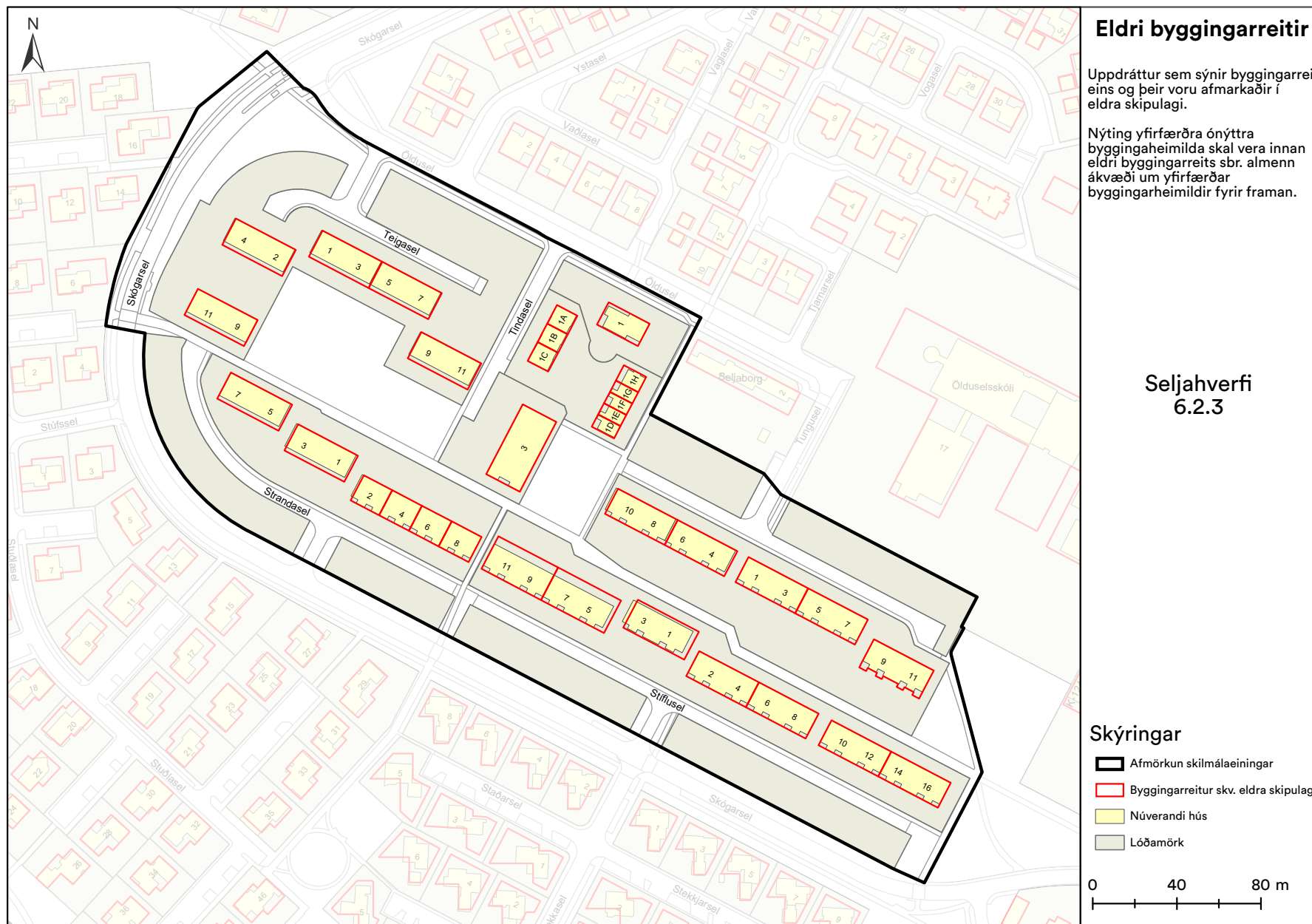
– Byggingarreitur var stækkaður til suðurs um 29.4m² og minnkuðu sér-notafletir íbúða fyrstu hæðar um sömu stærð.

SVALIR OG SVALALOKANIR

– Heimild er fyrir svalalokunum á annari og þriðju hæð.

Heimildalisti fyrir skilmálaeiningu 6.2.3

H1	Verkamannabústaðir í Seljahverfi, Deiliskipulag	13. apr 1973
H2	Seljahverfi, Heildarskipulag Seljahverfis	september 1986
H3	Tindasel 1, Afmörkun lóðar	26. maí 1992
H4	Tindasel 1, Raðhús	5. des 1992
H5	Tindasel 1, Sambýli	5. des 1992
H6	Tungusel 9, Stækkun byggingarreits	1. okt 2001



7. Viðbótarbyggingarheimildir

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

Fjölbýlishús án lyftu

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

Tindasel 3

- Á lóðinni er atvinnuhúsnæði, sjá yfirfærðar byggingarheimildir. Heimilt er að halda í það og endurnýja. Einnig er heimilt að byggja ofan á núverandi hús tvær hæðir fyrir allt að 12 íbúðir, sbr. hverfisSKIPULAGSUPPDRATT og þessa skilmála.
- Nýjar uppbyggingarheimildir hafa það að markmiði að nýta landið betur og styrkja byggð, byggðarmynstur og götumynd.

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

Hæðir húsa og hæðafjöldi

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

Svalir og skyggni

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

Þakgerð og þakfrágangur

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

Innkeyrsla, bílastæði og bílakjallarar

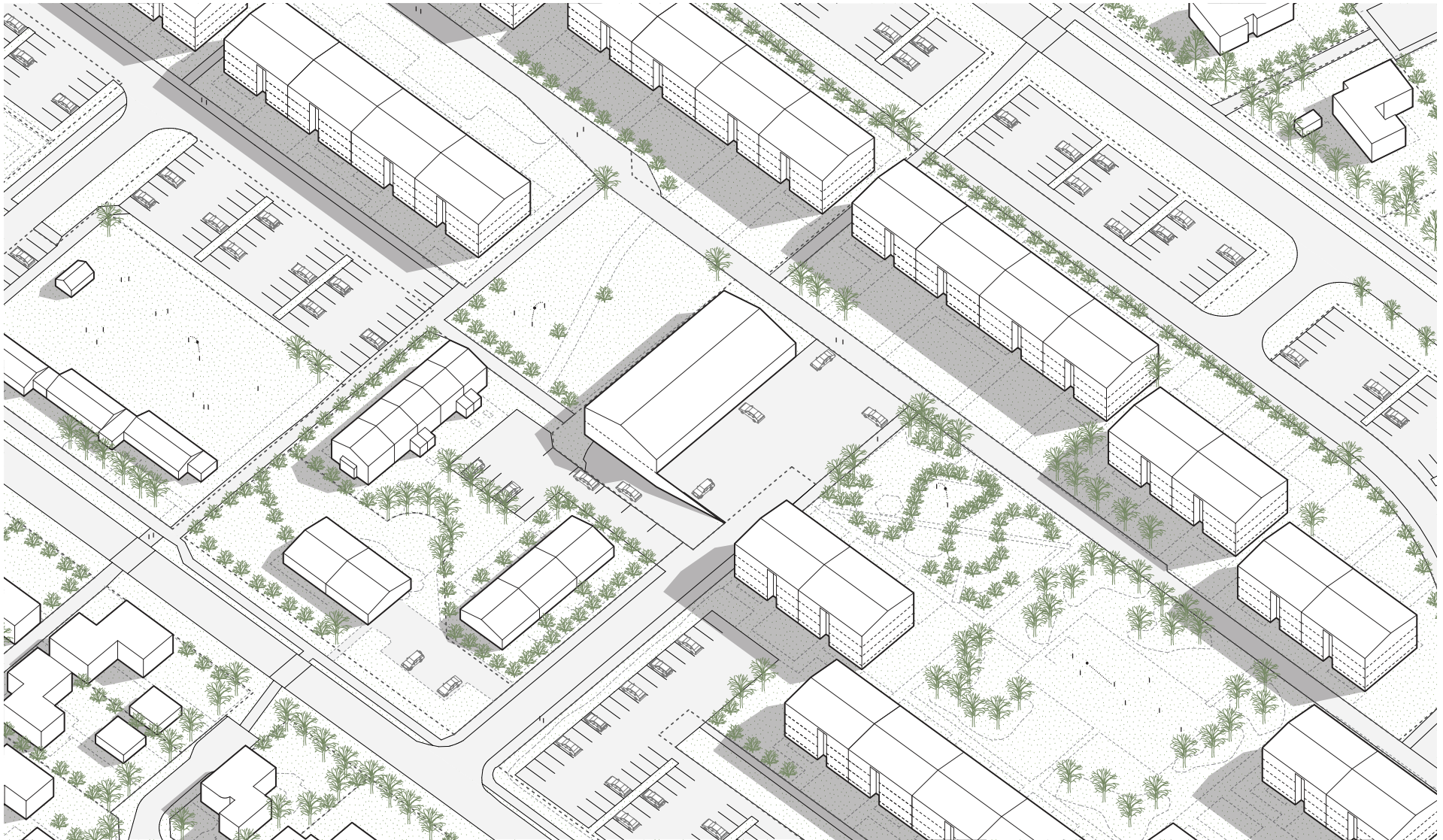
- Sjá skilmála um bílastæði og innkeyslur og sameiginlegar bílageymslur.

Uppbrot og efnisval

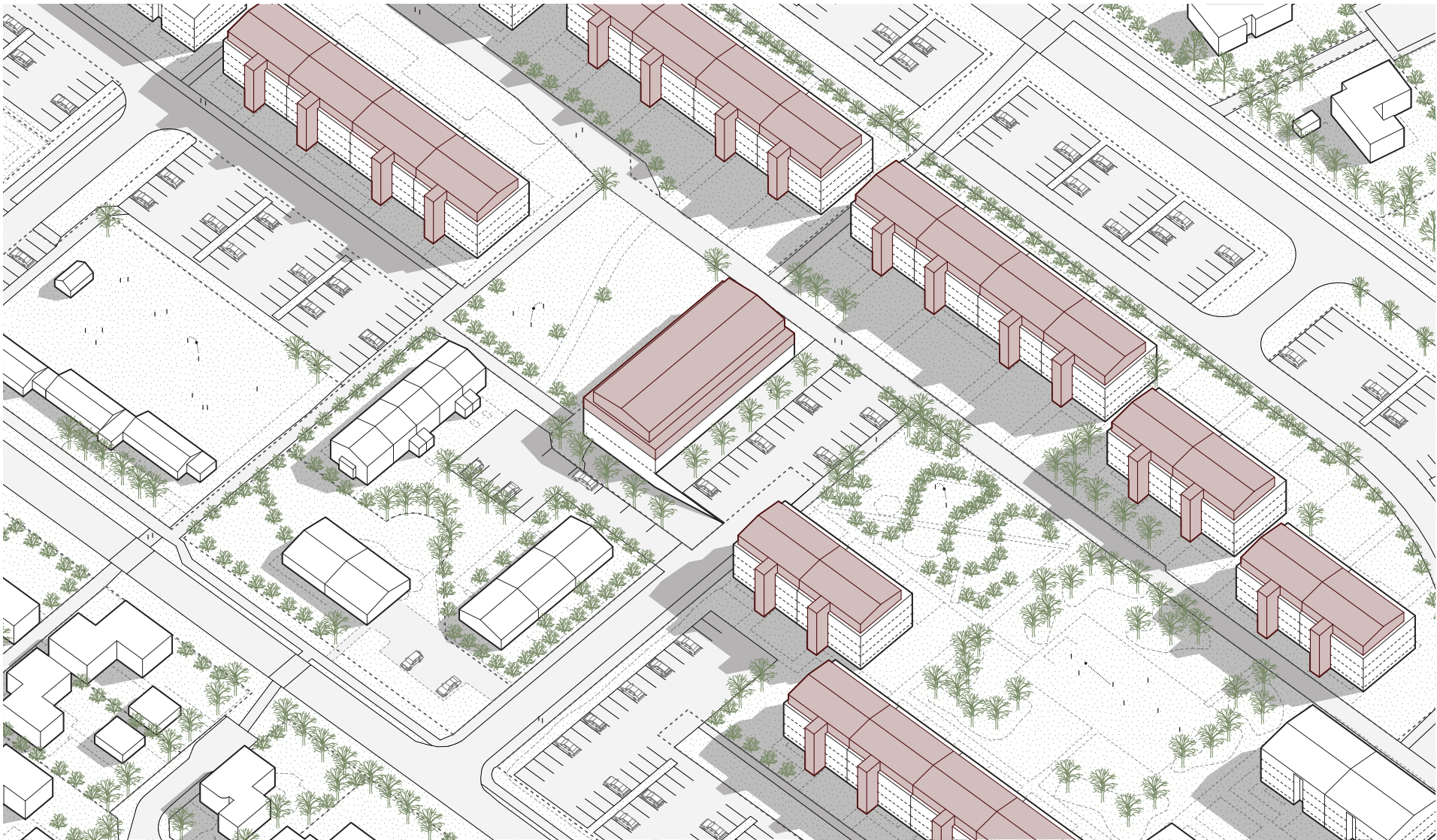
- Uppbrot skal vera í litatónum og/eða efnisvali húshliða. Tryggja skal fjölbreytileika í lit eða efnisvali innan lóðar. Taka skal mið af reglum um algilda hönnun og aðgengi fyrir alla varðandi hönnun og frágang á inngöngum í húsnæði.

Annað

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



Tindasel 3
Núverandi ástand

**Tindasel 3**

Rauðar viðbætur sýna dæmi um mögulega þróun byggðarinnar.



21. júní kl 9:00



21. júní kl 12:00



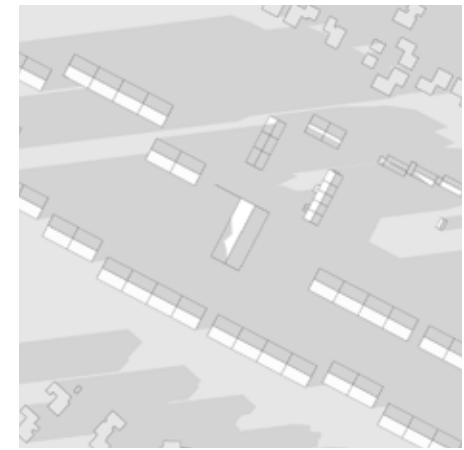
21. júní kl 15:00



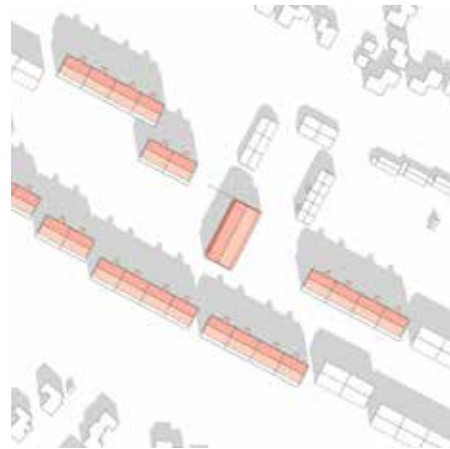
21. júní kl 18:00

Tindasel - skuggavarrp

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



21. mars/september kl 9:00



21. mars/september kl 12:00



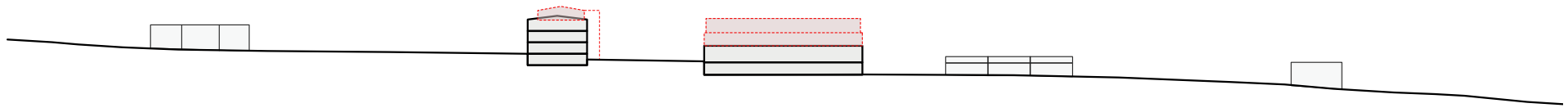
21. mars/september kl 15:00



21. mars/september kl 18:00

Tindasel - skuggavarp

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



Tindasel 3 - sneiðing

Núverandi ástand ásamt mögulegum viðbótum.

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 byggingarreitur
- A** Aðalbyggingarreitur
- *** Óstaðfest tala

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
^A Strandasel 5-7				686	103		
^A Strandasel 1-3				687	104		
^A Strandasel 2				350	53		
^A Strandasel 8				349	53		
^A Strandasel 6				349	53		
^A Strandasel 4				348	53		
Strandasel 1-7, 2-8	5811	5956	1.02	2769	415	1.57	9140
^A Teigasel 2-4				686	103		

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
^A Strandasel 9-11				688	104		
^A Teigasel 5-7				746	112		
^A Teigasel 1-3				747	113		
^A Teigasel 9-11				687	104		
Strandasel 9-11, Teigasel 1-11, 2-4	10699	8148	0.76	3554	533	1.14	12235
^A Stíflusel 2-4				699	105		
^A Stíflusel 10-12				698	105		
^A Stíflusel 6-8				698	105		
^A Stíflusel 14-16				698	105		
^A Stíflusel 5-7				699	105		
^A Stíflusel 1-3				700	105		
^A Stíflusel 9-11				698	105		
Stíflusel 1-11, 2-16	8333	10692	1.28	4890	734	1.96	16316
^A Tindasel 1	1687	277	0.16	300	45	0.37	622
^T Tindasel 1A, 1A, 1B, 1B, 1C, 1C, 1D, 1D, 1E, 1E, 1F, 1F, 1G, 1G, 1H, 1H	2628	801	0.3	160	24	0.37	985
^A Tindasel 3	2069	1337	0.65	1880	282	1.69	3499
^A Tungusel 5-7				758	114		
^A Tungusel 9-11				699	105		
^A Tungusel 1-3				759	114		
^A Tungusel 4-6				757	114		
^A Tungusel 8-10				758	114		

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
Tungusel 1-11, 4-10	7498	9259	1.23	3731	560	1.81	13550

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. en ekki er heimilt að útbúa þau til íbúðar. 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 hvernar íbúðar. Á lóðum fjölbýlishúsa er að hámarki heimilt að byggja þrjú smáhýsi á sameiginlegri lóð. Ekki er heimilt að byggja smáhýsi á sérafnotareitum einstakra íbúða í fjölbýlishúsum.

- Smáhýsi reiknast ekki inn í nýtingarhlutfall lóða.

10. Byggingarreitir og gjöld

Byggingarreitir

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

Takmarkaður byggingarreitur

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

Aðalbyggingarreitur

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

Gjöld fyrir byggingarheimildir

- Greiða þarf gatnagerðargjöld fyrir viðbótarfermetra sem samþykkt er að byggja á grundvelli þessa hverfisSKIPULAGs skv. lögum nr. 153/2007 um gatnagerðargjöld og samþykktar um gatnagerðargjöld í Reykjavík 725/2007. Á lóðum þar sem heimilað verður viðbótarbyggingarmagn sem er að flatarmáli meira en 800 fermetrar eða 15 eða fleiri nýjar íbúðir þarf í samræmi við húsnæðisáætlun Reykjavíkurborgar og samningsmarkmið að greiða fyrir viðbótarbyggingarmagn. Þá er gert ráð fyrir að Félagsbústaðir hf. eigi kauprétt á 5% íbúða á lóð og að 20% íbúða í hverfum verði leigu-íbúðir, námsmannaíbúðir, búseturéttaríbúðir, leiguíbúðir Félagsbústaða hf. og/eða íbúðir fyrir aldraða. Ganga skal frá slíku samkomulagi áður en byggingarleyfi er gefið út.

11. Svalir og svalalokanir

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

Sjá leiðbeiningar

- Svalir og útlitsbreytingar
- Þakbreytingar

12. Þakgerð og frágangur þaks

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

Sjá leiðbeiningar

- Þakbreytingar

13. Útlitsbreytingar og viðhald

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

Sjá leiðbeiningar

- Svalir og útlitsbreytingar

14. Kjallari

- Kjallarar eru heimilir þar sem aðstæður leyfa. Heimilt er að taka í notkun ósamþykkt rými í kjöllum húsa sem til hafa orðið s.s. vegna náttúrulegs landhalla, enda mun umfang húss ekki aukast. Heimilt er að grafa frá einni úthlið kjallara en þó ekki dýpra en sem nemur helmingi salarhæðar kjallara. Sækja þarf um byggingarleyfi. 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, gervi-hnattadiski 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.

18. Lóðamörk

- Lóðamörk eru sýnd á hverfissskipulagsuppdraetti. 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

- Lóðarhavar skulu hafa samráð um frágang á sameiginlegum lóðamörkum aðliggjandi lóða. Æskilegra er að afmarka lóð með gróðri en girðingum. Séu girðingar notaðar skulu þær að jafnaði ekki vera hærri en 1,2 metrar og

leitast skal við að brjóta þær upp og gróðursetja meðfram þeim. Gróður á sameiginlegum lóðamörkum skal ekki vera hærri en 1,8 metrar og há tré í a.m.k. 4 metra fjarlægð frá lóðamörkum, nema nágrannar ákveði annað í sameiningu.

- Ef byggður er skjólveggur inni á lóð skal hann ekki vera hærri en 1,8 metrar, miðað við hæð frá jörðu. Hann skal staðsetja þannig að á tímabilinu frá vorjafndægum til haustjafndægra sé aldrei skuggavarp frá honum á helstu dvalarsvæði á nágrannalóð.
- Á lóðarmörkum sem snúa að götum, gatnamótum, innkeyrslum og/eða stígum má ekki hefta sjónlínur með girðingum eða gróðri. Hámarkshæð girðinga á slíkum stöðum er 1,2 metrar. Gróður og girðingar skal velja með það í huga. Við sérstakar aðstæður getur þurft að draga girðingar og gróður inn á lóð til að tryggja sjónlínur. Lóðarhafi ber ábyrgð á að gróður vaxi ekki fyrir sjónlínur vegfarenda.
- Þar sem lóðir liggja að jaðri opinna eða náttúrulegra svæða skal afmarka lóð með gróðri, grjóthleðslum eða með öðrum hætti sem fellur vel að hinu opna eða náttúrulega svæði. Ekki er leyfilegt að setja upp girðingar á slíkum lóðamörkum.

19. Útfærsla lóða

- Almennt gildir um útfærslu lóða að gætt sé í hvívetna að því að skerða ekki nýtingu á næstu lóðum. Hér er þó ekki átt við lítils háttar skuggavarp eða útsýnisskerðingu. Vanda skal til alls frágangs á lóðum, s.s. með gróðursetningu og hellulögn. Vandaður frágangur skal vera á bílastæðum og leitast við að brjóta upp ásýnd þeirra með gróðri.
- Hæðir á lóðamörkum koma fram á hæðarblaði, annars vegar G-tölur við götu sem eru bindandi og hins vegar L-tölur sem eru leiðbeinandi.
- Heimilt er að útbúa niðurgrafna verönd við hús þar sem aðstæður leyfa. 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 líf-fræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval á lóðamörkum.
- Sækja þarf um leyfi til Reykjavíkurborgar til að fella tré sem eru hærri en 8 metrar eða eldri en 60 ára. Sjá nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um útfærslu lóða.

Sérnotafletir

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

Verslunar- og þjónustuhúsnæði

- Heimild fyrir aukinni nýtingu á lóðum verslunar- og þjónustuhúsnæðis er, eins og fram kemur í skilmálalið um viðbótarbyggingarheimildir eða nýbyggingar, háð skilyrðum um umbreytingu og umhverfisbætur á lóð og húsnæði til að tryggja fullnægjandi gæði byggðar.

- Til að virkja heimildir um aukið byggingarmagn er gerð krafa um að hlutfall gróðurþekju á bílastæðum sé að minnsta kosti 5% af heildarflatarmáli þeirra og að hlutfall gróðurþekju sé a.m.k. 20% af heildarflatarmáli lóðar.
- Við hönnun og útfærslu lóða skal fylgja leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja aðgengi fyrir alla.
- Við hönnun viðbyggingar, nýbygginga og breytinga á lóð skal innleiða blágrænar ofanvatnslausnir, sjá nánar skilmála og leiðbeiningar um blágrænar ofanvatnslausnir.

Sjá leiðbeiningar

➤ Útfærsla lóða

20. Almenningsrými

- Almenningsrými á svæðinu, s.s. torg, götur og önnur opin svæði, skal útfæra þannig að þau séu í senn skjólsæl, sólrík og aðlaðandi og á þeim skal gert ráð fyrir blágrænum ofanvatnslausnum. Við hönnun almenningsrýma skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja aðgengi allra, óháð hreyfigetu.
- Lóðarhavar 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 lóðarhavar 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 um sókna í leiðbeiningu um almenningsrými.

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.

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 skipulags- sviðs sem ákvarðar stærð og nánari legu svæðis.
- Ef stunda á hænsnahald þarf að sækja um leyfi heilbrigðisnefndar og fylgja samþykkt um hænsnahald í Reykjavík utan skipulagðra landbúnaðarsvæða nr. 815/2014 ásamt tilheyrandi leiðbeiningum Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur.
- Heimild til matvælaræktunar á borgarlandi er tímabundinn afnotaréttur sem nánar er skilgreindur í afnotaleyfi.
- Þegar heimildir um borgarbúskap eru nýttar þarf að fylgja leiðbeiningum.

Sjá leiðbeiningar

➤ Borgarbúskapur

22. Ljósvisst

- Lýsing skal fyrst og fremst beinast að aðkomu, þ.e. bílastæðum, göngu/hjólaleiðum og að inngöngum húsa. Lýsing við verandir og á lóð skal vera dempuð.
- Ljósabúnaður og hönnun lýsingar skal vera með þeim hætti að ekki sé hætt á að vegfarendur blindist af lýsingunni eða hún valdi glýju eða óþarfa ljósmengun.

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

Sjá leiðbeiningar

➤ Ljósvist

23. Hljóðvist

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

24. Loftgæði

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

25. Kvaðir

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

- Dæmi um kvaðir eru:

- *Lagnaleiðir veitufyrirtækja*
- *Almennur umferðarréttur um lóð*
- *Hönnun og frágangur bygginga og lóða*
- *Tímabundnar ráðstafanir á lóð eða starfsemi*

- Allar heimildir sem yfirfærðar eru í hverfisskipulag úr eldra deiliskipulagi, þ.m.t. kvaðir, koma fram í skilmálalið um yfirfærðar byggingarheimildir. Auk þess geta tiltekna kvaðir verið endurtekna í öðrum skilmálaliðum hverfisskipulags eftir því sem við á.

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

26. Meðhöndlun úrgangs

Almenn ákvæði

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

Fjölbýli

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

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

Sérbylí, rað- og parhús

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

Samfélagsþjónustu- og atvinnuhúsnæði

- Heimilt er að byggja skýli, gerði eða geymslu fyrir úrgang innan lóðar, sbr. skilmála um aðrar byggingar á lóð. Einnig er heimilt að koma fyrir gámum á yfirborði eða djúpgámum. Tilgangur heimildarinnar er að gera flokkun endurvinnsluefna aðgengilegri fyrir stór fjöleignarhús með mörgum geymslum undir úrgang og bæta aðgengi starfsfólks við sorphirðu og hirðubíla.
- Lóðarhafi ber ábyrgð á að rými fyrir ílát henti áætluðu úrgangsmagni sem til fellur í húsnæðinu og að aðgengi sé gott til losunar íláta. Ílát undir úrgang skulu staðsett á jarðhæð, á einum stað og standa sem næst aðkomu að lóð þegar losun fer fram eða ekki lengra en 15 m frá lóðarmörkum. Ef innan skilmálaeiningarinnar eru eldri hús með innbyggða rennu og geymslu

undir úrgang skal hætta notkun á rennum og geymslum þegar þessi heimild er nýtt. Heimilt er að breyta aflögðum geymslum í almenna geymslu.

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

27. Rafhleðslustæði

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

28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

- Kvaðir um legu lagna koma fram á útgefnum hæða- og mæliblöðum. Þegar sótt er um byggingarleyfi þarf lóðarhafi að leggja fram mæliblað sem er í samræmi við gildandi hverfisSKIPULAG.
- Lóðarhafi ber kostnað af öllum breytingum á lögnum veitufyrirtækja eða færslu þeirra vegna uppbyggingar á lóðinni. Allar breytingar og/eða færslur þarf að gera í samráði við viðkomandi veitufyrirtæki.
- Dreifistöð Veitna ofh. er í kjallara hússins við Tindasel 3.

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 almenningssvæðum, götum og stígum.

Sjá leiðbeiningar

- Blágrænar ofanvatnslausnir

30. Verndarákvæði

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

31. Fornleifar

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

32. Náttúrusérkenni

- Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.

33. Almenningsamgöngur

- Við akstursleiðir 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 almennt greinargerð og stefnu í kafla 5 í bók I.
- Mælt er til þess að fyrirtæki og stofnanir á svæðinu móti sér samgöngustefnu og setji sér markmið um að efla vistvæna samgöngumáta fyrir starfsfólk og starfsemi á svæðinu.

35. Götur, stígar og gangstéttir

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

36. Bílastæði og innkeyrslur

Fjöldi bílastæða á lóð

- Í töflunni að aftan er að finna upplýsingar um fjölda bílastæða innan lóða sem yfirferast úr eldra deiliskipulagi. Þar sem skráð eru bílastæði inni er

átt við stæði í sameiginlegum bílageymslum. Þar sem skráð eru bílastæði úti er um að ræða stæði utandyra á lóð, þ.m.t. stæði fyrir framan bílskúra. Stæði inni í bílskúrum eru ekki talin í töflunni.

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls	Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Strandasel	0	36	36	Tindasel 1	0	6	6
Strandasel	0	72	72	Tindasel 1A, 1B, 1C, 1D, 1E, 1F, 1G, 1H	0	12	12
Strandasel 9-11, Teigasel 1-11, 2-4, 5V	0	114	114	Tindasel 3	0	20	20
Stíflusel	0	54	54	Tungusel	0	66	66
Stíflusel	0	72	72	Tungusel	0	48	48

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

37. Sameiginleg bílageymsla

- Ekki heimilað.

38. Hjólastæði

- Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á borgarlandi.

- Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á lóð.

39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir

- Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

40. Vindafar

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

Deiliskipulag felld úr gildi

Upplýsingar um deiliskipulag sem felld er úr gildi með hverfisSKIPULAGI

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

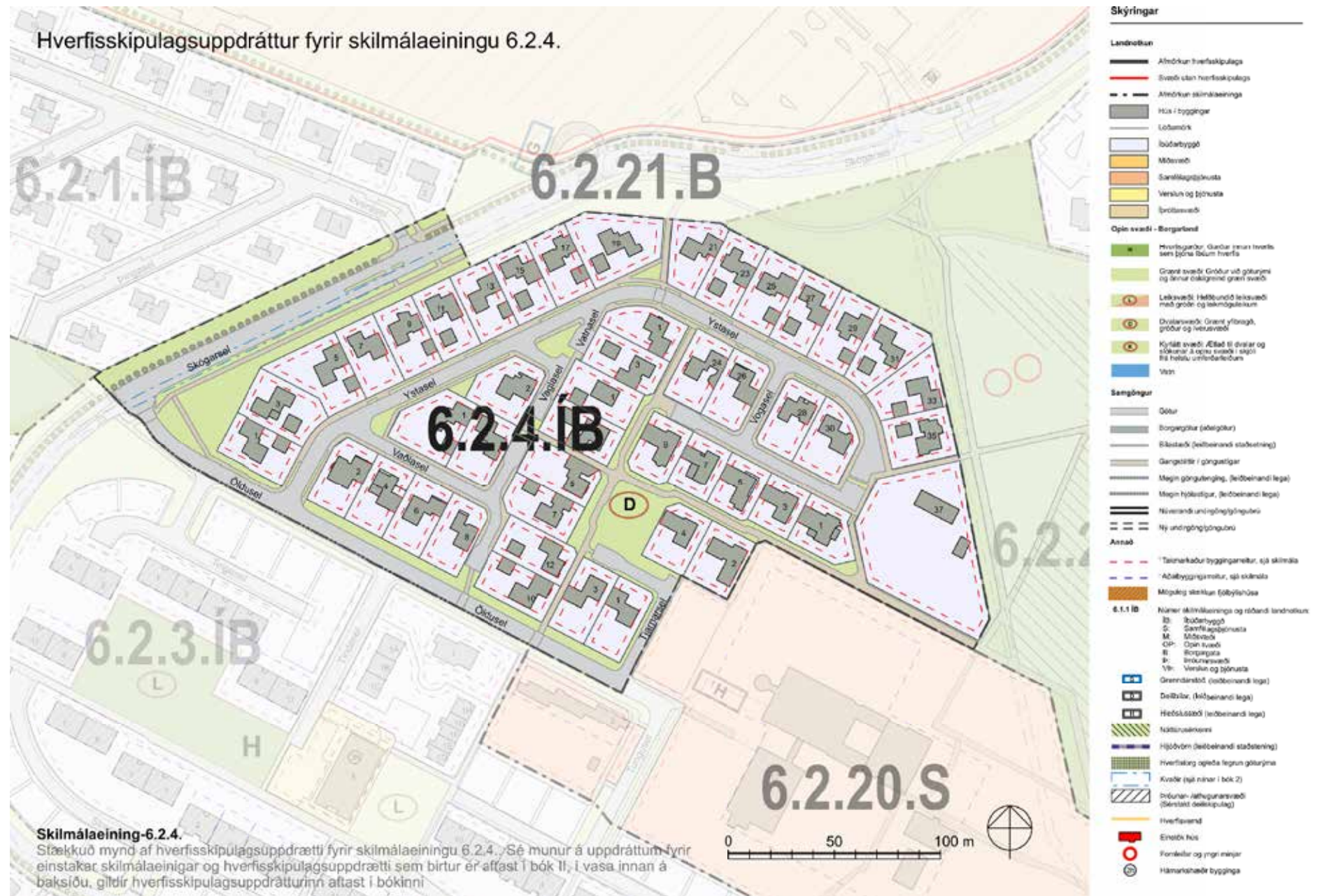
SKILMÁLAEINING

6.2.4

Breiðholt
Seljahverfi

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





Skilmálaeining 6.2.4
Loftmynd sem sýnir
afmörkun
skilmálaeiningarinnar í
hverfinu.



Um skilmálaeiningu

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

Helstu áherslur

- Byggingarskilmálar og skilmálar um bílastæði úr eldra deiliskipulagi sem fellt er úr gildi eru yfirfærðir í nýja skilmála hverfisSKIPULAGS.
- Byggingarreitir á lóðum eru stækkaðir.
- Viðbótarbyggingarheimildir eru gefnar fyrir viðbyggingar.
- Heimilað verður að byggja sorpskýli, hjólaskýli og smáhýsi á lóð.
- Heimilað verður að taka í notkun rými í kjöllumum.
- 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 skipulags-skilmálum hverfisSKIPULAGS.

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 umfangslíttar 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 nábyli í þéttbýli. Starfsemin má ekki krefjast öryggisgæslu lögreglu.

Sjá leiðbeiningar

- **Starfsemi í íbúðabyggð**

2. Húsagerðir

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

3. Verslun og þjónusta

- Í skilmálaeiningunni er ekki skilgreint verslunar- eða þjónustuhúsnæði.

4. Fjölgun íbúða

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

Sjá leiðbeiningar

- Einbýlishús
- Parhús og raðhús

5. Lýðheilsa

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

6. Yfirfærðar byggingarheimildir

Almenn ákvæði

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

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

Yfirfærsla byggingaheimilda

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

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Tjarnarsel 1	280 m ²	AP	H3, H1	258 m ²	22 m ²
Tjarnarsel 2	388 m ²	G	H3, H2	388 m ²	0 m ²
Tjarnarsel 3	280 m ²	AP	H3, H1	335 m ²	0
Tjarnarsel 4	279 m ²	G	H3, H2, H6	279 m ²	0 m ²
Vaglasel 1	280 m ²	AQ	H3, H1	207 m ²	73 m ²
Vaglasel 2	280 m ²	AP	H3, H1	253 m ²	27 m ²
Vaglasel 3	280 m ²	AQ	H3, H1	228 m ²	52 m ²
Vatnasel 1	280 m ²	AQ	H3, H1	228 m ²	52 m ²
Vatnasel 3	280 m ²	AQ	H3, H1	213 m ²	67 m ²
Vaðlasel 1	280 m ²	F	H3, H1	228 m ²	52 m ²
Vaðlasel 10	280 m ²	AQ	H3, H1	230 m ²	50 m ²
Vaðlasel 12	280 m ²	AQ	H3, H1	301 m ²	0
Vaðlasel 2	280 m ²	AP	H3, H1	348 m ²	0
Vaðlasel 3	280 m ²	F	H3, H1, H7	259 m ²	21 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Vaðlasel 4	280 m ²	AP	H3, H1	218 m ²	62 m ²
Vaðlasel 5	280 m ²	AQ	H3, H1	215 m ²	65 m ²
Vaðlasel 6	280 m ²	AP	H3, H1	259 m ²	21 m ²
Vaðlasel 7	280 m ²	AQ	H3, H1, H5	231 m ²	49 m ²
Vaðlasel 8	280 m ²	AP	H3, H1	235 m ²	45 m ²
Vogasel 1	459 m ²	G	H3, H2	459 m ²	0 m ²
Vogasel 3	387 m ²	G	H3, H2	387 m ²	0 m ²
Vogasel 5	481 m ²	G	H3, H2	481 m ²	0 m ²
Vogasel 7	356 m ²	G	H3, H2	356 m ²	0 m ²
Vogasel 9	488 m ²	G	H3, H2	488 m ²	0 m ²
Ystasel 1	280 m ²	AQ	H3, H1	284 m ²	0
Ystasel 11	280 m ²	F	H3, H1	263 m ²	17 m ²
Ystasel 13	280 m ²	F	H3, H1	216 m ²	64 m ²
Ystasel 15	280 m ²	F	H3, H1	356 m ²	0
Ystasel 17	280 m ²	F	H3, H1	280 m ²	0 m ²
Ystasel 19	280 m ²	F	H3, H1	416 m ²	0
Ystasel 21	280 m ²	F	H3, H1	216 m ²	64 m ²
Ystasel 23	280 m ²	F	H3, H1	277 m ²	3 m ²
Ystasel 24	280 m ²	AP	H3, H1	302 m ²	0
Ystasel 25	280 m ²	F	H3, H1	270 m ²	10 m ²
Ystasel 26	280 m ²	AP	H3, H1	256 m ²	24 m ²
Ystasel 27	280 m ²	F	H3, H1	335 m ²	0
Ystasel 28	280 m ²	AP	H3, H1	269 m ²	11 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Ystasel 29	280 m ²	F	H3, H1	283 m ²	0
Ystasel 3	280 m ²	AQ	H3, H1	414 m ²	0
Ystasel 30	280 m ²	AP	H3, H1	263 m ²	17 m ²
Ystasel 31	280 m ²	F	H3, H1	334 m ²	0
Ystasel 33	280 m ²	F	H3, H1	273 m ²	7 m ²
Ystasel 35	280 m ²	F	H3, H1	248 m ²	32 m ²
Ystasel 37	246 m ²	G	H3, H2, H4	246 m ²	0 m ²
Ystasel 5	280 m ²	F	H3, H1	380 m ²	0
Ystasel 7	280 m ²	F	H3, H1	185 m ²	95 m ²
Ystasel 9	280 m ²	F	H3, H1	248 m ²	32 m ²

AP

Tjarnar-, Vaðla-, Vagla-, Voga- og Ystasel

Hámarksstærð húsa að meðtöldum bílageymslu og kjallara samtals

280 m²

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

16 m³

- Tvær hæðir eru einungis heimilaðar á annarri hvorri einingunni. Sé óskað eftir að nota heimildina á þá einingu sem er á mörkum grannlóðar skal efri hæðin vera inndregin 3,15 m frá lóðarmörkum, þannig að gluggar náist á þeirri hlið.

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

Annað

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

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

Bílageymsla

- Innbyggðar bílageymslur fyrir einn til tvo bíla.

HÚSAGERÐIR

- Einbýlishús á einni til tveimur hæðum ásamt bílageymslu.

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

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

- Þök tveggja sambyggðra eininga mega aldrei mynda mænispak.

AQ

Vaðla-, Vagla-, Vatna- og Ystasel

Hámarksstærð húsa að meðtöldum bílageymslu og kjallara samtals

280 m²

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

16 m³

- Heimild er fyrir því að báðar einingar á þessum lóðum megi vera fullar tvær hæðir yfir gefna H-kóta.

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

Annað

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

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

HÚSAGERÐIR

- Einbýlishús á einni til tveimur hæðum ásamt bílageymslu.

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

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

Vaðlasel 12

- Heimild er fyrir tveimur íbúðum.

Vaðlasel 5

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

Vaðlasel 7

Hæðir húsa og hæðafjöldi

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

Ystasel 3

- Heimild er fyrir tveimur íbúðum.

Hámarksstærð húsa að meðtöldum bílageymslu og kjallara samtals

280 m²

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

16 m³

- Tvær hæðir eru einungis heimilaðar á annarri hvorri einingunni. Sé óskað eftir að nota heimildina á þá einingu sem er á mörkum grannlóðar skal efri hæðin vera inndregin 3,15 m frá lóðarmörkum, þannig að gluggar náist á þeirri hlið.
- Ef þakrými er notað til íbúðar jafngildir það annarri hæð.

Annað

- Gert er ráð fyrir að byggðar séu á byggingarreit hvernar lóðar tvær tengdar húséiningar.
- Ekki er heimilt að hafa glugga á þeirri hlið húss sem er á lóðarmörkum grannlóðar. Hins vegar er leyfilegt að hafa glugga á þeirri hlið húss sem er á lóðarmörkum að borgarlandi.

HÚSAGERÐIR

- Einbýlishús á einni til tveimur hæðum ásamt bílageymslu.

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

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

Vaðlasel 3

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



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

Ystasel 19

– Heimild er fyrir tveimur íbúðum.

**Tjarnar-, Vaga- og Ystasel - einbýlishús með vinnustofu**

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

Bílageymsla

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

HÚSAGERÐIR

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

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

– Mænisþak, lágmarkshalli þaks er 30°. Minni háttar frávik eru heimil.

– Þakbrún beggja húshluta skulu vera í sömu hæð.

– Mænir þess hluta húss sem snýr hornrétt á götu fylgir húsmiðju gafla á milli.

– Mænir þess hluta húss sem kemur samsíða götu fylgir stefnu götunnar.

Tjarnarsel 4

Vinnustofa/bílageymsla 6m×16,5m

99 m²

– Veggshæð bílageymslu/vinnustofu að hámarki 3,5m.

– Efnisáferð og litaval skal falla vel að aðalhúsi.

BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR

– Tvöfalt bílastæði er fært innar í lóð.

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

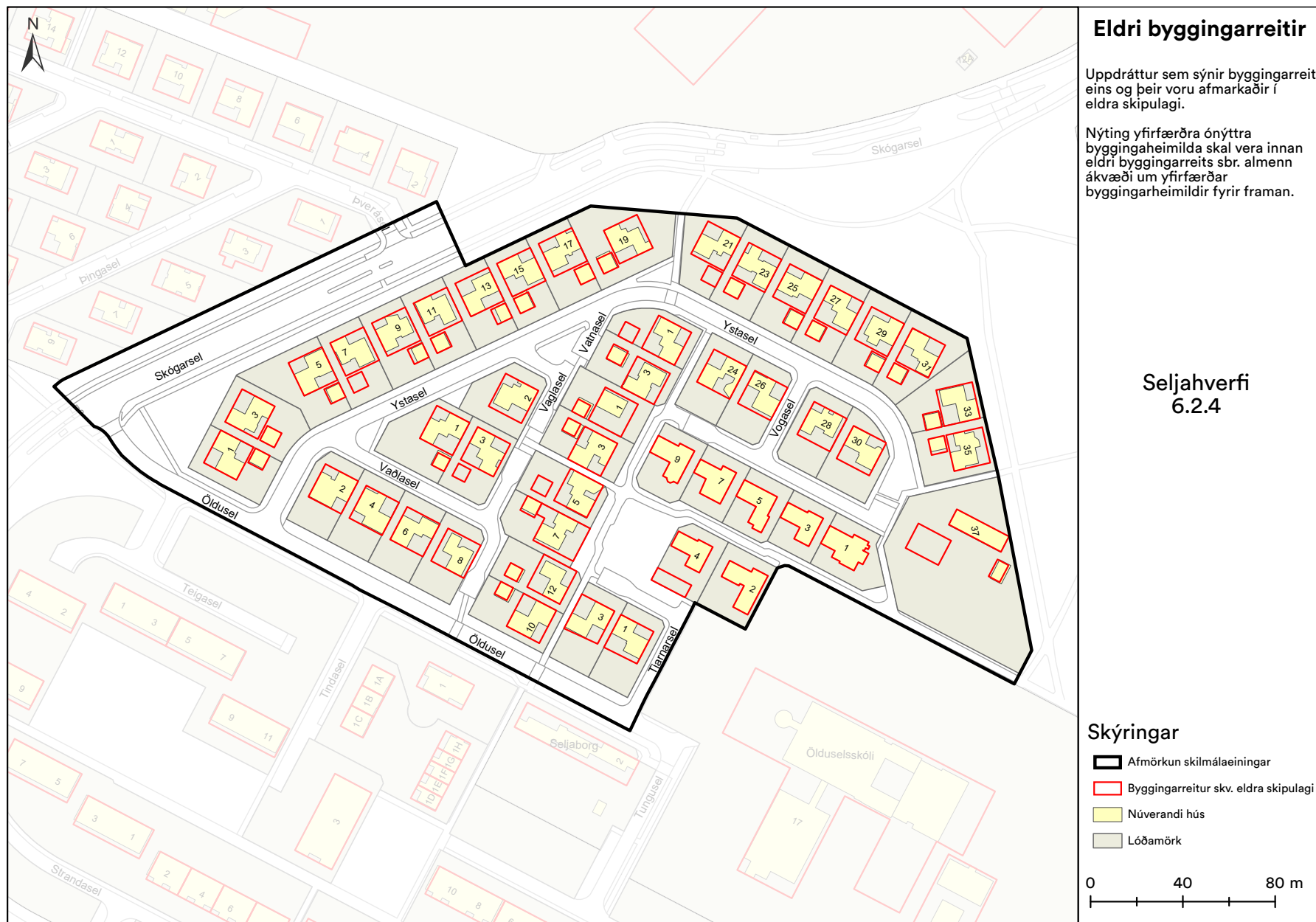
– Bílskúr/vinnustofa skal hafa flatt þak.

Ystasel 37

Byggingarreitur íbúðarhúsnæðis 16×12m	192 m ²
Byggingarreitur vinnustofu 25×7,5m	187 m ²
Bílageymsla/geymsluskúr 5,5×9m	49 m ²

Heimildalisti fyrir skilmálaeiningu 6.2.4

H1	Seljahverfi neðan Öldusels, Skipulagsuppráttur	15. jan 1974
H2	Tjarnarsel 2,4, vogasel 1,3,5,7,9 og Ystasel 37, Einbýlishús með vinnustofum	5. sep 1975
H3	Seljahverfi, Heildarskipulag Seljahverfis	september 1986
H4	Ystasel 37, Stækkun lóðar	13. des 2005
H5	Vaðlasel 7, Stækkun byggingarreits	7. júl 2006
H6	Tjarnarsel 4, Stækkun byggingarreits	17. sep 2007
H7	Vaðlasel 3, Stækkun lóðar, sameiginleg bílastæði felld niður	10. des 2007



7. Viðbótarbyggingarheimildir

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

Einbýlishús

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

Stakstæð smáhús

- Heimilt er að byggja eitt stakstætt hús, allt að 40 m² á einni hæð, á þeim einbýlishúsalóðum sem tiltekna eru hér að neðan. Mesta hæð þaks stakstæðs húss má vera 3,5 m mælt frá yfirborði jarðvegs. Þakgerð stakstæðs húss skal taka mið af þaki aðalbyggingar. Húsin skulu falla útlitslega að en hafa víkjandi stöðu gagnvart aðalbyggingu.
- Aðalbygging og stakstætt hús á lóðinni skulu vera í sömu eigu.
- Ekki er heimilt að nýta bæði heimild til viðbyggingar við núverandi hús og byggingar stakstæðs húss á lóðinni.
- Stakstæð hús eru heimiluð á eftirtöldum lóðum:

- *Ystasel 7, 9, 19, 28, 30, 37.*
- *Vaðlasel 1, 2, 3, 4, 6, 8.*
- *Vaglasel 1, 5.*
- *Vatnasel 1.*
- *Tjarnasel 1, 2, 3, 4.*

Sjá leiðbeiningar

➤ Einbýlishús

Viðbótarbyggingaheimildir

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

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
T Tjarnarsel 1	696	280	0.4	40	6	0.47	326
T Tjarnarsel 2	717	388	0.54	40	6	0.61	434
T Tjarnarsel 3	698	335	0.48	40	6	0.55	381
T Tjarnarsel 4	647	279	0.43	40	6	0.5	325
T Vaglasel 1	698	280	0.4	40	6	0.47	326
T Vaglasel 2	737	280	0.38	40	6	0.44	326
T Vaglasel 3	698	280	0.4	40	6	0.47	326
T Vatnasel 1	629	280	0.45	40	6	0.52	326
T Vatnasel 3	712	280	0.39	40	6	0.46	326
T Vaðlasel 1	881	280	0.32	40	6	0.37	326
T Vaðlasel 10	698	280	0.4	40	6	0.47	326
T Vaðlasel 12	695	301	0.43	40	6	0.5	347

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
T Vaðlasel 2	685	348	0.51	40	6	0.58	394
T Vaðlasel 3	721	280	0.39	40	6	0.45	326
T Vaðlasel 4	697	280	0.4	40	6	0.47	326
T Vaðlasel 5	695	280	0.4	40	6	0.47	326
T Vaðlasel 6	697	280	0.4	40	6	0.47	326
T Vaðlasel 7	686	280	0.41	40	6	0.48	326
T Vaðlasel 8	693	280	0.4	40	6	0.47	326
T Vogasel 1	669	459	0.69	40	6	0.75	505
T Vogasel 3	523	387	0.74	40	6	0.83	433
T Vogasel 5	563	481	0.85	40	6	0.94	527
T Vogasel 7	565	356	0.63	40	6	0.71	402
T Vogasel 9	618	488	0.79	40	6	0.86	534
T Ystasel 1	732	284	0.39	40	6	0.45	330
T Ystasel 11	697	280	0.4	40	6	0.47	326
T Ystasel 13	697	280	0.4	40	6	0.47	326
T Ystasel 15	697	356	0.51	40	6	0.58	402
T Ystasel 17	697	280	0.4	40	6	0.47	326
T Ystasel 19	1142	416	0.36	40	6	0.4	462
T Ystasel 21	712	280	0.39	40	6	0.46	326
T Ystasel 23	737	280	0.38	40	6	0.44	326
T Ystasel 24	697	302	0.43	40	6	0.5	348
T Ystasel 25	737	280	0.38	40	6	0.44	326

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
^T Ystasel 26	693	280	0.4	40	6	0.47	326
^T Ystasel 27	737	335	0.45	40	6	0.52	381
^T Ystasel 28	693	280	0.4	40	6	0.47	326
^T Ystasel 29	737	283	0.38	40	6	0.45	329
^T Ystasel 3	863	414	0.48	40	6	0.53	460
^T Ystasel 30	751	280	0.37	40	6	0.43	326
^T Ystasel 31	864	334	0.39	40	6	0.44	380
^T Ystasel 33	758	280	0.37	40	6	0.43	326
^T Ystasel 35	749	280	0.37	40	6	0.44	326
^T Ystasel 37	3537	246	0.07	40	6	0.08	292
^T Ystasel 5	937	380	0.41	40	6	0.45	426
^T Ystasel 7	697	280	0.4	40	6	0.47	326
^T Ystasel 9	697	280	0.4	40	6	0.47	326

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. en ekki er heimilt að útbúa þau til íbúðar. 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 hvernar íbúðar. Á lóðum fjölbýlishúsa er að hámarki heimilt að byggja þrjú smáhýsi á sameiginlegri lóð. Ekki er heimilt að byggja smáhýsi á sérafnotareitum einstakra íbúða í fjölbýlishúsum.
- Smáhýsi reiknast ekki inn í nýtingarhlutfall lóða.

10. Byggingarreitir og gjöld

Byggingarreitir

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

Takmarkaður byggingarreitur

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

Aðalbyggingarreitur

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

Gjöld fyrir byggingarheimildir

- Greiða þarf gatnagerðargjöld fyrir viðbótarfermetra sem samþykkt er að byggja á grundvelli þessa hverfissskipulags skv. lögum nr. 153/2007 um gatnagerðargjöld og samþykktar um gatnagerðargjöld í Reykjavík 725/2007. Á lóðum þar sem heimilað verður viðbótarbyggingarmagn sem er að flatarmáli meira en 800 fermetrar eða 15 eða fleiri nýjar íbúðir þarf í samræmi við húsnæðisáætlun Reykjavíkurborgar og samningsmarkmið að greiða fyrir viðbótarbyggingarmagn. Þá er gert ráð fyrir að Félagsbústaðir hf. eigi kauprétt á 5% íbúða á lóð og að 20% íbúða í hverfum verði leigu-íbúðir, námsmannaíbúðir, búseturéttaríbúðir, leiguíbúðir Félagsbústaða hf. og/eða íbúðir fyrir aldraða. Ganga skal frá slíku samkomulagi áður en byggingarleyfi er gefið út.

11. Svalir og svalalokanir

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

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

Sjá leiðbeiningar

- Svalir og útlitsbreytingar
- Þakbreytingar

12. Þakgerð og frágangur þaks

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

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 reykhláfi 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 reykhláfs 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.

18. Lóðamörk

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

Frágangur á lóðamörkum

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

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

19. Útfærsla lóða

- 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. Þar skal sýna skipulag og útfærslu lóðar, þ.m.t. hæðarsetningu, frágang bílastæða, gróðursetningu, plöntuval og ofanvatnslausnir ásamt öðrum almennum frágangi á lóðinni.

Gróður á lóðum

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

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

Sjá leiðbeiningar

➤ Útfærsla lóða

20. Almenningsrými

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

Gróður á opnum svæðum

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

Dvalar- og leiksvæði

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

- Frágangur skal fylgja leiksvæðastefnu Reykjavíkur og leiðbeiningum hverfisskipulags.

Sjá leiðbeiningar

➤ [Almenningsrými](#)

21. Borgarbúskapur

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

Sjá leiðbeiningar

➤ [Borgarbúskapur](#)

22. Ljósvisst

- Lýsing skal fyrst og fremst beinast að aðkomu, þ.e. bílastæðum, göngu/hjólaleiðum og að inngöngum húsa. Lýsing við verandir og á lóð skal vera dempuð.
- Ljósabúnaður og hönnun lýsingar skal vera með þeim hætti að ekki sé hætt á að vegfarendur blindist af lýsingunni eða hún valdi glýju eða óþarfa ljósmengun.

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

Sjá leiðbeiningar

➤ [Ljósvisst](#)

23. Hljóðvist

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

24. Loftgæði

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

25. Kvaðir

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

- Dæmi um kvaðir eru:

- *Lagnaleiðir veitufyrirtækja*
- *Almennur umferðarréttur um lóð*
- *Hönnun og frágangur bygginga og lóða*
- *Tímabundnar ráðstafanir á lóð eða starfsemi*

- Allar heimildir sem yfirfærðar eru í hverfisskipulag úr eldra deiliskipulagi, þ.m.t. kvaðir, koma fram í skilmálalið um yfirfærðar byggingarheimildir. Auk þess geta tiltekna kvaðir verið endurteknar í öðrum skilmálaliðum hverfisskipulags eftir því sem við á.

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

26. Meðhöndlun úrgangs

Almenn ákvæði

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

Sérbýli, rað- og parhús

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

27. Rafhleðslustæði

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

28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

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

29. Blágrænar ofanvatnslausnir

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

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

Sjá leiðbeiningar

- Blágrænar ofanvatnsslausnir

30. Verndarákvæði

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

31. Fornleifar

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

32. Náttúrusérkenni

- Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.

33. Almenningsgöngur

- Á ekki við.

34. Samgöngustefna

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

35. Götur, stígar og gangstéttir

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

36. Bílastæði og innkeyrslur

Fjöldi bílastæða á lóð

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

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls	Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Tjarnarsel 1	0	2	2	Vatnasel 3	0	2	2
Tjarnarsel 2	0	2	2	Vaðlasel 1	0	2	2
Tjarnarsel 3	0	2	2	Vaðlasel 10	0	2	2
Tjarnarsel 4	0	2	2	Vaðlasel 12	0	2	2
Vaglasel 1	0	2	2	Vaðlasel 2	0	3	3
Vaglasel 2	0	2	2	Vaðlasel 3	0	2	2
Vaglasel 3	0	2	2	Vaðlasel 4	0	2	2
Vatnasel 1	0	2	2	Vaðlasel 5	0	2	2

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls	Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Vaðlasel 6	0	2	2	Ystasel 24	0	2	2
Vaðlasel 7	0	2	2	Ystasel 25	0	2	2
Vaðlasel 8	0	2	2	Ystasel 26	0	2	2
Vogasel 1	0	2	2	Ystasel 27	0	2	2
Vogasel 3	0	3	3	Ystasel 28	0	2	2
Vogasel 5	0	2	2	Ystasel 29	0	2	2
Vogasel 7	0	2	2	Ystasel 3	0	2	2
Vogasel 9	0	2	2	Ystasel 30	0	2	2
Ystasel 1	0	2	2	Ystasel 31	0	2	2
Ystasel 11	0	2	2	Ystasel 33	0	2	2
Ystasel 13	0	2	2	Ystasel 35	0	2	2
Ystasel 15	0	3	3	Ystasel 37	0	2	2
Ystasel 17	0	2	2	Ystasel 5	0	2	2
Ystasel 19	0	2	2	Ystasel 7	0	2	2
Ystasel 21	0	2	2	Ystasel 9	0	2	2
Ystasel 23	0	2	2				

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

37. Sameiginleg bílageymsla

- Ekki heimilað.

38. Hjólastæði

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

39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir

- Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

40. Vindafar

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

Deiliskipulag felld úr gildi

Upplýsingar um deiliskipulag sem felld er úr gildi með hverfissskipulagi

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

SKILMÁLAEINING

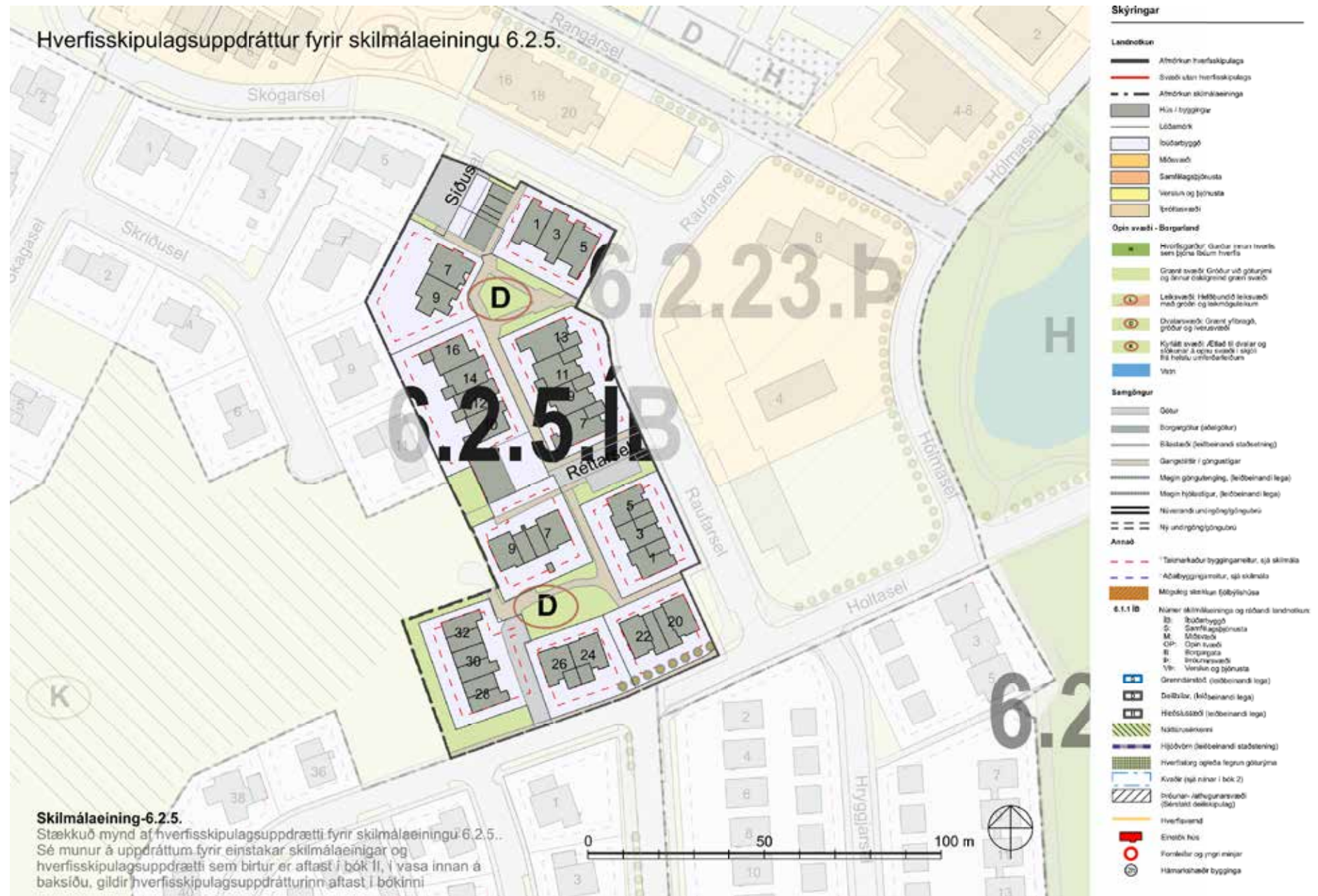
6.2.5

Breiðholt
Seljahverfi

Skilmálaeining
6.2.5 Réttar- og Síðusel



Skjalshiti ef 000000000000 dag 13.06.2022



Skilmálaeining 6.2.5
Loftmynd sem sýnir
afmörkun
skilmálaeiningarinnar í
hverfinu.



Um skilmálaeiningu

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

Helstu áherslur

- Byggingarskilmálar og skilmálar um bílastæði úr eldra deiliskipulagi sem 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 skipulags- skilmálum hverfisskipulags.

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 umfangslíttar 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 nábýli í þéttbýli. Starfsemin má ekki krefjast öryggisgæslu lögreglu.

Sjá leiðbeiningar

- Starfsemi í íbúðabyggð

2. Húsagerðir

- 2 hæða par- og raðhús.

3. Verslun og þjónusta

- Í skilmálaeiningunni er ekki skilgreint verslunar- eða þjónustuhúsnæði.

4. Fjölgun íbúða

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

Sjá leiðbeiningar

- Einbýlishús
- Parhús og raðhús

5. Lýðheilsa

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

6. Yfirfærðar byggingarheimildir

Almenn ákvæði

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

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

Yfirlýsing byggingsheimilda

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

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Holtasel 20	215 m ²	AJ	H2, H1	215 m ²	0 m ²
Holtasel 22	215 m ²	AJ	H2, H1	215 m ²	0 m ²
Holtasel 24	234 m ²	AJ	H2, H1	234 m ²	0 m ²
Holtasel 26	234 m ²	AJ	H2, H1	234 m ²	0 m ²
Holtasel 28	195 m ²	AJ	H2, H1	195 m ²	0 m ²
Holtasel 30	195 m ²	AJ	H2, H1	195 m ²	0 m ²
Holtasel 32	195 m ²	AJ	H2, H1	195 m ²	0 m ²
Raufarsel 1	188 m ²	AJ	H2, H1	188 m ²	0 m ²
Raufarsel 11	261 m ²	AJ	H2, H1	261 m ²	0 m ²
Raufarsel 13	240 m ²	AJ	H2, H1	240 m ²	0 m ²
Raufarsel 3	177 m ²	AJ	H2, H1	177 m ²	0 m ²
Raufarsel 5	186 m ²	AJ	H2, H1	186 m ²	0 m ²
Raufarsel 7	240 m ²	AJ	H2, H1	240 m ²	0 m ²
Raufarsel 9	195 m ²	AJ	H2, H1	195 m ²	0 m ²
Réttarsel 10	169 m ²	AJ	H2, H1	169 m ²	0 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Réttarsel 10-16	119 m ²	AJ	H2, H1	119 m ²	0 m ²
Réttarsel 12	163 m ²	AJ	H2, H1	163 m ²	0 m ²
Réttarsel 14	163 m ²	AJ	H2, H1	163 m ²	0 m ²
Réttarsel 16	169 m ²	AJ	H2, H1	169 m ²	0 m ²
Réttarsel 7	202 m ²	AJ	H2, H1	202 m ²	0 m ²
Réttarsel 9	202 m ²	AJ	H2, H1	202 m ²	0 m ²
Síðusel 1	154 m ²	AJ	H2, H1	154 m ²	0 m ²
Síðusel 1-5	78 m ²	AJ	H2, H1	78 m ²	0 m ²
Síðusel 3	149 m ²	AJ	H2, H1	149 m ²	0 m ²
Síðusel 5	170 m ²	AJ	H2, H1	170 m ²	0 m ²
Síðusel 7	208 m ²	AJ	H2, H1	208 m ²	0 m ²
Síðusel 7-9	53 m ²	AJ	H2, H1	53 m ²	0 m ²
Síðusel 9	191 m ²	AJ	H2, H1	191 m ²	0 m ²

AJ

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

Bílageymsla

– Bílageymslur eru í stakstæðum lengjum eða innbyggðar í húsum.

HÚSAGERÐIR

– Raðhús og parhús á tveimur hæðum með bílageymslu.

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

– Mænispak með lágu risi án nýtanlegs þakrýmis.

Heimildalisti fyrir skilmálaeiningu 6.2.5

H1	Raðhús og einbýlishús á Selhrygg, Skipulagsuppdráttur	27. des 1977
H2	Seljahverfi, Heildarskipulag Seljahverfis	september 1986



7. Viðbótarbyggingarheimildir

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

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

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
T Holtasel 20-22	564	430	0.76	40	6	0.84	476
T Holtasel 24-26	557	468	0.84	40	6	0.92	514
T Holtasel 28-32	1032	585	0.57	60	9	0.63	654
T Raufarsel 1-5	702	551	0.78	60	9	0.88	620
T Raufarsel 7-13	1008	936	0.93	80	12	1.02	1028
T Réttarsel 10-16	1249	783	0.63	80	12	0.7	875
T Réttarsel 7-9	710	404	0.57	40	6	0.63	450
T Síðusel 1-5	797	551	0.69	60	9	0.78	620
T Síðusel 7-9	915	452	0.49	40	6	0.54	498

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. en ekki er heimilt að útbúa þau til íbúðar. 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 hversrar íbúðar. Á lóðum fjölbýlishúsa er að hámarki heimilt að byggja þrjú smáhýsi á sameiginlegri lóð. Ekki er heimilt að byggja smáhýsi á sérafnotareitum einstakra íbúða í fjölbýlishúsum.
- Smáhýsi reiknast ekki inn í nýtingarhlutfall lóða.

10. Byggingarreitir og gjöld

Byggingarreitir

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

Takmarkaður byggingarreitur

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

Aðalbyggingarreitur

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

Gjöld fyrir byggingarheimildir

- Greiða þarf gatnagerðargjöld fyrir viðbótarfermetra sem samþykkt er að byggja á grundvelli þessa hverfisskipulags skv. lögum nr. 153/2007 um gatnagerðargjöld og samþykktar um gatnagerðargjöld í Reykjavík 725/2007. Á lóðum þar sem heimilað verður viðbótarbyggingarmagn sem er að flatarmáli meira en 800 fermetrar eða 15 eða fleiri nýjar íbúðir þarf í samræmi við húsnaðisáætlun Reykjavíkurborgar og samningsmarkmið að greiða fyrir viðbótarbyggingarmagn. Þá er gert ráð fyrir að Félagsbústaðir hf. eigi kauprétt á 5% íbúða á lóð og að 20% íbúða í hverfum verði leigu-íbúðir, námsmannaíbúðir, búseturéttaríbúðir, leiguíbúðir Félagsbústaða hf. og/eða íbúðir fyrir aldraða. Ganga skal frá slíku samkomulagi áður en byggingarleyfi er gefið út.

11. Svalir og svalalokanir

- Svalir og svalalokanir eru heimilar enda falli þær vel að viðkomandi húsi hvað varðar byggingarstíl, stærð, form, efni og frágang.
- Við útfærslu og staðsetningu svala og svalalokana skal taka mið af þéttleika byggðar og tryggja viðunandi dagsbirtuskilyrði. Svalir og svalalokanir skulu ekki auka skuggavarp eða innsýn til nágretta verulega.

- Hönnun og útfærsla svala og svalalokana skal vera samræmd fyrir allt húsið nema aðstæður og hlutverk svalanna sé mismunandi og ekki um sömu hlið á húsinu að ræða.
- Lágmarkshæð undir svalir við gangstétt er 2,4 metrar.
- Í leiðbeiningum hverfisskipulags um svalir og þakbreytingar er fjallað nánar um hvernig framangreind skilyrði eru uppfyllt.

Sjá leiðbeiningar

- Svalir og útlitsbreytingar
- Þakbreytingar

12. Þakgerð og frágangur þaks

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

18. Lóðamörk

- Lóðamörk eru sýnd á hverfissskipulagsuppdraetti. 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

- Lóðarhavar skulu hafa samráð um frágang á sameiginlegum lóðamörkum aðliggjandi lóða. Æskilegra er að afmarka lóð með gróðri en girðingum. Séu girðingar notaðar skulu þær að jafnaði ekki vera hærri en 1,2 metrar og

leitast skal við að brjóta þær upp og gróðursetja meðfram þeim. Gróður á sameiginlegum lóðamörkum skal ekki vera hærri en 1,8 metrar og há tré í a.m.k. 4 metra fjarlægð frá lóðamörkum, nema nágrannar ákveði annað í sameiningu.

- Ef byggður er skjólveggur inni á lóð skal hann ekki vera hærri en 1,8 metrar, miðað við hæð frá jörðu. Hann skal staðsetja þannig að á tímabilinu frá vorjafndægum til haustjafndægra sé aldrei skuggavarp frá honum á helstu dvalarsvæði á nágrannalóð.
- Á lóðarmörkum sem snúa að götum, gatnamótum, innkeyrslum og/eða stígum má ekki hefta sjónlínur með girðingum eða gróðri. Hámarkshæð girðinga á slíkum stöðum er 1,2 metrar. Gróður og girðingar skal velja með það í huga. Við sérstakar aðstæður getur þurft að draga girðingar og gróður inn á lóð til að tryggja sjónlínur. Lóðarhafi ber ábyrgð á að gróður vaxi ekki fyrir sjónlínur vegfarenda.
- Þar sem lóðir liggja að jaðri opinna eða náttúrulegra svæða skal afmarka lóð með gróðri, grjóthleðslum eða með öðrum hætti sem fellur vel að hinu opna eða náttúrulega svæði. Ekki er leyfilegt að setja upp girðingar á slíkum lóðamörkum.

19. Útfærsla lóða

- Almennt gildir um útfærslu lóða að gætt sé í hvívetna að því að skerða ekki nýtingu á næstu lóðum. Hér er þó ekki átt við lítils háttar skuggavarp eða útsýnisskerðingu. Vanda skal til alls frágangs á lóðum, s.s. með gróðursetningu og hellulögn. Vandaður frágangur skal vera á bílastæðum og leitast við að brjóta upp ásýnd þeirra með gróðri.
- Hæðir á lóðamörkum koma fram á hæðarblaði, annars vegar G-tölur við götu sem eru bindandi og hins vegar L-tölur sem eru leiðbeinandi.
- Heimilt er að útbúa niðurgrafna verönd við hús þar sem aðstæður leyfa. Niðurgráfin verönd má ekki fara nær lóðamörkum en 3 metra og þarf að vera innan byggingarreits. Heimilt er að grafa frá einni úthlið kjallara en þó ekki dýpra en sem nemur helmingi salarhæðar kjallara, sbr. skilmála um kjallara.

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

Gróður á lóðum

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

Sjá leiðbeiningar

➤ Útfærsla lóða

20. Almenningsrými

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

Gróður á opnum svæðum

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

- Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líf-fræðilega 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 um-sókna í leiðbeiningu um almenningsrými.

Dvalar- og leiksvæði

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

Sjá leiðbeiningar

- Almenningsrými

21. Borgarbúskapur

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

Sjá leiðbeiningar

- Borgarbúskapur

22. Ljósvisst

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

Sjá leiðbeiningar

- Ljósvisst

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

- Dæmi um kvaðir eru:

- *Lagnaleiðir veitufyrirtækja*

- *Almennur umferðarréttur um lóð*
 - *Hönnun og frágangur bygginga og lóða*
 - *Tímabundnar ráðstafanir á lóð eða starfsemi*
- Allar heimildir sem yfirfærðar eru í hverfisSKIPULAG úr eldra deiliskipulagi, þ.m.t. kvaðir, koma fram í skilmálalið um yfirfærðar byggingarheimildir. Auk þess geta tilteknað kvaðir verið endurteknar í öðrum skilmálaliðum hverfisSKIPULAGS eftir því sem við á.

26. Meðhöndlun úrgangs

Almenn ákvæði

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

Sérbýli, rað- og parhús

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

27. Rafhleðslustæði

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

28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

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

29. Blágrænar ofanvatnslausnir

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

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

Sjá leiðbeiningar

- Blágrænar ofanvatnsslausnir

30. Verndarákvæði

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

31. Fornleifar

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

32. Náttúrusérkenni

- Innan skilmálaeiningarinnar eru náttúrusérkenni, sjá afmörkun á hverfisskipulagsupprætti. Óheimilt er að raska eða skerða þessi náttúrusérkenni.
- Um er að ræða upprunaleg grágrýtisholt með fjölbreyttum mólendisgróðri. Framkvæmdir á svæðinu, t.d. vegna innviða fyrir útivist, skulu taka mið af gróðurfari og jarðminjum og verndargildi þeirra og eru háðar samþykki náttúruverndarnefndar Reykjavíkur.

33. Almenningsgöngur

- Á ekki við.

34. Samgöngustefna

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

35. Götur, stígar og gangstéttir

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

36. Bílastæði og innkeyrslur

Fjöldi bílastæða á lóð

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

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

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

37. Sameiginleg bílageymsla

- Ekki heimilað.

38. Hjólastæði

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

39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir

- Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

40. Vindafar

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

Deiliskipulag felld úr gildi

Upplýsingar um deiliskipulag sem felld er úr gildi með hverfisSKIPULAGI

- HverfisSKIPULAG er heildstæð endurskoðun á gildandi deiliskipulagsáætlunum og mun leysa af hólmi eldri deiliskipulagsáætlunir. Þegar hverfisSKIPULAGIð tekur gildi með samþykkt borgarráðs/borgarstjórnar og birtingu

í B-deild Stjórnartíðinda munu upphaflegar deiliskipulagsáætlunir ásamt breytingum á þeim, falla úr gildi.

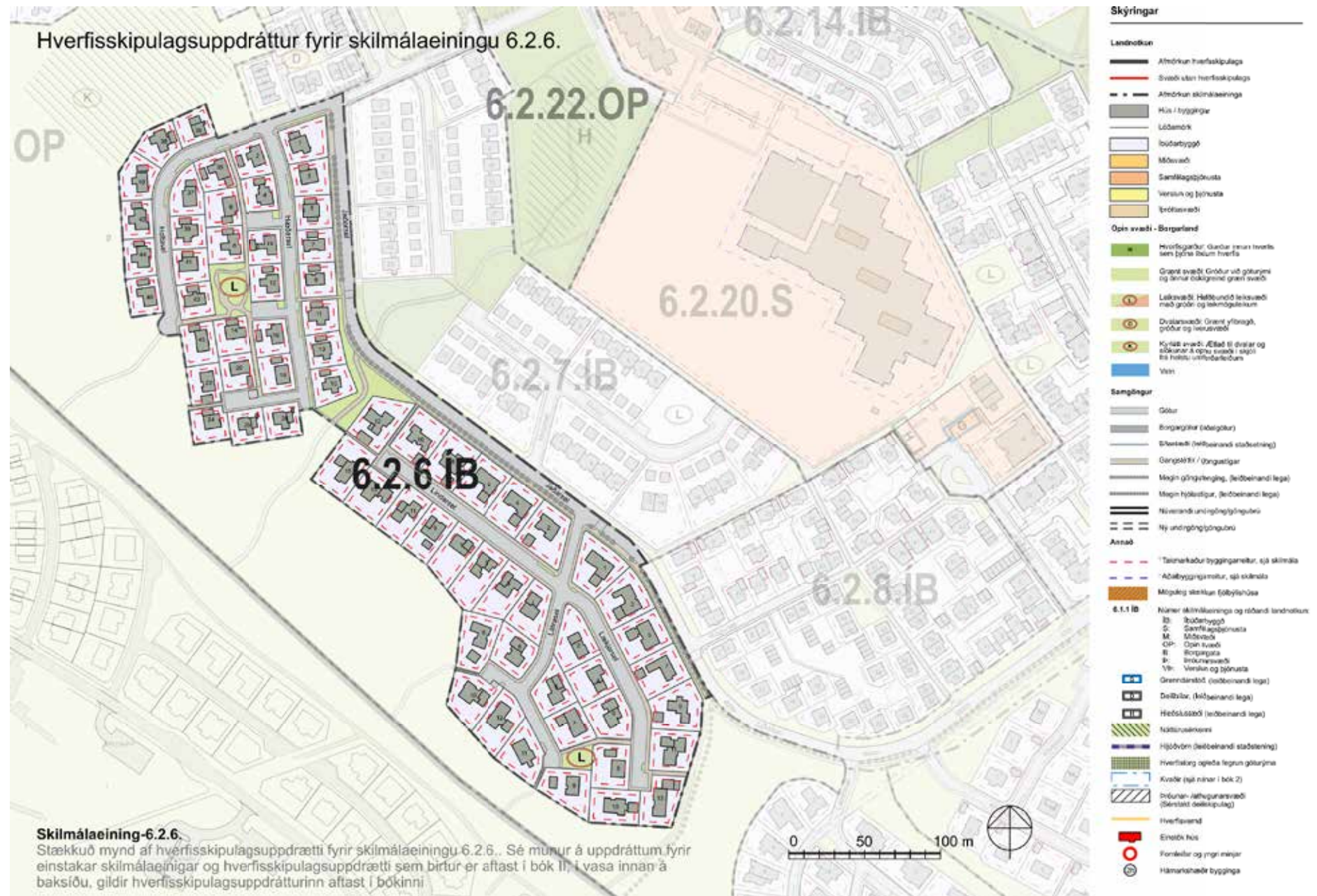
- Skrá yfir þessar deiliskipulagsáætlunir ásamt breytingum er að finna í heimildarskrá aftast í bók II.

SKILMÁLAEINING

6.2.6

Breiðholt
Seljahverfi

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



Skilmálaeining 6.2.6
Loftmynd sem sýnir
afmörkun
skilmálaeiningarinnar í
hverfinu.



Um skilmálaeiningu

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

Helstu áherslur

- Byggingarskilmálar og skilmálar um bílastæði úr eldra deiliskipulagi sem fellt er úr gildi eru yfirfærðir í nýja skilmála hverfisSKIPULAGS.
- Byggingarreitir á lóðum eru stækkaðir.
- Viðbótarbyggingarheimildir eru gefnar fyrir viðbyggingar.
- Heimilað verður að byggja sorpskýli, hjólaskýli og smáhýsi á lóð.
- Heimilað verður að taka í notkun rými í 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 skipulags-skilmálum hverfisSKIPULAGS.

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 umfangslíttar 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 nábyli í þéttbýli. Starfsemin má ekki krefjast öryggisgæslu lögreglu.

Sjá leiðbeiningar

➤ **Starfsemi í íbúðabyggð**

2. Húsagerðir

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

3. Verslun og þjónusta

- Í skilmálaeiningunni er ekki skilgreint verslunar- eða þjónustuhúsnæði.

4. Fjölgun íbúða

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

Sjá leiðbeiningar

- Einbýlishús
- Parhús og raðhús

5. Lýðheilsa

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

6. Yfirfærðar byggingarheimildir

Almenn ákvæði

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

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

Yfirlýsing byggingsheimilda

- Y** Yfirlýsing byggingsarmagn (m^2) úr eldra deiliskipulagi
- Ú** Útskýring – útlitun á yfirlýsingum heimildum. Útskýringar eru birtar fyrir aftan töflu
- H** Heimild – deiliskipulag sem felld er úr gildi þaðan sem byggingsarmagn yfirlýsingar
- B** Brúttóflatarmál (m^2) núverandi byggingar
- Ó** Ónýtt byggingsarmagn (m^2) sem yfirlýsingar úr eldra deiliskipulagi
- * Óstaðfest tala

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Holtasel 35	387 m ²	K	H2, H1	387 m ²	0 m ²
Holtasel 36	275 m ²	K	H2, H1	275 m ²	0 m ²
Holtasel 37	227 m ²	K	H2, H1	227 m ²	0 m ²
Holtasel 38	292 m ²	K	H2, H1	292 m ²	0 m ²
Holtasel 39	233 m ²	K	H2, H1	233 m ²	0 m ²
Holtasel 40	191 m ²	K	H2, H1	191 m ²	0 m ²
Holtasel 41	311 m ²	K	H2, H1	311 m ²	0 m ²
Holtasel 42	222 m ²	K	H2, H1	222 m ²	0 m ²
Holtasel 43	237 m ²	K	H2, H1	237 m ²	0 m ²
Holtasel 44	224 m ²	K	H2, H1	224 m ²	0 m ²
Holtasel 45	* 412 m ²	K	H2, H1	272 m ²	140 m ²
Holtasel 46	356 m ²	K	H2, H1	356 m ²	0 m ²
Hæðarsel 1	241 m ²	K	H2, H1	241 m ²	0 m ²
Hæðarsel 10	236 m ²	K	H2, H1	236 m ²	0 m ²
Hæðarsel 11	355 m ²	K	H2, H1	355 m ²	0 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Hæðarsel 12	227 m ²	K	H2, H1	227 m ²	0 m ²
Hæðarsel 13	312 m ²	K	H2, H1	312 m ²	0 m ²
Hæðarsel 14	216 m ²	K	H2, H1	216 m ²	0 m ²
Hæðarsel 15	318 m ²	K	H2, H1	318 m ²	0 m ²
Hæðarsel 16	212 m ²	K	H2, H1	212 m ²	0 m ²
Hæðarsel 18	215 m ²	K	H2, H1	215 m ²	0 m ²
Hæðarsel 2	210 m ²	K	H2, H1	210 m ²	0 m ²
Hæðarsel 20	0 m ²	AL	H2	0 m ²	0 m ²
Hæðarsel 20	239 m ²	K	H2, H1	239 m ²	0 m ²
Hæðarsel 22	268 m ²	K	H2, H1	268 m ²	0 m ²
Hæðarsel 24	258 m ²	K	H2, H1	258 m ²	0 m ²
Hæðarsel 26	311 m ²	K	H2, H1	311 m ²	0 m ²
Hæðarsel 28	307 m ²	K	H2, H1	307 m ²	0 m ²
Hæðarsel 3	248 m ²	K	H2, H1, H5	248 m ²	0 m ²
Hæðarsel 4	235 m ²	K	H2, H1	235 m ²	0 m ²
Hæðarsel 5	293 m ²	K	H2, H1	293 m ²	0 m ²
Hæðarsel 6	221 m ²	K	H2, H1	221 m ²	0 m ²
Hæðarsel 7	201 m ²	K	H2, H1	201 m ²	0 m ²
Hæðarsel 8	236 m ²	K	H2, H1	236 m ²	0 m ²
Hæðarsel 9	249 m ²	K	H2, H1	249 m ²	0 m ²
Lindarsel 1	240 m ²	M	H2	294 m ²	0
Lindarsel 10	300 m ²	L	H2	277 m ²	23 m ²
Lindarsel 11	240 m ²	M	H2	272 m ²	0

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Lindarsel 12	300 m ²	L	H2	412 m ²	0
Lindarsel 13	240 m ²	M	H2	300 m ²	0
Lindarsel 15	240 m ²	M	H2	269 m ²	0
Lindarsel 2	300 m ²	L	H2	328 m ²	0
Lindarsel 3	240 m ²	M	H2	297 m ²	0
Lindarsel 4	300 m ²	L	H2	352 m ²	0
Lindarsel 5	240 m ²	M	H2	247 m ²	0
Lindarsel 6	300 m ²	L	H2	312 m ²	0
Lindarsel 7	240 m ²	M	H2	307 m ²	0
Lindarsel 8	300 m ²	L	H2	333 m ²	0
Lindarsel 9	375 m ²	M	H2, H6	354 m ²	21 m ²
Látrasel 10	240 m ²	M	H2	260 m ²	0
Látrasel 11	311 m ²	M	H2, H3	301 m ²	10 m ²
Látrasel 12	240 m ²	M	H2	194 m ²	46 m ²
Látrasel 5	240 m ²	M	H2	308 m ²	0
Látrasel 6	240 m ²	M	H2	313 m ²	0
Látrasel 7	240 m ²	M	H2	350 m ²	0
Látrasel 8	240 m ²	M	H2	340 m ²	0
Látrasel 9	320 m ²	M	H2, H4	317 m ²	3 m ²
Lækjarsel 1	300 m ²	L	H2	383 m ²	0
Lækjarsel 10	300 m ²	L	H2	334 m ²	0
Lækjarsel 11	300 m ²	L	H2	422 m ²	0
Lækjarsel 13	300 m ²	L	H2	400 m ²	0

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Lækjarsel 2	240 m ²	M	H2	256 m ²	0
Lækjarsel 3	300 m ²	L	H2	395 m ²	0
Lækjarsel 4	240 m ²	M	H2	281 m ²	0
Lækjarsel 5	300 m ²	L	H2	380 m ²	0
Lækjarsel 6	240 m ²	M	H2	331 m ²	0
Lækjarsel 7	300 m ²	L	H2	377 m ²	0
Lækjarsel 8	240 m ²	M	H2	221 m ²	19 m ²
Lækjarsel 9	300 m ²	L	H2	327 m ²	0

AL

Bílastæðalóðir án byggingarheimilda

– Bílastæðalóðir án byggingarheimilda.

K

Holta- og Hæðarsel - einbýlishúsHámarksgrunnflötur aðalhúss 110 m²Hámarksstærð bílageymslu 30 m²

– Mesta veggghæð langveggja er 3,2 m mælt frá gólfplötu að þakklæðningu við útbrún veggjar.

Bílageymsla

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

- Þar sem reitirnir eru aðskildir er slík tenging ekki skylda en þó heimil.
- ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS**
- Mænisþak með þakhalla á bilinu 40–45°.
 - Þakhlutar yfir bílskúrum og útbyggingum skulu hvergi vera hærri en 4,5 m yfir leiðsögukóta fyrir aðalgólf.
 - Þar sem fjarlægð bílskúrsveggjar frá lóðarmörkum við nágrannalóð eða stíg er 1,5 m eða minna skal meðalhæð hans ekki vera meiri en 3,5 m frá plötukóta að þakklæðningu við útbrún veggjarins.
 - Á stakstæðum bílskúrum skulu vera mænisþök.
 - Heimilt er að setja kvist á hliðar húsa þar sem ekki eru útbyggingar (bílskúrar, sambyggðir við hús, teljast útbyggingar í þessu tilliti). Kvistir skulu þá staðsettir næstir miðju hússins og ekki vera lengri í mænisstefnu húss en 3 m.

HÚSAGERÐIR

- Einbýlishús á einni hæð með nýtanlegri rishæð ásamt bílageymslu.

SVALIR OG SVALALOKANIR

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

L

Lindar- og Lækjarsel - einbýlishús

Hámarksbyggingarmagn á lóð, bílskúr og kjallari meðtald-ir.	300 m²
Hámarksstærð aðalhæðar	180 m²
- Hámarkshæð húss er 5,5 m. - Mesta veggshæð langveggja er 3,2 m yfir gólfkóta aðalhæðar.	

Bílageymsla

- Heimild er fyrir 1–2 bílageymslur á lóð.
- Bílageymslur geta verið stakstæðar, tengdar húsi eða sambyggðar húsi, áhersla er lögð á að bílageymslur falli vel að yfirbragði húsi.

Annað

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

HÚSAGERÐIR

- Einbýlishús á einni hæð með kjallara.

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

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

M

Lindar-, Lækjar- og Látrasel - einbýlishús

Hámarksbyggingarmagn á lóð, bílskúr og kjallari meðtald-ir	240 m²
Hámarksstærð aðalhæðar	180 m²

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

Bílageymsla

- Heimild er fyrir einni til tveimur bílageymslum á lóð.
- Bílageymslur geta verið stakstæðar, tengdar húsi eða sambyggðar húsi. Bílageymslur skulu falla vel að yfirbragði hússins.

HÚSAGERÐIR

- Einbýlishús með kjallara/neðri hæð ásamt bílageymslu.

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

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

Lindarsel 9

– Heimild er fyrir garðskála á suðvestuhluta lóðarinnar.

Látrasel 11

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

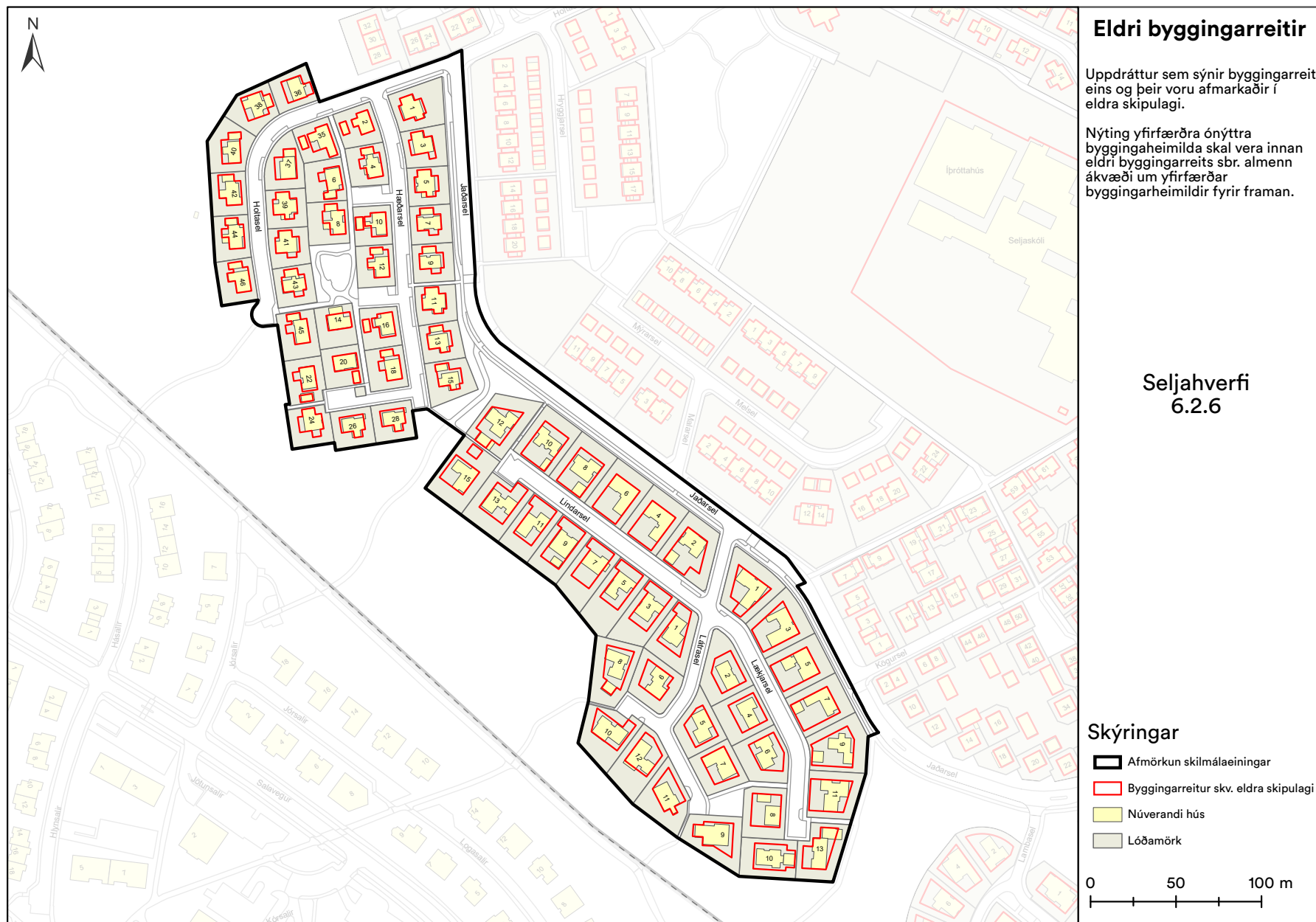
Pakhæð	3.1 m ²
Vegghæð	2.2 m ²

Látrasel 9**ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS**

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

Heimildalisti fyrir skilmálaeiningu 6.2.6

H1	Seljahverfi-Holtasel-Hæðarsel, Skipulagsuppdráttur	27. des 1977
H2	Seljahverfi, Heildarskipulag Seljahverfis	september 1986
H3	Látrasel 11, Stækkun byggingarreits	11. apr 2005
H4	Látrasel 9, Tenging milli íbúðarhúss og bílskúrs	9. jan 2008
H5	Hæðarsel 3, Breyting á byggingar útbyggingar.	16. jún 2010
H6	Lindarsel 9, Stækkun byggingarreits	29. apr 2016



7. Viðbótarbyggingarheimildir

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

Einbýlishús

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

Stakstæð smáhús

- Heimilt er að byggja eitt stakstætt hús, allt að 40 m² á einni hæð, á þeim einbýlishúsalóðum sem tiltekna eru hér að neðan. Mesta hæð þaks stakstæðs húss má vera 3,5 m mælt frá yfirborði jarðvegs. Þakgerð stakstæðs húss skal taka mið af þaki aðalbyggingar. Húsin skulu falla útlitslega að en hafa víkjandi stöðu gagnvart aðalbyggingu.
- Aðalbygging og stakstætt hús á lóðinni skulu vera í sömu eigu.
- Ekki er heimilt að nýta bæði heimild til viðbyggingar við núverandi hús og byggingar stakstæðs húss á lóðinni.
- Stakstæð hús eru heimiluð á lóðunum:

- *Lindarsel 3, 5, 7.*

Sjá leiðbeiningar

➤ Einbýlishús

Viðbótarbyggingaheimildir

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

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
T Holtasel 35	517	387	0.75	40	6	0.84	433
T Holtasel 36	522	275	0.53	40	6	0.61	321
T Holtasel 37	612	227	0.37	40	6	0.45	273
T Holtasel 38	593	292	0.49	40	6	0.57	338
T Holtasel 39	527	233	0.44	40	6	0.53	279
T Holtasel 40	659	191	0.29	40	6	0.36	237
T Holtasel 41	528	311	0.59	40	6	0.68	357
T Holtasel 42	534	222	0.42	40	6	0.5	268
T Holtasel 43	527	237	0.45	40	6	0.54	283
T Holtasel 44	545	224	0.41	40	6	0.5	270
T Holtasel 45	622	* 412 m ²	0.66	40	6	0.74	458
T Holtasel 46	547	356	0.65	40	6	0.73	402

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
T Hæðarsel 1	749	241	0.32	40	6	0.38	287
T Hæðarsel 10	504	236	0.47	40	6	0.56	282
T Hæðarsel 11	522	355	0.68	40	6	0.77	401
T Hæðarsel 12	537	227	0.42	40	6	0.51	273
T Hæðarsel 13	534	312	0.58	40	6	0.67	358
T Hæðarsel 14	543	216	0.4	40	6	0.48	262
T Hæðarsel 15	613	318	0.52	40	6	0.59	364
T Hæðarsel 16	531	212	0.4	40	6	0.49	258
T Hæðarsel 18	549	215	0.39	40	6	0.48	261
T Hæðarsel 2	526	210	0.4	40	6	0.49	256
T Hæðarsel 20	527	239	0.45	40	6	0.54	285
T Hæðarsel 22	573	268	0.47	40	6	0.55	314
T Hæðarsel 24	560	258	0.46	40	6	0.54	304
T Hæðarsel 26	538	311	0.58	40	6	0.66	357
T Hæðarsel 28	538	307	0.57	40	6	0.66	353
T Hæðarsel 3	574	248	0.43	40	6	0.51	294
T Hæðarsel 4	537	235	0.44	40	6	0.52	281
T Hæðarsel 5	538	293	0.54	40	6	0.63	339
T Hæðarsel 6	568	221	0.39	40	6	0.47	267
T Hæðarsel 7	538	201	0.37	40	6	0.46	247
T Hæðarsel 8	598	236	0.39	40	6	0.47	282
T Hæðarsel 9	538	249	0.46	40	6	0.55	295

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
^T Lindarsel 1	766	294	0.38	40	6	0.44	340
^T Lindarsel 10	854	300	0.35	40	6	0.41	346
^T Lindarsel 11	753	272	0.36	40	6	0.42	318
^T Lindarsel 12	913	412	0.45	40	6	0.5	458
^T Lindarsel 13	893	300	0.34	40	6	0.39	346
^T Lindarsel 15	997	269	0.27	40	6	0.32	315
^T Lindarsel 2	959	328	0.34	40	6	0.39	374
^T Lindarsel 3	812	297	0.37	40	6	0.42	343
^T Lindarsel 4	854	352	0.41	40	6	0.47	398
^T Lindarsel 5	912	247	0.27	40	6	0.32	293
^T Lindarsel 6	854	312	0.37	40	6	0.42	358
^T Lindarsel 7	809	307	0.38	40	6	0.44	353
^T Lindarsel 8	854	333	0.39	40	6	0.44	379
^T Lindarsel 9	753	375	0.5	40	6	0.56	421
^T Látrasel 10	879	260	0.3	40	6	0.35	306
^T Látrasel 11	814	311	0.38	40	6	0.44	357
^T Látrasel 12	855	240	0.28	40	6	0.33	286
^T Látrasel 5	688	308	0.45	40	6	0.51	354
^T Látrasel 6	729	313	0.43	40	6	0.49	359
^T Látrasel 7	680	350	0.51	40	6	0.58	396
^T Látrasel 8	900	340	0.38	40	6	0.43	386
^T Látrasel 9	855	320	0.37	40	6	0.43	366

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
^T Lækjarsel 1	944	383	0.41	40	6	0.45	429
^T Lækjarsel 10	756	334	0.44	40	6	0.5	380
^T Lækjarsel 11	813	422	0.52	40	6	0.58	468
^T Lækjarsel 13	807	400	0.5	40	6	0.55	446
^T Lækjarsel 2	816	256	0.31	40	6	0.37	302
^T Lækjarsel 3	903	395	0.44	40	6	0.49	441
^T Lækjarsel 4	728	281	0.39	40	6	0.45	327
^T Lækjarsel 5	854	380	0.44	40	6	0.5	426
^T Lækjarsel 6	783	331	0.42	40	6	0.48	377
^T Lækjarsel 7	854	377	0.44	40	6	0.5	423
^T Lækjarsel 8	742	240	0.32	40	6	0.39	286
^T Lækjarsel 9	945	327	0.35	40	6	0.39	373

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. en ekki er heimilt að útbúa þau til íbúðar. 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 hvernar íbúðar. Á lóðum fjölbýlishúsa er að hámarki heimilt að byggja þrjú smáhýsi á sameiginlegri lóð. Ekki er heimilt að byggja smáhýsi á sérafnotareitum einstakra íbúða í fjölbýlishúsum.
- Smáhýsi reiknast ekki inn í nýtingarhlutfall lóða.

10. Byggingarreitir og gjöld

Byggingarreitir

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

Takmarkaður byggingarreitur

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

Aðalbyggingarreitur

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

Gjöld fyrir byggingarheimildir

- Greiða þarf gatnagerðargjöld fyrir viðbótarfermetra sem samþykkt er að byggja á grundvelli þessa hverfisskipulags skv. lögum nr. 153/2007 um gatnagerðargjöld og samþykktar um gatnagerðargjöld í Reykjavík 725/2007. Á lóðum þar sem heimilað verður viðbótarbyggingarmagn sem er að flatarmáli meira en 800 fermetrar eða 15 eða fleiri nýjar íbúðir þarf í samræmi við húsnæðisáætlun Reykjavíkurborgar og samningsmarkmið að greiða fyrir viðbótarbyggingarmagn. Þá er gert ráð fyrir að Félagsbústaðir hf. eigi kauprétt á 5% íbúða á lóð og að 20% íbúða í hverfum verði leigu-íbúðir, námsmannaíbúðir, búseturéttaríbúðir, leiguíbúðir Félagsbústaða hf. og/eða íbúðir fyrir aldraða. Ganga skal frá slíku samkomulagi áður en byggingarleyfi er gefið út.

11. Svalir og svalalokanir

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

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

Sjá leiðbeiningar

- Svalir og útlitsbreytingar
- Þakbreytingar

12. Þakgerð og frágangur þaks

- Þar sem þakgerð hefur verið skilgreind í eldra deiliskipulagi yfirfærast hún í hverfisSKIPULAG og kemur fram í þessum skilmálalið og skilmálalið um yfirfærðar byggingarheimildir.
- Þar sem heimild er til viðbygginga, ofanábygginga og/eða nýbygginga koma upplýsingar um þakgerð fram í skilmálalið um viðbótarbyggingarheimildir.
- Þakefni og tæknilegur frágangur þaks er frjáls. Heimilt er að tæknibúnaður fari 1,5 metra upp fyrir gefnar hámarkshæðir á þakfleti, sbr. skilmálalið um tæknibúnað.
- Kvistir eru heimilir þar sem þakhalli leyfir enda falli þeir vel að viðkomandi húsi hvað varðar byggingarstíl, stærð, form og efni.
- Samanlögð breidd kvista skal ekki vera meiri en 1/2 af miðlínu þaks.
- Í leiðbeiningum hverfisSKIPULAGS um þakbreytingar er fjallað nánar um hvernig þessi skilyrði eru uppfyllt.

Sjá leiðbeiningar

- Þakbreytingar

13. Útlitsbreytingar og viðhald

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

Sjá leiðbeiningar

- Svalir og útlitsbreytingar

14. Kjallari

- Kjallarar eru heimilir þar sem aðstæður leyfa. Heimilt er að taka í notkun ósamþykkt rými í kjöllum húsa sem til hafa orðið s.s. vegna náttúrulegs landhalla, enda mun umfang húss ekki aukast. Heimilt er að grafa frá einni úthlið kjallara en þó ekki dýpra en sem nemur helmingi salarhæðar kjallara. Sækja þarf um byggingarleyfi. 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.

18. Lóðamörk

- Lóðamörk eru sýnd á hverfissskipulagsuppdraetti. 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

- Lóðarhavar skulu hafa samráð um frágang á sameiginlegum lóðamörkum aðliggjandi lóða. Æskilegra er að afmarka lóð með gróðri en girðingum. Séu girðingar notaðar skulu þær að jafnaði ekki vera hærri en 1,2 metrar og

leitast skal við að brjóta þær upp og gróðursetja meðfram þeim. Gróður á sameiginlegum lóðamörkum skal ekki vera hærri en 1,8 metrar og há tré í a.m.k. 4 metra fjarlægð frá lóðamörkum, nema nágrannar ákveði annað í sameiningu.

- Ef byggður er skjólveggur inni á lóð skal hann ekki vera hærri en 1,8 metrar, miðað við hæð frá jörðu. Hann skal staðsetja þannig að á tímabilinu frá vorjafndægum til haustjafndægra sé aldrei skuggavarp frá honum á helstu dvalarsvæði á nágrannalóð.
- Á lóðarmörkum sem snúa að götum, gatnamótum, innkeyrslum og/eða stígum má ekki hefta sjónlínur með girðingum eða gróðri. Hámarkshæð girðinga á slíkum stöðum er 1,2 metrar. Gróður og girðingar skal velja með það í huga. Við sérstakar aðstæður getur þurft að draga girðingar og gróður inn á lóð til að tryggja sjónlínur. Lóðarhafi ber ábyrgð á að gróður vaxi ekki fyrir sjónlínur vegfarenda.
- Þar sem lóðir liggja að jaðri opinna eða náttúrulegra svæða skal afmarka lóð með gróðri, grjóthleðslum eða með öðrum hætti sem fellur vel að hinu opna eða náttúrulega svæði. Ekki er leyfilegt að setja upp girðingar á slíkum lóðamörkum.

19. Útfærsla lóða

- Almennt gildir um útfærslu lóða að gætt sé í hvívetna að því að skerða ekki nýtingu á næstu lóðum. Hér er þó ekki átt við lítils háttar skuggavarp eða útsýnisskerðingu. Vanda skal til alls frágangs á lóðum, s.s. með gróðursetningu og hellulögn. Vandaður frágangur skal vera á bílastæðum og leitast við að brjóta upp ásýnd þeirra með gróðri.
- Hæðir á lóðamörkum koma fram á hæðarblaði, annars vegar G-tölur við götu sem eru bindandi og hins vegar L-tölur sem eru leiðbeinandi.
- Heimilt er að útbúa niðurgrafna verönd við hús þar sem aðstæður leyfa. Niðurgrafin verönd má ekki fara nær lóðamörkum en 3 metra og þarf að vera innan byggingarreits. Heimilt er að grafa frá einni úthlið kjallara en þó ekki dýpra en sem nemur helmingi salarhæðar kjallara, sbr. skilmála um kjallara.

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

Gróður á lóðum

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

Sjá leiðbeiningar

➤ Útfærsla lóða

20. Almenningsrými

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

Gróður á opnum svæðum

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

- Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líf-fræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval.

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

Dvalar- og leiksvæði

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

Sjá leiðbeiningar

➤ Almenningsrými

21. Borgarbúskapur

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

Sjá leiðbeiningar

➤ Borgarbúskapur

22. Ljósivist

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

Sjá leiðbeiningar

➤ Ljósivist

23. Hljóðvist

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

24. Loftgæði

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

25. Kvaðir

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

- *Almennur umferðarréttur um lóð*
- *Hönnun og frágangur bygginga og lóða*
- *Tímabundnar ráðstafanir á lóð eða starfsemi*
- Allar heimildir sem yfirfærðar eru í hverfisSKIPULAG úr eldra deiliskipulagi, þ.m.t. kvaðir, koma fram í skilmálalið um yfirfærðar byggingarheimildir. Auk þess geta tiltekna kvaðir verið endurteknar í öðrum skilmálaliðum hverfisSKIPULAGS eftir því sem við á.

26. Meðhöndlun úrgangs

Almenn ákvæði

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

Sérbýli, rað- og parhús

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

27. Rafhleðslustæði

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

28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

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

29. Blágrænar ofanvatnslausnir

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

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

Sjá leiðbeiningar

➤ **Blágrænar ofanvatnsslausnir**

30. Verndarákvæði

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

31. Fornleifar

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

32. Náttúrusérkenni

- Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.

33. Almenningsamgöngur

- 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 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
Holtasel 35	0	2	2	Holtasel 40	0	2	2
Holtasel 36	0	3	3	Holtasel 41	0	2	2
Holtasel 37	0	2	2	Holtasel 42	0	2	2
Holtasel 38	0	2	2	Holtasel 43	0	2	2
Holtasel 39	0	2	2	Holtasel 44	0	2	2

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls	Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Holtasel 45	0	2	2	Lindarsel 1	0	2	2
Holtasel 46	0	2	2	Lindarsel 10	0	2	2
Hæðarsel 1	0	2	2	Lindarsel 11	0	2	2
Hæðarsel 10	0	2	2	Lindarsel 12	0	3	3
Hæðarsel 11	0	2	2	Lindarsel 13	0	2	2
Hæðarsel 12	0	2	2	Lindarsel 15	0	2	2
Hæðarsel 13	0	2	2	Lindarsel 2	0	2	2
Hæðarsel 14	0	2	2	Lindarsel 3	0	2	2
Hæðarsel 15	0	2	2	Lindarsel 4	0	2	2
Hæðarsel 16	0	2	2	Lindarsel 5	0	2	2
Hæðarsel 18	0	2	2	Lindarsel 6	0	2	2
Hæðarsel 2	0	2	2	Lindarsel 7	0	2	2
Hæðarsel 20*	0	2	2	Lindarsel 8	0	2	2
Hæðarsel 22	0	2	2	Lindarsel 9	0	2	2
Hæðarsel 24	0	2	2	Látrasel 10	0	2	2
Hæðarsel 26	0	2	2	Látrasel 11	0	3	3
Hæðarsel 28	0	2	2	Látrasel 12	0	2	2
Hæðarsel 3	0	2	2	Látrasel 5	0	2	2
Hæðarsel 4	0	2	2	Látrasel 6	0	2	2
Hæðarsel 5	0	2	2	Látrasel 7	0	4	4
Hæðarsel 6	0	2	2	Látrasel 8	0	2	2
Hæðarsel 7	0	2	2	Látrasel 9	0	2	2
Hæðarsel 8	0	2	2	Lækjarsel 1	0	3	3
Hæðarsel 9	0	2	2	Lækjarsel 10	0	2	2

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls	Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Lækjarsel 11	0	2	2	Lækjarsel 5	0	2	2
Lækjarsel 13	0	2	2	Lækjarsel 6	0	2	2
Lækjarsel 2	0	2	2	Lækjarsel 7	0	2	2
Lækjarsel 3	0	2	2	Lækjarsel 8	0	2	2
Lækjarsel 4	0	2	2	Lækjarsel 9	0	2	2

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

37. Sameiginleg bílageymsla

- Ekki heimilað.

38. Hjólastæði

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

39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir

- Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

40. Vindafar

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

Deiliskipulag felld úr gildi

Upplýsingar um deiliskipulag sem felld er úr gildi með hverfisSKIPULAGI

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

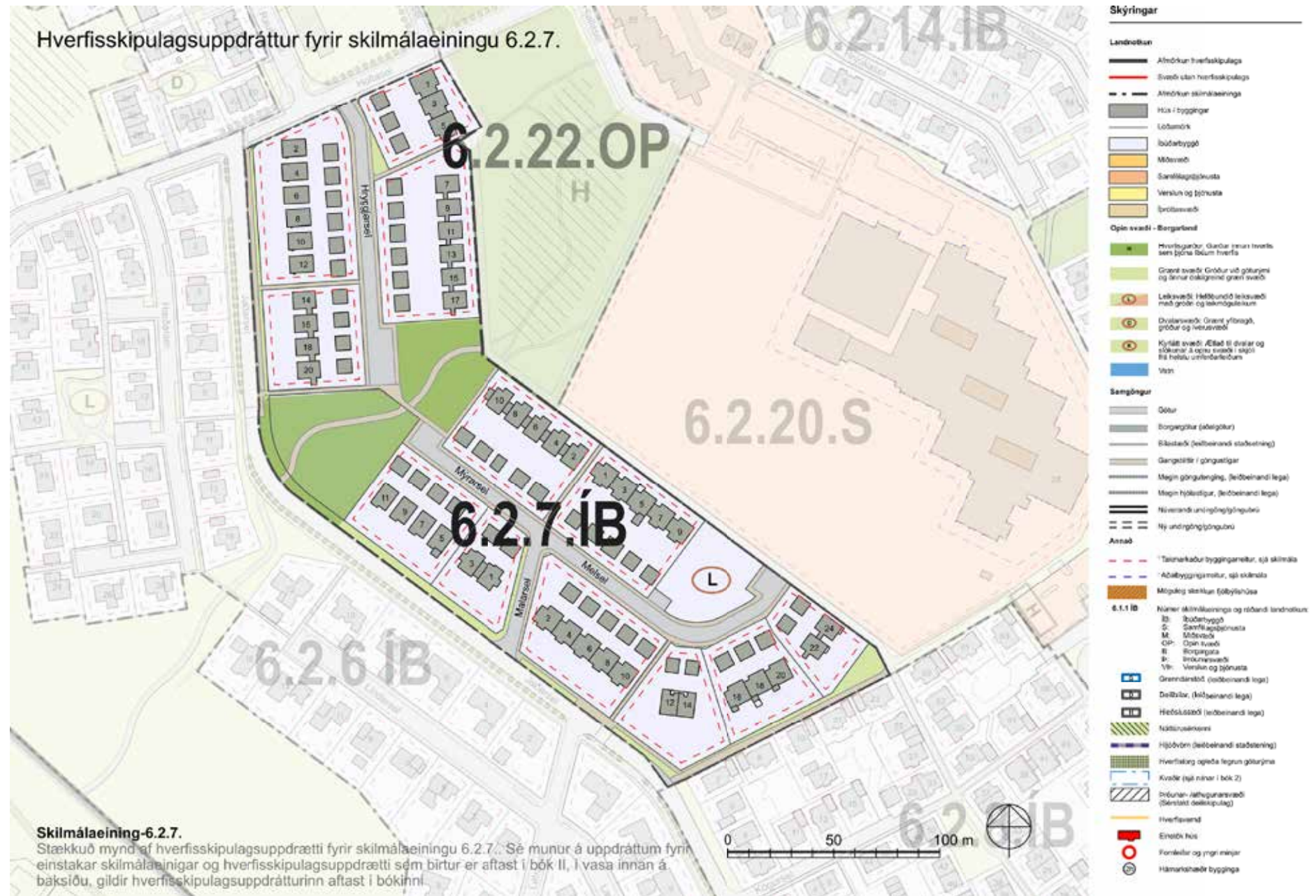
SKILMÁLAEINING

6.2.7

Breiðholt
Seljahverfi

Skilmálaeining
6.2.7 Hryggjar-, Mýrar- og Melsel





Skilmálaeining 6.2.7
Loftmynd sem sýnir
afmörkun
skilmálaeiningarinnar í
hverfinu.



Um skilmálaeiningu

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

Helstu áherslur

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

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 umfangslíttar 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 nábýli í þéttbýli. Starfsemin má ekki krefjast öryggisgæslu lögreglu.

Sjá leiðbeiningar

➤ **Starfsemi í íbúðabyggð**

2. Húsagerðir

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

3. Verslun og þjónusta

- Í skilmálaeiningunni er ekki skilgreint verslunar- eða þjónustuhúsnæði.

4. Fjölgun íbúða

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

Sjá leiðbeiningar

- Einbýlishús
- Parhús og raðhús

5. Lýðheilsa

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

6. Yfirfærðar byggingarheimildir

Almenn ákvæði

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

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

Yfirlýsing byggingsheimilda

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

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Hryggjarsel 1	363 m ²	N	H1	363 m ²	0 m ²
Hryggjarsel 10	275 m ²	N	H1	275 m ²	0 m ²
Hryggjarsel 11	327 m ²	N	H1	327 m ²	0 m ²
Hryggjarsel 12	275 m ²	N	H1	275 m ²	0 m ²
Hryggjarsel 13	327 m ²	N	H1	327 m ²	0 m ²
Hryggjarsel 14	222 m ²	N	H1	222 m ²	0 m ²
Hryggjarsel 15	336 m ²	N	H1	336 m ²	0 m ²
Hryggjarsel 16	222 m ²	N	H1	222 m ²	0 m ²
Hryggjarsel 17	332 m ²	N	H1	332 m ²	0 m ²
Hryggjarsel 18	222 m ²	N	H1	222 m ²	0 m ²
Hryggjarsel 2	275 m ²	N	H1	275 m ²	0 m ²
Hryggjarsel 20	222 m ²	N	H1	222 m ²	0 m ²
Hryggjarsel 3	339 m ²	N	H1	339 m ²	0 m ²
Hryggjarsel 4	275 m ²	N	H1	275 m ²	0 m ²
Hryggjarsel 5	339 m ²	N	H1	339 m ²	0 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Hryggjarsel 6	285 m ²	N	H1	285 m ²	0 m ²
Hryggjarsel 7	332 m ²	N	H1	332 m ²	0 m ²
Hryggjarsel 8	275 m ²	N	H1	275 m ²	0 m ²
Hryggjarsel 9	330 m ²	N	H1	330 m ²	0 m ²
Melsel 1	324 m ²	N	H1	324 m ²	0 m ²
Melsel 10	347 m ²	N	H1	347 m ²	0 m ²
Melsel 12	296 m ²	N	H1	296 m ²	0 m ²
Melsel 14	296 m ²	N	H1	296 m ²	0 m ²
Melsel 16	251 m ²	N	H1	251 m ²	0 m ²
Melsel 18	234 m ²	N	H1	234 m ²	0 m ²
Melsel 2	347 m ²	N	H1	347 m ²	0 m ²
Melsel 20	234 m ²	N	H1	234 m ²	0 m ²
Melsel 22	276 m ²	N	H1	276 m ²	0 m ²
Melsel 24	276 m ²	N	H1	276 m ²	0 m ²
Melsel 3	261 m ²	N	H1	261 m ²	0 m ²
Melsel 4	347 m ²	N	H1	347 m ²	0 m ²
Melsel 5	261 m ²	N	H1	261 m ²	0 m ²
Melsel 6	347 m ²	N	H1	347 m ²	0 m ²
Melsel 7	317 m ²	N	H1	317 m ²	0 m ²
Melsel 8	347 m ²	N	H1	347 m ²	0 m ²
Melsel 9	317 m ²	N	H1	317 m ²	0 m ²
Mýrarsel 1	307 m ²	N	H1	307 m ²	0 m ²
Mýrarsel 10	252 m ²	N	H1	252 m ²	0 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Mýrarsel 11	303 m ²	N	H1	303 m ²	0 m ²
Mýrarsel 2	252 m ²	N	H1	252 m ²	0 m ²
Mýrarsel 3	293 m ²	N	H1	293 m ²	0 m ²
Mýrarsel 4	252 m ²	N	H1	252 m ²	0 m ²
Mýrarsel 5	303 m ²	N	H1	303 m ²	0 m ²
Mýrarsel 6	232 m ²	N	H1	232 m ²	0 m ²
Mýrarsel 7	303 m ²	N	H1	303 m ²	0 m ²
Mýrarsel 8	252 m ²	N	H1	252 m ²	0 m ²
Mýrarsel 9	303 m ²	N	H1	303 m ²	0 m ²



Hryggjar-, Mýrar- og Melsel - raðhús

Byggingarreitur aðalhúss allt að 8 × 12 m	96 m ²
Byggingarreitur tengibyggingar allt að 3,2 × 8 m	25 m ²
Byggingarreitur bílageymslu, garðáhalda, sorps o.fl. allt að 7,8 × 7 m	54 m ²

Hæðir húsa og hæðafjöldi

- Á húsum ofan og neðan við götu skal veggghæð að aðkomugarði vera að hámarki 3,2 m upp fyrir leiðsögukóta.
- Húshliðin hinum megin (beggja vegna götu) skal að hámarki vera 5 m yfir leiðsögukóta.
- Í pallhúsum er hámarksveggghæð 3,6 m.

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

Annað

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

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

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

HÚSAGERÐIR

- Raðhús á einni til tveimur hæðum með kjallara ásamt bílageymslu.

SVALIR OG SVALALOKANIR

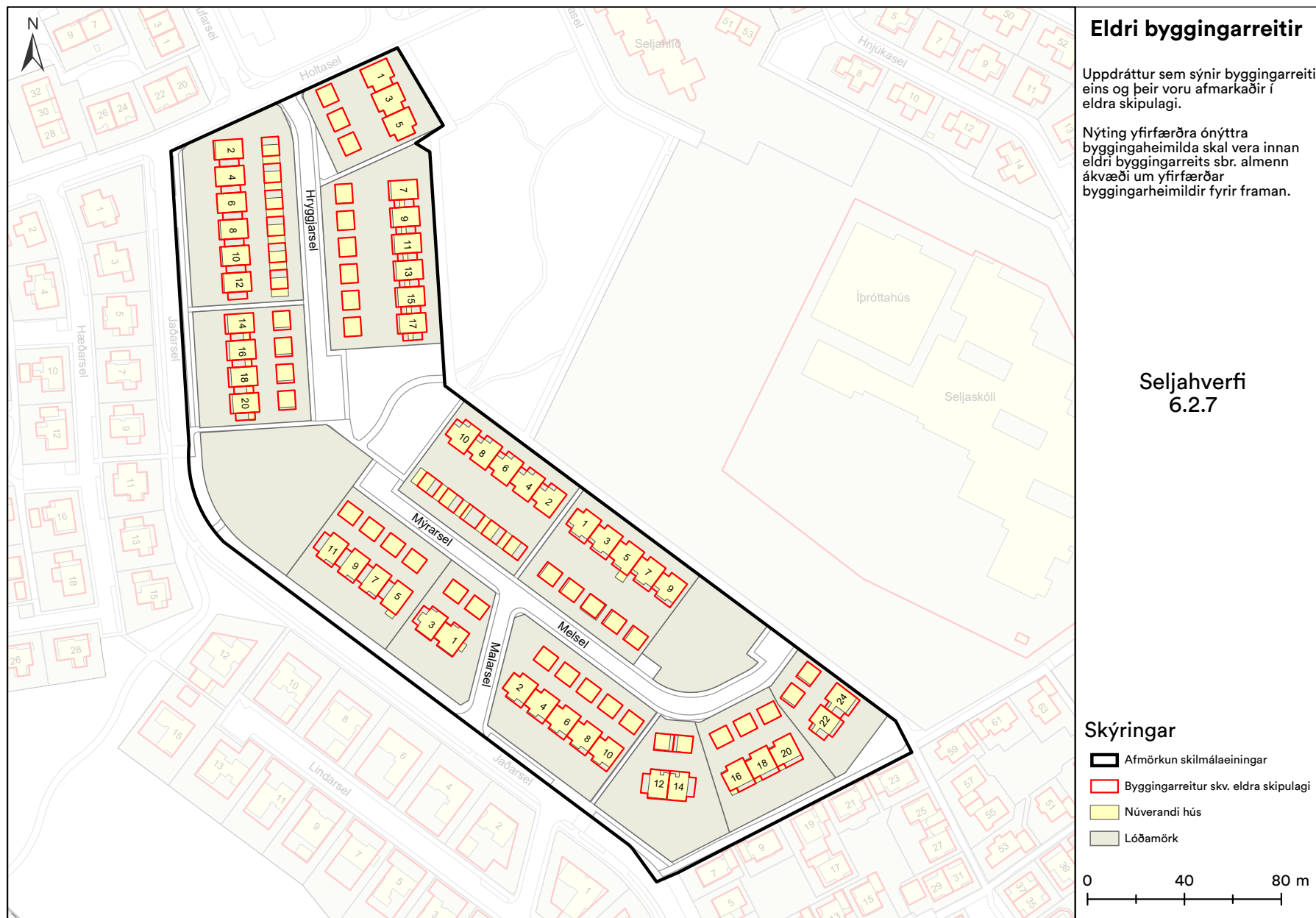
- Svalir mega ekki fara meira en 50 cm út fyrir byggingarreit.

Heimildalisti fyrir skilmálaeiningu 6.2.7

H1

Seljahverfi, Heildarskipulag Seljahverfis

september 1986



7. Viðbótarbyggingarheimildir

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

Parhús og raðhús

- Heimilt er að byggja viðbyggingar við öll raðhús/parhús í skilmálaeiningunni og má viðbygging 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 m²
BE	Byggingarmagn skv. eldra deiliskipulagi í m²
NE	Nýtingarhlutfall skv. eldra deiliskipulagi
VA	Hámarks viðbótarbyggingarmagn – A rými í m²
VB	Hámarks viðbótarbyggingarmagn – B rými í m²
NN	Nýtt hámarks nýtingarhlutfall á lóð
BN	Nýtt hámarks byggingarmagn á lóð í m²
T	Takmarkaður byggingarreitur
A	Aðalbyggingarreitur
*	Óstaðfest tala

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
T Hryggjarsel 1-5	1691	1041	0.62	60	9	0.66	1110
T Hryggjarsel 14-20	2199	888	0.4	80	12	0.45	980
T Hryggjarsel 2-12	3405	1660	0.49	120	18	0.53	1798
T Hryggjarsel 7-17	3483	1984	0.57	120	18	0.61	2122
T Melsel 1-9	2726	1480	0.54	100	15	0.59	1595
T Melsel 12-14	1956	592	0.3	40	6	0.33	638
T Melsel 16-20	1882	719	0.38	60	9	0.42	788
T Melsel 2-10	2852	1735	0.61	100	15	0.65	1850
T Melsel 22-24	1267	552	0.44	40	6	0.47	598
T Mýrarsel 1-3	1469	600	0.41	40	6	0.44	646
T Mýrarsel 2-10	2726	1240	0.45	100	15	0.5	1355
T Mýrarsel 5-11	2336	1212	0.52	80	12	0.56	1304

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. en ekki er heimilt að útbúa þau til íbúðar. 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 hvernar íbúðar. Á lóðum fjölbýlishúsa er að hámarki heimilt að byggja þrjú smáhýsi á sameiginlegri lóð. Ekki er heimilt að byggja smáhýsi á sérafnotareitum einstakra íbúða í fjölbýlishúsum.

– Smáhýsi reiknast ekki inn í nýtingarhlutfall lóða.

10. Byggingarreitir og gjöld

Byggingarreitir

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

Takmarkaður byggingarreitur

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

Aðalbyggingarreitur

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

Gjöld fyrir byggingarheimildir

- Greiða þarf gatnagerðargjöld fyrir viðbótarfermetra sem samþykkt er að byggja á grundvelli þessa hverfisSKIPULAGS skv. lögum nr. 153/2007 um gatnagerðargjöld og samþykktar um gatnagerðargjöld í Reykjavík 725/2007. Á lóðum þar sem heimilað verður viðbótarbyggingarmagn sem er að flatarmáli meira en 800 fermetrar eða 15 eða fleiri nýjar íbúðir þarf í samræmi við húsnæðisáætlun Reykjavíkurborgar og samningsmarkmið að greiða fyrir viðbótarbyggingarmagn. Þá er gert ráð fyrir að Félagsbústaðir hf. eigi kauprétt á 5% íbúða á lóð og að 20% íbúða í hverfum verði leigu-íbúðir, námsmannaíbúðir, búseturéttaríbúðir, leiguiíbúðir Félagsbústaða hf. og/eða íbúðir fyrir aldraða. Ganga skal frá slíku samkomulagi áður en byggingarleyfi er gefið út.

11. Svalir og svalalokanir

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

Sjá leiðbeiningar

- Svalir og útlitsbreytingar
- Þakbreytingar

12. Þakgerð og frágangur þaks

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

Sjá leiðbeiningar

- Þakbreytingar

13. Útlitsbreytingar og viðhald

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

Sjá leiðbeiningar

- Svalir og útlitsbreytingar

14. Kjallari

- Kjallarar eru heimilir þar sem aðstæður leyfa. Heimilt er að taka í notkun ósamþykkt rými í kjöllum húsa sem til hafa orðið s.s. vegna náttúrulegs landhalla, enda mun umfang húss ekki aukast. Heimilt er að grafa frá einni úthlið kjallara en þó ekki dýpra en sem nemur helmingi salarhæðar kjallara. Sækja þarf um byggingarleyfi. 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, gervi-hnattadiski 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.

18. Lóðamörk

- Lóðamörk eru sýnd á hverfissskipulagsuppdraetti. 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

- Lóðarhavar skulu hafa samráð um frágang á sameiginlegum lóðamörkum aðliggjandi lóða. Æskilegra er að afmarka lóð með gróðri en girðingum. Séu girðingar notaðar skulu þær að jafnaði ekki vera hærri en 1,2 metrar og

leitast skal við að brjóta þær upp og gróðursetja meðfram þeim. Gróður á sameiginlegum lóðamörkum skal ekki vera hærri en 1,8 metrar og há tré í a.m.k. 4 metra fjarlægð frá lóðamörkum, nema nágrannar ákveði annað í sameiningu.

- Ef byggður er skjólveggur inni á lóð skal hann ekki vera hærri en 1,8 metrar, miðað við hæð frá jörðu. Hann skal staðsetja þannig að á tímabilinu frá vorjafndægum til haustjafndægra sé aldrei skuggavarp frá honum á helstu dvalarsvæði á nágrannalóð.
- Á lóðarmörkum sem snúa að götum, gatnamótum, innkeyrslum og/eða stígum má ekki hefta sjónlínur með girðingum eða gróðri. Hámarkshæð girðinga á slíkum stöðum er 1,2 metrar. Gróður og girðingar skal velja með það í huga. Við sérstakar aðstæður getur þurft að draga girðingar og gróður inn á lóð til að tryggja sjónlínur. Lóðarhafi ber ábyrgð á að gróður vaxi ekki fyrir sjónlínur vegfarenda.
- Þar sem lóðir liggja að jaðri opinna eða náttúrulegra svæða skal afmarka lóð með gróðri, grjóthleðslum eða með öðrum hætti sem fellur vel að hinu opna eða náttúrulega svæði. Ekki er leyfilegt að setja upp girðingar á slíkum lóðamörkum.

19. Útfærsla lóða

- Almennt gildir um útfærslu lóða að gætt sé í hvívetna að því að skerða ekki nýtingu á næstu lóðum. Hér er þó ekki átt við lítils háttar skuggavarp eða útsýnisskerðingu. Vanda skal til alls frágangs á lóðum, s.s. með gróðursetningu og hellulögn. Vandaður frágangur skal vera á bílastæðum og leitast við að brjóta upp ásýnd þeirra með gróðri.
- Hæðir á lóðamörkum koma fram á hæðarblaði, annars vegar G-tölur við götu sem eru bindandi og hins vegar L-tölur sem eru leiðbeinandi.
- Heimilt er að útbúa niðurgrafna verönd við hús þar sem aðstæður leyfa. Niðurgráfin verönd má ekki fara nær lóðamörkum en 3 metra og þarf að vera innan byggingarreits. Heimilt er að grafa frá einni úthlið kjallara en þó ekki dýpra en sem nemur helmingi salarhæðar kjallara, sbr. skilmála um kjallara.

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

Gróður á lóðum

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

Sjá leiðbeiningar

➤ Útfærsla lóða

20. Almenningsrými

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

Gróður á opnum svæðum

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

- Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líf-fræðilega 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 um-sókna í leiðbeiningu um almenningsrými.

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.

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 borg-arland fyrir borgarbúskap skal sækja um leyfi til umhverfis- og skipulags-sviðs 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 Reykjaví-ur.
- 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 loftmeng-unar.

25. Kvaðir

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

- Dæmi um kvaðir eru:

- *Lagnaleiðir veitufyrirtækja*

- *Almennur umferðarréttur um lóð*
 - *Hönnun og frágangur bygginga og lóða*
 - *Tímabundnar ráðstafanir á lóð eða starfsemi*
- Allar heimildir sem yfirfærðar eru í hverfisSKIPULAG úr eldra deiliskipulagi, þ.m.t. kvaðir, koma fram í skilmálalið um yfirfærðar byggingarheimildir. Auk þess geta tilteknaðir kvaðir verið endurteknar í öðrum skilmálaliðum hverfisSKIPULAGS eftir því sem við á.

26. Meðhöndlun úrgangs

Almenn ákvæði

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

Sérbýli, rað- og parhús

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

27. Rafhleðslustæði

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

28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

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

29. Blágrænar ofanvatnslausnir

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

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

Sjá leiðbeiningar

- Blágrænar ofanvatnsslausnir

30. Verndarákvæði

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

31. Fornleifar

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

32. Náttúrusérkenni

- Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.

33. Almenningsamgöngur

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

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls	Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Mýrarsel 2-10	0	10	10	Mýrarsel 5-11	0	8	8

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

37. Sameiginleg bílageymsla

- Ekki heimilað.

38. Hjólastæði

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

39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir

- Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

40. Vindafar

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

Deiliskipulag felld úr gildi

Upplýsingar um deiliskipulag sem felld er úr gildi með hverfisSKIPULAGI

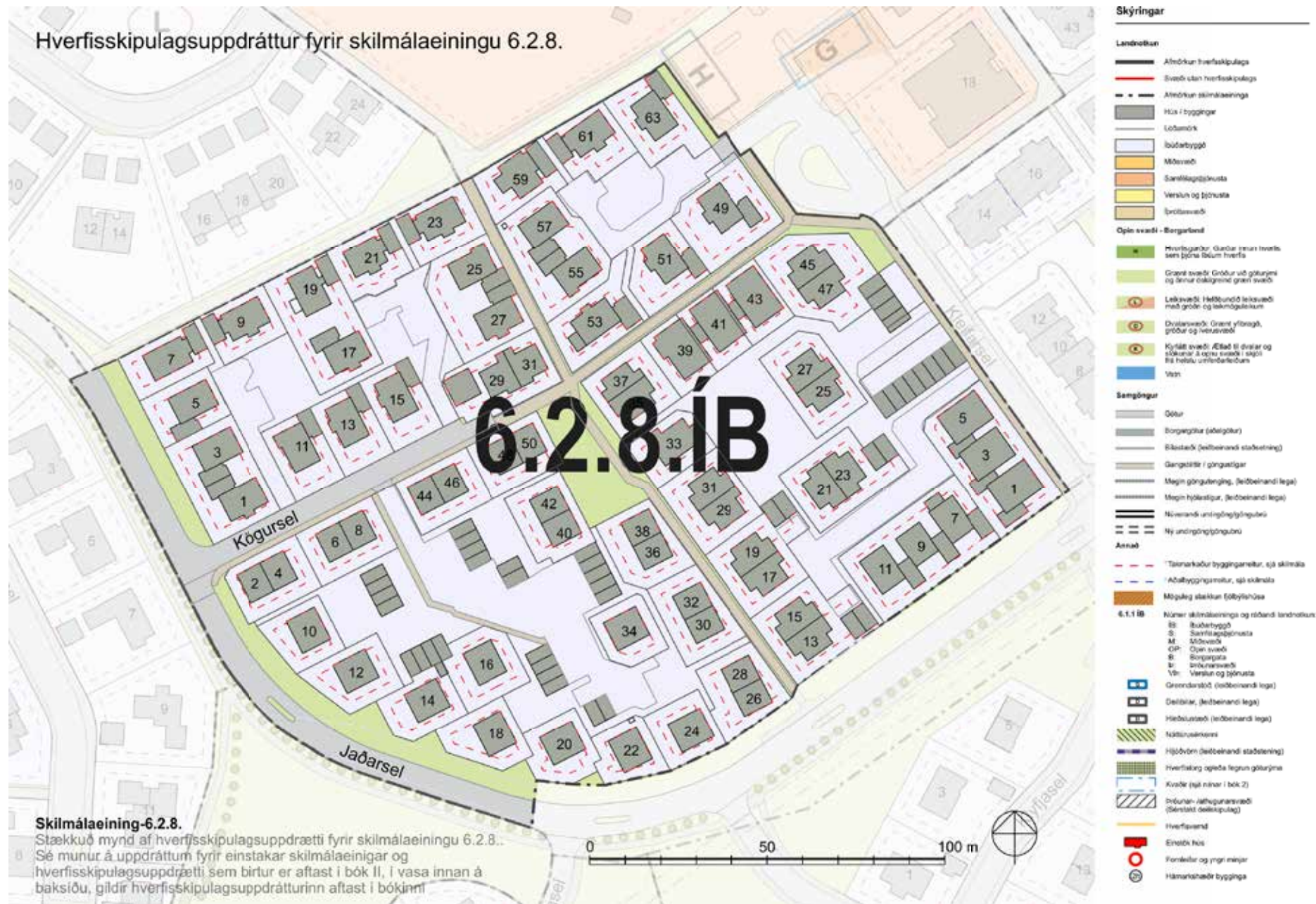
- HverfisSKIPULAG er heildstæð endurskoðun á gildandi deiliskipulagsáætlunum og mun leysa af hólmi eldri deiliskipulagsáætlanir. Þegar hverfisSKIPULAGIð tekur gildi með samþykkt borgarráðs/borgarstjórnar og birtingu í B-deild Stjórnartíðinda munu upphaflegar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum á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

SKILMÁLAEINING

6.2.8

Breiðholt
Seljahverfi

Skilmálaeining
6.2.8 Kögursel og Kleifarsel 1-63 (oddatölur)



Skilmálaeining 6.2.8
Loftmynd sem sýnir
afmörkun
skilmálaeiningarinnar í
hverfinu.



Um skilmálaeiningu

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

Helstu áherslur

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

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 umfangslíttar 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 nábyli í þéttbýli. Starfsemin má ekki krefjast öryggisgæslu lögreglu.

Sjá leiðbeiningar

- **Starfsemi í íbúðabyggð**

2. Húsagerðir

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

3. Verslun og þjónusta

- Í skilmálaeiningunni er ekki skilgreint verslunar- eða þjónustuhúsnæði.

4. Fjölgun íbúða

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

Sjá leiðbeiningar

- Einbýlishús
- Parhús og raðhús

5. Lýðheilsa

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

6. Yfirfærðar byggingarheimildir

Almenn ákvæði

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

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

Yfirlýsing byggingsheimilda

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

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Kleifarsel 1	207 m ²	Q	H2, H1	207 m ²	0 m ²
Kleifarsel 11	205 m ²	Q	H2, H1	205 m ²	0 m ²
Kleifarsel 13	152 m ²	Q	H2, H1	152 m ²	0 m ²
Kleifarsel 13-15	56 m ²	Q	H2, H1	56 m ²	0 m ²
Kleifarsel 15	152 m ²	Q	H2, H1	152 m ²	0 m ²
Kleifarsel 17	149 m ²	Q	H2, H1	149 m ²	0 m ²
Kleifarsel 17-19	56 m ²	Q	H2, H1	56 m ²	0 m ²
Kleifarsel 19	152 m ²	Q	H2, H1	152 m ²	0 m ²
Kleifarsel 21	152 m ²	Q	H2, H1	152 m ²	0 m ²
Kleifarsel 21-23	56 m ²	Q	H2, H1	56 m ²	0 m ²
Kleifarsel 23	152 m ²	Q	H2, H1	152 m ²	0 m ²
Kleifarsel 25	149 m ²	Q	H2, H1	149 m ²	0 m ²
Kleifarsel 25-39	202 m ²	Q	H2, H1	202 m ²	0 m ²
Kleifarsel 27	149 m ²	Q	H2, H1	149 m ²	0 m ²
Kleifarsel 29	149 m ²	Q	H2, H1	149 m ²	0 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Kleifarsel 3	204 m ²	Q	H2, H1	204 m ²	0 m ²
Kleifarsel 31	153 m ²	Q	H2, H1	153 m ²	0 m ²
Kleifarsel 33	192 m ²	Q	H2, H1	192 m ²	0 m ²
Kleifarsel 35	152 m ²	Q	H2, H1	152 m ²	0 m ²
Kleifarsel 37	115 m ²	Q	H2, H1	115 m ²	0 m ²
Kleifarsel 39	192 m ²	Q	H2, H1	192 m ²	0 m ²
Kleifarsel 41	195 m ²	Q	H2, H1	195 m ²	0 m ²
Kleifarsel 41-47	112 m ²	Q	H2, H1	112 m ²	0 m ²
Kleifarsel 43	195 m ²	Q	H2, H1	195 m ²	0 m ²
Kleifarsel 45	152 m ²	Q	H2, H1	152 m ²	0 m ²
Kleifarsel 47	152 m ²	Q	H2, H1	152 m ²	0 m ²
Kleifarsel 49	259.7 m ²	O	H2, H1	259 m ²	0 m ²
Kleifarsel 5	204 m ²	Q	H2, H1	204 m ²	0 m ²
Kleifarsel 51	216 m ²	O	H2, H1	216 m ²	0 m ²
Kleifarsel 53	239 m ²	O	H2, H1	239 m ²	0 m ²
Kleifarsel 55	213 m ²	O	H2, H1	213 m ²	0 m ²
Kleifarsel 57	210 m ²	O	H2, H1	210 m ²	0 m ²
Kleifarsel 59	233 m ²	O	H2, H1	233 m ²	0 m ²
Kleifarsel 61	228 m ²	O	H2, H1	228 m ²	0 m ²
Kleifarsel 63	213 m ²	O	H2, H1	213 m ²	0 m ²
Kleifarsel 7	220 m ²	Q	H2, H1	220 m ²	0 m ²
Kleifarsel 9	179 m ²	Q	H2, H1	179 m ²	0 m ²
Kögursel 1	217 m ²	O	H2, H1	217 m ²	0 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Kögursel 10	176 m ²	P	H2, H1	176 m ²	0 m ²
Kögursel 10-16	92 m ²	P	H2, H1	92 m ²	0 m ²
Kögursel 11	230 m ²	O	H2, H1	230 m ²	0 m ²
Kögursel 12	176 m ²	P	H2, H1	176 m ²	0 m ²
Kögursel 13	216 m ²	O	H2, H1	216 m ²	0 m ²
Kögursel 14	176 m ²	P	H2, H1	176 m ²	0 m ²
Kögursel 15	216 m ²	O	H2, H1	216 m ²	0 m ²
Kögursel 16	176 m ²	P	H2, H1	176 m ²	0 m ²
Kögursel 17	219 m ²	O	H2, H1	219 m ²	0 m ²
Kögursel 18	176 m ²	P	H2, H1	176 m ²	0 m ²
Kögursel 18-24	92 m ²	P	H2, H1	92 m ²	0 m ²
Kögursel 19	211 m ²	O	H2, H1	211 m ²	0 m ²
Kögursel 2	135 m ²	P	H2, H1	135 m ²	0 m ²
Kögursel 2-8	92 m ²	P	H2, H1	92 m ²	0 m ²
Kögursel 20	176 m ²	P	H2, H1	176 m ²	0 m ²
Kögursel 21	206 m ²	O	H2, H1	206 m ²	0 m ²
Kögursel 22	176 m ²	P	H2, H1	176 m ²	0 m ²
Kögursel 23	234 m ²	O	H2, H1	234 m ²	0 m ²
Kögursel 24	176 m ²	P	H2, H1	176 m ²	0 m ²
Kögursel 25	228 m ²	O	H2, H1	228 m ²	0 m ²
Kögursel 26	135 m ²	P	H2, H1	135 m ²	0 m ²
Kögursel 26-28	47 m ²	P	H2, H1	47 m ²	0 m ²
Kögursel 27	228 m ²	O	H2, H1	228 m ²	0 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Kögursel 28	135 m ²	P	H2, H1	135 m ²	0 m ²
Kögursel 29	155 m ²	O	H2, H1	155 m ²	0 m ²
Kögursel 29-31	125 m ²	O	H2, H1	125 m ²	0 m ²
Kögursel 3	206 m ²	O	H2, H1	206 m ²	0 m ²
Kögursel 30	135 m ²	P	H2, H1	135 m ²	0 m ²
Kögursel 30-38	115 m ²	P	H2, H1	115 m ²	0 m ²
Kögursel 31	155 m ²	O	H2, H1	155 m ²	0 m ²
Kögursel 32	135 m ²	P	H2, H1	135 m ²	0 m ²
Kögursel 34	176 m ²	P	H2, H1	176 m ²	0 m ²
Kögursel 36	135 m ²	P	H2, H1	135 m ²	0 m ²
Kögursel 38	135 m ²	P	H2, H1	135 m ²	0 m ²
Kögursel 4	135 m ²	P	H2, H1	135 m ²	0 m ²
Kögursel 40	135 m ²	P	H2, H1	135 m ²	0 m ²
Kögursel 40-42	47 m ²	P	H2, H1	47 m ²	0 m ²
Kögursel 42	135 m ²	P	H2, H1	135 m ²	0 m ²
Kögursel 44	135 m ²	P	H2, H1	135 m ²	0 m ²
Kögursel 44-50	92 m ²	P	H2, H1	92 m ²	0 m ²
Kögursel 46	135 m ²	P	H2, H1	135 m ²	0 m ²
Kögursel 48	135 m ²	P	H2, H1	135 m ²	0 m ²
Kögursel 5	208 m ²	O	H2, H1	208 m ²	0 m ²
Kögursel 50	135 m ²	P	H2, H1	135 m ²	0 m ²
Kögursel 6	135 m ²	P	H2, H1	135 m ²	0 m ²
Kögursel 7	229 m ²	O	H2, H1	229 m ²	0 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Kögursel 8	135 m ²	P	H2, H1	135 m ²	0 m ²
Kögursel 9	217 m ²	O	H2, H1	217 m ²	0 m ²



Kögur- og Kleifarsel - einbýlishús

Bílageymsla

- Bílageymsla er sambyggð húsi.

HÚSAGERÐIR

- Einbýlishús á einni hæð með rishæð ásamt bílageymslu.

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

- Mænispak með um 45° þakhalla.

Kleifarsel 49

- Heimild er fyrir viðbyggingu á einni hæð, suðaustur af húsinu að hámarki 42m².
- Heimilt er að nýta þak á viðbyggingu sem þaksvalir.



Kögursel - einbýlis- og parhús

HÚSAGERÐIR

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

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

- Mænispak með um 45° þakhalla.



Kleifarsel - keðju- og parhús

Bílageymsla

- Bílageymslur parhúsa eru stakstæðar eða í lengjum.
- Bílageymslur keðjuhúsa eru sambyggðar.

HÚSAGERÐIR

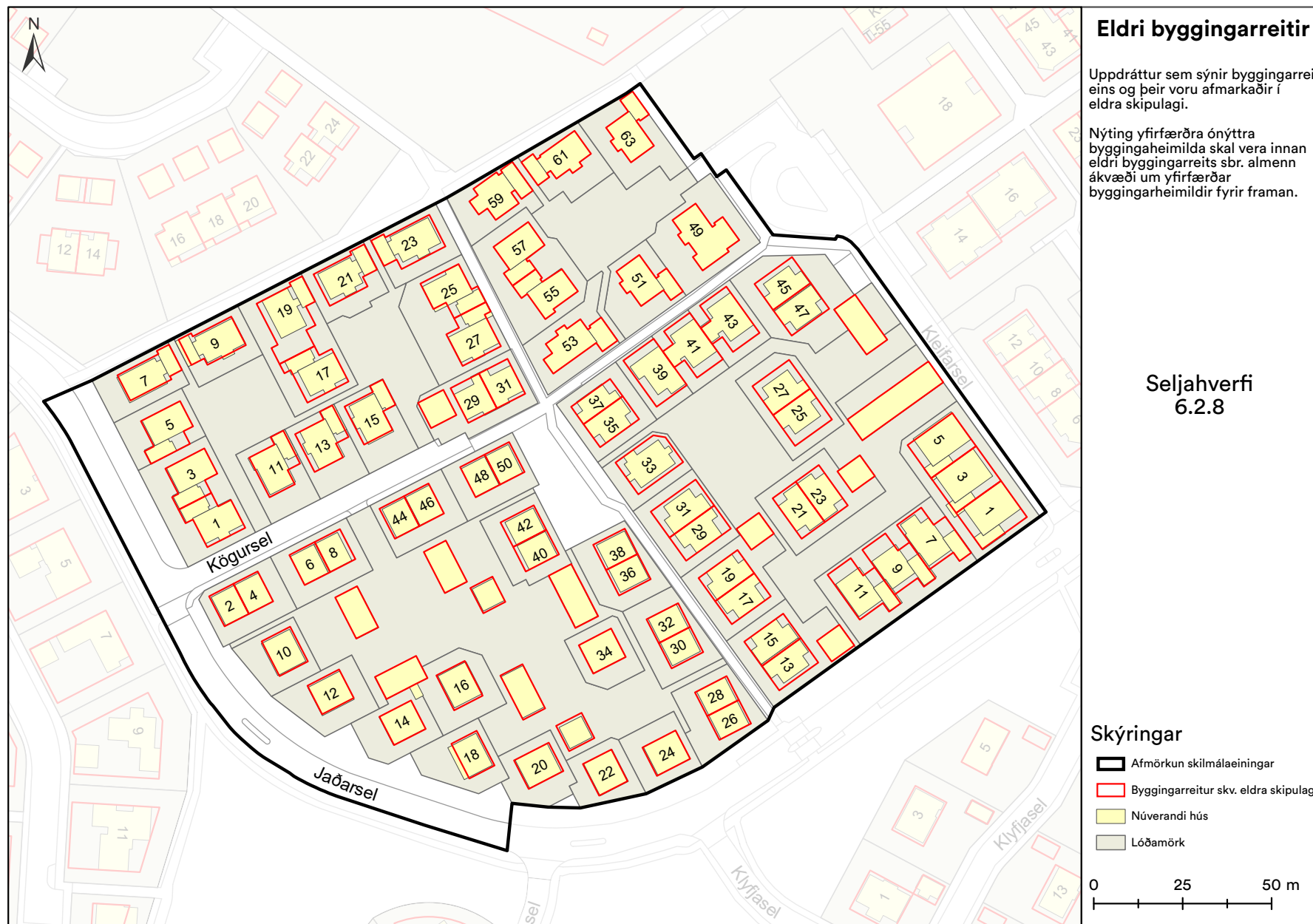
- Keðjuhús og parhús á einni hæð ásamt bílageymslu.

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

- Mænispak með um 38° þakhalla.

Heimildalisti fyrir skilmálaeiningu 6.2.8

H1	Syðri Mjóamýri, Skipulagsuppdráttur	13. maí 1980
H2	Seljahverfi, Heildarskipulag Seljahverfis	september 1986



7. Viðbótarbyggingarheimildir

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

Rað-, par- og einbýlishús

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

Viðbótarbyggingaheimildir

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

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
T Kleifarsel 1-5	853	615	0.72	60	9	0.8	684
T Kleifarsel 13-15	583	360	0.62	40	6	0.7	406
T Kleifarsel 17-19	553	357	0.65	40	6	0.73	403
T Kleifarsel 21-23	565	360	0.64	40	6	0.72	406
T Kleifarsel 25-27	481	298	0.62	40	6	0.72	344
T Kleifarsel 29-31	470	302	0.64	40	6	0.74	348
T Kleifarsel 33	302	192	0.64	20	3	0.71	215
T Kleifarsel 35-37	408	267	0.65	40	6	0.77	313
T Kleifarsel 39	249	192	0.77	20	3	0.86	215
T Kleifarsel 41	249	195	0.78	20	3	0.88	218
T Kleifarsel 43	289	195	0.67	20	3	0.75	218
T Kleifarsel 45-47	627	304	0.48	40	6	0.56	350

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
T Kleifarsel 49	567	260	0.46	20	3	0.5	283
T Kleifarsel 51	366	216	0.59	20	3	0.65	239
T Kleifarsel 53	398	239	0.6	20	3	0.66	262
T Kleifarsel 55-57	681	423	0.62	40	6	0.69	469
T Kleifarsel 59	322	233	0.72	20	3	0.8	256
T Kleifarsel 61	340	228	0.67	20	3	0.74	251
T Kleifarsel 63	425	213	0.5	20	3	0.56	236
T Kleifarsel 7-11	907	604	0.67	60	9	0.74	673
T Kögursel 1-3	650	423	0.65	40	6	0.72	469
T Kögursel 10	297	176	0.59	20	3	0.67	199
T Kögursel 11	340	230	0.68	20	3	0.74	253
T Kögursel 12	361	176	0.49	20	3	0.55	199
T Kögursel 13	340	216	0.64	20	3	0.7	239
T Kögursel 14	327	176	0.54	20	3	0.61	199
T Kögursel 15	340	216	0.64	20	3	0.7	239
T Kögursel 16	375	176	0.47	20	3	0.53	199
T Kögursel 17-19	704	430	0.61	40	6	0.68	476
T Kögursel 18	336	176	0.52	20	3	0.59	199
T Kögursel 2-4	382	270	0.71	40	6	0.83	316
T Kögursel 20	313	176	0.56	20	3	0.64	199
T Kögursel 21	325	206	0.63	20	3	0.7	229
T Kögursel 22	275	176	0.64	20	3	0.72	199

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
^T Kögursel 23	336	234	0.7	20	3	0.76	257
^T Kögursel 24	302	176	0.58	20	3	0.66	199
^T Kögursel 25-27	660	456	0.69	40	6	0.76	502
^T Kögursel 26-28	420	270	0.64	40	6	0.75	316
^T Kögursel 29-31	498	435	0.87	40	6	0.97	481
^T Kögursel 30-32	424	270	0.64	40	6	0.75	316
^T Kögursel 34	277	176	0.64	20	3	0.72	199
^T Kögursel 40-42	384	270	0.7	40	6	0.82	316
^T Kögursel 44-46	370	270	0.73	40	6	0.85	316
^T Kögursel 5	319	208	0.65	20	3	0.72	231
^T Kögursel 6-8	394	270	0.69	40	6	0.8	316
^T Kögursel 7	321	229	0.71	20	3	0.79	252
^T Kögursel 9	311	217	0.7	20	3	0.77	240

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 hverfissskipulags 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. en ekki er heimilt að útbúa þau til íbúðar. 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 hvernar íbúðar. Á lóðum fjölbylishúsa er að hámarki heimilt að byggja þrjú smáhýsi á sameiginlegri lóð. Ekki er heimilt að byggja smáhýsi á sérafnotareitum einstakra íbúða í fjölbylishúsum.
- Smáhýsi reiknast ekki inn í nýtingarhlutfall lóða.

10. Byggingarreitir og gjöld

Byggingarreitir

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

Takmarkaður byggingarreitur

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

Aðalbyggingarreitur

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

Gjöld fyrir byggingarheimildir

- Greiða þarf gatnagerðargjöld fyrir viðbótarfermetra sem samþykkt er að byggja á grundvelli þessa hverfisSKIPULAGS skv. lögum nr. 153/2007 um gatnagerðargjöld og samþykktar um gatnagerðargjöld í Reykjavík 725/2007. Á lóðum þar sem heimilað verður viðbótarbyggingarmagn sem er að flatarmáli meira en 800 fermetrar eða 15 eða fleiri nýjar íbúðir þarf í samræmi við húsnæðisáætlun Reykjavíkurborgar og samningsmarkmið að greiða fyrir viðbótarbyggingarmagn. Þá er gert ráð fyrir að Félagsbústaðir hf. eigi kauprétt á 5% íbúða á lóð og að 20% íbúða í hverfum verði leigu-íbúðir, námsmannaíbúðir, búseturéttaríbúðir, leiguíbúðir Félagsbústaða hf. og/eða íbúðir fyrir aldraða. Ganga skal frá slíku samkomulagi áður en byggingarleyfi er gefið út.

11. Svalir og svalalokanir

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

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

Sjá leiðbeiningar

- **Svalir og útlitsbreytingar**
- **Þakbreytingar**

12. Þakgerð og frágangur þaks

- Þar sem þakgerð hefur verið skilgreind í eldra deiliskipulagi yfirfærir hún í hverfisSKIPULAG og kemur fram í þessum skilmálalið og skilmálalið um yfirfærðar byggingarheimildir.
- Þar sem heimild er til viðbygginga, ofanábygginga og/eða nýbygginga koma upplýsingar um þakgerð fram í skilmálalið um viðbótarbyggingarheimildir.
- Þakefni og tæknilegur frágangur þaks er frjáls. Heimilt er að tæknibúnaður fari 1,5 metra upp fyrir gefnar hámarkshæðir á þakfleti, sbr. skilmálalið um tæknibúnað.
- Kvistir eru heimildir 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 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 sólarsellum, loftneti, gervihnattadiski og reykhláfi 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 reykhláfs 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.

18. Lóðamörk

- Lóðamörk eru sýnd á hverfissskipulagsuppdraetti. 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

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

- Á lóðarmörkum sem snúa að götum, gatnamótum, innkeyrslum og/eða stígum má ekki hefta sjónlínur með girðingum eða gróðri. Hámarkshæð girðinga á slíkum stöðum er 1,2 metrar. Gróður og girðingar skal velja með það í huga. Við sérstakar aðstæður getur þurft að draga girðingar og gróður inn á lóð til að tryggja sjónlínur. Lóðarhafi ber ábyrgð á að gróður vaxi ekki fyrir sjónlínur vegfarenda.
- Þar sem lóðir liggja að jaðri opinna eða náttúrulegra svæða skal afmarka lóð með gróðri, grjóthleðslum eða með öðrum hætti sem fellur vel að hinu opna eða náttúrulega svæði. Ekki er leyfilegt að setja upp girðingar á slíkum lóðamörkum.

19. Útfærsla lóða

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

Gróður á lóðum

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

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

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

Sjá leiðbeiningar

➤ Útfærsla lóða

20. Almenningsrými

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

Gróður á opnum svæðum

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

Dvalar- og leiksvæði

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

Sjá leiðbeiningar

➤ **Almenningsrými**

21. Borgarbúskapur

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

Sjá leiðbeiningar

➤ **Borgarbúskapur**

22. Ljósvis

- Lýsing skal fyrst og fremst beinast að aðkomu, þ.e. bílastæðum, göngu/hjólaleiðum og að inngöngum húsa. Lýsing við verandir og á lóð skal vera dempuð.
- Ljósabúnaður og hönnun lýsingar skal vera með þeim hætti að ekki sé hætt á að vegfarendur blindist af lýsingunni eða hún valdi glýju eða óþarfa ljósmengun.

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

Sjá leiðbeiningar

➤ **Ljósvis**

23. Hljóðvist

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

24. Loftgæði

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

25. Kvaðir

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

- Dæmi um kvaðir eru:

- *Lagnaleiðir veitufyrirtækja*
- *Almennur umferðarréttur um lóð*
- *Hönnun og frágangur bygginga og lóða*
- *Tímabundnar ráðstafanir á lóð eða starfsemi*

- Allar heimildir sem yfirfærðar eru í hverfisSKIPULAG úr eldra deiliskipulagi, þ.m.t. kvaðir, koma fram í skilmálalið um yfirfærðar byggingarheimildir. Auk þess geta tiltekna kvaðir verið endurtekna í öðrum skilmálaliðum hverfisSKIPULAGS eftir því sem við á.

26. Meðhöndlun úrgangs

Almenn ákvæði

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

Sérbýli, rað- og parhús

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

27. Rafhleðslustæði

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

28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

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

29. Blágrænar ofanvatnslausnir

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

Sjá leiðbeiningar

- Blágrænar ofanvatnsslausnir

30. Verndarákvæði

- Í skilmálaeiningunni eru engin friðuð eða friðlýst hús.
- Í skilmálaeiningunni eru engin hús eða svæði sem njóta hverfisverndar.

- Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 6 – Breiðholt, skýrsla nr. 216. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2021.
- Sjá Skipulagslög nr. 123/2010.
- Sjá Lög um menningarminjar nr. 80/2012.

31. Fornleifar

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

32. Náttúrusérkenni

- Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.

33. Almenningsamgöngur

- 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 hverfissskipulagsuppdraetti.

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

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

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

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

37. Sameiginleg bílageymsla

- Ekki heimilað.

38. Hjólastæði

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

39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir

- Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

40. Vindafar

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

Deiliskipulag felld úr gildi

Upplýsingar um deiliskipulag sem felld er úr gildi með hverfisSKIPULAGI

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

SKILMÁLAEINING

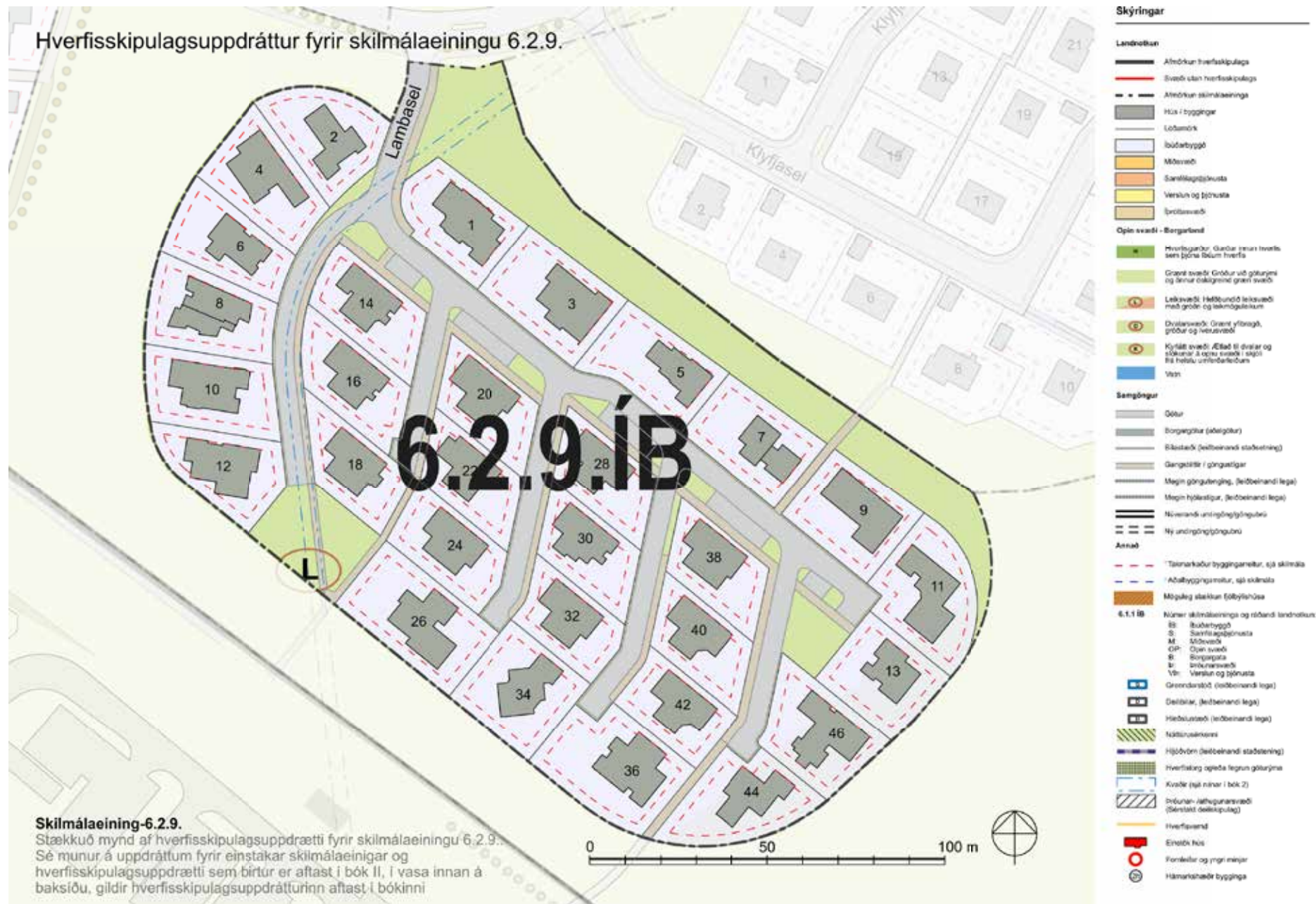
6.2.9

Breiðholt
Seljahverfi

Skilmálaeining
6.2.9 Lambasel



Scanned with CamScanner. Date: 19.08.2024. Time: 19:08:24.



Skilmálaeining 6.2.9
Loftmynd sem sýnir
afmörkun
skilmálaeiningarinnar í
hverfinu.



Um skilmálaeiningu

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

Helstu áherslur

- Byggingarskilmálar og skilmálar um bílastæði úr eldra deiliskipulagi sem fellt er úr gildi eru yfirfærðir í nýja skilmála hverfisSKIPULAGS.
- Byggingarreitir á lóðum eru stækkaðir.
- Viðbótarbyggingarheimildir eru gefnar fyrir viðbyggingar.
- Heimilað verður að byggja sorpskýli, hjólaskýli og smáhýsi á lóð.
- Heimilað verður að taka í notkun rými í 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 skipulags-skilmálum hverfisSKIPULAGS.

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 umfangslíttar 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 nábyli í þéttbýli. Starfsemin má ekki krefjast öryggisgæslu lögreglu.

Sjá leiðbeiningar

- **Starfsemi í íbúðabyggð**

2. Húsagerðir

- Einbýlishús á einni hæð eða ein hæð og ris.

3. Verslun og þjónusta

- Í skilmálaeiningunni er ekki skilgreint verslunar- eða þjónustuhúsnæði.

4. Fjölgun íbúða

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

Sjá leiðbeiningar

- Einbýlishús
- Parhús og raðhús

5. Lýðheilsa

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

6. Yfirfærðar byggingarheimildir

Almenn ákvæði

- Byggingarheimildir eldra deiliskipulags sem fellur úr gildi við gildistöku hverfissskipulags yfirfærast í hverfissskipulag. 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 hverfissskipulag skal nýting þeirra vera svona:

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

Yfirlýsing byggingsheimilda

- Y** Yfirlýsing byggingsarmagn (m^2) úr eldra deiliskipulagi
- Ú** Útskýring – útlitun á yfirlýsingum heimildum. Útskýringar eru birtar fyrir aftan töflu
- H** Heimild – deiliskipulag sem felld er úr gildi þaðan sem byggingsarmagn yfirlýsingar
- B** Brúttóflatarmál (m^2) núverandi byggingar
- Ó** Ónýtta byggingsarmagn (m^2) sem yfirlýsingar úr eldra deiliskipulagi
- * Óstaðfest tala

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Lambasel 1	240 m^2	R	H1, H3, H2	240 m^2	0 m^2
Lambasel 10	240 m^2	R	H1, H3, H2	239 m^2	1 m^2
Lambasel 11	240 m^2	R	H1, H3, H2	240 m^2	0 m^2
Lambasel 12	240 m^2	R	H1, H3, H2	246 m^2	0
Lambasel 13	240 m^2	R	H1, H3, H2	239 m^2	1 m^2
Lambasel 14	184 m^2	R	H1, H3, H2	187 m^2	0
Lambasel 16	184 m^2	R	H1, H3, H2	188 m^2	0
Lambasel 18	184 m^2	R	H1, H3, H2	184 m^2	0 m^2
Lambasel 2	240 m^2	R	H1, H3, H2	235 m^2	5 m^2
Lambasel 20	184 m^2	R	H1, H3, H2	185 m^2	0
Lambasel 22	184 m^2	R	H1, H3, H2	200 m^2	0
Lambasel 24	184 m^2	R	H1, H3, H2	187 m^2	0
Lambasel 26	240 m^2	R	H1, H3, H2	242 m^2	0
Lambasel 28	184 m^2	R	H1, H3, H2	184 m^2	0 m^2
Lambasel 3	240 m^2	R	H1, H3, H2	240 m^2	0 m^2

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Lambasel 30	184 m^2	R	H1, H3, H2	182 m^2	2 m^2
Lambasel 32	184 m^2	R	H1, H3, H2	183 m^2	1 m^2
Lambasel 34	240 m^2	R	H1, H3, H2	240 m^2	0 m^2
Lambasel 36	240 m^2	R	H1, H3, H2	240 m^2	0 m^2
Lambasel 38	184 m^2	R	H1, H3, H2	183 m^2	1 m^2
Lambasel 4	240 m^2	R	H1, H3, H2	240 m^2	0 m^2
Lambasel 40	184 m^2	R	H1, H3, H2	183 m^2	1 m^2
Lambasel 42	184 m^2	R	H1, H3, H2	183 m^2	1 m^2
Lambasel 44	240 m^2	R	H1, H3, H2	241 m^2	0
Lambasel 46	240 m^2	R	H1, H3, H2	240 m^2	0 m^2
Lambasel 5	240 m^2	R	H1, H3, H2	239 m^2	1 m^2
Lambasel 6	240 m^2	R	H1, H3, H2	240 m^2	0 m^2
Lambasel 7	240 m^2	R	H1, H3, H2	240 m^2	0 m^2
Lambasel 8	240 m^2	R	H1, H3, H2	0 m^2	240 m^2
Lambasel 9	240 m^2	R	H1, H3, H2	242 m^2	0



Lambasel - einbýlishús

Bílageymsla

– Bílageymslur eru sambyggðar.

Annað

- Heildregnar byggingarlínur eru bindandi, sjá mæliblað, skal því hluti af viðkomandi hlið húss fylgja línunni.
- Heimild er fyrir eftirtalda byggingarhluta að fara út fyrir byggingarreit þar sem það brýtur ekki í bága við eldvarnarákvæði: Skyggni yfir anddyri, nettar svalir efri hæða á tveggja hæða hluta húsa, tröppur við innganga, minni háttar útkrögun glugga, nett þakskegg/þakskyggni.

HÚSAGERÐIR

- Einbýlishús á einni til tveimur hæðum ásamt sambyggðum bílageymslum.

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

- Einhalla og/eða lítt hallandi þök með þakhalla allt að 14°.
- Þess skal alltaf gætt að einhalla húspök halli niður að norðlægum eða austlægum hliðum húsa til að lágmarka slagskugga.

Lambasel 1

- Gerð A, sbr. uppdrátt.
- HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI
- Einnar hæðar einbýlishús.

Lambasel 10

- Gerð A, sbr. uppdrátt.
- HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI
- Einnar hæðar einbýlishús

Lambasel 11

- Gerð C, sbr. uppdrátt.
- Einnar hæðar eða stölluð einbýlishús og að hluta til á tveimur hæðum þannig að stöllun taki upp landhalla í lóð.

- Byggingarreitir bílskúra eru 2metrar frá lóðarmörkum. Ekki er heimit að hafa glugga í bílskúrum í átt að lóðarmörkum.

Lambasel 12

- Gerð A, sbr. uppdrátt.
- HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI
- Einnar hæðar einbýlishús

Lambasel 13

- Gerð B, sbr. uppdrátt.
- HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI
- Einbýlishús, einnar hæðar eða stölluð og að hluta til á tveimur hæðum þannig að stöllun taki upp landhalla í lóð.

Lambasel 14

- Gerð D sbr. uppdrætti
- HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI
- Einnar hæðar einbýlishús.
- Aðalhús má vera allt að 144m² + útbygging sunnan húsa sem gefa skjólgóða króka til suðausturs og suðvesturs samtals 184m².
- ANNAD
- Landhalli er tekinn upp þannig að lóð halli niður að götu neðan húsa. Byggingarlína er aðeins 2m frá norðurlóðarmörkum. Á norðurvegg er aðeins heimilt að hafa glugga yfir 1.8m hæð yfir aðalgólf.

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

- Ef um einhalla þak er að ræða á aðalhúsi, skal því halla niður að norðanverðu.

Lambasel 16

- Gerð D sbr. uppdrætti
- HÆÐIR HÚSA OG HÆDAFJÖLDI
- Einnar hæðar einbýlishús.
- Aðalhús má vera allt að 144m² + útbygging sunnan húsa sem gefa skjólgóða króka til suðausturs og suðvesturs samtals 184m².
- ANNAD
- Landhalli er tekinn upp þannig að lóð halli niður að götu neðan húsa. Byggingarlína er aðeins 2m frá norðurlóðamörkum. Á norðurvegg er aðeins heimilt að hafa glugga yfir 1.8m hæð yfir aðalgólfi.

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

- Ef um einhalla þak er að ræða á aðalhúsi, skal því halla niður að norðan-verðu.

Lambasel 18

- Gerð D sbr. uppdrætti
- HÆÐIR HÚSA OG HÆDAFJÖLDI
- Einnar hæðar einbýlishús.
- Aðalhús má vera allt að 144m² + útbygging sunnan húsa sem gefa skjólgóða króka til suðausturs og suðvesturs samtals 184m².
- ANNAD
- Landhalli er tekinn upp þannig að lóð halli niður að götu neðan húsa. Byggingarlína er aðeins 2m frá norðurlóðamörkum. Á norðurvegg er aðeins heimilt að hafa glugga yfir 1.8m hæð yfir aðalgólfi.

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

- Ef um einhalla þak er að ræða á aðalhúsi, skal því halla niður að norðan-verðu.

Lambasel 2

- Gerð B, sbr. uppdrátt.
- HÆÐIR HÚSA OG HÆDAFJÖLDI
- Einnar hæðar eða stölluð einbýlishús og að hluta til á tveimur hæðum þannig að stöllun taki upp landhalla í lóð.

Lambasel 20

- Gerð D sbr. uppdrætti
- HÆÐIR HÚSA OG HÆDAFJÖLDI
- Einnar hæðar einbýlishús.
- Aðalhús má vera allt að 144m² + útbygging sunnan húsa sem gefa skjólgóða króka til suðausturs og suðvesturs samtals 184m².
- ANNAD
- Landhalli er tekinn upp þannig að lóð halli niður að götu neðan húsa. Byggingarlína er aðeins 2m frá norðurlóðamörkum. Á norðurvegg er aðeins heimilt að hafa glugga yfir 1.8m hæð yfir aðalgólfi.

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

- Ef um einhalla þak er að ræða á aðalhúsi, skal því halla niður að norðan-verðu.

Lambasel 22

- Gerð D sbr. uppdrætti
- HÆÐIR HÚSA OG HÆDAFJÖLDI
- Einnar hæðar einbýlishús.
- Aðalhús má vera allt að 144m² + útbygging sunnan húsa sem gefa skjólgóða króka til suðausturs og suðvesturs samtals 184m².
- ANNAD

- Landhalli er tekinn upp þannig að lóð halli niður að götu neðan húsa. Byggingarlína er aðeins 2m frá norðurlóðamörkum. Á norðurvegg er aðeins heimilt að hafa glugga yfir 1.8m hæð yfir aðalgólfi.

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

- Ef um einhalla þak er að ræða á aðalhúsi, skal því halla niður að norðan-verðu.

Lambasel 24

- Gerð D sbr. uppdrætti

- HÆDIR HÚSA OG HÆDAFJÖLDI

- Einnar hæðar einbýlishús.

- Aðalhús má vera allt að 144m² + útbygging sunnan húsa sem gefa skjólgóða króka til suðausturs og suðvesturs samtals 184m².

- ANNAÐ

- Landhalli er tekinn upp þannig að lóð halli niður að götu neðan húsa. Byggingarlína er aðeins 2m frá norðurlóðamörkum. Á norðurvegg er aðeins heimilt að hafa glugga yfir 1.8m hæð yfir aðalgólfi.

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

- Ef um einhalla þak er að ræða á aðalhúsi, skal því halla niður að norðan-verðu.

Lambasel 26

- Gerð C, sbr. uppdrátt.

- Einnar hæðar eða stölluð einbýlishús og að hluta til á tveimur hæðum þannig að stöllun taki upp landhalla í lóð.

- Byggingarreitir bílskúra eru 2metrar frá lóðarmörkum. Ekki er heimit að hafa glugga í bílskúrum í átt að lóðarmrkum.

Lambasel 28

- Gerð D sbr. uppdrætti

- HÆDIR HÚSA OG HÆDAFJÖLDI

- Einnar hæðar einbýlishús.

- Aðalhús má vera allt að 144m² + útbygging sunnan húsa sem gefa skjólgóða króka til suðausturs og suðvesturs samtals 184m².

- ANNAÐ

- Landhalli er tekinn upp þannig að lóð halli niður að götu neðan húsa. Byggingarlína er aðeins 2m frá norðurlóðamörkum. Á norðurvegg er aðeins heimilt að hafa glugga yfir 1.8m hæð yfir aðalgólfi.

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

- Ef um einhalla þak er að ræða á aðalhúsi, skal því halla niður að norðan-verðu.

Lambasel 3

- Gerð A, sbr. uppdrátt.

- HÆDIR HÚSA OG HÆDAFJÖLDI

- Einnar hæðar einbýlishús

Lambasel 30

- Gerð D sbr. uppdrætti

- HÆDIR HÚSA OG HÆDAFJÖLDI

- Einnar hæðar einbýlishús.

- Aðalhús má vera allt að 144m² + útbygging sunnan húsa sem gefa skjólgóða króka til suðausturs og suðvesturs samtals 184m².

- ANNAÐ

- Landhalli er tekinn upp þannig að lóð halli niður að götu neðan húsa. Byggingarlína er aðeins 2m frá norðurlóðamörkum. Á norðurvegg er aðeins heimilt að hafa glugga yfir 1.8m hæð yfir aðalgólfi.

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

- Ef um einhalla þak er að ræða á aðalhúsi, skal því halla niður að norðan-verðu.

Lambasel 32

- Gerð D sbr. uppdrætti

- HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

- Einnar hæðar einbýlishús.

- Aðalhús má vera allt að 144m² + útbygging sunnan húsa sem gefa skjólgóða króka til suðausturs og suðvesturs samtals 184m².

- ANNAD

- Landhalli er tekinn upp þannig að lóð halli niður að götu neðan húsa. Byggingarlína er aðeins 2m frá norðurlóðarmörkum. Á norðurvegg er aðeins heimilt að hafa glugga yfir 1.8m hæð yfir aðalgólfi.

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

- Ef um einhalla þak er að ræða á aðalhúsi, skal því halla niður að norðan-verðu.

Lambasel 34

- Gerð C, sbr. uppdrátt.

- Einnar hæðar eða stölluð einbýlishús og að hluta til á tveimur hæðum þannig að stöllun taki upp landhalla í lóð.

- Byggingarreitir bílskúra eru 2metrar frá lóðarmörkum. Ekki er heimit að hafa glugga í bílskúrum í átt að lóðarmrkum.

Lambasel 36

- Gerð C, sbr. uppdrátt.

- Einnar hæðar eða stölluð einbýlishús og að hluta til á tveimur hæðum þannig að stöllun taki upp landhalla í lóð.

- Byggingarreitir bílskúra eru 2metrar frá lóðarmörkum. Ekki er heimit að hafa glugga í bílskúrum í átt að lóðarmrkum.

Lambasel 38

- Gerð D sbr. uppdrátt.

- HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

- Einnar hæðar einbýlishús.

- Aðalhús má vera allt að 144m² + útbygging sunnan húsa sem gefa skjólgóða króka til suðausturs og suðvesturs samtals 184m².

- ANNAD

- Landhalli er tekinn upp þannig að lóð halli niður að götu neðan húsa. Byggingarlína er aðeins 2m frá norðurlóðarmörkum. Á norðurvegg er aðeins heimilt að hafa glugga yfir 1.8m hæð yfir aðalgólfi.

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

- Ef um einhalla þak er að ræða á aðalhúsi, skal því halla niður að norðan-verðu.

Lambasel 4

- Gerð B, sbr. uppdrátt.

- HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

- Einnar hæðar eða stölluð einbýlishús og að hluta til á tveimur hæðum þannig að stöllun taki upp landhalla í lóð.

Lambasel 40

- Gerð D sbr. uppdrætti

- Einnar hæðar einbýlishús.

- Aðalhús má vera allt að 144m² + útbygging sunnan húsa sem gefa skjólgóða króka til suðausturs og suðvesturs samtals 184m².

- ANNAÐ

- Landhalli er tekinn upp þannig að lóð halli niður að götu neðan húsa. Byggingarlína er aðeins 2m frá norðurlóðamörkum. Á norðurvegg er aðeins heimilt að hafa glugga yfir 1.8m hæð yfir aðalgólf.

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

- Ef um einhalla þak er að ræða á aðalhúsi, skal því halla niður að norðan-verðu.

Lambasel 42

- Gerð D sbr. uppdrætti

- Einnar hæðar einbýlishús.

- Aðalhús má vera allt að 144m² + útbygging sunnan húsa sem gefa skjólgóða króka til suðausturs og suðvesturs samtals 184m².

- ANNAÐ

- Landhalli er tekinn upp þannig að lóð halli niður að götu neðan húsa. Byggingarlína er aðeins 2m frá norðurlóðamörkum. Á norðurvegg er aðeins heimilt að hafa glugga yfir 1.8m hæð yfir aðalgólf.

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

- Ef um einhalla þak er að ræða á aðalhúsi, skal því halla niður að norðan-verðu.

Lambasel 44

- Gerð C, sbr. uppdrátt.

- Einnar hæðar eða stölluð einbýlishús og að hluta til á tveimur hæðum þannig að stöllun taki upp landhalla í lóð.

- Byggingarreitir bílskúra eru 2metrar frá lóðarmörkum. Ekki er heimit að hafa glugga í bílskúrum í átt að lóðarmrkum.

Lambasel 46

- Gerð B, sbr. uppdrátt.

- HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

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

Lambasel 5

- Gerð B, sbr. uppdrátt.

- HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

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

Lambasel 6

- Gerð B, sbr. uppdrátt.

- HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

- Einnar hæðar eða stölluð einbýlishús og að hluta til á tveimur hæðum þannig að stöllun taki upp landhalla í lóð.

Lambasel 7

- Gerð B, sbr. uppdrátt.

- HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

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

Lambasel 8

- Gerð A, sbr. uppdrátt.

- HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

- Einnar hæðar einbýlishús

Lambasel 9

– Gerð B, sbr. uppdrátt.

– HÆÐIR HÚSA OG HÆDAFJÖLDI

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

Heimildalisti fyrir skilmálaeiningu 6.2.9

H1	Seljahverfi, Heildarskipulag Seljahverfis	september 1986
H2	Íbúðasvæði við Jaðarsel, milli Klyfjasels og Lækjarsels., Skipulagsuppdráttur, felld úr gildi	3. okt 2005
H3	Íbúðasvæði við Jaðarsel, milli Klyfjasels og Lækjarsels., Skipulagsuppdráttur	21. des 2006



7. Viðbótarbyggingarheimildir

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

Einbýlishús

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

- Þakgerð viðbyggingar skal taka mið af þaki aðalbyggingar.

Stakstæð smáhús

- Heimilt er að byggja eitt stakstætt hús, allt að 40 m² á einni hæð, á þeim einbýlishúsalóðum sem tiltekna eru hér að neðan. Mesta hæð þaks stakstæðs húss má vera 3,5 m mælt frá yfirborði jarðvegs. Þakgerð stakstæðs húss skal taka mið af þaki aðalbyggingar. Húsin skulu falla útlitslega að en hafa víkjandi stöðu gagnvart aðalbyggingu.

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

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

- Stakstæð hús eru heimiluð á lóðunum:

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

Sjá leiðbeiningar

➤ **Einbýlishús**

Viðbótarbyggingaheimildir

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

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
T Lambasel 1	731	240	0.33	40	6	0.39	286
T Lambasel 10	792	240	0.3	40	6	0.36	286
T Lambasel 11	870	240	0.28	40	6	0.33	286
T Lambasel 12	694	246	0.35	40	6	0.42	292
T Lambasel 13	708	240	0.34	40	6	0.4	286
T Lambasel 14	667	187	0.28	40	6	0.35	233
T Lambasel 16	674	188	0.28	40	6	0.35	234
T Lambasel 18	602	184	0.31	40	6	0.38	230
T Lambasel 2	744	240	0.32	40	6	0.38	286
T Lambasel 20	606	185	0.31	40	6	0.38	231
T Lambasel 22	606	200	0.33	40	6	0.41	246
T Lambasel 24	643	187	0.29	40	6	0.36	233

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
T Lambasel 26	947	242	0.26	40	6	0.3	288
T Lambasel 28	606	184	0.3	40	6	0.38	230
T Lambasel 3	835	240	0.29	40	6	0.34	286
T Lambasel 30	605	184	0.3	40	6	0.38	230
T Lambasel 32	576	184	0.32	40	6	0.4	230
T Lambasel 34	809	240	0.3	40	6	0.35	286
T Lambasel 36	981	240	0.24	40	6	0.29	286
T Lambasel 38	605	184	0.3	40	6	0.38	230
T Lambasel 4	755	240	0.32	40	6	0.38	286
T Lambasel 40	606	184	0.3	40	6	0.38	230
T Lambasel 42	573	184	0.32	40	6	0.4	230
T Lambasel 44	801	241	0.3	40	6	0.36	287
T Lambasel 46	778	240	0.31	40	6	0.37	286
T Lambasel 5	749	240	0.32	40	6	0.38	286
T Lambasel 6	683	240	0.35	40	6	0.42	286
T Lambasel 7	766	240	0.31	40	6	0.37	286
T Lambasel 8	786	240	0.31	40	6	0.36	286
T Lambasel 9	762	242	0.32	40	6	0.38	288

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 hverfissskipulags 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. en ekki er heimilt að útbúa þau til íbúðar. 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 séráfnótareit hvernar íbúðar. Á lóðum fjölbýlishúsa er að hámarki heimilt að byggja þrjú smáhýsi á sameiginlegri lóð. Ekki er heimilt að byggja smáhýsi á séráfnótareitum einstakra íbúða í fjölbýlishúsum.
- Smáhýsi reiknast ekki inn í nýtingarhlutfall lóða.

10. Byggingarreitir og gjöld

Byggingarreitir

- Á hverfissskipulagsuppdrætti eru sýndir tveir byggingarreitir, takmarkaður reitur og aðalreitur. Allar byggingar á lóð skulu vera innan byggingarreitna.

Takmarkaður byggingarreitur

- Byggingarreitir fyrir minni viðbyggingar við sérbýlishús, parhús og raðhús, færanlegar kennslustofur og aðrar byggingar á lóð eru sýndir með rauðri brotinni línu. Þessir byggingarreitir eru 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 hverfissskipulags þegar heimildir eru nýttar.

Aðalbyggingarreitur

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

Gjöld fyrir byggingarheimildir

- Greiða þarf gatnagerðargjöld fyrir viðbótarfermetra sem samþykkt er að byggja á grundvelli þessa hverfissskipulags skv. lögum nr. 153/2007 um gatnagerðargjöld og samþykktar um gatnagerðargjöld í Reykjavík 725/2007. Á lóðum þar sem heimilað verður viðbótarbyggingarmagn sem er að flatarmáli meira en 800 fermetrar eða 15 eða fleiri nýjar íbúðir þarf í samræmi við húsnæðisáætlun Reykjavíkurborgar og samningsmarkmið að greiða fyrir viðbótarbyggingarmagn. Þá er gert ráð fyrir að Félagsbústaðir hf. eigi kauprétt á 5% íbúða á lóð og að 20% íbúða í hverfum verði leiguíbúðir, námsmannaíbúðir, búseturéttaríbúðir, leiguíbúðir Félagsbústaða hf. og/eða íbúðir fyrir aldraða. Ganga skal frá slíku samkomulagi áður en byggingarleyfi er gefið út.

11. Svalir og svalalokanir

- Svalir og svalalokanir eru heimilar enda falli þær vel að viðkomandi húsi hvað varðar byggingarstíl, stærð, form, efni og frágang.
- Við útfærslu og staðsetningu svala og svalalokana skal taka mið af þéttleika byggðar og tryggja viðunandi dagsbirtuskilyrði. Svalir og svalalokanir skulu ekki auka skuggavarp eða innsýn til nágranna verulega.

- Hönnun og útfærsla svala og svalalokana skal vera samræmd fyrir allt húsið nema aðstæður og hlutverk svalanna sé mismunandi og ekki um sömu hlið á húsinu að ræða.
- Lágmarkshæð undir svalir við gangstétt er 2,4 metrar.
- Í leiðbeiningum hverfissskipulags um svalir og þakbreytingar er fjallað nánar um hvernig framangreind skilyrði eru uppfyllt.

Sjá leiðbeiningar

- Svalir og útlitsbreytingar
- Þakbreytingar

12. Þakgerð og frágangur þaks

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

➤ Pakkbreytingar

17. Ósamþykktar framkvæmdir

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

18. Lóðamörk

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

Frágangur á lóðamörkum

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

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

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

19. Útfærsla lóða

- Almennt gildir um útfærslu lóða að gætt sé í hvívetna að því að skerða ekki nýtingu á næstu lóðum. Hér er þó ekki átt við 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. 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 líf-fræðilega 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 um-sókna 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 almennings-rýma 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 líf-fræðilega 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 um-sókna í leiðbeiningu um almenningsrými.

Dvalar- og leiksvæði

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

Sjá leiðbeiningar

➤ Almenningsrými

21. Borgarbúskapur

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

Sjá leiðbeiningar

➤ Borgarbúskapur

22. Ljósvisit

- Lýsing skal fyrst og fremst beinast að aðkomu, þ.e. bílastæðum, göngu/hjólaleiðum og að inngöngum húsa. Lýsing við verandir og á lóð skal vera dempuð.
- Ljósabúnaður og hönnun lýsingar skal vera með þeim hætti að ekki sé hætt á að vegfarendur blindist af lýsingunni eða hún valdi glýju eða óþarfa ljósmengun.

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

Sjá leiðbeiningar

➤ Ljósvist

23. Hljóðvist

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

24. Loftgæði

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

25. Kvaðir

- Kvaðir eru tilgreindar á útgefnum mæliblöðum, hverfisSKIPULAGI, lóðarleigusamningum, úthlutunarskilmálum og í öðrum þinglýstum skjölum. Þegar sótt er um byggingarleyfi þarf lóðarhafi/-hafar að leggja fram mæliblað og hæðarblað sem er í samræmi við gildandi hverfisSKIPULAG.
- Dæmi um kvaðir eru:
 - *Lagnaleiðir veitufyrirtækja*
 - *Almennur umferðarréttur um lóð*
 - *Hönnun og frágangur bygginga og lóða*
 - *Tímabundnar ráðstafanir á lóð eða starfsemi*
- Allar heimildir sem yfirfærðar eru í hverfisSKIPULAG úr eldra deiliskipulagi, þ.m.t. kvaðir, koma fram í skilmálalið um yfirfærðar byggingarheimildir. Auk þess geta tiltekna kvaðir verið endurtekna í öðrum skilmálaliðum hverfisSKIPULAGS eftir því sem við á.

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

26. Meðhöndlun úrgangs

Almenn ákvæði

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

Sérbýli, rað- og parhús

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

27. Rafhleðslustæði

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

28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

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

29. Blágrænar ofanvatnslausnir

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

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

Sjá leiðbeiningar

- **Blágrænar ofanvatnslausnir**

30. Verndarákvæði

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

31. Fornleifar

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

32. Náttúrusérkenni

- Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.

33. Almenningsamgöngur

- Á ekki við.

34. Samgöngustefna

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

35. Götur, stígar og gangstéttir

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

36. Bílastæði og innkeyrslur

Fjöldi bílastæða á lóð

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

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls	Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Lambasel 1	0	2	2	Lambasel 2	0	2	2
Lambasel 10	0	2	2	Lambasel 20	0	2	2
Lambasel 11	0	2	2	Lambasel 22	0	2	2
Lambasel 12	0	2	2	Lambasel 24	0	2	2
Lambasel 13	0	2	2	Lambasel 26	0	2	2
Lambasel 14	0	2	2	Lambasel 28	0	2	2
Lambasel 16	0	2	2	Lambasel 3	0	2	2
Lambasel 18	0	2	2	Lambasel 30	0	2	2

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls	Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Lambasel 32	0	2	2	Lambasel 44	0	2	2
Lambasel 34	0	2	2	Lambasel 46	0	2	2
Lambasel 36	0	2	2	Lambasel 5	0	2	2
Lambasel 38	0	2	2	Lambasel 6	0	2	2
Lambasel 4	0	2	2	Lambasel 7	0	2	2
Lambasel 40	0	2	2	Lambasel 8	0	2	2
Lambasel 42	0	2	2	Lambasel 9	0	2	2

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

37. Sameiginleg bílageymsla

- Ekki heimilað.

38. Hjólastæði

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

39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir

- Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

40. Vindafar

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

Deiliskipulag fellt úr gildi

Upplýsingar um deiliskipulag sem fellt er úr gildi með hverfisSKIPULAGI

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

SKILMÁLAEINING

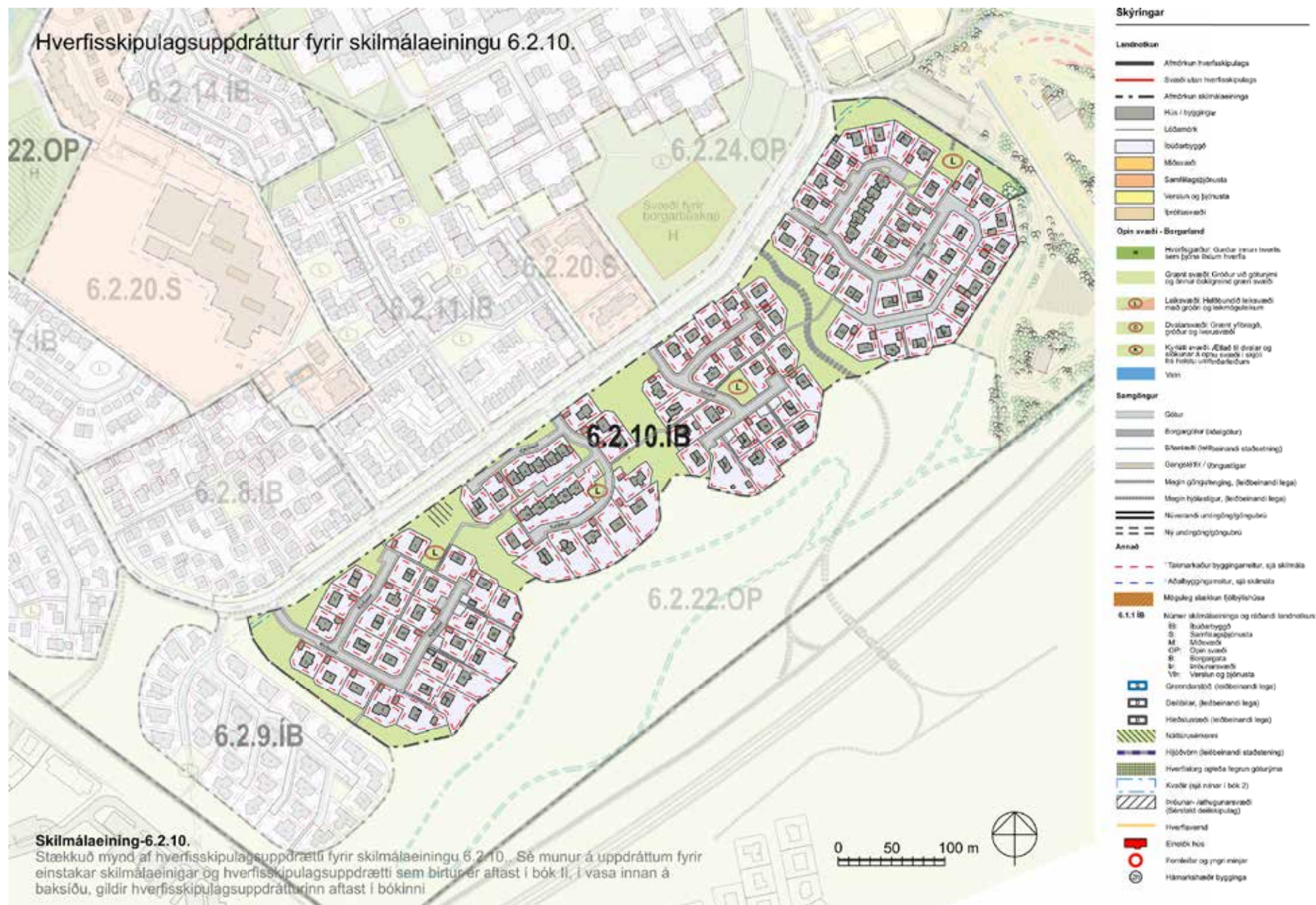
6.2.10

Breiðholt
Seljahverfi

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



File Size: 1000000000000 bytes: 10/10/2023



Skilmálaeining 6.2.10

Loftmynd sem sýnir
afmörkun
skilmálaeiningarinnar í
hverfinu.



Um skilmálaeiningu

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

Helstu áherslur

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

byggingarskilmálum fyrir svæðið.

– Ónýttað byggingarheimildir, sem fram koma í þeim deiliskipulagsáætlunum sem falla úr gildi með gildistöku hverfisskipulagsins, halda sér í skipulags-skilmálum hverfisskipulags.

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 umfangslíttar 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.
- Aflla 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 nábyli í þéttbýli. Starfsemin má ekki krefjast öryggisgæslu lögreglu.

Sjá leiðbeiningar

➤ **Starfsemi í íbúðabyggð**

2. Húsagerðir

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

3. Verslun og þjónusta

- Í skilmálaeiningunni er ekki skilgreint verslunar- eða þjónustuhúsnæði.

4. Fjölgun íbúða

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

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

Sjá leiðbeiningar

- Einbýlishús
- Parhús og raðhús

5. Lýðheilsa

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

6. Yfirfærðar byggingarheimildir

Almenn ákvæði

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

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

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

Kaldasel 18–26

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

Yfirlýsing byggingsheimilda

Y Yfirlýsing byggingsarmagn (m²) úr eldra deiliskipulagi

Ú Útskýring – útlistun á yfirlýsingum heimildum. Útskýringar eru birtar fyrir aftan töflu

H Heimild – deiliskipulag sem felld er úr gildi þaðan sem byggingsarmagn yfirlýsingar

B Brúttóflatarmál (m²) núverandi byggingar

Ó Ónýtt byggingsarmagn (m²) sem yfirlýsingar úr eldra deiliskipulagi

* Óstaðfest tala

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Jakasel 1, 1A	403 m ²	S	H6, H4, H5, H7	403 m ²	0 m ²
Jakasel 10	106 m ²	S	H6, H4, H5	106 m ²	0 m ²
Jakasel 11	231 m ²	S	H6, H4, H5	231 m ²	0 m ²
Jakasel 12	222 m ²	S	H6, H4, H5	222 m ²	0 m ²
Jakasel 13	300 m ²	S	H6, H4, H5	300 m ²	0 m ²
Jakasel 14	230 m ²	S	H6, H4, H5	230 m ²	0 m ²
Jakasel 15	219 m ²	S	H6, H4, H5	219 m ²	0 m ²
Jakasel 16	258 m ²	S	H6, H4, H5	258 m ²	0 m ²
Jakasel 17	200 m ²	S	H6, H4, H5	200 m ²	0 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Jakasel 18	298 m ²	S	H6, H4, H5	298 m ²	0 m ²
Jakasel 19	251 m ²	S	H6, H4, H5	251 m ²	0 m ²
Jakasel 2	230 m ²	S	H6, H4, H5, H9	230 m ²	0 m ²
Jakasel 20	327 m ²	S	H6, H4, H5	327 m ²	0 m ²
Jakasel 21	211 m ²	S	H6, H4, H5	211 m ²	0 m ²
Jakasel 22	327 m ²	S	H6, H4, H5	327 m ²	0 m ²
Jakasel 23	204 m ²	S	H6, H4, H5	204 m ²	0 m ²
Jakasel 24	250 m ²	S	H6, H4, H5	250 m ²	0 m ²
Jakasel 25	256 m ²	AF	H6, H4	256 m ²	0 m ²
Jakasel 26	198 m ²	S	H6, H4, H5	198 m ²	0 m ²
Jakasel 27	289 m ²	AF	H6, H4	289 m ²	0 m ²
Jakasel 28	199 m ²	S	H6, H4, H5	199 m ²	0 m ²
Jakasel 29	191 m ²	AF	H6, H4	191 m ²	0 m ²
Jakasel 3	225 m ²	S	H6, H4, H5	225 m ²	0 m ²
Jakasel 30	283 m ²	S	H6, H4, H5	283 m ²	0 m ²
Jakasel 31	187 m ²	AF	H6, H4	187 m ²	0 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Jakasel 32	331 m ²	S	H6, H4, H5	331 m ²	0 m ²
Jakasel 33	215 m ²	S	H6, H4, H5	215 m ²	0 m ²
Jakasel 34	294 m ²	S	H6, H4, H5	294 m ²	0 m ²
Jakasel 36	228 m ²	S	H6, H4, H5	228 m ²	0 m ²
Jakasel 38	228 m ²	S	H6, H4, H5	228 m ²	0 m ²
Jakasel 4	207 m ²	S	H6, H4, H5	207 m ²	0 m ²
Jakasel 40	221 m ²	S	H6, H4, H5	221 m ²	0 m ²
Jakasel 42	218 m ²	S	H6, H4, H5	218 m ²	0 m ²
Jakasel 44	220 m ²	S	H6, H4, H5	220 m ²	0 m ²
Jakasel 5, 5A	448 m ²	S	H6, H4, H5	448 m ²	0 m ²
Jakasel 6	212 m ²	S	H6, H4, H5	212 m ²	0 m ²
Jakasel 7	252 m ²	S	H6, H4, H5	252 m ²	0 m ²
Jakasel 7A	16 m ²	AB	H6, H4, H5	16 m ²	0 m ²
Jakasel 8	106 m ²	S	H6, H4, H5	106 m ²	0 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Jakasel 8-10	0 m ²	S	H6, H4, H5	0 m ²	0 m ²
Jakasel 9	219 m ²	S	H6, H4, H5	219 m ²	0 m ²
Jórusel 1	316 m ²	T	H6, H3	316 m ²	0 m ²
Jórusel 10	255 m ²	T	H6, H3	255 m ²	0 m ²
Jórusel 11	240 m ²	T	H6, H3	240 m ²	0 m ²
Jórusel 12	299 m ²	U	H6, H3	299 m ²	0 m ²
Jórusel 13	288 m ²	T	H6, H3	288 m ²	0 m ²
Jórusel 14	345 m ²	U	H6, H3	345 m ²	0 m ²
Jórusel 15	339 m ²	T	H6, H3	339 m ²	0 m ²
Jórusel 16	238 m ²	T	H6, H3	238 m ²	0 m ²
Jórusel 17	275 m ²	T	H6, H3	275 m ²	0 m ²
Jórusel 18	326 m ²	T	H6, H3	326 m ²	0 m ²
Jórusel 2	294 m ²	T	H6, H3	294 m ²	0 m ²
Jórusel 20	257 m ²	U	H6, H3	257 m ²	0 m ²
Jórusel 21	270 m ²	T	H6, H3	270 m ²	0 m ²
Jórusel 22	211 m ²	U	H6, H3	211 m ²	0 m ²
Jórusel 23	235 m ²	T	H6, H3	235 m ²	0 m ²
Jórusel 24	297 m ²	T	H6, H3	297 m ²	0 m ²
Jórusel 26	323 m ²	T	H6, H3	323 m ²	0 m ²
Jórusel 3	225 m ²	T	H6, H3	225 m ²	0 m ²
Jórusel 4	338 m ²	T	H6, H3	338 m ²	0 m ²
Jórusel 5	338 m ²	T	H6, H3	338 m ²	0 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Jórusel 6	458 m ²	T	H6, H3	458 m ²	0 m ²
Jórusel 7	332 m ²	T	H6, H3	332 m ²	0 m ²
Jórusel 8	286 m ²	T	H6, H3	286 m ²	0 m ²
Jórusel 9	329 m ²	T	H6, H3	329 m ²	0 m ²
Kaldasel 1	241 m ²	T	H6, H2, H8	241 m ²	0 m ²
Kaldasel 10	304 m ²	AS	H6, H2	304 m ²	0 m ²
Kaldasel 11	374 m ²	U	H6, H2, H11	374 m ²	0 m ²
Kaldasel 12	304 m ²	AS	H6, H2	304 m ²	0 m ²
Kaldasel 13	271 m ²	U	H6, H2, H10, H11	271 m ²	0 m ²
Kaldasel 14	306 m ²	AS	H6, H2	306 m ²	0 m ²
Kaldasel 15	305 m ²	U	H6, H2, H11	305 m ²	0 m ²
Kaldasel 17	330 m ²	U	H6, H2, H11	330 m ²	0 m ²
Kaldasel 18	317 m ²	AS	H6, H2	317 m ²	0 m ²
Kaldasel 19	325 m ²	U	H6, H2, H11	325 m ²	0 m ²
Kaldasel 2	233 m ²	T	H6, H2	233 m ²	0 m ²
Kaldasel 20	317 m ²	AS	H6, H2	317 m ²	0 m ²
Kaldasel 21	293 m ²	T	H6, H2	293 m ²	0 m ²
Kaldasel 22	317 m ²	AS	H6, H2	317 m ²	0 m ²
Kaldasel 24	317 m ²	AS	H6, H2	317 m ²	0 m ²
Kaldasel 26	317 m ²	AS	H6, H2	317 m ²	0 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Kaldasel 3	319 m ²	T	H6, H2	319 m ²	0 m ²
Kaldasel 4	227 m ²	T	H6, H2	227 m ²	0 m ²
Kaldasel 5	331 m ²	T	H6, H2	331 m ²	0 m ²
Kaldasel 6	304 m ²	AS	H6, H2	304 m ²	0 m ²
Kaldasel 8	304 m ²	AS	H6, H2	304 m ²	0 m ²
Kaldasel 9	328 m ²	T	H6, H2	328 m ²	0 m ²
Klyfjasel 1	289 m ²	T	H6, H1	289 m ²	0 m ²
Klyfjasel 10	191 m ²	U	H6, H1	191 m ²	0 m ²
Klyfjasel 11	242 m ²	T	H6, H1	242 m ²	0 m ²
Klyfjasel 12	358.3 m ²	U	H6, H1, H12	275 m ²	83 m ²
Klyfjasel 13	283 m ²	T	H6, H1	283 m ²	0 m ²
Klyfjasel 14	258 m ²	T	H6, H1, H12	258 m ²	0 m ²
Klyfjasel 15	240 m ²	T	H6, H1	240 m ²	0 m ²
Klyfjasel 16	295 m ²	T	H6, H1	295 m ²	0 m ²
Klyfjasel 17	220 m ²	T	H6, H1	220 m ²	0 m ²
Klyfjasel 18	354 m ²	U	H6, H1	354 m ²	0 m ²
Klyfjasel 19	263 m ²	T	H6, H1	263 m ²	0 m ²
Klyfjasel 2	403 m ²	T	H6, H1	403 m ²	0 m ²
Klyfjasel 20	244 m ²	U	H6, H1	244 m ²	0 m ²
Klyfjasel 21	301 m ²	T	H6, H1	301 m ²	0 m ²
Klyfjasel 22	308 m ²	T	H6, H1	308 m ²	0 m ²
Klyfjasel 23	301 m ²	T	H6, H1	301 m ²	0 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Klyfjasel 24	249 m ²	T	H6, H1	249 m ²	0 m ²
Klyfjasel 25	231 m ²	T	H6, H1	231 m ²	0 m ²
Klyfjasel 26	297 m ²	U	H6, H1	297 m ²	0 m ²
Klyfjasel 28	216 m ²	U	H6, H1	216 m ²	0 m ²
Klyfjasel 3	280 m ²	T	H6, H1	280 m ²	0 m ²
Klyfjasel 30	360 m ²	T	H6, H1	360 m ²	0 m ²
Klyfjasel 4	197 m ²	T	H6, H1	197 m ²	0 m ²
Klyfjasel 5	294 m ²	T	H6, H1	294 m ²	0 m ²
Klyfjasel 6	218 m ²	T	H6, H1	218 m ²	0 m ²
Klyfjasel 7	216 m ²	T	H6, H1	216 m ²	0 m ²
Klyfjasel 8	354 m ²	T	H6, H1	354 m ²	0 m ²
Klyfjasel 9	236 m ²	T	H6, H1	236 m ²	0 m ²

AB

Annað

Jakasel 7A HÚSAGERÐIR

- Spennustöð á einni hæð.

AF

Jakasel 25-31

Heildarstærð grunnflatar aðalhúss að hámarki

90 m²

- Mesta veggghæð langveggja íbúðarhúss er 2,7 m frá gólfplötu að þakklæðningu.

- Mesta veggghæð langveggja bílageymslu er 2,5 m frá gólfplötu að þakklæðningu.

HÚSAGERÐIR

- Einbýlishús á einni hæð með nýtanlegri rishæð og bílageymslu.

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

- Mænisþak með þakhalla á bilinu 40°–45°.
- Bílageymslupak skal vera með sama þakhalla og einbýlishús.

AS

Kaldasel - raðhús

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

- Mesta hæð langveggja er 3,7 m mælt frá gólfplötu að þakklæðningu við útbrún veggja.

- Tengibyggingar/bílageymslur skulu ekki ná upp fyrir steiptan langvegg aðalhúss.

HÚSAGERÐIR

- Raðhús á einni hæð með nýtanlegri rishæð.

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

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

S

Jakasel - einbýlis- og raðhús

Heildarstærð grunnflatar aðalhúss og raðhúsa án tengi-
byggingar

120 m²

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

Bílageymsla

- Milli raðhúsa eru tengibyggingar með bílageymslum.

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

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

HÚSAGERÐIR

- Einbýlishús og raðhús á einni hæð með nýtanlegri rishæð.

Jakasel 1, 1A

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

Jakasel 10

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

Jakasel 33

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

Jakasel 5, 5A

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

Jakasel 8

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



Klyfja-, Kalda- og Jórusel - einbýlishús

Hámarkstærð grunnflatar einbýlishúsa	110 m ²
Hámarksstærð bílageymslu	28 m ²
Hámarksstærð léttrar útbyggingar frá aðalhúsi sem nær lítils háttar út fyrir byggingarreit	10 m ²

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

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

- Mænisþak með þakhalla á bilinu 40–45°.
- Bílskúrsþak skal vera með sama þakhalla og einbýlishús.

HÚSAGERÐIR

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

Klyfjasel 14

- Samkvæmt deiliskipulagsbreytingu frá 2007 var felldur niður réttur fyrir lóð nr. 12 til að byggja bílskúr við lóð nr. 14 við Kyfjasel.

- Um var að ræða ca. 1m ræmu meðfram stíg við Klyfjasel 14 sem tilheyrir núna Klyfjaseli 12. Í staðinn fékk Klyfjasel 12. 28m² frá lóðinni Klyfjaseli 14.



Klyfja-, Kalda- og Jórusel - einbýlishús

Heildarstærð grunnflatar einbýlishúsa brúttó er allt að	110 m ²
Hámarksstærð bílageymslu	28 m ²
Hámarksstærð hesthúss	24 m ²
Hámarksstærð leyfilegrar léttar útbyggingar frá aðalhlúsi sem nær lítils háttar út fyrir byggingarreit	10 m ²

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

Annað

- Hesthúsin skulu vera úr léttu byggingarefni. Þeir sem nota þessa heimild verða að skila inn teikningum til byggingarnefndar og skal taðþró fylgja hverju húsi.
- Öllum kröfum heilbrigðiseftirlitsins um þrífnað og umgengni sem sett verða í þessu sambandi skal fullnægt. Endurtekið brot veldur leyfissviptingu.

GÖTUR, STÍGAR OG GANGSTÉTTIR

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

HÚSAGERÐIR

- Einbýlishús á einni hæð með nýtanlegri rishæð ásamt bílageymslu.

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

- Mænispak með þakhalla á bilinu 40–45°.
- Bílskúrspak og hesthúspak skal vera með sama þakhalla og einbýlishús.

Kaldasel 13

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

Klyfjasel 12

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

Klyfjasel 18

- Heimilt er að nýta neðri hæð hesthússins sem bílageymslu.

Klyfjasel 26

- Heimild er fyrir tveimur íbúðum í húsinu.

Heimildalisti fyrir skilmálaeiningu 6.2.10

H1	Klyfjasel-Þyrping 1, Skipulagsuppráttur	18. jan 1980
H2	Kaldasel- Þyrping 2, Skipulagsuppráttur	18. jan 1980
H3	Jórusel- þyrping 3, Skipulagsuppráttur	18. jan 1980
H4	Jakasel-þyrping (4, er samt ekki merkt sem það), Skipulagsuppráttur	22. feb 1983
H5	Jakasel, Skipulagsuppráttur	17. jan 1984
H6	Seljahverfi, Heildarskipulag Seljahverfis	september 1986
H7	Jakasel 1, Stækkun lóðar	3. okt 1987
H8	Kaldasel 1, Stækkun lóðar	3. okt 1987
H9	Jakasel 2, Stækkun lóðar	26. júl 1988

H10	Kaldasel 13, Viðbygging, bílgeymsla	24. mar 1992
H11	Kaldasel 11-19, Stækkun lóða	21. des 2005
H12	Klyfjasel 12-14, Breytt afmörkun lóðar	27. ágú 2007



7. Viðbótarbyggingarheimildir

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

Einbýlishús

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

Stakstæð smáhús

- Heimilt er að byggja eitt stakstætt hús, allt að 40 m² á einni hæð, á þeim einbýlishúsalóðum sem tiltekna eru hér að neðan. Mesta hæð þaks stakstæðs húss má vera 3,5 m mælt frá yfirborði jarðvegs. Þakgerð stakstæðs húss skal taka mið af þaki aðalbyggingar. Húsin skulu falla útlitslega að en hafa víkjandi stöðu gagnvart aðalbyggingu.
- Aðalbygging og stakstætt hús á lóðinni skulu vera í sömu eigu.
- Ekki er heimilt að nýta bæði heimild til viðbyggingar við núverandi hús og byggingar stakstæðs húss á lóðinni.
- Stakstæð hús eru heimiluð á eftirtöldum lóðum:

- Jakasel 2, 4, 8, 10, 13, 16, 18, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36.
- Jórusel 4, 7, 12, 14, 20, 21, 22, 24, 26.
- Kaldasel 2, 4, 11, 13, 15, 19.

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

Sjá leiðbeiningar

- Einbýlishús
- Parhús og raðhús

Viðbótarbyggingaheimildir

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

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
T Jakasel 1, 1A, 1A, 1A	834	403	0.48	40	6	0.54	449
T Jakasel 11	693	231	0.33	40	6	0.4	277
T Jakasel 12	747	222	0.3	40	6	0.36	268
T Jakasel 13	733	300	0.41	40	6	0.47	346
T Jakasel 14	789	230	0.29	40	6	0.35	276
T Jakasel 15-23	2673	1085	0.41	100	15	0.45	1200
T Jakasel 16	747	258	0.35	40	6	0.41	304
T Jakasel 18	747	298	0.4	40	6	0.46	344
T Jakasel 2	885	230	0.26	40	6	0.31	276
T Jakasel 20	793	327	0.41	40	6	0.47	373
T Jakasel 22	765	327	0.43	40	6	0.49	373
T Jakasel 24	765	250	0.33	40	6	0.39	296

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
^T Jakasel 25	678	256	0.38	40	6	0.45	302
^T Jakasel 26	752	198	0.26	40	6	0.32	244
^T Jakasel 27	645	289	0.45	40	6	0.52	335
^T Jakasel 28	806	199	0.25	40	6	0.3	245
^T Jakasel 29	645	191	0.3	40	6	0.37	237
^T Jakasel 3	771	225	0.29	40	6	0.35	271
^T Jakasel 30	766	283	0.37	40	6	0.43	329
^T Jakasel 31	645	187	0.29	40	6	0.36	233
^T Jakasel 32	784	331	0.42	40	6	0.48	377
^T Jakasel 33	733	215	0.29	40	6	0.36	261
^T Jakasel 34	783	294	0.38	40	6	0.43	340
^T Jakasel 36	733	228	0.31	40	6	0.37	274
^T Jakasel 38	693	228	0.33	40	6	0.4	274
^T Jakasel 4	794	207	0.26	40	6	0.32	253
^T Jakasel 40	742	221	0.3	40	6	0.36	267
^T Jakasel 42	745	218	0.29	40	6	0.35	264
^T Jakasel 44	761	220	0.29	40	6	0.35	266
^T Jakasel 5, 5A, 5A, 5A	771	448	0.58	40	6	0.64	494
^T Jakasel 6	837	212	0.25	40	6	0.31	258
^T Jakasel 7	749	252	0.34	40	6	0.4	298
^T Jakasel 8-10	905	212	0.23	40	6	0.29	258
^T Jakasel 9	683	219	0.32	40	6	0.39	265

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
^T Jórusel 1	653	316	0.48	40	6	0.55	362
^T Jórusel 10	687	255	0.37	40	6	0.44	301
^T Jórusel 11	608	240	0.39	40	6	0.47	286
^T Jórusel 12	1506	299	0.2	40	6	0.23	345
^T Jórusel 13	574	288	0.5	40	6	0.58	334
^T Jórusel 14	1156	345	0.3	40	6	0.34	391
^T Jórusel 15	640	339	0.53	40	6	0.6	385
^T Jórusel 16	600	238	0.4	40	6	0.47	284
^T Jórusel 17	673	275	0.41	40	6	0.48	321
^T Jórusel 18	567	326	0.57	40	6	0.66	372
^T Jórusel 2	683	294	0.43	40	6	0.5	340
^T Jórusel 20	863	257	0.3	40	6	0.35	303
^T Jórusel 21	699	270	0.39	40	6	0.45	316
^T Jórusel 22	929	211	0.23	40	6	0.28	257
^T Jórusel 23	802	235	0.29	40	6	0.35	281
^T Jórusel 24	587	297	0.51	40	6	0.58	343
^T Jórusel 26	934	323	0.35	40	6	0.4	369
^T Jórusel 3	678	225	0.33	40	6	0.4	271
^T Jórusel 4	833	338	0.41	40	6	0.46	384
^T Jórusel 5	735	338	0.46	40	6	0.52	384
^T Jórusel 6	638	458	0.72	40	6	0.79	504
^T Jórusel 7	631	332	0.53	40	6	0.6	378

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN	Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
^T Jórúsel 8	680	286	0.42	40	6	0.49	332	^T Klyfjasel 15	772	240	0.31	40	6	0.37	286
^T Jórúsel 9	624	329	0.53	40	6	0.6	375	^T Klyfjasel 16	622	295	0.47	40	6	0.55	341
^T Kaldasel 1	737	241	0.33	40	6	0.39	287	^T Klyfjasel 17	699	220	0.31	40	6	0.38	266
^T Kaldasel 11	1387	374	0.27	40	6	0.3	420	^T Klyfjasel 18	1168	354	0.3	40	6	0.34	400
^T Kaldasel 13	1157	271	0.23	40	6	0.27	317	^T Klyfjasel 19	660	263	0.4	40	6	0.47	309
^T Kaldasel 15	1150	305	0.27	40	6	0.31	351	^T Klyfjasel 2	733	403	0.55	40	6	0.61	449
^T Kaldasel 17	1132	330	0.29	40	6	0.33	376	^T Klyfjasel 20	1203	244	0.2	40	6	0.24	290
^T Kaldasel 18-26	2544	1585	0.62	100	15	0.67	1700	^T Klyfjasel 21	757	301	0.4	40	6	0.46	347
^T Kaldasel 19	1315	325	0.25	40	6	0.28	371	^T Klyfjasel 22	692	308	0.45	40	6	0.51	354
^T Kaldasel 2	814	233	0.29	40	6	0.34	279	^T Klyfjasel 23	748	301	0.4	40	6	0.46	347
^T Kaldasel 21	653	293	0.45	40	6	0.52	339	^T Klyfjasel 24	640	249	0.39	40	6	0.46	295
^T Kaldasel 3	713	319	0.45	40	6	0.51	365	^T Klyfjasel 25	770	231	0.3	40	6	0.36	277
^T Kaldasel 4	648	227	0.35	40	6	0.42	273	^T Klyfjasel 26	907	297	0.33	40	6	0.38	343
^T Kaldasel 5	685	331	0.48	40	6	0.55	377	^T Klyfjasel 28	1057	216	0.2	40	6	0.25	262
^T Kaldasel 6-14	2069	1522	0.74	100	15	0.79	1637	^T Klyfjasel 3	715	280	0.39	40	6	0.46	326
^T Kaldasel 9	815	328	0.4	40	6	0.46	374	^T Klyfjasel 30	808	360	0.45	40	6	0.5	406
^T Klyfjasel 1	691	289	0.42	40	6	0.48	335	^T Klyfjasel 4	822	197	0.24	40	6	0.3	243
^T Klyfjasel 10	1181	191	0.16	40	6	0.2	237	^T Klyfjasel 5	705	294	0.42	40	6	0.48	340
^T Klyfjasel 11	699	242	0.35	40	6	0.41	288	^T Klyfjasel 6	828	218	0.26	40	6	0.32	264
^T Klyfjasel 12	1033	358	0.35	40	6	0.39	404	^T Klyfjasel 7	735	216	0.29	40	6	0.36	262
^T Klyfjasel 13	736	283	0.38	40	6	0.45	329	^T Klyfjasel 8	883	354	0.4	40	6	0.45	400
^T Klyfjasel 14	694	258	0.37	40	6	0.44	304	^T Klyfjasel 9	733	236	0.32	40	6	0.38	282

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. en ekki er heimilt að útbúa þau til íbúðar. 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 aðalreitir. Allar byggingar á lóð skulu vera innan byggingarreita.

Takmarkaður byggingarreitur

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

Aðalbyggingarreitur

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

Gjöld fyrir byggingarheimildir

- Greiða þarf gatnagerðargjöld fyrir viðbótarfermetra sem samþykkt er að byggja á grundvelli þessa hverfisSKIPULAGS skv. lögum nr. 153/2007 um gatnagerðargjöld og samþykktar um gatnagerðargjöld í Reykjavík 725/2007. Á lóðum þar sem heimilað verður viðbótarbyggingarmagn sem er að flatarmáli meira en 800 fermetrar eða 15 eða fleiri nýjar íbúðir þarf í samræmi við húsnæðisáætlun Reykjavíkurborgar og samningsmarkmið að greiða fyrir viðbótarbyggingarmagn. Þá er gert ráð fyrir að Félagsbústaðir hf. eigi kauprétt á 5% íbúða á lóð og að 20% íbúða í hverfum verði leiguíbúðir, námsmannaíbúðir, búseturéttaríbúðir, leiguíbúðir Félagsbústaða hf. og/eða íbúðir fyrir aldraða. Ganga skal frá slíku samkomulagi áður en byggingarleyfi er gefið út.

11. Svalir og svalalokanir

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

Sjá leiðbeiningar

- Svalir og útlitsbreytingar
- Þakbreytingar

12. Þakgerð og frágangur þaks

- Þar sem þakgerð hefur verið skilgreind í eldra deiliskipulagi yfirfærir hún í hverfisSKIPULAG og kemur fram í þessum skilmálalið og skilmálalið um yfirfærðar byggingarheimildir.
- Þar sem heimild er til viðbygginga, ofanábygginga og/eða nýbygginga koma upplýsingar um þakgerð fram í skilmálalið um viðbótarbyggingarheimildir.
- Þakefni og tæknilegur frágangur þaks er frjáls. Heimilt er að tæknibúnaður fari 1,5 metra upp fyrir gefnar hámarkshæðir á þakfleti, sbr. skilmálalið um tæknibúnað.
- Kvistir eru heimilir þar sem þakhalli leyfir enda falli þeir vel að viðkomandi húsi hvað varðar byggingarstíl, stærð, form og efni.
- Samanlögð breidd kvista skal ekki vera meiri en 1/2 af miðlínu þaks.

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

Sjá leiðbeiningar

- Þakbreytingar

13. Útlitsbreytingar og viðhald

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

Sjá leiðbeiningar

- Svalir og útlitsbreytingar

14. Kjallari

- Kjallarar eru heimilir þar sem aðstæður leyfa. Heimilt er að taka í notkun ósamþykkt rými í kjöllum húsa sem til hafa orðið s.s. vegna náttúrulegs landhalla, enda mun umfang húss ekki aukast. Heimilt er að grafa frá einni úthlið kjallara en þó ekki dýpra en sem nemur helmingi salarhæðar kjallara. Sækja þarf um byggingarleyfi. Verði fallist á byggingarleyfisumsókn mun hámarksbyggingarmagn lóðar aukast til samræmis við stærð kjallara, sbr. 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Dreifistöð

- Kjallari er ekki heimilaður undir dreifistöð Veitna ohf. við Jakasel 7A.

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, gervi-hnattadiski 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.

18. Lóðamörk

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

Frágangur á lóðamörkum

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

19. Útfærsla lóða

- Almennt gildir um útfærslu lóða að gætt sé í hvívetna að því að skerða ekki nýtingu á næstu lóðum. Hér er þó ekki átt við lítils háttar skuggavarp eða útsýnisskerðingu. Vanda skal til alls frágangs á lóðum, s.s. með gróðursetningu og hellulögn. Vandaður frágangur skal vera á bílastæðum og leitast við að brjóta upp ásýnd þeirra með gróðri.
- Hæðir á lóðamörkum koma fram á hæðarblaði, annars vegar G-tölur við götu sem eru bindandi og hins vegar L-tölur sem eru leiðbeinandi.

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

Gróður á lóðum

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

Sjá leiðbeiningar

- Útfærsla lóða

20. Almenningsrými

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

Gróður á opnum svæðum

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

Dvalar- og leiksvæði

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

Sjá leiðbeiningar

- Almenningsrými

21. Borgarbúskapur

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

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

Sjá leiðbeiningar

➤ Borgarbúskapur

22. Ljósvist

- Lýsing skal fyrst og fremst beinast að aðkomu, þ.e. bílastæðum, göngu/hjólaleiðum og að inngöngum húsa. Lýsing við verandir og á lóð skal vera dempuð.
- Ljósabúnaður og hönnun lýsingar skal vera með þeim hætti að ekki sé hætt á að vegfarendur blindist af lýsingunni eða hún valdi glýju eða óþarfa ljósmengun.
- Við hönnun og framkvæmd lýsingar innan lóða, á byggingum, opnum svæðum eða á borgarlandi skal fylgja leiðbeiningum hverfissskipulags 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, hverfissskipulagi, lóðarleigusamningum, úthlutunarskilmálum og í öðrum þinglýstum skjölum. Þegar sótt er um byggingarleyfi þarf lóðarhafi/-hafar að leggja fram mæliblað og hæðarblað sem er í samræmi við gildandi hverfissskipulag.
- Dæmi um kvaðir eru:
- *Lagnaleiðir veitufyrirtækja*
- *Almennur umferðarréttur um lóð*
- *Hönnun og frágangur bygginga og lóða*
- *Tímabundnar ráðstafanir á lóð eða starfsemi*
- Allar heimildir sem yfirfærðar eru í hverfissskipulag úr eldra deiliskipulagi, þ.m.t. kvaðir, koma fram í skilmálalið um yfirfærðar byggingarheimildir. Auk þess geta tilteknað kvaðir verið endurteknar í öðrum skilmálaliðum hverfissskipulags eftir því sem við á.

26. Meðhöndlun úrgangs

Almenn ákvæði

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

Sérbýli, rað- og parhús

- Heimilt er að byggja skýli, gerði eða geymslu innan lóðar fyrir úrgang, sbr. skilmála um aðrar byggingar á lóð. Fylgja skal hönnunarviðmiðum um úrgangslausnir við íbúðarhúsnæði sem umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar hefur gefið út.

- Lóðarhafi ber ábyrgð á að rými fyrir ílát henti áætluðu úrgangsmagni sem til fellur í húsnæðinu og að aðgengi sé gott til losunar íláta. Úrgangsflokkum sem safnað er við heimili mun koma til með að fjölga og æskilegt er að gera ráð fyrir því. Ílát undir úrgang skulu vera á jarðhæð á einum stað og standa sem næst aðkomu að lóð þegar losun fer fram eða ekki lengra en 15 m frá lóðarmörkum.
- Heimilt er að setja upp safnkassa á lóð sem tekur við lífrænum úrgangi og skilar næringarríkri gróðurmold til baka í lóðina. Safnkassi skal ekki standa nærri íbúðarhúsi á lóðinni eða íbúðarhúsi á nágrannalóð.

27. Rafhleðslustæði

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

28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

- Kvaðir um legu lagna koma fram á útgefnum hæða- og mæliblöðum. Þegar sótt er um byggingarleyfi þarf lóðarhafi að leggja fram mæliblað sem er í samræmi við gildandi hverfisskipulag.
- Lóðarhafi ber kostnað af öllum breytingum á lögnum veitufyrirtækja eða færslu þeirra vegna uppbyggingar á lóðinni. Allar breytingar og/eða færslur þarf að gera í samráði við viðkomandi veitufyrirtæki.
- Dreifistöð Veitna ohf. er við Jakasel 7A.

29. Blágrænar ofanvatnslausnir

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

Sjá leiðbeiningar

- Blágrænar ofanvatnsslausnir

30. Verndarákvæði

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

31. Fornleifar

- Engar fornleifar eru skráðar innan skilmálaeiningarinnar.

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

– Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

32. Náttúrusérkenni

– Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.

33. Almenningsamgöngur

– Á ekki við.

34. Samgöngustefna

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

35. Götur, stígar og gangstéttir

– Gangstéttir, hjólastígar og vegir eru sýndir á hverfissskipulagsuppdraetti.

– Nýir göngustígar og hjólastígar eru sýndir með leiðbeinandi legu á hverfissskipulagsuppdraetti.

– 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
Jakasel 1, 1A	0	3	3	Jakasel 36	0	1	1
Jakasel 11	0	1	1	Jakasel 38	0	2	2
Jakasel 12	0	3	3	Jakasel 4	0	1	1
Jakasel 13	0	1	1	Jakasel 40	0	1	1
Jakasel 14	0	2	2	Jakasel 42	0	1	1
Jakasel 15-23	0	5	5	Jakasel 44	0	1	1
Jakasel 16	0	1	1	Jakasel 5, 5A	0	2	2
Jakasel 18	0	1	1	Jakasel 6	0	1	1
Jakasel 2	0	2	2	Jakasel 7	0	2	2
Jakasel 20	0	2	2	Jakasel 8-10	0	3	3
Jakasel 22	0	2	2	Jakasel 9	0	2	2
Jakasel 24	0	1	1	Jórusel 1	0	2	2
Jakasel 25	0	3	3	Jórusel 10	0	2	2
Jakasel 26	0	1	1	Jórusel 11	0	2	2
Jakasel 27	0	2	2	Jórusel 12	0	2	2
Jakasel 28	0	2	2	Jórusel 13	0	2	2
Jakasel 29	0	1	1	Jórusel 14	0	3	3
Jakasel 3	0	1	1	Jórusel 15	0	2	2
Jakasel 30	0	3	3	Jórusel 16	0	2	2
Jakasel 31	0	1	1	Jórusel 17	0	2	2
Jakasel 32	0	2	2	Jórusel 18	0	2	2
Jakasel 33	0	1	1	Jórusel 2	0	2	2
Jakasel 34	0	2	2	Jórusel 20	0	2	2

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls	Heimilisfang	Inni	Úti	Alls	Heimilisfang	Inni	Úti	Alls	Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Jórusel 21	0	2	2	Kaldasel 6-14	0	10	10	Klyfjasel 30	0	2	2	Klyfjasel 7	0	2	2
Jórusel 22	0	4	4	Kaldasel 7	0	2	2	Klyfjasel 4	0	2	2	Klyfjasel 8	0	2	2
Jórusel 23	0	2	2	Kaldasel 9	0	2	2	Klyfjasel 5	0	2	2	Klyfjasel 9	0	2	2
Jórusel 24	0	2	2	Klyfjasel 1	0	2	2	Klyfjasel 6	0	2	2				
Jórusel 26	0	2	2	Klyfjasel 10	0	2	2								
Jórusel 3	0	2	2	Klyfjasel 11	0	2	2								
Jórusel 4	0	2	2	Klyfjasel 12	0	3	3								
Jórusel 5	0	2	2	Klyfjasel 13	0	2	2								
Jórusel 6	0	2	2	Klyfjasel 14	0	2	2								
Jórusel 7	0	2	2	Klyfjasel 15	0	2	2								
Jórusel 8	0	2	2	Klyfjasel 16	0	2	2								
Jórusel 9	0	2	2	Klyfjasel 17	0	3	3								
Kaldasel 1	0	2	2	Klyfjasel 18	0	2	2								
Kaldasel 11	0	2	2	Klyfjasel 19	0	2	2								
Kaldasel 13	0	2	2	Klyfjasel 2	0	3	3								
Kaldasel 15	0	2	2	Klyfjasel 20	0	2	2								
Kaldasel 17	0	2	2	Klyfjasel 21	0	2	2								
Kaldasel 18-26	0	5	5	Klyfjasel 22	0	2	2								
Kaldasel 19	0	2	2	Klyfjasel 23	0	4	4								
Kaldasel 2	0	2	2	Klyfjasel 24	0	2	2								
Kaldasel 21	0	2	2	Klyfjasel 25	0	1	1								
Kaldasel 3	0	2	2	Klyfjasel 26	0	4	4								
Kaldasel 4	0	2	2	Klyfjasel 28	0	2	2								
Kaldasel 5	0	2	2	Klyfjasel 3	0	2	2								

– Bílastæði fyrir hreyfihamlaða, sjá ákvæði gildandi byggingarreglugerðar.

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

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

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

Kaldasel 18–26

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

37. Sameiginleg bílageymsla

– Ekki heimilað.

38. Hjólastæði

– Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á lóð.

– Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á borgarlandi.

39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir

– Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

40. Vindafar

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

Deiliskipulag fellt úr gildi

Upplýsingar um deiliskipulag sem fellt er úr gildi með hverfisskipulagi

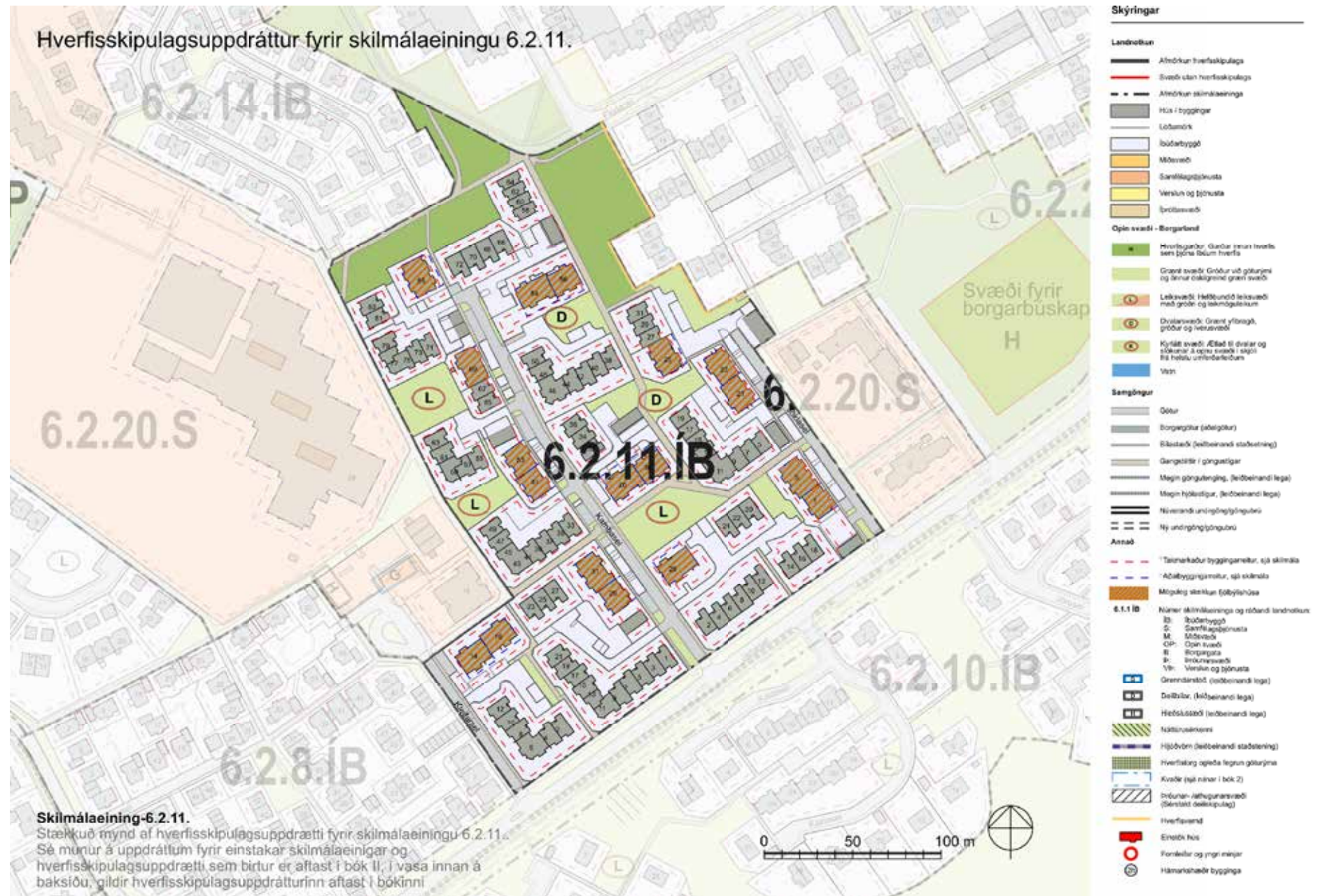
- Hverfisskipulag er heildstæð endurskoðun á gildandi deiliskipulagsáætlunum og mun leysa af hólmi eldri deiliskipulagsáætlanir. Þegar hverfisskipulagið tekur gildi með samþykkt borgarráðs/borgarstjórnar og birtingu í B-deild Stjórnartíðinda munu upphaflegar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum á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

SKILMÁLAEINING

6.2.11

Breiðholt
Seljahverfi

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



Skilmálaeining 6.2.11

Loftmynd sem sýnir
afmörkun
skilmálaeiningarinnar í
hverfinu.



Um skilmálaeiningu

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

Helstu áherslur

- Byggingarskilmálar og skilmálar um bílastæði úr eldra deiliskipulagi sem fellt er úr gildi eru yfirfærðir í nýja skilmála hverfisSKIPULAGS.
- Byggingarreitur 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 skipulags-skilmálum hverfisSKIPULAGS.

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 umfangslíttar 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 nábyli í þéttbýli. Starfsemin má ekki krefjast öryggisgæslu lögreglu.

Sjá leiðbeiningar

➤ **Starfsemi í íbúðabyggð**

2. Húsagerðir

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

3. Verslun og þjónusta

- Í skilmálaeiningunni er ekki skilgreint verslunar- eða þjónustuhúsnæði.

4. Fjölgun íbúða

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

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

Sjá leiðbeiningar

- Einbýlishús
- Fjölbýlishús án lyftu
- Parhús og raðhús

5. Lýðheilsa

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

6. Yfirfærðar byggingarheimildir

Almenn ákvæði

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

samþykktir aðaluppdrættir. Aftast í bók II er að finna skrá yfir deiliskipulag þaðan sem yfirfærðar byggingarheimildir flytjast.

Yfirlýsing byggingsheimilda

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

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Jöklael 1	927 m ²	W	H2, H1	927 m ²	0 m ²
Jöklael 1-3	0 m ²	AL	H2	0 m ²	0 m ²
Jöklael 1-3	98 m ²	W	H2, H1	98 m ²	0 m ²
Jöklael 11	471 m ²	V	H2, H1	471 m ²	0 m ²
Jöklael 11	0 m ²	AL	H2	0 m ²	0 m ²
Jöklael 13	221 m ²	V	H2, H1	221 m ²	0 m ²
Jöklael 15	177 m ²	V	H2, H1	177 m ²	0 m ²
Jöklael 17	177 m ²	V	H2, H1	177 m ²	0 m ²
Jöklael 19	179 m ²	V	H2, H1	179 m ²	0 m ²
Jöklael 21	772 m ²	W	H2, H1	772 m ²	0 m ²
Jöklael 21-23	0 m ²	AL	H2	0 m ²	0 m ²
Jöklael 21-23	0 m ²	AL	H2	0 m ²	0 m ²
Jöklael 21-23	105 m ²	W	H2, H1	105 m ²	0 m ²
Jöklael 21-23	156 m ²	W	H2, H1, H4, H3	156 m ²	0 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Jöklael 23	809 m ²	W	H2, H1	809 m ²	0 m ²
Jöklael 23-31	0 m ²	AL	H2	0 m ²	0 m ²
Jöklael 25	0 m ²	AL	H2	0 m ²	0 m ²
Jöklael 25	736 m ²	W	H2, H1	736 m ²	0 m ²
Jöklael 27	175 m ²	V	H2, H1	175 m ²	0 m ²
Jöklael 29	175 m ²	V	H2, H1	175 m ²	0 m ²
Jöklael 3	758 m ²	W	H2, H1	758 m ²	0 m ²
Jöklael 31	176 m ²	V	H2, H1	176 m ²	0 m ²
Jöklael 5	217 m ²	V	H2, H1	217 m ²	0 m ²
Jöklael 7	215 m ²	V	H2, H1	215 m ²	0 m ²
Jöklael 9	216 m ²	V	H2, H1	216 m ²	0 m ²
Kambasel 1	189 m ²	V	H2, H1	189 m ²	0 m ²
Kambasel 10	179 m ²	V	H2, H1	179 m ²	0 m ²
Kambasel 11	218 m ²	V	H2, H1	218 m ²	0 m ²
Kambasel 11-13	0 m ²	AL	H2	0 m ²	0 m ²
Kambasel 12	179 m ²	V	H2, H1	179 m ²	0 m ²
Kambasel 13	139 m ²	V	H2, H1	139 m ²	0 m ²
Kambasel 14	180 m ²	V	H2, H1	180 m ²	0 m ²
Kambasel 15	189 m ²	V	H2, H1	189 m ²	0 m ²
Kambasel 16	189 m ²	V	H2, H1	189 m ²	0 m ²
Kambasel 17	189 m ²	V	H2, H1	189 m ²	0 m ²
Kambasel 18	180 m ²	V	H2, H1	180 m ²	0 m ²
Kambasel 19	189 m ²	V	H2, H1	189 m ²	0 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Kambasel 2	179 m ²	V	H2, H1	179 m ²	0 m ²
Kambasel 20	180 m ²	V	H2, H1	180 m ²	0 m ²
Kambasel 21	189 m ²	V	H2, H1	189 m ²	0 m ²
Kambasel 22	180 m ²	V	H2, H1	180 m ²	0 m ²
Kambasel 23	180 m ²	V	H2, H1	180 m ²	0 m ²
Kambasel 24	180 m ²	V	H2, H1	180 m ²	0 m ²
Kambasel 25	180 m ²	V	H2, H1	180 m ²	0 m ²
Kambasel 26	0 m ²	AL	H2	0 m ²	0 m ²
Kambasel 26	768 m ²	W	H2, H1	768 m ²	0 m ²
Kambasel 27	180 m ²	V	H2, H1	180 m ²	0 m ²
Kambasel 28	789 m ²	W	H2, H1	789 m ²	0 m ²
Kambasel 28-30	117 m ²	W	H2, H1	117 m ²	0 m ²
Kambasel 29	767 m ²	W	H2, H1	767 m ²	0 m ²
Kambasel 29-31	105 m ²	W	H2, H1	105 m ²	0 m ²
Kambasel 3	189 m ²	V	H2, H1	189 m ²	0 m ²
Kambasel 30	658 m ²	W	H2, H1	658 m ²	0 m ²
Kambasel 31	628 m ²	W	H2, H1	628 m ²	0 m ²
Kambasel 32	187 m ²	V	H2, H1	187 m ²	0 m ²
Kambasel 33	232 m ²	V	H2, H1	232 m ²	0 m ²
Kambasel 34	187 m ²	V	H2, H1	187 m ²	0 m ²
Kambasel 35	228 m ²	V	H2, H1	228 m ²	0 m ²
Kambasel 36	236 m ²	V	H2, H1	236 m ²	0 m ²
Kambasel 37	228 m ²	V	H2, H1	228 m ²	0 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Kambasel 38	227 m ²	V	H2, H1	227 m ²	0 m ²
Kambasel 39	228 m ²	V	H2, H1	228 m ²	0 m ²
Kambasel 4	179 m ²	V	H2, H1	179 m ²	0 m ²
Kambasel 40	226 m ²	V	H2, H1	226 m ²	0 m ²
Kambasel 41-45	0 m ²	AL	H2	0 m ²	0 m ²
Kambasel 41-45	499 m ²	V	H2, H1	499 m ²	0 m ²
Kambasel 42	223 m ²	V	H2, H1	223 m ²	0 m ²
Kambasel 44	226 m ²	V	H2, H1	226 m ²	0 m ²
Kambasel 46	363 m ²	V	H2, H1	363 m ²	0 m ²
Kambasel 47	228 m ²	V	H2, H1	228 m ²	0 m ²
Kambasel 48	226 m ²	V	H2, H1	226 m ²	0 m ²
Kambasel 49	232 m ²	V	H2, H1	232 m ²	0 m ²
Kambasel 5	189 m ²	V	H2, H1	189 m ²	0 m ²
Kambasel 50	227 m ²	V	H2, H1	227 m ²	0 m ²
Kambasel 51	634 m ²	W	H2, H1	634 m ²	0 m ²
Kambasel 51-53	105 m ²	W	H2, H1	105 m ²	0 m ²
Kambasel 53	634 m ²	W	H2, H1	634 m ²	0 m ²
Kambasel 54	762 m ²	W	H2, H1	762 m ²	0 m ²
Kambasel 54-56	0 m ²	W	H2, H1	0 m ²	0 m ²
Kambasel 55	224 m ²	V	H2, H1	224 m ²	0 m ²
Kambasel 56	624 m ²	W	H2, H1	624 m ²	0 m ²
Kambasel 57	211 m ²	V	H2, H1	211 m ²	0 m ²
Kambasel 58	191 m ²	AT	H2, H1	191 m ²	0 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Kambasel 58-64	105 m ²	AT	H2, H1	105 m ²	0 m ²
Kambasel 59	279 m ²	V	H2, H1	279 m ²	0 m ²
Kambasel 6	179 m ²	V	H2, H1	179 m ²	0 m ²
Kambasel 60	190 m ²	AT	H2, H1	190 m ²	0 m ²
Kambasel 61	216 m ²	V	H2, H1	216 m ²	0 m ²
Kambasel 62	190 m ²	AT	H2, H1	190 m ²	0 m ²
Kambasel 63	224 m ²	V	H2, H1	224 m ²	0 m ²
Kambasel 64	191 m ²	AT	H2, H1	191 m ²	0 m ²
Kambasel 65	184 m ²	V	H2, H1	184 m ²	0 m ²
Kambasel 65	0 m ²	AL	H2	0 m ²	0 m ²
Kambasel 66	242 m ²	V	H2, H1	242 m ²	0 m ²
Kambasel 67	0 m ²	AL	H2	0 m ²	0 m ²
Kambasel 67	184 m ²	V	H2, H1	184 m ²	0 m ²
Kambasel 68	250 m ²	V	H2, H1	250 m ²	0 m ²
Kambasel 69	833 m ²	W	H2, H1	833 m ²	0 m ²
Kambasel 69	0 m ²	AL	H2	0 m ²	0 m ²
Kambasel 69	49 m ²	W	H2, H1	49 m ²	0 m ²
Kambasel 7	189 m ²	V	H2, H1	189 m ²	0 m ²
Kambasel 70	220 m ²	V	H2, H1	220 m ²	0 m ²
Kambasel 71	186 m ²	V	H2, H1	186 m ²	0 m ²
Kambasel 72	254 m ²	V	H2, H1	254 m ²	0 m ²
Kambasel 73	186 m ²	V	H2, H1	186 m ²	0 m ²
Kambasel 75	285 m ²	V	H2, H1	285 m ²	0 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Kambasel 75	0 m ²	AL	H2	0 m ²	0 m ²
Kambasel 77	126 m ²	V	H2, H1	126 m ²	0 m ²
Kambasel 79	192 m ²	V	H2, H1	192 m ²	0 m ²
Kambasel 8	179 m ²	V	H2, H1	179 m ²	0 m ²
Kambasel 81	184 m ²	V	H2, H1	184 m ²	0 m ²
Kambasel 83	184 m ²	V	H2, H1	184 m ²	0 m ²
Kambasel 85	49 m ²	W	H2, H1	49 m ²	0 m ²
Kambasel 85	818 m ²	W	H2, H1	818 m ²	0 m ²
Kambasel 9	189 m ²	V	H2, H1	189 m ²	0 m ²
Kleifarsel 10	220 m ²	V	H2, H1	220 m ²	0 m ²
Kleifarsel 12	188 m ²	V	H2, H1	188 m ²	0 m ²
Kleifarsel 14	812 m ²	W	H2, H1	812 m ²	0 m ²
Kleifarsel 16	811 m ²	W	H2, H1	811 m ²	0 m ²
Kleifarsel 2	188 m ²	V	H2, H1	188 m ²	0 m ²
Kleifarsel 4	188 m ²	V	H2, H1	188 m ²	0 m ²
Kleifarsel 6	418 m ²	V	H2, H1	418 m ²	0 m ²
Kleifarsel 6	0 m ²	AL	H2	0 m ²	0 m ²
Kleifarsel 8	188 m ²	V	H2, H1	188 m ²	0 m ²

AL

Bílastæðalóðir án byggingarheimilda

– Bílastæðalóðir án byggingarheimilda.

AT

Kambasel 58-64

Bílageymsla

- Bílageymslur eru stakstæðar í lengju.

Annað

- Hver íbúð skal hafa aðgang að garðsvæði til einkanota og verða slík garðsvæði að njóta nægilegrar sólar.

HÚSAGERÐIR

- Raðhús á einni til tveimur hæðum ásamt stakstæðri bílageymslu.

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

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

V

Kamba-, Kleifar- og Jöklasel - raðhús

Bílageymsla

- Bílageymslur eru í húsunum.

Annað

- Hver íbúð skal hafa aðgang að garðsvæði til einkanota og verða slík garðsvæði að njóta nægilegrar sólar.

HÚSAGERÐIR

- Raðhús á einni til tveimur hæðum ásamt bílageymslu.

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

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

W

Kamba-, Kleifar- og Jöklasel - fjölbýlishús

- Tveggja hæða með jarðhæð/kjallara.

Bílageymsla

- Bílageymslur eru í sérstæðum sambyggðum bílageymslum.

Annað

- Íbúðir á neðstu hæð skulu hafa garðsvæði til einkaafnota.
- Íbúðir sem hafa ekki aðgang að garðsvæði til einkaafnota skulu hafa svalir. Sjá svalir og svalalokanir.

HÚSAGERÐIR

- Fjölbýlishús á tveimur hæðum ásamt bílageymslu.

SVALIR OG SVALALOKANIR

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

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

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

Jöklasel 21-23

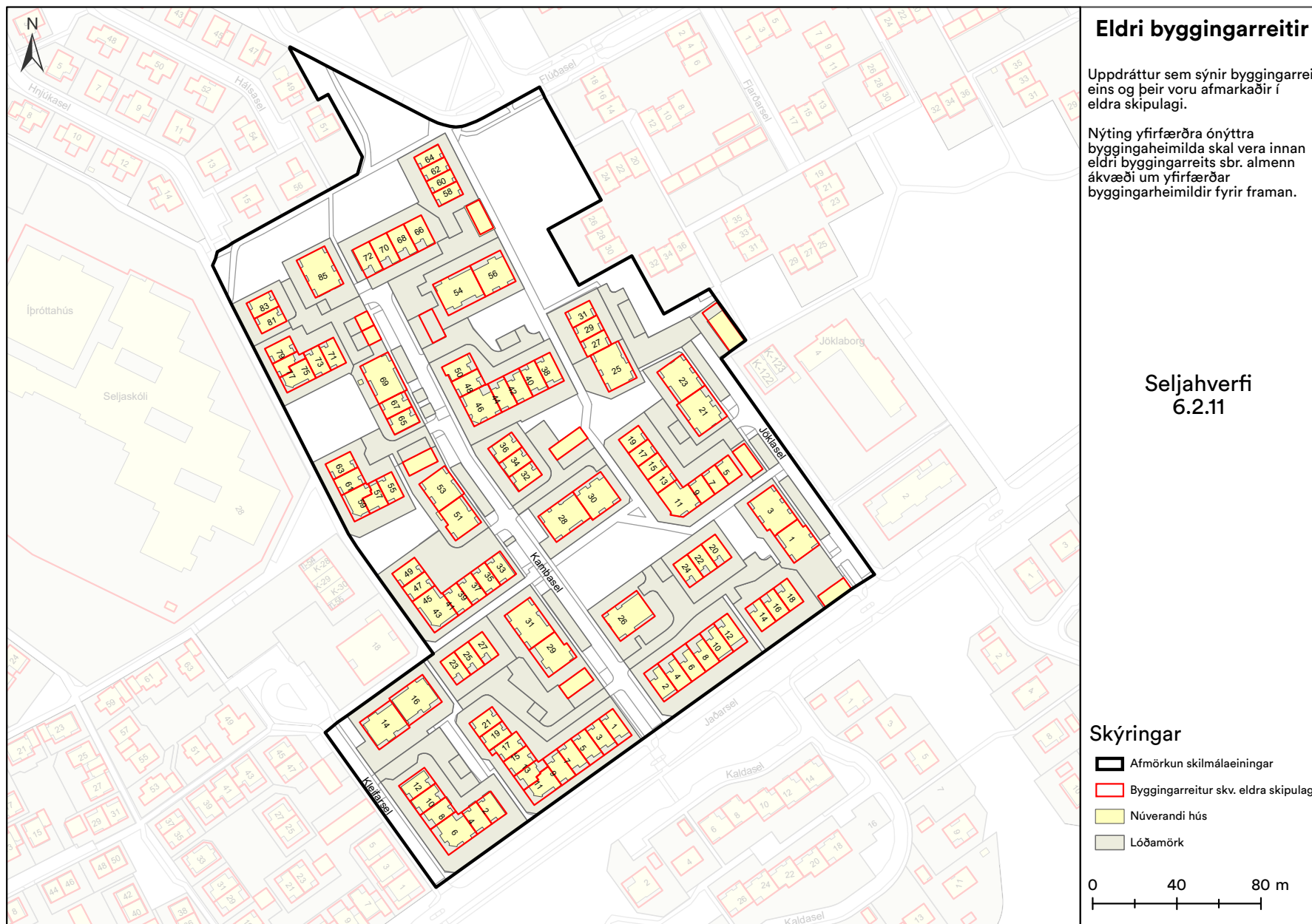
- Heimilt er að byggja fimm bílageymslur innan byggingarreits.
- Hámarkshæð langveggja er 3,2m.
- Innanmál hverrar bílageymslu er 4,3m að breidd.

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

- Mænisþak bílageymslu með 15° þakhalla.

Heimildalisti fyrir skilmálaeiningu 6.2.11

H1	Mjóamýri, Skipulagsuppdráttur	8. jan 1978
H2	Seljahverfi, Heildarskipulag Seljahverfis	september 1986
H3	Jöklasel 21-23, Ný lóð fyrir bílgeymslur	20. júl 2005
H4	Jöklasel 21-23, Stækkun lóðar og byggingarreits	9. apr 2017



7. Viðbótarbyggingarheimildir

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

➤ 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 byggingarreitur
A	Aðalbyggingarreitur
*	Óstaðfest tala

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
A Jöklaasel 3				391	59		
A Jöklaasel 1				328	50		
Jöklaasel 1-3	1239	1783	1.44	719	108	2.11	2610
A Jöklaasel 21				356	54		
A Jöklaasel 23				355	54		
Jöklaasel 21-23	847	1581	1.87	711	107	2.83	2399
A Jöklaasel 25	579	736	1.27	371	56	2.01	1163
T Jöklaasel 27-31	726	526	0.72	60	9	0.82	595
T Jöklaasel 5-19	1920	1873	0.98	160	24	1.07	2057
T Kambasel 1-21	2490	2058	0.83	220	33	0.93	2311
T Kambasel 14-18	992	549	0.55	60	9	0.62	618
T Kambasel 2-12	1751	1074	0.61	120	18	0.69	1212

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
T Kambasel 20-24	834	540	0.65	60	9	0.73	609
T Kambasel 23-27	871	540	0.62	60	9	0.7	609
A Kambasel 26	885	768	0.87	374	56	1.35	1198
A Kambasel 28				382	58		
A Kambasel 30				343	52		
Kambasel 28-30	1117	1447	1.3	725	109	2.04	2281
A Kambasel 29				321	49		
A Kambasel 31				385	58		
Kambasel 29-31	1365	1500	1.1	706	106	1.69	2312
T Kambasel 32-36	820	610	0.74	60	9	0.83	679
T Kambasel 33-49	2112	1875	0.89	180	27	0.99	2082
T Kambasel 38-50	2008	1718	0.86	140	21	0.94	1879
A Kambasel 53				321	49		
A Kambasel 51				317	48		
Kambasel 51-53	1038	1373	1.32	638	96	2.03	2107
A Kambasel 56				332	50		
A Kambasel 54				375	57		
Kambasel 54-56	1355	1386	1.02	707	106	1.62	2199
T Kambasel 55-63	1293	1154	0.89	100	15	0.98	1269
T Kambasel 58-64	1058	867	0.82	80	12	0.91	959
T Kambasel 65-67	372	368	0.99	40	6	1.11	414
T Kambasel 66-72	1205	966	0.8	80	12	0.88	1058
A Kambasel 69	562	882	1.57	378	57	2.34	1317

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
^T Kambasel 71-79	1134	975	0.86	100	15	0.96	1090
^T Kambasel 81-83	553	368	0.67	40	6	0.75	414
^A Kambasel 85	725	818	1.13	393	59	1.75	1270
^A Kleifarsel 16				351	53		
^A Kleifarsel 14				348	53		
Kleifarsel 14-16	1371	1623	1.18	699	105	1.77	2427
^T Kleifarsel 2-12	1981	1390	0.7	120	18	0.77	1528

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 hverfissskipulags 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. en ekki er heimilt að útbúa þau til íbúðar. 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 sérbylíshús. Þar sem par- og raðhús standa á sameiginlegum lóðum er heimilt að byggja eitt smáhýsi á sérafnotareit hvernar íbúðar. Á lóðum fjölbýlishúsa er að hámarki heimilt að byggja þrjú smáhýsi á sameiginlegri lóð. Ekki er heimilt að byggja smáhýsi á sérafnotareitum einstakra íbúða í fjölbýlishúsum.

- Smáhýsi reiknast ekki inn í nýtingarhlutfall lóða.

10. Byggingarreitir og gjöld

Byggingarreitir

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

Takmarkaður byggingarreitur

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

Aðalbyggingarreitur

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

Gjöld fyrir byggingarheimildir

- Greiða þarf gatnagerðargjöld fyrir viðbótarfermetra sem samþykkt er að byggja á grundvelli þessa hverfissskipulags skv. lögum nr. 153/2007

um gatnagerðargjöld og samþykktar um gatnagerðargjöld í Reykjavík 725/2007. Á lóðum þar sem heimilað verður viðbótarbyggingarmagn sem er að flatarmáli meira en 800 fermetrar eða 15 eða fleiri nýjar íbúðir þarf í samræmi við húsnæðisáætlun Reykjavíkurborgar og samningsmarkmið að greiða fyrir viðbótarbyggingarmagn. Þá er gert ráð fyrir að Félagsbústaðir hf. eigi kauprétt á 5% íbúða á lóð og að 20% íbúða í hverfum verði leigu-íbúðir, námsmannaíbúðir, búseturéttaríbúðir, leiguíbúðir Félagsbústaða hf. og/eða íbúðir fyrir aldraða. Ganga skal frá slíku samkomulagi áður en byggingarleyfi er gefið út.

11. Svalir og svalalokanir

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

Sjá leiðbeiningar

- Svalir og útlitsbreytingar
- Þakbreytingar

12. Þakgerð og frágangur þaks

- Þar sem þakgerð hefur verið skilgreind í eldra deiliskipulagi yfirfærast hún í hverfisSKIPULAG og kemur fram í þessum skilmálalið og skilmálalið um yfirfærðar byggingarheimildir.

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

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

- Kvistir eru ekki heimilaðir.

Sjá leiðbeiningar

- Þakbreytingar

13. Útlitsbreytingar og viðhald

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

Sjá leiðbeiningar

- Svalir og útlitsbreytingar

14. Kjallari

- Kjallarar eru heimilir þar sem aðstæður leyfa. Heimilt er að taka í notkun ósamþykkt rými í kjöllum húsa sem til hafa orðið s.s. vegna náttúrulegs landhalla, enda mun umfang húss ekki aukast. Heimilt er að grafa frá einni úthlið kjallara en þó ekki dýpra en sem nemur helmingi salarhæðar kjallara. Sækja þarf um byggingarleyfi. 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 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, gervi-hnattadiski 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.

18. Lóðamörk

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

Frágangur á lóðamörkum

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

19. Útfærsla lóða

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

Gróður á lóðum

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

Sérnotafletir

- Þar sem eru sérnotafletir fyrir íbúðir jarðhæðar í fjölbýlishúsum er heimilt að girða þá af með limgerði eða girðingu. Eigendur samliggjandi sér-

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

- Stærð og afmörkun sérnotafatar skal koma fram á samþykktum aðaluppdráttum eða mæliblöðum. Eigendur skulu annast sérfrágang og viðhald þeirra.

- Ekki er heimilt að ráðstafa sérnotafötum undir bílastæði.

Sjá leiðbeiningar

- Útfærsla lóða

20. Almenningsrými

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

Gróður á opnum svæðum

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

Dvalar- og leiksvæði

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

Sjá leiðbeiningar

- Almenningsrými

21. Borgarbúskapur

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

Sjá leiðbeiningar

- Borgarbúskapur

22. Ljósvis

- Lýsing skal fyrst og fremst beinast að aðkomu, þ.e. bílastæðum, göngu/hjólaleiðum og að inngöngum húsa. Lýsing við verandir og á lóð skal vera dempuð.
- Ljósabúnaður og hönnun lýsingar skal vera með þeim hætti að ekki sé hætt á að vegfarendur blindist af lýsingunni eða hún valdi glýju eða óþarfa ljósmengun.

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

Sjá leiðbeiningar

- Ljósvis

23. Hljóðvist

- Í skilmálaeiningunni eru ekki hljóðvistarvandamál sem kalla á 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, hverfisSKIPULAGI, lóðarleigusamningum, úthlutunarskilmálum og í öðrum þinglýstum skjölum. Þegar sótt er um byggingarleyfi þarf lóðarhafi/-hafar að leggja fram mæliblað og hæðarblað sem er í samræmi við gildandi hverfisSKIPULAG.

- Dæmi um kvaðir eru:

- *Lagnaleiðir veitufyrirtækja*
- *Almennur umferðarréttur um lóð*
- *Hönnun og frágangur bygginga og lóða*
- *Tímabundnar ráðstafanir á lóð eða starfsemi*

- Allar heimildir sem yfirfærðar eru í hverfisSKIPULAG úr eldra deiliskipulagi, þ.m.t. kvaðir, koma fram í skilmálalið um yfirfærðar byggingarheimildir. Auk þess geta tilteknaðar kvaðir verið endurteknaðar í öðrum skilmálaliðum hverfisSKIPULAGS eftir því sem við á.

26. Meðhöndlun úrgangs

Almenn ákvæði

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

Fjölbýli

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

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

27. Rafhleðslustæði

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

28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

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

29. Blágrænar ofanvatnslausnir

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

Sjá leiðbeiningar

- Blágrænar ofanvatnslausnir

30. Verndarákvæði

- Í skilmálaeiningunni eru engin friðuð eða friðlýst hús.
- Í skilmálaeiningunni eru engin hús eða svæði sem njóta hverfisverndar.

- Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 6 – Breiðholt, skýrsla nr. 216. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2021.
- Sjá Skipulagslög nr. 123/2010.
- Sjá Lög um menningarminjar nr. 80/2012.

31. Fornleifar

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

32. Náttúrusérkenni

- Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.

33. Almenningsgöngur

- Á ekki við.

34. Samgöngustefna

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

35. Götur, stígar og gangstéttir

- Gangstéttir, hjólastígar og vegir eru sýndir á hverfisSKIPULAGSUPPDRAETTI.
- Nýir göngustígar og hjólastígar eru sýndir með leiðbeinandi legu á hverfisSKIPULAGSUPPDRAETTI.

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

36. Bílastæði og innkeyrslur

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
Jöklasel	0	4	4	Kambasel	0	8	8
Jöklasel	0	10	10	Kambasel	0	5	5
Jöklasel	0	7	7	Kambasel	0	3	3
Jöklasel	0	4	4	Kambasel	0	9	9
Jöklasel	0	10	10	Kambasel	0	5	5
Jöklasel	0	7	7	Kambasel	0	10	10
Jöklasel 1-3	0	8	8	Kambasel	0	7	7
Jöklasel 21-23, bílal	0	5	5	Kambasel 1-21	0	9	9
Jöklasel 25*	0	7	7	Kambasel 14-18	0	3	3
Jöklasel 27-31	0	3	3	Kambasel 2-12	0	6	6
Jöklasel 5-19	0	7	7	Kambasel 20-24	0	3	3
Kambasel	0	4	4	Kambasel 23-27	0	3	3
Kambasel	0	12	12	Kambasel 26	0	4	4
Kambasel	0	3	3	Kambasel 26*	0	4	4
Kambasel	0	3	3	Kambasel 28-30	0	8	8

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls	Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Kambasel 29-31	0	4	4	Kambasel 67*	0	2	2
Kambasel 32-36	0	3	3	Kambasel 69	0	2	2
Kambasel 33-49	0	9	9	Kambasel 69	0	6	6
Kambasel 38-50	0	6	6	Kambasel 71-79	0	4	4
Kambasel 41	0	1	1	Kambasel 81-83	0	3	3
Kambasel 46*	0	4	4	Kambasel 85	0	2	2
Kambasel 51-53	0	4	4	Kambasel 85	0	6	6
Kambasel 54-56	0	9	9	Kambasel bílastæði	0	2	2
Kambasel 55-63	0	6	6	Kleifarsel	0	6	6
Kambasel 58-64	0	4	4	Kleifarsel 14-16	0	14	14
Kambasel 65	0	2	2	Kleifarsel 2-12	0	5	5
Kambasel 66-72	0	4	4	Kleifarsel 6*	0	4	4

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

37. Sameiginleg bílageymsla

- Ekki heimilað.

38. Hjólastæði

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

39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir

- Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

40. Vindafar

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

Deiliskipulag felld úr gildi

Upplýsingar um deiliskipulag sem felld er úr gildi með hverfisSKIPULAGI

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

SKILMÁLAEINING

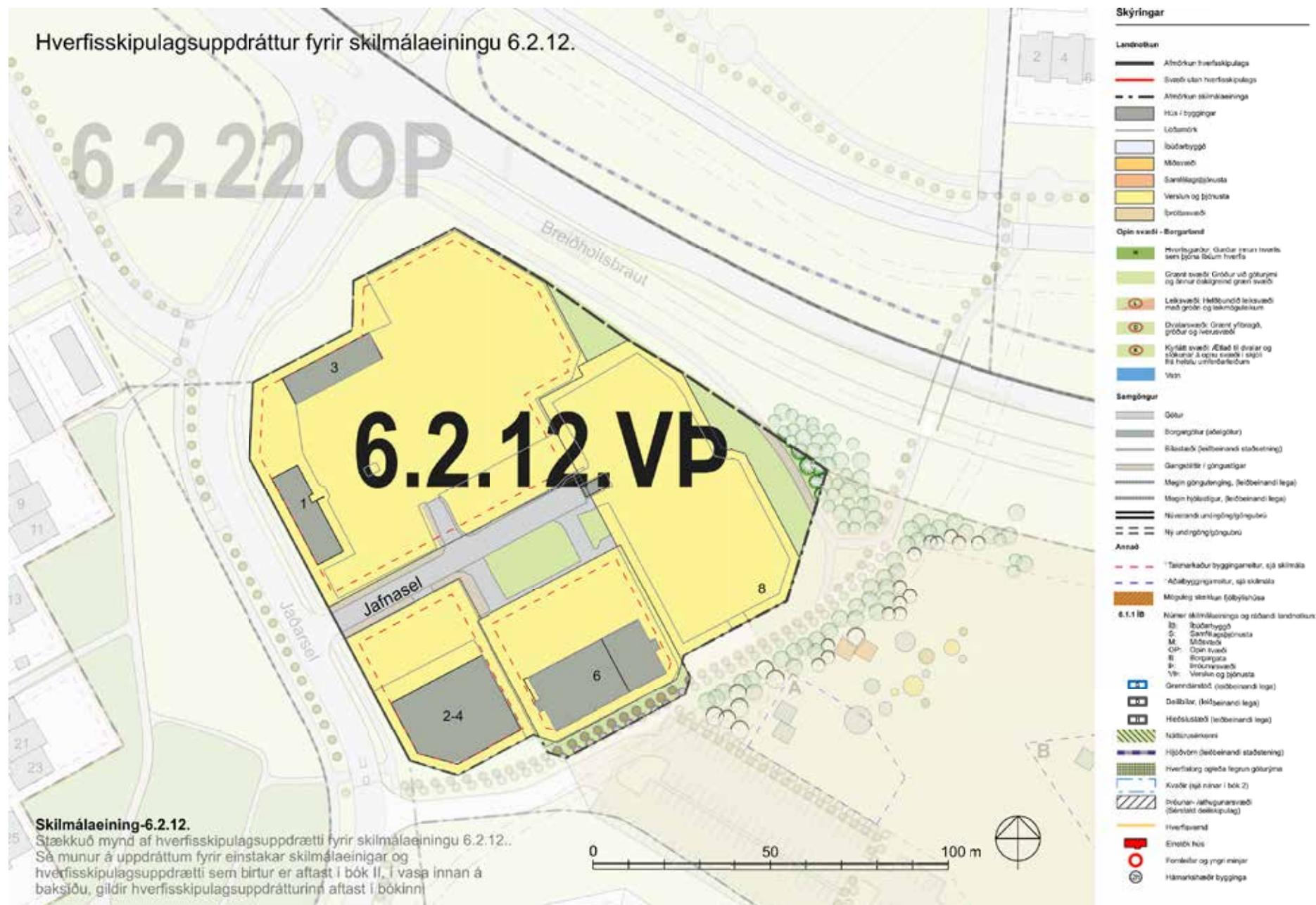
6.2.12

Breiðholt
Seljahverfi

Skilmálaeining
6.2.12 Jafnasel



Satellite map 0000000000 days 19 08 2026



Skilmálaeining 6.2.12
Loftmynd sem sýnir
afmörkun
skilmálaeiningarinnar í
hverfinu.



Um skilmálaeiningu

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

Helstu áherslur

- Byggingarskilmálar og skilmálar um bílastæði úr eldra deiliskipulagi sem fellt er úr gildi eru yfirfærðir í nýja skilmála hverfisSKIPULAGS.
 - Fjöldi bílastæða á lóð er skilgreindur í skilmálum.
 - Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir, gróður og flokkun úrgangs innan lóðar.
 - Í leiðbeiningum hverfisSKIPULAGS er að finna nánari útlistun á skipulags- og byggingarskilmálum fyrir svæðið.
- Ónýttar byggingarheimildir sem fram koma í þeim deiliskipulagsáætlunum sem falla úr gildi með gildistöku hverfisSKIPULAGSINS halda sér í skipulags-skilmálum hverfisSKIPULAGS.

1. Starfsemi

– Landnotkun er verslun og þjónusta skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030. Þar er fyrst og fremst gert ráð fyrir nærþjónustu og annarri verslunar- og þjónustustarfsemi.

2. Húsagerðir

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

3. Verslun og þjónusta

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

4. Fjölgun íbúða

– Engar íbúðir eru í skilmálaeiningunni.

5. Lýðheilsa

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

6. Yfirfærðar byggingarheimildir

Almenn ákvæði

– Byggingarheimildir eldra deiliskipulags sem fellur úr gildi við gildistöku hverfisSKIPULAGS 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** Yfirfært byggingarmagn (m²) úr eldra deiliskipulagi
- Ú** Útskýring – útlistun á yfirfærðum heimildum. Útskýringar eru birtar fyrir aftan töflu
- H** Heimild – deiliskipulag sem felld er úr gildi þaðan sem byggingarmagn yfirfærast
- B** Brúttóflatarmál (m²) núverandi byggingar
- Ó** Ónýtt byggingarmagn (m²) sem yfirfærast úr eldra deiliskipulagi
- * Óstaðfest tala

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Jafnasel 1-3	982.6 m ²	AB	H1, H2	452 m ²	530 m ²
Jafnasel 2-4	910.5 m ²	AB	H1, H2, H3	918 m ²	0
Jafnasel 6	980 m ²	AB	H1, H2, H4	1028 m ²	0
Jafnasel 8	42 m ²	AB	H1, H2, H4	42 m ²	0 m ²

AB

Annað

Jafnasel 1-3 HÚSAGERÐIR

– Einnar hæðar hús, hverfastöð

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

– Þakform skal vera með sama formi og núverandi byggingar.

Jafnasel 2-4

Hámarsk hæð frá gólfplötu jarðhæðar	5 m ²
Nýtingarhlutfall ofanjarðar	0.4 nhf
Nýtingarhlutfall neðanjarðar	0.13 nhf

– Aðkoma er frá Jafnaseli.

KVAÐIR

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

HÚSAGERÐIR

– Bygging á einni hæð, athafnasvæði.

Jafnasel 6 HÚSAGERÐIR

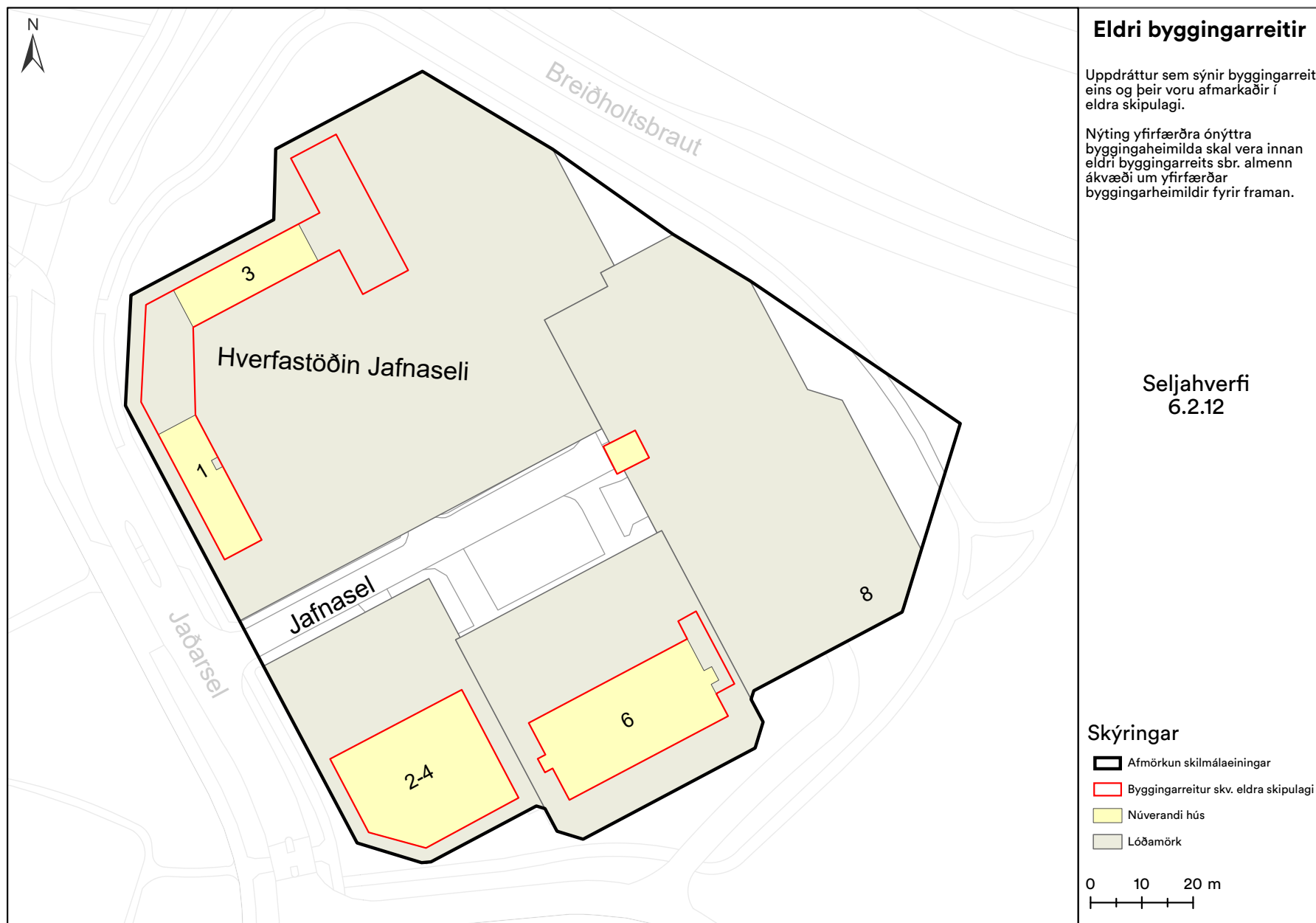
– Verslunar og þjónustubygging á einni hæð ásamt risi.

Jafnasel 8 HÚSAGERÐIR

– Þjónustuskýli á einni hæð.

Heimildalisti fyrir skilmálaeiningu 6.2.12

H1	Seljahverfi, Heildarskipulag Seljahverfis	september 1986
H2	Jafnasel , Skipulagsuppráttur	20. júl 1999
H3	Jafnasel 2-4, Kjallari	13. jún 2000
H4	Jafnasel 6-10, Stækkun lóðar	15. sep 2008



7. Viðbótarbyggingarheimildir

- Viðbyggingar eru ekki skilgreindar innan skilmálaeiningarinnar.

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. en ekki er heimilt að útbúa þau til íbúðar. 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 sérafnótareit hverrar íbúðar. Á lóðum fjölbýlishúsa er að hámarki heimilt að byggja þrjú smáhýsi á sameiginlegri lóð. Ekki er heimilt að byggja smáhýsi á sérafnótareitum einstakra íbúða í fjölbýlishúsum.

- Smáhýsi reiknast ekki inn í nýtingarhlutfall lóða.

10. Byggingarreitir og gjöld

Byggingarreitir

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

Takmarkaður byggingarreitur

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

Aðalbyggingarreitur

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

Gjöld fyrir byggingarheimildir

- Greiða þarf gatnagerðargjöld fyrir viðbótarfermetra sem samþykkt er að byggja á grundvelli þessa hverfisSKIPULAGS skv. lögum nr. 153/2007 um gatnagerðargjöld og samþykktar um gatnagerðargjöld í Reykjavík 725/2007. Á lóðum þar sem heimilað verður viðbótarbyggingarmagn sem er að flatarmáli meira en 800 fermetrar eða 15 eða fleiri nýjar íbúðir þarf í samræmi við húsnæðisáætlun Reykjavíkurborgar og samningsmarkmið að greiða fyrir viðbótarbyggingarmagn. Þá er gert ráð fyrir að Félagsbústaðir hf. eigi kauprétt á 5% íbúða á lóð og að 20% íbúða í hverfum verði leiguíbúðir, námsmannaíbúðir, búseturéttaríbúðir, leiguíbúðir Félagsbústaða hf. og/eða íbúðir fyrir aldraða. Ganga skal frá slíku samkomulagi áður en byggingarleyfi er gefið út.

11. Svalir og svalalokanir

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

Sjá leiðbeiningar

- Svalir og útlitsbreytingar
- Þakbreytingar

12. Þakgerð og frágangur þaks

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

Sjá leiðbeiningar

- Þakbreytingar

13. Útlitsbreytingar og viðhald

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

Sjá leiðbeiningar

- Svalir og útlitsbreytingar

14. Kjallari

- Kjallarar eru heimilir þar sem aðstæður leyfa. Heimilt er að taka í notkun ósamþykkt rými í kjöllum húsa sem til hafa orðið s.s. vegna náttúrulegs landhalla, enda mun umfang húss ekki aukast. Heimilt er að grafa frá einni úthlið kjallara en þó ekki dýpra en sem nemur helmingi salarhæðar kjallara. Sækja þarf um byggingarleyfi. 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

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

16. Tæknibúnaður

- Heimilt er að koma fyrir tæknibúnaði eins og sólarsellum, loftneti, gervihnattadiski og reykháfi utan á húsi. Tæknibúnaður á borð við 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.

18. Lóðamörk

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

Frágangur á lóðamörkum

- Lóðarhavar skulu hafa samráð um frágang á sameiginlegum lóðamörkum aðliggjandi lóða. Æskilegra er að afmarka lóð með gróðri en girðingum. Séu girðingar notaðar skulu þær að jafnaði ekki vera hærri en 1,2 metrar og

leitast skal við að brjóta þær upp og gróðursetja meðfram þeim. Gróður á sameiginlegum lóðamörkum skal ekki vera hærri en 1,8 metrar og há tré í a.m.k. 4 metra fjarlægð frá lóðamörkum, nema nágrannar ákveði annað í sameiningu.

- Ef byggður er skjólveggur inni á lóð skal hann ekki vera hærri en 1,8 metrar, miðað við hæð frá jörðu. Hann skal staðsetja þannig að á tímabilinu frá vorjafndægum til haustjafndægra sé aldrei skuggavarp frá honum á helstu dvalarsvæði á nágrannalóð.
- Á lóðarmörkum sem snúa að götum, gatnamótum, innkeyrslum og/eða stígum má ekki hefta sjónlínur með girðingum eða gróðri. Hámarkshæð girðinga á slíkum stöðum er 1,2 metrar. Gróður og girðingar skal velja með það í huga. Við sérstakar aðstæður getur þurft að draga girðingar og gróður inn á lóð til að tryggja sjónlínur. Lóðarhafi ber ábyrgð á að gróður vaxi ekki fyrir sjónlínur vegfarenda.
- Þar sem lóðir liggja að jaðri opinna eða náttúrulegra svæða skal afmarka lóð með gróðri, grjóthleðslum eða með öðrum hætti sem fellur vel að hinu opna eða náttúrulega svæði. Ekki er leyfilegt að setja upp girðingar á slíkum lóðamörkum.

19. Útfærsla lóða

- Almennt gildir um útfærslu lóða að gætt sé í hvívetna að því að skerða ekki nýtingu á næstu lóðum. Hér er þó ekki átt við lítils háttar skuggavarp eða útsýnisskerðingu. Vanda skal til alls frágangs á lóðum, s.s. með gróðursetningu og hellulögn. Vandaður frágangur skal vera á bílastæðum og leitast við að brjóta upp ásýnd þeirra með gróðri.
- Hæðir á lóðamörkum koma fram á hæðarblaði, annars vegar G-tölur við götu sem eru bindandi og hins vegar L-tölur sem eru leiðbeinandi.
- Heimilt er að útbúa niðurgrafna verönd við hús þar sem aðstæður leyfa. Niðurgráfin verönd má ekki fara nær lóðamörkum en 3 metra og þarf að vera innan byggingarreits. Heimilt er að grafa frá einni úthlið kjallara en þó ekki dýpra en sem nemur helmingi salarhæðar kjallara, sbr. skilmála um kjallara.

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

Sjá leiðbeiningar

➤ Útfærsla lóða

20. Almenningsrými

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

Sjá leiðbeiningar

➤ Almenningsrými

21. Borgarbúskapur

- Ekki er gert ráð fyrir borgarbúskap í skilmálaeiningunni.

22. Ljósivist

- Lýsing skal fyrst og fremst beinast að aðkomu, þ.e. bílastæðum, göngu/hjólaleiðum og að inngöngum húsa. Lýsing við verandir og á lóð skal vera dempuð.
- Ljósabúnaður og hönnun lýsingar skal vera með þeim hætti að ekki sé hætt á að vegfarendur blindist af lýsingunni eða hún valdi glýju eða óþarfa ljósmengun.

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

Sjá leiðbeiningar

➤ Ljósvist

23. Hljóðvist

- Skilmálaeiningin liggur nærri umferðarþungri götu eða götum. Gera má ráð fyrir ýmsum mótvægisaðgerðum, s.s. hljóðmönnum, hljóðveggjum eða byggingartæknilegum aðgerðum. Sýna þarf fram á hvernig kröfur um hljóðstig utandyr 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 innandyr skal leyst með byggingartæknilegum aðgerðum. Sýna skal fram á gildi mótvægisaðgerða vegna hljóðvistar með gerð hljóðvistarskýrslu fyrir hverja framkvæmd við uppbyggingu á svæðinu. Gera skal grein fyrir völdum lausnum fyrir útveggi, glugga, svalalokanir, aðgerðir á lóð o.s.frv. og hvernig viðkomandi aðgerðir mæta kröfum um hljóðstig við byggingar og á útisvæðum, sbr. ákvæði í byggingarreglugerð og leiðbeiningar Mannvirkjastofnunar um hljóðvist.

24. Loftgæði

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

25. Kvaðir

- Kvaðir eru tilgreindar á útgefnum mæliblöðum, hverfisSKIPULAGI, lóðarleig-usamningum, úthlutunarskilmálum og í öðrum þinglýstum skjölum. Þegar sótt er um byggingarleyfi þarf lóðarhafi/-hafar að leggja fram mæliblað og hæðarblað sem er í samræmi við gildandi hverfisSKIPULAG.
- Dæmi um kvaðir eru:
- *Lagnaleiðir veitufyrirtækja*
- *Almennur umferðarréttur um lóð*
- *Hönnun og frágangur bygginga og lóða*
- *Tímabundnar ráðstafanir á lóð eða starfsemi*
- Allar heimildir sem yfirfærðar eru í hverfisSKIPULAG úr eldra deiliskipulagi, þ.m.t. kvaðir, koma fram í skilmálalið um yfirfærðar byggingarheimildir. Auk þess geta tilteknað kvaðir verið endurteknað í öðrum skilmálaliðum hverfisSKIPULAGS eftir því sem við á.
- Stofnlagnir Veitna liggja um skilmálaeininguna. Á skipulagsupprætti hefur verið afmarkað helgunarsvæði í kringum lögnina, merkt kvaðir á upprætti.
- Óheimilt er að raska landi á helgunarsvæði stofnlagna nema í samráði við Veitur.

26. Meðhöndlun úrgangs

Almenn ákvæði

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

Samfélagsþjónustu- og atvinnuhúsnæði

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

Endurvinnslustöð Sorpu

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

27. Rafhleðslustæði

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

28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

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

29. Blágrænar ofanvatnslausnir

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

Sjá leiðbeiningar

- Blágrænar ofanvatnslausnir

30. Verndarákvæði

- Í skilmálaeiningunni eru engin friðuð eða friðlýst hús.
- Í skilmálaeiningunni eru engin hús eða svæði sem njóta hverfisverndar.

- Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 6 – Breiðholt, skýrsla nr. 216. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2021.
- Sjá Skipulagslög nr. 123/2010.
- Sjá Lög um menningarminjar nr. 80/2012.

31. Fornleifar

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

32. Náttúrusérkenni

- Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.

33. Almenningsgöngur

- Á ekki við.

34. Samgöngustefna

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

35. Götur, stígar og gangstéttir

- Gangstéttir, hjólastígar og vegir eru sýndir á 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
Jafnasel 1-3	0	43	43	Jafnasel 6	0	20	20
Jafnasel 2-4, Jakasel 7A	0	25	25				

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

37. Sameiginleg bílageymsla

- Ekki heimilað.

38. Hjólastæði

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

- Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á borgarlandi.

39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir

- Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

40. Vindafar

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

Deiliskipulag felld úr gildi

Upplýsingar um deiliskipulag sem felld er úr gildi með hverfisSKIPULAGI

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

SKILMÁLAEINING

6.2.13

Breiðholt
Seljahverfi

Skilmálaeining
6.2.13 Fálkhóll



Skilmálaeining 6.2.13

Loftmynd sem sýnir
afmörkun
skilmálaeiningarinnar í
hverfinu.



Um skilmálaeiningu

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

Helstu áherslur

- Byggingarskilmálar og skilmálar um bílastæði úr eldra deiliskipulagi sem fellt er úr gildi eru yfirfærðir í nýja skilmála hverfisSKIPULAGS.
- Byggingarreitir á lóðum eru stækkaðir.
- Skilmálaeiningin nýtur hverfisverndar í gulum flokki vegna byggingarsögu og þess hversu heildstæð byggðin er.
- Heimilað verður að byggja sorpgerði, hjólaskýli og smáhýsi á lóð.
- Heimilað verður að stunda atvinnustarfsemi innan íbúðar.
- Fjöldi bílastæða á lóð er skilgreindur í skilmálum.
- Heimilað er að stórbílastæði verði afmörkuð með girðingu/hliði og settar reglur um nýtingu þeirra.
- Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir, gróður og flokkun úrgangs innan lóðar. Í leiðbeiningum hverfisSKIPULAGS er að finna nánari útlistun á skipulags- og byggingarskilmálum fyrir svæðið.

– Ónýttar byggingarheimildir sem fram koma í þeim deiliskipulagsáætlunum sem falla úr gildi með gildistöku hverfisSKIPULAGSINS halda sér í skipulags-skilmálum hverfisSKIPULAGS.

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 umfangslíttar 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 nábyli í þéttbýli. Starfsemin má ekki krefjast öryggisgæslu lögreglu.

Seljabraut 54

- Landnotkun er verslun og þjónusta skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030. Á verslunar- og þjónustusvæðum í Reykjavík er gert ráð fyrir fjölþættri verslun og þjónustu og veitingastöðum.

– Veitinga- og skemmtistaðir í flokki III eru þó ekki heimilir og ekki gististaðir í flokki IV og V. Íbúðir eru heimilar, einkum á efri hæðum bygginga á verslunar- og þjónustusvæðum.

– Seljabraut 54 er skilgreind sem nærþjónustukjarni í gildandi aðalskipulagi.

Sjá leiðbeiningar

➤ Starfsemi í íbúðabyggð

2. Húsagerðir

– Fjölbýlis- og raðhús á 2–5 hæðum auk kjallara.

– Við Flúðasel 28 og Dalsel 9A eru dreifistöðvar Veitna ohf. (Flúðasel: 34 m²-ein hæð; Dalsel: 33 m²-ein hæð).

3. Verslun og þjónusta

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

Seljabraut 54

– Verslun og þjónusta á jarðhæð. Óheimilt er að byrgja fyrir glugga og jarðhæðir skulu vera aðgengilegar almenningi frá götuhlið eða almenningssými.

4. Fjölgun íbúða

– Ekki er heimilt að fjölga íbúðum í núverandi húsum.

5. Lýðheilsa

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

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

6. Yfirfærðar byggingarheimildir

Almenn ákvæði

– Byggingarheimildir eldra deiliskipulags sem fellur úr gildi við gildistöku hverfissskipulags yfirfærast í hverfissskipulag. 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 byggingarreit er að finna á uppdrætti/ korti fyrir aftan. Uppdrátturinn sýnir skilmálaeininguna, lóðarmörk og eldri byggingarreit.
- b) Nýting skal vera í samræmi við eldri skilmála, þ.m.t. þakform, þakhalla og önnur takmarkandi atriði sem fram koma í útskýringum fyrir aftan.

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

Yfirlýsing byggingsheimilda

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

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Bakkasel 1	234 m ²	AU	H5, H1	234 m ²	0 m ²
Bakkasel 10	257 m ²	X	H5, H1	257 m ²	0 m ²
Bakkasel 11	200 m ²	X	H5, H1	200 m ²	0 m ²
Bakkasel 12	257 m ²	X	H5, H1	257 m ²	0 m ²
Bakkasel 13	242 m ²	X	H5, H1	242 m ²	0 m ²
Bakkasel 14	241 m ²	X	H5, H1	241 m ²	0 m ²
Bakkasel 15	242 m ²	X	H5, H1	242 m ²	0 m ²
Bakkasel 16	241 m ²	X	H5, H1	241 m ²	0 m ²
Bakkasel 17	242 m ²	X	H5, H1	242 m ²	0 m ²
Bakkasel 18	241 m ²	X	H5, H1	241 m ²	0 m ²
Bakkasel 19	234 m ²	X	H5, H1	234 m ²	0 m ²
Bakkasel 19-35	177 m ²	X	H5, H1	177 m ²	0 m ²
Bakkasel 2	246 m ²	X	H5, H1	246 m ²	0 m ²
Bakkasel 2-18	204 m ²	X	H5, H1	204 m ²	0 m ²
Bakkasel 20	242 m ²	X	H5, H1	242 m ²	0 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Bakkasel 20-36	177 m ²	X	H5, H1	177 m ²	0 m ²
Bakkasel 21	232 m ²	X	H5, H1	232 m ²	0 m ²
Bakkasel 22	242 m ²	X	H5, H1	242 m ²	0 m ²
Bakkasel 23	232 m ²	X	H5, H1	232 m ²	0 m ²
Bakkasel 24	242 m ²	X	H5, H1	242 m ²	0 m ²
Bakkasel 25	244 m ²	X	H5, H1	244 m ²	0 m ²
Bakkasel 26	234 m ²	X	H5, H1	234 m ²	0 m ²
Bakkasel 27	247 m ²	X	H5, H1	247 m ²	0 m ²
Bakkasel 28	251 m ²	X	H5, H1	251 m ²	0 m ²
Bakkasel 29	253 m ²	X	H5, H1	253 m ²	0 m ²
Bakkasel 3	234 m ²	AU	H5, H1	234 m ²	0 m ²
Bakkasel 30	234 m ²	X	H5, H1	234 m ²	0 m ²
Bakkasel 31	236 m ²	X	H5, H1	236 m ²	0 m ²
Bakkasel 32	250 m ²	X	H5, H1	250 m ²	0 m ²
Bakkasel 33	236 m ²	X	H5, H1	236 m ²	0 m ²
Bakkasel 34	257 m ²	X	H5, H1	257 m ²	0 m ²
Bakkasel 35	236 m ²	X	H5, H1	236 m ²	0 m ²
Bakkasel 36	257 m ²	X	H5, H1	257 m ²	0 m ²
Bakkasel 4	246 m ²	X	H5, H1	246 m ²	0 m ²
Bakkasel 5	234 m ²	AU	H5, H1	234 m ²	0 m ²
Bakkasel 6	246 m ²	X	H5, H1	246 m ²	0 m ²
Bakkasel 7	200 m ²	X	H5, H1	200 m ²	0 m ²
Bakkasel 7-17	124 m ²	X	H5, H1	124 m ²	0 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Bakkasel 8	257 m ²	X	H5, H1	257 m ²	0 m ²
Bakkasel 9	200 m ²	X	H5, H1	200 m ²	0 m ²
Brekkusel 1	229 m ²	AU	H5, H1	229 m ²	0 m ²
Brekkusel 10	250 m ²	X	H5, H1	250 m ²	0 m ²
Brekkusel 11	239 m ²	X	H5, H1	239 m ²	0 m ²
Brekkusel 12	249 m ²	X	H5, H1	249 m ²	0 m ²
Brekkusel 13	244 m ²	X	H5, H1	244 m ²	0 m ²
Brekkusel 14	237 m ²	X	H5, H1	237 m ²	0 m ²
Brekkusel 15	244 m ²	X	H5, H1	244 m ²	0 m ²
Brekkusel 16	237 m ²	X	H5, H1	237 m ²	0 m ²
Brekkusel 17	244 m ²	X	H5, H1	244 m ²	0 m ²
Brekkusel 18	248 m ²	X	H5, H1	248 m ²	0 m ²
Brekkusel 19	162 m ²	X	H5, H1	162 m ²	0 m ²
Brekkusel 19-35	203 m ²	X	H5, H1	203 m ²	0 m ²
Brekkusel 2	250 m ²	X	H5, H1	250 m ²	0 m ²
Brekkusel 2-18	204 m ²	X	H5, H1	204 m ²	0 m ²
Brekkusel 20	254 m ²	X	H5, H1	254 m ²	0 m ²
Brekkusel 20-36	203 m ²	X	H5, H1	203 m ²	0 m ²
Brekkusel 21	162 m ²	X	H5, H1	162 m ²	0 m ²
Brekkusel 22	237 m ²	X	H5, H1	237 m ²	0 m ²
Brekkusel 23	162 m ²	X	H5, H1	162 m ²	0 m ²
Brekkusel 24	241 m ²	X	H5, H1	241 m ²	0 m ²
Brekkusel 25	229 m ²	X	H5, H1	229 m ²	0 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Brekkusel 26	242 m ²	X	H5, H1	242 m ²	0 m ²
Brekkusel 27	229 m ²	X	H5, H1	229 m ²	0 m ²
Brekkusel 28	245 m ²	X	H5, H1	245 m ²	0 m ²
Brekkusel 29	229 m ²	X	H5, H1	229 m ²	0 m ²
Brekkusel 3	229 m ²	AU	H5, H1	229 m ²	0 m ²
Brekkusel 30	246 m ²	X	H5, H1	246 m ²	0 m ²
Brekkusel 31	222 m ²	X	H5, H1	222 m ²	0 m ²
Brekkusel 32	243 m ²	X	H5, H1	243 m ²	0 m ²
Brekkusel 33	222 m ²	X	H5, H1	222 m ²	0 m ²
Brekkusel 34	243 m ²	X	H5, H1	243 m ²	0 m ²
Brekkusel 35	222 m ²	X	H5, H1	222 m ²	0 m ²
Brekkusel 36	243 m ²	X	H5, H1	243 m ²	0 m ²
Brekkusel 4	250 m ²	X	H5, H1	250 m ²	0 m ²
Brekkusel 5	229 m ²	AU	H5, H1	229 m ²	0 m ²
Brekkusel 6	247 m ²	X	H5, H1	247 m ²	0 m ²
Brekkusel 7	239 m ²	X	H5, H1	239 m ²	0 m ²
Brekkusel 7-17	143 m ²	X	H5, H1	143 m ²	0 m ²
Brekkusel 8	248 m ²	X	H5, H1	248 m ²	0 m ²
Brekkusel 9	239 m ²	X	H5, H1	239 m ²	0 m ²
Dalsel 1	231 m ²	Z	H5, H1, H6	231 m ²	0 m ²
Dalsel 1-17	* 0 m ²	AL	H5	0 m ²	0 m ²
Dalsel 1-17	901 m ²	AM	H5, H1	901 m ²	0 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Dalsel 10	962 m ²	Y	H5, H1, H6	962 m ²	0 m ²
Dalsel 11	817 m ²	Y	H5, H1, H6	817 m ²	0 m ²
Dalsel 12	1052 m ²	Y	H5, H1, H6	1052 m ²	0 m ²
Dalsel 13	778 m ²	Y	H5, H1, H6	778 m ²	0 m ²
Dalsel 14	234 m ²	Z	H5, H1, H6	234 m ²	0 m ²
Dalsel 15	736 m ²	Y	H5, H1, H6	736 m ²	0 m ²
Dalsel 16	224 m ²	Z	H5, H1, H6	224 m ²	0 m ²
Dalsel 17	780 m ²	Y	H5, H1, H6	780 m ²	0 m ²
Dalsel 18	234 m ²	Z	H5, H1, H6	234 m ²	0 m ²
Dalsel 19	174 m ²	Z	H5, H1, H6	174 m ²	0 m ²
Dalsel 19-35	1069 m ²	AM	H5, H1	1069 m ²	0 m ²
Dalsel 19-35	0 m ²	AL	H5	0 m ²	0 m ²
Dalsel 20	224 m ²	Z	H5, H1, H6	224 m ²	0 m ²
Dalsel 21	177 m ²	Z	H5, H1, H6	177 m ²	0 m ²
Dalsel 22	232 m ²	Z	H5, H1, H6	232 m ²	0 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Dalsel 23	179 m ²	Z	H5, H1, H6	179 m ²	0 m ²
Dalsel 24	211 m ²	Z	H5, H1, H6	211 m ²	0 m ²
Dalsel 24-40	* 0 m ²	AL	H5	0 m ²	0 m ²
Dalsel 24-40	* 0 m ²	AL	H5	0 m ²	0 m ²
Dalsel 24-40	899 m ²	AM	H5, H1	899 m ²	0 m ²
Dalsel 25	177 m ²	Z	H5, H1, H6	177 m ²	0 m ²
Dalsel 26	211 m ²	Z	H5, H1, H6	211 m ²	0 m ²
Dalsel 27	174 m ²	Z	H5, H1, H6	174 m ²	0 m ²
Dalsel 28	211 m ²	Z	H5, H1, H6	211 m ²	0 m ²
Dalsel 29	803 m ²	Y	H5, H1, H6	803 m ²	0 m ²
Dalsel 3	219 m ²	Z	H5, H1, H6	219 m ²	0 m ²
Dalsel 30	211 m ²	Z	H5, H1, H6	211 m ²	0 m ²
Dalsel 31	874 m ²	Y	H5, H1, H6	874 m ²	0 m ²
Dalsel 32	211 m ²	Z	H5, H1, H6	211 m ²	0 m ²
Dalsel 33	824 m ²	Y	H5, H1, H6	824 m ²	0 m ²
Dalsel 34	816 m ²	Y	H5, H1, H6	816 m ²	0 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Dalsel 35	824 m ²	Y	H5, H1, H6	824 m ²	0 m ²
Dalsel 36	816 m ²	Y	H5, H1, H6	816 m ²	0 m ²
Dalsel 38	891 m ²	Y	H5, H1, H6	891 m ²	0 m ²
Dalsel 40	890 m ²	Y	H5, H1, H6	890 m ²	0 m ²
Dalsel 5	219 m ²	Z	H5, H1, H6	219 m ²	0 m ²
Dalsel 6	865 m ²	Y	H5, H1, H6	865 m ²	0 m ²
Dalsel 6-22	1135 m ²	AM	H5, H1	1135 m ²	0 m ²
Dalsel 6-22	* 0 m ²	AL	H5	0 m ²	0 m ²
Dalsel 7	215 m ²	Z	H5, H1, H6	215 m ²	0 m ²
Dalsel 8	871 m ²	Y	H5, H1, H6	871 m ²	0 m ²
Dalsel 9	217 m ²	Z	H5, H1, H6	217 m ²	0 m ²
Dalsel 9A	33 m ²	AB	H5	33 m ²	0 m ²
Engjasel 1	209 m ²	Z	H5, H1	209 m ²	0 m ²
Engjasel 1-23	733 m ²	AM	H5, H1	733 m ²	0 m ²
Engjasel 11	935 m ²	Y	H5, H1	935 m ²	0 m ²
Engjasel 13	902 m ²	Y	H5, H1	902 m ²	0 m ²
Engjasel 15	208 m ²	Z	H5, H1	208 m ²	0 m ²
Engjasel 17	182 m ²	Z	H5, H1	182 m ²	0 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Engjasel 19	136 m ²	Z	H5, H1	136 m ²	0 m ²
Engjasel 21	136 m ²	Z	H5, H1	136 m ²	0 m ²
Engjasel 23	136 m ²	Z	H5, H1	136 m ²	0 m ²
Engjasel 29	672 m ²	Y	H5, H1	672 m ²	0 m ²
Engjasel 29-45	652 m ²	AM	H5, H1	652 m ²	0 m ²
Engjasel 3	209 m ²	Z	H5, H1	209 m ²	0 m ²
Engjasel 31	847 m ²	Y	H5, H1	847 m ²	0 m ²
Engjasel 33	742 m ²	Y	H5, H1	742 m ²	0 m ²
Engjasel 35	742 m ²	Y	H5, H1	742 m ²	0 m ²
Engjasel 37	186 m ²	Z	H5, H1	186 m ²	0 m ²
Engjasel 39	179 m ²	Z	H5, H1	179 m ²	0 m ²
Engjasel 41	174 m ²	Z	H5, H1	174 m ²	0 m ²
Engjasel 43	217 m ²	Z	H5, H1	217 m ²	0 m ²
Engjasel 45	220 m ²	Z	H5, H1	220 m ²	0 m ²
Engjasel 5	209 m ²	Z	H5, H1	209 m ²	0 m ²
Engjasel 52	807 m ²	Y	H5, H1	807 m ²	0 m ²
Engjasel 52-68	* 0 m ²	AL	H5	0 m ²	0 m ²
Engjasel 52-68	920 m ²	AM	H5, H1	920 m ²	0 m ²
Engjasel 53	166 m ²	Z	H5, H1	166 m ²	0 m ²
Engjasel 53-69	* 0 m ²	AL	H5	0 m ²	0 m ²
Engjasel 53-69	1063 m ²	AM	H5, H1	1063 m ²	0 m ²
Engjasel 54	807 m ²	Y	H5, H1	807 m ²	0 m ²
Engjasel 55	181 m ²	Z	H5, H1	181 m ²	0 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Engjasetel 56-58	1779 m ²	Y	H5, H1	1779 m ²	0 m ²
Engjasetel 57	181 m ²	Z	H5, H1	181 m ²	0 m ²
Engjasetel 59	179 m ²	Z	H5, H1	179 m ²	0 m ²
Engjasetel 60	160 m ²	Z	H5, H1	160 m ²	0 m ²
Engjasetel 61	168 m ²	Z	H5, H1	168 m ²	0 m ²
Engjasetel 62	160 m ²	Z	H5, H1	160 m ²	0 m ²
Engjasetel 63	819 m ²	Y	H5, H1	819 m ²	0 m ²
Engjasetel 64	157 m ²	Z	H5, H1	157 m ²	0 m ²
Engjasetel 65	868 m ²	Y	H5, H1	868 m ²	0 m ²
Engjasetel 66	160 m ²	Z	H5, H1	160 m ²	0 m ²
Engjasetel 67	802 m ²	Y	H5, H1	802 m ²	0 m ²
Engjasetel 68	136 m ²	Z	H5, H1	136 m ²	0 m ²
Engjasetel 69	802 m ²	Y	H5, H1	802 m ²	0 m ²
Engjasetel 7	209 m ²	Z	H5, H1	209 m ²	0 m ²
Engjasetel 70	976 m ²	Y	H5, H1	976 m ²	0 m ²
Engjasetel 70-86	* 0 m ²	AL	H5	0 m ²	0 m ²
Engjasetel 70-86	1137 m ²	AM	H5, H1	1137 m ²	0 m ²
Engjasetel 71	182 m ²	Z	H5, H1	182 m ²	0 m ²
Engjasetel 71-87	939 m ²	AM	H5, H1	939 m ²	0 m ²
Engjasetel 71-87	* 0 m ²	AL	H5	0 m ²	0 m ²
Engjasetel 72	1101 m ²	Y	H5, H1	1101 m ²	0 m ²
Engjasetel 73	178 m ²	Z	H5, H1	178 m ²	0 m ²
Engjasetel 74	179 m ²	Z	H5, H1	179 m ²	0 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Engjasetel 75	178 m ²	Z	H5, H1	178 m ²	0 m ²
Engjasetel 76	206 m ²	Z	H5, H1	206 m ²	0 m ²
Engjasetel 77	178 m ²	Z	H5, H1	178 m ²	0 m ²
Engjasetel 78	206 m ²	Z	H5, H1	206 m ²	0 m ²
Engjasetel 79	182 m ²	Z	H5, H1	182 m ²	0 m ²
Engjasetel 80	206 m ²	Z	H5, H1	206 m ²	0 m ²
Engjasetel 81	1092 m ²	Y	H5, H1	1092 m ²	0 m ²
Engjasetel 82	206 m ²	Z	H5, H1	206 m ²	0 m ²
Engjasetel 83	1092 m ²	Y	H5, H1	1092 m ²	0 m ²
Engjasetel 84	1019 m ²	Y	H5, H1	1019 m ²	0 m ²
Engjasetel 85	1102 m ²	Y	H5, H1	1102 m ²	0 m ²
Engjasetel 86	960 m ²	Y	H5, H1	960 m ²	0 m ²
Engjasetel 87	1097 m ²	Y	H5, H1	1097 m ²	0 m ²
Engjasetel 9	209 m ²	Z	H5, H1	209 m ²	0 m ²
Fjarðarsel 1	153 m ²	X	H5, H2	153 m ²	0 m ²
Fjarðarsel 1-17	218 m ²	X	H5, H2	218 m ²	0 m ²
Fjarðarsel 10	226 m ²	X	H5, H2	226 m ²	0 m ²
Fjarðarsel 11	153 m ²	X	H5, H2	153 m ²	0 m ²
Fjarðarsel 12	246 m ²	X	H5, H2	246 m ²	0 m ²
Fjarðarsel 13	238 m ²	X	H5, H2	238 m ²	0 m ²
Fjarðarsel 14	239 m ²	X	H5, H2	239 m ²	0 m ²
Fjarðarsel 15	238 m ²	X	H5, H2	238 m ²	0 m ²
Fjarðarsel 16	219 m ²	X	H5, H2	219 m ²	0 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Fjarðarsel 17	238 m ²	X	H5, H2	238 m ²	0 m ²
Fjarðarsel 18	239 m ²	X	H5, H2	239 m ²	0 m ²
Fjarðarsel 19	244 m ²	X	H5, H2	244 m ²	0 m ²
Fjarðarsel 19-35	192 m ²	X	H5, H2	192 m ²	0 m ²
Fjarðarsel 2	240 m ²	AU	H5, H2	240 m ²	0 m ²
Fjarðarsel 20	247 m ²	X	H5, H2	247 m ²	0 m ²
Fjarðarsel 20-36	192 m ²	X	H5, H2	192 m ²	0 m ²
Fjarðarsel 21	255 m ²	X	H5, H2	255 m ²	0 m ²
Fjarðarsel 22	247 m ²	X	H5, H2	247 m ²	0 m ²
Fjarðarsel 23	255 m ²	X	H5, H2	255 m ²	0 m ²
Fjarðarsel 24	247 m ²	X	H5, H2	247 m ²	0 m ²
Fjarðarsel 25	249 m ²	X	H5, H2	249 m ²	0 m ²
Fjarðarsel 26	275 m ²	X	H5, H2	275 m ²	0 m ²
Fjarðarsel 27	247 m ²	X	H5, H2	247 m ²	0 m ²
Fjarðarsel 28	239 m ²	X	H5, H2	239 m ²	0 m ²
Fjarðarsel 29	247 m ²	X	H5, H2	247 m ²	0 m ²
Fjarðarsel 3	153 m ²	X	H5, H2	153 m ²	0 m ²
Fjarðarsel 30	239 m ²	X	H5, H2	239 m ²	0 m ²
Fjarðarsel 31	249 m ²	X	H5, H2	249 m ²	0 m ²
Fjarðarsel 32	241 m ²	X	H5, H2	241 m ²	0 m ²
Fjarðarsel 33	236 m ²	X	H5, H2	236 m ²	0 m ²
Fjarðarsel 34	241 m ²	X	H5, H2	241 m ²	0 m ²
Fjarðarsel 35	236 m ²	X	H5, H2	236 m ²	0 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Fjarðarsel 36	238 m ²	X	H5, H2	238 m ²	0 m ²
Fjarðarsel 4	240 m ²	AU	H5, H2	240 m ²	0 m ²
Fjarðarsel 5	153 m ²	X	H5, H2	153 m ²	0 m ²
Fjarðarsel 6	240 m ²	AU	H5, H2	240 m ²	0 m ²
Fjarðarsel 7	153 m ²	X	H5, H2	153 m ²	0 m ²
Fjarðarsel 8	226 m ²	X	H5, H2	226 m ²	0 m ²
Fjarðarsel 8-18	140 m ²	X	H5, H2	140 m ²	0 m ²
Fjarðarsel 9	153 m ²	X	H5, H2	153 m ²	0 m ²
Fljótasel 1	241 m ²	X	H5, H2	241 m ²	0 m ²
Fljótasel 1-17	210 m ²	X	H5, H2	210 m ²	0 m ²
Fljótasel 10	239 m ²	X	H5, H2	239 m ²	0 m ²
Fljótasel 11	244 m ²	X	H5, H2	244 m ²	0 m ²
Fljótasel 12	239 m ²	X	H5, H2	239 m ²	0 m ²
Fljótasel 13	237 m ²	X	H5, H2	237 m ²	0 m ²
Fljótasel 14	241 m ²	X	H5, H2	241 m ²	0 m ²
Fljótasel 15	237 m ²	X	H5, H2	237 m ²	0 m ²
Fljótasel 16	241 m ²	X	H5, H2	241 m ²	0 m ²
Fljótasel 17	237 m ²	X	H5, H2	237 m ²	0 m ²
Fljótasel 18	241 m ²	X	H5, H2	241 m ²	0 m ²
Fljótasel 19	235 m ²	X	H5, H2	235 m ²	0 m ²
Fljótasel 19-35	210 m ²	X	H5, H2	210 m ²	0 m ²
Fljótasel 2	242 m ²	AU	H5, H2	242 m ²	0 m ²
Fljótasel 2-18	165 m ²	X	H5, H2	165 m ²	0 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Fljótasel 20	240 m ²	X	H5, H2	240 m ²	0 m ²
Fljótasel 20-36	189 m ²	X	H5, H2	189 m ²	0 m ²
Fljótasel 21	255 m ²	X	H5, H2	255 m ²	0 m ²
Fljótasel 22	240 m ²	X	H5, H2	240 m ²	0 m ²
Fljótasel 23	235 m ²	X	H5, H2	235 m ²	0 m ²
Fljótasel 24	235 m ²	X	H5, H2	235 m ²	0 m ²
Fljótasel 25	252 m ²	X	H5, H2	252 m ²	0 m ²
Fljótasel 26	166 m ²	X	H5, H2	166 m ²	0 m ²
Fljótasel 27	252 m ²	X	H5, H2	252 m ²	0 m ²
Fljótasel 28	177 m ²	X	H5, H2	177 m ²	0 m ²
Fljótasel 29	252 m ²	X	H5, H2	252 m ²	0 m ²
Fljótasel 3	241 m ²	X	H5, H2	241 m ²	0 m ²
Fljótasel 30	177 m ²	X	H5, H2	177 m ²	0 m ²
Fljótasel 31	235 m ²	X	H5, H2	235 m ²	0 m ²
Fljótasel 32	235 m ²	X	H5, H2	235 m ²	0 m ²
Fljótasel 33	235 m ²	X	H5, H2	235 m ²	0 m ²
Fljótasel 34	235 m ²	X	H5, H2	235 m ²	0 m ²
Fljótasel 35	236 m ²	X	H5, H2	236 m ²	0 m ²
Fljótasel 36	235 m ²	X	H5, H2	235 m ²	0 m ²
Fljótasel 4	242 m ²	AU	H5, H2	242 m ²	0 m ²
Fljótasel 5	241 m ²	X	H5, H2	241 m ²	0 m ²
Fljótasel 6	242 m ²	AU	H5, H2	242 m ²	0 m ²
Fljótasel 7	244 m ²	X	H5, H2	244 m ²	0 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Fljótasel 8	239 m ²	X	H5, H2	239 m ²	0 m ²
Fljótasel 9	244 m ²	X	H5, H2	244 m ²	0 m ²
Flúðasel 10	147 m ²	Z	H5, H2, H6, H4	147 m ²	0 m ²
Flúðasel 12	885 m ²	Y	H5, H2, H6	885 m ²	0 m ²
Flúðasel 14	885 m ²	Y	H5, H2, H6	885 m ²	0 m ²
Flúðasel 16	143 m ²	Z	H5, H2, H6	143 m ²	0 m ²
Flúðasel 18	142 m ²	Z	H5, H2, H6	142 m ²	0 m ²
Flúðasel 2	147 m ²	Z	H5, H2, H6, H4	147 m ²	0 m ²
Flúðasel 2-10	123 m ²	Z	H5, H2, H4	123 m ²	0 m ²
Flúðasel 2-24	509 m ²	AM	H5, H1	509 m ²	0 m ²
Flúðasel 20	142 m ²	Z	H5, H2, H6	142 m ²	0 m ²
Flúðasel 22	141 m ²	Z	H5, H2, H6	141 m ²	0 m ²
Flúðasel 24	142 m ²	Z	H5, H2, H6	142 m ²	0 m ²
Flúðasel 28	34 m ²	AB	H5, H4	34 m ²	0 m ²
Flúðasel 30	144 m ²	Z	H5, H2, H6	144 m ²	0 m ²
Flúðasel 30-52	703 m ²	AM	H5, H1	703 m ²	0 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Flúðasel 32	143 m ²	Z	H5, H2, H6	143 m ²	0 m ²
Flúðasel 34	142 m ²	Z	H5, H2, H6	142 m ²	0 m ²
Flúðasel 36	140 m ²	Z	H5, H2, H6	140 m ²	0 m ²
Flúðasel 38	142 m ²	Z	H5, H2, H6	142 m ²	0 m ²
Flúðasel 4	146 m ²	Z	H5, H2, H6, H4	146 m ²	0 m ²
Flúðasel 40	740 m ²	Y	H5, H2, H6	740 m ²	0 m ²
Flúðasel 42	766 m ²	Y	H5, H2, H6	766 m ²	0 m ²
Flúðasel 44	149 m ²	Z	H5, H2, H6	149 m ²	0 m ²
Flúðasel 46	149 m ²	Z	H5, H2, H6	149 m ²	0 m ²
Flúðasel 48	155 m ²	Z	H5, H2, H6	155 m ²	0 m ²
Flúðasel 50	155 m ²	Z	H5, H2, H6	155 m ²	0 m ²
Flúðasel 52	155 m ²	Z	H5, H2, H6	155 m ²	0 m ²
Flúðasel 6	146 m ²	Z	H5, H2, H6, H4	146 m ²	0 m ²
Flúðasel 60	223 m ²	Z	H5, H2, H6	223 m ²	0 m ²
Flúðasel 60-76	* 0 m ²	AL	H5	0 m ²	0 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Flúðasel 60-76, Selja-braut 16	823 m ²	AM	H5, H1	823 m ²	0 m ²
Flúðasel 61	823 m ²	Y	H5, H2, H6	823 m ²	0 m ²
Flúðasel 61-77	* 0 m ²	AL	H5	0 m ²	0 m ²
Flúðasel 61-77	957 m ²	AM	H5, H1	957 m ²	0 m ²
Flúðasel 62	221 m ²	Z	H5, H2, H6	221 m ²	0 m ²
Flúðasel 63	823 m ²	Y	H5, H2, H6	823 m ²	0 m ²
Flúðasel 64	223 m ²	Z	H5, H2, H6	223 m ²	0 m ²
Flúðasel 65	805 m ²	Y	H5, H2, H6	805 m ²	0 m ²
Flúðasel 66	223 m ²	Z	H5, H2, H6	223 m ²	0 m ²
Flúðasel 67	805 m ²	Y	H5, H2, H6	805 m ²	0 m ²
Flúðasel 68	223 m ²	Z	H5, H2, H6	223 m ²	0 m ²
Flúðasel 69	200 m ²	Z	H5, H2, H6	200 m ²	0 m ²
Flúðasel 70	896 m ²	Y	H5, H2, H6	896 m ²	0 m ²
Flúðasel 71	200 m ²	Z	H5, H2, H6	200 m ²	0 m ²
Flúðasel 72	846 m ²	Y	H5, H2, H6	846 m ²	0 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Flúðasel 73	230 m ²	Z	H5, H2, H6	230 m ²	0 m ²
Flúðasel 74	834 m ²	Y	H5, H2, H6	834 m ²	0 m ²
Flúðasel 75	194 m ²	Z	H5, H2, H6	194 m ²	0 m ²
Flúðasel 76	834 m ²	Y	H5, H2, H6	834 m ²	0 m ²
Flúðasel 77	194 m ²	Z	H5, H2, H6	194 m ²	0 m ²
Flúðasel 78	217 m ²	Z	H5, H2, H6	217 m ²	0 m ²
Flúðasel 78-94	* 0 m ²	AL	H5	0 m ²	0 m ²
Flúðasel 79	231 m ²	Z	H5, H2, H6	231 m ²	0 m ²
Flúðasel 79-95	805 m ²	AM	H5, H1	805 m ²	0 m ²
Flúðasel 79-95	* 0 m ²	AL	H5	0 m ²	0 m ²
Flúðasel 8	146 m ²	Z	H5, H2, H6, H4	146 m ²	0 m ²
Flúðasel 80	219 m ²	Z	H5, H2, H6	219 m ²	0 m ²
Flúðasel 81	227 m ²	Z	H5, H2, H6	227 m ²	0 m ²
Flúðasel 82	218 m ²	Z	H5, H2, H6	218 m ²	0 m ²
Flúðasel 83	232 m ²	Z	H5, H2, H6	232 m ²	0 m ²
Flúðasel 84	215 m ²	Z	H5, H2, H6	215 m ²	0 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Flúðasel 85	227 m ²	Z	H5, H2, H6	227 m ²	0 m ²
Flúðasel 86	219 m ²	Z	H5, H2, H6	219 m ²	0 m ²
Flúðasel 87	231 m ²	Z	H5, H2, H6	231 m ²	0 m ²
Flúðasel 88	872 m ²	Y	H5, H2, H6	872 m ²	0 m ²
Flúðasel 89	977 m ²	Y	H5, H2, H6	977 m ²	0 m ²
Flúðasel 90	871 m ²	Y	H5, H2, H6	871 m ²	0 m ²
Flúðasel 91	977 m ²	Y	H5, H2, H6	977 m ²	0 m ²
Flúðasel 92	875 m ²	Y	H5, H2, H6	875 m ²	0 m ²
Flúðasel 93	778 m ²	Y	H5, H2, H6	778 m ²	0 m ²
Flúðasel 94	875 m ²	Y	H5, H2, H6	875 m ²	0 m ²
Flúðasel 95	778 m ²	Y	H5, H2, H6	778 m ²	0 m ²
Fífusel 10	236 m ²	Z	H5, H2	236 m ²	0 m ²
Fífusel 11	819 m ²	Y	H5, H2	819 m ²	0 m ²
Fífusel 12	812 m ²	Y	H5, H2	812 m ²	0 m ²
Fífusel 13	817 m ²	Y	H5, H2	817 m ²	0 m ²
Fífusel 14	824 m ²	Y	H5, H2	824 m ²	0 m ²
Fífusel 15	143 m ²	Z	H5, H2	143 m ²	0 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Fífusel 16	860 m ²	Y	H5, H2	860 m ²	0 m ²
Fífusel 17	139 m ²	Z	H5, H2	139 m ²	0 m ²
Fífusel 18	834 m ²	Y	H5, H2	834 m ²	0 m ²
Fífusel 19	139 m ²	Z	H5, H2	139 m ²	0 m ²
Fífusel 2	236 m ²	Z	H5, H2	236 m ²	0 m ²
Fífusel 2-18	* 0 m ²	AL	H5	0 m ²	0 m ²
Fífusel 20	216 m ²	Z	H5, H2	216 m ²	0 m ²
Fífusel 20-36	754 m ²	AM	H5, H1	754 m ²	0 m ²
Fífusel 21	139 m ²	Z	H5, H2	139 m ²	0 m ²
Fífusel 22	217 m ²	Z	H5, H2	217 m ²	0 m ²
Fífusel 23	143 m ²	Z	H5, H2	143 m ²	0 m ²
Fífusel 24	217 m ²	Z	H5, H2	217 m ²	0 m ²
Fífusel 25	200 m ²	Z	H5, H2	200 m ²	0 m ²
Fífusel 25-41	656 m ²	AM	H5, H1	656 m ²	0 m ²
Fífusel 25-41	* 0 m ²	AL	H5	0 m ²	0 m ²
Fífusel 26	217 m ²	Z	H5, H2	217 m ²	0 m ²
Fífusel 27	200 m ²	Z	H5, H2	200 m ²	0 m ²
Fífusel 28	217 m ²	Z	H5, H2	217 m ²	0 m ²
Fífusel 29	200 m ²	Z	H5, H2	200 m ²	0 m ²
Fífusel 30	853 m ²	Y	H5, H2	853 m ²	0 m ²
Fífusel 31	200 m ²	Z	H5, H2	200 m ²	0 m ²
Fífusel 32	866 m ²	Y	H5, H2	866 m ²	0 m ²
Fífusel 33	200 m ²	Z	H5, H2	200 m ²	0 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Fífusel 34	844 m ²	Y	H5, H2	844 m ²	0 m ²
Fífusel 35	1055 m ²	Y	H5, H2	1055 m ²	0 m ²
Fífusel 36	871 m ²	Y	H5, H2	871 m ²	0 m ²
Fífusel 37	1071 m ²	Y	H5, H2	1071 m ²	0 m ²
Fífusel 39	857 m ²	Y	H5, H2	857 m ²	0 m ²
Fífusel 4	232 m ²	Z	H5, H2	232 m ²	0 m ²
Fífusel 41	836 m ²	Y	H5, H2	836 m ²	0 m ²
Fífusel 6	232 m ²	Z	H5, H2	232 m ²	0 m ²
Fífusel 7	812 m ²	Y	H5, H2	812 m ²	0 m ²
Fífusel 7, Seljabraut 62-84	629 m ²	AM	H5, H1	629 m ²	0 m ²
Fífusel 7-23	* 0 m ²	AL	H5	0 m ²	0 m ²
Fífusel 7-23	* 0 m ²	AL	H5	0 m ²	0 m ²
Fífusel 7-23	573 m ²	AM	H5, H1	573 m ²	0 m ²
Fífusel 8	232 m ²	Z	H5, H2	232 m ²	0 m ²
Fífusel 9	812 m ²	Y	H5, H2	812 m ²	0 m ²
Fífusel 9, 20-36	* 0 m ²	AL	H5	0 m ²	0 m ²
Seljabraut 12	189 m ²	Z	H5, H1	189 m ²	0 m ²
Seljabraut 12-34	732 m ²	AM	H5, H1	732 m ²	0 m ²
Seljabraut 14	189 m ²	Z	H5, H1	189 m ²	0 m ²
Seljabraut 16	189 m ²	Z	H5, H1	189 m ²	0 m ²
Seljabraut 18	190 m ²	Z	H5, H1	190 m ²	0 m ²
Seljabraut 20	189 m ²	Z	H5, H1	189 m ²	0 m ²
Seljabraut 22	990 m ²	Y	H5, H1	990 m ²	0 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Seljabraut 24	959 m ²	Y	H5, H1	959 m ²	0 m ²
Seljabraut 26	190 m ²	Z	H5, H1	190 m ²	0 m ²
Seljabraut 28	190 m ²	Z	H5, H1	190 m ²	0 m ²
Seljabraut 30	190 m ²	Z	H5, H1	190 m ²	0 m ²
Seljabraut 32	190 m ²	Z	H5, H1	190 m ²	0 m ²
Seljabraut 34	190 m ²	Z	H5, H1	190 m ²	0 m ²
Seljabraut 36	956 m ²	Y	H5, H1	956 m ²	0 m ²
Seljabraut 36-38	483 m ²	AM	H5, H1	483 m ²	0 m ²
Seljabraut 38	956 m ²	Y	H5, H1	956 m ²	0 m ²
Seljabraut 40	895 m ²	Y	H5, H1	895 m ²	0 m ²
Seljabraut 40-52	487 m ²	AM	H5, H1	487 m ²	0 m ²
Seljabraut 42	856 m ²	Y	H5, H1	856 m ²	0 m ²
Seljabraut 44	188 m ²	Z	H5, H1	188 m ²	0 m ²
Seljabraut 46	158 m ²	Z	H5, H1	158 m ²	0 m ²
Seljabraut 48	188 m ²	Z	H5, H1	188 m ²	0 m ²
Seljabraut 50	188 m ²	Z	H5, H1	188 m ²	0 m ²
Seljabraut 52	197 m ²	Z	H5, H1	197 m ²	0 m ²
Seljabraut 54	1278 m ²	AB	H5, H3, H7	1158 m ²	120 m ²
Seljabraut 62	237 m ²	Z	H5, H2	237 m ²	0 m ²
Seljabraut 64	237 m ²	Z	H5, H2	237 m ²	0 m ²
Seljabraut 66	237 m ²	Z	H5, H2	237 m ²	0 m ²
Seljabraut 68	237 m ²	Z	H5, H2	237 m ²	0 m ²
Seljabraut 70	237 m ²	Z	H5, H2	237 m ²	0 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Seljabraut 72	792 m ²	Y	H5, H2	792 m ²	0 m ²
Seljabraut 74	757 m ²	Y	H5, H2	757 m ²	0 m ²
Seljabraut 76	238 m ²	Z	H5, H2	238 m ²	0 m ²
Seljabraut 78	238 m ²	Z	H5, H2	238 m ²	0 m ²
Seljabraut 80	238 m ²	Z	H5, H2	238 m ²	0 m ²
Seljabraut 82	238 m ²	Z	H5, H2	238 m ²	0 m ²
Seljabraut 84	238 m ²	Z	H5, H2	238 m ²	0 m ²

AB

Annað

Dalsel 9A

HÚSAGERÐIR

– Spennistöð á einni hæð.

Flúðasel 28

HÚSAGERÐIR

– Spennustöð á einni hæð.

Seljabraut 54

Annað

– Átta íbúðir hafa aðkomu frá Suðurhlið um svalagang, en tvær aðkomu frá norðurhlið um stigagang.

– Sorpgámur í sorpskýli við suðaustur lóðamörk.

HÚSAGERÐIR

– Tveggja hæða Verslunar/þjónustu og íbúðarhúsnæði.

- Verslunarhúsnæði 1h. og íbúðarhúsnæði 2h.

KVAÐIR

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

SVALIR OG SVALALOKANIR

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

AL

Bílastæðalóðir án byggingarheimilda

- Bílastæðalóðir án byggingarheimilda.

AM

Sameiginlegar bílageymslur á Fálkahól

SAMEIGINLEG BÍLAGEYMSLA

- Bílageymsla undir aðkomugarði.

AU

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

Hámarksstærð grunnflatar raðhúsa er 12 × 8 m

96 m²

Bílageymsla

- Bílageymslur innbyggðar í húsinu.

Annað

- Aðalinngangur er frá sameignargörðum.

HÚSAGERÐIR

- Raðhús á einni og hálfri hæð ásamt kjallara og bílageymslu.

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

- Einhalla þak, þakhalli skal vera 5° eða 20° og skal hver eining vera einn óbrotinn flötur í tilskylda stefnu.
- Gluggar eru heimilaðir á þakfleti.
- Kvistar eru óheimilaðir.
- Óheimilt er að skerða lögun stafna húsanna.

X

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

Hámarksstærð grunnflatar raðhúsa er 12 × 8 m

96 m²

Bílageymsla

- Bílageymslur eru utan samstæðunnar og eru þær sambyggðar.

Annað

- Aðalinngangur er frá sameignargörðum.

HÚSAGERÐIR

- Raðhús á einni og hálfri hæð ásamt kjallara.

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

- Einhalla þak, þakhalli skal vera 5° eða 20° og skal hver eining vera einn óbrotinn flötur í tilskylda stefnu.
- Gluggar eru heimilaðir á þakfleti.
- Kvistar eru óheimilaðir.
- Óheimilt er að skerða lögun stafna húsanna.



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

Hámarksstærð grunnflatar fjölbýlishúsanna er 14 × 32 m

448 m²

Annað

- Tvær íbúðir eru heimilaðar á hverjum stigapalli og skulu þær hafa a.m.k. útsýni til tveggja gagnstæðra átta.
- Í þriggja og hálfra hæða fjölbýlishúsi fylgir efstu íbúðinni allt þakrými yfir þeim.
- Í tveggja og hálfra hæðar fjölbýlishúsum skulu vera litlar séríbúðir á efstu hæð.

SAMEIGINLEG BÍLAGEYMSLA

- Bílageymslur eru staðsettar undir aðkomugarði.

HÚSAGERÐIR

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

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

- Þakhalli skal vera 5° eða 20°
- Skilyrði eru að innan hvernar lóðar skal vera sami þakhalli á fjölbýlishúsum og raðhúsum.
- Þökin skulu vera einn óbrotinn flötur í tilskilda stefnu.
- Einungis er heimilt að skerða þakflöt þannig að birta náist úr lóðréttum gluggum í íbúðir á efstu hæð.
- Kvistar eru óheimilaðir.
- Óheimilt er að skerða lögun stafna húsanna.

SVALIR OG SVALALOKANIR

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

KJALLARI

- Kjallara skal nýta til sameiginlegra þarfa fyrir íbúana. Rými sem kynni að myndast í kjallara fram yfir það skulu íbúðir 1. hæðar hafa forkaupsrétt að.



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

Hámarksstærð grunnflatar raðhúsanna er 12 × 6,4 m

76 m²

Hámarksstærð grunnflatar fimm raðhúsíbúða er 12 × 32 m

384 m²

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

- Þakhalli skal vera 5° eða 20°.
- Þökin skulu vera einn óbrotinn flötur í eina tilskilda stefnu.
- Skilyrði eru að innan hvernar lóðar skal vera sami þakhalli á fjölbýlishúsum og raðhúsum.
- Einungis er heimilt að skerða þakflöt þannig að birta náist úr lóðréttum gluggum í íbúðir á efstu hæð.
- Kvistar eru óheimilir.
- Óheimilt er að skerða lögun stafna húsanna.

HÚSAGERÐIR

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

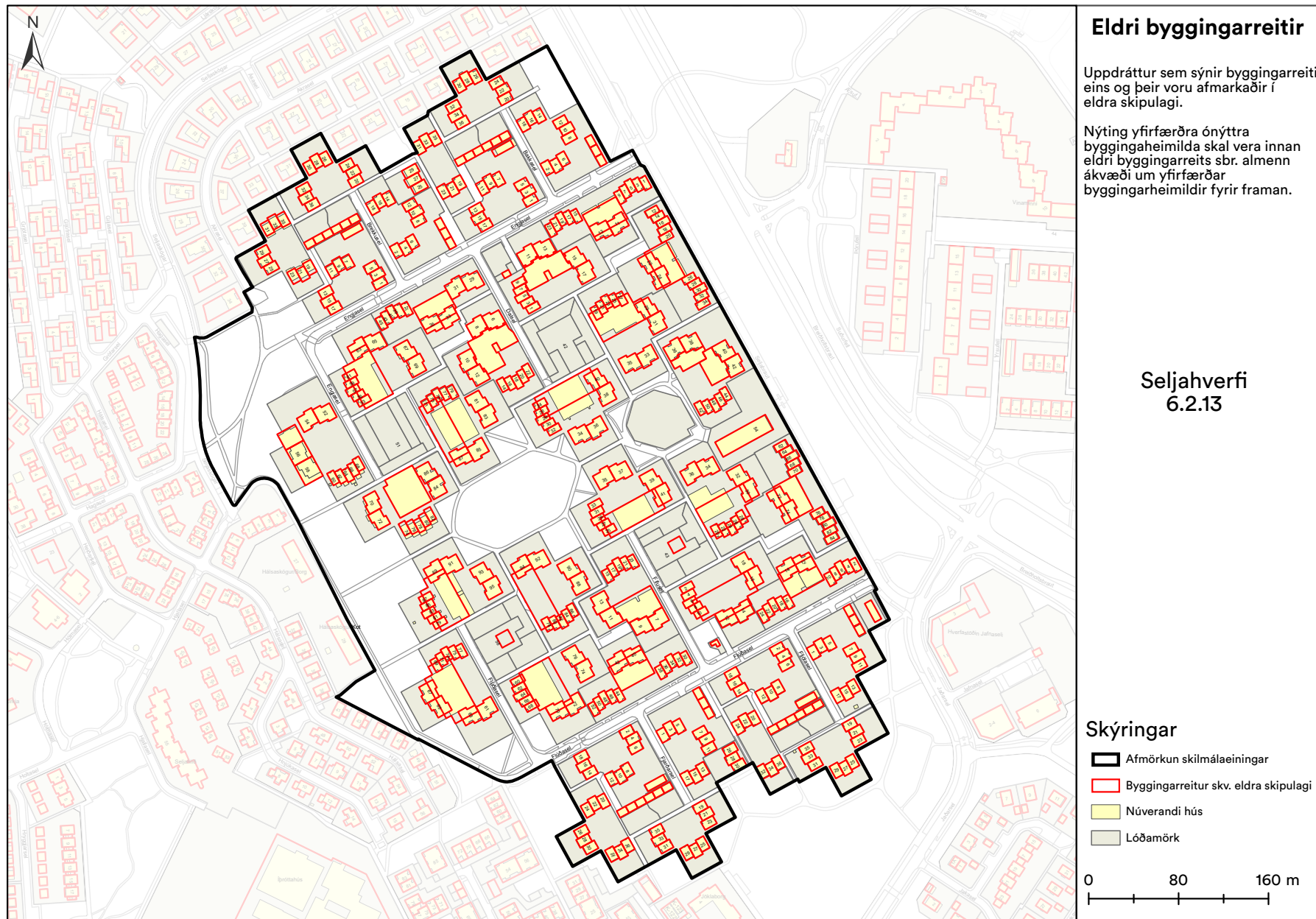
Flúðasel 2-10

BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR

- Bílageymslur fyrir Flúðasel 2,4,6,8,10

Heimildalisti fyrir skilmálaeiningu 6.2.13

H1	Fjölbýlishús og Raðhús á Fálkhól norðvesturhluti, Skipulagsuppdráttur	31. okt 1972
H2	Fjölbýlishús og Raðhús á Fálkhól suðausturhluti, Skipulagsuppdráttur	15. jan 1974
H3	Seljabraut 54, Skilmálar	18. mar 1974
H4	Flúðasel 2-10, Bílskúrar og staðsetning spennistöðvar	2. mar 1976
H5	Seljahverfi, Heildarskipulag Seljahverfis	september 1986
H6	Fálkhóll, Bílastæði, Fjölgun bílastæða	15. okt 1996
H7	Seljabraut 54, Breyting nýtingar lóðar	22. nóv 2005



7. Viðbótarbyggingarheimildir

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

8. Nýbyggingar

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

9. Aðrar byggingar á lóð

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. en ekki er heimilt að útbúa þau til íbúðar. 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 séráfnótareit hverrar íbúðar. Á lóðum fjölbýlishúsa er að hámarki

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

- Smáhýsi reiknast ekki inn í nýtingarhlutfall lóða.

10. Byggingarreitir og gjöld

Byggingarreitir

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

Takmarkaður byggingarreitur

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

Aðalbyggingarreitur

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

Gjöld fyrir byggingarheimildir

- Greiða þarf gatnagerðargjöld fyrir viðbótarfermetra sem samþykkt er að byggja á grundvelli þessa hverfisskipulags skv. lögum nr. 153/2007 um gatnagerðargjöld og samþykktar um gatnagerðargjöld í Reykjavík 725/2007. Á lóðum þar sem heimilað verður viðbótarbyggingarmagn sem er að flatarmáli meira en 800 fermetrar eða 15 eða fleiri nýjar íbúðir þarf í samræmi við húsnæðisáætlun Reykjavíkurborgar og samningsmarkmið að greiða fyrir viðbótarbyggingarmagn. Þá er gert ráð fyrir að Félagsbústaðir hf. eigi kauprétt á 5% íbúða á lóð og að 20% íbúða í hverfum verði leiguíbúðir, námsmannaíbúðir, búseturéttaríbúðir, leiguíbúðir Félagsbústaða

hf. og/eða íbúðir fyrir aldraða. Ganga skal frá slíku samkomulagi áður en byggingarleyfi er gefið út.

11. Svalir og svalalokanir

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

Hverfisvernd

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

Sjá leiðbeiningar

- Svalir og útlitsbreytingar
- Þakbreytingar

12. Þakgerð og frágangur þaks

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

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

- Kvistir eru ekki heimilaðir.

Hverfisvernd

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

Sjá leiðbeiningar

- Þakbreytingar

13. Útlitsbreytingar og viðhald

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

Hverfisvernd

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

Sjá leiðbeiningar

- Svalir og útlitsbreytingar

14. Kjallari

- Kjallarar eru heimilir þar sem aðstæður leyfa. Heimilt er að taka í notkun ósamþykkt rými í kjöllum húsa sem til hafa orðið s.s. vegna náttúrulegs landhalla, enda mun umfang húss ekki aukast. Heimilt er að grafa frá einni úthlið kjallara en þó ekki dýpra en sem nemur helmingi salarhæðar kjallara. Sækja þarf um byggingarleyfi. Verði fallist á byggingarleyfisumsókn mun hámarksbyggingarmagn lóðar aukast til samræmis við stærð kjallara, sbr. 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Dreifistöðvar

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

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.

Hverfisvernd

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

16. Tæknibúnaður

- Heimilt er að koma fyrir tæknibúnaði eins og 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.

18. Lóðamörk

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

Frágangur á lóðamörkum

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

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

19. Útfærsla lóða

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

Gróður á lóðum

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

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

Sérnotafletir

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

Verslunar- og þjónustuhúsnæði

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

Sjá leiðbeiningar

- Útfærsla lóða

20. Almenningsrými

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

Gróður á opnum svæðum

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

Dvalar- og leiksvæði

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

Sjá leiðbeiningar

- Almenningsrými

21. Borgarbúskapur

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

Sjá leiðbeiningar

- Borgarbúskapur

22. Ljósvis

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

Sjá leiðbeiningar

- Ljósvis

23. Hljóðvist

- Skilmálaeiningin liggur nærri umferðarpungri götu eða götum. Gera má ráð fyrir ýmsum mótvægisáðgerðum, s.s. hljóðmönnum, hljóðveggjum eða byggingartæknilegum aðgerðum. Sýna þarf fram á hvernig kröfur um hljóðstig utandyrar 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 innandyrar skal leyst með byggingartæknilegum aðgerðum. Sýna skal fram á gildi mótvægisáðgerða vegna hljóðvistar með gerð hljóðvistarskýrslu fyrir hverja framkvæmd við uppbyggingu á svæðinu. Gera skal grein fyrir völdum lausnum fyrir útveggi, glugga, svalalokanir, aðgerðir á lóð o.s.frv. og hvernig viðkomandi aðgerðir mæta kröfum um hljóðstig við byggingar og á útisvæðum, sbr. ákvæði í byggingarreglugerð og leiðbeiningar Mannvirkjastofnunar um hljóðvist.

24. Loftgæði

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

25. Kvaðir

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

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

26. Meðhöndlun úrgangs

Almenn ákvæði

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

Fjölbýli

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

gang 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 nágrenni.
- 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.

Sérbyli, rað- og parhús

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

Samfélagsþjónustu- og atvinnuhúsnæði

- Heimilt er að byggja skýli, gerði eða geymslu fyrir úrgang innan lóðar, sbr. skilmála um aðrar byggingar á lóð. Einnig er heimilt að koma fyrir gámum á yfirborði eða djúpgámum. Tilgangur heimildarinnar er að gera flokkun endurvinnsluefna aðgengilegri fyrir stór fjöleignarhús með mörgum geymslum undir úrgang og bæta aðgengi starfsfólks við sorphirðu og hirðubíla.
- Lóðarhafi ber ábyrgð á að rými fyrir ílát henti áætluðu úrgangsmagni sem til fellur í húsnæðinu og að aðgengi sé gott til losunar íláta. Ílát undir úrgang skulu staðsett á jarðhæð, á einum stað og standa sem næst aðkomu

að lóð þegar losun fer fram eða ekki lengra en 15 m frá lóðarmörkum. Ef innan skilmálaeiningarinnar eru eldri hús með innbyggða rennu og geymslu undir úrgang skal hætta notkun á rennum og geymslum þegar þessi heimild er nýtt. Heimilt er að breyta aflögðum geymslum í almenna geymslu.

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

27. Rafhleðslustæði

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

28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

- Kvaðir um legu lagna koma fram á útgefnum hæða- og mæliblöðum. Þegar sótt er um byggingarleyfi þarf lóðarhafi að leggja fram mæliblað sem er í samræmi við gildandi hverfisSKIPULAG.
- Lóðarhafi ber kostnað af öllum breytingum á lögnum veitufyrirtækja eða færslu þeirra vegna uppbyggingar á lóðinni. Allar breytingar og/eða færslur þarf að gera í samráði við viðkomandi veitufyrirtæki.
- Dreifistöðvar Veitna ohf. eru við Flúðasel 28 og Dalsel 9A.

29. Blágrænar ofanvatnslausnir

- Við frágang og útfærslu opinna svæða innan og utan lóða og þar sem aðstæður og fyrirkomulag leyfa skal leggja áherslu á að auka gegndræpt yfirborð með blágrænum ofanvatnslausnum og útfærslum, sbr. leiðbeiningar þar að lútandi.

- Ekki er heimilt að fleyta ofanvatni af lóð yfir á borgarland og/eða opið svæði nema í undantekningartilfellum og þá í samráði við skipulagsyfirlöð í borginni.
- Þar sem aukið er við byggingarmagn innan lóðar skal innleiða blágrænar ofanvatnslausnir (þ.m.t. gegndræpt yfirborð) svo að afrennslisstuðull lóðarinnar hækki ekki.
- Við nýframkvæmdir á borgarlandi skal leitast við að innleiða blágrænar ofanvatnslausnir, s.s. við hönnun og útfærslur á almenningssvæðum, götum og stígum.

Sjá leiðbeiningar

- Blágrænar ofanvatnslausnir

30. Verndarákvæði

- Gerð er tillaga um hverfisvernd í gulum flokki á húsabyrpinguna í skilmálaeiningunni.
- Um er að ræða byggðareiningu með mjög áhugavert byggðarmynstur sem setur sterkan svip á Seljahverfi.
- Mikilvægt er að viðhalda sterku svipmóti skilmálaeiningarinnar við breytingar og virða áhugavert byggðarmynstur.
- Í skilmálaeiningunni eru engin friðuð eða friðlýst hús.
- Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 6 – Breiðholt, skýrsla nr. 216. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2021.
- Sjá Skipulagslög nr. 123/2010.

31. Fornleifar

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

- Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

32. Náttúrusérkenni

- Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.

33. Almenningsamgöngur

- Innan skilmálaeiningarinnar eru lykilstöðvar fyrir almenningssamgöngur hverfisins, sjá skipulagsupprátt.
- Við akstursleiðir almenningssamgangna innan einingarinnar er heimilt að staðsetja biðstöðvar og reisa við þær biðskýli. Heimilt er að koma fyrir forgangsakgreinum fyrir almenningssamgöngur.
- 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
Bakkasel	0	18	18	Engjasel 1-23	0	11	11
Bakkasel	0	18	18	Engjasel 29-45	0	11	11
Bakkasel 1-17	0	18	18	Engjasel 51	0	28	28
Bakkasel 2-18	0	18	18	Engjasel 53-69	29	0	29
Brekkusel	0	18	18	Engjasel 71-87	40	0	40
Brekkusel	0	18	18	Fjarðarsel	0	9	9
Brekkusel 1-17	0	18	18	Fjarðarsel	0	9	9
Brekkusel 2-18	0	18	18	Fjarðarsel 1-17	0	18	18
Dalsel	0	6	6	Fjarðarsel 2-18	0	19	19
Dalsel	0	8	8	Fljótasel	0	9	9
Dalsel	0	14	14	Fljótasel	0	9	9
Dalsel	0	14	14	Fljótasel 1-17	0	18	18
Dalsel	0	13	13	Fljótasel 2-18	0	15	15
Dalsel 42	0	22	22	Flúðasel	0	26	26
Engjasel	0	14	14	Flúðasel	0	5	5
Engjasel	0	14	14	Flúðasel	0	22	22
Engjasel	0	14	14	Flúðasel	0	16	16
Engjasel	0	14	14	Flúðasel	0	16	16
Engjasel	0	13	13	Flúðasel 2-24	0	11	11

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls	Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Flúðasel 30-52	22	18	40	Fífusel	0	22	22
Flúðasel 58	0	26	26	Fífusel 20-36	29	0	29
Flúðasel 60-76	23	0	23	Fífusel 43	0	22	22
Flúðasel 78-94	0	29	29	Fífusel 7-23	26	0	26
Flúðasel 79-95	26	0	26	Seljabraut 12-34	0	11	11
Fífusel	0	15	15	Seljabraut 36-52	0	17	17
Fífusel	0	24	24	Seljabraut 54	0	44	44
Fífusel	0	22	22	Seljabraut 62-84	22	11	33
Fífusel	0	16	16				

- Bílastæði fyrir hreyfihamlaða, sjá ákvæði gildandi byggingarreglugerðar.
- Innkeyrslur á lóðir eru óbreyttar. Þó er heimilt að breyta innkeyrslum þar sem nýir byggingarreitir koma til nýtingar.
- Óheimilt er að fjölga bílastæðum innan lóðar vegna aukaíbúðar í par-, rað- og sérbýlishúsum.
- Óheimilt er að fjölga bílastæðum innan lóðar vegna starfsemi í íbúðum.
- Við atvinnu- og þjónustuhúsnæði skal fjöldi og fyrirkomulag bílastæða vera skv. stefnu um bílastæði í gildandi aðalskipulagi Reykjavíkur.

37. Sameiginleg bílageymsla

- Sameiginlegar bílageymslur eru á öllum fjölbýlishúsalóðum við göturnar Seljabraut, Flúðasel, Fífusel, Engjasel og Dalsel að undanskildum lóðunum:
 - Fífusel 2–18
 - Flúðasel 78–94

- *Seljabraut 54*

- Fjöldi bílastæða í bílageymslum kemur fram í töflu í skilmálalið um bíla-
stæði og innkeyrslur.

38. Hjólastæði

- Fjöldi og fyrirkomulag hjólastæða við atvinnuhúsnæði, skóla og annað
sérhæft húsnæði skal vera skv. ákvæðum gildandi aðalskipulags og bíla- og
hjólastæðareglum Reykjavíkur.
- Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á lóð.
- Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á borgarlandi.

39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir

- Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

40. Vindafar

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

Deiliskipulag fellt úr gildi

Upplýsingar um deiliskipulag sem fellt er úr gildi með hverfissskipulagi

- Hverfissskipulag er heildstæð endurskoðun á gildandi deiliskipulagsáætl-
unum og mun leysa af hólmi eldri deiliskipulagsáætlanir. Þegar hverfis-
skipulagið 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 heim-
ildarskrá aftast í bók II.

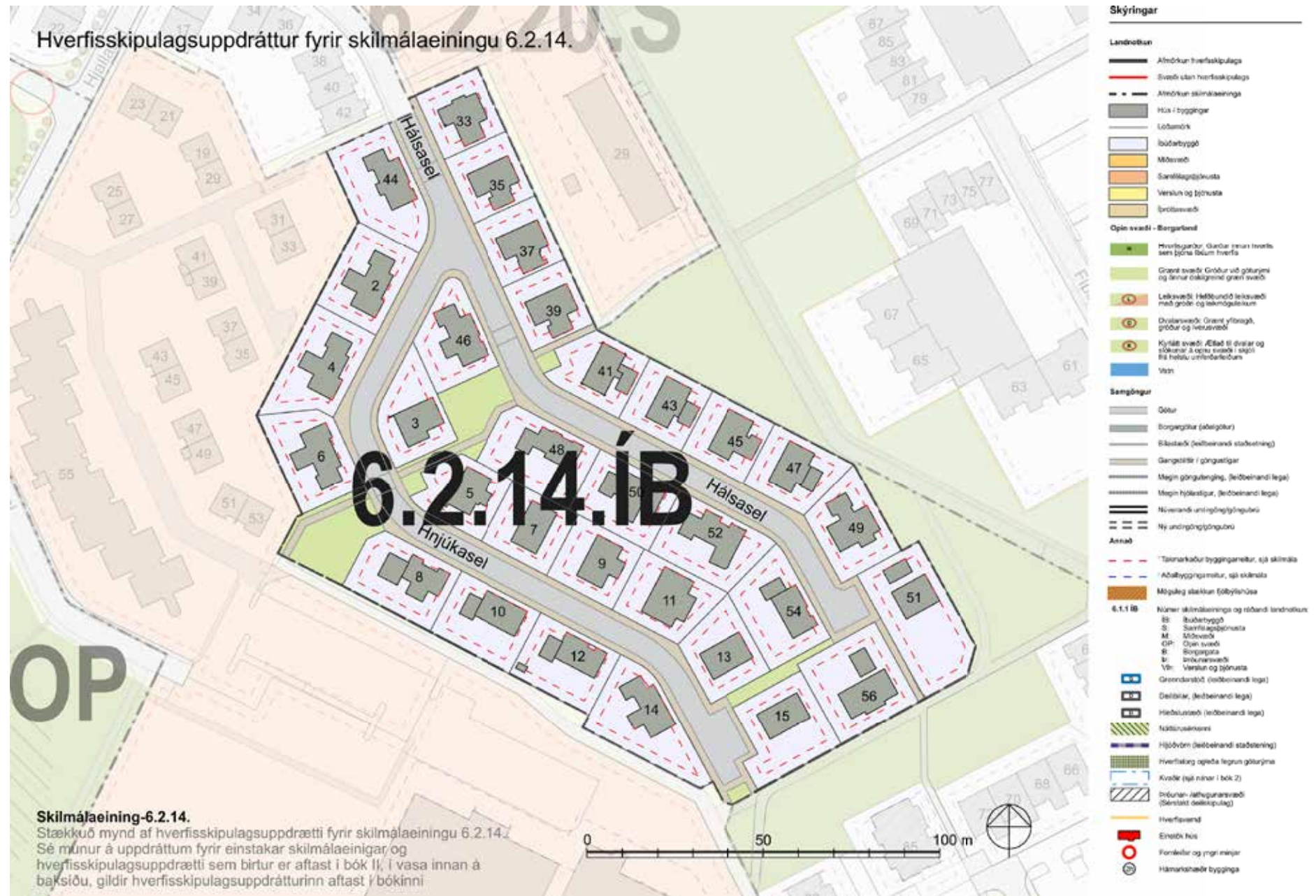
SKILMÁLAEINING

6.2.14

Breiðholt
Seljahverfi

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





Skilmálaeining 6.2.14

Loftmynd sem sýnir
afmörkun
skilmálaeiningarinnar í
hverfinu.



Um skilmálaeiningu

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

Helstu áherslur

- Byggingarskilmálar og skilmálar um bílastæði úr eldra deiliskipulagi sem fellt er úr gildi eru yfirfærðir í nýja skilmála hverfisSKIPULAGS.
- Byggingarreitir á lóðum eru stækkaðir.
- Viðbótarbyggingarheimildir eru gefnar fyrir viðbyggingar.
- Heimilað verður að byggja sorpskýli, hjólaskýli og smáhýsi á lóð.
- Heimilað verður að taka í notkun rými í 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 skipulags-skilmálum hverfisSKIPULAGS.

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 umfangslíttar 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 nábyli í þéttbýli. Starfsemin má ekki krefjast öryggisgæslu lögreglu.

Sjá leiðbeiningar

➤ **Starfsemi í íbúðabyggð**

2. Húsagerðir

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

3. Verslun og þjónusta

- Í skilmálaeiningunni er ekki skilgreint verslunar- eða þjónustuhúsnæði.

4. Fjölgun íbúða

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

Sjá leiðbeiningar

- Einbýlishús
- Parhús og raðhús

5. Lýðheilsa

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

6. Yfirfærðar byggingarheimildir

Almenn ákvæði

- Byggingarheimildir eldra deiliskipulags sem fellur úr gildi við gildistöku hverfissskipulags yfirfærast í hverfissskipulag. 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 hverfissskipulag skal nýting þeirra vera svona:

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

Yfirlýsing byggingsheimilda

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

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Hnjúkasel 10	250 m ²	AA	H2, H1	319 m ²	0
Hnjúkasel 11	250 m ²	AA	H2, H1	290 m ²	0
Hnjúkasel 12	250 m ²	AA	H2, H1	265 m ²	0
Hnjúkasel 13	250 m ²	AA	H2, H1	255 m ²	0
Hnjúkasel 14	250 m ²	AA	H2, H1, H3	233 m ²	17 m ²
Hnjúkasel 15	250 m ²	AA	H2, H1	233 m ²	17 m ²
Hnjúkasel 2	250 m ²	AA	H2, H1	238 m ²	12 m ²
Hnjúkasel 3	250 m ²	AA	H2, H1	222 m ²	28 m ²
Hnjúkasel 4	250 m ²	AA	H2, H1	240 m ²	10 m ²
Hnjúkasel 5	250 m ²	AA	H2, H1	263 m ²	0
Hnjúkasel 6	250 m ²	AA	H2, H1	281 m ²	0
Hnjúkasel 7	250 m ²	AA	H2, H1	248 m ²	2 m ²
Hnjúkasel 8	250 m ²	AA	H2, H1	355 m ²	0
Hnjúkasel 9	335.1 m ²	AA	H2, H1, H6	295 m ²	40 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Hálsasel 33	250 m ²	AA	H2, H1	168 m ²	82 m ²
Hálsasel 35	* 180 m ²	AA	H2, H1	191 m ²	0
Hálsasel 37	250 m ²	AA	H2, H1	182 m ²	68 m ²
Hálsasel 39	250 m ²	AA	H2, H1	189 m ²	61 m ²
Hálsasel 41	250 m ²	AA	H2, H1	261 m ²	0
Hálsasel 43	250 m ²	AA	H2, H1	179 m ²	71 m ²
Hálsasel 44	250 m ²	AA	H2, H1	345 m ²	0
Hálsasel 45	250 m ²	AA	H2, H1	210 m ²	40 m ²
Hálsasel 46	250 m ²	AA	H2, H1	297 m ²	0
Hálsasel 47	250 m ²	AA	H2, H1	190 m ²	60 m ²
Hálsasel 48	250 m ²	AA	H2, H1	317 m ²	0
Hálsasel 49	250 m ²	AA	H2, H1	236 m ²	14 m ²
Hálsasel 50	250 m ²	AA	H2, H1	294 m ²	0
Hálsasel 51	250 m ²	AA	H2, H1, H4	228 m ²	22 m ²
Hálsasel 52	284.2 m ²	AA	H2, H1, H5	260 m ²	24 m ²
Hálsasel 54	250 m ²	AA	H2, H1	270 m ²	0
Hálsasel 56	250 m ²	AA	H2, H1	338 m ²	0

AA

Hálsasel og Hnjúkasel

Hámarksbyggingsarmagn lóðar	250 m ²
Gólfplötur íbúðarhúsnæðis að hámarki	150 m ²

Útbyggingar utan byggingarreits, s.s. anddyri, blóma-
gluggar, stigar o.þ.h., að hámarki

30 m²

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

Bílageymsla

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

HÚSAGERÐIR

- Einbýlishús á einni hæð með nýtanlegri rishæð ásamt bílageymslu.

Hnjúkasel 9

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

Annað

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

BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR

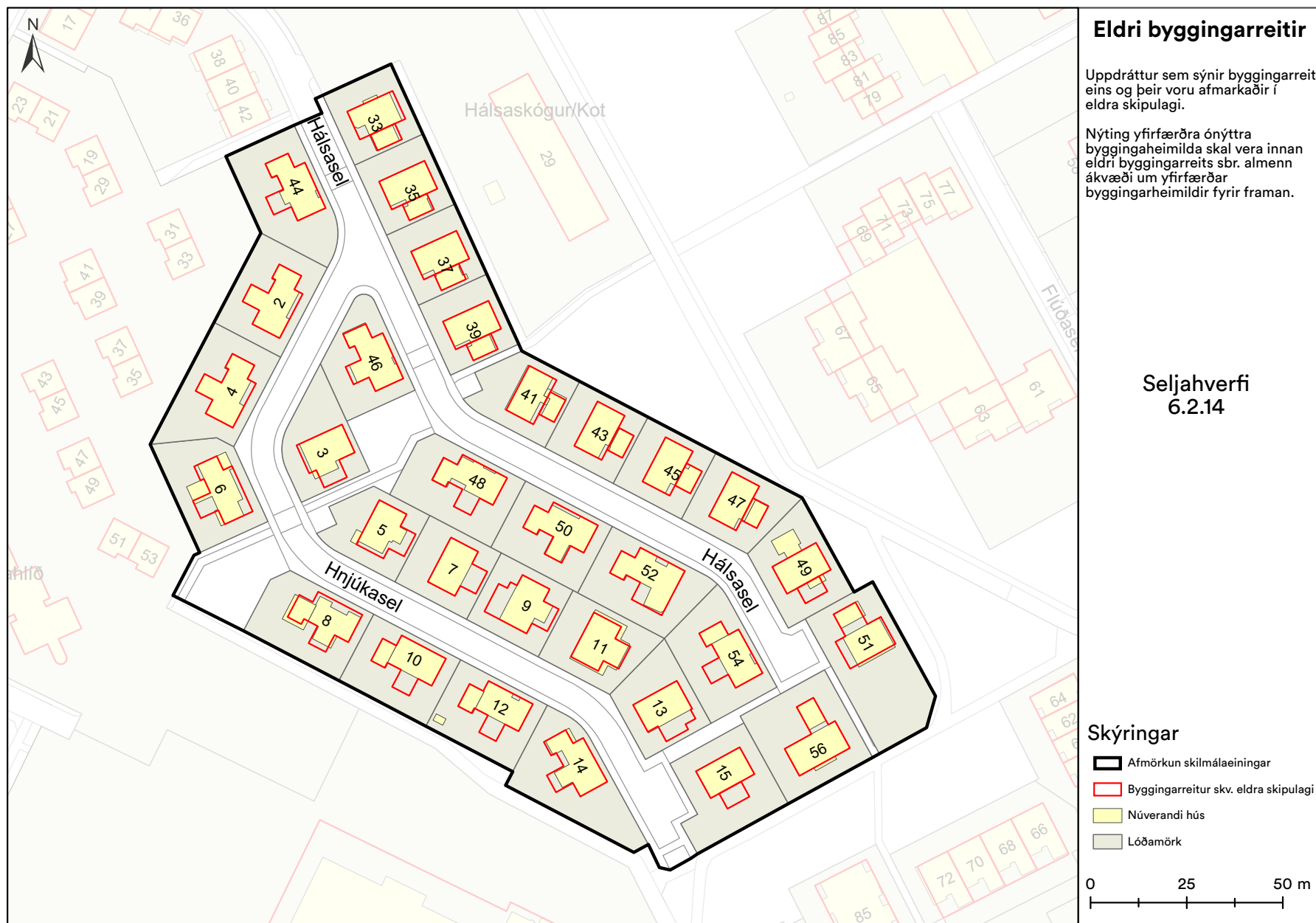
- Heimild er fyrir tveimur bílastæðum.

Hálsasel 52

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

Heimildalisti fyrir skilmálaeiningu 6.2.14

H1	Hálsasel-Hnjúkasel, Skipulagsuppdráttur	1. apr 1977
H2	Seljahverfi, Heildarskipulag Seljahverfis	september 1986
H3	Hnjúkasel 14, Stækkun lóðar	23. okt 1995
H4	Hálsasel 51, Stækkun lóðar	7. nóv 1995
H5	Hálsasel 52, Stækkun byggingarreits	15. nóv 2006
H6	Hnjúkasel 9, Stækkun byggingarreits	10. jan 2008



7. Viðbótarbyggingarheimildir

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

Einbýlishús

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

Sjá leiðbeiningar

➤ [Einbýlishús](#)

Viðbótarbyggingaheimildir

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

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
T Hnjúkasel 10	495	319	0.64	40	6	0.74	365
T Hnjúkasel 11	465	290	0.62	40	6	0.72	336
T Hnjúkasel 12	495	265	0.54	40	6	0.63	311
T Hnjúkasel 13	432	255	0.59	40	6	0.7	301
T Hnjúkasel 14	633	250	0.39	40	6	0.47	296
T Hnjúkasel 15	571	250	0.44	40	6	0.52	296
T Hnjúkasel 2	510	250	0.49	40	6	0.58	296
T Hnjúkasel 3	444	250	0.56	40	6	0.67	296
T Hnjúkasel 4	579	250	0.43	40	6	0.51	296
T Hnjúkasel 5	413	263	0.64	40	6	0.75	309
T Hnjúkasel 6	532	281	0.53	40	6	0.61	327
T Hnjúkasel 7	408	250	0.61	40	6	0.73	296

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
T Hnjúkasel 8	536	355	0.66	40	6	0.75	401
T Hnjúkasel 9	408	335	0.82	40	6	0.93	381
T Hálsasel 33	388	250	0.64	40	6	0.76	296
T Hálsasel 35	388	* 191 m²	0.49	40	6	0.61	237
T Hálsasel 37	388	250	0.64	40	6	0.76	296
T Hálsasel 39	388	250	0.64	40	6	0.76	296
T Hálsasel 41	428	261	0.61	40	6	0.72	307
T Hálsasel 43	388	250	0.64	40	6	0.76	296
T Hálsasel 44	603	345	0.57	40	6	0.65	391
T Hálsasel 45	388	250	0.64	40	6	0.76	296
T Hálsasel 46	458	297	0.65	40	6	0.75	343
T Hálsasel 47	434	250	0.58	40	6	0.68	296
T Hálsasel 48	571	317	0.56	40	6	0.64	363
T Hálsasel 49	486	250	0.51	40	6	0.61	296
T Hálsasel 50	495	294	0.59	40	6	0.69	340
T Hálsasel 51	778	250	0.32	40	6	0.38	296
T Hálsasel 52	551	284	0.52	40	6	0.6	330
T Hálsasel 54	545	270	0.5	40	6	0.58	316
T Hálsasel 56	647	338	0.52	40	6	0.59	384

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. en ekki er heimilt að útbúa þau til íbúðar. 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 hvernar íbúðar. Á lóðum fjölbýlishúsa er að hámarki heimilt að byggja þrjú smáhýsi á sameiginlegri lóð. Ekki er heimilt að byggja smáhýsi á sérafnotareitum einstakra íbúða í fjölbýlishúsum.
- Smáhýsi reiknast ekki inn í nýtingarhlutfall lóða.

10. Byggingarreitir og gjöld

Byggingarreitir

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

Takmarkaður byggingarreitur

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

Aðalbyggingarreitur

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

Gjöld fyrir byggingarheimildir

- Greiða þarf gatnagerðargjöld fyrir viðbótarfermetra sem samþykkt er að byggja á grundvelli þessa hverfisSKIPULAGS skv. lögum nr. 153/2007 um gatnagerðargjöld og samþykktar um gatnagerðargjöld í Reykjavík 725/2007. Á lóðum þar sem heimilað verður viðbótarbyggingarmagn sem er að flatarmáli meira en 800 fermetrar eða 15 eða fleiri nýjar íbúðir þarf í samræmi við húsnæðisáætlun Reykjavíkurborgar og samningsmarkmið að greiða fyrir viðbótarbyggingarmagn. Þá er gert ráð fyrir að Félagsbústaðir hf. eigi kauprétt á 5% íbúða á lóð og að 20% íbúða í hverfum verði leiguíbúðir, námsmannaíbúðir, búseturéttaríbúðir, leiguíbúðir Félagsbústaða hf. og/eða íbúðir fyrir aldraða. Ganga skal frá slíku samkomulagi áður en byggingarleyfi er gefið út.

11. Svalir og svalalokanir

- Svalir og svalalokanir eru heimilar enda falli þær vel að viðkomandi húsi hvað varðar byggingarstíl, stærð, form, efni og frágang.
- Við útfærslu og staðsetningu svala og svalalokana skal taka mið af þéttleika byggðar og tryggja viðunandi dagsbirtuskilyrði. Svalir og svalalokanir skulu ekki auka skuggavarp eða innsýn til nágranna verulega.

- Hönnun og útfærsla svala og svalalokana skal vera samræmd fyrir allt húsið nema aðstæður og hlutverk svalanna sé mismunandi og ekki um sömu hlið á húsinu að ræða.
- Lágmarkshæð undir svalir við gangstétt er 2,4 metrar.
- Í leiðbeiningum hverfissskipulags um svalir og þakbreytingar er fjallað nánar um hvernig framangreind skilyrði eru uppfyllt.

Sjá leiðbeiningar

- Svalir og útlitsbreytingar
- Þakbreytingar

12. Þakgerð og frágangur þaks

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

18. Lóðamörk

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

Frágangur á lóðamörkum

- Lóðarhafar skulu hafa samráð um frágang á sameiginlegum lóðamörkum aðliggjandi lóða. Æskilegra er að afmarka lóð með gróðri en girðingum. Séu girðingar notaðar skulu þær að jafnaði ekki vera hærri en 1,2 metrar og

leitast skal við að brjóta þær upp og gróðursetja meðfram þeim. Gróður á sameiginlegum lóðamörkum skal ekki vera hærri en 1,8 metrar og há tré í a.m.k. 4 metra fjarlægð frá lóðamörkum, nema nágrannar ákveði annað í sameiningu.

- Ef byggður er skjólveggur inni á lóð skal hann ekki vera hærri en 1,8 metrar, miðað við hæð frá jörðu. Hann skal staðsetja þannig að á tímabilinu frá vorjafndægum til haustjafndægra sé aldrei skuggavarp frá honum á helstu dvalarsvæði á nágrannalóð.
- Á lóðarmörkum sem snúa að götum, gatnamótum, innkeyrslum og/eða stígum má ekki hefta sjónlínur með girðingum eða gróðri. Hámarkshæð girðinga á slíkum stöðum er 1,2 metrar. Gróður og girðingar skal velja með það í huga. Við sérstakar aðstæður getur þurft að draga girðingar og gróður inn á lóð til að tryggja sjónlínur. Lóðarhafi ber ábyrgð á að gróður vaxi ekki fyrir sjónlínur vegfarenda.
- Þar sem lóðir liggja að jaðri opinna eða náttúrulegra svæða skal afmarka lóð með gróðri, grjóthleðslum eða með öðrum hætti sem fellur vel að hinu opna eða náttúrulega svæði. Ekki er leyfilegt að setja upp girðingar á slíkum lóðamörkum.

19. Útfærsla lóða

- Almennt gildir um útfærslu lóða að gætt sé í hvívetna að því að skerða ekki nýtingu á næstu lóðum. Hér er þó ekki átt við lítils háttar skuggavarp eða útsýnisskerðingu. Vanda skal til alls frágangs á lóðum, s.s. með gróðursetningu og hellulögn. Vandaður frágangur skal vera á bílastæðum og leitast við að brjóta upp ásýnd þeirra með gróðri.
- Hæðir á lóðamörkum koma fram á hæðarblaði, annars vegar G-tölur við götu sem eru bindandi og hins vegar L-tölur sem eru leiðbeinandi.
- Heimilt er að útbúa niðurgrafna verönd við hús þar sem aðstæður leyfa. Niðurgráfin verönd má ekki fara nær lóðamörkum en 3 metra og þarf að vera innan byggingarreits. Heimilt er að grafa frá einni úthlið kjallara en þó ekki dýpra en sem nemur helmingi salarhæðar kjallara, sbr. skilmála um kjallara.

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

Gróður á lóðum

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

Sjá leiðbeiningar

➤ Útfærsla lóða

20. Almenningsrými

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

Sjá leiðbeiningar

➤ Almenningsrými

21. Borgarbúskapur

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

Sjá leiðbeiningar

➤ Borgarbúskapur

22. Ljósvisst

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

Sjá leiðbeiningar

➤ Ljósvisst

23. Hljóðvist

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

24. Loftgæði

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

25. Kvaðir

- Kvaðir eru tilgreindar á útgefnum mæliblöðum, hverfisSKIPULAGI, lóðarleigusamningum, úthlutunarskilmálum og í öðrum þinglýstum skjölum. Þegar sótt er um byggingarleyfi þarf lóðarhafi/-hafar að leggja fram mæliblað og hæðarblað sem er í samræmi við gildandi hverfisSKIPULAG.
- Dæmi um kvaðir eru:
 - *Lagnaleiðir veitufyrirtækja*
 - *Almennur umferðarréttur um lóð*
 - *Hönnun og frágangur bygginga og lóða*
 - *Tímabundnar ráðstafanir á lóð eða starfsemi*
- Allar heimildir sem yfirfærðar eru í hverfisSKIPULAG úr eldra deiliskipulagi, þ.m.t. kvaðir, koma fram í skilmálalið um yfirfærðar byggingarheimildir. Auk þess geta tiltekna kvaðir verið endurtekna í öðrum skilmálaliðum hverfisSKIPULAGS eftir því sem við á.

26. Meðhöndlun úrgangs

Almenn ákvæði

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

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

Sérþýli, rað- og parhús

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

27. Rafhleðslustæði

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

28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

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

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

29. Blágrænar ofanvatnslausnir

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

Sjá leiðbeiningar

- Blágrænar ofanvatnslausnir

30. Verndarákvæði

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

31. Fornleifar

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

32. Náttúrusérkenni

- Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.

33. Almenningsgöngur

- Á ekki við.

34. Samgöngustefna

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

35. Götur, stígar og gangstéttir

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

36. Bílastæði og innkeyrslur

Fjöldi bílastæða á lóð

- Í töflunni að aftan er að finna upplýsingar um fjölda bílastæða innan lóða sem 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
Hnjúkasel 10	0	2	2	Hálsasel 37	0	2	2
Hnjúkasel 11	0	2	2	Hálsasel 39	0	2	2
Hnjúkasel 12	0	2	2	Hálsasel 41	0	2	2
Hnjúkasel 13	0	2	2	Hálsasel 43	0	2	2
Hnjúkasel 14	0	2	2	Hálsasel 44	0	2	2
Hnjúkasel 15	0	2	2	Hálsasel 45	0	2	2
Hnjúkasel 2	0	3	3	Hálsasel 46	0	2	2
Hnjúkasel 3	0	3	3	Hálsasel 47	0	2	2
Hnjúkasel 4	0	2	2	Hálsasel 48	0	2	2
Hnjúkasel 5	0	2	2	Hálsasel 49	0	2	2
Hnjúkasel 6	0	2	2	Hálsasel 50	0	3	3
Hnjúkasel 7	0	2	2	Hálsasel 51	0	2	2
Hnjúkasel 8	0	2	2	Hálsasel 52	0	3	3
Hnjúkasel 9	0	2	2	Hálsasel 54	0	2	2
Hálsasel 33	0	2	2	Hálsasel 56	0	2	2
Hálsasel 35	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.

37. Sameiginleg bílageymsla

- Ekki heimilað.

38. Hjólastæði

- Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á lóð.

39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir

- Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

40. Vindafar

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

Deiliskipulag felld úr gildi

Upplýsingar um deiliskipulag sem felld er úr gildi með hverfisSKIPULAGI

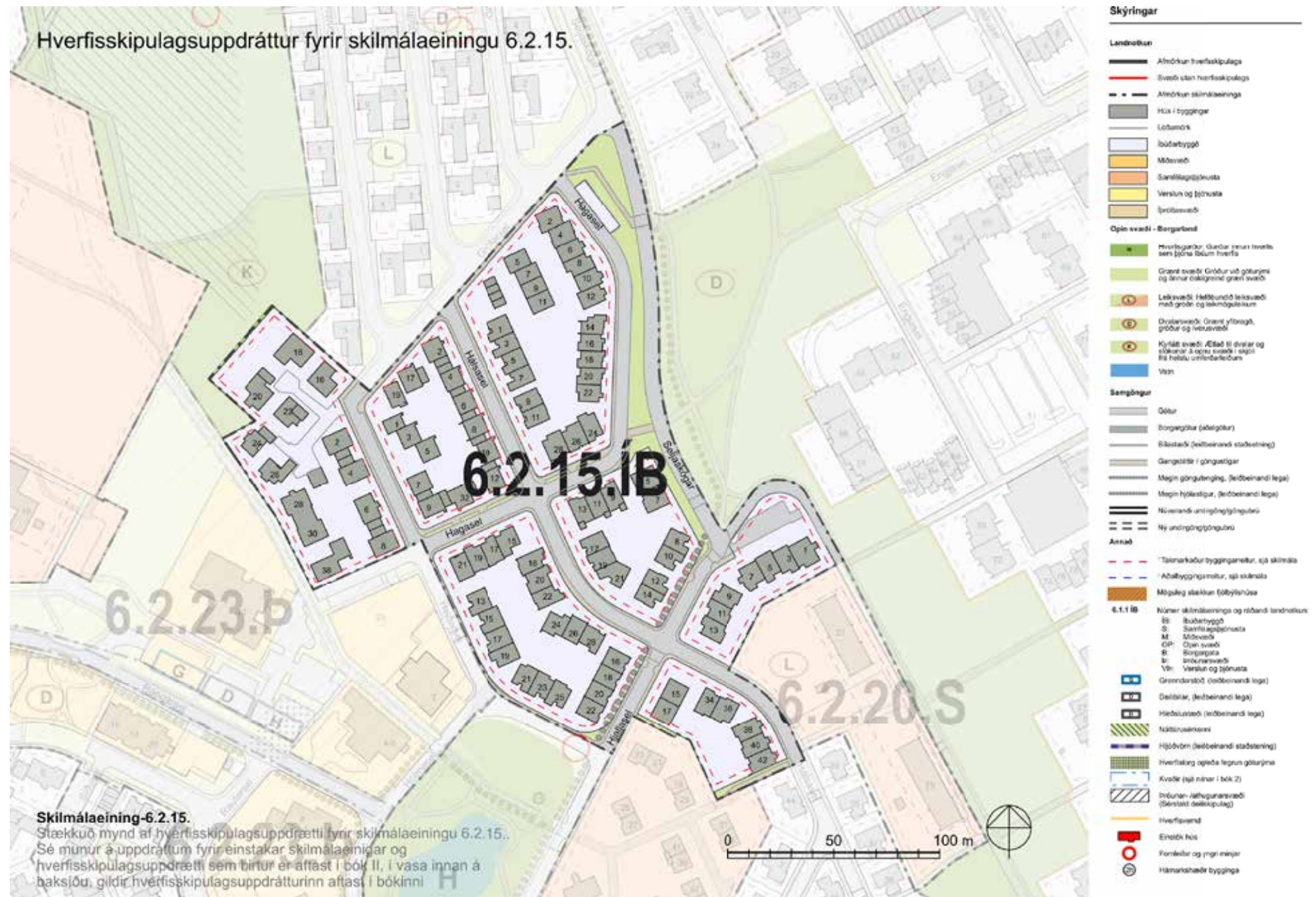
- HverfisSKIPULAG er heildstæð endurskoðun á gildandi deiliskipulagsáætlunum og mun leysa af hólmi eldri deiliskipulagsáætlanir. Þegar hverfisSKIPULAGIð tekur gildi með samþykkt borgarráðs/borgarstjórnar og birtingu í B-deild Stjórnartíðinda munu upphaflegar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum á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

SKILMÁLAEINING

6.2.15

Breiðholt
Seljahverfi

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



Skilmálaeining 6.2.15

Loftmynd sem sýnir
afmörkun
skilmálaeiningarinnar í
hverfinu.



Um skilmálaeiningu

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

Helstu áherslur

- Byggingarskilmálar og skilmálar um bílastæði úr eldra deiliskipulagi sem 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.

– Ónýttað byggingarheimildir, sem fram koma í þeim deiliskipulagsáætlunum sem falla úr gildi með gildistöku hverfisskipulagsins, halda sér í skipulags-skilmálum hverfisskipulags.

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 umfangslíttar 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 náðbýli í þéttbýli. Starfsemin má ekki krefjast öryggisgæslu lögreglu.

Sjá leiðbeiningar

➤ Starfsemi í íbúðabyggð

2. Húsagerðir

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

3. Verslun og þjónusta

- Í skilmálaeiningunni er ekki skilgreint verslunar- eða þjónustuhúsnæði.

4. Fjölgun íbúða

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

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

Sjá leiðbeiningar

- Einbýlishús
- Parhús og raðhús

5. Lýðheilsa

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

6. Yfirfærðar byggingarheimildir

Almenn ákvæði

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

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

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

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

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

Yfirlýsing byggingsheimilda

- Y** Yfirlýsing byggingsarmagn (m^2) úr eldra deiliskipulagi
- Ú** Útskýring – útlitun á yfirlýsingum heimildum. Útskýringar eru birtar fyrir aftan töflu
- H** Heimild – deiliskipulag sem felld er úr gildi þaðan sem byggingsarmagn yfirlýsingar
- B** Brúttóflatarmál (m^2) núverandi byggingar
- Ó** Ónýtt byggingsarmagn (m^2) sem yfirlýsingar úr eldra deiliskipulagi
- * Óstaðfest tala

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Grófarsel 11	141 m ²	BD	H3, H1	141 m ²	0 m ²
Grófarsel 16	252 m ²	AG	H3, H2	252 m ²	0 m ²
Grófarsel 17	205 m ²	AH	H3	205 m ²	0 m ²
Grófarsel 18	329 m ²	AG	H3, H2	329 m ²	0 m ²
Grófarsel 19	219 m ²	AH	H3	219 m ²	0 m ²
Grófarsel 20	319 m ²	AG	H3, H2	319 m ²	0 m ²
Grófarsel 22	227 m ²	AG	H3, H2	227 m ²	0 m ²
Grófarsel 24	240 m ²	AG	H3, H2	240 m ²	0 m ²
Grófarsel 26	256 m ²	AG	H3, H2	256 m ²	0 m ²
Grófarsel 28	208 m ²	AG	H3, H2	208 m ²	0 m ²
Grófarsel 30	204 m ²	AG	H3, H2	204 m ²	0 m ²
Grófarsel 5	176 m ²	BD	H3, H1	176 m ²	0 m ²
Grófarsel 5-11	84 m ²	BD	H3, H1	84 m ²	0 m ²
Grófarsel 7	152 m ²	BD	H3, H1	152 m ²	0 m ²
Grófarsel 9	152 m ²	BD	H3, H1	152 m ²	0 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Hagasel 10	147 m ²	AD	H3, H1	147 m ²	0 m ²
Hagasel 11	186 m ²	AD	H3, H1	186 m ²	0 m ²
Hagasel 12	147 m ²	AD	H3, H1	147 m ²	0 m ²
Hagasel 13	184 m ²	AD	H3, H1	184 m ²	0 m ²
Hagasel 14	176 m ²	AD	H3, H1	176 m ²	0 m ²
Hagasel 15	152 m ²	AD	H3, H1	152 m ²	0 m ²
Hagasel 16	184 m ²	AD	H3, H1	184 m ²	0 m ²
Hagasel 17	152 m ²	AD	H3, H1	152 m ²	0 m ²
Hagasel 18	184 m ²	AD	H3, H1	184 m ²	0 m ²
Hagasel 19	152 m ²	AD	H3, H1	152 m ²	0 m ²
Hagasel 2	161 m ²	AD	H3, H1	161 m ²	0 m ²
Hagasel 20	185 m ²	AD	H3, H1	185 m ²	0 m ²
Hagasel 21	153 m ²	AD	H3, H1	153 m ²	0 m ²
Hagasel 22	176 m ²	AD	H3, H1	176 m ²	0 m ²
Hagasel 24	261 m ²	AD	H3, H1	261 m ²	0 m ²
Hagasel 26	232 m ²	AD	H3, H1	232 m ²	0 m ²
Hagasel 28	263 m ²	AD	H3, H1	263 m ²	0 m ²
Hagasel 32	182 m ²	AH	H3	182 m ²	0 m ²
Hagasel 38	278 m ²	AG	H3, H2	278 m ²	0 m ²
Hagasel 4	161 m ²	AD	H3, H1	161 m ²	0 m ²
Hagasel 5	227 m ²	AD	H3, H1	227 m ²	0 m ²
Hagasel 6	147 m ²	AD	H3, H1	147 m ²	0 m ²
Hagasel 7	241 m ²	AD	H3, H1	241 m ²	0 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Hagasel 8	147 m ²	AD	H3, H1	147 m ²	0 m ²
Hagasel 9	184 m ²	AD	H3, H1	184 m ²	0 m ²
Heiðarsel 1	216 m ²	AH	H3	216 m ²	0 m ²
Heiðarsel 13	193 m ²	AD	H3, H1	193 m ²	0 m ²
Heiðarsel 15	193 m ²	AD	H3, H1	193 m ²	0 m ²
Heiðarsel 17	202 m ²	AD	H3, H1	202 m ²	0 m ²
Heiðarsel 19	200 m ²	AD	H3, H1	200 m ²	0 m ²
Heiðarsel 2	247 m ²	AG	H3, H2	247 m ²	0 m ²
Heiðarsel 21	197 m ²	AD	H3, H1	197 m ²	0 m ²
Heiðarsel 23	197 m ²	AD	H3, H1	197 m ²	0 m ²
Heiðarsel 25	197 m ²	AD	H3, H1	197 m ²	0 m ²
Heiðarsel 3	170 m ²	AH	H3	170 m ²	0 m ²
Heiðarsel 4	191 m ²	AG	H3, H2	191 m ²	0 m ²
Heiðarsel 5	170 m ²	AH	H3	170 m ²	0 m ²
Heiðarsel 6	199 m ²	AG	H3, H2	199 m ²	0 m ²
Heiðarsel 7	195 m ²	AH	H3	195 m ²	0 m ²
Heiðarsel 8	194 m ²	AG	H3, H2	194 m ²	0 m ²
Heiðarsel 9	206 m ²	AH	H3	206 m ²	0 m ²
Hjallasel 1	298 m ²	AD	H3, H1	298 m ²	0 m ²
Hjallasel 10	266 m ²	AD	H3, H1	266 m ²	0 m ²
Hjallasel 11	182 m ²	AD	H3, H1	182 m ²	0 m ²
Hjallasel 12	242 m ²	AD	H3, H1	242 m ²	0 m ²
Hjallasel 13	184 m ²	AD	H3, H1	184 m ²	0 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Hjallasel 14	242 m ²	AD	H3, H1	242 m ²	0 m ²
Hjallasel 15	213 m ²	AD	H3, H1	213 m ²	0 m ²
Hjallasel 16	244 m ²	AD	H3, H1	244 m ²	0 m ²
Hjallasel 17	213 m ²	AD	H3, H1	213 m ²	0 m ²
Hjallasel 18	244 m ²	AD	H3, H1	244 m ²	0 m ²
Hjallasel 20	244 m ²	AD	H3, H1	244 m ²	0 m ²
Hjallasel 22	244 m ²	AD	H3, H1	244 m ²	0 m ²
Hjallasel 3	256 m ²	AD	H3, H1	256 m ²	0 m ²
Hjallasel 5	263 m ²	AD	H3, H1	263 m ²	0 m ²
Hjallasel 7	238 m ²	AD	H3, H1	238 m ²	0 m ²
Hjallasel 8	266 m ²	AD	H3, H1	266 m ²	0 m ²
Hjallasel 9	184 m ²	AD	H3, H1	184 m ²	0 m ²
Hálsasel 1	186 m ²	AD	H3, H1	186 m ²	0 m ²
Hálsasel 10	192 m ²	AH	H3	192 m ²	0 m ²
Hálsasel 11	176 m ²	AD	H3, H1	176 m ²	0 m ²
Hálsasel 12	194 m ²	AH	H3	194 m ²	0 m ²
Hálsasel 17	177 m ²	AD	H3, H1	177 m ²	0 m ²
Hálsasel 18	184 m ²	AD	H3, H1	184 m ²	0 m ²
Hálsasel 19	177 m ²	AD	H3, H1	177 m ²	0 m ²
Hálsasel 2	194 m ²	AH	H3	194 m ²	0 m ²
Hálsasel 20	220 m ²	AD	H3, H1	220 m ²	0 m ²
Hálsasel 21	194 m ²	AD	H3, H1	194 m ²	0 m ²
Hálsasel 22	182 m ²	AD	H3, H1	182 m ²	0 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Hálsasel 24	228 m ²	AD	H3, H1	228 m ²	0 m ²
Hálsasel 26	186 m ²	AD	H3, H1	186 m ²	0 m ²
Hálsasel 28	187 m ²	AD	H3, H1	187 m ²	0 m ²
Hálsasel 3	186 m ²	AD	H3, H1	186 m ²	0 m ²
Hálsasel 34	186 m ²	AD	H3, H1	186 m ²	0 m ²
Hálsasel 36	199 m ²	AD	H3, H1	199 m ²	0 m ²
Hálsasel 38	223 m ²	AD	H3, H1	223 m ²	0 m ²
Hálsasel 4	183 m ²	AH	H3	183 m ²	0 m ²
Hálsasel 40	227 m ²	AD	H3, H1	227 m ²	0 m ²
Hálsasel 42	223 m ²	AD	H3, H1	223 m ²	0 m ²
Hálsasel 5	186 m ²	AD	H3, H1	186 m ²	0 m ²
Hálsasel 6	184 m ²	AH	H3	184 m ²	0 m ²
Hálsasel 7	186 m ²	AD	H3, H1	186 m ²	0 m ²
Hálsasel 8	191 m ²	AH	H3	191 m ²	0 m ²
Hálsasel 9	176 m ²	AD	H3, H1	176 m ²	0 m ²

AD

Grófar-, Haga-, Heiðar-, Hjalla- og Hálsasel - raðhús

Útbyggingar utan byggingarreits, s.s. anddyri, blóma-gluggar, stigar o.þ.h., að hámarki

30 m²

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

Bílageymsla

– Bílageymsla er innbyggð í húsi.

HÚSAGERÐIR

– Raðhús á tveimur hæðum með bílageymslu.

AG

Grófar-, Haga- og Heiðarsel - einbýlis- og keðju-hús

HÚSAGERÐIR

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

AH

Hálsa-, Heiðar-, Haga- og Grófarsel - einbýlis- og keðjuhús

HÚSAGERÐIR

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

BD

Grófarsel 5-11

Útbyggingar utan byggingarreits, s.s. anddyri, blóma-gluggar, stigar o.þ.h., að hámarki

30 m²

– Vegghæð húsa skal vera að hámarki 5,4 m yfir leiðsögukóta á húsi og bak-lóð. sbr. hæðarblað. minniháttar frávik eru leyfileg.

Bílageymsla

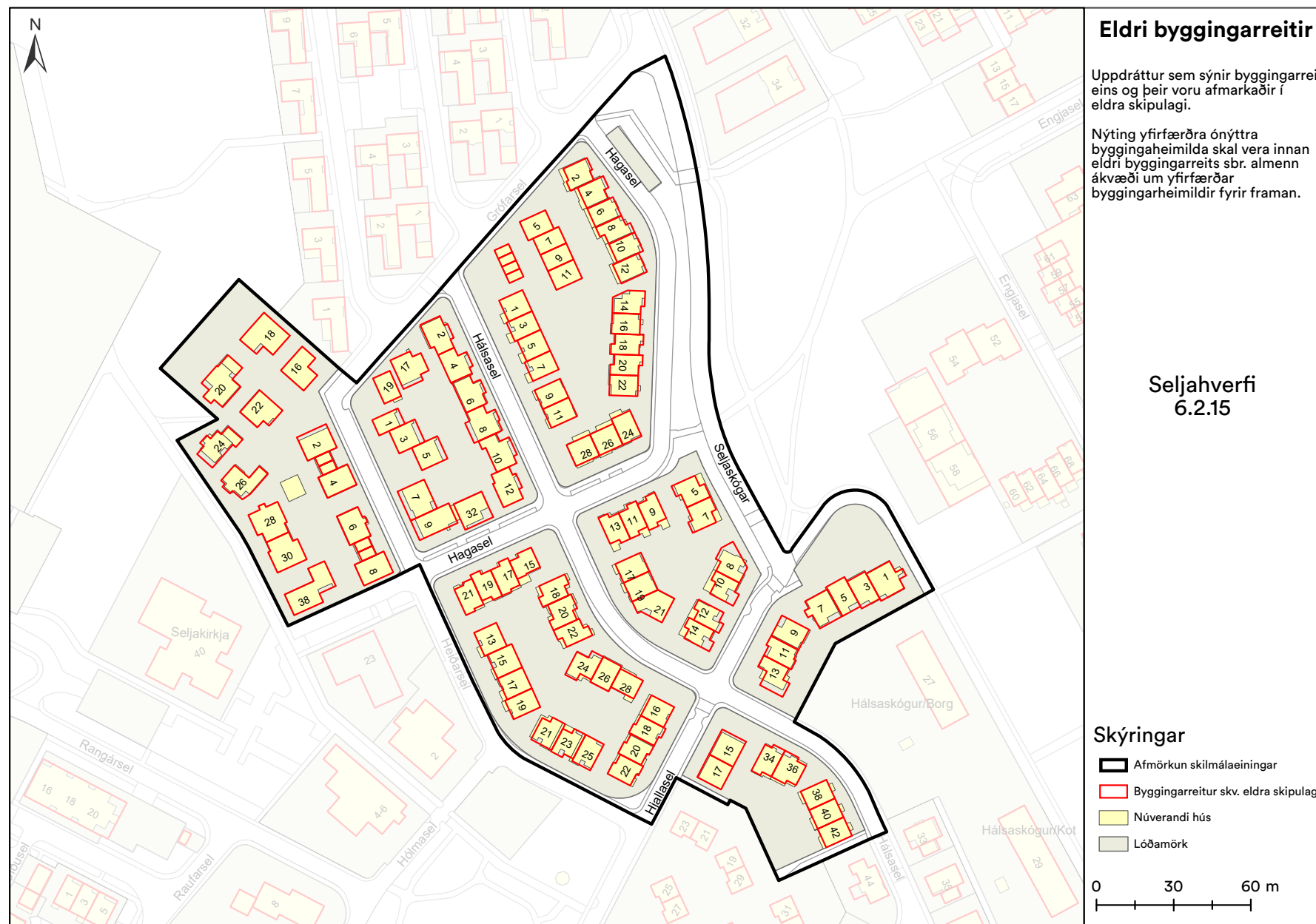
– Bílageymsla er staðsett í stakstæðri skúralengju.

HÚSAGERÐIR

– Raðhús á tveimur hæðum með bílageymslu í stakstæðri lengju.

Heimildalisti fyrir skilmálaeiningu 6.2.15

H1	Raðhús miðsvæði, Skipulagsuppráttur	1. apr 1977
H2	Heidarsel, Skipulagsuppráttur	3. nóv 1978
H3	Seljahverfi, Heildarskipulag Seljahverfis	september 1986



7. Viðbótarbyggingarheimildir

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

Rað-, par- og einbýlishús

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

Viðbótarbyggingaheimildir

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

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
T Grófarsel 16-30, 20A, 20B, Hagasel 38, Heiðarsel 2-8	6242	3144	0.5	260	39	0.55	3443
T Grófarsel 17-19, Hagasel 32, Heiðarsel 1-9, Hálsasel 2-12	4002	2701	0.67	280	42	0.76	3023
T Grófarsel 5-11, Hagasel 2-28, Hálsasel 1-11	6519	4372	0.67	480	72	0.76	4924
T Hagasel 15-21, Heiðarsel 13-25, Hjallasel 16-22, Hálsasel 18-28	5601	4151	0.74	420	63	0.83	4634
T Hagasel 5-13, Hjallasel 8-14, Hálsasel 17-21	3514	2586	0.74	240	36	0.81	2862
T Hjallasel 1-13	2763	1605	0.58	140	21	0.64	1766

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
T Hjallasel 15-17, Hálsasel 34-42	2238	1484	0.66	140	21	0.74	1645

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. en ekki er heimilt að útbúa þau til íbúðar. 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 hvernar íbúðar. Á lóðum fjölbýlishúsa er að hámarki heimilt að byggja þrjú smáhýsi á sameiginlegri lóð. Ekki er heimilt að byggja smáhýsi á sérafnotareitum einstakra íbúða í fjölbýlishúsum.

- Smáhýsi reiknast ekki inn í nýtingarhlutfall lóða.

10. Byggingarreitir og gjöld

Byggingarreitir

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

Takmarkaður byggingarreitur

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

Aðalbyggingarreitur

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

Gjöld fyrir byggingarheimildir

- Greiða þarf gatnagerðargjöld fyrir viðbótarfermetra sem samþykkt er að byggja á grundvelli þessa hverfisSKIPULAGS skv. lögum nr. 153/2007 um gatnagerðargjöld og samþykktar um gatnagerðargjöld í Reykjavík 725/2007. Á lóðum þar sem heimilað verður viðbótarbyggingarmagn sem er að flatarmáli meira en 800 fermetrar eða 15 eða fleiri nýjar íbúðir þarf í samræmi við húsnæðisáætlun Reykjavíkurborgar og samningsmarkmið að greiða fyrir viðbótarbyggingarmagn. Þá er gert ráð fyrir að Félagsbústaðir hf. eigi kauprétt á 5% íbúða á lóð og að 20% íbúða í hverfum verði leigu-íbúðir, námsmannaíbúðir, búseturéttaríbúðir, leiguíbúðir Félagsbústaða hf. og/eða íbúðir fyrir aldraða. Ganga skal frá slíku samkomulagi áður en byggingarleyfi er gefið út.

11. Svalir og svalalokanir

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

Sjá leiðbeiningar

- Svalir og útlitsbreytingar
- Þakbreytingar

12. Þakgerð og frágangur þaks

- Þar sem þakgerð hefur verið skilgreind í eldra deiliskipulagi yfirfærast hún í hverfisSKIPULAG og kemur fram í þessum skilmálalið og skilmálalið um yfirfærðar byggingarheimildir.
- Þar sem heimild er til viðbygginga, ofanábygginga og/eða nýbygginga koma upplýsingar um þakgerð fram í skilmálalið um viðbótarbyggingarheimildir.
- Þakefni og tæknilegur frágangur þaks er frjáls. Heimilt er að tæknibúnaður fari 1,5 metra upp fyrir gefnar hámarkshæðir á þakfleti, sbr. skilmálalið um tæknibúnað.
- Kvistir eru heimilir þar sem þakhalli leyfir enda falli þeir vel að viðkomandi húsi hvað varðar byggingarstíl, stærð, form og efni.
- Samanlögð breidd kvista skal ekki vera meiri en 1/2 af miðlínu þaks.

- Í leiðbeiningum hverfissskipulags 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.

18. Lóðamörk

- Lóðamörk eru sýnd á hverfissskipulagsuppdraetti. 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

- Lóðarhavar skulu hafa samráð um frágang á sameiginlegum lóðamörkum aðliggjandi lóða. Æskilegra er að afmarka lóð með gróðri en girðingum. Séu girðingar notaðar skulu þær að jafnaði ekki vera hærri en 1,2 metrar og

leitast skal við að brjóta þær upp og gróðursetja meðfram þeim. Gróður á sameiginlegum lóðamörkum skal ekki vera hærri en 1,8 metrar og há tré í a.m.k. 4 metra fjarlægð frá lóðamörkum, nema nágrannar ákveði annað í sameiningu.

- Ef byggður er skjólveggur inni á lóð skal hann ekki vera hærri en 1,8 metrar, miðað við hæð frá jörðu. Hann skal staðsetja þannig að á tímabilinu frá vorjafndægum til haustjafndægra sé aldrei skuggavarp frá honum á helstu dvalarsvæði á nágrannalóð.
- Á lóðarmörkum sem snúa að götum, gatnamótum, innkeyrslum og/eða stígum má ekki hefta sjónlínur með girðingum eða gróðri. Hámarkshæð girðinga á slíkum stöðum er 1,2 metrar. Gróður og girðingar skal velja með það í huga. Við sérstakar aðstæður getur þurft að draga girðingar og gróður inn á lóð til að tryggja sjónlínur. Lóðarhafi ber ábyrgð á að gróður vaxi ekki fyrir sjónlínur vegfarenda.
- Þar sem lóðir liggja að jaðri opinna eða náttúrulegra svæða skal afmarka lóð með gróðri, grjóthleðslum eða með öðrum hætti sem fellur vel að hinu opna eða náttúrulega svæði. Ekki er leyfilegt að setja upp girðingar á slíkum lóðamörkum.

19. Útfærsla lóða

- Almennt gildir um útfærslu lóða að gætt sé í hvívetna að því að skerða ekki nýtingu á næstu lóðum. Hér er þó ekki átt við lítils háttar skuggavarp eða útsýnisskerðingu. Vanda skal til alls frágangs á lóðum, s.s. með gróðursetningu og hellulögn. Vandaður frágangur skal vera á bílastæðum og leitast við að brjóta upp ásýnd þeirra með gróðri.
- Hæðir á lóðamörkum koma fram á hæðarblaði, annars vegar G-tölur við götu sem eru bindandi og hins vegar L-tölur sem eru leiðbeinandi.
- Heimilt er að útbúa niðurgrafna verönd við hús þar sem aðstæður leyfa. Niðurgrafin verönd má ekki fara nær lóðamörkum en 3 metra og þarf að vera innan byggingarreits. Heimilt er að grafa frá einni úthlið kjallara en þó ekki dýpra en sem nemur helmingi salarhæðar kjallara, sbr. skilmála um kjallara.

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

Gróður á lóðum

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

Sjá leiðbeiningar

➤ Útfærsla lóða

20. Almenningsrými

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

Gróður á opnum svæðum

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

- Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líf-fræðilega 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 um-sókna 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 borg-arland fyrir borgarbúskap skal sækja um leyfi til umhverfis- og skipulags-sviðs 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 Reykjaví-ur.
- 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 loftmeng-unar.

25. Kvaðir

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

- Allar heimildir sem yfirfærðar eru í hverfisskipulag úr eldra deiliskipulagi, þ.m.t. kvaðir, koma fram í skilmálalið um yfirfærðar byggingarheimildir. Auk þess geta tilteknaðar kvaðir verið endurteknaðar í öðrum skilmálaliðum hverfisskipulags eftir því sem við á.

26. Meðhöndlun úrgangs

Almenn ákvæði

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

Sérbýli, rað- og parhús

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

27. Rafhleðslustæði

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

28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

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

29. Blágrænar ofanvatnslausnir

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

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

Sjá leiðbeiningar

- Blágrænar ofanvatnsslausnir

30. Verndarákvæði

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

31. Fornleifar

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

32. Náttúrusérkenni

- Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.

33. Almenningsamgöngur

- Á ekki við.

34. Samgöngustefna

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

35. Götur, stígar og gangstéttir

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

36. Bílastæði og innkeyrslur

Fjöldi bílastæða á lóð

- Í töflunni að aftan er að finna upplýsingar um fjölda bílastæða innan lóða sem 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
	0	3	3	Grófarsel bílastæði	0	11	11
Grófarsel 16-30, 20A, 20B, Hagasel 38, Heiðarsel 2-8	0	23	23	Hagasel 15-21, Heiðarsel 13-25, Hjallasel 16-22, Hálsasel 18-28	0	35	35
Grófarsel 17-19, Hagasel 32, Heiðarsel 1-9, Hálsasel 2-12	0	16	16	Hagasel 5-13, Hjallasel 8-14, Hálsasel 17-21	0	21	21
Grófarsel 5-11, Hagasel 2-28, Hálsasel 1-11	0	35	35	Hjallasel 1-13	0	9	9
				Hjallasel 15-17, Hálsasel 34-42	0	11	11

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

37. Sameiginleg bílageymsla

- Ekki heimilað.

38. Hjólastæði

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

39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir

- Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

40. Vindafar

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

Deiliskipulag 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 deiliskipulagsáætlunir. Þegar hverfisSKIPULAGIð tekur gildi með samþykkt borgarráðs/borgarstjórnar og birtingu

í B-deild Stjórnartíðinda munu upphaflegar deiliskipulagsáætlunir ásamt breytingum á þeim, falla úr gildi.

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

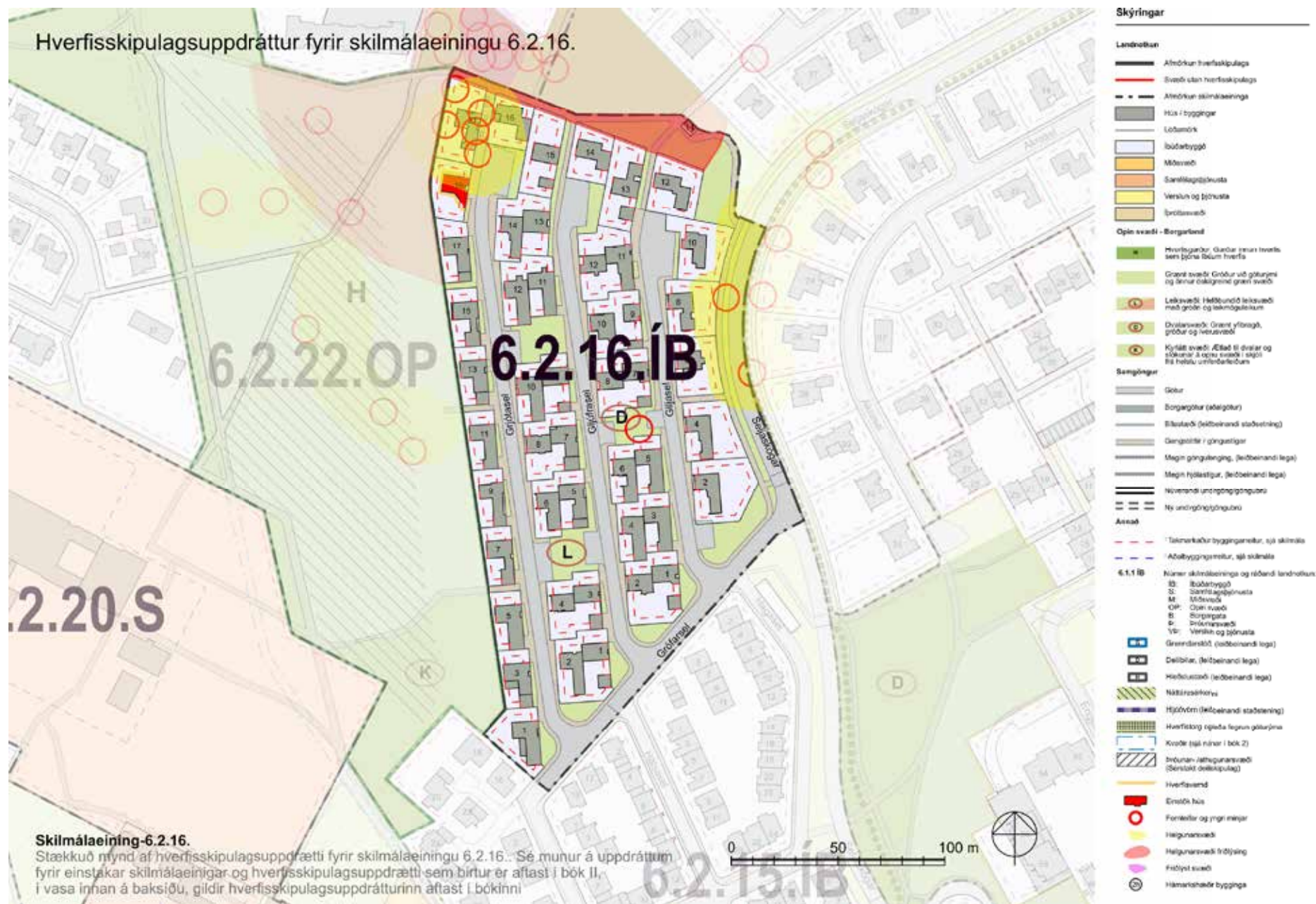
SKILMÁLAEINING

6.2.16

Breiðholt
Seljahverfi

Skilmálaeining
6.2.16 Gilja-, Gljúfra- og Grjótasel





Skilmálaeining 6.2.16

Loftmynd sem sýnir
afmörkun
skilmálaeiningarinnar í
hverfinu.



Um skilmálaeiningu

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

Helstu áherslur

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

- Gerð er grein fyrir fornleifum innan skilmálaeiningarinnar.

– Ónýttar byggingarheimildir, sem fram koma í þeim deiliskipulagsáætlunum sem falla úr gildi með gildistöku hverfisSKIPULAGSINS, halda sér í skipulags-skilmálum hverfisSKIPULAGS.

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 umfangslíttar 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 nábyli í þéttbýli. Starfsemin má ekki krefjast öryggisgæslu lögreglu.

Sjá leiðbeiningar

- **Starfsemi í íbúðabyggð**

2. Húsagerðir

- Byggðin einkennist af einbýlis- og keðjuhúsum á 1–2 hæðum auk kjallara.
- Við Giljasel 14 er dreifistöð Veitna ohf. (16 m² - ein hæð).

3. Verslun og þjónusta

- Í skilmálaeiningunni er ekki skilgreint verslunar- eða þjónustuhúsnæði.

4. Fjölgun íbúða

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

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

Sjá leiðbeiningar

- Einbýlishús
- Parhús og raðhús

5. Lýðheilsa

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

6. Yfirfærðar byggingarheimildir

Almenn ákvæði

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

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

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

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

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

Yfirlýsing byggingsheimilda

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

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Giljaset 1	306 m ²	AC	H1, H2, H3	306 m ²	0 m ²
Giljaset 10	196 m ²	AC	H1, H3	196 m ²	0 m ²
Giljaset 11	290 m ²	AC	H1, H3	290 m ²	0 m ²
Giljaset 12	238 m ²	AC	H1, H3	238 m ²	0 m ²
Giljaset 13	239 m ²	AC	H1, H3	239 m ²	0 m ²
Giljaset 14	16 m ²	AB	H1	16 m ²	0 m ²
Giljaset 2	232 m ²	AC	H1, H3	232 m ²	0 m ²
Giljaset 3	248 m ²	AC	H1, H3	248 m ²	0 m ²
Giljaset 4	254 m ²	AC	H1, H3	254 m ²	0 m ²
Giljaset 5	248 m ²	AC	H1, H3	248 m ²	0 m ²
Giljaset 6	265 m ²	AC	H1, H2, H3	265 m ²	0 m ²
Giljaset 7	344 m ²	AC	H1, H2, H3	344 m ²	0 m ²
Giljaset 8	212 m ²	AC	H1, H3	212 m ²	0 m ²
Giljaset 9	325 m ²	AC	H1, H2, H3	325 m ²	0 m ²
Gljúfraset 1	335 m ²	AC	H1, H2, H3	335 m ²	0 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Gljúfraset 10	305 m ²	AC	H1, H2, H3	305 m ²	0 m ²
Gljúfraset 11	343 m ²	AC	H1, H3	343 m ²	0 m ²
Gljúfraset 12	234 m ²	AC	H1, H3	234 m ²	0 m ²
Gljúfraset 13	241 m ²	AC	H1, H3	241 m ²	0 m ²
Gljúfraset 14	247 m ²	AC	H1, H3	247 m ²	0 m ²
Gljúfraset 15	187 m ²	AC	H1, H3	187 m ²	0 m ²
Gljúfraset 2	245 m ²	AC	H1, H2, H3	245 m ²	0 m ²
Gljúfraset 3	364 m ²	AC	H1, H2, H3	364 m ²	0 m ²
Gljúfraset 4	241 m ²	AC	H1, H2, H3	241 m ²	0 m ²
Gljúfraset 5	225 m ²	AC	H1, H3	225 m ²	0 m ²
Gljúfraset 6	315 m ²	AC	H1, H2, H3	315 m ²	0 m ²
Gljúfraset 7	307 m ²	AC	H1, H3	307 m ²	0 m ²
Gljúfraset 8	258 m ²	AC	H1, H2, H3	258 m ²	0 m ²
Gljúfraset 9	280 m ²	AC	H1, H2, H3	280 m ²	0 m ²
Grjótaset 1	296 m ²	AC	H1, H3	296 m ²	0 m ²
Grjótaset 10	320 m ²	AC	H1, H2, H3	320 m ²	0 m ²
Grjótaset 11	354 m ²	AC	H1, H3	354 m ²	0 m ²
Grjótaset 12	261 m ²	AC	H1, H3	261 m ²	0 m ²
Grjótaset 13	359 m ²	AC	H1, H3	359 m ²	0 m ²
Grjótaset 14	286 m ²	AC	H1, H3	286 m ²	0 m ²
Grjótaset 15	322 m ²	AC	H1, H3	322 m ²	0 m ²
Grjótaset 16	222 m ²	AC	H1, H3	222 m ²	0 m ²
Grjótaset 17	328 m ²	AC	H1, H2, H3	328 m ²	0 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Grjótasel 19	252 m ²	AC	H1, H2, H3	252 m ²	0 m ²
Grjótasel 2	272 m ²	AC	H1, H3	272 m ²	0 m ²
Grjótasel 21	277 m ²	AC	H1, H3	277 m ²	0 m ²
Grjótasel 3	303 m ²	AC	H1, H3	303 m ²	0 m ²
Grjótasel 4	234 m ²	AC	H1, H2, H3	234 m ²	0 m ²
Grjótasel 5	317 m ²	AC	H1, H3	317 m ²	0 m ²
Grjótasel 6	210 m ²	AC	H1, H3	210 m ²	0 m ²
Grjótasel 7	292 m ²	AC	H1, H2, H3	292 m ²	0 m ²
Grjótasel 8	245 m ²	AC	H1, H3	245 m ²	0 m ²
Grjótasel 9	326 m ²	AC	H1, H3	326 m ²	0 m ²

AB

Annað

Giljaset 14 HÚSAGERÐIR

– Spennustöð á einni hæð.

AC

Giljaset, Gljúfraset og Grjótaset

Útbyggingar utan byggingarreits, s.s. anddyri, blóma-
gluggar, stigar o.þ.h., að hámarki

30 m²

Hámarksstærð efstu hæðar aðalhúss 8 m x 8 m

64 m²

– Hæð aðalhúss frammi við götu má vera mest 5,4 m.

– Hæð viðbyggingar frammi við götu má mest vera 2,4 m að viðbættu þaki.
Miðað við leiðsögukóta, sjá leiðsöguteikningar.

– Hæð viðbyggingar á mörkum einkaafnotalóðarluta má mest vera 1,1 m yfir
grannlóð eða einkanotalóðarluta.

Bílageymsla

– Ein til tvær bílageymslur.

Annað

– Gluggar eru hvorki leyfðir á þeirri hlið neðra húss á tvíbýlislóðum sem liggur
að einkanotalóðarluta efra húss né að viðbyggingu á mörkum grannlóð-
ar.

SVALIR OG SVALALOKANIR

– Heimilt er að reisa gegnsæja glerbyggingu/sólstofu að fullu eða að hluta
yfir svalir efstu hæðar.

– Á glerbyggingum skal vera einhalla þak með halla sem hallar frá austri til
vesturs. Þakhalli ræðst af breidd byggingarinnar.

– Þak hennar skal vera gegnsætt.

– Hæðarmun á þaki húss og þaki glerbyggingar skal miða við 1 m.

– Vegghæð glerbyggingar skal vera að hámarki 2,0 m að framanverðu/vest-
anverðu, sbr. skýringarmyndir.

– Ef ekki er byggt að fullu yfir svalir þarf að staðsetja sólstofu þannig að
tryggðar séu rúmgóðar svalir, a.m.k. þriggja metra breiðar, norðan eða
sunnanmegin við hana.

– Annar gafl glerbyggingar skal reistur í fleti við gafl aðalhúss, þó aðeins
innreginn (sbr. skýringarmynd 2).

– Glerbygging skal vera innreginn um lágmark 1,20 m frá vesturhlið húsa (sbr.
skýringarmynd 1).

- Skýringarmynd sýnir viðmiðunarlínur, mögulega staðsetningu og hámarks-hæð bygginga.

HÚSAGERÐIR

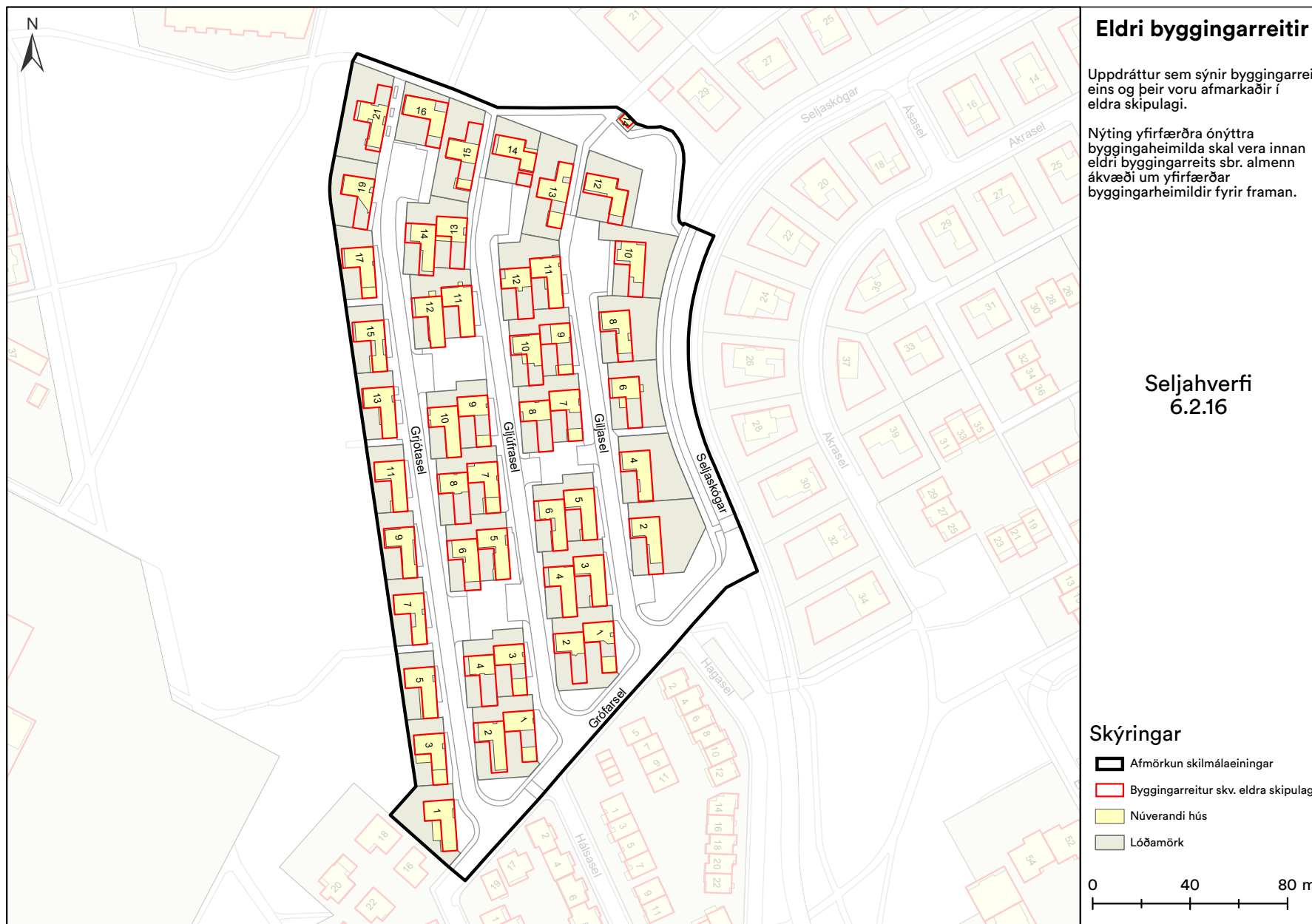
- Einbýlishús eða parhús á einni til tveimur hæðum ásamt bílageymslu.

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

- Einhalla þak með 15° hámarkshalla.
- Þak skal halla frá götu eða að götu, þó þannig að aldrei myndist mænispak, hvorki á einstökum húsum né húsasamstæðum. Skal þetta ákvæði einnig gilda um viðbyggingar.

Heimildalisti fyrir skilmálaeiningu 6.2.16

H1	Seljahverfi, Heildarskipulag Seljahverfis	september 1986
H2	Giljasel 1,6,7,og 9. Gljúfrasel 1,2,3,4,6,8,9,10 og Grjótasel 4,7,10,17,19, Breyting vegna sólstofu/glerbyggingar	28. feb 2001
H3	Gilja- Gljúfra og Grjótasel, Breyting vegna sólstofu/glerbyggingar	27. jan 2012



7. Viðbótarbyggingarheimildir

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

Einbýlishús

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

- Þakgerð viðbyggingar skal taka mið af þaki aðalbyggingar.

Stakstæð smáhús

- Heimilt er að byggja eitt stakstætt hús, allt að 40 m² á einni hæð, á þeim einbýlishúsalóðum sem tiltekna eru hér að neðan. Mesta hæð þaks stakstæðs húss má vera 3,5 m mælt frá yfirborði jarðvegs. Þakgerð stakstæðs húss skal taka mið af þaki aðalbyggingar. Húsin skulu falla útlitslega að en hafa víkjandi stöðu gagnvart aðalbyggingu.

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

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

- Stakstæð hús eru heimiluð á lóðunum:

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

Keðjuhús

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

- Þakgerð viðbyggingar skal taka mið af þaki aðalbyggingar.

Sjá leiðbeiningar

- **Einbýlishús**

Viðbótarbyggingaheimildir

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

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
T Giljasel 1, Gljúfra-sel 2	789	551	0.7	40	6	0.76	597
T Giljasel 10	667	196	0.29	40	6	0.36	242
T Giljasel 11, Gljúfra-sel 12	767	524	0.68	40	6	0.74	570
T Giljasel 12	602	238	0.4	40	6	0.47	284
T Giljasel 13	643	239	0.37	40	6	0.44	285
T Giljasel 2	815	232	0.28	40	6	0.34	278
T Giljasel 4	671	254	0.38	40	6	0.45	300
T Giljasel 6	565	265	0.47	40	6	0.55	311
T Giljasel 7, Gljúfra-sel 8	692	602	0.87	40	6	0.94	648
T Giljasel 8	623	212	0.34	40	6	0.41	258

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
T Gljúfrasel 1, Grjótasel 2	791	607	0.77	40	6	0.83	653
T Gljúfrasel 11, Grjótasel 12	734	604	0.82	40	6	0.89	650
T Gljúfrasel 14	465	247	0.53	40	6	0.63	293
T Gljúfrasel 15	615	187	0.3	40	6	0.38	233
T Gljúfrasel 3, Grjótasel 4	685	598	0.87	40	6	0.94	644
T Gljúfrasel 5, Grjótasel 6	692	435	0.63	40	6	0.7	481
T Gljúfrasel 7, Grjótasel 8	692	552	0.8	40	6	0.86	598
T Gljúfrasel 9, Grjótasel 10	685	600	0.88	40	6	0.94	646
T Grjótasel 1	571	296	0.52	40	6	0.6	342
T Grjótasel 11	387	354	0.91	40	6	1.03	400
T Grjótasel 13	387	359	0.93	40	6	1.05	405
T Grjótasel 15	387	322	0.83	40	6	0.95	368
T Grjótasel 16	432	222	0.51	40	6	0.62	268
T Grjótasel 17	414	328	0.79	40	6	0.9	374
T Grjótasel 19	471	252	0.54	40	6	0.63	298
T Grjótasel 21	680	277	0.41	40	6	0.48	323
T Grjótasel 3	387	303	0.78	40	6	0.9	349
T Grjótasel 5	387	317	0.82	40	6	0.94	363
T Grjótasel 7	387	292	0.75	40	6	0.87	338

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
^T Grjótasel 9	387	326	0.84	40	6	0.96	372

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. en ekki er heimilt að útbúa þau til íbúðar. 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 hvernar íbúðar. Á lóðum fjölbýlishúsa er að hámarki heimilt að byggja þrjú smáhýsi á sameiginlegri lóð. Ekki er heimilt að byggja smáhýsi á sérafnotareitum einstakra íbúða í fjölbýlishúsum.

- Smáhýsi reiknast ekki inn í nýtingarhlutfall lóða.

10. Byggingarreitir og gjöld

Byggingarreitir

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

Takmarkaður byggingarreitur

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

Aðalbyggingarreitur

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

Gjöld fyrir byggingarheimildir

- Greiða þarf gatnagerðargjöld fyrir viðbótarfermetra sem samþykkt er að byggja á grundvelli þessa hverfisSKIPULAGS skv. lögum nr. 153/2007 um gatnagerðargjöld og samþykktar um gatnagerðargjöld í Reykjavík 725/2007. Á lóðum þar sem heimilað verður viðbótarbyggingarmagn sem er að flatarmáli meira en 800 fermetrar eða 15 eða fleiri nýjar íbúðir þarf í samræmi við húsnæðisáætlun Reykjavíkurborgar og samningsmarkmið að greiða fyrir viðbótarbyggingarmagn. Þá er gert ráð fyrir að Félagsbústaðir hf. eigi kauprétt á 5% íbúða á lóð og að 20% íbúða í hverfum verði leiguíbúðir, námsmannaíbúðir, búseturéttaríbúðir, leiguíbúðir Félagsbústaða hf. og/eða íbúðir fyrir aldraða. Ganga skal frá slíku samkomulagi áður en byggingarleyfi er gefið út.

11. Svalir og svalalokanir

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

Sjá leiðbeiningar

- Svalir og útlitsbreytingar
- Þakbreytingar

12. Þakgerð og frágangur þaks

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

Sjá leiðbeiningar

- Þakbreytingar

13. Útlitsbreytingar og viðhald

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

Sjá leiðbeiningar

- Svalir og útlitsbreytingar

14. Kjallari

- Kjallarar eru heimilir þar sem aðstæður leyfa. Heimilt er að taka í notkun ósamþykkt rými í kjöllum húsa sem til hafa orðið s.s. vegna náttúrulegs landhalla, enda mun umfang húss ekki aukast. Heimilt er að grafa frá einni úthlið kjallara en þó ekki dýpra en sem nemur helmingi salarhæðar kjallara. Sækja þarf um byggingarleyfi. Verði fallist á byggingarleyfisumsókn mun hámarksbyggingarmagn lóðar aukast til samræmis við stærð kjallara, sbr. 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Dreifistöð

- Kjallari er ekki heimilaður undir dreifistöð Veitna ohf. við Gíllasel 14.

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 kjöllurum, 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.

18. Lóðamörk

- Lóðamörk eru sýnd á hverfissskipulagsuppdraetti. 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

- Lóðarhavar skulu hafa samráð um frágang á sameiginlegum lóðamörkum aðliggjandi lóða. Æskilegra er að afmarka lóð með gróðri en girðingum. Séu girðingar notaðar skulu þær að jafnaði ekki vera hærri en 1,2 metrar og

leitast skal við að brjóta þær upp og gróðursetja meðfram þeim. Gróður á sameiginlegum lóðamörkum skal ekki vera hærri en 1,8 metrar og há tré í a.m.k. 4 metra fjarlægð frá lóðamörkum, nema nágrannar ákveði annað í sameiningu.

- Ef byggður er skjólveggur inni á lóð skal hann ekki vera hærri en 1,8 metrar, miðað við hæð frá jörðu. Hann skal staðsetja þannig að á tímabilinu frá vorjafndægum til haustjafndægra sé aldrei skuggavarp frá honum á helstu dvalarsvæði á nágrannalóð.
- Á lóðarmörkum sem snúa að götum, gatnamótum, innkeyrslum og/eða stígum má ekki hefta sjónlínur með girðingum eða gróðri. Hámarkshæð girðinga á slíkum stöðum er 1,2 metrar. Gróður og girðingar skal velja með það í huga. Við sérstakar aðstæður getur þurft að draga girðingar og gróður inn á lóð til að tryggja sjónlínur. Lóðarhafi ber ábyrgð á að gróður vaxi ekki fyrir sjónlínur vegfarenda.
- Þar sem lóðir liggja að jaðri opinna eða náttúrulegra svæða skal afmarka lóð með gróðri, grjóthleðslum eða með öðrum hætti sem fellur vel að hinu opna eða náttúrulega svæði. Ekki er leyfilegt að setja upp girðingar á slíkum lóðamörkum.

19. Útfærsla lóða

- Almennt gildir um útfærslu lóða að gætt sé í hvívetna að því að skerða ekki nýtingu á næstu lóðum. Hér er þó ekki átt við lítils háttar skuggavarp eða útsýnisskerðingu. Vanda skal til alls frágangs á lóðum, s.s. með gróðursetningu og hellulögn. Vandaður frágangur skal vera á bílastæðum og leitast við að brjóta upp ásýnd þeirra með gróðri.
- Hæðir á lóðamörkum koma fram á hæðarblaði, annars vegar G-tölur við götu sem eru bindandi og hins vegar L-tölur sem eru leiðbeinandi.
- Heimilt er að útbúa niðurgrafna verönd við hús þar sem aðstæður leyfa. Niðurgrafin verönd má ekki fara nær lóðamörkum en 3 metra og þarf að vera innan byggingarreits. Heimilt er að grafa frá einni úthlið kjallara en þó ekki dýpra en sem nemur helmingi salarhæðar kjallara, sbr. skilmála um kjallara.

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

Gróður á lóðum

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

Sjá leiðbeiningar

➤ Útfærsla lóða

20. Almenningsrými

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

Gróður á opnum svæðum

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

- Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval.

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

Dvalar- og leiksvæði

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

Sjá leiðbeiningar

➤ Almenningsrými

21. Borgarbúskapur

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

Sjá leiðbeiningar

➤ Borgarbúskapur

22. Ljósivist

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

Sjá leiðbeiningar

➤ Ljósivist

23. Hljóðvist

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

24. Loftgæði

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

25. Kvaðir

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

- *Almennur umferðarréttur um lóð*
- *Hönnun og frágangur bygginga og lóða*
- *Tímabundnar ráðstafanir á lóð eða starfsemi*
- Allar heimildir sem yfirfærðar eru í hverfisSKIPULAG úr eldra deiliskipulagi, þ.m.t. kvaðir, koma fram í skilmálalið um yfirfærðar byggingarheimildir. Auk þess geta tiltekna kvaðir verið endurteknar í öðrum skilmálaliðum hverfisSKIPULAGS eftir því sem við á.

26. Meðhöndlun úrgangs

Almenn ákvæði

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

Sérþýli, rað- og parhús

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

27. Rafhleðslustæði

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

28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

- Kvaðir um legu lagna koma fram á útgefnum hæða- og mæliblöðum. Þegar sótt er um byggingarleyfi þarf lóðarhafi að leggja fram mæliblað sem er í samræmi við gildandi hverfisSKIPULAG.
- Lóðarhafi ber kostnað af öllum breytingum á lögnum veitufyrirtækja eða færslu þeirra vegna uppbyggingar á lóðinni. Allar breytingar og/eða færslur þarf að gera í samráði við viðkomandi veitufyrirtæki.
- Dreifistöð Veitna ohf. er við Giljasel 14.

29. Blágrænar ofanvatnslausnir

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

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

Sjá leiðbeiningar

- **Blágrænar ofanvatnslausnir**

30. Verndarákvæði

Grjótasel 19

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

31. Fornleifar

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

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

– Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

32. Náttúrusérkenni

– Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.

33. Almenningsamgöngur

– Á ekki við.

34. Samgöngustefna

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

35. Götur, stígar og gangstéttir

– Gangstéttir, hjólastígar og vegir eru sýndir á hverfisskipulagsupprætti.

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

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

36. Bílastæði og innkeyrslur

Fjöldi bílastæða á lóð

– Í töflunni að aftan er að finna upplýsingar um fjölda bílastæða innan lóða sem yfirfærast úr eldra deiliskipulagi. Þar sem skráð eru bílastæði inni er átt við stæði í sameiginlegum bílageymslum. Þar sem skráð eru bílastæði

úti er um að ræða stæði utandyra á lóð, þ.m.t. stæði fyrir framan bílskúra. Stæði inni í bílskúrum eru ekki talin í töflunni.

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls	Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Giljaset 1, Gljúfraset 2	0	4	4	Gljúfraset 15	2	2	4
Giljaset 10	0	2	2	Gljúfraset 3, Grjóta-set 4	0	4	4
Giljaset 11, Gljúfraset 12	0	4	4	Gljúfraset 5, Grjóta-set 6	0	4	4
Giljaset 12	0	2	2	Gljúfraset 7, Grjóta-set 8	0	4	4
Giljaset 13	0	2	2	Gljúfraset 9, Grjótaset 10	0	4	4
Giljaset 2	0	2	2	Grjótaset 1	0	2	2
Giljaset 3, Gljúfraset 4	0	4	4	Grjótaset 11	0	2	2
Giljaset 4	0	2	2	Grjótaset 13	0	2	2
Giljaset 5, Gljúfraset 6	0	4	4	Grjótaset 15	0	2	2
Giljaset 6	0	2	2	Grjótaset 16	0	2	2
Giljaset 7, Gljúfraset 8	0	4	4	Grjótaset 17	0	2	2
Giljaset 8	0	2	2	Grjótaset 19	0	2	2
Giljaset 9, Gljúfraset 10	0	4	4	Grjótaset 21	0	2	2
Gljúfraset 1, Grjóta-set 2	0	4	4	Grjótaset 3	0	2	2
Gljúfraset 11, Grjóta-set 12	0	4	4	Grjótaset 5	0	2	2
Gljúfraset 13, Grjóta-set 14	2	4	6	Grjótaset 7	0	2	2
Gljúfraset 14	0	2	2	Grjótaset 9	0	2	2

– Bílastæði fyrir hreyfihamlaða, sjá ákvæði gildandi byggingarreglugerðar.

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

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

37. Sameiginleg bílageymsla

- Ekki heimilað.

38. Hjólastæði

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

39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir

- Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

40. Vindafar

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

Deiliskipulag felld úr gildi

Upplýsingar um deiliskipulag sem felld er úr gildi með hverfisSKIPULAGI

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

SKILMÁLAEINING

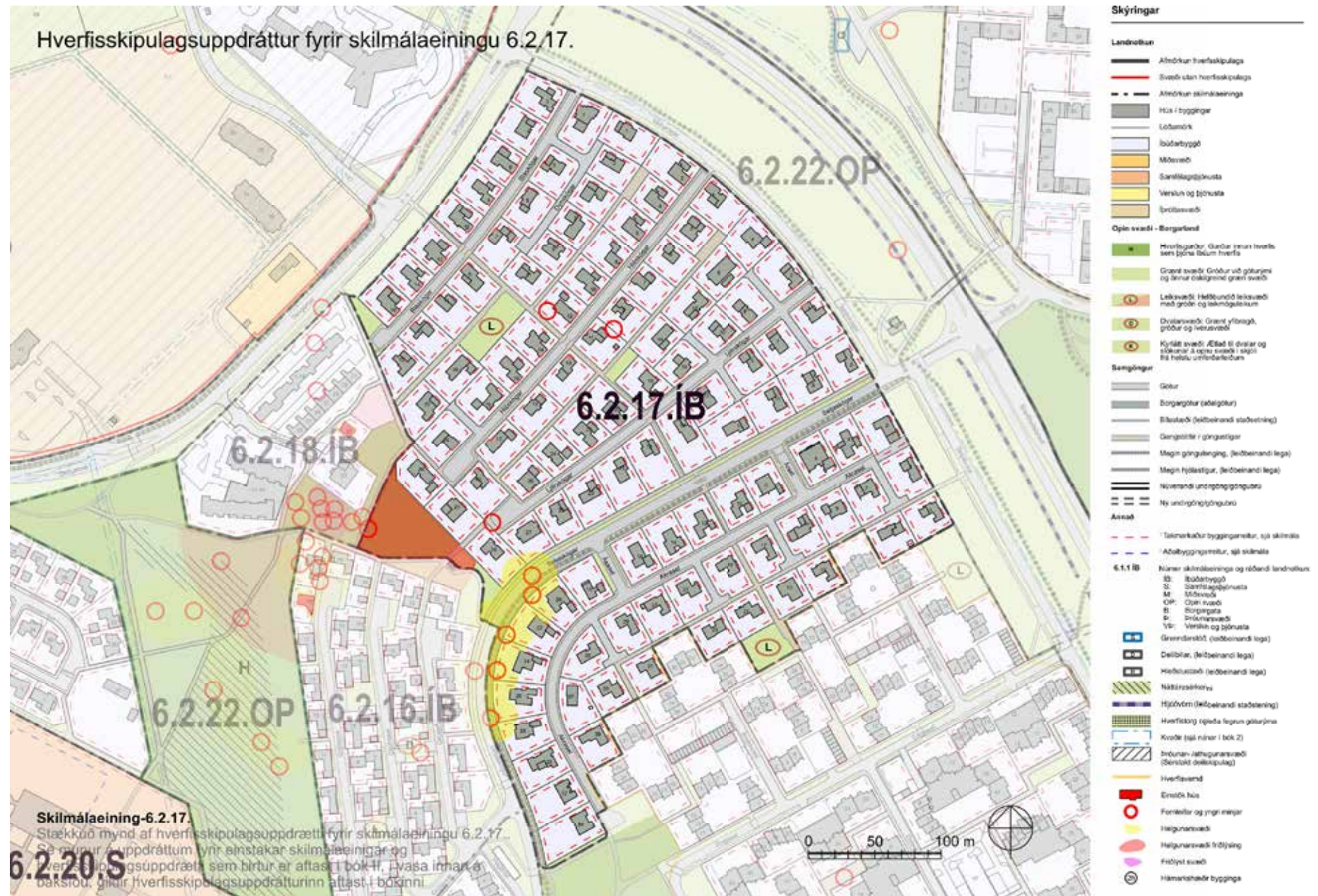
6.2.17

Breiðholt
Seljahverfi

Skilmálaeining



il s'agit d'un jour de 19 08 2026



Skjal sótt af '0000000000' dags: 19.08 2026

Skilmálaeining 6.2.17
Loftmynd sem sýnir
afmörkun
skilmálaeiningarinnar í
hverfinu.



Um skilmálaeiningu

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

Helstu áherslur

- Byggingarskilmálar og skilmálar um bílastæði úr eldra deiliskipulagi sem fellt er úr gildi eru yfirfærðir í nýja skilmála hverfisskipulags.
- Byggingarreitir á lóðum eru stækkaðir.
- Viðbótarbyggingarheimildir eru gefnar fyrir viðbyggingar.
- Heimilað verður að byggja sorpskýli, hjólaskýli og smáhýsi á lóð.
- Heimilað verður að taka í notkun rými í 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 skipulags-skilmálum hverfisskipulags.

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 umfangslíttar 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 nábyli í þéttbýli. Starfsemin má ekki krefjast öryggisgæslu lögreglu.

Sjá leiðbeiningar

- **Starfsemi í íbúðabyggð**

2. Húsagerðir

- Einbýlishús á einni til einni og hálfri hæð. Bílskúr annaðhvort samtengdur aðalhúsi eða stakur. Kjallari heimilaður þar sem landhalli leyfir.

3. Verslun og þjónusta

- Í skilmálaeiningunni er ekki skilgreint verslunar- eða þjónustuhúsnæði.

4. Fjölgun íbúða

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

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

Sjá leiðbeiningar

- Einbýlishús
- Parhús og raðhús

5. Lýðheilsa

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

6. Yfirfærðar byggingarheimildir

Almenn ákvæði

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

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

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

Yfirlýsing byggingsheimilda

- Y** Yfirlýst byggingsarmagn (m²) úr eldra deiliskipulagi
- Ú** Útskýring – útlitun á yfirlýstingum heimildum. Útskýringar eru birtar fyrir aftan töflu
- H** Heimild – deiliskipulag sem felld er úr gildi þaðan sem byggingsarmagn yfirlýsting
- B** Brúttóflatarmál (m²) núverandi byggingar
- Ó** Ónýtta byggingsarmagn (m²) sem yfirlýsting úr eldra deiliskipulagi
- * Óstaðfest tala

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Akrasel 1	247 m ²	AE	H1	247 m ²	0 m ²
Akrasel 10	174 m ²	AE	H1	174 m ²	0 m ²
Akrasel 11	264 m ²	AE	H1	264 m ²	0 m ²
Akrasel 12	192 m ²	AE	H1	192 m ²	0 m ²
Akrasel 13	274 m ²	AE	H1	274 m ²	0 m ²
Akrasel 14	259 m ²	AE	H1	259 m ²	0 m ²
Akrasel 15	253 m ²	AE	H1	253 m ²	0 m ²
Akrasel 16	273 m ²	AE	H1	273 m ²	0 m ²
Akrasel 17	280 m ²	AE	H1	280 m ²	0 m ²
Akrasel 18	198 m ²	AE	H1	198 m ²	0 m ²
Akrasel 19	250 m ²	AE	H1	250 m ²	0 m ²
Akrasel 2	246 m ²	AE	H1	246 m ²	0 m ²
Akrasel 20	332 m ²	AE	H1	332 m ²	0 m ²
Akrasel 21	223 m ²	AE	H1	223 m ²	0 m ²
Akrasel 22	308 m ²	AE	H1	308 m ²	0 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Akrasel 23	271 m ²	AE	H1	271 m ²	0 m ²
Akrasel 24	287 m ²	AE	H1	287 m ²	0 m ²
Akrasel 25	236 m ²	AE	H1	236 m ²	0 m ²
Akrasel 26	287 m ²	AE	H1	287 m ²	0 m ²
Akrasel 27	275 m ²	AE	H1	275 m ²	0 m ²
Akrasel 28	271 m ²	AE	H1	271 m ²	0 m ²
Akrasel 29	247 m ²	AE	H1	247 m ²	0 m ²
Akrasel 3	446 m ²	AE	H1, H3	446 m ²	0 m ²
Akrasel 30	362 m ²	AE	H1	362 m ²	0 m ²
Akrasel 31	242 m ²	AE	H1	242 m ²	0 m ²
Akrasel 32	320 m ²	AE	H1	320 m ²	0 m ²
Akrasel 33	285 m ²	AE	H1	285 m ²	0 m ²
Akrasel 34	361 m ²	AE	H1	361 m ²	0 m ²
Akrasel 35	293 m ²	AE	H1	293 m ²	0 m ²
Akrasel 37	216 m ²	AE	H1	216 m ²	0 m ²
Akrasel 39	316 m ²	AE	H1	316 m ²	0 m ²
Akrasel 4	241 m ²	AE	H1	241 m ²	0 m ²
Akrasel 5	217 m ²	AE	H1	217 m ²	0 m ²
Akrasel 6	414 m ²	AE	H1	414 m ²	0 m ²
Akrasel 7	265 m ²	AE	H1	265 m ²	0 m ²
Akrasel 8	316 m ²	AE	H1, H5, H6	316 m ²	0 m ²
Akrasel 9	243 m ²	AE	H1	243 m ²	0 m ²
Bláskógar 1	404 m ²	AE	H1	404 m ²	0 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó	Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Bláskógar 10	370 m ²	AE	H1	370 m ²	0 m ²	Hléskógar 11	300 m ²	AE	H1	300 m ²	0 m ²
Bláskógar 11	220 m ²	AE	H1	220 m ²	0 m ²	Hléskógar 12	233 m ²	AE	H1	233 m ²	0 m ²
Bláskógar 12	289 m ²	AE	H1	289 m ²	0 m ²	Hléskógar 13	198 m ²	AE	H1	198 m ²	0 m ²
Bláskógar 13	205 m ²	AE	H1	205 m ²	0 m ²	Hléskógar 14	459 m ²	AE	H1	459 m ²	0 m ²
Bláskógar 14	375.2 m ²	AE	H1, H4	370 m ²	5 m ²	Hléskógar 15	284 m ²	AE	H1	284 m ²	0 m ²
Bláskógar 15	335 m ²	AE	H1	335 m ²	0 m ²	Hléskógar 16	275 m ²	AE	H1	275 m ²	0 m ²
Bláskógar 16	348 m ²	AE	H1	348 m ²	0 m ²	Hléskógar 17	276 m ²	AE	H1	276 m ²	0 m ²
Bláskógar 2	260 m ²	AE	H1	260 m ²	0 m ²	Hléskógar 18	230 m ²	AE	H1	230 m ²	0 m ²
Bláskógar 3	214 m ²	AE	H1	214 m ²	0 m ²	Hléskógar 19	211 m ²	AE	H1	211 m ²	0 m ²
Bláskógar 4	277 m ²	AE	H1	277 m ²	0 m ²	Hléskógar 2	248 m ²	AE	H1	248 m ²	0 m ²
Bláskógar 5	273 m ²	AE	H1	273 m ²	0 m ²	Hléskógar 20	275 m ²	AE	H1	275 m ²	0 m ²
Bláskógar 6	244 m ²	AE	H1	244 m ²	0 m ²	Hléskógar 21	266 m ²	AE	H1	266 m ²	0 m ²
Bláskógar 7	201 m ²	AE	H1	201 m ²	0 m ²	Hléskógar 22	277 m ²	AE	H1	277 m ²	0 m ²
Bláskógar 8	234 m ²	AE	H1	234 m ²	0 m ²	Hléskógar 24	306 m ²	AE	H1	306 m ²	0 m ²
Bláskógar 9	289 m ²	AE	H1	289 m ²	0 m ²	Hléskógar 26	279 m ²	AE	H1	279 m ²	0 m ²
Dynskógar 1	227 m ²	AE	H1	227 m ²	0 m ²	Hléskógar 3	349 m ²	AE	H1	349 m ²	0 m ²
Dynskógar 11	237 m ²	AE	H1	237 m ²	0 m ²	Hléskógar 4	262 m ²	AE	H1	262 m ²	0 m ²
Dynskógar 3	240 m ²	AE	H1	240 m ²	0 m ²	Hléskógar 5	267 m ²	AE	H1	267 m ²	0 m ²
Dynskógar 5	340 m ²	AE	H1	340 m ²	0 m ²	Hléskógar 6	163 m ²	AE	H1	163 m ²	0 m ²
Dynskógar 7	264 m ²	AE	H1, H2	264 m ²	0 m ²	Hléskógar 7	277 m ²	AE	H1	277 m ²	0 m ²
Dynskógar 9	240 m ²	AE	H1	240 m ²	0 m ²	Hléskógar 8	267 m ²	AE	H1	267 m ²	0 m ²
Hléskógar 1	264 m ²	AE	H1	264 m ²	0 m ²	Hléskógar 9	303 m ²	AE	H1	303 m ²	0 m ²
Hléskógar 10	366 m ²	AE	H1	366 m ²	0 m ²	Ljárskógar 1	295 m ²	AE	H1	295 m ²	0 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Ljárskógar 10	269 m ²	AE	H1	269 m ²	0 m ²
Ljárskógar 11	234 m ²	AE	H1	234 m ²	0 m ²
Ljárskógar 12	258 m ²	AE	H1	258 m ²	0 m ²
Ljárskógar 13	247 m ²	AE	H1	247 m ²	0 m ²
Ljárskógar 14	305 m ²	AE	H1	305 m ²	0 m ²
Ljárskógar 15	235 m ²	AE	H1	235 m ²	0 m ²
Ljárskógar 16	287 m ²	AE	H1	287 m ²	0 m ²
Ljárskógar 17	218 m ²	AE	H1	218 m ²	0 m ²
Ljárskógar 18	276 m ²	AE	H1	276 m ²	0 m ²
Ljárskógar 19	249 m ²	AE	H1	249 m ²	0 m ²
Ljárskógar 2	283 m ²	AE	H1	283 m ²	0 m ²
Ljárskógar 20	296 m ²	AE	H1	296 m ²	0 m ²
Ljárskógar 21	230 m ²	AE	H1	230 m ²	0 m ²
Ljárskógar 22	262 m ²	AE	H1	262 m ²	0 m ²
Ljárskógar 23	264 m ²	AE	H1	264 m ²	0 m ²
Ljárskógar 24	255 m ²	AE	H1	255 m ²	0 m ²
Ljárskógar 25	297 m ²	AE	H1	297 m ²	0 m ²
Ljárskógar 26	268 m ²	AE	H1	268 m ²	0 m ²
Ljárskógar 27	266 m ²	AE	H1	266 m ²	0 m ²
Ljárskógar 29	214 m ²	AE	H1, H7	214 m ²	0 m ²
Ljárskógar 3	211 m ²	AE	H1	211 m ²	0 m ²
Ljárskógar 4	270 m ²	AE	H1	270 m ²	0 m ²
Ljárskógar 5	211 m ²	AE	H1	211 m ²	0 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Ljárskógar 6	420 m ²	AE	H1	420 m ²	0 m ²
Ljárskógar 7	234 m ²	AE	H1	234 m ²	0 m ²
Ljárskógar 8	256 m ²	AE	H1	256 m ²	0 m ²
Ljárskógar 9	195 m ²	AE	H1	195 m ²	0 m ²

AE

Akрасel, Blá-, Dyn-, Hlé- og Ljárskógar

Bílageymsla

- Bílageymslu skal staðsetja í tengslum við húsið, í húsinu eða sambyggð húsinu.

HÚSAGERÐIR

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

Akрасel 3

- Byggingarreit hússins var breytt í deiliskipulagsbreytingu en stærð reitsins hélst óbreytt.

Akрасel 8

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

Bláskógar 12

BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR

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

Bláskógar 14

– Heimild er fyrir aukaíbúð á fyrstu hæð hússins.

BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR

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

Dynskógar 7

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

Ljárskógar 29**Bílageymsla**

– Tvöföld sérstæð bílageymsla til viðbótar við heimilaða fermetra.

Byggingarreitur bílageymslu 7m x 8m **56** m²

Bílageymsla, hámarks rúmtak **168** m³

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

FJÖLGUN ÍBÚÐA

Aukaíbúð á jarðhæð að hámarki **70** m²

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

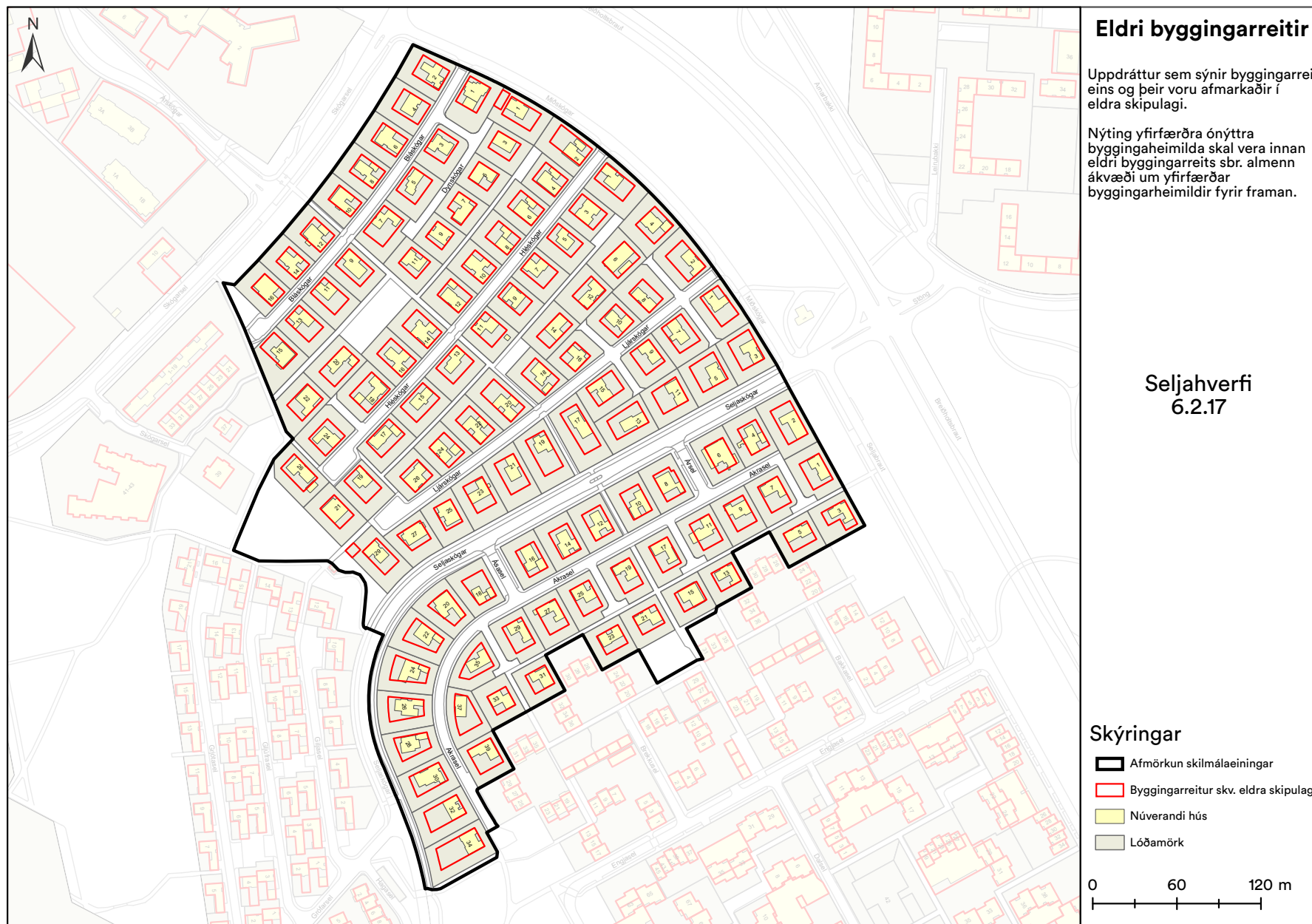
Heimildalisti fyrir skilmálaeiningu 6.2.17

H1	Seljahverfi, Heildarskipulag Seljahverfis	september 1986
H2	Dynskógar 7, Viðbygging og garðstofa	20. maí 1990
H3	Akrasel 3, Breyting byggingarreits	9. feb 2001
H4	Bláskógar 14, Aukaíbúð á 1 hæð ásamt bílastæði	6. ágú 2005

H5 Akrasel 8, Ný aðkoma og bílastæði 8. feb 2006

H6 Akrasel 8, Fjölgun íbúða og heimild fyrir tveimur hæðum 12. júl 2017

H7 Ljárskógar 29, Bílageymsla 25. mar 2019



7. Viðbótarbyggingarheimildir

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

Einbýlishús

- Heimilt er að byggja viðbyggingar við öll einbýlishús í skilmálaeiningunni og má hver viðbygging ekki vera 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.

Stakstæð smáhús

- Heimilt er að byggja eitt stakstætt hús, allt að 40 m² á einni hæð, á þeim einbýlishúsalóðum sem tiltekna eru hér að neðan. Mesta hæð þaks stakstæðs húss má vera 3,5 m mælt frá yfirborði jarðvegs. Þakgerð stakstæðs húss skal taka mið af þaki aðalbyggingar. Húsin skulu falla útlitslega að en hafa víkjandi stöðu gagnvart aðalbyggingu.
- Aðalbygging og stakstætt hús á lóðinni skulu vera í sömu eigu.
- Ekki er heimilt að nýta bæði heimild til viðbyggingar við núverandi hús og byggingar stakstæðs húss á lóðinni.
- Stakstæð hús eru heimiluð á lóðunum:

- *Akrasel 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 37, 39.*
- *Bláskógar 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16.*
- *Dynskógar 1, 3, 5, 7, 9, 11.*
- *Hléskógar 1, 2, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 24, 26.*
- *Ljárskógar 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 25, 27, 29.*

Sjá leiðbeiningar

➤ Einbýlishús

Viðbótarbyggingaheimildir

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

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
T Akrasel 1	989	247	0.25	40	6	0.3	293
T Akrasel 10	943	174	0.18	40	6	0.23	220
T Akrasel 11	932	264	0.28	40	6	0.33	310
T Akrasel 12	941	192	0.2	40	6	0.25	238
T Akrasel 13	815	274	0.34	40	6	0.39	320
T Akrasel 14	941	259	0.28	40	6	0.32	305
T Akrasel 15	862	253	0.29	40	6	0.35	299
T Akrasel 16	941	273	0.29	40	6	0.34	319
T Akrasel 17	904	280	0.31	40	6	0.36	326
T Akrasel 18	967	198	0.2	40	6	0.25	244
T Akrasel 19	904	250	0.28	40	6	0.33	296
T Akrasel 2	1193	246	0.21	40	6	0.24	292

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
T Akrasel 20	993	332	0.33	40	6	0.38	378
T Akrasel 21	862	223	0.26	40	6	0.31	269
T Akrasel 22	1052	308	0.29	40	6	0.34	354
T Akrasel 23	843	271	0.32	40	6	0.38	317
T Akrasel 24	1072	287	0.27	40	6	0.31	333
T Akrasel 25	922	236	0.26	40	6	0.31	282
T Akrasel 26	1051	287	0.27	40	6	0.32	333
T Akrasel 27	959	275	0.29	40	6	0.33	321
T Akrasel 28	997	271	0.27	40	6	0.32	317
T Akrasel 29	921	247	0.27	40	6	0.32	293
T Akrasel 3	886	446	0.5	40	6	0.56	492
T Akrasel 30	1030	362	0.35	40	6	0.4	408
T Akrasel 31	800	242	0.3	40	6	0.36	288
T Akrasel 32	1133	320	0.28	40	6	0.32	366
T Akrasel 33	861	285	0.33	40	6	0.38	331
T Akrasel 34	1299	361	0.28	40	6	0.31	407
T Akrasel 35	910	293	0.32	40	6	0.37	339
T Akrasel 37	936	216	0.23	40	6	0.28	262
T Akrasel 39	905	316	0.35	40	6	0.4	362
T Akrasel 4	934	241	0.26	40	6	0.31	287
T Akrasel 5	891	217	0.24	40	6	0.3	263
T Akrasel 6	934	414	0.44	40	6	0.49	460

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN	Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
^T Akrasel 7	939	265	0.28	40	6	0.33	311	^T Dynskógar 5	801	340	0.42	40	6	0.48	386
^T Akrasel 8	941	316	0.34	40	6	0.38	362	^T Dynskógar 7	768	264	0.34	40	6	0.4	310
^T Akrasel 9	971	243	0.25	40	6	0.3	289	^T Dynskógar 9	741	240	0.32	40	6	0.39	286
^T Bláskógar 1	1052	404	0.38	40	6	0.43	450	^T Hléskógar 1	1072	264	0.25	40	6	0.29	310
^T Bláskógar 10	811	370	0.46	40	6	0.51	416	^T Hléskógar 10	800	366	0.46	40	6	0.52	412
^T Bláskógar 11	895	220	0.25	40	6	0.3	266	^T Hléskógar 11	842	300	0.36	40	6	0.41	346
^T Bláskógar 12	864	289	0.33	40	6	0.39	335	^T Hléskógar 12	857	233	0.27	40	6	0.33	279
^T Bláskógar 13	877	205	0.23	40	6	0.29	251	^T Hléskógar 13	956	198	0.21	40	6	0.26	244
^T Bláskógar 14	817	375	0.46	40	6	0.52	421	^T Hléskógar 14	936	459	0.49	40	6	0.54	505
^T Bláskógar 15	999	335	0.34	40	6	0.38	381	^T Hléskógar 15	929	284	0.31	40	6	0.36	330
^T Bláskógar 16	816	348	0.43	40	6	0.48	394	^T Hléskógar 16	925	275	0.3	40	6	0.35	321
^T Bláskógar 2	974	260	0.27	40	6	0.31	306	^T Hléskógar 17	898	276	0.31	40	6	0.36	322
^T Bláskógar 3	881	214	0.24	40	6	0.3	260	^T Hléskógar 18	971	230	0.24	40	6	0.28	276
^T Bláskógar 4	973	277	0.28	40	6	0.33	323	^T Hléskógar 19	948	211	0.22	40	6	0.27	257
^T Bláskógar 5	938	273	0.29	40	6	0.34	319	^T Hléskógar 2	1019	248	0.24	40	6	0.29	294
^T Bláskógar 6	908	244	0.27	40	6	0.32	290	^T Hléskógar 20	1015	275	0.27	40	6	0.32	321
^T Bláskógar 7	948	201	0.21	40	6	0.26	247	^T Hléskógar 21	1011	266	0.26	40	6	0.31	312
^T Bláskógar 8	892	234	0.26	40	6	0.31	280	^T Hléskógar 22	981	277	0.28	40	6	0.33	323
^T Bláskógar 9	905	289	0.32	40	6	0.37	335	^T Hléskógar 24	994	306	0.31	40	6	0.35	352
^T Dynskógar 1	1040	227	0.22	40	6	0.26	273	^T Hléskógar 26	979	279	0.28	40	6	0.33	325
^T Dynskógar 11	888	237	0.27	40	6	0.32	283	^T Hléskógar 3	770	349	0.45	40	6	0.51	395
^T Dynskógar 3	840	240	0.29	40	6	0.34	286	^T Hléskógar 4	742	262	0.35	40	6	0.42	308

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
^T Hléskógar 5	872	267	0.31	40	6	0.36	313
^T Hléskógar 6	838	163	0.19	40	6	0.25	209
^T Hléskógar 7	863	277	0.32	40	6	0.37	323
^T Hléskógar 8	813	267	0.33	40	6	0.38	313
^T Hléskógar 9	836	303	0.36	40	6	0.42	349
^T Ljárskógar 1	990	295	0.3	40	6	0.34	341
^T Ljárskógar 10	809	269	0.33	40	6	0.39	315
^T Ljárskógar 11	987	234	0.24	40	6	0.28	280
^T Ljárskógar 12	915	258	0.28	40	6	0.33	304
^T Ljárskógar 13	1060	247	0.23	40	6	0.28	293
^T Ljárskógar 14	880	305	0.35	40	6	0.4	351
^T Ljárskógar 15	917	235	0.26	40	6	0.31	281
^T Ljárskógar 16	769	287	0.37	40	6	0.43	333
^T Ljárskógar 17	1287	218	0.17	40	6	0.21	264
^T Ljárskógar 18	915	276	0.3	40	6	0.35	322
^T Ljárskógar 19	1205	249	0.21	40	6	0.24	295
^T Ljárskógar 2	1028	283	0.28	40	6	0.32	329
^T Ljárskógar 20	1057	296	0.28	40	6	0.32	342
^T Ljárskógar 21	1120	230	0.21	40	6	0.25	276
^T Ljárskógar 22	938	262	0.28	40	6	0.33	308
^T Ljárskógar 23	1021	264	0.26	40	6	0.3	310
^T Ljárskógar 24	848	255	0.3	40	6	0.35	301

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
^T Ljárskógar 25	871	297	0.34	40	6	0.39	343
^T Ljárskógar 26	781	268	0.34	40	6	0.4	314
^T Ljárskógar 27	899	266	0.3	40	6	0.35	312
^T Ljárskógar 29	1096	214	0.2	40	6	0.24	260
^T Ljárskógar 3	1062	211	0.2	40	6	0.24	257
^T Ljárskógar 4	1061	270	0.25	40	6	0.3	316
^T Ljárskógar 5	1061	211	0.2	40	6	0.24	257
^T Ljárskógar 6	981	420	0.43	40	6	0.48	466
^T Ljárskógar 7	953	234	0.25	40	6	0.29	280
^T Ljárskógar 8	965	256	0.27	40	6	0.31	302
^T Ljárskógar 9	859	195	0.23	40	6	0.28	241

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.p.h. en ekki er heimilt að útbúa þau til íbúðar. 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 aðalreitir. Allar byggingar á lóð skulu vera innan byggingarreita.

Takmarkaður byggingarreitur

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

Aðalbyggingarreitur

- Byggingarreitir fyrir stærri byggingar, eins og ofanábyggingar fjölbýlishúsa ásamt lyftu og/eða stigahúsi, viðbyggingar og nýbyggingar, eru sýndir með blárra brotinni línu. Fullnýta má þessa byggingarreiti. Útfærsla á stærri

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

Gjöld fyrir byggingarheimildir

- Greiða þarf gatnagerðargjöld fyrir viðbótarfermetra sem samþykkt er að byggja á grundvelli þessa hverfisSKIPULAGS skv. lögum nr. 153/2007 um gatnagerðargjöld og samþykktar um gatnagerðargjöld í Reykjavík 725/2007. Á lóðum þar sem heimilað verður viðbótarbyggingarmagn sem er að flatarmáli meira en 800 fermetrar eða 15 eða fleiri nýjar íbúðir þarf í samræmi við húsnaðisáætlun Reykjavíkurborgar og samningsmarkmið að greiða fyrir viðbótarbyggingarmagn. Þá er gert ráð fyrir að Félagsbústaðir hf. eigi kauprétt á 5% íbúða á lóð og að 20% íbúða í hverfum verði leiguíbúðir, námsmannaíbúðir, búseturéttaríbúðir, leiguíbúðir Félagsbústaða hf. og/eða íbúðir fyrir aldraða. Ganga skal frá slíku samkomulagi áður en byggingarleyfi er gefið út.

11. Svalir og svalalokanir

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

Sjá leiðbeiningar

- Svalir og útlitsbreytingar
- Þakbreytingar

12. Þakgerð og frágangur þaks

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

Sjá leiðbeiningar

➤ Þakbreytingar

13. Útlitsbreytingar og viðhald

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

Sjá leiðbeiningar

➤ Svalir og útlitsbreytingar

14. Kjallari

- Kjallarar eru heimilir þar sem aðstæður leyfa. Heimilt er að taka í notkun ósamþykkt rými í 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 reykhláfi 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 reykhláfs 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.

18. Lóðamörk

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

Frágangur á lóðamörkum

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

19. Útfærsla lóða

- 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. 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.
- Lóðarhavar 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 lóðarhavar 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 um sókna í leiðbeiningu um almenningsrými.

Dvalar- og leiksvæði

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

Sjá leiðbeiningar

- Almenningsrými

21. Borgarbúskapur

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

Sjá leiðbeiningar

- Borgarbúskapur

22. Ljósvisst

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

Sjá leiðbeiningar

- Ljósvisst

23. Hljóðvist

- Skilmálaeiningin liggur nærri umferðarpungri götu eða götum. Gera má ráð fyrir ýmsum mótvægisáðgerðum, s.s. hljóðmönum, hljóðveggjum eða byggingartæknilegum áðgerðum. Sýna þarf fram á hvernig kröfur um hljóðstig utandyrna 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 innandyrna skal leyst með byggingartæknilegum áðgerðum. Sýna skal fram á gildi mótvægisáðgerða vegna hljóðvistar með gerð hljóðvistarskýrslu fyrir hverja framkvæmd við uppbyggingu á svæðinu. Gera skal grein fyrir völdum lausnum fyrir útveggi, glugga, svalalokanir, áðgerðir á lóð o.s.frv. og hvernig viðkomandi áðgerðir mæta kröfum um hljóðstig við byggingar og á útisvæðum, sbr. ákvæði í byggingarreglugerð og leiðbeiningar Mannvirkjastofnunar um hljóðvist.

24. Loftgæði

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

25. Kvaðir

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

- *Hönnun og frágangur bygginga og lóða*
- *Tímabundnar ráðstafanir á lóð eða starfsemi*
- Allar heimildir sem yfirfærðar eru í hverfisSKIPULAG úr eldra deiliskipulagi, þ.m.t. kvaðir, koma fram í skilmálalið um yfirfærðar byggingarheimildir. Auk þess geta tilteknar kvaðir verið endurteknar í öðrum skilmálaliðum hverfisSKIPULAGS eftir því sem við á.

26. Meðhöndlun úrgangs

Almenn ákvæði

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

Sérþýli, rað- og parhús

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

27. Rafhleðslustæði

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

28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

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

29. Blágrænar ofanvatnslausnir

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

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

Sjá leiðbeiningar

➤ **Blágrænar ofanvatnslausnir**

30. Verndarákvæði

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

31. Fornleifar

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

32. Náttúrusérkenni

- Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.

33. Almenningsgangur

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

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

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Dynskógar 9	0	2	2
Hléskógar 1	0	5	5
Hléskógar 10	0	2	2
Hléskógar 11	0	3	3
Hléskógar 12	0	2	2
Hléskógar 13	0	5	5
Hléskógar 14	0	3	3
Hléskógar 15	0	2	2
Hléskógar 16	0	2	2
Hléskógar 17	0	2	2
Hléskógar 18	0	2	2
Hléskógar 19	0	2	2
Hléskógar 2	0	2	2
Hléskógar 20	0	2	2
Hléskógar 21	0	2	2
Hléskógar 22	0	2	2
Hléskógar 24	0	6	6
Hléskógar 26	0	2	2
Hléskógar 3	0	2	2
Hléskógar 4	0	2	2
Hléskógar 5	0	5	5
Hléskógar 6	0	2	2
Hléskógar 7	0	3	3
Hléskógar 8	0	2	2

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Hléskógar 9	0	5	5
Ljárskógar 1	0	2	2
Ljárskógar 10	0	2	2
Ljárskógar 11	0	2	2
Ljárskógar 12	0	2	2
Ljárskógar 13	0	2	2
Ljárskógar 14	0	2	2
Ljárskógar 15	0	6	6
Ljárskógar 16	0	6	6
Ljárskógar 17	0	4	4
Ljárskógar 18	0	2	2
Ljárskógar 19	0	4	4
Ljárskógar 2	0	2	2
Ljárskógar 20	0	3	3
Ljárskógar 21	0	2	2
Ljárskógar 22	0	2	2
Ljárskógar 23	0	4	4
Ljárskógar 24	0	2	2
Ljárskógar 25	0	2	2
Ljárskógar 26	0	2	2
Ljárskógar 27	0	2	2
Ljárskógar 29	0	2	2
Ljárskógar 3	0	2	2
Ljárskógar 4	0	2	2

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Ljárskógar 5	0	2	2
Ljárskógar 6	0	2	2
Ljárskógar 7	0	6	6

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Ljárskógar 8	0	6	6
Ljárskógar 9	0	2	2

– Bílastæði fyrir hreyfihamlaða, sjá ákvæði gildandi byggingarreglugerðar.

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

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

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

37. Sameiginleg bílageymsla

– Ekki heimilað.

38. Hjólastæði

– Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á lóð.

– Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á borgarlandi.

39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir

– Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

40. Vindafar

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

Deiliskipulag felld úr gildi

Upplýsingar um deiliskipulag sem felld er úr gildi með hverfisSKIPULAGI

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

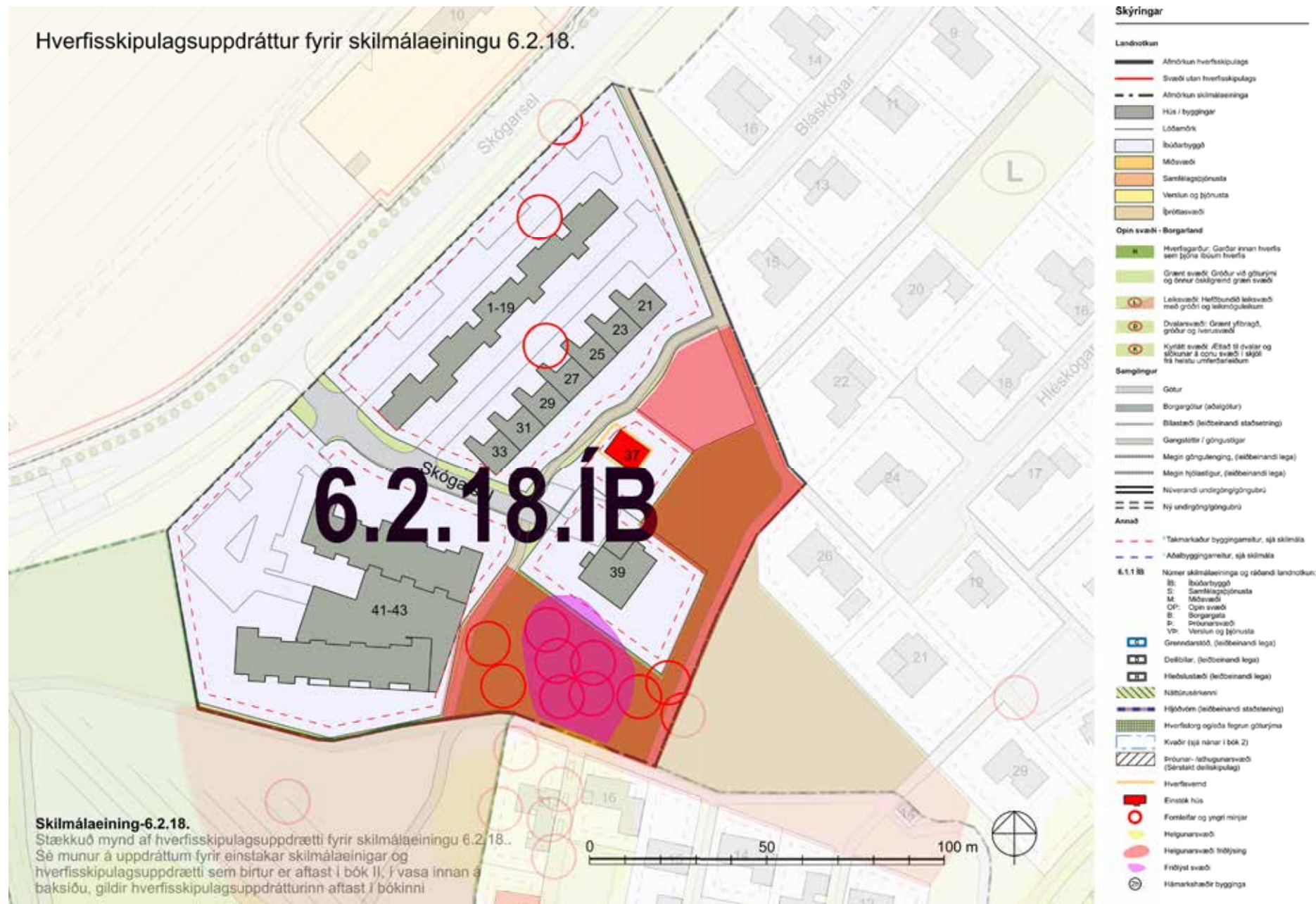
SKILMÁLAEINING

6.2.18

Breiðholt
Seljahverfi

Skilmálaeining
6.2.18 Skógarsel 1-43

Hverfisskipulagsuppdráttur fyrir skilmálaeiningu 6.2.18.



Skilmálaeining 6.2.18

Loftmynd sem sýnir
afmörkun
skilmálaeiningarinnar í
hverfinu.



Um skilmálaeiningu

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

Helstu áherslur

- Byggingarskilmálar og skilmálar um bílastæði úr eldra deiliskipulagi sem fellt er úr gildi eru yfirfærðir í nýja skilmála hverfisSKIPULAGS.
- Byggingarreitir á lóðum eru stækkaðir.
- Viðbótarbyggingarheimildir eru gefnar fyrir viðbyggingar við raðhús nr. 21 til 33. Heimildin er háð samþykki meðlóðarhafa.
- Heimilað verður að byggja sorpskýli, hjólaskýli og smáhýsi á lóð.
- Skógarsel 37 nýtur hverfisverndar í rauðum flokki vegna menningarsögulegs gildis.
- Heimild er gefin fyrir aukaíbúð í sérbýlishúsum.
- Heimilað verður að stunda atvinnustarfsemi innan íbúðar.
- Fjöldi bílastæða á lóð er skilgreindur í skilmálum.
- Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir, gróður

og meðhöndlun úrgangs innan lóðar.

- Í leiðbeiningum hverfisSKIPULAGS er að finna nánari útlistun á skipulags- og byggingarskilmálum fyrir svæðið.
- Gerð er grein fyrir fornleifum innan skilmálaeiningarinnar.
- Ónýttað byggingarheimildir, sem fram koma í þeim deiliskipulagsáætlunum sem falla úr gildi með gildistöku hverfisSKIPULAGSINS, halda sér í skipulags-skilmálum hverfisSKIPULAGS.

1. Starfsemi

- Landnotkun er íbúðarbyggð skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030. Þar er fyrst og fremst gert ráð fyrir íbúðarhúsnæði og nærpjónustu sem því tengist, auk annarrar umfangslíttar 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 leyfis skyld.
- 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 starf-

seminnar ekki umfram það sem búast má við af náðbýli í þéttbýli. Starfseminn má ekki krefjast öryggisgæslu lögreglu.

Sjá leiðbeiningar

➤ Starfsemi í íbúðabyggð

2. Húsagerðir

– Fjölbýlishús á fjórum hæðum og raðhús á tveimur hæðum.

3. Verslun og þjónusta

– Í skilmálaeiningunni er ekki skilgreint verslunar- eða þjónustuhúsnæði.

4. Fjölgun íbúða

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

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

Sjá leiðbeiningar

➤ Einbýlishús

➤ Parhús og raðhús

5. Lýðheilsa

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

6. Yfirfærðar byggingarheimildir

Almenn ákvæði

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

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

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

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

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

Yfirlýsing byggingsheimilda

- Y** Yfirlýsing byggingsarmagn (m^2) úr eldra deiliskipulagi
- Ú** Útskýring – útlýsing á yfirlýsingum heimildum. Útskýringar eru birtar fyrir aftan töflu
- H** Heimild – deiliskipulag sem felld er úr gildi þaðan sem byggingsarmagn yfirlýsingar
- B** Brúttóflatarmál (m^2) núverandi byggingar
- Ó** Ónýtta byggingsarmagn (m^2) sem yfirlýsingar úr eldra deiliskipulagi
- * Óstaðfest tala

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Skógarsel 1-19	1450 m^2	AB	H1	1384 m^2	66 m^2
Skógarsel 21	211 m^2	AK	H1	211 m^2	0 m^2
Skógarsel 23	207 m^2	AK	H1	207 m^2	0 m^2
Skógarsel 25	207 m^2	AK	H1	207 m^2	0 m^2
Skógarsel 27	207 m^2	AK	H1	207 m^2	0 m^2
Skógarsel 29	207 m^2	AK	H1	207 m^2	0 m^2
Skógarsel 31	207 m^2	AK	H1	207 m^2	0 m^2
Skógarsel 33	212 m^2	AK	H1	212 m^2	0 m^2
Skógarsel 37	185.4 m^2	AB	H1	83 m^2	102 m^2
Skógarsel 39	529.7 m^2	AB	H1	530 m^2	0
Skógarsel 41-43	5350 m^2	AB	H1	5748 m^2	0

AB

Annað

Skógarsel 1-19

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

Bílageymsla

- Öllum íbúðum fylgir innbyggð bílageymsla.

Annað

- Allar íbúðir hafa einkaafnotareit við húsið.
- Stoðveggir, girðingar, gróður og annað sem viðkemur efri íbúð skal skyggja sem minnst á garð neðri íbúðar.
- Neðri íbúðum skal fylgja niðurgreifinn garðreit, suðaustan við húsið af svipaðri stærð og garður efri íbúðar og njóta vel sólar.
- Lokuð sorpgeymsla fyrir tvö sorpílát skal vera við hverja íbúð.
- Heimilt er að byggja út í sem nemur helming af því svæði sem afmarkað er sem ytri byggingarreitur til suðausturs.

KVAÐIR

- Hljóðmön við Skógarsel skal vera tveggja metra há.

SVALIR OG SVALALOKANIR

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

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

- Flatt eða lágreist hallandi þak.

HÚSAGERÐIR

- Fjölbýlishús á tveimur hæðum ásamt bílageymslu.

Skógarsel 37

HÚSAGERÐIR

- Einbýlishús á tveimur hæðum ásamt kjallara.

Skógarsel 39

HÚSAGERÐIR

– Einbýlishús á tveimur hæðum ásamt kjallara.

Skógarsel 41-43

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

Annað

- Heimilt er að nýta þakhæð sem íbúð eða sameiginlegan sal.
- Íbúðir á neðstu hæðum hafa einkaafnotarétt á lóð sem nemur 5 metrum frá húsvegg í suður. Aðrar íbúðir hafa svalir í suðurátt.
- Efnisnotkun skal vera hógvær og litaval í jarðlitum.
- Skjólveggir skulu hannaðir með tilliti til forms og efnisnotkunar á hlutaðeigandi húsi.

Bílageymsla

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

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

- Flatt eða lágreist hallandi þak.

KVAÐIR

- Hljóðmön við Skógarsel skal vera tveggja metra há.

HÚSAGERÐIR

- Fjölþýli á einni til þremur hæðum auk inndreginnar þakhæðar, ásamt innbyggðri bílageymslu.

SVALIR OG SVALALOKANIR

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



Skógarsel - raðhús

Hámarkshæð	6 m ²
Viðmiðunargólfkóti neðri hæðar	52 m ²
Hámarkshæð hússins er í kóta	59 m ²

Annað

- Allar íbúðir hafa einkaafnotareit við húsið.
- Heimilt er að byggja út í sem nemur helming af því svæði sem afmarkað er sem ytri byggingarreitur til suðausturs.
- Efnisnotkun skal vera hógvær og litaval í jarðlitum.
- Ef gerðir eru skjólveggir skulu þeir hannaðir með tilliti til forms og efnisnotkunar á hlutaðeigandi húsi.
- Lokuð sorpgeymsla, fyrir tvö sorpílát, skal vera við hverja íbúð.

Bílageymsla

- Bílageymsla er innbyggð.

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

- Flatt eða lágreist hallandi þak.

HÚSAGERÐIR

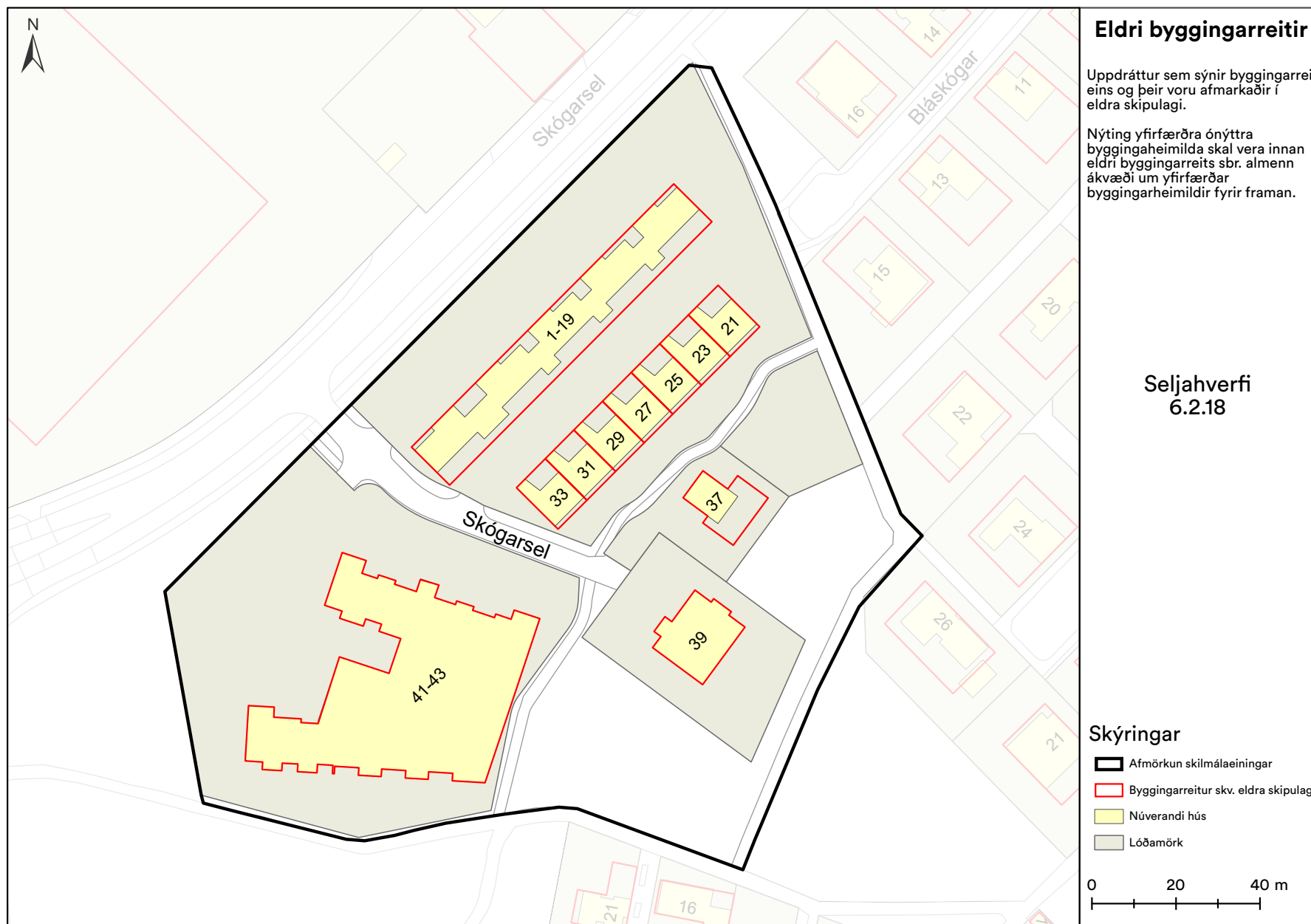
- Raðhús á tveimur hæðum ásamt bílageymslu.

Heimildalisti fyrir skilmálaeiningu 6.2.18

H1

Skógarsel 11-15, Heildarskipulag

1. sep 2008



7. Viðbótarbyggingarheimildir

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

Parhús og raðhús

- Heimilt er að byggja viðbyggingar við Skógarsel 21–33 og má viðbygging hvernar séreignar ekki vera stærri en 20 m² á einni hæð, nema annað sé tekið fram. Sjá nánar í töflu fyrir neðan.
- Þakgerð viðbyggingar skal taka mið af þaki aðalbyggingar.
- Fyrir samliggjandi eða samtengd hús, hvort sem er á milli lóða eða innan sömu lóðar, skal hönnun viðbygginga vera heildstæð fyrir öll hús.
- Heimild til viðbygginga er háð samþykki meðlóðarhafa.

Viðbótarbyggingaheimildir

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

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
T Skógarsel 1-33	6264	2908	0.46	140	21	0.49	3069

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. en ekki er heimilt að útbúa þau til íbúðar. 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 hvernar íbúðar. Á lóðum fjölbýlishúsa er að hámarki heimilt að byggja þrjú smáhýsi á sameiginlegri lóð. Ekki er heimilt að byggja smáhýsi á sérafnotareitum einstakra íbúða í fjölbýlishúsum.
- Smáhýsi reiknast ekki inn í nýtingarhlutfall lóða.

10. Byggingarreitir og gjöld**Byggingarreitir**

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

Takmarkaður byggingarreitur

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

Aðalbyggingarreitur

- Byggingarreitir fyrir stærri byggingar, eins og ofanábyggingar fjölbýlishúsa ásamt lyftu og/eða stigahúsi, viðbyggingar og nýbyggingar, eru sýndir með blárra brotinni línu. Fullnýta má þessa byggingarreiti. Útfærsla á stærri

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

Gjöld fyrir byggingarheimildir

- Greiða þarf gatnagerðargjöld fyrir viðbótarfermetra sem samþykkt er að byggja á grundvelli þessa hverfisSKIPULAGS skv. lögum nr. 153/2007 um gatnagerðargjöld og samþykktar um gatnagerðargjöld í Reykjavík 725/2007. Á lóðum þar sem heimilað verður viðbótarbyggingarmagn sem er að flatarmáli meira en 800 fermetrar eða 15 eða fleiri nýjar íbúðir þarf í samræmi við húsnæðisáætlun Reykjavíkurborgar og samningsmarkmið að greiða fyrir viðbótarbyggingarmagn. Þá er gert ráð fyrir að Félagsbústaðir hf. eigi kauprétt á 5% íbúða á lóð og að 20% íbúða í hverfum verði leigu-íbúðir, námsmannaíbúðir, búseturéttaríbúðir, leiguíbúðir Félagsbústaða hf. og/eða íbúðir fyrir aldraða. Ganga skal frá slíku samkomulagi áður en byggingarleyfi er gefið út.

11. Svalir og svalalokanir

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

Sjá leiðbeiningar

- Svalir og útlitsbreytingar
- Þakbreytingar

12. Þakgerð og frágangur þaks

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

Sjá leiðbeiningar

- Þakbreytingar

13. Útlitsbreytingar og viðhald

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

Sjá leiðbeiningar

- Svalir og útlitsbreytingar

14. Kjallari

- Kjallarar eru heimilir þar sem aðstæður leyfa. Heimilt er að taka í notkun ósamþykkt rými í kjöllum húsa sem til hafa orðið s.s. vegna náttúrulegs landhalla, enda mun umfang húss ekki aukast. Heimilt er að grafa frá einni úthlið kjallara en þó ekki dýpra en sem nemur helmingi salarhæðar kjallara. Sækja þarf um byggingarleyfi. 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, gervi-hnattadiski 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.

18. Lóðamörk

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

Frágangur á lóðamörkum

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

19. Útfærsla lóða

- Almennt gildir um útfærslu lóða að gætt sé í hvívetna að því að skerða ekki nýtingu á næstu lóðum. Hér er þó ekki átt við 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. 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 líf-fræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval á lóðamörkum.
- Sækja þarf um leyfi til Reykjavíkurborgar til að fella tré sem eru hærri en 8 metrar eða eldri en 60 ára. Sjá nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um útfærslu lóða.

Sjá leiðbeiningar

➤ Útfærsla lóða

20. Almenningsrými

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

Gróður á opnum svæðum

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

Sjá leiðbeiningar

➤ Almenningsrými

21. Borgarbúskapur

- Heimilt er að nýta lóðir og borgarland fyrir borgarbúskap sem ætlaður er íbúum í hverfinu, s.s. ræktun á matjurtum og hæsnahald. Ef nýta á borgarland fyrir borgarbúskap skal sækja um leyfi til umhverfis- og skipulags-sviðs sem ákvarðar stærð og nánari legu svæðis.
- Ef stunda á hæsnahald þarf að sækja um leyfi heilbrigðisnefndar og fylgja samþykkt um hæsnahald í Reykjavík utan skipulagðra landbúnaðarsvæða

nr. 815/2014 ásamt tilheyrandi leiðbeiningum Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur.

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

Sjá leiðbeiningar

➤ **Borgarbúskapur**

22. Ljósvis

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

Sjá leiðbeiningar

➤ **Ljósvis**

23. Hljóðvist

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

24. Loftgæði

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

25. Kvaðir

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

- Dæmi um kvaðir eru:

- *Lagnaleiðir veitufyrirtækja*
- *Almennur umferðarréttur um lóð*
- *Hönnun og frágangur bygginga og lóða*
- *Tímabundnar ráðstafanir á lóð eða starfsemi*

- Allar heimildir sem yfirfærðar eru í hverfisSKIPulag úr eldra deiliskipulagi, þ.m.t. kvaðir, koma fram í skilmálalið um yfirfærðar byggingarheimildir. Auk þess geta tiltekna kvaðir verið endurteknar í öðrum skilmálaliðum hverfisSKIPulags eftir því sem við á.

26. Meðhöndlun úrgangs

Almenn ákvæði

- Í gildi er Samþykkt um meðhöndlun úrgangs í Reykjavíkurborg og skal hafa þá samþykkt til hliðsjónar við ákvarðanir um úrgangslausnir í hverfinu.
- Á borgarlandi er heimilt að koma fyrir stömpum undir úrgang, s.s. meðfram göngustígum og/eða á opnum svæðum innan skilmálaeiningarinnar. Leitast skal við að setja upp flokkunarstampa þar sem endurvinnsluefni falla til og söfnun þeirra þykir hagkvæm.

Fjölþýli

- 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 úrgangs-

lausnir við íbúðarhúsnæði sem umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur-borgar hefur gefið út.

- Tilgangur heimildarinnar er að gera flokkun endurvinnsluefna aðgengilegri fyrir stór fjöleignarhús með mörgum geymslum undir úrgang og bæta aðgengi starfsfólks sorphirðunnar og hirðubíla.
- Í eldra fjölbýlishúsi með innbyggða rennu og geymslu undir úrgang skal hætta notkun á rennum og geymslum þegar þessi heimild er nýtt. Heimilt er að breyta aflögðum geymslum í almenna geymslu.
- Lóðarhafi ber ábyrgð á að rými fyrir ílát henti áætluðu úrgangsmagni sem til fellur í húsnæðinu og að aðgengi sé gott til losunar íláta. Ílát undir úrgang skulu staðsett á jarðhæð, á einum stað og standa sem næst aðkomu að lóð þegar losun fer fram eða ekki lengra en 15 m frá lóðarmörkum.
- Heimilt er að setja upp safnkassa á lóð sem tekur við lífrænum úrgangi og skilar næringarríkri gróðurmold til baka í lóðina. Safnkassi skal ekki standa nærri íbúðarhúsi á lóðinni eða íbúðarhúsi á nágrennalóð.
- Heimilt er að afmarka svæði og byggja skýli eða gerði á lóð til að íbúar geti skipst á nytjahlutum eða byggingarefnum. Umhirða og umsjón er á ábyrgð lóðarhafa.

Sérbýli, rað- og parhús

- Heimilt er að byggja skýli, gerði eða geymslu innan lóðar fyrir úrgang, sbr. skilmála um aðrar byggingar á lóð. Fylgja skal hönnunarviðmiðum um úrgangslausnir við íbúðarhúsnæði sem umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar hefur gefið út.
- Lóðarhafi ber ábyrgð á að rými fyrir ílát henti áætluðu úrgangsmagni sem til fellur í húsnæðinu og að aðgengi sé gott til losunar íláta. Úrgangsflokkum sem safnað er við heimili mun koma til með að fjölga og æskilegt er að gera ráð fyrir því. Ílát undir úrgang skulu vera á jarðhæð á einum stað og standa sem næst aðkomu að lóð þegar losun fer fram eða ekki lengra en 15 m frá lóðarmörkum.

- Heimilt er að setja upp safnkassa á lóð sem tekur við lífrænum úrgangi og skilar næringarríkri gróðurmold til baka í lóðina. Safnkassi skal ekki standa nærri íbúðarhúsi á lóðinni eða íbúðarhúsi á nágrennalóð.

27. Rafhleðslustæði

- Þar sem bílastæði eru skilgreind innan lóða er lóðarhöfum heimilt að nýta þau sem rafhleðslustæði. Upplýsingar um fjölda bílastæða á lóð eru birtar í skilmála um bílastæði og innkeyrslur.
- Heimilt er að koma fyrir rafhleðslustæðum innan skilmálaeiningarinnar á borgarlandi.
- Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar við gerð rafhleðslustæða.

28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

- Kvaðir um legu lagna koma fram á útgefnum hæða- og mæliblöðum. Þegar sótt er um byggingarleyfi þarf lóðarhafi að leggja fram mæliblað sem er í samræmi við gildandi hverfisSKIPULAG.
- Lóðarhafi ber kostnað af öllum breytingum á lögnum veitufyrirtækja eða færslu þeirra vegna uppbyggingar á lóðinni. Allar breytingar og/eða færslur þarf að gera í samráði við viðkomandi veitufyrirtæki.

29. Blágrænar ofanvatnslausnir

- Við frágang og útfærslu opinna svæða innan og utan lóða og þar sem aðstæður og fyrirkomulag leyfa skal leggja áherslu á að auka gegndræpt yfirborð með blágrænum ofanvatnslausnum og útfærslum, sbr. leiðbeiningar þar að lútandi.
- Ekki er heimilt að fleyta ofanvatni af lóð yfir á borgarland og/eða opið svæði nema í undantekningartilfellum og þá í samráði við skipulagsyfyrvöld í borginni.

- Þar sem aukið er við byggingarmagn innan lóðar skal innleiða blágrænar ofanvatnslausnir (þ.m.t. gegndræpt yfirborð) svo að afrennslisstuðull lóðarinnar hækki ekki.
- Við nýframkvæmdir á borgarlandi skal leitast við að innleiða blágrænar ofanvatnslausnir, s.s. við hönnun og útfærslur á almenningssvæðum, götum og stígum.

Sjá leiðbeiningar

- Blágrænar ofanvatnslausnir

30. Verndarákvæði

Skógarsel 37

- Rauður flokkur: Einstök hús, húsaðir og götmyndir sem lagt er til að vernda með hverfisvernd í deiliskipulagi vegna byggingarlistarlegrar, menningarsögulegrar og/eða umhverfislegrar sérstöðu þeirra.
- Síðasta íbúðarhúsið við Breiðholtsbæinn, reist 1942. Hönnuður ókunnur. Húsið er það elsta í Breiðholti. Það er hluti af gamla Breiðholtsbýlinu og stendur við gamla bæjarhólinn.
- Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 6 – Breiðholt, skýrsla nr. 216. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2021.
- Sjá Skipulagslög nr. 123/2010.

31. Fornleifar

- Fornleifar eru skráðar innan skilmálaeiningarinnar, sjá hverfisSKIPULAGSUPPDRÁTT. Áður en til jarðrasks eða framkvæmda kemur skal leita til Minjastofnunar Íslands um meðferð á viðkomandi minjum.
- Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 6 – Breiðholt, skýrsla nr. 202. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2018.
- Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

32. Náttúrusérkenni

- Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.

33. Almenningsamgöngur

- Á ekki við.

34. Samgöngustefna

- Gerð er grein fyrir samgöngustefnu fyrir hverfið í almennri greinargerð og stefnu í kafla 5 í bók I.

35. Götur, stígar og gangstéttir

- Gangstéttir, hjólastígar og vegir eru sýndir á 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
Skógarsel 1-33	0	53	53	Skógarsel 39	0	2	2
Skógarsel 37	0	3	3	Skógarsel 41-43	0	30	30

- Bílastæði fyrir hreyfihamlaða, sjá ákvæði gildandi byggingarreglugerðar.
- Innkeyrslur á lóðir eru óbreyttar. Þó er heimilt að breyta innkeyrslum þar sem nýir byggingarreitir koma til nýtingar.
- Óheimilt er að fjölga bílastæðum innan lóðar vegna starfsemi í íbúðum.
- Óheimilt er að fjölga bílastæðum innan lóðar vegna aukaíbúðar í par-, rað- og sérbýlishúsum.

37. Sameiginleg bílageymsla

- Sameiginleg bílageymsla er á fyrstu hæð/kjallara fjölbýlishúss við Skógarhlíð 41-43.

38. Hjólastæði

- Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á lóð.
- Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á borgarlandi.

39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir

- Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

40. Vindafar

- Nota skal tré og gróður til að binda jarðveg, tempru vind og auka skjól.

Deiliskipulag felld úr gildi

Upplýsingar um deiliskipulag sem felld er úr gildi með hverfisSKIPULAGI

- HverfisSKIPULAG er heildstæð endurskoðun á gildandi deiliskipulagsáætlunum og mun leysa af hólmi eldri deiliskipulagsáætlanir. Þegar hverfisSKIPULAGIð tekur gildi með samþykkt borgarráðs/borgarstjórnar og birtingu

í B-deild Stjórnartíðinda munu upphaflegar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum á þeim, falla úr gildi.

- Skrá yfir þessar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum er að finna í heimildarskrá aftast í bók II.

SKILMÁLAEINING

6.2.19

Breiðholt
Seljahverfi

Skilmálaeining
6.2.19 Suður Mjódd - þróunarsvæði



Skjal sótt af '000000000000' dags: 19.08 2026

Skilmálaeining 6.2.19

Loftmynd sem sýnir
afmörkun
skilmálaeiningarinnar í
hverfinu.



Um skilmálaeiningu

- Svæðið er ekki hluti af hverfissskipulagi. Gera þarf sérstakt deiliskipulag fyrir svæðið.
- Skilmálaeiningin er nýrst í hverfinu og afmarkast af Reykjanesbraut og Breiðholtsbraut í norðri, Skógarseli í austri og suðaustri, Þverárseli í suðvestri og bæjarmörkum Kópavogs í vestri.
- Eftir að uppbyggingu svæðisins er lokið skv. nýju deiliskipulagi er gert ráð fyrir að skipulagið verði fellt úr gildi og einingin sameinuð hverfissskipulagi.
- Verður einingin þá hluti af hverfissskipulagi Seljahverfis 6.2 og mun fá númerið 6.2.19.

- Gert er ráð fyrir áframhaldandi uppbyggingu og þróun svæðisins til ípróttta- og kappleikja.

Helstu áherslur

Stefnumörkun skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2040:

Miðsvæði M12

- Fjölbreytt þjónusta og starfsemi sem þjónar heilum borgarhluta. Verslun og þjónusta, skrifstofur, stofnanir, afþreying og íbúðir, einkum á efri hæðum bygginga. Veitingastaðir í flokki I og II eru heimilir og veitingastaðir í flokki III geta verið heimilir, þó með takmörkuðum opnunartíma til kl. 1 um helgar og 23 á virkum dögum.

Þ71* Suður-Mjódd

- Íbúðarbyggð með aðkomu frá Árskógum.
- Svæðið er skilgreint sem uppbyggingarreitur (82) í gildandi aðalskipulagi.

Ípróttasvæði ÍR, Suður-Mjódd

- Svæðið er um 10,3 ha. Á svæðinu er m.a. gert ráð fyrir allt að 7000 m² fjölnota ípróttahúsi, hámarkspakhæð 12 m og áhorfendastúku með 1500 sætum auk æfingasvæða.

SKILMÁLAEINING

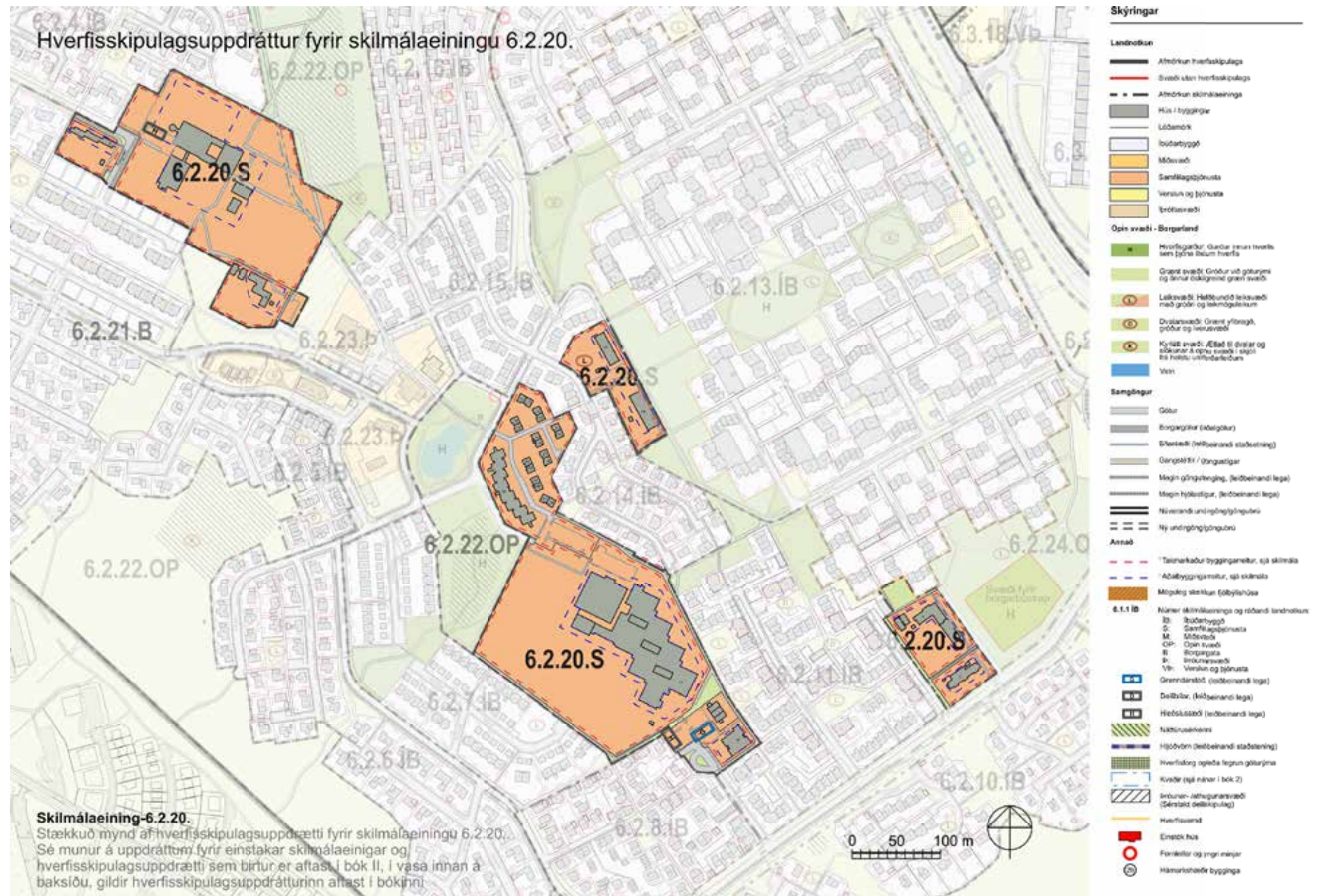
6.2.20

Breiðholt
Seljahverfi

Skilmálaeining
6.2.20 Samfélagsþjónusta



skai so t a f c 0000000000 days: 19.08.2026



Skilmálaeining 6.2.20

Loftmynd sem sýnir
afmörkun
skilmálaeiningarinnar í
hverfinu.



Um skilmálaeiningu

- Í skilmálaeiningu 6.2.20 er samfélagsþjónusta. Skilmálaeiningin skiptist í fjögur svæði: (1) lóðir Ölduselsskóla og leikskólanna Seljakots og Seljaborgar, (2) lóðir leikskólans Hálsaskógar, (3) lóð Seljaskóla og hjúkrunarheimilisins Seljahlíðar og (4) lóðir leikskólans Jöklaborgar og húsnaðis fatlaðra við Jöklasel.
- Ölduselsskóli er í 1–3 hæða byggingum með valmapaki, ásamt íþróttahúsi, sundlaug og sundlaugarbyggingu. Seljaskóli er í 1–2 hæða byggingu ásamt íþróttahúsi. Leikskólabyggingar eru á einni hæð með mænispaki.
- Fáar breytingar hafa verið gerðar á deiliskipulagi svæðanna innan einingarinnar. Þær snúa að viðbyggingu við Seljakot og skiptingu lóðar Jöklaborgar, byggingu sambýlis fyrir fatlaða og breytingu á byggingarreitum vegna færanlegra kennslustofa á lóð Jöklaborgar.

Helstu áherslur

- Byggingarskilmálar og skilmálar um bílastæði úr eldra deiliskipulagi sem fellt er úr gildi eru yfirfærðir í nýja skilmála hverfissskipulags.
- 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 hverfissskipulags er að finna nánari útlistun á skipulags- og

byggingarskilmálum fyrir svæðið.

- Ónýttað byggingarheimildir sem fram koma í þeim deiliskipulagsáætlunum sem falla úr gildi með gildistöku hverfissskipulagsins halda sér í skipulags-skilmálum hverfissskipulags.

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 einni og tveimur hæðum.
- Hjúkrunarheimili (Seljahlíð) á þremur hæðum auk kjallara.
- Kjallari er heimilaður þar sem landhalli leyfir.
- Við Kleifarsel 26 er dreifistöð Veitna ohf. (16 m² - ein hæð).

3. Verslun og þjónusta

- Verslun og þjónusta sem tengist starfseminni, sbr. skilmálalið um starfsemi, er heimiluð.

4. Fjölgun íbúða

- Auk íbúða á hjúkrunarheimilinu Seljahlíð eru 18 íbúðir í 9 parhúsum við Hjallasel 19–53 sem standa á sömu lóð og hjúkrunarheimilið. Um er að ræða virkniíbúðir fyrir eldri borgara.
- Ekki er gert ráð fyrir að íbúðum fjölgi.

5. Lýðheilsa

- Til að stuðla að bættri lýðheilsu þarf að tryggja gott aðgengi um allt svæðið fyrir gangandi vegfarendur. Aðgengi þarf að vera sérstaklega gott að almenningssýmum, sbr. skilmálalið um almenningssými. Við hönnun og útfærslu almenningssýma þarf að huga að þörfum allra, sérstaklega barna, ungmenna og hreyfihamlaðra.
- Lýsing og hönnun mannvirkja, gróðurs og annarra innviða í almenningssýmum skal auka öryggis tilfinningu þeirra sem þau nota og hvetja þannig til notkunar sem flestra þjóðfélagshópa.
- Innan skilmálaeiningarinnar eru almenningssými, opið svæði og skólalóð og skal útfærsla og skipulag þeirra svæða miða að því að hvetja til hreyfingar og leikja og almennrar frístundaiðju.

6. Yfirfærðar byggingarheimildir

Almenn ákvæði

- Byggingarheimildir eldra deiliskipulags sem fellur úr gildi við gildistöku hverfisSKIPULAGS yfirfærast í hverfisSKIPULAG. Í töflunni að aftan eru birtar yfirfærðar byggingarheimildir, tilvísanir í skilmála sem yfirfærast og upplýsingar um brúttóflatarmál bygginga, skv. fasteignaskrá og landupplýsingum Reykjavíkur (LUKR).
- Í töflunni er vísað í útskýringar sem lýsa yfirfærðri byggingarheimild og því hvernig mismunur á brúttóflatarmáli og yfirfærðum byggingarheimildum er fundinn út. Útskýringarnar eru birtar fyrir aftan töfluna.
- Þeir fyrirvarar eru gerðir að upplýsingar um brúttóflatarmál, eins og það birtist í lið B í töflu, geta verið rangar bæði hjá fasteignaskrá og LUKR en bent er á að fasteignareigandi sem hyggst nýta sér yfirfærðar ónýttar byggingarheimildir ber ábyrgð á því að brúttóflatarmál fasteignar sé rétt skráð, í samræmi við 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** Yfirfært byggingarmagn (m²) úr eldra deiliskipulagi
- Ú** Útskýring – útlistun á yfirfærðum heimildum. Útskýringar eru birtar fyrir aftan töflu
- H** Heimild – deiliskipulag sem felld er úr gildi þaðan sem byggingarmagn yfirfærir
- B** Brúttóflatarmál (m²) núverandi byggingar
- Ó** Ónýtt byggingarmagn (m²) sem yfirfærir úr eldra deiliskipulagi
- * Óstaðfest tala

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Hjallasel 19	78 m ²	E	H1	78 m ²	0 m ²
Hjallasel 21	69 m ²	E	H1	69 m ²	0 m ²
Hjallasel 23	78 m ²	E	H1	78 m ²	0 m ²
Hjallasel 25	78 m ²	E	H1	78 m ²	0 m ²
Hjallasel 27	69 m ²	E	H1	69 m ²	0 m ²
Hjallasel 29	69 m ²	E	H1	69 m ²	0 m ²
Hjallasel 31	69 m ²	E	H1	69 m ²	0 m ²
Hjallasel 33	69 m ²	E	H1	69 m ²	0 m ²
Hjallasel 35	69 m ²	E	H1	69 m ²	0 m ²
Hjallasel 37	69 m ²	E	H1	69 m ²	0 m ²
Hjallasel 39	76 m ²	E	H1	76 m ²	0 m ²
Hjallasel 41	76 m ²	E	H1	76 m ²	0 m ²
Hjallasel 43	69 m ²	E	H1	69 m ²	0 m ²
Hjallasel 45	69 m ²	E	H1	69 m ²	0 m ²
Hjallasel 47	69 m ²	E	H1	69 m ²	0 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Hjallasel 49	80 m ²	E	H1	80 m ²	0 m ²
Hjallasel 51	69 m ²	E	H1	69 m ²	0 m ²
Hjallasel 53	69 m ²	E	H1	69 m ²	0 m ²
Hjallasel 55	5642 m ²	AB	H1	5642 m ²	0 m ²
Hálsasel 27	431 m ²	AB	H1, H6	431 m ²	0
Hálsasel 29	509 m ²	AB	H6, H1	507 m ²	2 m ²
Jöklasel 2	729 m ²	AB	H1, H3, H4	466 m ²	263 m ²
Jöklasel 4	926 m ²	AB	H1, H3, H9	809 m ²	117 m ²
Kleifarsel 18	973 m ²	AB	H1	973 m ²	0 m ²
Kleifarsel 26	16 m ²	AB	H1	16 m ²	0 m ²
Kleifarsel 28	0 m ²	AL	H1	0 m ²	0 m ²
Kleifarsel 28	9997 m ²	AB	H1, H5	9521 m ²	476 m ²
Rangársel 15	0 m ²	AL	H1	0 m ²	0 m ²
Rangársel 15	603 m ²	AB	H1, H7, H2	581 m ²	22 m ²
Tungusel 2	334 m ²	AB	H1	334 m ²	0 m ²
Öldusel 17	9000 m ²	AB	H1, H8	7430 m ²	1570 m ²

AB

Annað

Hjallasel 55
HÚSAGERÐIR

– Fjölbýlishús á þremur hæðum, hjúkrunarheimili.

Hálsasel 27
Hámarskhæð frá gólfkóta 4 m²

KVAÐIR

– Kvöð er um göngustíg á miðri lóðinni.

HÚSAGERÐIR

– Leikskóli á einni hæð.

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

– Lágreist mænispak.

Hálsasel 29
Hámarskhæð frá gólfkóta 4 m²

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

– Lágreist mænispak.

KVAÐIR

– Kvöð er um göngustíg á miðri lóðinni.

HÚSAGERÐIR

– Einnar hæðar leikskóli með viðbyggingu.

Jöklasel 2

Annað
– Ef ekki er hægt að snúa helmingi íveruherbergja frá Jaðarseli skal reisa hljóðskerm á lóðarmörkum að Jaðarseli, 1,2m á hæð.

KVAÐIR

– Aðkoma að lóðum, bílastæði og kvöð um almenna gönguumferð og jarðstrengi O.R. norðan bygginga, til samræmis við útgefið mæliblað.

HÚSAGERÐIR

– Fjölbýlishús á einni til tveimur hæðum.

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

– Þakform frjálst.

GÖTUR, STÍGAR OG GANGSTÉTTIR

Göngustígur á milli Jöklasels 2 og 4. 3 m²

Jöklasel 4

Hámarks mænishæð færanlegra kennslustofa. 4.3 m²

HÚSAGERÐIR

– Einnar til tveggja hæða leikskóli ásamt færanlegum kennslustofum á einni hæð.

KVAÐIR

– Aðkoma að lóðum, bílastæði og kvöð um almenna gönguumferð og jarðstrengi O.R. norðan bygginga, til samræmis við útgefið mæliblað.

GÖTUR, STÍGAR OG GANGSTÉTTIR

Göngustígur á milli Jöklasels 2 og 4. 3 m²

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

– Færanlegar kennslustofur skulu vera með mænispaki.

Kleifarsel 18
HÚSAGERÐIR

– Verslunar/þjónustubyggingin á tveimur hæðum.

Kleifarsel 26
HÚSAGERÐIR

– Spannistöð á einni hæð.

Kleifarsel 28
– Nýbyggingar að hámarki einnar hæðar ásamt kjallara/lagnakjallara auk þakhæðar sem tæknirými. Vegg hæð lægri hliðar skal taka mið af núverandi vegg hæð aðlægra bygginga á lóðinni.

– Þakhæð skal vera að hámarki til sömu mænishæðar þeirra bygginga sem er byggðar eru hverju sinni. Ef byggt er við mismunandi háar byggingar er heimilt að mænishæð hærri byggingar ráði hæð viðbyggingar.

Annað

- Sparkvöllur að hámarki 18x 33 metrar að stærð. Timburgirðing umhverfis hann, skal vera 3m há til enda og 1m há með langhliðum. Malbikað/hellu-lagt svæði verður utan við girðingu, umhverfis völlinn. Að sunnanverðu, allt að 8 metra staurar með ljóskösturum sem beina ljósi beint á völlinn en sem minnst á næsta umhverfi. Ljósín skulu hafa tímarofa þannig að slökkt verður á þeim kl.22.00 á kvöldin.

HÚSAGERÐIR

- Einnar til tveggja hæða skólabygging. Seljaskóli.

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

- Þakform ein eða tvíhalla. Hámarks þakhalli 14°.
- Tengibyggingar með flötum þökum.

Rangársel 15**HÚSAGERÐIR**

- Leikskóli á einni hæð.

LÓÐAMÖRK

- Aðlaga skal lóðarmörk til norðurs sem best að nágrannalóð.

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

- Valmápak

Tungusel 2**HÚSAGERÐIR**

- Leikskóli á einni hæð. Seljaborg

Öldusel 17

- Lofthæðir nýbygginga skulu hafa þær sömu og í eldri skólabyggingum.
- Boltagerði:
- Mörkin eru 3m á breidd og 2m á hæð.
- Heimilt er að hafa girðingu umhverfis völlinn allt að 1.2 m á hæð á langhliðum. Hámarks hæð er 3m við mörkin.

- Heimilt er að lýsa upp völlinn með fjórum allt að 8m háum ljósastaurum. Lýsing skal skermuð af og beint inn á grasvöllinn.

HÚSAGERÐIR

- Skólabygging á einni til þremur hæðum.

AL**Bílastæðalóðir án byggingarheimilda**

- Bílastæðalóðir án byggingarheimilda.

E**Hjallasel - parhús****HÚSAGERÐIR**

- Parhús á einni hæð.

Heimildalisti fyrir skilmálaeiningu 6.2.20

H1	Seljahverfi, Heildarskipulag Seljahverfis	september 1986
H2	Miðsvæði , Skipulagsupphráttur	8. sep 1988
H3	Jöklasel 2-4 , Lóðarskipting	28. apr 1998
H4	Jöklasel 2, Sambýlishús	25. jan 2000
H5	Kleifarsel 28, Seljaskóli, Breyting á byggingarreiti, sparkvöllur	5. jún 2005
H6	Hálsasel 27-29, Sameining lóða	3. okt 2005
H7	Rangársel 15, Leikskólinn Seljakot., Lóðarstækkun, fjölgun bílastæða	7. mar 2008
H8	Öldusel 17, Ölduselskóli, Breyting á deiliskipulagi, viðbygging, boltagerði	29. júl 2009

H9

Jöklasel 4, Færanlegar skólastofur

17. ágú 2018



7. Viðbótarbyggingarheimildir

- Í töflunni að aftan eru birtar viðbótarbyggingarheimildir fyrir viðbyggingar og ofanábyggingar á þegar byggð hús í skilmálaeiningunni og einnig stakstæð hús á lóðum einbýlishúsa þar sem þau eru heimiluð. Einnig koma fram viðbótarbyggingarheimildir vegna nýbygginga þar sem á við. Nánar er fjallað um nýbyggingar í sérstökum skilmálalið.
- Viðbótarbyggingarheimildirnar sem hér koma fram bætast við ónýttar byggingarheimildir, ef einhverjar eru, sbr. skilmálið að framan um yfirfærðar byggingarheimildir.
- Við hönnun og útfærslu stakstæðs húss og ofaná- og viðbyggingar skal huga að skuggavarpi á helstu íverusvæði á lóð og nágrenni, svo sem útirými í mikilli notkun, svalir og/eða palla.
- Viðbætur (viðbyggingar, ofanábyggingar og stakstæð hús á lóðum einbýlishúsa) skulu falla vel að efnisvali, formi og hlutföllum núverandi byggingar. Vanda skal efnisval og horfa til efniseiginleika, útlits, áferðar og endingar. Sjá nánar leiðbeiningar hverfissskipulags um viðeigandi húsagerð.
- Nýting viðbótarbyggingarheimilda skal vera innan byggingarreits, sbr. skilmálalið um byggingarreiti og gjöld, og skal fylgja leiðbeiningum hverfissskipulags þegar heimild er nýtt.
- Samráð skal haft við Veitur ohf. ef um breytingar á fráveitulögnum er að ræða. Meginreglan er sú að færsla á lögnum er á kostnað lóðarhafa.
- Í töflunni að aftan eru birtar upplýsingar um hámarksviðbótarbyggingarheimild, nýtt hámark nýtingarhlutfalla og hámarksbyggingarmagn á lóð.
- Skv. heimild í skilmála um Ósamþykktar framkvæmdir er heimilt að sækja um byggingarleyfi fyrir ósamþykktum rýmum sem stækkar ekki umfang hússins frá samþykktum aðalteikningum og hækkar við það heimilað nýtingarhlutfall lóðarinnar til samræmis við nýtinguna. Ekki þarf að breyta hverfissskipulagi ef stækkunin uppfyllir 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Seljaskóli (Kleifarsel 28)

- Viðbygging skal falla að núverandi byggingu í formi og vera á einni til tveimur hæðum.
- Sjá hámarksbyggingarmagn í töflu að aftan.

Ölduselsskóli (Öldusel 17)

- Viðbygging skal falla að núverandi byggingu í formi og vera á einni til tveimur hæðum.
- Sjá hámarksbyggingarmagn í töflu að aftan.

Jöklaborg (Jöklael 4)

- Viðbygging skal falla að núverandi byggingu í formi og vera á einni til tveimur hæðum.
- Sjá hámarksbyggingarmagn í töflu að aftan.

Seljakot (Rangársel 15)

- Viðbygging skal falla að núverandi byggingu í formi og vera á einni til tveimur hæðum.
- Sjá hámarksbyggingarmagn í töflu að aftan.

Seljaborg (Tungusel 2)

- Viðbygging skal falla að núverandi byggingu í formi og vera á einni til tveimur hæðum.
- Sjá hámarksbyggingarmagn í töflu að aftan.

Hálsaskógur (Hálsasel 27–29)

- Viðbygging skal falla að núverandi byggingu í formi og vera á einni til tveimur hæðum.
- Sjá hámarksbyggingarmagn í töflu að aftan.

Kleifarsel 18

- Byggja má við húsið viðbyggingu á allt að tveimur hæðum.
- Sjá hámarksbyggingarmagn í töflu að aftan.

Jöklasel 2

- Byggja má við húsið viðbyggingu á einni hæð.
- Sjá hámarksbyggingarmagn í töflu að aftan.

Viðbótarbyggingaheimildir

SL	Stærð lóðar í m²
BE	Byggingarmagn skv. eldra deiliskipulagi í m²
NE	Nýtingarhlutfall skv. eldra deiliskipulagi
VA	Hámarks viðbótarbyggingarmagn – A rými í m²
VB	Hámarks viðbótarbyggingarmagn – B rými í m²
NN	Nýtt hámarks nýtingarhlutfall á lóð
BN	Nýtt hámarks byggingarmagn á lóð í m²
T	Takmarkaður byggingarreitur
A	Aðalbyggingarreitur
*	Óstaðfest tala

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
A Hálssasel 27	6709	940	0.14	200	30	0.17	1170
A Jöklasel 2	2432	729	0.3	200	30	0.39	959
A Jöklasel 4	5298	926	0.17	200	30	0.22	1156
A Kleifarsel 18	2028	973	0.48	700	105	0.88	1778
A Kleifarsel 26-28	41168	10013	0.24	2000	300	0.3	12313
A Rangársel 15	4331	603	0.14	200	30	0.19	833
A Tungusel 2	2940	334	0.11	200	30	0.19	564
A Öldusel 17	36013	9000	0.25	2000	300	0.31	11300

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 gróðurskálanna má vera allt að 150 m².

Færanlegar kennslustofur

- Færanlegar kennslustofur eru heimilar innan byggingarreits, sbr. skilmálalið um byggingarreiti og gjöld.

Seljaskóli við Kleifarsel 28

- Heimilað byggingarmagn fyrir færanlegar kennslustofur: 550 m².

Ölduselsskóli við Öldusel 17

- Heimilað byggingarmagn fyrir færanlegar kennslustofur: 550 m².

Jöklaborg við Jöklasel 4

- Heimilað byggingarmagn fyrir færanlegar kennslustofur: 220 m².

Seljakot við Rangársel 15

- Heimilað byggingarmagn fyrir færanlegar kennslustofur: 220 m².

Seljaborg við Tungusel 2

- Heimilað byggingarmagn fyrir færanlegar kennslustofur: 220 m².

Hálsaskógur við Hálsasel 27–29

- Heimilað byggingarmagn fyrir færanlegar kennslustofur: 220 m².

Hæðir húsa, hæðafjöldi og hæðartakmarkanir

- Færanlegar kennslustofur, smáhýsi, skúrar, sorpskýli, hjólaskýli og gróðurhús skulu að jafnaði vera á einni hæð.

10. Byggingarreitir og gjöld

Byggingarreitir

- Á hverfisskipulagsuppdraetti eru sýndir tveir byggingarreitir, takmarkaður reitur og aðalreitir. Allar byggingar á lóð skulu vera innan byggingarreita.

Takmarkaður byggingarreitur

- Byggingarreitir fyrir minni viðbyggingar við sérþýlishús, parhús og raðhús, færanlegar kennslustofur og aðrar byggingar á lóð eru sýndir með rauðri brotinni línu. Þessir byggingarreitir eru rúmir og ekki er gert ráð fyrir að þeir séu fullnýttir heldur sýna þeir mögulegt svæði fyrir minni viðbyggingar og stakstæðar byggingar. Útfærsla á staðsetningu smærri viðbygginga á sér stað á hönnunarstigi og skal fylgja viðeigandi leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimildir eru nýttar.

Aðalbyggingarreitur

- Byggingarreitir fyrir stærri byggingar, eins og ofanábyggingar fjölbýlishúsa ásamt lyftu og/eða stigahúsi, viðbyggingar og nýbyggingar, eru sýndir með blárra brotinni línu. Fullnýta má þessa byggingarreiti. Útfærsla á stærri

viðbyggingum og nýbyggingum á sér stað á hönnunarstigi og skal fylgja viðeigandi leiðbeiningum hverfisSKIPULAGS þegar heimildir eru nýttar.

Gjöld fyrir byggingarheimildir

- Greiða þarf gatnagerðargjöld fyrir viðbótarfermetra sem samþykkt er að byggja á grundvelli þessa hverfisSKIPULAGS skv. lögum nr. 153/2007 um gatnagerðargjöld og samþykktar um gatnagerðargjöld í Reykjavík 725/2007. Á lóðum þar sem heimilað verður viðbótarbyggingarmagn sem er að flatarmáli meira en 800 fermetrar eða 15 eða fleiri nýjar íbúðir þarf í samræmi við húsnæðisáætlun Reykjavíkurborgar og samningsmarkmið að greiða fyrir viðbótarbyggingarmagn. Þá er gert ráð fyrir að Félagsbústaðir hf. eigi kauprétt á 5% íbúða á lóð og að 20% íbúða í hverfum verði leigu-íbúðir, námsmannaíbúðir, búseturéttaríbúðir, leiguíbúðir Félagsbústaða hf. og/eða íbúðir fyrir aldraða. Ganga skal frá slíku samkomulagi áður en byggingarleyfi er gefið út.

11. Svalir og svalalokanir

- Svalir og svalalokanir eru heimilar enda falli þær vel að viðkomandi húsi hvað varðar byggingarstíl, stærð, form, efni og frágang.
- Við útfærslu og staðsetningu svala og svalalokana skal taka mið af þéttleika byggðar og tryggja viðunandi dagsbirtuskilyrði. Svalir og svalalokanir skulu ekki auka skuggavarp eða innsýn til nágretta verulega.
- Hönnun og útfærsla svala og svalalokana skal vera samræmd fyrir allt húsið nema aðstæður og hlutverk svalanna sé mismunandi og ekki um sömu hlið á húsinu að ræða.
- Lágmarkshæð undir svalir við gangstétt er 2,4 metrar.
- Í leiðbeiningum hverfisSKIPULAGS um svalir og þakbreytingar er fjallað nánar um hvernig framangreind skilyrði eru uppfyllt.

Sjá leiðbeiningar

- Svalir og útlitsbreytingar
- Þakbreytingar

12. Þakgerð og frágangur þaks

- Þar sem þakgerð hefur verið skilgreind í eldra deiliskipulagi yfirfærast hún í hverfisSKIPULAG og kemur fram í þessum skilmálalið og skilmálalið um yfirfærðar byggingarheimildir.
- Þar sem heimild er til viðbygginga, ofanábygginga og/eða nýbygginga koma upplýsingar um þakgerð fram í skilmálalið um viðbótarbyggingarheimildir.
- Þakfni og tæknilegur frágangur þaks er frjáls. Heimilt er að tæknibúnaður fari 1,5 metra upp fyrir gefnar hámarkshæðir á þakfleti, sbr. skilmálalið um tæknibúnað.

Sjá leiðbeiningar

- Þakbreytingar

13. Útlitsbreytingar og viðhald

- Við allar útlitsbreytingar og viðhald skal taka tillit til og raska sem minnst frumgerð húss og sérkennum þess, s.s. formum og hlutföllum, gluggum og gluggasetningu, inngöngum, áferð, efnisvali, litum og mynstrum.

Sjá leiðbeiningar

- Svalir og útlitsbreytingar

14. Kjallari

- Kjallarar eru heimilir þar sem aðstæður leyfa. Heimilt er að taka í notkun ósamþykkt rými í kjöllum húsa sem til hafa orðið s.s. vegna náttúrulegs landhalla, enda mun umfang húss ekki aukast. Heimilt er að grafa frá einni úthlið kjallara en þó ekki dýpra en sem nemur helmingi salarhæðar kjallara. Sækja þarf um byggingarleyfi. Verði fallist á byggingarleyfisumsókn mun hámarksbyggingarmagn lóðar aukast til samræmis við stærð kjallara, sbr. 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Dreifistöð

- Kjallari er ekki heimilaður undir dreifistöð við Kleifarsel 26.

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, gervi-hnattadiski 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.

18. Lóðamörk

- Lóðamörk eru sýnd á hverfissskipulagsupprætti. Nánari afmörkun lóðar er útfærð með hnitasettum lóðarupprætti landupplýsingadeildar Reykjavíkurborgar. Lóðarhöfum er óheimilt að fara út fyrir lóðarmörk með hvers kyns framkvæmdir og/eða nýtingu á borgarlandi í eigin þágu.

Frágangur á lóðamörkum

- Lóðarhafar skulu hafa samráð um frágang á sameiginlegum lóðamörkum aðliggjandi lóða. Æskilegra er að afmarka lóð með gróðri en girðingum. Séu girðingar notaðar skulu þær að jafnaði ekki vera hærri en 1,2 metrar og leitast skal við að brjóta þær upp og gróðursetja meðfram þeim. Gróður á sameiginlegum lóðamörkum skal ekki vera hærri en 1,8 metrar og há tré í a.m.k. 4 metra fjarlægð frá lóðamörkum, nema nágrannar ákveði annað í sameiningu.
- Ef byggður er skjólveggur inni á lóð skal hann ekki vera hærri en 1,8 metrar, miðað við hæð frá jörðu. Hann skal staðsetja þannig að á tímabilinu frá vorjafndægum til haustjafndægra sé aldrei skuggavarp frá honum á helstu dvalarsvæði á nágrannalóð.
- Á lóðarmörkum sem snúa að götum, gatnamótum, innkeyrslum og/eða stígum má ekki hefta sjónlínur með girðingum eða gróðri. Hámarkshæð girðinga á slíkum stöðum er 1,2 metrar. Gróður og girðingar skal velja með það í huga. Við sérstakar aðstæður getur þurft að draga girðingar og gróður inn á lóð til að tryggja sjónlínur. Lóðarhafi ber ábyrgð á að gróður vaxi ekki fyrir sjónlínur vegfarenda.
- Þar sem lóðir liggja að jaðri opinna eða náttúrulegra svæða skal afmarka lóð með gróðri, grjóthleðslum eða með öðrum hætti sem fellur vel að hinu opna eða náttúrulega svæði. Ekki er leyfilegt að setja upp girðingar á slíkum lóðamörkum.

19. Útfærsla lóða

- Almennt gildir um útfærslu lóða að gætt sé í hvívetna að því að skerða ekki nýtingu á næstu lóðum. Hér er þó ekki átt við lítils háttar skuggavarp eða útsýnisskerðingu. Vanda skal til alls frágangs á lóðum, s.s. með gróðursetningu og hellulögn. Vandaður frágangur skal vera á bílastæðum og leitast við að brjóta upp ásýnd þeirra með gróðri.
- Hæðir á lóðamörkum koma fram á hæðarblaði, annars vegar G-tölur við götu sem eru bindandi og hins vegar L-tölur sem eru leiðbeinandi.
- Heimilt er að útbúa niðurgrafna verönd við hús þar sem aðstæður leyfa. Niðurgráfin verönd má ekki fara nær lóðamörkum en 3 metra og þarf að vera innan byggingarreits. Heimilt er að grafa frá einni úthlið kjallara en þó ekki dýpra en sem nemur helmingi salarhæðar kjallara, sbr. skilmála um kjallara.
- Við uppbyggingu skal lóðaruppdráttur sem sýnir fyrirkomulag lóðar fylgja aðaluppdrætti. Þar skal sýna skipulag og útfærslu lóðar, þ.m.t. hæðarsetningu, frágang bílastæða, gróðursetningu, plöntuval og ofanvatnslausnir ásamt öðrum almennum frágangi á lóðinni.
- Heimilt er að koma fyrir útilistaverki innan skilmálaeiningarinnar. Áður en listaverki er komið fyrir þarf að liggja fyrir umsögn skipulagsfulltrúa og verkefnastjóra á skrifstofu umhverfisgæða.

Gróður á lóðum

- Við uppbyggingu eða viðbyggingu á lóð skal sjá til þess að hlutfall gróðurs innan lóðar minnki sem minnst. Leiðir til þess eru t.d. að rækta nýjan gróður annars staðar og/eða að auka gegndræpi á lóð, sbr. skilmála um blágrænar ofanvatnslausnir.
- Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um lífræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval á lóðamörkum.
- Sækja þarf um leyfi til Reykjavíkurborgar til að fella tré sem eru hærri en 8 metrar eða eldri en 60 ára. Sjá nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um útfærslu lóða.

Boltavellir og leiktæki

- Við staðsetningu á boltavöllum og leiktækjum skal eftirfarandi haft að leiðarljósi: a) sól, b) skjól, c) nálægð við nágretta, m.a. vegna ónæðis, skuggavarps og/eða útsýnisskerðingar.

Sjá leiðbeiningar

➤ Útfærsla lóða

20. Almenningsrými

- Almenningsrými á svæðinu, s.s. torg, götur og önnur opin svæði, skal útfæra þannig að þau séu í senn skjólsæl, sólrík og aðlaðandi og á þeim skal gert ráð fyrir blágrænum ofanvatnslausnum. Við hönnun almenningsrýma skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja aðgengi allra, óháð hreyfigetu.
- Lóðarhafar skulu sammælast um frágang á mörkum gatna, gangstétta og húsa. Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilegan fjölbreytileika.

Gróður á opnum svæðum

- Við uppbyggingu eða breytingar á opnum svæðum skal sjá til þess að hlutfall gróðurs minnki sem minnst. Leiðir til þess eru t.d. að rækta nýjan gróður annars staðar og/eða að auka gegndræpi, sbr. skilmála um blágrænar ofanvatnslausnir.
- Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um lífræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval.
- Sækja þarf um leyfi til Reykjavíkurborgar til að fella tré sem eru hærri en 8 metrar eða eldri en 60 ára. Sjá nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um almenningsrými.

Dvalar- og leiksvæði

- Innan skilmálaeiningarinnar eru svæði sem teljast dvalar- og/eða leiksvæði samkvæmt leiksvæðastefnu Reykjavíkur, sjá hverfisskipulagsuppdrátt.

- Frágangur skal fylgja leiksvæðastefnu Reykjavíkur og leiðbeiningum hverfisskipulags.

Sjá leiðbeiningar

➤ Almenningsrými

21. Borgarbúskapur

- Heimilt er að nýta lóðir og borgarland fyrir borgarbúskap sem ætlaður er íbúum í hverfinu, s.s. ræktun á matjurtum og hæsnahald. Ef nýta á borgarland fyrir borgarbúskap skal sækja um leyfi til umhverfis- og skipulags-sviðs sem ákvarðar stærð og nánari legu svæðis.
- Ef stunda á hæsnahald þarf að sækja um leyfi heilbrigðisnefndar og fylgja samþykkt um hæsnahald í Reykjavík utan skipulagðra landbúnaðarsvæða nr. 815/2014 ásamt tilheyrandi leiðbeiningum Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur.
- Heimild til matvælaræktunar á borgarlandi er tímabundinn afnotaréttur sem nánar er skilgreindur í afnotaleyfi.
- Þegar heimildir um borgarbúskap eru nýttar þarf að fylgja leiðbeiningum.

Sjá leiðbeiningar

➤ Borgarbúskapur

22. Ljósvisst

- Lýsing skal fyrst og fremst beinast að aðkomu, þ.e. bílastæðum, göngu/hjólaleiðum og að inngöngum húsa. Lýsing við verandir og á lóð skal vera dempuð.
- Ljósabúnaður og hönnun lýsingar skal vera með þeim hætti að ekki sé hætt á að vegfarendur blindist af lýsingunni eða hún valdi glýju eða óþarfa ljósmengun.

- Við hönnun og framkvæmd lýsingar innan lóða, á byggingum, opnum svæðum eða á borgarlandi skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um ljósvist.

Sjá leiðbeiningar

➤ Ljósvisst

23. Hljóðvist

- Í skilmálaeiningunni eru ekki hljóðvistarvandamál sem kalla á sértækar lausnir.

24. Loftgæði

- Í skilmálaeiningunni er ekki þörf á sérstökum ráðstöfunum vegna loftmengunar.

25. Kvaðir

- Kvaðir eru tilgreindar á útgefnum mæliblöðum, hverfisskipulagi, lóðarleigusamningum, úthlutunarskilmálum og í öðrum þinglýstum skjölum. Þegar sótt er um byggingarleyfi þarf lóðarhafi/-hafar að leggja fram mæliblað og hæðarblað sem er í samræmi við gildandi hverfisskipulag.

- Dæmi um kvaðir eru:

- *Lagnaleiðir veitufyrirtækja*
- *Almennur umferðarréttur um lóð*
- *Hönnun og frágangur bygginga og lóða*
- *Tímabundnar ráðstafanir á lóð eða starfsemi*

- Allar heimildir sem yfirfærðar eru í hverfisskipulag úr eldra deiliskipulagi, þ.m.t. kvaðir, koma fram í skilmálalið um yfirfærðar byggingarheimildir. Auk þess geta tiltekna kvaðir verið endurtekna í öðrum skilmálaliðum hverfisskipulags eftir því sem við á.

- Stofnlagirnir Veitna liggja um skilmálaeininguna. Á skipulagsupprætti hefur verið afmarkað helgunarsvæði í kringum lögnina, merkt kvaðir á upprætti.
- Óheimilt er að raska landi á helgunarsvæði stofnlagna nema í samráði við Veitur.

26. Meðhöndlun úrgangs

Almenn ákvæði

- Í gildi er Samþykkt um meðhöndlun úrgangs í Reykjavíkurborg og skal hafa þá samþykkt til hliðsjónar við ákvarðanir um úrgangslausnir í hverfinu.
- Á borgarlandi er heimilt að koma fyrir stömpum undir úrgang, s.s. meðfram göngustígum og/eða á opnum svæðum innan skilmálaeiningarinnar. Leitast skal við að setja upp flokkunarstampa þar sem endurvinnsluefni falla til og söfnun þeirra þykir hagkvæm.

Samfélagsþjónustu- og atvinnuhúsnæði

- Heimilt er að byggja skýli, gerði eða geymslu fyrir úrgang innan lóðar, sbr. skilmála um aðrar byggingar á lóð. Einnig er heimilt að koma fyrir gámum á yfirborði eða djúpgámum. Tilgangur heimildarinnar er að gera flokkun endurvinnsluefna aðgengilegri fyrir stór fjöleignarhús með mörgum geymslum undir úrgang og bæta aðgengi starfsfólks við sorphirðu og hirðubíla.
- Lóðarhafi ber ábyrgð á að rými fyrir ílát henti áætluðu úrgangsmagni sem til fellur í húsnæðinu og að aðgengi sé gott til losunar íláta. Ílát undir úrgang skulu staðsett á jarðhæð, á einum stað og standa sem næst aðkomu að lóð þegar losun fer fram eða ekki lengra en 15 m frá lóðarmörkum. Ef innan skilmálaeiningarinnar eru eldri hús með innbyggða rennu og geymslu undir úrgang skal hætta notkun á rennum og geymslum þegar þessi heimild er nýtt. Heimilt er að breyta aflögðum geymslum í almenna geymslu.
- Heimilt er að setja upp safnkassa á lóð sem tekur við lífrænum úrgangi og skilar næringarríkri gróðurmold til baka í lóðina.
- Heimilt er að afmarka svæði og byggja skýli eða gerði á lóð til að íbúar geti skipst á nytjahlutum. Umhirða og umsjón er á ábyrgð lóðarhafa.

Sérbýli, rað- og parhús

- Heimilt er að byggja skýli, gerði eða geymslu innan lóðar fyrir úrgang, sbr. skilmála um aðrar byggingar á lóð. Fylgja skal hönnunarviðmiðum um úrgangslausnir við íbúðarhúsnæði sem umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar hefur gefið út.
- Lóðarhafi ber ábyrgð á að rými fyrir ílát henti áætluðu úrgangsmagni sem til fellur í húsnæðinu og að aðgengi sé gott til losunar íláta. Úrgangsflokkum sem safnað er við heimili mun koma til með að fjölga og æskilegt er að gera ráð fyrir því. Ílát undir úrgang skulu vera á jarðhæð á einum stað og standa sem næst aðkomu að lóð þegar losun fer fram eða ekki lengra en 15 m frá lóðarmörkum.
- Heimilt er að setja upp safnkassa á lóð sem tekur við lífrænum úrgangi og skilar næringarríkri gróðurmold til baka í lóðina. Safnkassi skal ekki standa nærri íbúðarhúsi á lóðinni eða íbúðarhúsi á nágrannalóð.

Grenndarstöðvar

- Innan skilmálaeiningarinnar er afmarkað svæði fyrir grenndarstöð/-stöðvar, sjá hverfisskipulagsupprætt.
- Athafnasvæði fyrir hirðubíla er afmarkað næst grenndarstöð. Heimilt er að staðsetja niðurgrafnar úrgangslausnir (djúpgáma) á grenndarstöðvum. Þegar grenndarstöðvar standa við borgargötu eða torg skal nota djúpgáma.
- Heimilt er að afmarka svæði og byggja skýli eða gerði í eða við grenndarstöðina til söfnunar á fleiri endurvinnanlegum úrgangsflokkum en nú er og/eða nytjahlutum.

27. Rafhleðslustæði

- Þar sem bílastæði eru skilgreind innan lóða er lóðarhöfum heimilt að nýta þau sem rafhleðslustæði. Upplýsingar um fjölda bílastæða á lóð eru birtar í skilmála um bílastæði og innkeyrslur.
- Heimilt er að koma fyrir rafhleðslustæðum innan skilmálaeiningarinnar á borgarlandi.
- Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar við gerð rafhleðslustæða.

28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

- Kvaðir um legu lagna koma fram á útgefnum hæða- og mæliblöðum. Þegar sótt er um byggingarleyfi þarf lóðarhafi að leggja fram mæliblað sem er í samræmi við gildandi hverfisSKIPULAG.
- Lóðarhafi ber kostnað af öllum breytingum á lögnum veitufyrirtækja eða færslu þeirra vegna uppbyggingar á lóðinni. Allar breytingar og/eða færslur þarf að gera í samráði við viðkomandi veitufyrirtæki.
- Dreifistöð Veitna ohf. er við Kleifarsel 26.

29. Blágrænar ofanvatnslausnir

- Við frágang og útfærslu opinna svæða innan og utan lóða og þar sem aðstæður og fyrirkomulag leyfa skal leggja áherslu á að auka gegndræpt yfirborð með blágrænum ofanvatnslausnum og útfærslum, sbr. leiðbeiningar þar að lútandi.
- Ekki er heimilt að fleyta ofanvatni af lóð yfir á borgarland og/eða opið svæði nema í undantekningartilfellum og þá í samráði við skipulagsyfyrvöld í borginni.
- Þar sem aukið er við byggingarmagn innan lóðar skal innleiða blágrænar ofanvatnslausnir (þ.m.t. gegndræpt yfirborð) svo að afrennslisstuðull lóðarinnar hækki ekki.
- Við nýframkvæmdir á borgarlandi skal leitast við að innleiða blágrænar ofanvatnslausnir, s.s. við hönnun og útfærslur á almenningsrýmum, opnum svæðum, götum og stígum.

Sjá leiðbeiningar

- Blágrænar ofanvatnslausnir

30. Verndarákvæði

- Í skilmálaeiningunni eru engin friðuð eða friðlýst hús.
- Í skilmálaeiningunni eru engin hús eða svæði sem njóta hverfisverndar.

- Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 6 – Breiðholt, skýrsla nr. 216. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2021.
- Sjá Skipulagslög nr. 123/2010.
- Sjá Lög um menningarminjar nr. 80/2012.

31. Fornleifar

- Engar fornleifar eru skráðar innan skilmálaeiningarinnar.
- Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 6 – Breiðholt, skýrsla nr. 202. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2018.
- Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

32. Náttúrusérkenni

- Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.

33. Almenningsgöngur

- Á ekki við.

34. Samgöngustefna

- Mælt er til þess að fyrirtæki og stofnanir á svæðinu móti sér samgöngustefnu og setji sér markmið um að efla vistvæna samgöngumáta fyrir starfsfólk og starfsemi á svæðinu.

35. Götur, stígar og gangstéttir

- Gangstéttir, hjólastígar og vegir eru sýndir á 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
Hjallasel 19-55	0	21	21	Kleifarsel bílastæði	0	36	36
Hálsasel 27-29	0	24	24	Rangársel 15	0	28	28
Jöklasel 2	0	22	22	Rangársel bílastæði	0	28	28
Jöklasel 4	0	21	21	Tungusel 2	0	12	12
Kleifarsel 18	0	20	20	Öldusel 17	0	132	132
Kleifarsel 26-28	0	74	74				

- Bílastæði fyrir hreyfihamlaða, sjá ákvæði gildandi byggingarreglugerðar.
- Innkeyrslur á lóðir eru óbreyttar. Þó er heimilt að breyta innkeyrslum þar sem nýir byggingarreitir koma til nýtingar.
- Bílastæði skulu ekki þrengja aðkomu að skóla eða leikskólum og skal ásýnd þeirra og umfangi haldið í lágmarki.
- Heimilað er að breyta fyrirkomulagi bílastæða innan skilmálaeiningarinnar án þess að fara í sérstaka breytingu á hverfisSKIPULAGI.

37. Sameiginleg bílageymsla

- Ekki heimilað.

38. Hjólastæði

- Fjöldi og fyrirkomulag hjólastæða við atvinnuhúsnæði, skóla og annað sérhæft húsnæði skal vera skv. ákvæðum gildandi aðalskipulags og bíla- og hjólastæðareglum Reykjavíkur.

39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir

- Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

40. Vindafar

- Nota skal tré og gróður til að binda jarðveg, tempra vind og auka skjól.

Deiliskipulag felld úr gildi

Upplýsingar um deiliskipulag sem felld er úr gildi með hverfisSKIPULAGI

- HverfisSKIPULAG er heildstæð endurskoðun á gildandi deiliskipulagsáætlanum og mun leysa af hólmi eldri deiliskipulagsáætlanir. Þegar hverfisSKIPULAGIð tekur gildi með samþykkt borgarráðs/borgarstjórnar og birtingu í B-deild Stjórnartíðinda munu upphaflegar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum á þeim, falla úr gildi.
- Skrá yfir þessar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum er að finna í heimildarskrá aftast í bók II.

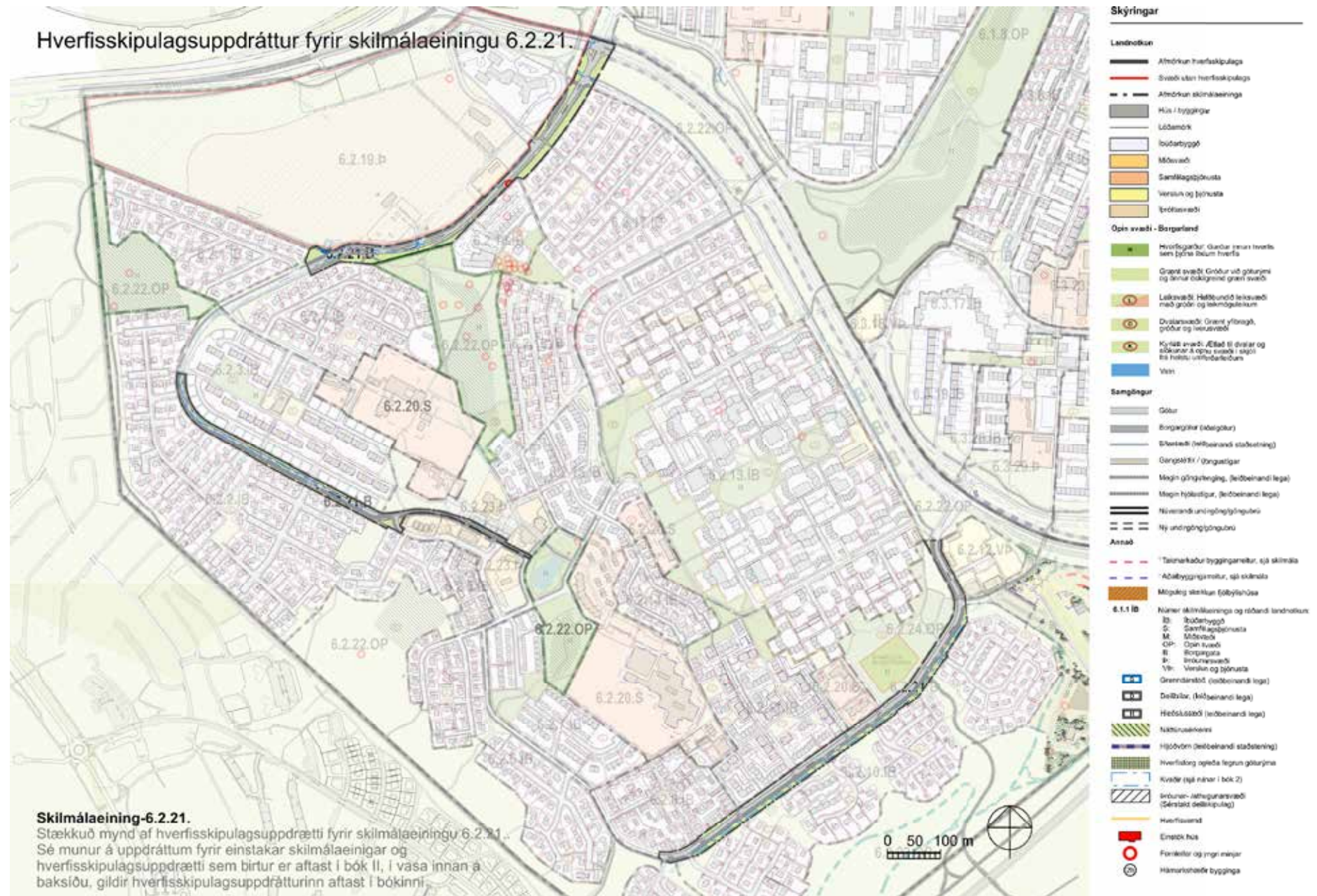
SKILMÁLAEINING

6.2.21

Breiðholt
Seljahverfi

Skilmálaeining
6.2.21 Borgargötur (Rangár-, Hólma-, Skógar- og Jaðarsel)





Skilmálaeining 6.2.21

Loftmynd sem sýnir
afmörkun
skilmálaeiningarinnar í
hverfinu.



Um skilmálaeiningu

- Í skilmálaeiningu 6.2.21 eru borgargötur sem ná yfir Rangársel og Hólmasel auk hluta Skógarsels og Jaðarsels en þær mynda nokkurs konar hringleið um Seljahverfi. Skilmálaeiningin er mikilvæg tenging fyrir gangandi og hjólandi umferð innan Seljahverfis og við önnur hverfi.

Helstu áherslur

- *Gatan er afmörkuð nánar sem borgargata og skal fá sérstakan forgang við endurhönnun gatna í hverfinu, sjá uppdrátt.*
- *Áhersla er lögð á endurhönnun og fegrun götunnar við Rangársel og Hólmasel og bæta skal aðgengi fyrir alla samgöngumáta. Útfærsla á sér stað á hönnunarstigi.*
- *Hverfistorgi er komið fyrir á miðsvæði við Rangársel.*
- *Staðsetning afmörkuð fyrir grenndarstöðvar vegna meðhöndlunar á úrgangi.*
- *Staðsetning afmörkuð fyrir rafhleðslustæði og deilíbíla.*
- *Fjöldi bílastæða er skilgreindur í skilmálum.*
- *Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir, gróður og flokkun úrgangs innan lóðar.*
- *Í leiðbeiningum hverfisSKIPULAGS er að finna nánari útlistun á skipulags- og byggingarskilmálum fyrir svæðið, sérstaklega varðandi hönnun opinna svæða.*
- Ónýttar byggingarheimildir sem fram koma í þeim deiliskipulagsáætlunum sem falla úr gildi með gildistöku hverfisSKIPULAGSINS halda sér í skipulags-skilmálum hverfisSKIPULAGS.

1. Starfsemi

- Innan skilmálaeiningarinnar er heimilt að staðsetja starfsemi með tímabundið leyfi, s.s. matarvagna og söluhús, að undangenginni leyfisveitingu götu- og torgsölunefndar og/eða afnotadeildar og umsögn skipulagsfulltrúa.
- Afla skal tilskilinna leyfa fyrir starfsemi sem skv. lögum og reglugerðum er leyfisskyld.

2. Húsagerðir

- Engin hús eru í skilmálaeiningunni.

3. Verslun og þjónusta

- Heimildir til tímabundinnar starfsemi koma fram í skilmálalið um starfsemi.

4. Fjölgun íbúða

- Engar íbúðir eru í skilmálaeiningunni.

5. Lýðheilsa

- Til að stuðla að bættri lýðheilsu þarf að tryggja gott aðgengi um allt svæðið fyrir gangandi vegfarendur. Aðgengi þarf að vera sérstaklega gott að almenningssrýmum, sbr. skilmálalið um almenningssrými. Við hönnun og útfærslu almenningssrýma þarf að huga að þörfum allra, sérstaklega barna, ungmenna og hreyfihamlaðra.
- Lýsing og hönnun mannvirkja, gróðurs og annarra innviða í almenningssrýmum skal auka öryggistilfinningu þeirra sem þau nota og hvetja þannig til notkunar sem flestra þjóðfélagshópa.

6. Yfirfærðar byggingarheimildir

– Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

7. Viðbótarbyggingarheimildir

– Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

8. Nýbyggingar

– Innan skilmálaeiningarinnar eru ekki skilgreindar nýbyggingar.

9. Aðrar byggingar á lóð

– Á ekki við. Engar lóðir eru innan skilmálaeiningarinnar.

10. Byggingarreitir og gjöld

– Á ekki við. Engar lóðir eða byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

11. Svalir og svalalokanir

– Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

12. Þakgerð og frágangur þaks

– Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

13. Útlitsbreytingar og viðhald

– Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

14. Kjallari

– Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

15. Niðurrif

– Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

16. Tæknibúnaður

17. Ósamþykktar framkvæmdir

– Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

18. Lóðamörk

– Á ekki við. Engar lóðir eru innan skilmálaeiningarinnar.

19. Útfærsla lóða

– Á ekki við. Engar lóðir eru innan skilmálaeiningarinnar.

20. Almenningsrými

– Almenningsrými á svæðinu, s.s. torg, götur og önnur opin svæði, skal útfæra þannig að þau séu í senn skjólsæl, sólrík og aðlaðandi og á þeim skal gert ráð fyrir blágrænum ofanvatnslausnum. Við hönnun almenningsrýma skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja aðgengi allra, óháð hreyfigetu.

– Lóðarhavar 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 líf-fræðilega 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 um-sókna í leiðbeiningu um almenningsskými.

Hverfistorg

- Nýtt hverfistorg er afmarkað innan skilmálaeiningarinnar, sjá hverfis-skipulagsuppdrátt. Heimilt er að endurhanna borgarrýmið með bætttri landslagshönnun, trjágróðri og götugögnun.

Listaverk

- Heimilt er að koma fyrir útilistaverki innan skilmálaeiningarinnar. Í samræmi við markmið Reykjavíkurborgar verður ákveðinni fjárhæð varið í listsköpun í almenningsskýmum á skipulagssvæðinu.
- Áður en listaverki er komið fyrir þarf að liggja fyrir umsögn skipulagsfull-trúa og verkefnisstjóra á skrifstofu umhverfissvæðis.
- Val og útfærslu á listaverkum og list í almenningsskýmum skal vinna í sam-ráði við Listasafn Reykjavíkur.

Sjá leiðbeiningar

- Almenningsrými
- Borgargötur

21. Borgarbúskapur

- Ekki er gert ráð fyrir borgarbúskap í skilmálaeiningunni.

22. Ljósvisst

- Lýsing skal fyrst og fremst beinast að aðkomu, þ.e. bílastæðum, göngu/hjólaleiðum og að inngöngum húsa. Lýsing við verandir og á lóð skal vera dempuð.

- Ljósabúnaður og hönnun lýsingar skal vera með þeim hætti að ekki sé hætt á að vegfarendur blindist af lýsingunni eða hún valdi glýju eða óþarfa ljósmengun.
- Við hönnun og framkvæmd lýsingar innan lóða, á byggingum, opnum svæðum eða á borgarlandi skal fylgja leiðbeiningum hverfisSKIPULAGS um ljósvist.

Sjá leiðbeiningar

- Ljósvisst

23. Hljóðvist

- Skilmálaeiningin er aðalsamgönguæðin innan hverfisins og helsta upp-spretta hávaðamengunar. Leysa skal hljóðvistarvandamál innan einingarinnar með lækkun umferðarhraða.
- Skilmálaeiningin er aðalsamgönguæð innan hverfisins og helsta uppspretta hávaðamengunar. Leysa skal hljóðvistarvandamál innan einingarinnar með lækkun umferðarhraða.

24. Loftgæði

- Útfæra skal gróðurbelti meðfram götunni til að draga úr loftmengun.
- Gróðurbeltið skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni.

25. Kvaðir

- Kvaðir eru tilgreindar á útgefnum mæliblöðum, hverfisSKIPULAGI, lóðarleig-usamningum, úthlutunarskilmálum og í öðrum þinglýstum skjölum. Þegar sótt er um byggingarleyfi þarf lóðarhafi/-hafar að leggja fram mæliblað og hæðarblað sem er í samræmi við gildandi hverfisSKIPULAG.

- Dæmi um kvaðir eru:

- *Lagnaleiðir veitufyrirtækja*

- *Almennur umferðarréttur um lóð*
- *Hönnun og frágangur bygginga og lóða*
- *Tímabundnar ráðstafanir á lóð eða starfsemi*
 - Allar heimildir sem yfirfærðar eru í hverfisSKIPULAG úr eldra deiliskipulagi, þ.m.t. kvaðir, koma fram í skilmálalið um yfirfærðar byggingarheimildir. Auk þess geta tilteknar kvaðir verið endurteknar í öðrum skilmálaliðum hverfisSKIPULAGS eftir því sem við á.
 - Stofnlagnir Veitna liggja um skilmálaeininguna. Á skipulagsupprætti hefur verið afmarkað helgunarsvæði í kringum lögnina, merkt kvaðir á upprætti.
 - Óheimilt er að raska landi á helgunarsvæði stofnlagna nema í samráði við Veitur.

26. Meðhöndlun úrgangs

- Í gildi er Samþykkt um meðhöndlun úrgangs í Reykjavíkurborg og skal hafa þá samþykkt til hliðsjónar við ákvarðanir um úrgangslausnir í hverfinu.
- Á borgarlandi er heimilt að koma fyrir stömpum undir úrgang, s.s. meðfram göngustígum og/eða á opnum svæðum innan skilmálaeiningarinnar. Leitast skal við að setja upp flokkunarstampa þar sem endurvinnsluefni falla til og söfnun þeirra þykir hagkvæm.

Grenndarstöðvar

- Innan skilmálaeiningarinnar er afmarkað svæði fyrir grenndarstöð/-stöðvar, sjá hverfisSKIPULAGS upprætti.
- Athafnasvæði fyrir hirðubíla er afmarkað næst grenndarstöð. Heimilt er að staðsetja niðurgrafnar úrgangslausnir (djúpgáma) á grenndarstöðvum. Þegar grenndarstöðvar standa við borgargötu eða torg skal nota djúpgáma.
- Heimilt er að afmarka svæði og byggja skýli eða gerði í eða við grenndarstöðina til söfnunar á fleiri endurvinnanlegum úrgangsflokkum en nú er og/eða nytjahlutum.

27. Rafhleðslustæði

- Heimilt er að koma fyrir rafhleðslustæðum innan skilmálaeiningarinnar á borgarlandi.
- Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar við gerð rafhleðslustæða.

28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

- Kvaðir um legu lagna koma fram á útgefnum hæða- og mæliblöðum. Þegar sótt er um byggingarleyfi þarf lóðarhafi að leggja fram mæliblað sem er í samræmi við gildandi hverfisSKIPULAG.
- Lóðarhafi ber kostnað af öllum breytingum á lögnum veitufyrirtækja eða færslu þeirra vegna uppbyggingar á lóðinni. Allar breytingar og/eða færslur þarf að gera í samráði við viðkomandi veitufyrirtæki.

29. Blágrænar ofanvatnslausnir

- Við frágang og útfærslu opinna svæða innan og utan lóða og þar sem aðstæður og fyrirkomulag leyfa skal leggja áherslu á að auka gegndræpt yfirborð með blágrænum ofanvatnslausnum og útfærslum, sbr. leiðbeiningar þar að lútandi.
- Ekki er heimilt að fleyta ofanvatni af lóð yfir á borgarland og/eða opið svæði nema í undantekningartilfellum og þá í samráði við skipulagsyfirvöld í borginni.
- Þar sem aukið er við byggingarmagn innan lóðar skal innleiða blágrænar ofanvatnslausnir (þ.m.t. gegndræpt yfirborð) svo að afrennslisstuðull lóðarinnar hækki ekki.
- Við nýframkvæmdir á borgarlandi skal leitast við að innleiða blágrænar ofanvatnslausnir, s.s. við hönnun og útfærslur á almenningsrýmum, opnum svæðum, götum og stígum.

Sjá leiðbeiningar

- Blágrænar ofanvatnsslusnir

30. Verndarákvæði

- Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

31. Fornleifar

- Engar fornleifar eru skráðar innan skilmálaeiningarinnar.
- Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 6 – Breiðholt, skýrsla nr. 202. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2018.
- Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

32. Náttúrusérkenni

- Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.

33. Almenningsamgöngur

- Innan skilmálaeiningarinnar eru lykilstöðvar fyrir almenningssamgöngur hverfisins, sjá skipulagsupprátt.
- Við akstursleiðir almenningssamgangna innan einingarinnar er heimilt að staðsetja biðstöðvar og reisa við þær biðskýli. Heimilt er að koma fyrir forgangsakgreinum fyrir almenningssamgöngur.
- Við hönnun biðstöðva skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja aðgengi allra, óháð hreyfigetu.

34. Samgöngustefna

- Innan skilmálaeiningarinnar er skilgreind borgargata, sbr. skilgreiningu Aðalskipulags Reykjavíkur 2010–2030. Um er að ræða lykilstöðu í hverfinu sem skal njóta forgangs við endurhönnun/fegrin borgarrýmis innan hverfisins.
- Heimilt er að beita landslagshönnun og sérstökum hönnunarlausnum til að stýra umferðarhraða og bæta öryggi gangandi og hjólandi vegfarenda, s.s. að fjölga gangbrautum og/eða þrængja götuna.

35. Götur, stígar og gangstéttir

- Gangstéttir, hjólastígar og vegir eru sýndir á hverfisskipulagsupprætti.
- Nýir göngustígar og hjólastígar eru sýndir með leiðbeinandi legu á hverfisskipulagsupprætti.
- Við hönnun nýrra samgöngumannvirkja skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja að aðgengi milli borgarlands og lóða sé fullnægjandi fyrir alla einstaklinga óháð hreyfigetu.
- Við hverfiskjarna og í þéttri byggð skal borgargata vera fjölnota rými og yfirborð hennar hannað sem slíkt. Hönnunin skal sniðin að þörfum gangandi og hjólandi vegfarenda.
- Svæði fyrir gangandi, hjólandi og akandi umferð skulu vera skýrt afmörkuð í hellulögn og/eða yfirborðsefnum og gangstéttir og hjólastígar hafa samræmt yfirbragð og útlit.
- Við borgargötu skulu hjólandi og gangandi vegfarendur ferðast á jafnsléttu yfir gatnamót. Tengingar við hliðargötur og innkeyrslur skulu einnig vera samræmdar og með sem minnstum hindrunum þannig að allir geti ferðast um óháð hreyfigetu.
- Götugögn skulu almennt staðsett á millisvæði/götugagnasvæði sem skilur að götu/hjólastíg og gangstétt eða uppi við húsvegg eða lóðamörk. Á götugagnasvæði eru einnig staðsettar blágrænar ofanvatnslausnir, ljósastaurar og götutré.
- Fjölga skal götutrjám og öðrum gróðri við borgargötu.
- Taka skal mið af hönnunarleiðbeiningum fyrir reiðhjól, leiðbeiningum um gönguþveranir, hönnunarleiðbeiningum um biðstöðvar Strætó bs. og leiðbeiningum hverfisskipulags um borgargötu.

Sjá leiðbeiningar

➤ **Borgargötur**

36. Bílastæði og innkeyrslur

- Engin bílastæði eru innan skilmálaeiningarinnar.
- Ekki er heimilt að útbúa ný bílastæði innan einingarinnar önnur en stæði fyrir deilibíla og rafhleðslustæði.

37. Sameiginleg bílageymsla

- Ekki heimilað.

38. Hjólastæði

- Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á borgarlandi.

39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir

- Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

40. Vindafar

- Nota skal tré og gróður til að binda jarðveg, tempra vind og auka skjól.

Deiliskipulag fellt úr gildi

Upplýsingar um deiliskipulag sem fellt er úr gildi með hverfisSKIPULAGI

- HverfisSKIPULAG er heildstæð endurskoðun á gildandi deiliskipulagsáætlunum og mun leysa af hólmi eldri deiliskipulagsáætlanir. Þegar hverfisSKIPULAGIÐ tekur gildi með samþykkt borgarráðs/borgarstjórnar og birtingu í B-deild Stjórnartíðinda munu upphaflegar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum á þeim, falla úr gildi.
- Skrá yfir þessar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum er að finna í heimildarskrá aftast í bók II.

SKILMÁLAEINING

6.2.22

Breiðholt
Seljahverfi

Skilmálaeining
6.2.22 Opín svæði



als
er
19.08.2022



Skilmálaeining 6.2.22

Loftmynd sem sýnir
afmörkun
skilmálaeiningarinnar í
hverfinu.



Um skilmálaeiningu

– Í skilmálaeiningu 6.2.22 eru opin græn svæði. Skilmálaeiningin skiptist í fimm aðskilin svæði. Stærsta svæðið er suðaustan og suðvestan við byggðina og liggur að sveitarfélagsmörkum Kópavogs. Einnig er grænt svæði í dalnum í miðju hverfinu sem liggur niður að Suður-Mjódd. Önnur græn svæði eru við tjörnina í hjarta hverfisins, svæðið norðan við Strýtusel og svæðið meðfram Breiðholtsbraut. Hverfisgarðar og kyrrlát svæði eru skilgreind innan einingarinnar auk þess sem víða eru áhugaverð náttúrusérkenni.

Helstu áherslur

- Svæðið er afmarkað sem opið svæði.
- Áhersla er lögð á að viðhalda gróðri og auka trjágróður til að auka skjól og binda jarðveg.
- Hverfisgarður er afmarkaður á uppdrætti.
- Kyrrlát svæði er afmarkað á uppdrætti.
- Náttúruminjar með verndargildi eru tilgreindar á skipulagsuppdrætti.
- Göngu- og hjólastígar liggja um svæðið.
- Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir, gróður og flokkun úrgangs innan lóðar.
- Heimilað er að stórbílastæði verði afmörkuð með girðingu/hliði og settar reglur um nýtingu þeirra.
- Heimild fyrir stórbílastæðum er tímabundin ráðstöfun og er miðað við að þau muni víkja.
- Í leiðbeiningum hverfisSKIPULAGS er að finna nánari útlístun á skipulags- og byggingarskilmálum fyrir svæðið.
- Ónýttað byggingarheimildir sem fram koma í þeim deiliskipulagsáætlunum sem falla úr gildi með gildistöku hverfisSKIPULAGSINS halda sér í skipulags-skilmálum hverfisSKIPULAGS.

1. Starfsemi

- Innan skilmálaeiningarinnar er heimilt að staðsetja starfsemi með tímabundið leyfi, s.s. matarvagna og söluhús, að undangenginni leyfisveitingu götu- og torgsölunefndar og/eða afnotadeildar og umsögn skipulagsfulltrúa.
- Afla skal tilskilinna leyfa fyrir starfsemi sem skv. lögum og reglugerðum er leyfisskyld.

2. Húsagerðir

- Engin hús eru í skilmálaeiningunni.

3. Verslun og þjónusta

- Heimildir til tímabundinnar starfsemi koma fram í skilmálalið um starfsemi.

4. Fjölgun íbúða

- Engar íbúðir eru í skilmálaeiningunni.

5. Lýðheilsa

- Til að stuðla að bættri lýðheilsu þarf að tryggja gott aðgengi um allt svæðið fyrir gangandi vegfarendur. Aðgengi þarf að vera sérstaklega gott að almenningssrýmum, sbr. skilmálalið um almenningssrými. Við hönnun og útfærslu almenningssrýma þarf að huga að þörfum allra, sérstaklega barna, ungmenna og hreyfihamlaðra.

- Lýsing og hönnun mannvirkja, gróðurs og annarra innviða í almenningsskýmum skal auka öryggisfinningu þeirra sem þau nota og hvetja þannig til notkunar sem flestra þjóðfélagshópa.

6. Yfirfærðar byggingarheimildir

- Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

7. Viðbótarbyggingarheimildir

- Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

8. Nýbyggingar

- Innan skilmálaeiningarinnar eru ekki skilgreindar nýbyggingar.

9. Aðrar byggingar á lóð

- Á ekki við. Engar lóðir eru innan skilmálaeiningarinnar.

10. Byggingarreitir og gjöld

- Á ekki við. Engar lóðir eða byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

11. Svalir og svalalokanir

- Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

12. Þakgerð og frágangur þaks

- Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

13. Útlitsbreytingar og viðhald

- Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

14. Kjallari

- Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

15. Niðurrif

- Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

16. Tæknibúnaður

- Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

17. Ósamþykktar framkvæmdir

- Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

18. Lóðamörk

- Á ekki við. Engar lóðir eru innan skilmálaeiningarinnar.

19. Útfærsla lóða

- Á ekki við. Engar lóðir eru innan skilmálaeiningarinnar.

20. Almenningsrými

- Almenningsrými á svæðinu, s.s. torg, götur og önnur opin svæði, skal útfæra þannig að þau séu í senn skjólsæl, sólrík og aðlaðandi og á þeim skal gert ráð fyrir blágrænum ofanvatnslausnum. Við hönnun almenningsrýma skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja aðgengi allra, óháð hreyfigetu.
- Lóðarhafar skulu sammælast um frágang á mörkum gatna, gangstétta og húsa. Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilegan fjölbreytileika.

Gróður á opnum svæðum

- Við uppbyggingu eða breytingar á opnum svæðum skal sjá til þess að hlutfall gróðurs minnki sem minnst. Leiðir til þess eru t.d. að rækta nýjan gróður annars staðar og/eða að auka gegndræpi, sbr. skilmála um blágræn-ar ofanvatnslausnir.
- Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líf-fræðilega 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 um-sókna í leiðbeiningu um almenningsskými.

Hverfisgarðar

- Innan skilmálaeiningarinnar er hverfisgarður skv. hverfisSKIPULAGSUPP-drætti. Auka skal við trjágróður og annan gróður á svæðinu.

Dvalar- og leiksvæði

- Innan skilmálaeiningarinnar eru svæði sem teljast dvalar- og/eða leiksvæði samkvæmt leiksvæðastefnu Reykjavíkur, sjá hverfisSKIPULAGSUPP-drátt.
- Frágangur skal fylgja leiksvæðastefnu Reykjavíkur og leiðbeiningum hverfisSKIPULAGS.

Listaverk

- Heimilt er að koma fyrir útilistaverki innan skilmálaeiningarinnar. Í samræmi við markmið Reykjavíkurborgar verður ákveðinni fjárhæð varið í listsköpun í almenningsskýmum á skipulagssvæðinu.
- Áður en listaverki er komið fyrir þarf að liggja fyrir umsögn skipulagsfull-trúa og verkefnisstjóra á skrifstofu umhverfisgæða.
- Val og útfærslu á listaverkum og list í almenningsskýmum skal vinna í sam-ráði við Listasafn Reykjavíkur.

Kyrrlátt svæði

- Kyrrlátt svæði er skilgreint innan skilmálaeiningarinnar (sjá skipulagsupp-drátt). Við útfærslu svæðisins skal stuðst við umfjöllun um kyrrlát svæði í leiðbeiningu um almenningsskými.

Hundagerði

- Heimilt er að setja upp hundagerði innan skilmálaeiningarinnar. Svæðið skal vera a.m.k. 600 m² að stærð og afgirt með 1,2 m hárrí girðingu. Koma skal fyrir bekkjum og ruslastömpum á svæðinu.

Sjá leiðbeiningar

➤ **Almenningsskými**

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 borg-arland fyrir borgarbúskap skal sækja um leyfi til umhverfis- og skipulags-sviðs 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 hverfissskipulags um ljósvist.

Sjá leiðbeiningar

- Ljósvist

23. Hljóðvist

- Skilmálaeiningin liggur nærri umferðarþungri götu eða götum. Gera má ráð fyrir ýmsum mótvægisaðgerðum, s.s. hljóðmönnum, hljóðveggjum eða byggingartæknilegum aðgerðum. Sýna þarf fram á hvernig kröfur um hljóðstig utandyra eru uppfylltar, t.d. með fyrirkomulagi bygginga og/eða annarra mannvirkja. Í hönnun skal einnig sýnt fram á að kröfur um hljóðstig við byggingar séu uppfylltar.
- Hljóðvist innandyra skal leyst með byggingartæknilegum aðgerðum. Sýna skal fram á gildi mótvægisaðgerða vegna hljóðvistar með gerð hljóðvistarskýrslu fyrir hverja framkvæmd við uppbyggingu á svæðinu. Gera skal grein fyrir völdum lausnum fyrir útvegi, glugga, svalalokanir, aðgerðir á lóð o.s.frv. og hvernig viðkomandi aðgerðir mæta kröfum um hljóðstig við byggingar og á útisvæðum, sbr. ákvæði í byggingarreglugerð og leiðbeiningar Mannvirkjastofnunar um hljóðvist.
- Helstu hljóðvistarvandamál innan skilmálaeiningarinnar eru tengd nálægð við Breiðholtsbraut.
- Kyrrlát svæði eru skilgreind á opnum svæðum norðaustan við Öldusels-skóla og sunnan við Skaga- og Skriðusel.

24. Loftgæði

- Útfæra skal gróðurbelti á lóðum og borgarlandi nálægt umferðarþungum götum til að draga úr loftmengun.
- Gróðurbeltið skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni.

- Gert er ráð fyrir þétu gróðurbelti meðfram Breiðholtsbraut.

25. Kvaðir

- Kvaðir eru tilgreindar á útgefnum mæliblöðum, hverfissskipulagi, lóðarleigusamningum, úthlutunarskilmálum og í öðrum þinglýstum skjölum. Þegar sótt er um byggingarleyfi þarf lóðarhafi/-hafar að leggja fram mæliblað og hæðarblað sem er í samræmi við gildandi hverfissskipulag.
- Dæmi um kvaðir eru:
 - *Lagnaleiðir veitufyrirtækja*
 - *Almennur umferðarréttur um lóð*
 - *Hönnun og frágangur bygginga og lóða*
 - *Tímabundnar ráðstafanir á lóð eða starfsemi*
- Allar heimildir sem yfirfærðar eru í hverfissskipulag úr eldra deiliskipulagi, þ.m.t. kvaðir, koma fram í skilmálalið um yfirfærðar byggingarheimildir. Auk þess geta tiltekna kvaðir verið endurteknar í öðrum skilmálaliðum hverfissskipulags eftir því sem við á.
- Stofnagnir Veitna liggja um skilmálaeininguna. Á skipulagsupprætti hefur verið afmarkað helgunarsvæði í kringum lögnina, merkt kvaðir á upprætti.
- Óheimilt er að raska landi á helgunarsvæði stofnagna nema í samráði við Veitur.

26. Meðhöndlun úrgangs

- Í gildi er Samþykkt um meðhöndlun úrgangs í Reykjavíkurborg og skal hafa þá samþykkt til hliðsjónar við ákvarðanir um úrgangslausnir í hverfinu.
- Á borgarlandi er heimilt að koma fyrir stömpum undir úrgang, s.s. meðfram göngustígum og/eða á opnum svæðum innan skilmálaeiningarinnar. Leitast skal við að setja upp flokkunarstampa þar sem endurvinnsluefni falla til og söfnun þeirra þykir hagkvæm.

Grenndarstöðvar

- Innan skilmálaeiningarinnar er afmarkað svæði fyrir grenndarstöð/-stöðvar, sjá hverfisSKIPULAGsuppdrátt.
- Athafnasvæði fyrir hirðubíla er afmarkað næst grenndarstöð. Heimilt er að staðsetja niðurgrafnar úrgangslausnir (djúpgáma) á grenndarstöðvum. Þegar grenndarstöðvar standa við borgargötu eða torg skal nota djúpgáma.
- Heimilt er að afmarka svæði og byggja skýli eða gerði í eða við grenndarstöðina til söfnunar á fleiri endurvinnanlegum úrgangsflokkum en nú er og/ eða nytjahlutum.

27. Rafhleðslustæði

- Ekki er heimilt að koma fyrir rafhleðslustæðum innan skilmálaeiningarinnar.

28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

- Kvaðir um legu lagna koma fram á útgefnum hæða- og mæliblöðum. Þegar sótt er um byggingarleyfi þarf lóðarhafi að leggja fram mæliblað sem er í samræmi við gildandi hverfisSKIPULAG.
- Lóðarhafi ber kostnað af öllum breytingum á lögnum veitufyrirtækja eða færslu þeirra vegna uppbyggingar á lóðinni. Allar breytingar og/eða færslur þarf að gera í samráði við viðkomandi veitufyrirtæki.

29. Blágrænar ofanvatnslausnir

- Við frágang og útfærslu opinna svæða innan og utan lóða og þar sem aðstæður og fyrirkomulag leyfa skal leggja áherslu á að auka gegndræpt yfirborð með blágrænum ofanvatnslausnum og útfærslum, sbr. leiðbeiningar þar að lútandi.
- Ekki er heimilt að fleyta ofanvatni af lóð yfir á borgarland og/eða opið svæði nema í undantekningartilfellum og þá í samráði við skipulagsyfyrvöld í borginni.

- Þar sem aukið er við byggingarmagn innan lóðar skal innleiða blágrænar ofanvatnslausnir (þ.m.t. gegndræpt yfirborð) svo að afrennslisstuðull lóðarinnar hækki ekki.

- Við nýframkvæmdir á borgarlandi skal leitast við að innleiða blágrænar ofanvatnslausnir, s.s. við hönnun og útfærslur á almenningssýmum, opnum svæðum, götum og stígum.

Sjá leiðbeiningar

- **Blágrænar ofanvatnsslausnir**

30. Verndarákvæði

- Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

31. Fornleifar

- Fornleifar eru skráðar innan skilmálaeiningarinnar, sjá hverfisSKIPULAGsuppdrátt. Áður en til jarðrasks eða framkvæmda kemur skal leita til Minjastofnunar Íslands um meðferð á viðkomandi minjum.
- Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 6 – Breiðholt, skýrsla nr. 202. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2018.
- Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

32. Náttúrusérkenni

- Innan skilmálaeiningarinnar eru náttúrusérkenni, sjá afmörkun á hverfisSKIPULAGsuppdrætti. Óheimilt er að raska eða skerða þessi náttúrusérkenni.
- Um er að ræða upprunaleg grágrýtisholt með fjölbreyttum mólendisgróðri. Framkvæmdir á svæðinu, t.d. vegna innviða fyrir útivist, skulu taka mið af gróðurfari og jarðminjum og verndargildi þeirra og eru háðar samþykki náttúruverndarnefndar Reykjavíkur.

33. Almenningsamgöngur

- Innan skilmálaeiningarinnar eru lykilstöðvar fyrir almenningssamgöngur hverfisins, sjá skipulagsupprátt.
- Við akstursleiðir almenningssamgangna innan einingarinnar er heimilt að staðsetja biðstöðvar og reisa við þær biðskýli. Heimilt er að koma fyrir forgangsakgreinum fyrir almenningssamgöngur.
- Við hönnun biðstöðva skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja aðgengi allra, óháð hreyfigetu.

34. Samgöngustefna

- Gerð er grein fyrir samgöngustefnu fyrir hverfið í almennri greinargerð og stefnu í kafla 5 í bók I.

35. Götur, stígar og gangstéttir

- Gangstéttir, hjólastígar og vegir eru sýndir á hverfisSKIPULAGsupprætti.
- Nýir göngustígar og hjólastígar eru sýndir með leiðbeinandi legu á hverfisSKIPULAGsupprætti.
- Við hönnun nýrra samgöngumannvirkja skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja að aðgengi milli borgarlands og lóða sé fullnægjandi fyrir alla einstaklinga óháð hreyfigetu.

36. Bílastæði og innkeyrslur

- Engin bílastæði er innan skilmálaeiningarinnar önnur en stórbílastæði við Seljabraut. Heimild fyrir stórbílastæðum er tímabundin ráðstöfun og er miðað við að þau muni víkja.
- Heimilt er að afmarka stórbílastæði með girðingu/hliði og setja reglur um nýtingu þeirra, m.a. um gjaldtöku.

37. Sameiginleg bílageymsla

- Ekki heimilað.

38. Hjólastæði

- Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á borgarlandi.

39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir

- Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

40. Vindafar

- Nota skal tré og gróður til að binda jarðveg, tempru vind og auka skjól.

Deiliskipulag felld úr gildi

Upplýsingar um deiliskipulag sem felld er úr gildi með hverfisSKIPULAGI

- HverfisSKIPULAG er heildstæð endurskoðun á gildandi deiliskipulagsáætlunum og mun leysa af hólmi eldri deiliskipulagsáætlanir. Þegar hverfisSKIPULAGIð tekur gildi með samþykkt borgarráðs/borgarstjórnar og birtingu í B-deild Stjórnartíðinda munu upphaflegar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum á þeim, falla úr gildi.

- Skrá yfir þessar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum er að finna í heimildarskrá aftast í bók II.

SKILMÁLAEINING

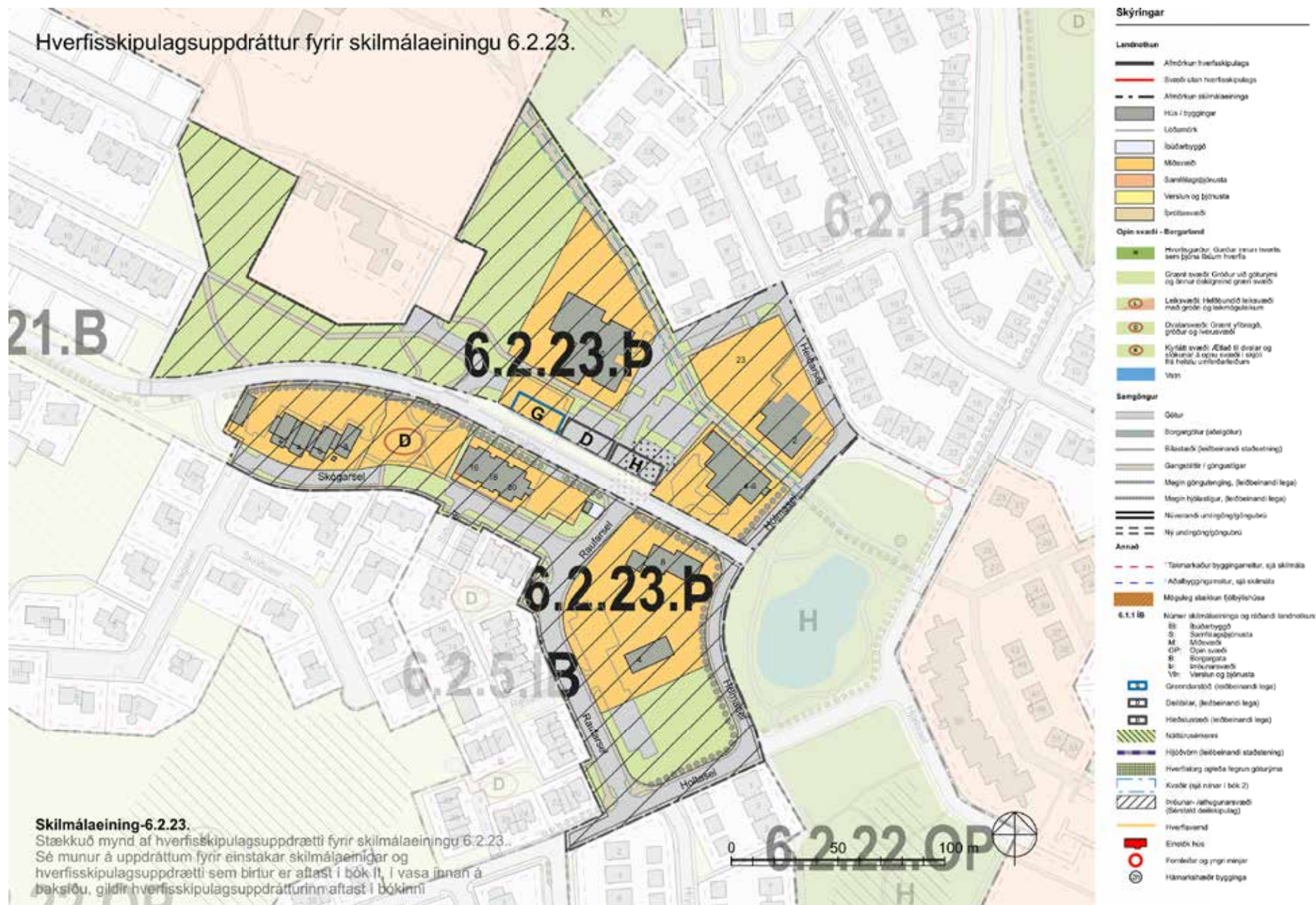
6.2.23

Breiðholt
Seljahverfi

Skilmálaeining
6.2.23 Rangársel/Hólmasel - þróunarsvæði



Skjal sótt 1000 000000 daga: 9.08 2026



Skilmálaeining 6.2.23

Loftmynd sem sýnir
afmörkun
skilmálaeiningarinnar í
hverfinu.



Um skilmálaeiningu

- Skilmálaeining 6.2.23 skilgreind sem þróunarsvæði í hverfisSKIPULAGI.
- Einingin er miðsvæðis í Seljahverfi og afmarkast af Skógarseli í suðri, Stekkjar- og Stífluseli í vestri, Seljakoti og Heiðarseli í norðri og Seljatjörn í austri. Svæðið er skilgreint sem verslunar- og þjónustusvæði skv. gildandi aðalskipulagi. Skilmálaeiningin skiptist í tvö svæði norðan og sunnan við borgargötuna Rangársel (skilmálaeining 6.2.21). Á svæðinu norðan við Rangársel stendur Seljakirkja auk verslunar og þjónustuhúsnæðis í húsunum Hólmassel 2 og 4–6. Félagsmiðstöð unglunga er nú rekin í Hólmasel 4–6. Á svæðinu sunnan við Rangársel er Maríukirkja og prestahús á lóð við Raufarsel auk rað- og fjölbýlishúss á 1–2 hæðum með kjallara við Rangársel 2–8 og 16–20. Verslunar- og þjónustuhúsnæði er í kjallara í Rangárseli 2–8.

Helstu áherslur

- Í hverfisSKIPULAGI eru eldri byggingarheimildir og heimildir um bílastæði yfirfærðar í skilmála hverfisSKIPULAGS. Ekki eru veittar nýjar heimildir að svo stöddu en skilmálar einingarinnar verða endurskoðaðir á næstu misserum í sérstöku deiliskipulagi.
- Eitt af meginviðfangsefnum hverfisSKIPULAGS í Seljahverfi er að mynda hverfiskjarna við Rangársel og Hólmassel til að skapa grundvöll fyrir þjónustu í hverfinu í göngufæri fyrir stóran hluta íbúa. Með því má auka sjálfbærni Seljahverfis en í dag er þar enginn eiginlegur hverfiskjarni.
- Seljahverfi er ekki eins þéttbýlt og Neðra- og Efra-Breiðholt. Þar er hærra hlutfall sérbýlis og lægra hlutfall af fjölbýli en í hinum hverfum borgarhlutans sem er ein meginástæðan fyrir því að dagvöruverslun og önnur þjónusta hafa átt erfitt uppdráttar miðsvæðis í hverfinu. Tvær matvöruverslanir eru starfræktar í Seljahverfi, báðar í norðausturjaðri hverfisins, nærri hvor annarri í góðum tengslum við Breiðholtsbraut og eystri innkomu í hverfið.
- Rangársel og Hólmassel eru miðlægt í hverfinu og þar er vísir að þjónustukjarna með kirkjum, safnaðarheimilum, leikskóla, félagsmiðstöð, sólbaðs-

og snyrtistofum og hjúkrunarheimili. Staðsetningin er ákjósanleg fyrir frekari þjónustu þar sem stutt er í fjölbýli vestan við eininguna og einungis um 600 metrar upp á miðjan Fálkhól þar sem þéttbýli er mest í hverfinu. Stór hluti íbúa býr því í ásættanlegu göngufæri við staðinn. Á svæðinu er auk þess svigrúm til að byggja nýtt húsnæði sem hýst gæti bæði verslun og þjónustufyrirtæki ásamt íbúðum til að styrkja enn frekar grundvöll fyrir verslun og þjónustu á svæðinu. Huga þarf að áhrifum uppbyggingar á nærliggjandi byggð, s.s. vegna skuggavarps, umferðar, nýtingu opinna svæða og aðgengi að torgi og þjónustu. Í deiliskipulagsgerð verði metið hvort innan einingarinnar séu lóðir sem uppfylli skilyrði til úthlutunar sem grænar þróunarlóðir, sbr. markmið Græna plansins, sóknaráætlunar Reykjavíkur til 2030.

– Gert er ráð fyrir eftirfarandi aðgerðum:

- *Að byggja meðfram Rangárseli báðum megin við Seljakirkju þriggja til fjögurra hæða húsnæði sem hýsi verslanir og þjónustu á jarðhæðum og íbúðir á efri hæðum.*
- *Fjarlægja byggingar á lóðum austan við Seljakirkju og byggja þar húsnæði fyrir þjónustu og íbúðir á þremur til fjórum hæðum. Gera má ráð fyrir bílastæðum undir þessum byggingum eftir þörfum.*
- *Heimildir verði gefnar til viðbygginga við Rangársel 2–8 og 16–20.*
- *Framtíðaruppbygging innan einingarinnar geti orðið allt að 10.000 m² og fjöldi íbúða allt að 100.*
- *Rangársel er skilgreint sem borgargata í hverfisSKIPULAGI sem þýðir að gatan og næsta umhverfi hennar fær sérstaka meðhöndlun, bæði hvað varðar umferð og fegrun umhverfis. Rangársel frá Hólmasel í Skógarseli verði gerð að vistgötu þar sem umferðarhraði verði færður niður í 15 km/klst. og gata hækkuð í gangstéttarhæð. Gatan verði hönnuð m.t.t. þess að umferð gangandi og hjólandi hafi forgang.*
- *Lagt er til að ramma kirkjubygginguna inn með aðliggjandi nýbyggingum og móta torg í götunni sem nær niður að kirkju. Gert er ráð fyrir fáum bílastæðum*

á torginu en að meginhluti stæða verði færður vestur fyrir kirkju og að bílastæði verði samnýtt með leikskólanum Seljakoti.

- Almenn viðmið varðandi bílastæði taki mið af ákvæðum gildandi aðalskipulags og bíla- og hjólastæðareglum Reykjavíkur.

1. Starfsemi

Lýsing fyrir deiliskipulagsgerð

- Landnotkun er verslun, almenn þjónusta, íbúðir, þrífaleg atvinnustarfsemi auk samfélagsþjónustu og opinna svæða. Á jarðhæðum skal einkum gera ráð fyrir verslun og þjónustu. Íbúðarhúsnæði er almennt heimilt, einkum á efri hæðum. Svæði lýtur að öðru leyti almennum skilgreiningum fyrir hverfiskjarna.

2. Húsagerðir

Lýsing fyrir endurskoðun skilmála

- Norðan við Rangársel stendur Seljakirkja auk verslunar- og þjónustuhúsnæðis í húsunum Hólmasel 2 og 4–6. Sunnan við Rangársel er Maríukirkja og prestahús auk rað- og fjölbýlishúss á 1–2 hæðum með kjallara sem að hluta eru verslunar- og þjónustuhúsnæði.
- Við Rangársel 20 er dreifistöð Veitna ohf. (16 m² - ein hæð).

3. Verslun og þjónusta

Lýsing fyrir endurskoðun skilmála

- Á jarðhæðum skal einkum gera ráð fyrir verslun og þjónustu. Svæði lýtur að öðru leyti almennum skilgreiningum fyrir hverfiskjarna.

4. Fjölgun íbúða

Lýsing fyrir endurskoðun skilmála

- Gert er ráð fyrir allt að 100 íbúðum innan einingarinnar.

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 almenningsskrá, sbr. skilmálalið um almenningsskrá. Við hönnun og útfærslu almenningsskrá þarf að huga að þörfum allra, sérstaklega barna, ungmenna og hreyfihamlaðra.
- Lýsing og hönnun mannvirkja, gróðurs og annarra innviða í almenningsskrá skal auka öryggistilfinningu þeirra sem þau nota og hvetja þannig til notkunar sem flestra þjóðfélagshópa.

6. Yfirfærðar byggingarheimildir

Almenn ákvæði

- Byggingarheimildir eldra deiliskipulags sem fellur úr gildi við gildistöku hverfissskipulags yfirfærast í hverfissskipulag. 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 samþykkt aðaluppdrætti. Af þeim sökum er þess krafist að þegar sótt er um byggingarleyfi til að nýta yfirfærðar ónýttar heimildir fylgi umsókninni samþykktur aðaluppdráttur af byggingunni eins

og hún er, þeim breytingum sem óskað er eftir og uppfærðri skráningartöflu, sbr. ákvæði í gr. 2.4.1 í byggingarreglugerð 12/ 2012.

– Þar sem til staðar eru ónýttar byggingarheimildir sem yfirfærast í hverfisskipulag skal nýting þeirra vera svona:

- *a) Nýting skal vera innan byggingarreits eins og hann var afmarkaður í eldra deiliskipulagi. Upplýsingar um eldri byggingarreiti er að finna á uppdrætti/korti fyrir aftan. Uppdrátturinn sýnir skilmálaeininguna, lóðarmörk og eldri byggingarreit.*
- *b) Nýting skal vera í samræmi við eldri skilmála, þ.m.t. þakform, þakhalla og önnur takmarkandi atriði sem fram koma í útskýringum fyrir aftan.*
- *c) Fyrir samtengd hús, s.s. rað- og parhús og fjölbýlishús skulu breytingar hannaðar heildstætt.*

– Í þeim tilfellum þar sem byggingarmagn húsa er meira en segir í skilmálum í yfirfærðu deiliskipulagi eða engar byggingarheimildir yfirfærast, gilda samþykktir aðaluppdrættir. Aftast í bók II er að finna skrá yfir deiliskipulag þaðan sem yfirfærðar byggingarheimildir flytjast.

Yfirlýsing byggingsheimilda

- Y** Yfirlýsing byggingsarmagn (m²) úr eldra deiliskipulagi
- Ú** Útskýring – útlýstun á yfirlýsingum heimildum. Útskýringar eru birtar fyrir aftan töflu
- H** Heimild – deiliskipulag sem felld er úr gildi þaðan sem byggingsarmagn yfirlýsingar
- B** Brúttóflatarmál (m²) núverandi byggingsar
- Ó** Ónýtt byggingsarmagn (m²) sem yfirlýsingar úr eldra deiliskipulagi
- *** Óstaðfest tala

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Hagasel	600 m²	AB	H1, H8, H2	0 m²	600 m²
Hagasel 40 (Seljakirkja)	1124 m²	AB	H1, H6, H2	1124 m²	0 m²
Hagasel 40 (Seljakirkja)	0 m²	AL	H1	0 m²	0 m²
Hólmasel 2	455 m²	AB	H1, H2	455 m²	0 m²
Hólmasel 4	595 m²	AB	H1, H2	595 m²	0 m²
Rangársel	16 m²	AB	H1, H2	16 m²	0 m²
Rangársel 16-20	944 m²	AB	H1, H5, H3, H2	944 m²	0 m²
Rangársel 2	267 m²	AN	H1, H3, H2	267 m²	0 m²
Rangársel 2-8	110 m²	AN	H1, H3, H2, H7	110 m²	0 m²
Rangársel 4	286 m²	AN	H1, H3, H2	286 m²	0 m²
Rangársel 6	272 m²	AN	H1, H3, H2	272 m²	0 m²
Rangársel 8	286 m²	AN	H1, H3, H2	286 m²	0 m²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Raufarsel 4	242 m²	AB	H1, H4, H2	242 m²	0 m²
Raufarsel 8	396 m²	AB	H1, H4, H2	396 m²	0 m²

AB

Annað

Hagasel

Hámarkshæð byggingsar frá gólfkóta aðalhæðar	7 m²
Gólfkóti aðalhæðar	72.1 m²
Heimild er fyrir frávikum upp að	0.3 m²

Annað

- Byggingsin brotnar upp í fjóra kroppa með hallandi þökum og skulu upp-brot byggingsa ásamt þakformum sótt í nærumhverfið.
- Allar íbúðir eru hugsaðar með sérinngang frá suðurgarði.
- Íbúðir skulu vera bjartar og snúa allar að suðurgarði, fjórar íbúðir á hæð eða samtals átta íbúðum.
- Heimilt er að afmarka séráfnatafleti fyrir framan íbúðir, að hámarki 1,5x2m. Hámarkshæð skjólveggja er um 1m.
- Bæta skal við gróðri til að gera umhverfi hússins aðlaðandi, hanna skal lóðina sem dvalarsvæði fyrir íbúa og skjólmyndunar.
- Gera má ráð fyrir hjólageymslu á lóð og einnig reit fyrir ræktun.

- Heimilt er að vera með sorpskýli og hjólaskýli utan byggingarreits norðan megin við húsið.

HÚSAGERÐIR

- Fjölbýlishús á tveimur hæðum

BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR

- Sjö bílastæði eru innan lóðar, þar af eitt fyrir hreyfihamlaða, auk þess eru ellefu bílastæði á borgarlandi við götu, vestan megin við hús.

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

- Lágmarkspakhalli skal vera 7°.
- Uppbrot skal vera í þakformi.

Hagasel 40 (Seljakirkja)

HÚSAGERÐIR

- Seljakirkja

Hólmasel 2

HÚSAGERÐIR

- Verslunar/þjónustuhúsnæði á einni hæð.

Hólmasel 4

HÚSAGERÐIR

- Þjónustubygging á einni hæð.

Rangársel

HÚSAGERÐIR

- Spennistöð á einni hæð.

Rangársel 16-20

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

- Mænisþak

HÚSAGERÐIR

- Fjölbýlishús/raðhús á einni hæð ásamt jarðhæð/kjallara.

Raufarsel 4

HÚSAGERÐIR

- Maríukirkja

Raufarsel 8

HÚSAGERÐIR

- Einbýlishús á einni hæð ásamt bílageymslum

AL

Bílastæðalóðir án byggingarheimilda

- Bílastæðalóðir án byggingarheimilda.

AN

Rangársel - raðhús með verslunarhúsnæði

HÚSAGERÐIR

- Raðhús á einni hæð með risi og jarðhæð/kjallara ásamt bílageymslum í stakstæðum lengum.
- Verslunar-/þjónustuhúsnæði er heimilað á jarðhæð/kjallara.

Heimildalisti fyrir skilmálaeiningu 6.2.23

H1	Seljahverfi, Heildarskipulag Seljahverfis	september 1986
H2	Miðsvæði, Skipulagsuppdráttur	8. sep 1988
H3	Rangársel og skógarsel, Breytt lóðarmörk	19. feb 1991
H4	Raufarsel, kirkjulóð, Breytt afmörkun lóðar	22. feb 1991
H5	Rangársel 16, 18 og 20, Breytt afmörkun lóðar	7. sep 1991
H6	Hagasel 40, Afmörkun lóðar	3. sep 1993
H7	Rangársel 2, Bílskúrar	4. des 1994
H8	Hagasel 23, Deiliskipulagsbreyting, íbúðarhúsnæði	18. okt 2019



7. Viðbótarbyggingarheimildir

- Ákvarðast í deiliskipulagi.

8. Nýbyggingar

Lýsing fyrir deiliskipulagsgerð

- Gert er ráð fyrir 2, 3 og 4 hæða byggingum við Rangársel og Hólmassel fyrir bæði atvinnustarfsemi og þjónustu og íbúðir, einkum á efri hæðum. Fyrir-komulag og útfærslur ákvaðast í deiliskipulagsgerð.

9. Aðrar byggingar á lóð

Lýsing fyrir deiliskipulagsgerð

- Ákvæði í deiliskipulagi taki mið af skilmálum hverfisskipulags í Seljahverfi.

10. Byggingarreitir og gjöld

Byggingarreitir

- Á hverfisskipulagsuppdætti eru sýndir tveir byggingarreitir, takmarkaður reitur og aðalreitir. Allar byggingar á lóð skulu vera innan byggingarreita.

Takmarkaður byggingarreitur

- Byggingarreitir fyrir minni viðbyggingar við sérbylishús, parhús og raðhús, færanlegar kennslustofur og aðrar byggingar á lóð eru sýndir með rauðri brotinni línu. Þessir byggingarreitir eru rúmír og ekki er gert ráð fyrir að þeir séu fullnýttir heldur sýna þeir mögulegt svæði fyrir minni viðbyggingar og stakstæðar byggingar. Útfærsla á staðsetningu smærri viðbygginga á sér stað á hönnunarstigi og skal fylgja viðeigandi leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimildir eru nýttar.

Aðalbyggingarreitur

- Byggingarreitir fyrir stærri byggingar, eins og ofanábyggingar fjölbýlishúsa ásamt lyftu og/eða stigahúsi, viðbyggingar og nýbyggingar, eru sýndir með blárrí brotinni línu. Fullnýta má þessa byggingarreiti. Útfærsla á stærri viðbyggingum og nýbyggingum á sér stað á hönnunarstigi og skal fylgja viðeigandi leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimildir eru nýttar.

Gjöld fyrir byggingarheimildir

- Greiða þarf gatnagerðargjöld fyrir viðbótarfermetra sem samþykkt er að byggja á grundvelli þessa hverfisskipulags skv. lögum nr. 153/2007 um gatnagerðargjöld og samþykktar um gatnagerðargjöld í Reykjavík 725/2007. Á lóðum þar sem heimilað verður viðbótarbyggingarmagn sem er að flatarmáli meira en 800 fermetrar eða 15 eða fleiri nýjar íbúðir þarf í samræmi við húsnæðisáætlun Reykjavíkurborgar og samningsmarkmið að greiða fyrir viðbótarbyggingarmagn. Þá er gert ráð fyrir að Félagsbústaðir hf. eigi kauprétt á 5% íbúða á lóð og að 20% íbúða í hverfum verði leigu-íbúðir, námsmannaíbúðir, búseturéttaríbúðir, leiguíbúðir Félagsbústaða hf. og/eða íbúðir fyrir aldraða. Ganga skal frá slíku samkomulagi áður en byggingarleyfi er gefið út.

11. Svalir og svalalokanir

- Svalir og svalalokanir eru heimilar enda falli þær vel að viðkomandi húsi hvað varðar byggingarstíl, stærð, form, efni og frágang.
- Við útfærslu og staðsetningu svala og svalalokana skal taka mið af þéttleika byggðar og tryggja viðunandi dagsbirtuskilyrði. Svalir og svalalokanir skulu ekki auka skuggavarp eða innsýn til nágretta verulega.
- Hönnun og útfærsla svala og svalalokana skal vera samræmd fyrir allt húsið nema aðstæður og hlutverk svalanna sé mismunandi og ekki um sömu hlið á húsinu að ræða.
- Lágmarkshæð undir svalir við gangstétt er 2,4 metrar.

- Í leiðbeiningum hverfisSKIPULAGS um svalir og þakbreytingar er fjallað nánar um hvernig framangreind skilyrði eru uppfyllt.

Sjá leiðbeiningar

- Svalir og útlitsbreytingar
- Þakbreytingar

12. Þakgerð og frágangur þaks

- Þar sem þakgerð hefur verið skilgreind í eldra deiliskipulagi yfirfærast hún í hverfisSKIPULAG og kemur fram í þessum skilmálalið og skilmálalið um yfirfærðar byggingarheimildir.
- Þar sem heimild er til viðbygginga, ofanábygginga og/eða nýbygginga koma upplýsingar um þakgerð fram í skilmálalið um viðbótarbyggingarheimildir.

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.
- Ákvarðast nánar í deiliskipulagi.

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.

- Kjallari er ekki heimilaður undir dreifistöð Veitna ohf. við Rangársel 20.

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 skipulagsyfirdöldum. 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 um-

fang 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.

18. Lóðamörk

- Lóðamörk eru sýnd á hverfisskipulagsupprætti. Nánari afmörkun lóðar er útfærð með hnitasettum lóðarupprætti landupplýsingadeildar Reykjavíkurborgar. Lóðarhöfum er óheimilt að fara út fyrir lóðarmörk með hvers kyns framkvæmdir og/eða nýtingu á borgarlandi í eigin þágu.

Frágangur á lóðamörkum

- Lóðarhafar skulu hafa samráð um frágang á sameiginlegum lóðamörkum aðliggjandi lóða. Æskilegra er að afmarka lóð með gróðri en girðingum. Séu girðingar notaðar skulu þær að jafnaði ekki vera hærri en 1,2 metrar og leitast skal við að brjóta þær upp og gróðursetja meðfram þeim. Gróður á sameiginlegum lóðamörkum skal ekki vera hærri en 1,8 metrar og há tré í a.m.k. 4 metra fjarlægð frá lóðamörkum, nema nágrannar ákveði annað í sameiningu.
- Ef byggður er skjólveggur inni á lóð skal hann ekki vera hærri en 1,8 metrar, miðað við hæð frá jörðu. Hann skal staðsetja þannig að á tímabilinu frá vorjafndægum til haustjafndægra sé aldrei skuggavarp frá honum á helstu dvalarsvæði á nágrannalóð.
- Á lóðarmörkum sem snúa að götum, gatnamótum, innkeyrslum og/eða stígum má ekki hefta sjónlínur með girðingum eða gróðri. Hámarkshæð girðinga á slíkum stöðum er 1,2 metrar. Gróður og girðingar skal velja með það í huga. Við sérstakar aðstæður getur þurft að draga girðingar og gróður inn á lóð til að tryggja sjónlínur. Lóðarhafi ber ábyrgð á að gróður vaxi ekki fyrir sjónlínur vegfarenda.
- Þar sem lóðir liggja að jaðri opinna eða náttúrulegra svæða skal afmarka lóð með gróðri, grjóthleðslum eða með öðrum hætti sem fellur vel að hinu opna eða náttúrulega svæði. Ekki er leyfilegt að setja upp girðingar á slíkum lóðamörkum.

19. Útfærsla lóða

- Almennt gildir um útfærslu lóða að gætt sé í hvívetna að því að skerða ekki nýtingu á næstu lóðum. Hér er þó ekki átt við lítils háttar skuggavarp eða útsýnisskerðingu. Vanda skal til alls frágangs á lóðum, s.s. með gróðursetningu og hellulögn. Vandaður frágangur skal vera á bílastæðum og leitast við að brjóta upp ásýnd þeirra með gróðri.
- Hæðir á lóðamörkum koma fram á hæðarblaði, annars vegar G-tölur við götu sem eru bindandi og hins vegar L-tölur sem eru leiðbeinandi.
- Heimilt er að útbúa niðurgrafna verönd við hús þar sem aðstæður leyfa. Niðurgráfin verönd má ekki fara nær lóðamörkum en 3 metra og þarf að vera innan byggingarreits. Heimilt er að grafa frá einni úthlið kjallara en þó ekki dýpra en sem nemur helmingi salarhæðar kjallara, sbr. skilmála um kjallara.
- Við uppbyggingu skal lóðaruppráttur sem sýnir fyrirkomulag lóðar fylgja aðalupprætti. Þar skal sýna skipulag og útfærslu lóðar, þ.m.t. hæðarsetningu, frágang bílastæða, gróðursetningu, plöntuval og ofanvatnslausnir ásamt öðrum almennum frágangi á lóðinni.

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.

Lýsing fyrir endurskoðun skilmála

- Gert er ráð fyrir hverfistorgi við Rangársel og Hólmasel sem verður útfært í deiliskipulagsgerð.

Sjá leiðbeiningar

- Almenningsrými

21. Borgarbúskapur

- Ekki er gert ráð fyrir borgarbúskap í skilmálaeiningunni.

22. Ljósvisit

- Lýsing skal fyrst og fremst beinast að aðkomu, þ.e. bílastæðum, göngu/hjólaleiðum og að inngöngum húsa. Lýsing við verandir og á lóð skal vera dempuð.
- Ljósabúnaður og hönnun lýsingar skal vera með þeim hætti að ekki sé hætt á að vegfarendur blindist af lýsingunni eða hún valdi glýju eða óþarfa ljósmengun.
- Við hönnun og framkvæmd lýsingar innan lóða, á byggingum, opnum svæðum eða á borgarlandi skal fylgja leiðbeiningum hverfisSKIPULAGS um ljósvisit.

Sjá leiðbeiningar

- Ljósvisit

23. Hljóðvisit

- Í skilmálaeiningunni eru ekki hljóðvistarvandamál sem kalla á sértækar lausnir.

24. Loftgæði

- Í skilmálaeiningunni er ekki þörf á sérstökum ráðstöfunum vegna loftmengunar.

25. Kvaðir

- Kvaðir eru tilgreindar á útgefnum mæliblöðum, hverfisSKIPULAGI, lóðarleigusamningum, úthlutunarskilmálum og í öðrum þinglýstum skjölum. Þegar sótt er um byggingarleyfi þarf lóðarhafi/-hafar að leggja fram mæliblað og hæðarblað sem er í samræmi við gildandi hverfisSKIPULAG.

- Dæmi um kvaðir eru:

- *Lagnaleiðir veitufyrirtækja*
- *Almennur umferðarréttur um lóð*
- *Hönnun og frágangur bygginga og lóða*
- *Tímabundnar ráðstafanir á lóð eða starfsemi*

- Allar heimildir sem yfirfærðar eru í hverfisSKIPULAG úr eldra deiliskipulagi, þ.m.t. kvaðir, koma fram í skilmálalið um yfirfærðar byggingarheimildir. Auk þess geta tiltekna kvaðir verið endurteknar í öðrum skilmálaliðum hverfisSKIPULAGS eftir því sem við á.

- Stofnagnir Veitna liggja um skilmálaeininguna. Á skipulagsuppdrætti hefur verið afmarkað helgunarsvæði í kringum lögnina, merkt kvaðir á uppdrætti.

- Óheimilt er að raska landi á helgunarsvæði stofnlagna nema í samráði við Veitur.

26. Meðhöndlun úrgangs

Almenn ákvæði

- Í gildi er Samþykkt um meðhöndlun úrgangs í Reykjavíkurborg og skal hafa þá samþykkt til hliðsjónar við ákvarðanir um úrgangslausnir í hverfinu.

- Á borgarlandi er heimilt að koma fyrir stömpum undir úrgang, s.s. meðfram göngustígum og/eða á opnum svæðum innan skilmálaeiningarinnar. Leitast skal við að setja upp flokkunarstampa þar sem endurvinnslufni falla til og söfnun þeirra þykir hagkvæm.

Sérbylí, rað- og parhús

- Heimilt er að byggja skýli, gerði eða geymslu innan lóðar fyrir úrgang, sbr. skilmála um aðrar byggingar á lóð. Fylgja skal hönnunarviðmiðum um úrgangslausnir við íbúðarhúsnæði sem umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar hefur gefið út.
- Lóðarhafi ber ábyrgð á að rými fyrir ílát henti áætluðu úrgangsmagni sem til fellur í húsnæðinu og að aðgengi sé gott til losunar íláta. Úrgangsflokkum sem safnað er við heimili mun koma til með að fjölga og æskilegt er að gera ráð fyrir því. Ílát undir úrgang skulu vera á jarðhæð á einum stað og standa sem næst aðkomu að lóð þegar losun fer fram eða ekki lengra en 15 m frá lóðarmörkum.
- Heimilt er að setja upp safnkassa á lóð sem tekur við lífrænum úrgangi og skilar næringarríkri gróðurmold til baka í lóðina. Safnkassi skal ekki standa nærri íbúðarhúsi á lóðinni eða íbúðarhúsi á nágrannalóð.

Samfélagsþjónustu- og atvinnuhúsnæði

- Heimilt er að byggja skýli, gerði eða geymslu fyrir úrgang innan lóðar, sbr. skilmála um aðrar byggingar á lóð. Einnig er heimilt að koma fyrir gámum á yfirborði eða djúpgámum. Tilgangur heimildarinnar er að gera flokkun endurvinnsluefna aðgengilegri fyrir stór fjöleignarhús með mörgum geymslum undir úrgang og bæta aðgengi starfsfólks við sorphirðu og hirðubíla.
- Lóðarhafi ber ábyrgð á að rými fyrir ílát henti áætluðu úrgangsmagni sem til fellur í húsnæðinu og að aðgengi sé gott til losunar íláta. Ílát undir úrgang skulu staðsett á jarðhæð, á einum stað og standa sem næst aðkomu að lóð þegar losun fer fram eða ekki lengra en 15 m frá lóðarmörkum. Ef innan skilmálaeiningarinnar eru eldri hús með innbyggða rennu og geymslu undir úrgang skal hætta notkun á rennum og geymslum þegar þessi heimild er nýtt. Heimilt er að breyta aflögðum geymslum í almenna geymslu.
- Heimilt er að setja upp safnkassa á lóð sem tekur við lífrænum úrgangi og skilar næringarríkri gróðurmold til baka í lóðina.
- Heimilt er að afmarka svæði og byggja skýli eða gerði á lóð til að íbúar geti skipst á nytjahlutum. Umhirða og umsjón er á ábyrgð lóðarhafa.

27. Rafhleðslustæði

- Þar sem bílastæði eru skilgreind innan lóða er lóðarhöfum heimilt að nýta þau sem rafhleðslustæði. Upplýsingar um fjölda bílastæða á lóð eru birtar í skilmála um bílastæði og innkeyrslur.
- Heimilt er að koma fyrir rafhleðslustæðum innan skilmálaeiningarinnar á borgarlandi.
- Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar við gerð rafhleðslustæða.

28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

- Kvaðir um legu lagna koma fram á útgefnum hæða- og mæliblöðum. Þegar sótt er um byggingarleyfi þarf lóðarhafi að leggja fram mæliblað sem er í samræmi við gildandi hverfisSKIPULAG.
- Lóðarhafi ber kostnað af öllum breytingum á lögnum veitufyrirtækja eða færslu þeirra vegna uppbyggingar á lóðinni. Allar breytingar og/eða færslur þarf að gera í samráði við viðkomandi veitufyrirtæki.
- Stofnlagnir Veitna liggja um skilmálaeininguna. Á skipulagsuppdætti hefur verið afmarkað helgunarsvæði í kringum lögnina, merkt kvaðir á uppdætti.
- Óheimilt er að raska landi á helgunarsvæði stofnlagna nema í samráði við Veitur.
- Dreifistöð Veitna ohf. er við Rangársel 20.

29. Blágrænar ofanvatnslausnir

- Við frágang og útfærslu opinna svæða innan og utan lóða og þar sem aðstæður og fyrirkomulag leyfa skal leggja áherslu á að auka gegndræpt yfirborð með blágrænum ofanvatnslausnum og útfærslum, sbr. leiðbeiningar þar að lútandi.
- Ekki er heimilt að fleyta ofanvatni af lóð yfir á borgarland og/eða opið svæði nema í undantekningartilfellum og þá í samráði við skipulagsyfyrvöld í borginni.

- Þar sem aukið er við byggingarmagn innan lóðar skal innleiða blágrænar ofanvatnslausnir (þ.m.t. gegndræpt yfirborð) svo að afrennslisstuðull lóðarinnar hækki ekki.
- Við nýframkvæmdir á borgarlandi skal leitast við að innleiða blágrænar ofanvatnslausnir, s.s. við hönnun og útfærslur á almenningssvæðum, götum og stígum.

Sjá leiðbeiningar

- Blágrænar ofanvatnslausnir

30. Verndarákvæði

- Í skilmálaeiningunni eru engin friðuð eða friðlýst hús.
- Í skilmálaeiningunni eru engin hús eða svæði sem njóta hverfisverndar.
- Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 6 – Breiðholt, skýrsla nr. 216. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2021.
- Sjá Skipulagslög nr. 123/2010.
- Sjá Lög um menningarminjar nr. 80/2012.
- Gera þarf húsakönnun fyrir svæðið áður en nýtt deiliskipulag er unnið fyrir eininguna.

31. Fornleifar

- Engar fornleifar eru skráðar innan skilmálaeiningarinnar.
- Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 6 – Breiðholt, skýrsla nr. 202. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2018.
- Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

32. Náttúrusérkenni

- Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.

33. Almenningsamgöngur

- Innan skilmálaeiningarinnar eru lykilstöðvar fyrir almenningssamgöngur hverfisins, sjá skipulagsuppdrátt.
- Við akstursleiðir almenningssamgangna innan einingarinnar er heimilt að staðsetja biðstöðvar og reisa við þær biðskýli. Heimilt er að koma fyrir forgangsakgreinum fyrir almenningssamgöngur.
- Við hönnun biðstöðva skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja aðgengi allra, óháð hreyfigetu.

34. Samgöngustefna

- Gerð er grein fyrir samgöngustefnu fyrir hverfið í almennri greinargerð og stefnu í kafla 5 í bók I.
- Mælt er til þess að fyrirtæki og stofnanir á svæðinu móti sér samgöngustefnu og setji sér markmið um að efla vistvæna samgöngumáta fyrir starfsfólk og starfsemi á svæðinu.

35. Götur, stígar og gangstéttir

- Gangstéttir, hjólastígar og vegir eru sýndir á hverfisskipulagsuppdraetti.
- Nýir göngustígar og hjólastígar eru sýndir með leiðbeinandi legu á hverfisskipulagsuppdraetti.
- Við hönnun nýrra samgöngumannvirkja skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja að aðgengi milli borgarlands og lóða sé fullnægjandi fyrir alla einstaklinga óháð hreyfigetu.

36. Bílastæði og innkeyrslur

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
Hagasel	0	7	7	Rangársel	0	16	16
Hagasel 40*	0	22	22	Rangársel 16-20	0	17	17
Hólmasel 2	0	9	9	Rangársel 2-8	0	23	23
Hólmasel 4	0	15	15	Raufarsel 4, 8	0	21	21

- Bílastæði fyrir hreyfihamlaða, sjá ákvæði gildandi byggingarreglugerðar.
- Innkeyrslur á lóðir eru óbreyttar. Þó er heimilt að breyta innkeyrslum þar sem nýir byggingarreitir koma til nýtingar.
- Óheimilt er að fjölga bílastæðum innan lóðar vegna starfsemi í íbúðum.

37. Sameiginleg bílageymsla

- Ekki heimilað.

Lýsing fyrir endurskoðun skilmála

- Skoðað verði í deiliskipulagsgerð hvort hægt er að koma bílastæðum fyrir neðanjarðar í sameiginlegum bílageymslum.

38. Hjólastæði

- Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á lóð.
- Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á borgarlandi.
- Fjöldi og fyrirkomulag hjólastæða við verslunar- og þjónustuhúsnæði skal vera skv. bíla- og hjólastæðastefnu gildandi aðalskipulags Reykjavíkur.

39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir

- Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

40. Vindafar

- Nota skal tré og gróður til að binda jarðveg, tempra vind og auka skjól.

Deiliskipulag felld úr gildi

Upplýsingar um deiliskipulag sem felld er úr gildi með hverfisSKIPULAGI

- HverfisSKIPULAG er heildstæð endurskoðun á gildandi deiliskipulagsáætlunum og mun leysa af hólmi eldri deiliskipulagsáætlanir. Þegar hverfisSKIPULAGIð tekur gildi með samþykkt borgarráðs/borgarstjórnar og birtingu í B-deild Stjórnartíðinda munu upphaflegar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum á þeim, falla úr gildi.
- Skrá yfir þessar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum er að finna í heimildarskrá aftast í bók II.

SKILMÁLAEINING

6.2.24

Breiðholt
Seljahverfi

Skilmálaeining
6.2.24 Jaðarsel - opið svæði



1000000
S. 1
2026



Skilmálaeining 6.2.24

Loftmynd sem sýnir
afmörkun
skilmálaeiningarinnar í
hverfinu.



Um skilmálaeiningu

- Í skilmálaeiningu 6.2.24 er opið svæði skv. gildandi aðalskipulagi. Einingin liggur suðvestan við byggðina á Fálkhól og afmarkast af Jaðarseli til suðausturs og austurs og leikskólalóð Jöklaborgar til suðvesturs. Innan einingarinnar er grenndargarðurinn Seljagarður þar sem stundaður er borgarbúskapur.

Helstu áherslur

- Svæðið er afmarkað sem opið svæði.
 - Innan einingarinnar er afmarkað svæði fyrir umfangsmeiri borgarbúskap en annars er heimilaður á borgarlandi. Gefnar eru heimildir til uppbyggingar aðstöðu fyrir slíka ræktun.
 - Áhersla er lögð á að viðhalda gróðri og auka trjágróður til að auka skjól og binda jarðveg.
 - Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir og gróður.
 - Í leiðbeiningum hverfisSKIPULAGS er að finna nánari útlistun á skipulags- og byggingarskilmálum fyrir svæðið.
- Ónýttað byggingarheimildir sem fram koma í þeim deiliskipulagsáætlunum sem falla úr gildi með gildistöku hverfisSKIPULAGSINS halda sér í skipulags-skilmálum hverfisSKIPULAGS.

1. Starfsemi

- Innan skilmálaeiningarinnar er heimilt að staðsetja starfsemi með tímabundið leyfi, s.s. matarvagna og söluhús, að undangenginni leyfisveitingu götu- og torgsölunefndar og/eða afnotadeildar og umsögn skipulagsfulltrúa.

- Afla skal tilskilinna leyfa fyrir starfsemi sem skv. lögum og reglugerðum er leyfisskyld.

Svæði fyrir borgarbúskap

- Á grundvelli samnings við umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur, sem kveðið er á um í skilmálalið um borgarbúskap, er félagasamtökum sem úthlutað er svæði til borgarbúskapar heimilt að framleigja ræktunarreiti til einstaklinga. Einnig er önnur umfangslítil starfsemi sem tengist ræktuninni (s.s. tímabundin sala á afurðum og námskeiðshald) heimiluð.

2. Húsagerðir

- Engin hús eru í skilmálaeiningunni.

3. Verslun og þjónusta

- Heimildir til tímabundinnar starfsemi koma fram í skilmálalið um starfsemi.

4. Fjölgun íbúða

- Engar íbúðir eru í skilmálaeiningunni.

5. Lýðheilsa

- Til að stuðla að bættri lýðheilsu þarf að tryggja gott aðgengi um allt svæðið fyrir gangandi vegfarendur. Aðgengi þarf að vera sérstaklega gott að almenningssrýmum, sbr. skilmálalið um almenningssrými. Við hönnun og útfærslu almenningssrýma þarf að huga að þörfum allra, sérstaklega barna, ungmenna og hreyfihamlaðra.
- Lýsing og hönnun mannvirkja, gróðurs og annarra innviða í almenningssrýmum skal auka öryggistilfinningu þeirra sem þau nota og hvetja þannig til notkunar sem flestra þjóðfélagshópa.
- Innan einingarinnar er sérstök áhersla lögð á borgarbúskap. Ræktun á heilsusamlegum matvælum hefur jákvæð áhrif á andlega og líkamlega heilsu.

6. Yfirfærðar byggingarheimildir

– Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

7. Viðbótarbyggingarheimildir

– Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

8. Nýbyggingar

– Innan skilmálaeiningarinnar eru ekki skilgreindar nýbyggingar.

9. Aðrar byggingar á lóð

– Á ekki við. Engar lóðir eru innan skilmálaeiningarinnar.

10. Byggingarreitir og gjöld

– Á ekki við. Engar lóðir eða byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

11. Svalir og svalalokanir

– Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

12. Þakgerð og frágangur þaks

– Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

13. Útlitsbreytingar og viðhald

– Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

14. Kjallari

– Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

15. Niðurrif

– Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

16. Tæknibúnaður

– Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

17. Ósamþykktar framkvæmdir

– Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

18. Lóðamörk

– Á ekki við. Engar lóðir eru innan skilmálaeiningarinnar.

19. Útfærsla lóða

– Á ekki við. Engar lóðir eru innan skilmálaeiningarinnar.

20. Almenningsrými

– Almenningsrými á svæðinu, s.s. torg, götur og önnur opin svæði, skal útfæra þannig að þau séu í senn skjólsæl, sólrík og aðlaðandi og á þeim skal gert ráð fyrir blágrænum ofanvatnslausnum. Við hönnun almenningsrýma skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja aðgengi allra, óháð hreyfigetu.

– Lóðarhafar skulu sammælast um frágang á mörkum gatna, gangstétta og húsa. Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilegan fjölbreytileika.

Gróður á opnum svæðum

– Við uppbyggingu eða breytingar á opnum svæðum skal sjá til þess að hlutfall gróðurs minnki sem minnst. Leiðir til þess eru t.d. að rækta nýjan

gróður annars staðar og/eða að auka gegndræpi, sbr. skilmála um blágræn-
ar ofanvatnslausnir.

- Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líf-
fræðilega 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 um-
sóknna í leiðbeiningu um almenningsskými.

Svæði fyrir borgarbúskap

- Í skilmálalið um borgarbúskap koma fram heimildir til ráðstöfunar hluta
skilmálaeiningarinnar undir borgarbúskap. Heimilt er að afmarka þann hluta
með gróðri eða girðingum. Girðing má þó ekki vera hærri en 1,2 metrar.
Heimilt er að reisa gróðurhús og önnur smáhýsi á svæðinu en samanlögð
hámarksstærð má ekki vera meira en 100 m². Hámarkshæð gróðurhúss er
4,5 metrar og smáhýsa 2,5 metrar.

Sjá leiðbeiningar

➤ Almenningsrými

21. Borgarbúskapur

- Heimilt er að ráðstafa hluta skilmálaeiningarinnar undir svæði fyrir borgar-
búskap, þ.e. ræktun á mat- og kryddjurtum og blómum. Afmörkun svæð-
isins er sýnd á hverfisskipulagsupprætti. Afmörkuðu svæði skal í heild
sinni ráðstafað til eins aðila (félags, fyrirtækis eða einstaklings) á grundvelli
samnings við umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur. Í samningnum skal
kveðið á um nákvæmari rekstur og umhirðu svæðisins, heimildir til fram-
leigu á ræktunarreitum til einstaklinga o.s.frv.

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
ljósvist.

Sjá leiðbeiningar

➤ Ljósvisst

23. Hljóðvist

- Í skilmálaeiningunni eru ekki hljóðvistarvandamál sem kalla á sértækar
lausnir.

24. Loftgæði

- Í skilmálaeiningunni er ekki þörf á sérstökum ráðstöfunum vegna loftmeng-
unar.

25. Kvaðir

- Kvaðir eru tilgreindar á útgefnum mæliblöðum, hverfisskipulagi, lóðarleig-
usamningum, úthlutunarskilmálum og í öðrum þinglýstum skjölum. Þegar
sótt er um byggingarleyfi þarf lóðarhafi/-hafar að leggja fram mæliblað og
hæðarblað sem er í samræmi við gildandi hverfisskipulag.

- Dæmi um kvaðir eru:

- *Lagnaleiðir veitufyrirtækja*
- *Almennur umferðarréttur um lóð*
- *Hönnun og frágangur bygginga og lóða*
- *Tímabundnar ráðstafanir á lóð eða starfsemi*

- Allar heimildir sem yfirfærðar eru í hverfissskipulag úr eldra deiliskipulagi, þ.m.t. kvaðir, koma fram í skilmálalið um yfirfærðar byggingarheimildir. Auk þess geta tilteknar kvaðir verið endurteknar í öðrum skilmálaliðum hverfissskipulags eftir því sem við á.

26. Meðhöndlun úrgangs

- Í gildi er Samþykkt um meðhöndlun úrgangs í Reykjavíkurborg og skal hafa þá samþykkt til hliðsjónar við ákvarðanir um úrgangslausnir í hverfinu.
- Á borgarlandi er heimilt að koma fyrir stömpum undir úrgang, s.s. meðfram göngustígum og/eða á opnum svæðum innan skilmálaeiningarinnar. Leitast skal við að setja upp flokkunarstampa þar sem endurvinnsluefni falla til og söfnun þeirra þykir hagkvæm.

Svæði fyrir borgarbúskap

- Heimilt er að hafa moltukassa á svæðinu til jarðgerðar á lífrænum úrgangi sem fellur til á svæðinu.

27. Rafhleðslustæði

- Heimilt er að koma fyrir rafhleðslustæðum innan skilmálaeiningarinnar á borgarlandi.
- Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar við gerð rafhleðslustæða.

28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

- Kvaðir um legu lagna koma fram á útgefnum hæða- og mæliblöðum. Þegar sótt er um byggingarleyfi þarf lóðarhafi að leggja fram mæliblað sem er í samræmi við gildandi hverfissskipulag.
- Lóðarhafi ber kostnað af öllum breytingum á lögnum veitufyrirtækja eða færslu þeirra vegna uppbyggingar á lóðinni. Allar breytingar og/eða færslur þarf að gera í samráði við viðkomandi veitufyrirtæki.

Svæði fyrir borgarbúskap

- Í skilmálalið um borgarbúskap koma fram heimildir til ráðstöfunar hluta skilmálaeiningarinnar undir borgarbúskap. Heimilt er að leggja vatns- og raflagnir að svæðinu.

29. Blágrænar ofanvatnslausnir

- Við frágang og útfærslu opinna svæða innan og utan lóða og þar sem aðstæður og fyrirkomulag leyfa skal leggja áherslu á að auka gegndræpt yfirborð með blágrænum ofanvatnslausnum og útfærslum, sbr. leiðbeiningar þar að lútandi.
- Ekki er heimilt að fleyta ofanvatni af lóð yfir á borgarland og/eða opið svæði nema í undantekningartilfellum og þá í samráði við 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 almenningssrýmum, opnum svæðum, götum og stígum.

Sjá leiðbeiningar

➤ Blágrænar ofanvatnslausnir

30. Verndarákvæði

- Í skilmálaeiningunni eru engin friðuð eða friðlýst hús.
- Í skilmálaeiningunni eru engin hús eða svæði sem njóta hverfisverndar.
- Sjá Bygðakönnun fyrir Borgarhluta 6 – Breiðholt, skýrsla nr. 216. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2021.
- Sjá Skipulagslög nr. 123/2010.
- Sjá Lög um menningarminjar nr. 80/2012.

31. Fornleifar

- Engar fornleifar eru skráðar innan skilmálaeiningarinnar.
- Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 6 – Breiðholt, skýrsla nr. 202. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2018.
- Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

32. Náttúrusérkenni

- Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.

33. Almenningsamgöngur

- Við akstursleiðir 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 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.

Svæði fyrir borgarbúskap

- Í skilmálalið um borgarbúskap koma fram heimildir til ráðstöfunar hluta skilmálaeiningarinnar undir borgarbúskap. Heimilt er að útbúa göngustíga að svæðinu og innan þess. Til að tryggja gegndræpi skulu göngustígar vera lagðir mól, trjákurli og/eða grassteini.

36. Bílastæði og innkeyrslur

Svæði fyrir borgarbúskap

- Í skilmálalið um borgarbúskap koma fram heimildir til ráðstöfunar hluta skilmálaeiningarinnar undir borgarbúskap. Heimilt er að útbúa allt að 8 bílastæði við Jöklasel, til móts við leikskólann Jöklaborg. Til að tryggja gegndræpi skulu bílastæði vera lögð grassteini.

37. Sameiginleg bílageymsla

- Ekki heimilað.

38. Hjólastæði

- Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á borgarlandi.

39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir

- Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

40. Vindafar

- Nota skal tré og gróður til að binda jarðveg, tempru vind og auka skjól.

Deiliskipulag felld úr gildi

Upplýsingar um deiliskipulag sem felld er úr gildi með hverfisskipulagi

- Hverfisskipulag er heildstæð endurskoðun á gildandi deiliskipulagsáætlunum og mun leysa af hólmi eldri deiliskipulagsáætlanir. Þegar hverfisskipulagið tekur gildi með samþykkt borgarráðs/borgarstjórnar og birtingu í B-deild Stjórnartíðinda munu upphaflegar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum á þeim, falla úr gildi.
- Skrá yfir þessar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum er að finna í heimildarskrá aftast í bók II.

SKILMÁLAEINING

6.2.25

Breiðholt
Seljahverfi

Skilmálaeining
6.2.25 Vetrargarður



Copyright © 2006 by the author. All rights reserved. No part of this publication may be reproduced, stored in a retrieval system, or transmitted, in any form or by any means, electronic, mechanical, photocopying, recording, or by any information storage and retrieval system, without the prior written permission of the author.



Skilmálaeining 6.2.25

Loftmynd sem sýnir
afmörkun
skilmálaeiningarinnar í
hverfinu.



Um skilmálaeiningu

- Í skilmálaeiningu 6.2.25 er opið svæði og íþróttasvæði skv. gildandi aðalskipulagi. Skilmálaeiningin liggur nyrst og austast í Seljahverfi í brekku sem hallar til vesturs og afmarkast af Arnarnesvegi í austri, íbúðarhverfi við Jakasel í suðri, Breiðholtsbraut í norðri og athafnasvæði við Jafnasel í vestri. Svæðið liggur í um 99 m hæð þar sem það er lægst en í um 125 m þar sem það er hæst. Skilmálaeiningin er um 14 ha að stærð.
- Á svæðinu er skíðalyfta sem undanfarin ár hefur verið opin þegar snjór er nægjanlegur og veður leyfir.

Helstu áherslur

- Svæðið er afmarkað sem íþróttasvæði fyrir vetraríþróttir og skíðaiðkun fyrir alla fjölskylduna allt árið.
- Áhersla er á byrjendur og börn sem eru að læra á skíði auk möguleika á gönguskíðaiðkun yfir vetrartímann og fjallahjólreiðar á sumrin.
- Til að lengja opnunartíma fyrir skíðaiðkun verður snjóframleiðsla á svæði til viðbótar við náttúrulegan snjó.
- Mótaðar verða brautir fyrir fjölbreytta skíðaiðkun, s.s. þurrskíðaiðkun (e. dry slope skiing) auk ævintýrabrauta.
- Á svæðinu verður aðstaða fyrir þjónustu og veitingasölu.
- Göngu- og hjólastígar liggja um svæðið.
- Fornleifar eru sýndar á skipulagsuppdrætti.
- Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir, gróður og flokkun úrgangs innan lóðar.

- Í leiðbeiningum hverfisskipulags er að finna nánari 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 skipulags-skilmálum hverfisskipulags.

1. Starfsemi

- Heimil er starfsemi og þjónusta á svæðinu sem tengist rekstri Vetrargarðs og iðkun vetraríþróttar, s.s. sala veitinga, kennsla og þjálfun, snjóframleiðsla, rekstur á skíðalyftum, tækjaleiga o.s.frv.

2. Húsagerðir

- Þjónustubyggingar vegna starfsemi Vetrargarðs á 1–2 hæðum með kjöllurum þar sem aðstæður og landhalli leyfir.

3. Verslun og þjónusta

- Verslun og þjónusta sem tengist starfseminni, sbr. skilmálalið um starfsemi, er heimiluð.

4. Fjölgun íbúða

- Engar íbúðir eru í skilmálaeiningunni.

5. Lýðheilsa

- Til að stuðla að bættri lýðheilsu þarf að tryggja gott aðgengi um allt svæðið fyrir gangandi vegfarendur. Aðgengi þarf að vera sérstaklega gott að almenningssrýmum, sbr. skilmálalið um almenningssrými. Við hönnun og útfærslu almenningssrýma þarf að huga að þörfum allra, sérstaklega barna, ungmenna og hreyfihamlaðra.

- Lýsing og hönnun mannvirkja, gróðurs og annarra innviða í almenningsrýmum skal auka öryggistilfinningu þeirra sem þau nota og hvetja þannig til notkunar sem flestra þjóðfélagshópa.

6. Yfirfærðar byggingarheimildir

- Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

7. Viðbótarbyggingarheimildir

- Byggingarheimildir sem birtast í töflunni hér að aftan eru heimildir vegna nýbygginga, sjá nánar skilmálalið um nýbyggingar.

Viðbótarbyggingarheimildir

SL	Stærð lóðar í m²
BE	Byggingarmagn skv. eldra deiliskipulagi í m²
NE	Nýtingarhlutfall skv. eldra deiliskipulagi
VA	Hámarks viðbótarbyggingarmagn – A rými í m²
VB	Hámarks viðbótarbyggingarmagn – B rými í m²
NN	Nýtt hámarks nýtingarhlutfall á lóð
BN	Nýtt hámarks byggingarmagn á lóð í m²
T	Takmarkaður byggingarreitur
A	Aðalbyggingarreitur
*	Óstaðfest tala

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
A Án heimilisfangs				150	23		
A Án heimilisfangs				900	135		
A Án heimilisfangs				250	38		
A Án heimilisfangs				50	8		
A Án heimilisfangs				60	9		
Án heimilisfangs	99096	0	0	1410	212	0.02	1622

8. Nýbyggingar

- Innan skilmálaeiningarinnar eru skilgreindir fimm byggingarreitir til að rúma þá starfsemi og tæknirými sem eru nauðsynleg fyrir starfsemina.
- Heimilað er byggja eftirtaldar byggingar sem sýndar eru á hverfisskipulagsuppdætti fyrir skilmálaeininguna og merktar með bókstöfum inn á skýringaruppdrátt merkt Yfirlitsmynd.

Helstu stærðir**A. Bráðbirgðaaðstaða og salernishús við bílastæði.**

- Grunnflötur 150 m².

B. Stjórnstöð/vakthús.

- Grunnflötur 50 m².

C. Dælustöð fyrir snjóframleiðslu.

- Innan byggingarreits er heimilt að koma fyrir gámum fyrir snjóframleiðslu. Taka skal mið af landi við staðsetningu gáma og fella þá inn í land sé þess kostur.
- Grunnflötur 60 m².

D. Þjónustubygging.

- Innan byggingarreits er heimilt að reisa einnar hæðar byggingu með kjallara.
- Grunnflötur byggingar 600 m². Heildarbyggingarmagn er 900 m².
- Hús skal mynda skjól fyrir ríkjandi vindáttum að dvalarsvæði. Gera skal ráð fyrir skjólgóðu útisvæði/verönd fyrir veitingasölu og nestisaðstöðu við þjónustubyggingu.

E. Vélageymsla.

- Grunnflötur 250 m².
- Heimilt er að byggja kjallara undir vélageymslu að hluta til sem nemur 1/3 af grunnfleti til að nýta landhalla sem best.

Hæðir húsa og hæðafjöldi**A. Bráðbirgðaaðstaða og salernishús við bílastæði**

- Hámarksvegg hæð 3,0 m. Hámarkshæð í mæni 4,5 m.

B. Stjórnstöð/vakthús

- Hámarksvegg hæð 2,7 m. Hámarkshæð í mæni 3,5 m.

C. Dælustöð fyrir snjóframleiðslu

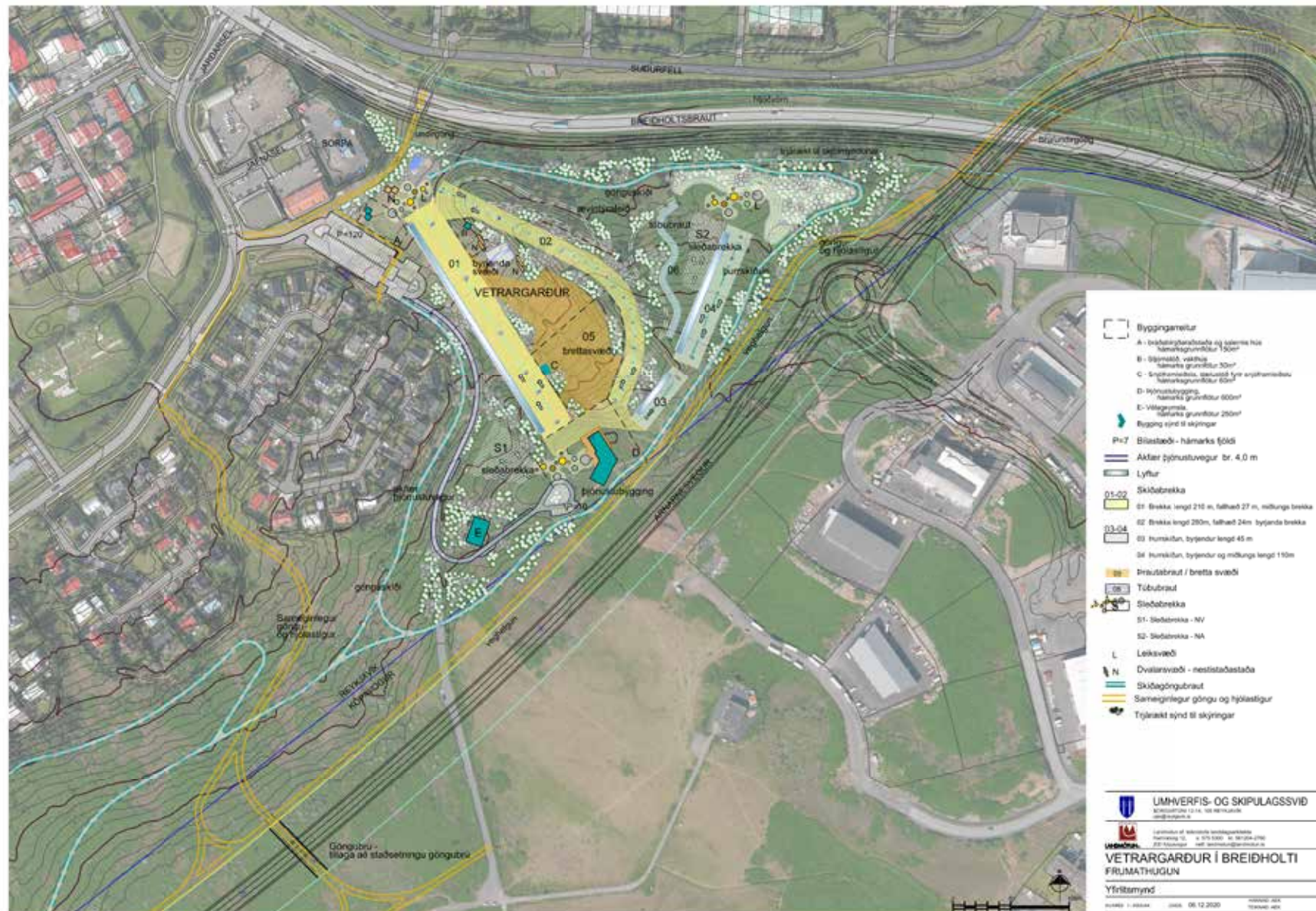
- Hámarksvegg hæð 3,0 m. Hámarkshæð í mæni 4,5 m.

D. Þjónustubygging

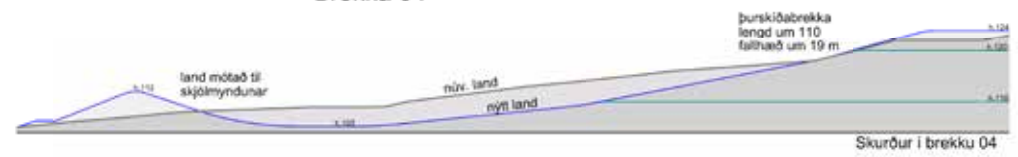
- Hámarksvegg hæð er 4,0 m. Hámarkshæð í mæni er 6,5 m frá gólfhæð.

E. Vélageymsla

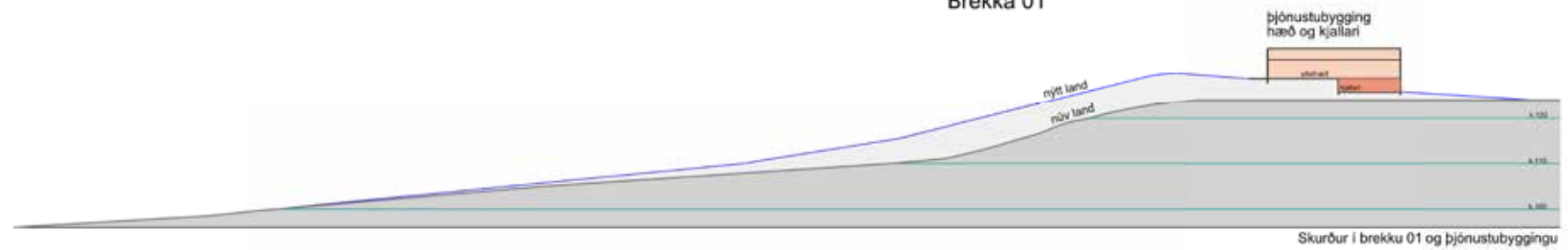
- Hámarkshæð í mæni er 6,0 m en 6,5 m ef um einhallapak er að ræða. Hámarksþakhalli er 15°.

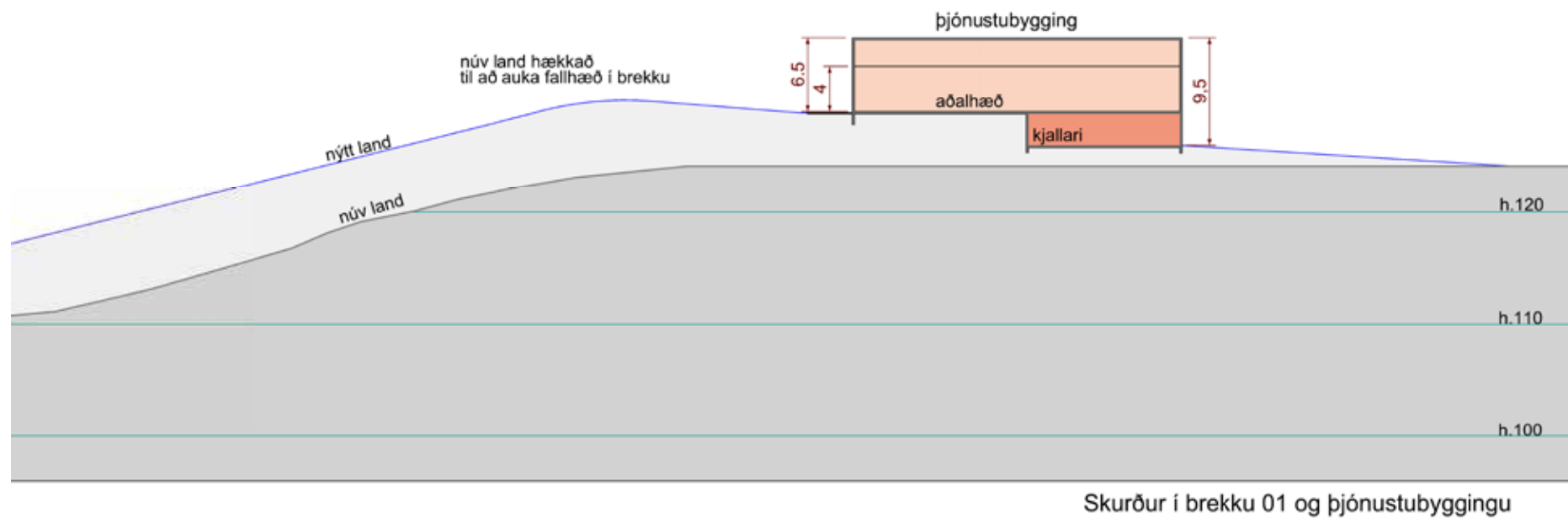


Brekka 04



Brekka 01





9. Aðrar byggingar á lóð

- Aðrar byggingar á lóð fyrir samfélagsþjónustu eru sorpskýli, hjólaskýli, smáhýsi, gróðurskálar og færanlegar kennslustofur.

Sorpskýli

- Heimilt er að byggja sorpskýli á lóð sem þurfa þó að vera innan byggingarreits, sbr. skilmálalið um byggingarreiti og gjöld.
- Stærð á sorpskýlum getur verið 30–50 m².
- Fylgja skal leiðbeiningum og skilmálum hverfisskipulags um meðhöndlun úrgangs þegar sorpskýli eru byggð.

Hjólaskýli

- Heimilt er að byggja hjólaskýli á lóð sem þurfa þó að vera innan byggingarreits, sbr. skilmálalið um byggingarreiti og gjöld.
- Fjöldi og fyrirkomulag hjólastæða skal vera skv. bíla- og hjólastæðastefnu gildandi aðalskipulags.

Smáhýsi og gróðurskálar

- Heimilt er að byggja stakstæð smáhýsi á lóð sem þurfa þó að vera innan byggingarreits, sbr. skilmálalið um byggingarreiti og gjöld. Smáhýsi á lóð mega vera garðskúrar, garðskálar, gróðurskálar og þess háttar.
- Samanlögð stærð smáhýsa og gróðurskála má vera allt að 150 m².
-

10. Byggingarreitir og gjöld

Byggingarreitir

- Á hverfisskipulagsupprætti eru sýndir tveir byggingarreitir, takmarkaður reitur og aðalreitir. Allar byggingar á lóð skulu vera innan byggingarreita.

Takmarkaður byggingarreitur

- Byggingarreitir fyrir minni viðbyggingar við sérbýlishús, parhús og raðhús, færanlegar kennslustofur og aðrar byggingar á lóð eru sýndir með rauðri brotinni línu. Þessir byggingarreitir eru rúmíir og ekki er gert ráð fyrir að þeir séu fullnýttir heldur sýna þeir mögulegt svæði fyrir minni viðbyggingar og stakstæðar byggingar. Útfærsla á staðsetningu smærri viðbygginga á sér stað á hönnunarstigi og skal fylgja viðeigandi leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimildir eru nýttar.

Aðalbyggingarreitur

- Byggingarreitir fyrir stærri byggingar, eins og ofanábyggingar fjölbýlishúsa ásamt lyftu og/eða stigahúsi, viðbyggingar og nýbyggingar, eru sýndir með blárrí brotinni línu. Fullnýta má þessa byggingarreiti. Útfærsla á stærri viðbyggingum og nýbyggingum á sér stað á hönnunarstigi og skal fylgja viðeigandi leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimildir eru nýttar.

Gjöld fyrir byggingarheimildir

- Greiða þarf gatnagerðargjöld fyrir viðbótarfermetra sem samþykkt er að byggja á grundvelli þessa hverfisskipulags skv. lögum nr. 153/2007 um gatnagerðargjöld og samþykktar um gatnagerðargjöld í Reykjavík 725/2007. Á lóðum þar sem heimilað verður viðbótarbyggingarmagn sem er að flatarmáli meira en 800 fermetrar eða 15 eða fleiri nýjar íbúðir þarf í samræmi við húsnæðisáætlun Reykjavíkurborgar og samningsmarkmið að greiða fyrir viðbótarbyggingarmagn. Þá er gert ráð fyrir að Félagsbústaðir hf. eigi kauprétt á 5% íbúða á lóð og að 20% íbúða í hverfum verði leiguíbúðir, námsmannaíbúðir, búseturéttaríbúðir, leiguíbúðir Félagsbústaða hf. og/eða íbúðir fyrir aldraða. Ganga skal frá slíku samkomulagi áður en byggingarleyfi er gefið út.

11. Svalir og svalalokanir

- Ekki heimilað.

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.

Sjá leiðbeiningar

- Þakbreytingar

13. Útlitsbreytingar og viðhald

- Við allar útlitsbreytingar og viðhald skal taka tillit til og raska sem minnst frumgerð húss og sérkennum þess, s.s. formum og hlutföllum, gluggum og gluggasetningu, inngöngum, áferð, efnisvali, litum og mynstrum.

Sjá leiðbeiningar

- Svalir og útlitsbreytingar

14. Kjallari

- Kjallarar eru heimilir þar sem aðstæður og landhalli leyfir.

15. Niðurrif

- Almennt er niðurrif húsa óheimilt. Ríkar ástæður skulu vera fyrir niðurrifi og áður en það er heimilað skal liggja fyrir greinargerð óháðs sérfræðings í mannvirkjagerð um ástand hússins og varðveislugildi þess. Lóðarhafi skal einnig lýsa með teikningum fyrirætlunum um það hús sem byggja á í staðinn. Þær teikningar skal kynna fyrir byggingar- og skipulagsyfirlöndum. Leyfi fyrir niðurrifi er samþykkt samhliða byggingarleyfi fyrir nýju húsi og er háð samþykki byggingar- og skipulagsyfirlöndum og heilbrigðiseftirlits.

16. Tæknibúnaður

- Heimilt er að koma fyrir tæknibúnaði eins og sólarsellum, loftneti, gervi-hnattadiski og reykhláfi 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 reykhláfs 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.

18. Lóðamörk

- Á ekki við. Engar lóðir eru innan skilmálaeiningarinnar.

19. Útfærsla lóða

- Á ekki við. Engar lóðir eru innan skilmálaeiningarinnar.

Brekkur

- Gert er ráð fyrir því að móta brekkur þannig að þær henti sem best til skíðaiðkunar. Heimilt er að hækka land upp í allt að 130 m efst til að auka

við fallhæð lands frá því sem nú er. Á svæðinu er gert ráð fyrir fjölbreyttum brekkum að mismundandi lengd og fallhæð. Gert er ráð fyrir að allar brekkurnar nýtist yfir vetrartímann og gert ráð fyrir snjóframleiðslu. Að lágmarki tvær brekkur munu einnig nýtast fyrir þurrskiðaiðkun á sumrin og þegar ekki eru aðstæður af náttúrulegum snjó eða snjóframleiðslu. Tvær sleðabrekkur, bretta- og byrjendasvæði eru einnig innan svæðisins.

- Heimilað er að forma land og byggja eftirtaldar brekkur sem sýndar eru á hverfisSKIPULAGSUPPDRAETTI fyrir skilmálaeininguna og merktar með bókstöfum inn á skýringaruppdrátt sem merktur er Yfirlitsmynd.
- 01. Miðlungsbrekka, lengd að lágmarki 210 m, fallhæð að lágmarki 27 m.
- 02. Byrjendabrekka, lengd að lágmarki 280 m, fallhæð að lágmarki 24 m.
- 03. Þurrskiðaiðkun fyrir byrjendur, lengd 45 m.
- 04. Þurrskiðaiðkun fyrir byrjendur og aðeins lengra komna, lengd að lágmarki 110 m.
- 05. Brettasvæði/þrautabraut á milli brauta 01 og 02.
- 06. Túbubraut.
- S1. Sleðabrekka á suðurhluta svæðisins sem vísar til NV.
- S2. Sleðabrekka á norðurhluta svæðisins sem vísar til NA.
- Einnig er gert ráð fyrir byrjendasvæði sem staðsett verður neðan bretta-svæðis og þegar nær dregur Breiðholtsbraut er mögulegt að vera með ævintýraleið.

Lyftur

- Gert er ráð fyrir þremur skíðalyftum við brekkur 01, 03 og 04, auk þess sem gert er ráð fyrir töfrateppi á byrjendasvæði. Lögð verði áhersla á að tegund lyfta henti börnum og byrjendum.

Leik- og dvalarsvæði

- Innan svæðisins er gert ráð fyrir nokkrum leik- og dvalarsvæðum sem yrði dreift á nokkra staði, þar sem hægt verður að koma fyrir leiktækjum og nestisaðstöðu.

Skíðagöngubraut og hjólastígar

- Gert er ráð fyrir skíðagöngubraut sem liggja mun frá aðalbílastæðinu umhverfis svæðið og eftir hlíðinni milli Seljahverfis og Arnanesvegar. Mögulega er hægt að koma fyrir snjóframleiðslu við gönguskiðabraut. Hringleið er um svæðið og gert er ráð fyrir því að hluta þessara leiða megi nýta sem hjólabrautir og hlaupaleiðir að sumri til. Lega stíga er leiðbeinandi.

Vegir - Akfær þjónustustígur

- Gert er ráð fyrir akfærum þjónustustíg sem liggja mun frá aðalbílastæðinu að þjónustubyggingu sem er efst á svæðinu en þar er útsýni mjög gott yfir Reykjavíkurborg. Þjónustustígur skal vera 4,0 m breiður vegur með mætingarútskotum og snúningsplássi fyrir rútur við þjónustubyggingu.

20. Almenningsrými

- Almenningsrými á svæðinu, s.s. torg, götur og önnur opin svæði, skal útfæra þannig að þau séu í senn skjólsæl, sólrík og aðlaðandi og á þeim skal gert ráð fyrir blágrænum ofanvatnslausnum. Við hönnun almenningsrýma skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja aðgengi allra, óháð hreyfigetu.
- Lóðarhafar skulu sammælast um frágang á mörkum gatna, gangstétta og húsa. Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilegan fjölbreytileika.

Sjá leiðbeiningar

- Almenningsrými

21. Borgarbúskapur

- Ekki er gert ráð fyrir borgarbúskap í skilmálaeiningunni.

22. Ljósvis

- Lýsing skal fyrst og fremst beinast að aðkomu, þ.e. bílastæðum, göngu/hjólaleiðum og að inngöngum húsa. Lýsing við verandir og á lóð skal vera dempuð.
- Ljósabúnaður og hönnun lýsingar skal vera með þeim hætti að ekki sé hætt á að vegfarendur blindist af lýsingunni eða hún valdi glýju eða óþarfa ljósmengun.
- Við hönnun og framkvæmd lýsingar innan lóða, á byggingum, opnum svæðum eða á borgarlandi skal fylgja leiðbeiningum hverfisSKIPULAGS um ljósvis.
- Heimilt er að auka við umhverfislýsingu á svæðinu við skilgreindar skíða- og sleðabrautir. Í tengslum við sérstaka viðburði er einnig heimiluð aukin

lýsing með tímabundnum lýsingarbúnaði (stemningslýsing). Takmarka skal eins og kostur er ljósmengun til íbúðabyggðar sunnan við Vetrargarðinn.

Sjá leiðbeiningar

- Ljósvis

23. Hljóðvis

- Í skilmálaeiningunni eru ekki hljóðvistarvandamál sem kalla á sértækar lausnir.
- Við staðsetningu og notkun snjóframleiðslubúnaðar skal huga að því að takmarka eins og kostur er hljóðmengun í íbúðabyggð sunnan við Vetrargarðinn.

24. Loftgæði

- Útfæra skal gróðurbelti á lóðum og borgarlandi nálægt umferðarþungum götum til að draga úr loftmengun.
- Gróðurbeltið skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni.

25. Kvaðir

- Kvaðir eru tilgreindar á útgefnum mæliblöðum, hverfisSKIPULAGI, lóðarleigusamningum, úthlutunarskilmálum og í öðrum þinglýstum skjölum. Þegar sótt er um byggingarleyfi þarf lóðarhafi/-hafar að leggja fram mæliblað og hæðarblað sem er í samræmi við gildandi hverfisSKIPULAG.

- Dæmi um kvaðir eru:

- *Lagnaleiðir veitufyrirtækja*
- *Almennur umferðarréttur um lóð*
- *Hönnun og frágangur bygginga og lóða*

- *Tímabundnar ráðstafanir á lóð eða starfsemi*
- Allar heimildir sem yfirfærðar eru í hverfissskipulag úr eldra deiliskipulagi, þ.m.t. kvaðir, koma fram í skilmálalið um yfirfærðar byggingarheimildir. Auk þess geta tilteknar kvaðir verið endurteknar í öðrum skilmálaliðum hverfissskipulags eftir því sem við á.

26. Meðhöndlun úrgangs

Almenn ákvæði

- Í gildi er Samþykkt um meðhöndlun úrgangs í Reykjavíkurborg og skal hafa þá samþykkt til hliðsjónar við ákvarðanir um úrgangslausnir í hverfinu.
- Á borgarlandi er heimilt að koma fyrir stömpum undir úrgang, s.s. meðfram göngustígum og/eða á opnum svæðum innan skilmálaeiningarinnar. Leitast skal við að setja upp flokkunarstampa þar sem endurvinnsluefni falla til og söfnun þeirra þykir hagkvæm.

Samfélagsþjónustu- og atvinnuhúsnæði

- Heimilt er að byggja skýli, gerði eða geymslu fyrir úrgang innan lóðar, sbr. skilmála um aðrar byggingar á lóð. Einnig er heimilt að koma fyrir gámum á yfirborði eða djúpgámum. Tilgangur heimildarinnar er að gera flokkun endurvinnsluefna aðgengilegri fyrir stór fjöleignarhús með mörgum geymslum undir úrgang og bæta aðgengi starfsfólks við sorphirðu og hirðubíla.
- Lóðarhafi ber ábyrgð á að rými fyrir ílát henti áætluðu úrgangsmagni sem til fellur í húsnæðinu og að aðgengi sé gott til losunar íláta. Ílát undir úrgang skulu staðsett á jarðhæð, á einum stað og standa sem næst aðkomu að lóð þegar losun fer fram eða ekki lengra en 15 m frá lóðarmörkum. Ef innan skilmálaeiningarinnar eru eldri hús með innbyggða rennu og geymslu undir úrgang skal hætta notkun á rennum og geymslum þegar þessi heimild er nýtt. Heimilt er að breyta aflögðum geymslum í almenna geymslu.
- Heimilt er að setja upp safnkassa á lóð sem tekur við lífrænum úrgangi og skilar næringarríkri gróðurmold til baka í lóðina.

- Heimilt er að afmarka svæði og byggja skýli eða gerði á lóð til að íbúar geti skipst á nýttahlutum. Umhirða og umsjón er á ábyrgð lóðarhafa.

27. Rafhleðslustæði

- Heimilt er að koma fyrir rafhleðslustæðum innan skilmálaeiningarinnar á borgarlandi.
- Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar við gerð rafhleðslustæða.

28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

- Kvaðir um legu lagna koma fram á útgefnum hæða- og mæliblöðum. Þegar sótt er um byggingarleyfi þarf lóðarhafi að leggja fram mæliblað sem er í samræmi við gildandi hverfissskipulag.
- Lóðarhafi ber kostnað af öllum breytingum á lögnum veitufyrirtækja eða færslu þeirra vegna uppbyggingar á lóðinni. Allar breytingar og/eða færslur þarf að gera í samráði við viðkomandi veitufyrirtæki.
- Stofnlagnir Veitna liggja um skilmálaeininguna. Á skipulagsuppdrætti hefur verið afmarkað helgunarsvæði í kringum lögnina, merkt kvaðir á uppdrætti.
- Óheimilt er að raska landi á helgunarsvæði stofnlagna nema í samráði við Veitur.

29. Blágrænar ofanvatnslausnir

- Við frágang og útfærslu opinna svæða innan og utan lóða og þar sem aðstæður og fyrirkomulag leyfa skal leggja áherslu á að auka gegndræpt yfirborð með blágrænum ofanvatnslausnum og útfærslum, sbr. leiðbeiningar þar að lútandi.
- Ekki er heimilt að fleyta ofanvatni af lóð yfir á borgarland og/eða opið svæði nema í undantekningartilfellum og þá í samráði við skipulagsyfyrvöld í borginni.

- Þar sem aukið er við byggingarmagn innan lóðar skal innleiða blágrænar ofanvatnslausnir (þ.m.t. gegndræpt yfirborð) svo að afrennslisstuðull lóðarinnar hækki ekki.
- Við nýframkvæmdir á borgarlandi skal leitast við að innleiða blágrænar ofanvatnslausnir, s.s. við hönnun og útfærslur á almenningssrymum, opnum svæðum, götum og stígum.

Sjá leiðbeiningar

- Blágrænar ofanvatnsslausnir

30. Verndarákvæði

- Gerð er tillaga um hverfisvernd á herminjum innan skilmálaeiningarinnar.
- Um er að ræða steinsteyppt skotbyrgi austan við Útvarpsstöðvarveg og byggðina við Jakasel. Skotbyrgi lík þessu eru nokkur í Reykjavík, en þar sem þau eru verulega farin að týna tölunni er lagt til að þetta byrgi verði hverfisverndað og að sérstaklega verið tekið tillit til þess í skipulagi.
- Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 6 – Breiðholt, skýrsla nr. 216. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2021.
- Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

31. Fornleifar

- Fornleifar eru skráðar innan skilmálaeiningarinnar, sjá hverfisSKIPULAGSsuppdrátt. Áður en til jarðrasks eða framkvæmda kemur skal leita til Minjastofnunar Íslands um meðferð á viðkomandi minjum.
- Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 6 – Breiðholt, skýrsla nr. 202. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2018.
- Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

32. Náttúrusérkenni

- Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.

33. Almenningsamgöngur

- 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 hverfisSKIPULAGSsuppdrætti.
- Nýir göngustígar og hjólastígar eru sýndir með leiðbeinandi legu á hverfisSKIPULAGSsuppdrætti.
- Við hönnun nýrra samgöngumannvirkja skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja að aðgengi milli borgarlands og lóða sé fullnægjandi fyrir alla einstaklinga óháð hreyfigetu.

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
	0	135	135

- Aðalbílastæði svæðisins er við aðkomu frá Jaðarseli. Þar er gert ráð fyrir allt að 125 bílastæðum. Annað minna stæði fyrir allt að 10 bíla verður við þjónustuhúsið auk þess sem gert er ráð fyrir snúningssvæði fyrir rútur. Umferð um þjónustustíg er háð leyfi rekstraraðila.

37. Sameiginleg bílageymsla

- Heimilt er að koma fyrir bílastæðum í bílajakjallara og/eða sameiginlegri bílageymslu.

38. Hjólastæði

- Fjöldi og fyrirkomulag hjólastæða við verslunar- og þjónustuhúsnæði skal vera skv. bíla- og hjólastæðastefnu gildandi aðalskipulags Reykjavíkur.

39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir

- Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

40. Vindafar

- Nota skal tré og gróður til að binda jarðveg, tempra vind og auka skjól.

Deiliskipulag felld úr gildi

Upplýsingar um deiliskipulag sem felld er úr gildi með hverfissskipulagi

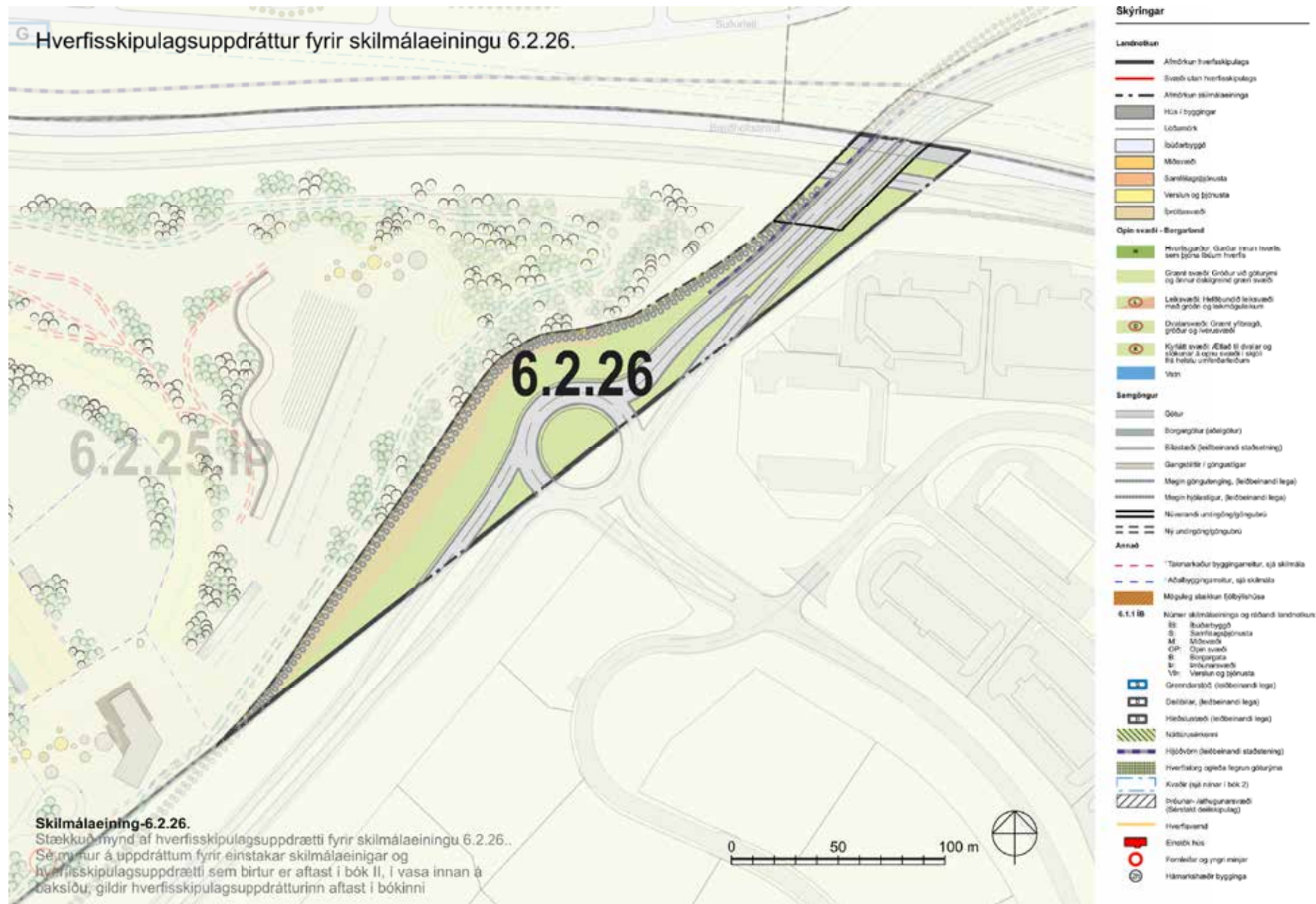
- Hverfissskipulag er heildstæð endurskoðun á gildandi deiliskipulagsáætlunum og mun leysa af hólmi eldri deiliskipulagsáætlanir. Þegar hverfissskipulagið tekur gildi með samþykkt borgarráðs/borgarstjórnar og birtingu í B-deild Stjórnartíðinda munu upphaflegar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum á þeim, falla úr gildi.
- Skrá yfir þessar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum er að finna í heimildarskrá aftast í bók II.

SKILMÁLAEINING

6.2.26

Breiðholt
Seljahverfi

Skilmálaeining
6.2.26 Veghelgunarsvæði Arnarnesvegur



Skilmálaeining 6.2.26

Loftmynd sem sýnir
afmörkun
skilmálaeiningarinnar í
hverfinu.



Um skilmálaeiningu

- Svæðið er ekki hluti af hverfisskipulagi. Gera þarf sérstakt deiliskipulag fyrir svæðið.
- Skilmálaeiningin afmarkast af fyrirhuguðum vetrargarði í vestri og sveitafélagsmörkum Kópavogs í austri.
- Engin byggð er innan einingarinnar.

Helstu áherslur

- Skilmálaeiningin er afmörkuð sem veghelgunarsvæði fyrir fyrirhugaðan Arnarnesveg sem tengja mun Kóra- og Salahverfi í Kópavogi við Breiðholtsbraut.
- Unnið verður sérstakt deiliskipulag fyrir svæðið. Eftir að uppbyggingu svæðisins er lokið skv. nýju deiliskipulagi er gert ráð fyrir að skipulagið verði felld úr gildi og einingin sameinuð hverfisskipulagi.
- Verður einingin þá hluti af hverfisskipulagi Seljahverfis 6.2 og mun fá númerið 6.2.26.



Reykjavíkurborg

Útgáfa 0.0 / 30.04. 2021

Reykjavíkurborg
Borgartún 12-14
105 Reykjavík



Hverfisskipulag Reykjavíkur

Seljahverfi

Hverfi 6.2