



Bók II

Neðra Breiðholt 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 Einarsdóttir, umbrot og lokafrágangur

Ólafur Ingibergsson, textagerð og lokafrágangur

Hönnun, teikningar og ljósmyndir

Rán Flygenring, myndlist

Þorleifur Kamban, grafísk hönnun

SAMÞYKKTAR- OG STAÐFESTINGARFERLI

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

_____ þann _____ 20__

og í _____ þann _____ 20__.

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

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

Skipulagsfulltrúi

EFNISYFIRLIT

6.1.1 Bakkar - fjölbýlishús	13
6.1.2 Bakkar - raðhús	35
6.1.3 Stekkir	59
6.1.4 Norður-Mjódd - þróunarsvæði	85
6.1.5 Samfélagsþjónusta	91
6.1.6 Arnarbakki 2–6 - þróunarsvæði	109
6.1.7 Borgargötur (Arnarbakki, Álfabakki, Stekkjarbakki og Fálkabakki)	115
6.1.8 Opin svæði	127
6.1.9 Stekkjarbakki - opið svæði	139

Skipulagsskilmálar fyrir Neðra Breiðholt

Yfirlit

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

Skilmálaeiningar í Neðra-Breiðholti

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

Mynd 2

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



Lykiláherslur

- Flokkun skilmála er í samræmi við Gátlista um vistvæna byggð, sjá fylgiskjal 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 hjólstæði.



VISTKERFI & MINJAR

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



ORKA & AUÐLINDIR

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



NÁTTÚRUVÁ

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

Hverfissskipulag 6.1 Breiðholt

Þættir og áhrif

Þættir skipulagsins eru byggðir á fjögur áhrif: 1. Áhrif af hagskerfi og vaxandi borgun, 2. Áhrif af loftslagsbreytingum og loftslagsbætur, 3. Áhrif af vaxandi borgun og vaxandi borgun, 4. Áhrif af vaxandi borgun og vaxandi borgun.

Áhrif af loftslagsbreytingum

Áhrif af loftslagsbreytingum eru byggðir á fjögur áhrif: 1. Áhrif af hagskerfi og vaxandi borgun, 2. Áhrif af loftslagsbreytingum og loftslagsbætur, 3. Áhrif af vaxandi borgun og vaxandi borgun, 4. Áhrif af vaxandi borgun og vaxandi borgun.

Áhrif af vaxandi borgun

Áhrif af vaxandi borgun eru byggðir á fjögur áhrif: 1. Áhrif af hagskerfi og vaxandi borgun, 2. Áhrif af loftslagsbreytingum og loftslagsbætur, 3. Áhrif af vaxandi borgun og vaxandi borgun, 4. Áhrif af vaxandi borgun og vaxandi borgun.

Áhrif af hagskerfi og vaxandi borgun

Áhrif af hagskerfi og vaxandi borgun eru byggðir á fjögur áhrif: 1. Áhrif af hagskerfi og vaxandi borgun, 2. Áhrif af loftslagsbreytingum og loftslagsbætur, 3. Áhrif af vaxandi borgun og vaxandi borgun, 4. Áhrif af vaxandi borgun og vaxandi borgun.

Samfélag

Samfélagið er byggð á fjögur áhrif: 1. Áhrif af hagskerfi og vaxandi borgun, 2. Áhrif af loftslagsbreytingum og loftslagsbætur, 3. Áhrif af vaxandi borgun og vaxandi borgun, 4. Áhrif af vaxandi borgun og vaxandi borgun.



Gæði byggðar

Gæði byggðar eru byggð á fjögur áhrif: 1. Áhrif af hagskerfi og vaxandi borgun, 2. Áhrif af loftslagsbreytingum og loftslagsbætur, 3. Áhrif af vaxandi borgun og vaxandi borgun, 4. Áhrif af vaxandi borgun og vaxandi borgun.



Samgöngur

Samgöngur eru byggð á fjögur áhrif: 1. Áhrif af hagskerfi og vaxandi borgun, 2. Áhrif af loftslagsbreytingum og loftslagsbætur, 3. Áhrif af vaxandi borgun og vaxandi borgun, 4. Áhrif af vaxandi borgun og vaxandi borgun.



Vistkerfi og minjar

Vistkerfi og minjar eru byggð á fjögur áhrif: 1. Áhrif af hagskerfi og vaxandi borgun, 2. Áhrif af loftslagsbreytingum og loftslagsbætur, 3. Áhrif af vaxandi borgun og vaxandi borgun, 4. Áhrif af vaxandi borgun og vaxandi borgun.



Orka og auðlindir

Orka og auðlindir eru byggð á fjögur áhrif: 1. Áhrif af hagskerfi og vaxandi borgun, 2. Áhrif af loftslagsbreytingum og loftslagsbætur, 3. Áhrif af vaxandi borgun og vaxandi borgun, 4. Áhrif af vaxandi borgun og vaxandi borgun.



Mannvirki

Mannvirki eru byggð á fjögur áhrif: 1. Áhrif af hagskerfi og vaxandi borgun, 2. Áhrif af loftslagsbreytingum og loftslagsbætur, 3. Áhrif af vaxandi borgun og vaxandi borgun, 4. Áhrif af vaxandi borgun og vaxandi borgun.



Náttúruvá

Náttúruvá eru byggð á fjögur áhrif: 1. Áhrif af hagskerfi og vaxandi borgun, 2. Áhrif af loftslagsbreytingum og loftslagsbætur, 3. Áhrif af vaxandi borgun og vaxandi borgun, 4. Áhrif af vaxandi borgun og vaxandi borgun.



Skilmálar í Neðra-Breiðholti

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

SKILMÁLAEINING

6.1.1

Breiðholt

Neðra Breiðholt

Skilmálaeining

6.1.1 Bakkar - fjölbýlishús



Skilmálaeining 6.1.1

Loftmynd sem sýnir
afmörkun
skilmálaeiningarinnar í
hverfinu.



Um skilmálaeiningu

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

Helstu áherslur

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

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

Arnarbakki 8

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

Sjá leiðbeiningar

➤ **Starfsemi í íbúðabyggð**

2. Húsagerðir

- Þriggja hæða fjölbýlishús auk kjallara. Húsin eru U-laga og mynda inngarða sem snúa móti opnu svæði í miðju hverfisins.
- Við Leirubakka 34–36 eru tveggja hæða fjölbýlishús auk kjallara. Dreifistöð Veitna ohf. er sambyggð við Leirubakka 36 (43 m²– ein hæð).
- Við Arnarbakka 8 er dreifistöð Veitna ohf. (27 m²– ein hæð) og gæslu-vallarhús á einni hæð.

3. Verslun og þjónusta

- Í skilmálaeiningunni er ekki skilgreint verslunar- eða þjónustuhúsnæði.

4. Fjölgun íbúða

- Ekki er heimilt að fjölga íbúðum í núverandi húsum.

5. Lýðheilsa

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

6. Yfirfærðar byggingarheimildir

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 upplýs-

ingar 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.

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
	27 m ²	G	H1	27 m ²	0 m ²
Blöndubakki 1	828 m ²	C	H1	828 m ²	0 m ²
Blöndubakki 10	715 m ²	C	H1	715 m ²	0 m ²
Blöndubakki 11	718 m ²	C	H1	718 m ²	0 m ²
Blöndubakki 12	795 m ²	C	H1	795 m ²	0 m ²
Blöndubakki 13	777 m ²	C	H1	777 m ²	0 m ²
Blöndubakki 14	795 m ²	C	H1	795 m ²	0 m ²
Blöndubakki 15	823 m ²	C	H1	823 m ²	0 m ²
Blöndubakki 16	695 m ²	C	H1	695 m ²	0 m ²
Blöndubakki 18	751 m ²	C	H1	751 m ²	0 m ²
Blöndubakki 20	798 m ²	C	H1	798 m ²	0 m ²
Blöndubakki 3	774 m ²	C	H1	774 m ²	0 m ²
Blöndubakki 5	731 m ²	C	H1	731 m ²	0 m ²
Blöndubakki 6	800 m ²	C	H1	800 m ²	0 m ²
Blöndubakki 7	822 m ²	C	H1	822 m ²	0 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Blöndubakki 8	747 m ²	C	H1	747 m ²	0 m ²
Blöndubakki 9	822 m ²	C	H1	822 m ²	0 m ²
Dvergabakki 10	598 m ²	A	H1	598 m ²	0 m ²
Dvergabakki 12	598 m ²	A	H1	598 m ²	0 m ²
Dvergabakki 14	817 m ²	A	H1	817 m ²	0 m ²
Dvergabakki 16	539 m ²	A	H1	539 m ²	0 m ²
Dvergabakki 18	538 m ²	A	H1	538 m ²	0 m ²
Dvergabakki 2	540 m ²	A	H1	540 m ²	0 m ²
Dvergabakki 20	540 m ²	A	H1	540 m ²	0 m ²
Dvergabakki 22	735 m ²	C	H1	735 m ²	0 m ²
Dvergabakki 24	733 m ²	C	H1	733 m ²	0 m ²
Dvergabakki 26	935 m ²	C	H1	935 m ²	0 m ²
Dvergabakki 28	686 m ²	C	H1	686 m ²	0 m ²
Dvergabakki 30	702 m ²	C	H1	702 m ²	0 m ²
Dvergabakki 32	935 m ²	C	H1	935 m ²	0 m ²
Dvergabakki 34	733 m ²	C	H1	733 m ²	0 m ²
Dvergabakki 36	735 m ²	C	H1	735 m ²	0 m ²
Dvergabakki 4	542 m ²	A	H1	542 m ²	0 m ²
Dvergabakki 6	542 m ²	A	H1	542 m ²	0 m ²
Dvergabakki 8	816 m ²	A	H1	816 m ²	0 m ²
Eyjabakki 1	714 m ²	A	H1	714 m ²	0 m ²
Eyjabakki 10	707 m ²	A	H1	707 m ²	0 m ²
Eyjabakki 11	908 m ²	A	H1	908 m ²	0 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Eyjabakki 12	935 m ²	A	H1	935 m ²	0 m ²
Eyjabakki 13	711 m ²	A	H1	711 m ²	0 m ²
Eyjabakki 14	733 m ²	A	H1	733 m ²	0 m ²
Eyjabakki 15	714 m ²	A	H1	714 m ²	0 m ²
Eyjabakki 16	680 m ²	A	H1	680 m ²	0 m ²
Eyjabakki 18	822 m ²	C	H1	822 m ²	0 m ²
Eyjabakki 2	735 m ²	A	H1	735 m ²	0 m ²
Eyjabakki 20	766 m ²	C	H1	766 m ²	0 m ²
Eyjabakki 22	737 m ²	C	H1	737 m ²	0 m ²
Eyjabakki 24	825 m ²	C	H1	825 m ²	0 m ²
Eyjabakki 26	825 m ²	C	H1	825 m ²	0 m ²
Eyjabakki 28	751 m ²	C	H1	751 m ²	0 m ²
Eyjabakki 3	711 m ²	A	H1	711 m ²	0 m ²
Eyjabakki 30	751 m ²	C	H1	751 m ²	0 m ²
Eyjabakki 32	822 m ²	C	H1	822 m ²	0 m ²
Eyjabakki 4	733 m ²	A	H1	733 m ²	0 m ²
Eyjabakki 5	908 m ²	A	H1	908 m ²	0 m ²
Eyjabakki 6	935 m ²	A	H1	935 m ²	0 m ²
Eyjabakki 7	675 m ²	A	H1	675 m ²	0 m ²
Eyjabakki 8	707 m ²	A	H1	707 m ²	0 m ²
Eyjabakki 9	675 m ²	A	H1	675 m ²	0 m ²
Ferjubakki 2-16	5774 m ²	C	H1	5774 m ²	0 m ²
Grýtubakki 10	667 m ²	C	H1	667 m ²	0 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Grýtubakki 12	946 m ²	C	H1	946 m ²	0 m ²
Grýtubakki 14	669 m ²	C	H1	669 m ²	0 m ²
Grýtubakki 16	675 m ²	C	H1	675 m ²	0 m ²
Grýtubakki 18	674 m ²	C	H1	674 m ²	0 m ²
Grýtubakki 2	674 m ²	C	H1	674 m ²	0 m ²
Grýtubakki 20	667 m ²	C	H1	667 m ²	0 m ²
Grýtubakki 22	987 m ²	C	H1	987 m ²	0 m ²
Grýtubakki 24	667 m ²	C	H1	667 m ²	0 m ²
Grýtubakki 26	667 m ²	C	H1	667 m ²	0 m ²
Grýtubakki 28	946 m ²	C	H1	946 m ²	0 m ²
Grýtubakki 30	669 m ²	C	H1	669 m ²	0 m ²
Grýtubakki 32	675 m ²	C	H1	675 m ²	0 m ²
Grýtubakki 4	667 m ²	C	H1	667 m ²	0 m ²
Grýtubakki 6	987 m ²	C	H1	987 m ²	0 m ²
Grýtubakki 8	667 m ²	C	H1	667 m ²	0 m ²
Hjaltabakki 10	667 m ²	C	H1	667 m ²	0 m ²
Hjaltabakki 12	946 m ²	C	H1	946 m ²	0 m ²
Hjaltabakki 14	669 m ²	C	H1	669 m ²	0 m ²
Hjaltabakki 16	675 m ²	C	H1	675 m ²	0 m ²
Hjaltabakki 18-32	5795 m ²	C	H1	5795 m ²	0 m ²
Hjaltabakki 2	674 m ²	C	H1	674 m ²	0 m ²
Hjaltabakki 4	667 m ²	C	H1	667 m ²	0 m ²
Hjaltabakki 6	987 m ²	C	H1	987 m ²	0 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó	Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Hjaltabakki 8	667 m ²	C	H1	667 m ²	0 m ²	Kóngsbakki 4	724 m ²	C	H1	724 m ²	0 m ²
Jörfabakki 10	799 m ²	C	H1	799 m ²	0 m ²	Kóngsbakki 6	929 m ²	C	H1	929 m ²	0 m ²
Jörfabakki 12	856 m ²	C	H1	856 m ²	0 m ²	Kóngsbakki 8	724 m ²	C	H1	724 m ²	0 m ²
Jörfabakki 14	738 m ²	C	H1	738 m ²	0 m ²	Leirubakki 10	790 m ²	C	H1	790 m ²	0 m ²
Jörfabakki 16	741 m ²	C	H1	741 m ²	0 m ²	Leirubakki 12	967 m ²	C	H1	967 m ²	0 m ²
Jörfabakki 18	790 m ²	C	H1	790 m ²	0 m ²	Leirubakki 14	561 m ²	C	H1	561 m ²	0 m ²
Jörfabakki 2	713 m ²	C	H1	713 m ²	0 m ²	Leirubakki 16	748 m ²	C	H1	748 m ²	0 m ²
Jörfabakki 20	698 m ²	C	H1	698 m ²	0 m ²	Leirubakki 18	767 m ²	C	H1	767 m ²	0 m ²
Jörfabakki 22	811 m ²	C	H1	811 m ²	0 m ²	Leirubakki 2	739 m ²	C	H1	739 m ²	0 m ²
Jörfabakki 24	791 m ²	C	H1	791 m ²	0 m ²	Leirubakki 20	672 m ²	C	H1	672 m ²	0 m ²
Jörfabakki 26	791 m ²	C	H1	791 m ²	0 m ²	Leirubakki 22	761 m ²	C	H1	761 m ²	0 m ²
Jörfabakki 28	817 m ²	C	H1	817 m ²	0 m ²	Leirubakki 24	672 m ²	C	H1	672 m ²	0 m ²
Jörfabakki 30	698 m ²	C	H1	698 m ²	0 m ²	Leirubakki 26	749 m ²	C	H1	749 m ²	0 m ²
Jörfabakki 32	790 m ²	C	H1	790 m ²	0 m ²	Leirubakki 28	812 m ²	C	H1	812 m ²	0 m ²
Jörfabakki 4	711 m ²	C	H1	711 m ²	0 m ²	Leirubakki 30	754 m ²	C	H1	754 m ²	0 m ²
Jörfabakki 6	906 m ²	C	H1	906 m ²	0 m ²	Leirubakki 32	757 m ²	C	H1	757 m ²	0 m ²
Jörfabakki 8	799 m ²	C	H1	799 m ²	0 m ²	Leirubakki 34	588 m ²	D	H1, H2	593 m ²	0
Kóngsbakki 1-15	5693 m ²	C	H1	5693 m ²	0 m ²	Leirubakki 36	43 m ²	G	H1	43 m ²	0 m ²
Kóngsbakki 10	724 m ²	C	H1	724 m ²	0 m ²	Leirubakki 36	1500 m ²	D	H1, H2	1428 m ²	72 m ²
Kóngsbakki 12	816 m ²	C	H1	816 m ²	0 m ²	Leirubakki 4	523 m ²	C	H1	523 m ²	0 m ²
Kóngsbakki 14	696 m ²	C	H1	696 m ²	0 m ²	Leirubakki 6	961 m ²	C	H1	961 m ²	0 m ²
Kóngsbakki 16	723 m ²	C	H1	723 m ²	0 m ²	Leirubakki 8	790 m ²	C	H1	790 m ²	0 m ²
Kóngsbakki 2	727 m ²	C	H1	727 m ²	0 m ²	Mariubakki 10	681 m ²	C	H1	681 m ²	0 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Mariubakki 12	888 m ²	C	H1	888 m ²	0 m ²
Mariubakki 14	569 m ²	C	H1	569 m ²	0 m ²
Mariubakki 16	596 m ²	C	H1	596 m ²	0 m ²
Mariubakki 18	633 m ²	C	H1	633 m ²	0 m ²
Mariubakki 2	624 m ²	C	H1	624 m ²	0 m ²
Mariubakki 20	631 m ²	C	H1	631 m ²	0 m ²
Mariubakki 22	904 m ²	C	H1	904 m ²	0 m ²
Mariubakki 24	672 m ²	C	H1	672 m ²	0 m ²
Mariubakki 26	672 m ²	C	H1	672 m ²	0 m ²
Mariubakki 28	903 m ²	C	H1	903 m ²	0 m ²
Mariubakki 30	664 m ²	C	H1	664 m ²	0 m ²
Mariubakki 32	776 m ²	C	H1	776 m ²	0 m ²
Mariubakki 4	613 m ²	C	H1	613 m ²	0 m ²
Mariubakki 6	963 m ²	C	H1	963 m ²	0 m ²
Mariubakki 8	753 m ²	C	H1	753 m ²	0 m ²
Írabakki 18	635 m ²	C	H1	635 m ²	0 m ²
Írabakki 2-16	5789 m ²	C	H1	5789 m ²	0 m ²
Írabakki 20	631 m ²	C	H1	631 m ²	0 m ²
Írabakki 22	1019 m ²	C	H1	1019 m ²	0 m ²
Írabakki 24	552 m ²	C	H1	552 m ²	0 m ²
Írabakki 26	586 m ²	C	H1	586 m ²	0 m ²
Írabakki 28	552 m ²	C	H1	552 m ²	0 m ²
Írabakki 30	1022 m ²	C	H1	1022 m ²	0 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Írabakki 32	631 m ²	C	H1	631 m ²	0 m ²
Írabakki 34	635 m ²	C	H1	635 m ²	0 m ²



Bakkar - fjölbýlishús með bílageymslum

- Mænishæð að hámarki 9,85 m.
- Hæsta veggshæð með kjallara er 12,55 m.

Annað

- Þakgluggar skulu fylgja þakforminu
- Gluggar í kjallara skulu að hámarki vera 40 cm háir.

HÚSAGERÐIR

- Fjölbýlishús á þremur hæðum með bílageymslum í kjallara.

GÖTUR, STÍGAR OG GANGSTÉTTIR

- Gangstígar eru heimilir almenningi til gönguumferðar.

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

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



Bakkar - fjölbýlishús án bílageymsla

- Mænishæð að hámarki 9,85 m.
- Hæsta vegghæð með kjallara er 12,55 m.

Annað

- Þakgluggar skulu fylgja þakforminu
- Gluggar í kjallara skulu að hámarki vera 40 cm háir.

HÚSAGERÐIR

- Fjölbýlishús á þremur hæðum með kjallara.

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

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

GÖTUR, STÍGAR OG GANGSTÉTTIR

- Gangstígar eru heimilir almenningi til gönguumferðar.

**Leirubakki 34 - 36****HÚSAGERÐIR**

- Fjölbýlishús á tveimur hæðum.

BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR

- Fjöldi bílastæða á lóð eru 49.

Leirubakki 34**HÚSAGERÐIR**

- Leirubakki 34 er tveggja hæða íbúðarhús með 6 íbúðum.

Leirubakki 36

- Leirubakki 36 er tveggja hæða ásamt kjallara með allt að 18 íbúðir.
- Spennistöð OR er áföst húsinu.

**Annað****HÚSAGERÐIR**

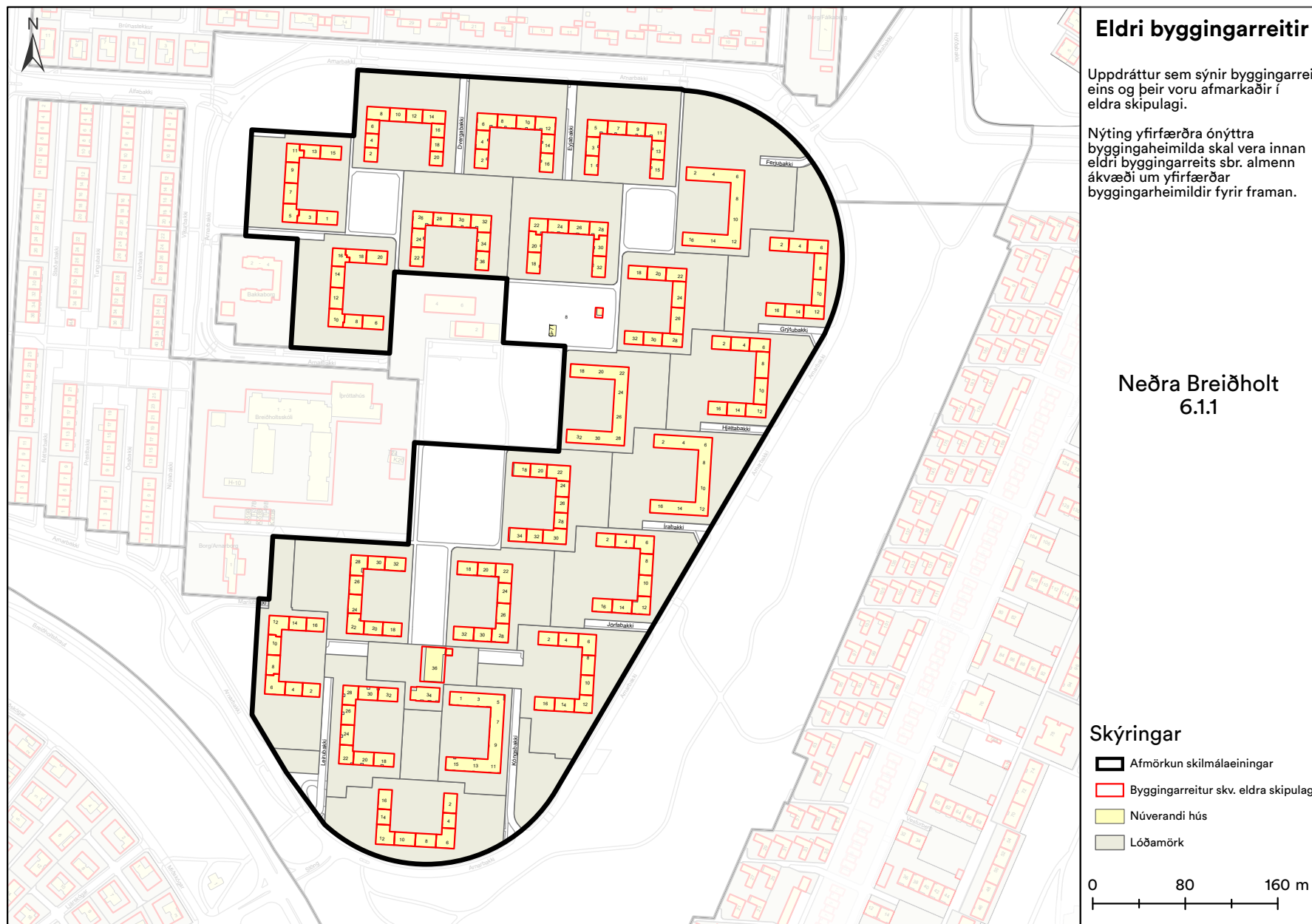
- Spennistöð á einni hæð.

Leirubakki 36**HÚSAGERÐIR**

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

Heimildalisti fyrir skilmálaeiningu 6.1.1

H1	Breiðholt I, Heildarskipulag, neðra Breiðholt	26. jan 1966
H2	Leirubakki-34-36, verslunarhúsnæði breytt í húsnæði, byggingarreitur stækkaður	12. okt 2002



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.

Gæsluvallarhús

- Kjallari er ekki heimilaður undir gæsluvallarhúsi við Arnarbakka 8.

Dreifistöðvar

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

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 slíkum lóðamörkum.

19. Útfærsla lóða

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

Gróður á lóðum

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

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

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

Sérnotafletir

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

Hverfisgarðar

- Innan skilmálaeiningarinnar er hverfisgarður skv. hverfisSKIPULAGS- 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 hverfisSKIPULAGS- drátt.
- Frágangur skal fylgja leiksvæðastefnu Reykjavíkur og leiðbeiningum hverfisSKIPULAGS.

Kyrrlátt svæði

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

Sjá leiðbeiningar

➤ Almenningsrými

21. Borgarbúskapur

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

- Skilmálaeiningin liggur nærri umferðarpungri 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 innandyrna skal leyst með byggingartæknilegum aðgerðum. Sýna skal fram á gildi mótvægisáðgerða vegna hljóðvistar með gerð hljóðvistarskýrslu fyrir hverja framkvæmd við uppbyggingu á svæðinu. Gera skal grein fyrir völdum lausnum fyrir útveggi, glugga, svalalokanir, aðgerðir á lóð o.s.frv. og hvernig viðkomandi aðgerðir mæta kröfum um hljóðstig við byggingar og á útisvæðum, sbr. ákvæði í byggingarreglugerð og leiðbeiningar Mannvirkjastofnunar um hljóðvist.
- Helstu vandamál tengd hljóðvist eru syðst í einingunni vegna nálægðar við Breiðholtsbraut.
- Kyrrlátt svæði er skilgreint á opnu svæði austan við skólalóð Breiðholts-skóla.

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

26. Meðhöndlun úrgangs

Almenn ákvæði

- Í gildi er Samþykkt um meðhöndlun úrgangs í Reykjavíkurborg og skal hafa þá samþykkt til hlíðsjónar 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 innbyggðri 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.

Arnarbakki 8

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

27. Rafhleðslustæði

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

28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

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

29. Blágrænar ofanvatnslausnir

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

Sjá leiðbeiningar

➤ **Blágrænar ofanvatnslausnir**

30. Verndarákvæði

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

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

- Mikilvægt er að viðhalda sterku svipmóti skilmálaeiningarinnar við breytingar og virða áhugavert og heildstætt byggðamynstur.
- Viðbyggingar eru óheimilar, nema við grunn- og leikskóla.

Írabakki 18–34

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

31. Fornleifar

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

32. Náttúrusérkenni

- Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.

33. 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 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
Blöndubakki 1-15	0	70	70	Jörfabakki 2-16	0	59	59
Blöndubakki 6-20	0	70	70	Kóngsbakki	0	45	45
Dvergabakki 2-20	0	71	71	Kóngsbakki 1-15	0	13	13
Dvergabakki 22-36	0	60	60	Kóngsbakki 2-16	0	59	59
Eyjabakki 1-15	0	73	73	Leirubakki	0	15	15
Eyjabakki 18-32	0	64	64	Leirubakki 18-32	0	44	44
Eyjabakki 2-16	0	71	71	Leirubakki 2-16	0	63	63
Ferjubakki 2-16	0	78	78	Leirubakki 34-36	0	77	77
Grýtubakki 18-32	0	60	60	Maríubakki 18-32	0	66	66
Grýtubakki 2-16	0	57	57	Maríubakki 2-16	0	60	60
Hjaltabakki 18-32	0	60	60	Írabakki 18-34	0	64	64
Hjaltabakki 2-16	0	57	57	Írabakki 2-16	0	58	58
Jörfabakki 18-32	0	60	60				

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

37. Sameiginleg bílageymsla

- Ekki heimilað.

38. Hjólastæði

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

39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir

- Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

40. Vindafar

- Nota skal tré og gróður til að binda jarðveg, 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 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

6.1.2

Breiðholt

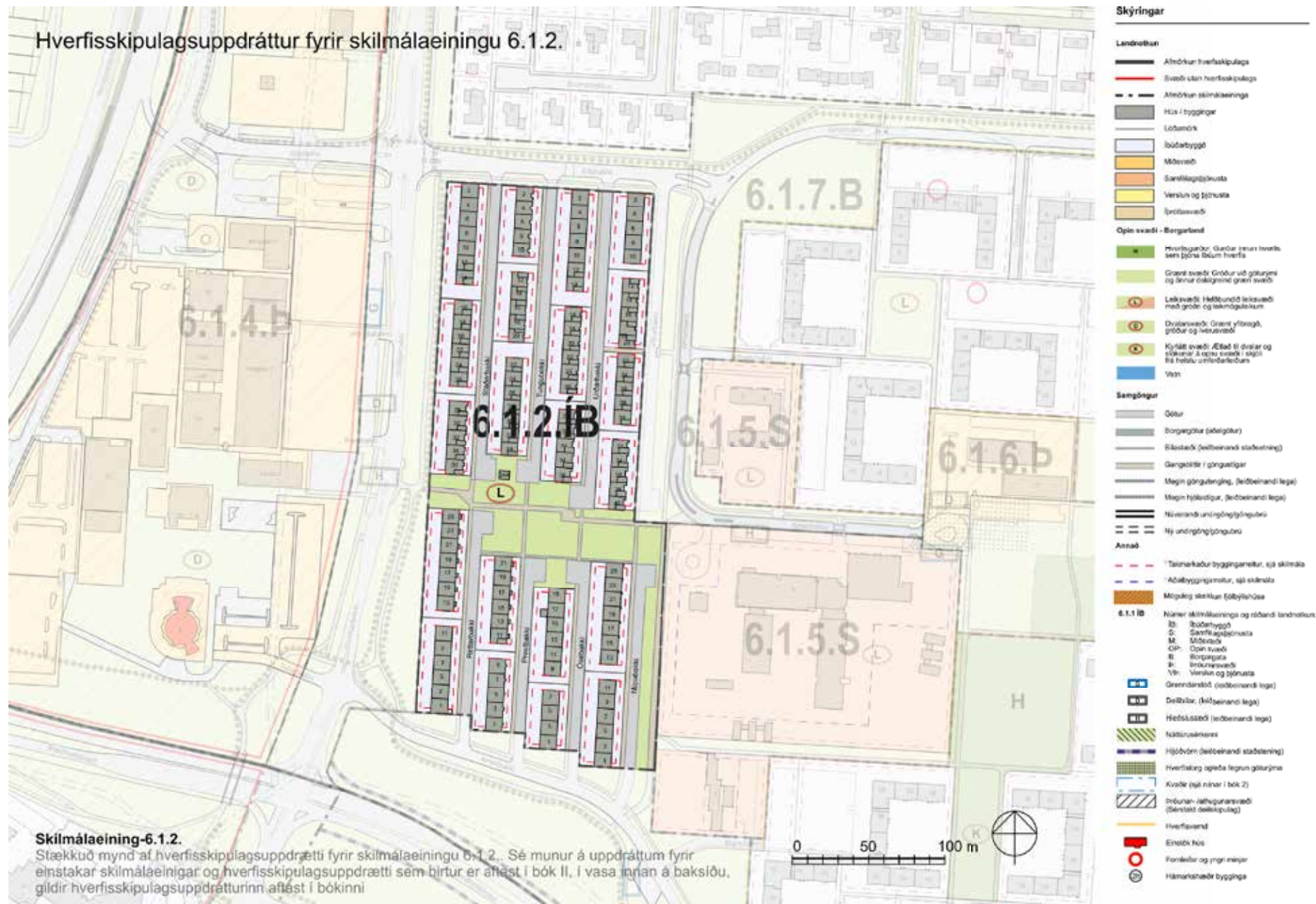
Neðra Breiðholt

Skilmálaeining

6.1.2 Bakkar - raðhús



Scjajl söt ar 2000-20000 days: 19:08 2026



Skilmálaeining 6.1.2
Loftmynd sem sýnir
afmörkun
skilmálaeiningarinnar í
hverfinu.



Um skilmálaeiningu

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

Helstu áherslur

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

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

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

- Raðhús á 2 hæðum á pöllum.
- Við Tungubakka 34A er dreifistöð Veitna ohf. (34 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 aukaíbúð í bílgeymslu og aðliggjandi rýmum hafi hún a.m.k. tvo útveggi þar sem hægt er að koma fyrir gluggum. Stærð aukaíbúðar má vera allt að þriðjungur af heildarstærð húss.
- Fylgja þarf leiðbeiningum 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.
- Samráð skal haft við Veitur ohf. um tengingu aukaíbúða við fráveitukerfi.

5. Lýðheilsa

- Til að stuðla að bættri lýðheilsu þarf að tryggja gott aðgengi um allt svæðið fyrir gangandi vegfarendur. Aðgengi þarf að vera sérstaklega gott að 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 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 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 aðalupprættir. 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
Núpabakki 1	211 m ²	B	H1	211 m ²	0 m ²
Núpabakki 11	211 m ²	B	H1	211 m ²	0 m ²
Núpabakki 13	217 m ²	B	H1	217 m ²	0 m ²
Núpabakki 15	217 m ²	B	H1	217 m ²	0 m ²
Núpabakki 17	216 m ²	B	H1	216 m ²	0 m ²
Núpabakki 19	217 m ²	B	H1	217 m ²	0 m ²
Núpabakki 21	217 m ²	B	H1	217 m ²	0 m ²
Núpabakki 23	246 m ²	B	H1	246 m ²	0 m ²
Núpabakki 25	246 m ²	B	H1	246 m ²	0 m ²
Núpabakki 3	211 m ²	B	H1	211 m ²	0 m ²
Núpabakki 5	211 m ²	B	H1	211 m ²	0 m ²
Núpabakki 7	211 m ²	B	H1	211 m ²	0 m ²
Núpabakki 9	211 m ²	B	H1	211 m ²	0 m ²
Prestbakki 1	211 m ²	B	H1	211 m ²	0 m ²
Prestbakki 11	212 m ²	B	H1	212 m ²	0 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Prestbakki 13	211 m ²	B	H1	211 m ²	0 m ²
Prestbakki 15	211 m ²	B	H1	211 m ²	0 m ²
Prestbakki 17	211 m ²	B	H1	211 m ²	0 m ²
Prestbakki 19	211 m ²	B	H1	211 m ²	0 m ²
Prestbakki 21	244 m ²	B	H1	244 m ²	0 m ²
Prestbakki 3	211 m ²	B	H1	211 m ²	0 m ²
Prestbakki 5	211 m ²	B	H1	211 m ²	0 m ²
Prestbakki 7	189 m ²	B	H1	189 m ²	0 m ²
Prestbakki 9	211 m ²	B	H1	211 m ²	0 m ²
Réttarbakki 1	211 m ²	B	H1	211 m ²	0 m ²
Réttarbakki 11	211 m ²	B	H1	211 m ²	0 m ²
Réttarbakki 13	211 m ²	B	H1	211 m ²	0 m ²
Réttarbakki 15	211 m ²	B	H1	211 m ²	0 m ²
Réttarbakki 17	211 m ²	B	H1	211 m ²	0 m ²
Réttarbakki 19	189 m ²	B	H1	189 m ²	0 m ²
Réttarbakki 21	211 m ²	B	H1	211 m ²	0 m ²
Réttarbakki 23	189 m ²	B	H1	189 m ²	0 m ²
Réttarbakki 25	211 m ²	B	H1	211 m ²	0 m ²
Réttarbakki 3	211 m ²	B	H1	211 m ²	0 m ²
Réttarbakki 5	211 m ²	B	H1	211 m ²	0 m ²
Réttarbakki 7	211 m ²	B	H1	211 m ²	0 m ²
Réttarbakki 9	211 m ²	B	H1	211 m ²	0 m ²
Staðarbakki 10	163 m ²	B	H1	163 m ²	0 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Staðarbakki 12	163 m ²	B	H1	163 m ²	0 m ²
Staðarbakki 14	170 m ²	B	H1	170 m ²	0 m ²
Staðarbakki 16	215 m ²	B	H1	215 m ²	0 m ²
Staðarbakki 18	215 m ²	B	H1	215 m ²	0 m ²
Staðarbakki 2	163 m ²	B	H1	163 m ²	0 m ²
Staðarbakki 20	215 m ²	B	H1	215 m ²	0 m ²
Staðarbakki 22	211 m ²	B	H1	211 m ²	0 m ²
Staðarbakki 24	215 m ²	B	H1	215 m ²	0 m ²
Staðarbakki 26	215 m ²	B	H1	215 m ²	0 m ²
Staðarbakki 28	150 m ²	B	H1	150 m ²	0 m ²
Staðarbakki 30	207 m ²	B	H1	207 m ²	0 m ²
Staðarbakki 32	210 m ²	B	H1	210 m ²	0 m ²
Staðarbakki 34	211 m ²	B	H1	211 m ²	0 m ²
Staðarbakki 36	210 m ²	B	H1	210 m ²	0 m ²
Staðarbakki 4	163 m ²	B	H1	163 m ²	0 m ²
Staðarbakki 6	163 m ²	B	H1	163 m ²	0 m ²
Staðarbakki 8	163 m ²	B	H1	163 m ²	0 m ²
Tungubakki 10	191 m ²	B	H1	191 m ²	0 m ²
Tungubakki 12	154 m ²	B	H1	154 m ²	0 m ²
Tungubakki 14	154 m ²	B	H1	154 m ²	0 m ²
Tungubakki 16	154 m ²	B	H1	154 m ²	0 m ²
Tungubakki 18	154 m ²	B	H1	154 m ²	0 m ²
Tungubakki 2	200 m ²	B	H1	200 m ²	0 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Tungubakki 20	154 m ²	B	H1	154 m ²	0 m ²
Tungubakki 22	204 m ²	B	H1	204 m ²	0 m ²
Tungubakki 24	204 m ²	B	H1	204 m ²	0 m ²
Tungubakki 26	204 m ²	B	H1	204 m ²	0 m ²
Tungubakki 28	204 m ²	B	H1	204 m ²	0 m ²
Tungubakki 30	204 m ²	B	H1	204 m ²	0 m ²
Tungubakki 32	204 m ²	B	H1	204 m ²	0 m ²
Tungubakki 34	34 m ²	G	H1	34 m ²	0 m ²
Tungubakki 34	204 m ²	B	H1	204 m ²	0 m ²
Tungubakki 4	189 m ²	B	H1	189 m ²	0 m ²
Tungubakki 6	189 m ²	B	H1	189 m ²	0 m ²
Tungubakki 8	189 m ²	B	H1	189 m ²	0 m ²
Urðarbakki 10	158 m ²	B	H1	158 m ²	0 m ²
Urðarbakki 12	158 m ²	B	H1	158 m ²	0 m ²
Urðarbakki 14	158 m ²	B	H1	158 m ²	0 m ²
Urðarbakki 16	205 m ²	B	H1	205 m ²	0 m ²
Urðarbakki 18	193 m ²	B	H1	193 m ²	0 m ²
Urðarbakki 2	158 m ²	B	H1	158 m ²	0 m ²
Urðarbakki 20	192 m ²	B	H1	192 m ²	0 m ²
Urðarbakki 22	192 m ²	B	H1	192 m ²	0 m ²
Urðarbakki 24	192 m ²	B	H1	192 m ²	0 m ²
Urðarbakki 26	192 m ²	B	H1	192 m ²	0 m ²
Urðarbakki 28	147 m ²	B	H1	147 m ²	0 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Urðarbakki 30	197 m ²	B	H1	197 m ²	0 m ²
Urðarbakki 32	186 m ²	B	H1	186 m ²	0 m ²
Urðarbakki 34	197 m ²	B	H1	197 m ²	0 m ²
Urðarbakki 36	186 m ²	B	H1	186 m ²	0 m ²
Urðarbakki 4	158 m ²	B	H1	158 m ²	0 m ²
Urðarbakki 6	158 m ²	B	H1	158 m ²	0 m ²
Urðarbakki 8	207 m ²	B	H1	207 m ²	0 m ²
Víkurbakki 10	177 m ²	B	H1	177 m ²	0 m ²
Víkurbakki 12	257 m ²	B	H1, H2	257 m ²	0 m ²
Víkurbakki 14	243 m ²	B	H1, H2	243 m ²	0 m ²
Víkurbakki 16	212 m ²	B	H1, H2	212 m ²	0 m ²
Víkurbakki 18	223 m ²	B	H1, H2	223 m ²	0 m ²
Víkurbakki 2	177 m ²	B	H1	177 m ²	0 m ²
Víkurbakki 20	227 m ²	B	H1, H2	227 m ²	0 m ²
Víkurbakki 22	211 m ²	B	H1	211 m ²	0 m ²
Víkurbakki 24	210 m ²	B	H1	210 m ²	0 m ²
Víkurbakki 26	210 m ²	B	H1	210 m ²	0 m ²
Víkurbakki 28	160 m ²	B	H1	160 m ²	0 m ²
Víkurbakki 30	201 m ²	B	H1, H3	201 m ²	0 m ²
Víkurbakki 32	190 m ²	B	H1	190 m ²	0 m ²
Víkurbakki 34	189 m ²	B	H1	189 m ²	0 m ²
Víkurbakki 36	189 m ²	B	H1	189 m ²	0 m ²
Víkurbakki 38	189 m ²	B	H1	189 m ²	0 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Víkurbakki 4	191 m ²	B	H1	191 m ²	0 m ²
Víkurbakki 40	190 m ²	B	H1	190 m ²	0 m ²
Víkurbakki 6	177 m ²	B	H1	177 m ²	0 m ²
Víkurbakki 8	177 m ²	B	H1	177 m ²	0 m ²
Ósabakki 1	211 m ²	B	H1	211 m ²	0 m ²
Ósabakki 11	217 m ²	B	H1	217 m ²	0 m ²
Ósabakki 13	217 m ²	B	H1	217 m ²	0 m ²
Ósabakki 15	217 m ²	B	H1	217 m ²	0 m ²
Ósabakki 17	217 m ²	B	H1	217 m ²	0 m ²
Ósabakki 19	217 m ²	B	H1	217 m ²	0 m ²
Ósabakki 3	211 m ²	B	H1	211 m ²	0 m ²
Ósabakki 5	211 m ²	B	H1	211 m ²	0 m ²
Ósabakki 7	210 m ²	B	H1	210 m ²	0 m ²
Ósabakki 9	216 m ²	B	H1	216 m ²	0 m ²

B

Bakkar - raðhús

- Tveggja hæða að vestanverðu og einnar hæðar að austanverðu.
- Bílageymsla
- Ein bílageymsla sambyggð í húsi.

Annað

- Hámarksdýpt húsa er 11 m.

- Gera má svalir 1,5 m vestur fyrir þá línu.

HÚSAGERÐIR

- Raðhús á tveimur hæðum ásamt bílageymslu.

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

- Þök skulu vera flöt.

ÚTFÆRSLA LÓÐA

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

KJALLARI

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

Urðarbakki 4

- Sólskáli heimilaður

Víkurbakki 12

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

- Mænispak heimilað og byggt yfir svalir að austan.

Víkurbakki 14

- Mænispak heimilað og byggt yfir svalir að austan.

Víkurbakki 16

- Mænispak heimilað og byggt yfir svalir að austan.

Víkurbakki 18

- Mænispak heimilað og byggt yfir svalir að austan.

Víkurbakki 20

- Mænispak heimilað og byggt yfir svalir að austan.

Víkurbakki 30

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



Annað

Tungubakki 34

HÚSAGERÐIR

- Spennistöð á einni hæð.

Heimildalisti fyrir skilmálaeiningu 6.1.2

H1	Breiðholt I, Heildarskipulag, neðra Breiðholt	26. jan 1966
H2	Víkurbakki 12-20, Breyting húss	7. júl 1987
H3	Víkurbakki 30, Stækkun byggingarreitar.	30. jan 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 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 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 Núpabakki 1-11	1683	1266	0.75	120	18	0.83	1404
T Núpabakki 13-25	1941	1576	0.81	140	21	0.89	1737
T Prestbakki 1-9	1425	1033	0.72	100	15	0.81	1148
T Prestbakki 11-21	1683	1300	0.77	120	18	0.85	1438
T Réttarbakki 1-11	1683	1266	0.75	120	18	0.83	1404
T Réttarbakki 13-25	1941	1433	0.74	140	21	0.82	1594
T Staðarbakki 16-26	1683	1286	0.76	120	18	0.85	1424
T Staðarbakki 2-14	2076	1148	0.55	140	21	0.63	1309
T Staðarbakki 28-36	1425	988	0.69	100	15	0.77	1103
T Tungubakki 12-20	1385	770	0.56	100	15	0.64	885
T Tungubakki 2-10	1385	958	0.69	100	15	0.77	1073
T Tungubakki 22-34	2019	1428	0.71	140	21	0.79	1589

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
T Urðarbakki 16-26	1683	1166	0.69	120	18	0.77	1304
T Urðarbakki 2-14	2076	1155	0.56	140	21	0.63	1316
T Urðarbakki 28-36	1425	913	0.64	100	15	0.72	1028
T Víkurbakki 12-20	1385	1162	0.84	100	15	0.92	1277
T Víkurbakki 2-10	1385	899	0.65	100	15	0.73	1014
T Víkurbakki 22-30	1385	992	0.72	100	15	0.8	1107
T Víkurbakki 32-40	1385	947	0.68	100	15	0.77	1062
T Ósabakki 1-7	1167	843	0.72	80	12	0.8	935
T Ósabakki 9-19	1683	1301	0.77	120	18	0.86	1439

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 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 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.

Dreifistöð

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

Sjá leiðbeiningar

➤ Fjölgun íbúða

15. Niðurrif

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

16. Tæknibúnaður

- Heimilt er að koma fyrir tæknibúnaði eins og sólarcellum, loftneti, gervihnattadiski og reykhlafi 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 reykhlafs 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 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 aðgerðum. Sýna þarf fram á hvernig kröfur um hljóðstig utandryra 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 innandryra skal leyst með byggingartæknilegum aðgerðum. Sýna skal fram á gildi mótvægisáðgerða vegna hljóðvistar með gerð hljóðvistarskýrslu fyrir hverja framkvæmd við uppbyggingu á svæðinu. Gera skal grein fyrir völdum lausnum fyrir útveggi, glugga, svalalokanir, aðgerðir á lóð o.s.frv. og hvernig viðkomandi aðgerðir mæta kröfum um hljóðstig við byggingar og á útisvæðum, sbr. ákvæði í byggingarreglugerð og leiðbeiningar Mannvirkjastofnunar um hljóðvist.
- Helstu hljóðvistarvandamál innan skilmálaeiningarinnar eru tengd nálægð við Breiðholtsbraut.

24. Loftgæði

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

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 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 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 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.
- Við Tungubakka 34A er dreifistöð Veitna ohf.

29. Blágrænar ofanvatnslausnir

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

- Við nýframkvæmdir á borgarlandi skal leitast við að innleiða blágrænar ofanvatnslausnir, s.s. við hönnun og útfærslur á 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 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
Núpabakki 1-11	0	12	12	Staðarbakki 28-36	0	10	10
Núpabakki 13-25	0	14	14	Tungubakki 12-20	0	10	10
Prestbakki 1-9	0	10	10	Tungubakki 2-10	0	10	10
Prestbakki 11-21	0	12	12	Tungubakki 22-34	0	14	14
Réttarbakki 1-11	0	12	12	Urðarbakki 16-26	0	12	12
Réttarbakki 13-25	0	14	14	Urðarbakki 2-14	0	14	14
Staðarbakki 16-26	0	12	12	Urðarbakki 28-36	0	10	10
Staðarbakki 2-14	0	14	14	Víkurbakki 12-20	0	10	10

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

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

37. Sameiginleg bílageymsla

- Ekki heimilað.

38. Hjólastæði

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

39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir

- Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

40. Vindafar

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

Deiliskipulag felld úr gildi

Upplýsingar um deiliskipulag sem felld er úr gildi með hverfisskipulagi

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

SKILMÁLAEINING

6.1.3

Breiðholt

Neðra Breiðholt

Skilmálaeining

6.1.3 Stekkir



Skilmálaeining 6.1.3

Loftmynd sem sýnir
afmörkun
skilmálaeiningarinnar í
hverfinu.



Um skilmálaeiningu

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

Helstu áherslur

- Byggingarskilmálar og skilmálar um bílastæði úr eldra deiliskipulagi sem fellt er úr gildi eru yfirfærðir í nýja skilmála hverfisskipulags.
- Byggingarreitir á lóðum eru stækkaðir.
- Viðbótarbyggingarheimildir eru gefnar fyrir viðbyggingar.
- Heimilað verður að byggja sorpskýli, hjólaskýli og smáhýsi á lóð.
- Heimilað verður að taka í notkun rými í kjöllumurum.
- Heimild er gefin fyrir aukaíbúð í sérbýlishúsum.
- Heimilað verður að stunda atvinnustarfsemi innan íbúðar.
- Fjöldi bílastæða á lóð er skilgreindur í skilmálum.
- Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir, gróður og meðhöndlun úrgangs innan lóðar.
- Í leiðbeiningum hverfisskipulags er að finna nánari 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 auk kjallara þar sem landhalli leyfir. Aukaíbúðir heimilaðar.
- Við Fremristekk 14A er Dreifistöð Veitna ohf. (27 m²– ein hæð).

3. Verslun og þjónusta

- Í skilmálaeiningunni er ekki skilgreint verslunar- eða þjónustuhúsnæði.

4. Fjölgun íbúða

- Til að fjölga litlum íbúðum og leiguíbúðum er heimiluð ein aukaíbúð í hverju rað-, þar- og einbýlishúsi. Stærð aukaíbúðar má vera allt að þriðjungur af heildarstærð húss.
- Fylgja þarf leiðbeiningum 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.

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
Brúnastekkur 1	227 m ²	E	H1	227 m ²	0 m ²
Brúnastekkur 2	290 m ²	E	H1	290 m ²	0 m ²
Brúnastekkur 3	212 m ²	E	H1	212 m ²	0 m ²
Brúnastekkur 4	206 m ²	E	H1	206 m ²	0 m ²
Brúnastekkur 5	191 m ²	E	H1	191 m ²	0 m ²
Brúnastekkur 6	351 m ²	E	H1	351 m ²	0 m ²
Brúnastekkur 7	191 m ²	E	H1	191 m ²	0 m ²
Brúnastekkur 8	206 m ²	E	H1	206 m ²	0 m ²
Brúnastekkur 9	165 m ²	E	H1	165 m ²	0 m ²
Brúnastekkur 10	384 m ²	E	H1	384 m ²	0 m ²
Brúnastekkur 11	354 m ²	E	H1	354 m ²	0 m ²
Fornistekkur 1	192 m ²	E	H1	192 m ²	0 m ²
Fornistekkur 2	218 m ²	E	H1	218 m ²	0 m ²
Fornistekkur 3	342 m ²	E	H1	342 m ²	0 m ²
Fornistekkur 4	166 m ²	E	H1	166 m ²	0 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Fornistekkur 5	187 m ²	E	H1	187 m ²	0 m ²
Fornistekkur 6	185 m ²	E	H1	185 m ²	0 m ²
Fornistekkur 7	200 m ²	E	H1	200 m ²	0 m ²
Fornistekkur 8	175 m ²	E	H1	175 m ²	0 m ²
Fornistekkur 9	210 m ²	E	H1	210 m ²	0 m ²
Fornistekkur 10	220 m ²	E	H1	220 m ²	0 m ²
Fornistekkur 11	187 m ²	E	H1	187 m ²	0 m ²
Fornistekkur 12	192 m ²	E	H1	192 m ²	0 m ²
Fornistekkur 13	188 m ²	E	H1	188 m ²	0 m ²
Fornistekkur 14	180 m ²	E	H1	180 m ²	0 m ²
Fornistekkur 15	186 m ²	E	H1	186 m ²	0 m ²
Fornistekkur 16	210 m ²	E	H1	210 m ²	0 m ²
Fornistekkur 17	200 m ²	E	H1	200 m ²	0 m ²
Fremristekkur 1	381 m ²	E	H1	381 m ²	0 m ²
Fremristekkur 2	257 m ²	E	H1	257 m ²	0 m ²
Fremristekkur 3	177 m ²	E	H1	177 m ²	0 m ²
Fremristekkur 4	205 m ²	E	H1	205 m ²	0 m ²
Fremristekkur 5	307 m ²	E	H1	307 m ²	0 m ²
Fremristekkur 6	204 m ²	E	H1	204 m ²	0 m ²
Fremristekkur 7	197 m ²	E	H1	197 m ²	0 m ²
Fremristekkur 8	225 m ²	E	H1	225 m ²	0 m ²
Fremristekkur 9	208 m ²	E	H1	208 m ²	0 m ²
Fremristekkur 10	196 m ²	E	H1	196 m ²	0 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Fremristekkur 11	314 m ²	E	H1	314 m ²	0 m ²
Fremristekkur 12	202 m ²	E	H1	202 m ²	0 m ²
Fremristekkur 13	242 m ²	E	H1	242 m ²	0 m ²
Fremristekkur 15	170 m ²	E	H1	170 m ²	0 m ²
Fremristekkur 14A	0 m ²	G	H1	27 m ²	0
Geitastekkur 1	358 m ²	E	H1	358 m ²	0 m ²
Geitastekkur 2	200 m ²	E	H1	200 m ²	0 m ²
Geitastekkur 3	243 m ²	E	H1	243 m ²	0 m ²
Geitastekkur 4	205 m ²	E	H1	205 m ²	0 m ²
Geitastekkur 5	194 m ²	E	H1	194 m ²	0 m ²
Geitastekkur 6	227 m ²	E	H1	227 m ²	0 m ²
Geitastekkur 7	170 m ²	E	H1	170 m ²	0 m ²
Geitastekkur 8	222 m ²	E	H1	222 m ²	0 m ²
Geitastekkur 9	296 m ²	E	H1	296 m ²	0 m ²
Gilsárstekkur 1	224 m ²	E	H1	224 m ²	0 m ²
Gilsárstekkur 2	210 m ²	E	H1	210 m ²	0 m ²
Gilsárstekkur 3	243 m ²	E	H1	243 m ²	0 m ²
Gilsárstekkur 4	207 m ²	E	H1	207 m ²	0 m ²
Gilsárstekkur 5	247 m ²	E	H1	247 m ²	0 m ²
Gilsárstekkur 6	371 m ²	E	H1	371 m ²	0 m ²
Gilsárstekkur 7	270 m ²	E	H1	270 m ²	0 m ²
Gilsárstekkur 8	416 m ²	E	H1, H3	416 m ²	0 m ²
Hólastekkur 1	270 m ²	E	H1	270 m ²	0 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Hólastekkur 2	198 m ²	E	H1	198 m ²	0 m ²
Hólastekkur 3	182 m ²	E	H1	182 m ²	0 m ²
Hólastekkur 4	312 m ²	E	H1	312 m ²	0 m ²
Hólastekkur 5	336 m ²	E	H1	336 m ²	0 m ²
Hólastekkur 6	220 m ²	E	H1	220 m ²	0 m ²
Hólastekkur 7	275 m ²	E	H1	275 m ²	0 m ²
Hólastekkur 8	307 m ²	E	H1	307 m ²	0 m ²
Lambastekkur 1	188 m ²	E	H1	188 m ²	0 m ²
Lambastekkur 2	104 m ²	E	H1	104 m ²	0 m ²
Lambastekkur 3	283 m ²	E	H1	283 m ²	0 m ²
Lambastekkur 4	112 m ²	E	H1	112 m ²	0 m ²
Lambastekkur 5	164 m ²	E	H1	164 m ²	0 m ²
Lambastekkur 6	132 m ²	E	H1	132 m ²	0 m ²
Lambastekkur 7	195 m ²	E	H1	195 m ²	0 m ²
Lambastekkur 8	133 m ²	E	H1	133 m ²	0 m ²
Lambastekkur 9	219 m ²	E	H1, H7	219 m ²	0 m ²
Lambastekkur 10	164 m ²	E	H1	164 m ²	0 m ²
Lambastekkur 11	192 m ²	E	H1	192 m ²	0 m ²
Lambastekkur 12	104 m ²	E	H1	104 m ²	0 m ²
Lambastekkur 14	150 m ²	E	H1	150 m ²	0 m ²
Skriðustekkur 1	175 m ²	E	H1, H8	104 m ²	70 m ²
Skriðustekkur 2	166 m ²	E	H1	166 m ²	0 m ²
Skriðustekkur 3	132 m ²	E	H1	132 m ²	0 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Skriðustekkur 4	264 m ²	E	H1	264 m ²	0 m ²
Skriðustekkur 5	183 m ²	E	H1, H6	112 m ²	71 m ²
Skriðustekkur 6	332 m ²	E	H1	332 m ²	0 m ²
Skriðustekkur 7	104 m ²	E	H1	104 m ²	0 m ²
Skriðustekkur 8	314 m ²	E	H1	314 m ²	0 m ²
Skriðustekkur 9	104 m ²	E	H1	104 m ²	0 m ²
Skriðustekkur 10	246 m ²	E	H1	246 m ²	0 m ²
Skriðustekkur 11	104 m ²	E	H1	104 m ²	0 m ²
Skriðustekkur 12	314 m ²	E	H1	314 m ²	0 m ²
Skriðustekkur 13	112 m ²	E	H1	112 m ²	0 m ²
Skriðustekkur 14	347 m ²	E	H1	347 m ²	0 m ²
Skriðustekkur 15	133 m ²	E	H1	133 m ²	0 m ²
Skriðustekkur 16	241 m ²	E	H1	241 m ²	0 m ²
Skriðustekkur 17	104 m ²	E	H1	104 m ²	0 m ²
Skriðustekkur 18	283 m ²	E	H1	283 m ²	0 m ²
Skriðustekkur 19	164 m ²	E	H1, H4	140 m ²	23 m ²
Skriðustekkur 20	191 m ²	E	H1	191 m ²	0 m ²
Skriðustekkur 21	206 m ²	E	H1, H5	153 m ²	53 m ²
Skriðustekkur 22	250 m ²	E	H1	250 m ²	0 m ²
Skriðustekkur 23	172 m ²	E	H1, H2	132 m ²	40 m ²
Skriðustekkur 24	302 m ²	E	H1	302 m ²	0 m ²
Skriðustekkur 25	104 m ²	E	H1	104 m ²	0 m ²
Skriðustekkur 27	136 m ²	E	H1	136 m ²	0 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Skriðustekkur 29	170 m ²	E	H1	170 m ²	0 m ²
Skriðustekkur 31	104 m ²	E	H1	104 m ²	0 m ²
Urðarstekkur 1	268 m ²	E	H1	268 m ²	0 m ²
Urðarstekkur 2	232 m ²	E	H1	232 m ²	0 m ²
Urðarstekkur 3	191 m ²	E	H1	191 m ²	0 m ²
Urðarstekkur 4	188 m ²	E	H1	188 m ²	0 m ²
Urðarstekkur 5	295 m ²	E	H1	295 m ²	0 m ²
Urðarstekkur 6	225 m ²	E	H1	225 m ²	0 m ²
Urðarstekkur 7	223 m ²	E	H1	223 m ²	0 m ²
Urðarstekkur 8	262 m ²	E	H1	262 m ²	0 m ²
Urðarstekkur 9	190 m ²	E	H1	190 m ²	0 m ²
Urðarstekkur 10	242 m ²	E	H1	242 m ²	0 m ²
Urðarstekkur 11	235 m ²	E	H1	235 m ²	0 m ²
Urðarstekkur 12	369 m ²	E	H1	369 m ²	0 m ²



Stekkir - einbýlishús

Bílageymsla

– Bílageymsla skal vera í húsinu sjálfu eða sambyggð við það, nema annað sé sýnt á mæliblaði.

HÚSAGERÐIR

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

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

- Mænishæð húsanna skal vera hæst 1,5 m.

Gilsárstekkur 8 STARFSEMI

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

Skriðustekkur 1

Hámarkshæð viðbyggingar.	4.4 m ²
Hámarkshæð bílageymslu.	3.7 m ²

Skriðustekkur 5

Hámarkshæð viðbyggingar skal vera sú sama og á íbúðarhúsi.	3.95 m
Hámarkshæð bílageymslu	3.7 m
Hámarkshæð langhliða bílageymslu	2.9 m

Skriðustekkur 21

- Hámarks mænishæð viðbyggingar skal taka mið af núverandi húsi.

Skriðustekkur 23

Hámarks mænishæð viðbyggingar skal taka mið af núverandi húsi.



Annað

Fremristekkur 14A HÚSAGERÐIR

- Spennistöð á einni hæð.

Heimildalisti fyrir skilmálaeiningu 6.1.3

H1	Breiðholt I, Heildarskipulag, neðra Breiðholt	26. jan 1966
H2	Skriðustekkur 23, stækkun byggingarreits, viðbygging	4. júl 2010
H3	Gilsárstekkur 8, skilmálabreyting	27. ágú 2014
H4	Skriðustekkur 17-23, viðbygging, stækkun byggingarreits skriðustekks 19	5. apr 2016
H5	Skriðustekkur 17-23, viðbygging, stækkun byggingarreits	15. jún 2018
H6	Skriðustekkur 1-7, viðbygging, stækkun byggingarreits, skriðustekks 5	7. maí 2019
H7	Lambastekkur 5-11, bílgeymslu breytt í vinnustofu og geymslu	15. ágú 2019
H8	Skriðustekkur 1, stækkaður byggingarreitur og heimild fyrir viðbyggingu	4. des 2020

3.95 m

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:

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

Sjá leiðbeiningar

➤ Einbýlishús

Viðbótarbyggingaheimildir

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 Brúnastekkur 1	1061	227	0.21	40	6	0.26	273
T Brúnastekkur 10	1058	384	0.36	40	6	0.41	430
T Brúnastekkur 11	1008	354	0.35	40	6	0.4	400
T Brúnastekkur 2	907	290	0.32	40	6	0.37	336
T Brúnastekkur 3	884	212	0.24	40	6	0.29	258
T Brúnastekkur 4	909	206	0.23	40	6	0.28	252
T Brúnastekkur 5	884	191	0.22	40	6	0.27	237
T Brúnastekkur 6	909	351	0.39	40	6	0.44	397
T Brúnastekkur 7	884	191	0.22	40	6	0.27	237
T Brúnastekkur 8	809	206	0.25	40	6	0.31	252
T Brúnastekkur 9	784	165	0.21	40	6	0.27	211
T Fornistekkur 1-7	3979	921	0.23	160	24	0.28	1105

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
T Fornistekkur 10-16	4219	802	0.19	160	24	0.23	986
T Fornistekkur 2-8	3979	744	0.19	160	24	0.23	928
T Fornistekkur 9-17	4956	971	0.2	200	30	0.24	1201
T Fremristekkur 1	859	381	0.44	40	6	0.5	427
T Fremristekkur 10	809	196	0.24	40	6	0.3	242
T Fremristekkur 11	859	314	0.37	40	6	0.42	360
T Fremristekkur 12	809	202	0.25	40	6	0.31	248
T Fremristekkur 13	859	242	0.28	40	6	0.34	288
T Fremristekkur 15	859	170	0.2	40	6	0.25	216
T Fremristekkur 2	809	257	0.32	40	6	0.37	303
T Fremristekkur 3	859	177	0.21	40	6	0.26	223
T Fremristekkur 4	809	205	0.25	40	6	0.31	251
T Fremristekkur 5	859	307	0.36	40	6	0.41	353
T Fremristekkur 6	809	204	0.25	40	6	0.31	250
T Fremristekkur 7	859	197	0.23	40	6	0.28	243
T Fremristekkur 8	809	225	0.28	40	6	0.33	271
T Fremristekkur 9	859	208	0.24	40	6	0.3	254
T Geitastekkur 1	909	358	0.39	40	6	0.44	404
T Geitastekkur 2	909	200	0.22	40	6	0.27	246
T Geitastekkur 3	909	243	0.27	40	6	0.32	289
T Geitastekkur 4	909	205	0.23	40	6	0.28	251
T Geitastekkur 5	909	194	0.21	40	6	0.26	240

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
^T Geitastekkur 6	909	227	0.25	40	6	0.3	273
^T Geitastekkur 7	809	170	0.21	40	6	0.27	216
^T Geitastekkur 8	1095	222	0.2	40	6	0.24	268
^T Geitastekkur 9	1008	296	0.29	40	6	0.34	342
^T Gilsárstekkur 1	909	224	0.25	40	6	0.3	270
^T Gilsárstekkur 2	859	210	0.24	40	6	0.3	256
^T Gilsárstekkur 3	909	243	0.27	40	6	0.32	289
^T Gilsárstekkur 4	859	207	0.24	40	6	0.29	253
^T Gilsárstekkur 5	909	247	0.27	40	6	0.32	293
^T Gilsárstekkur 6	859	371	0.43	40	6	0.49	417
^T Gilsárstekkur 7	1095	270	0.25	40	6	0.29	316
^T Gilsárstekkur 8	962	416	0.43	40	6	0.48	462
^T Hólastekkur 1	859	270	0.31	40	6	0.37	316
^T Hólastekkur 2	809	198	0.24	40	6	0.3	244
^T Hólastekkur 3	859	182	0.21	40	6	0.27	228
^T Hólastekkur 4	809	312	0.39	40	6	0.44	358
^T Hólastekkur 5	847	336	0.4	40	6	0.45	382
^T Hólastekkur 6	793	220	0.28	40	6	0.34	266
^T Hólastekkur 7	959	275	0.29	40	6	0.33	321
^T Hólastekkur 8	909	307	0.34	40	6	0.39	353
^T Lambastekkur 1-3	2106	471	0.22	80	12	0.27	563
^T Lambastekkur 10-14	2598	418	0.16	120	18	0.21	556

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
^T Lambastekkur 2-8	3150	481	0.15	160	24	0.21	665
^T Lambastekkur 5-11	3944	770	0.2	160	24	0.24	954
^T Skriðustekkur 1-7	3150	594	0.19	160	24	0.25	778
^T Skriðustekkur 10-16	3814	1148	0.3	160	24	0.35	1332
^T Skriðustekkur 17-23	3150	646	0.21	160	24	0.26	830
^T Skriðustekkur 18-24	3944	1026	0.26	160	24	0.31	1210
^T Skriðustekkur 2-8	3869	1076	0.28	160	24	0.33	1260
^T Skriðustekkur 25-31	3150	514	0.16	160	24	0.22	698
^T Skriðustekkur 9-15	3150	453	0.14	160	24	0.2	637
^T Urðarstekkur 1	809	268	0.33	40	6	0.39	314
^T Urðarstekkur 10	847	242	0.29	40	6	0.34	288
^T Urðarstekkur 11	909	235	0.26	40	6	0.31	281
^T Urðarstekkur 12	959	369	0.38	40	6	0.43	415
^T Urðarstekkur 2	859	232	0.27	40	6	0.32	278
^T Urðarstekkur 3	809	191	0.24	40	6	0.29	237
^T Urðarstekkur 4	859	188	0.22	40	6	0.27	234
^T Urðarstekkur 5	809	295	0.36	40	6	0.42	341
^T Urðarstekkur 6	859	225	0.26	40	6	0.32	271
^T Urðarstekkur 7	809	223	0.28	40	6	0.33	269
^T Urðarstekkur 8	859	262	0.31	40	6	0.36	308

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
^T Urðarstekkur 9	793	190	0.24	40	6	0.3	236

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 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 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 við Fremristekk 14A.

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 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 útsýnisgerðingu. 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. Ljósvisit

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

Sjá leiðbeiningar

- Ljósvisit

23. Hljóðvisit

- Skilmálaeiningin liggur nærri umferðarpungri götu eða götum. Gera má ráð fyrir ýmsum mótvægisáðgerðum, s.s. hljóðmönnum, hljóðveggjum eða byggingartæknilegum áðgerðum. Sýna þarf fram á hvernig kröfur um hljóðstig 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.
- Hljóðvisit innandyrar 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 hljóðvisit.
- Helstu hljóðvistarvandamál innan skilmálaeiningarinnar eru tengd nálægð við Stekkjarbakka.

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

- Dæmi um kvaðir eru:

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

26. Meðhöndlun úrgangs

Almenn ákvæði

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

Sérbýli, rað- og parhús

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

27. Rafhleðslustæði

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

28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

- Kvaðir um legu lagna koma fram á útgefnum hæða- og mæliblöðum. Þegar sótt er um byggingarleyfi þarf lóðarhafi að leggja fram mæliblað sem er í samræmi við gildandi hverfisSKIPULAG.
- Lóðarhafi ber kostnað af öllum breytingum á lögnum veitufyrirtækja eða færslu þeirra vegna uppbyggingar á lóðinni. Allar breytingar og/eða færslur þarf að gera í samráði við viðkomandi veitufyrirtæki.
- Við Fremristekk 14A er dreifistöð Veitna ohf.

29. Blágrænar ofanvatnslausnir

- Við frágang og útfærslu opinna svæða innan og utan lóða og þar sem aðstæður og fyrirkomulag leyfa skal leggja áherslu á að auka gegndræpt yfirborð með blágrænum ofanvatnslausnum og útfærslum, sbr. leiðbeiningar þar að lútandi.
- Ekki er heimilt að fleyta ofanvatni af lóð yfir á borgarland og/eða opið svæði nema í undantekningartilfellum og þá í samráði við 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. 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
Brúnastekkur 1	0	2	2	Fremristekkur 1	0	3	3
Brúnastekkur 10	0	2	2	Fremristekkur 10	0	2	2
Brúnastekkur 11	0	2	2	Fremristekkur 11	0	2	2
Brúnastekkur 2	0	2	2	Fremristekkur 12	0	2	2
Brúnastekkur 3	0	2	2	Fremristekkur 13	0	2	2
Brúnastekkur 4	0	2	2	Fremristekkur 15	0	2	2
Brúnastekkur 5	0	2	2	Fremristekkur 2	0	2	2
Brúnastekkur 6	0	2	2	Fremristekkur 3	0	2	2
Brúnastekkur 7	0	2	2	Fremristekkur 4	0	2	2
Brúnastekkur 8	0	2	2	Fremristekkur 5	0	2	2
Brúnastekkur 9	0	2	2	Fremristekkur 6	0	2	2
Fornistekkur 1-7	0	14	14	Fremristekkur 7	0	2	2
Fornistekkur 10-16	0	14	14	Fremristekkur 8	0	2	2
Fornistekkur 2-8	0	14	14	Fremristekkur 9	0	2	2
Fornistekkur 9-17	0	17	17	Geitastekkur 1	0	2	2

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Geitastekkur 2	0	2	2
Geitastekkur 3	0	2	2
Geitastekkur 4	0	2	2
Geitastekkur 5	0	2	2
Geitastekkur 6	0	2	2
Geitastekkur 7	0	2	2
Geitastekkur 8	0	2	2
Geitastekkur 9	0	2	2
Gilsárstekkur 1	0	2	2
Gilsárstekkur 2, Slaufa	0	2	2
Gilsárstekkur 3	0	2	2
Gilsárstekkur 4	0	2	2
Gilsárstekkur 5	0	2	2
Gilsárstekkur 6	0	2	2
Gilsárstekkur 7	0	2	2
Gilsárstekkur 8	0	3	3
Hólastekkur 1	0	2	2
Hólastekkur 2	0	2	2
Hólastekkur 3	0	2	2
Hólastekkur 4	0	2	2
Hólastekkur 5	0	2	2
Hólastekkur 6	0	2	2
Hólastekkur 7	0	2	2
Hólastekkur 8	0	2	2

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Lambastekkur 1-3	0	10	10
Lambastekkur 10-14	0	11	11
Lambastekkur 2-8	0	14	14
Lambastekkur 5-11	0	14	14
Skriðustekkur 1-7	0	14	14
Skriðustekkur 10-16	0	14	14
Skriðustekkur 17-23	0	14	14
Skriðustekkur 18-24	0	14	14
Skriðustekkur 2-8	0	14	14
Skriðustekkur 25-31	0	14	14
Skriðustekkur 9-15	0	14	14
Urðarstekkur 1	0	2	2
Urðarstekkur 10	0	2	2
Urðarstekkur 11	0	2	2
Urðarstekkur 12	0	2	2
Urðarstekkur 2	0	2	2
Urðarstekkur 3	0	2	2
Urðarstekkur 4	0	2	2
Urðarstekkur 5	0	2	2
Urðarstekkur 6	0	2	2
Urðarstekkur 7	0	2	2
Urðarstekkur 8	0	2	2
Urðarstekkur 9	0	2	2

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

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

6.1.4

Breiðholt

Neðra Breiðholt

Skilmálaeining

6.1.4 Norður-Mjódd - þróunarsvæði



Skjal sótt af Öð 1000: dags. 19.08.2026



Skilmálaeining 6.1.4

Loftmynd sem sýnir
afmörkun
skilmálaeiningarinnar í
hverfinu.



Um skilmálaeiningu

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

Helstu áherslur

Stefnumörkun skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2040:

- Borgarhlutakjarni. 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 opnunar-tíma til kl. 1 um helgar og 23 á virkum dögum.
- Svæðið er skilgreint sem uppbyggingarreitur (81) í aðalskipulagi.
- Styrkja ber svæðið með þéttingu og blöndun byggðar. Við gerð deiliskipulags skal leitast við að styrkja heildaryfirbragð svæðisins, þannig að nýjar og eldri byggingar myndi heildstæða og skjólsæla byggð. Á svæðinu má gera ráð fyrir 100–200 íbúðum auk nokkurrar aukningar í verslunar- og þjónustuhúsnæði. Bílastæðapörf verði leyst neðanjarðar eða í bílastæðahúsi.

SKILMÁLAEINING

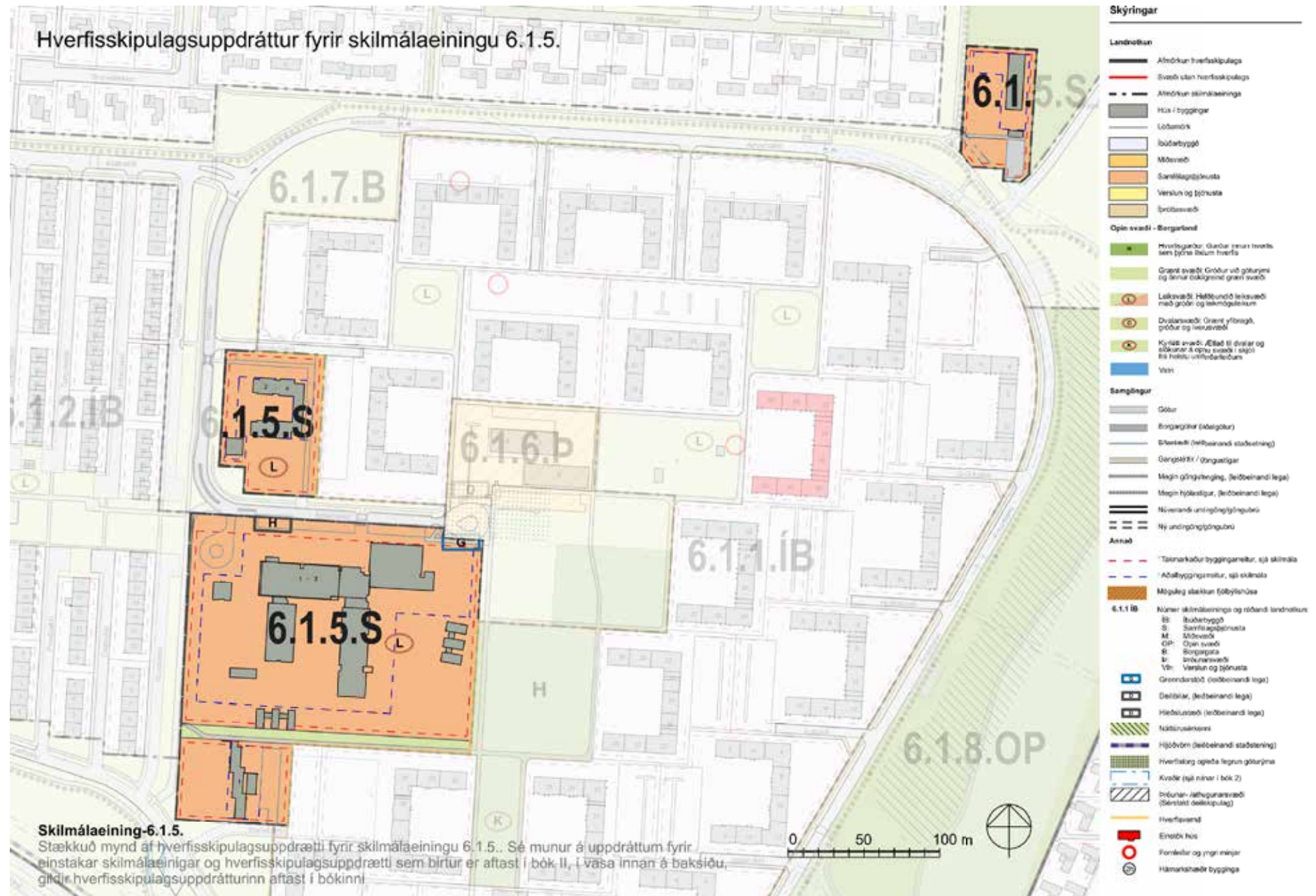
6.1.5

Breiðholt

Neðra Breiðholt

Skilmálaeining

6.1.5 Samfélagsþjónusta



Skilmálaeining 6.1.5

Loftmynd sem sýnir
afmörkun
skilmálaeiningarinnar í
hverfinu.



Um skilmálaeiningu

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

Helstu áherslur

- Byggingarskilmálar og skilmálar um bílastæði úr eldra deiliskipulagi sem fellt er úr gildi eru yfirfærðir í nýja skilmála 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.

- Ónýttar 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 eða tveimur hæðum.
- Kjallari er heimilaður þar sem landhalli leyfir.

3. Verslun og þjónusta

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

4. Fjölgun íbúða

- Engar íbúðir eru í skilmálaeiningunni.

5. Lýðheilsa

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

- Innan skilmálaeiningarinnar eru almenningsskými, 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 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 yfirferast, 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
Arnarbakki 1-3	9453 m ²	G	H1, H4, H3	7828 m ²	1625 m ²
Blöndubakki 2-4	901 m ²	G	H1	901 m ²	0 m ²
Fálkabakki 1	631 m ²	G	H1, H5	431 m ²	200 m ²
Maríubakki 1	483 m ²	G	H1, H2	483 m ²	0 m ²



Annað

Arnarbakki 1-3 HÚSAGERÐIR

– Skólabýgging með færanlegum kennslustofum, íþróttahúsi, sundlaug og sparkvelli.

Blöndubakki 2-4 HÚSAGERÐIR

– Leikskólabýgging á einni hæð.

Fálkabakki 1 HÚSAGERÐIR

– Einnar hæðar leikskóli.

Maríubakki 1 HÚSAGERÐIR

– Leikskóli á einni hæð.

Heimildalisti fyrir skilmálaeiningu 6.1.5

H1	Breiðholt I, Heildarskipulag, neðra Breiðholt	26. jan 1966
H2	Maríubakki 1, Leikskóli, Viðbygging við leikskóla	26. maí 1992
H3	Arnarbakki 1-3, Breiðholtsskóli, Gerfigrasvöllur, færanlegar kennslustofur, kennsluálma, sundlaug, innkeyrsla að sundlaug og fyrirkomulag bifreiðastæða.	17. ágú 2005
H4	Arnarbakki 1-3, Breiðholtsskóli, viðbygging	6. feb 2008
H5	Fálkabakki 1, leikskólinn Fálkaborg, stækkun leikskóla	13. feb 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 skuggavarpí á helstu íverusvæði á lóð og nágrenni, svo sem útirými í mikilli notkun, svalir og/eða palla.
- Viðbætur (viðbyggingar, ofanábyggingar og stakstæð hús á lóðum einbýlishúsa) skulu falla vel að efnisvali, formi og hlutföllum núverandi byggingar. Vanda skal efnisval og horfa til efniseiginleika, útlits, áferðar og endingar. Sjá nánar leiðbeiningar hverfisSKIPULAGS um viðeigandi húsagerð.
- Nýting viðbótarbyggingarheimilda skal vera innan byggingarreits, sbr. skilmálalið um byggingarreiti og gjöld, og skal fylgja leiðbeiningum hverfisSKIPULAGS þegar heimild er nýtt.
- Samráð skal haft við Veitur ohf. ef um breytingar á fráveitulögnum er að ræða. Meginreglan er sú að færsla á lögnum er á kostnað lóðarhafa.
- Í töflunni að aftan eru birtar upplýsingar um hámarksviðbótarbyggingarheimild, nýtt hámark nýtingarhlutfalla og hámarksbyggingarmagn á lóð.
- Skv. heimild í skilmála um Ósamþykktar framkvæmdir er heimilt að sækja um byggingarleyfi fyrir ósamþykktum rýmum sem stækkar ekki umfang hússins frá samþykktum aðaltekningum og hækkar við það heimilað nýtingarhlutfall lóðarinnar til samræmis við nýtinguna. Ekki þarf að breyta hverfisSKIPULAGI ef stækkunin uppfyllir 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Breiðholtsskóli (Arnarbakki 1–3)

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

Bakkaborg (Blöndubakki 2)

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

Fálkaborg (Fálkabakki 1)

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

Arnarborg (Maríubakki 1)

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

Viðbótarbyggingaheimildir

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 Arnarbakki 1-3	26669	9453	0.35	1000	150	0.4	10603
A Blöndubakki 2-4	5890	901	0.15	200	30	0.19	1131
A Fálkabakki 1	3797	631	0.17	200	30	0.23	861
A Maríubakki 1	4070	483	0.12	200	30	0.18	713

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 hverfissskipulags um meðhöndlun úrgangs þegar sorpskýli eru byggð.

Hjólaskýli

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

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

Smáhýsi og gróðurskálar

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

– Samanlögð stærð smáhýsa og gróðurskála má vera allt að 150 m².

Færanlegar kennslustofur

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

Breiðholtsskóli við Arnarbakka 1–3

– Heimilað byggingarmagn fyrir færanlegar kennslustofur: 550 m².

Bakkaborg við Blöndubakka 2–4

– Heimilað byggingarmagn fyrir færanlegar kennslustofur: 220 m².

Fálkaborg við Fálkabakka 1

– Heimilað byggingarmagn fyrir færanlegar kennslustofur: 220 m².

Arnarborg við Maríubakka 1

– 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 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 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 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.

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 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

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

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

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

19. Útfærsla lóða

- Almenn gildir um útfærslu lóða að gætt sé í hvívetna að því að skerða ekki nýtingu á næstu lóðum. Hér er þó ekki átt við lítils háttar skuggavarp eða útsýnisskerðingu. Vanda skal til alls frágangs á lóðum, s.s. með gróðursetningu og hellulögn. Vandaður frágangur skal vera á bílastæðum og leitast við að brjóta upp ásynd 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.

Boltavellir og leiktæki

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

Sjá leiðbeiningar

➤ Útfærsla lóða

20. Almenningsrými

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

- 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 blágræn-ar 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 almenningssými.

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 hverfissskipulags.

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. 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 hverfissskipulags um ljósvis.

Sjá leiðbeiningar

- Ljósvis

23. Hljóðvis

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

24. Loftgæði

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

25. Kvaðir

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

26. Meðhöndlun úrgangs

Almenn ákvæði

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

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 mörg-

um 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.

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

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

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

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

31. Fornleifar

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

32. Náttúrusérkenni

- Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.

33. Almenningsamgöngur

- 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
Arnarbakki 1-3	0	46	46	Fálkabakki 1, 9	0	13	13
Blöndubakki 2-4	0	19	19	Marúbakki 1	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.
- 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, 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 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

6.1.6

Breiðholt

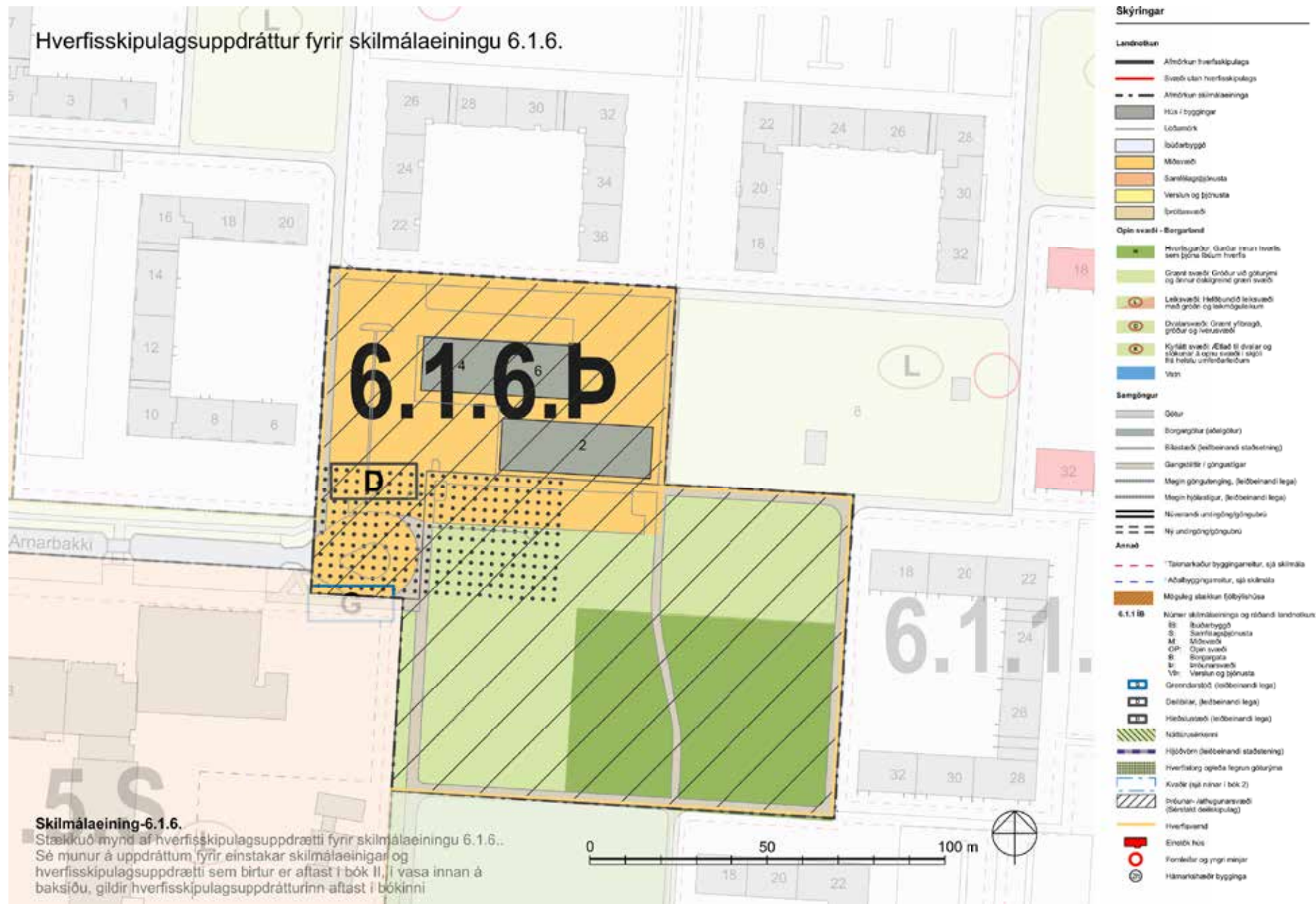
Neðra Breiðholt

Skilmálæining

6.1.6 Arnarbakki 2–6 - þróunarsvæði



Skja
'000000000000' deJS
19.08.2026



Skilmálaeining 6.1.6

Loftmynd sem sýnir
afmörkun
skilmálaeiningarinnar í
hverfinu.



Um skilmálaeiningu

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

Helstu áherslur

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

SKILMÁLAEINING

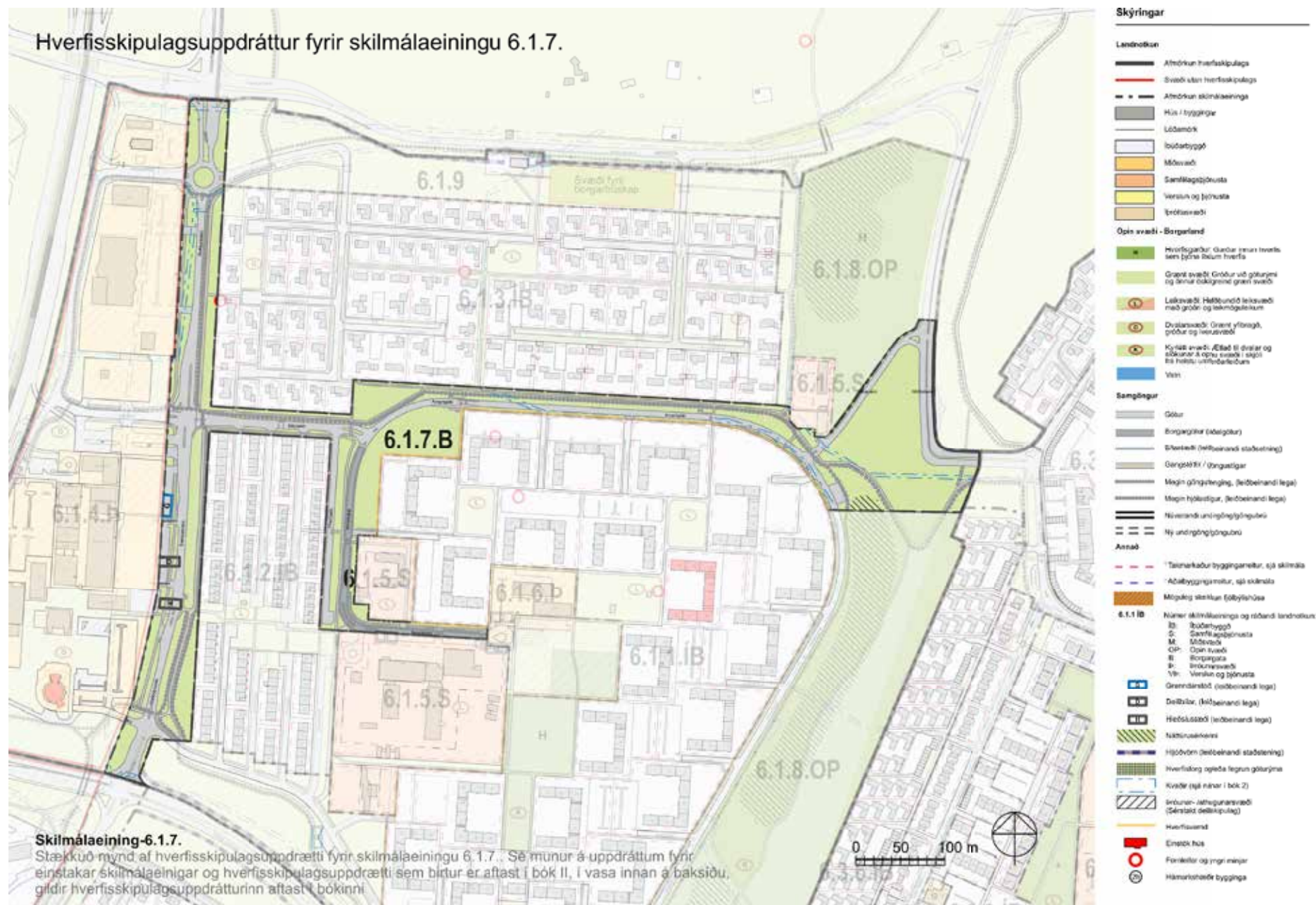
6.1.7

Breiðholt

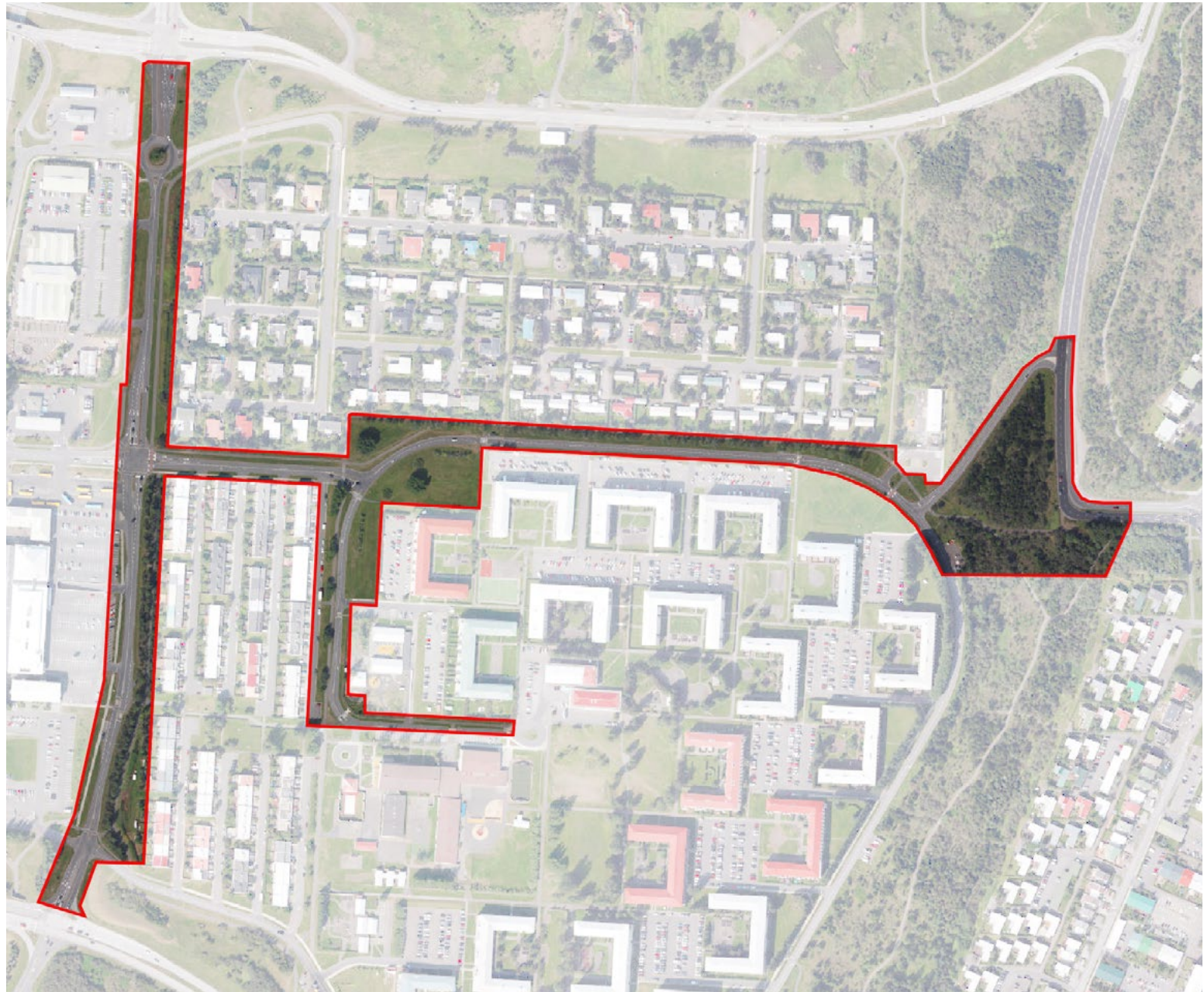
Neðra Breiðholt

Skilmálaeining

6.1.7 Borgargötur (Arnarbakki, Álfabakki, Stekkjarbakki og Fálkabakki)



Skilmálaeining 6.1.7
Loftmynd sem sýnir
afmörkun
skilmálaeiningarinnar í
hverfinu.



Um skilmálaeiningu

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

Helstu áherslur

- *Gatan er afmörkuð nánar sem borgargata og skal fá sérstakan forgang við endurhönnun gatna í hverfinu, sjá uppdrátt.*
 - *Borgargötuna skal endurhanna og fegra og bæta skal aðgengi fyrir alla samgöngumáta. Útfærsla á sér stað á hönnunarstigi.*
 - *Hverfistorgi er komið fyrir við verslunar- og þjónustukjarna við Arnarbakka 2–6.*
 - *Staðsetning afmörkuð fyrir grenndarstöðvar vegna meðhöndlunar á úrgangi.*
 - *Staðsetning afmörkuð fyrir rafhleðslustæði og deilibíla.*
 - *Fjöldi bílastæða er skilgreindur í skilmálum.*
 - *Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir, gróður og flokkun úrgangs innan lóðar.*
 - *Í leiðbeiningum hverfisSKIPULAGS er að finna nánari 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

– 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.

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.

Opið svæði við gatnamót Álfabakka og Arnabakka

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

Sjá leiðbeiningar

➤ **Almenningsskými**

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
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

- Skilmálaeiningin er aðalsamgönguæðin innan hverfisins og helsta upp-
spretta hávaðamengunar. Leysa skal hljóðvistarvandamál innan einingar-
innar með lækun umferðarhraða.

24. Loftgæði

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

25. Kvaðir

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

26. Meðhöndlun úrgangs

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

27. Rafhleðslustæði

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

28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

- Kvaðir um legu lagna koma fram á útgefnum hæða- og mæliblöðum. Þegar sótt er um byggingarleyfi þarf lóðarhafi að leggja fram mæliblað sem er í samræmi við gildandi 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 almenningssýmum, opnum svæðum, götum og stígum.

Sjá leiðbeiningar

- Blágrænar ofanvatnslausnir

30. Verndarákvæði

- Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

31. Fornleifar

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

32. Náttúrusérkenni

- Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.

33. Almenningsamgöngur

- 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 forgangsgreinum 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 hliðargötu og innkeyrslur skulu einnig vera samræmdar og með sem minnstum hindrunum þannig að allir geti ferðast um óháð hreyfigetu.
- Götugögn skulu almennt staðsett á millisvæði/götugagnasvæði sem skilur að götu/hjólastíg og gangstétt eða uppi við húsvegg eða lóðamörk. Á götugagnasvæði eru einnig staðsettar blágrænar ofanvatnslausnir, ljósastaurar og götutré.
- Fjölga skal götutrjám og öðrum gróðri við borgargötu.
- Taka skal mið af hönnunarleiðbeiningum fyrir reiðhjól, leiðbeiningum um gönguþveranir, hönnunarleiðbeiningum um biðstöðvar Strætó bs. og leiðbeiningum hverfisskipulags um borgargötu.

Sjá leiðbeiningar

➤ **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

6.1.8

Breiðholt

Neðra Breiðholt

Skilmálaeining

6.1.8 Opín svæði



Skjal sótt á opnu 000000, dag 08.08.2022



Skilmálaeining 6.1.8

Loftmynd sem sýnir
afmörkun
skilmálaeiningarinnar í
hverfinu.



Um skilmálaeiningu

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

Helstu áherslur

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

muni víkja.

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

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

7. Viðbótarbyggingarheimildir

- Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

8. Nýbyggingar

- Innan skilmálaeiningarinnar eru ekki skilgreindar nýbyggingar.

9. Aðrar byggingar á lóð

- Á ekki við. Engar lóðir eru innan skilmálaeiningarinnar.

10. Byggingarreitir og gjöld

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

11. Svalir og svalalokanir

- Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

12. Þakgerð og frágangur þaks

- Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

13. Útlitsbreytingar og viðhald

- Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

14. Kjallari

- Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

15. Niðurrif

- Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

16. Tæknibúnaður

- Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

17. Ósamþykktar framkvæmdir

- Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

18. Lóðamörk

- Á ekki við. Engar lóðir eru innan skilmálaeiningarinnar.

19. Útfærsla lóða

- Á ekki við. Engar lóðir eru innan skilmálaeiningarinnar.

20. Almenningsrými

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

Gróður á opnum svæðum

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

Hverfisgarðar

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

Listaverk

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

Kyrillátt svæði

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

Hundagerði

- Heimilt er að setja upp hundagerði innan skilmálaeiningarinnar. Svæðið skal vera a.m.k. 600 m² að stærð og afgirt með 1,2 m hárrí girðingu. Koma skal fyrir bekkjum og ruslastömpum á svæðinu.

Sjá leiðbeiningar

➤ Almenningsrými

21. Borgarbúskapur

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

Sjá leiðbeiningar

➤ Borgarbúskapur

22. Ljósvisit

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

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

Sjá leiðbeiningar

➤ Ljósvist

23. Hljóðvist

- Skilmálaeiningin liggur nærri umferðarþungri götu eða götum. Gera má ráð fyrir ýmsum mótvægisaðgerðum, s.s. hljóðmönum, 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 útveggi, glugga, svalalokanir, aðgerðir á lóð o.s.frv. og hvernig viðkomandi aðgerðir mæta kröfum um hljóðstig við byggingar og á útisvæðum, sbr. ákvæði í byggingarreglugerð og leiðbeiningar Mannvirkjastofnunar um hljóðvist.
- Helstu vandamál tengd hljóðvist eru vegna nálægðar við Breiðholtsbraut og Stekkjarbakka.
- Kyrrlátt svæði er skilgreint innan skilmálaeiningarinnar (sjá skipulagsuppdrátt).

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, 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 endurtekna í öðrum skilmálaliðum hverfissskipulags eftir því sem við á.
- Stofnlagnir Veitna liggja um skilmálaeininguna. Á skipulagsuppdrátti hefur verið afmarkað helgunarsvæði í kringum lögnina, merkt kvaðir á uppdrátti.
- Óheimilt er að raska landi á helgunarsvæði stofnlagna nema í samráði við Veitur.

26. Meðhöndlun úrgangs

- Í gildi er Samþykkt um meðhöndlun úrgangs í Reykjavíkurborg og skal hafa þá samþykkt til hliðsjónar við ákvarðanir um úrgangslausnir í hverfinu.
- Á borgarlandi er heimilt að koma fyrir stömpum undir úrgang, s.s. meðfram göngustígum og/eða á opnum svæðum innan skilmálaeiningarinnar. Leitast

skal við að setja upp flokkunarstampa þar sem endurvinnsluefni falla til og söfnun þeirra þykir hagkvæm.

Grenndarstöðvar

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

27. Rafhleðslustæði

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

28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

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

29. Blágrænar ofanvatnslausnir

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

- Ekki er heimilt að fleyta ofanvatni af lóð yfir á borgarland og/ eða opið svæði nema í undantekningartilfellum og þá í samráði við 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 almenningssýmum, opnum svæðum, götum og stígum.

Sjá leiðbeiningar

➤ Blágrænar ofanvatnslausnir

30. Verndarákvæði

- Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

31. Fornleifar

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

32. Náttúrusérkenni

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

mið af gróðurfari og jarðminjum og verndargildi þeirra og eru háðar samþykki náttúruverndarnefndar Reykjavíkur.

33. Almenningsamgöngur

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

34. Samgöngustefna

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

35. Götur, stígar og gangstéttir

- Gangstéttir, hjólastígar og vegir eru sýndir á 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.
- Bæta skal samgöngutengingar fyrir gangandi og hjólandi gegnum opin svæði og bæta tengingar í aðliggjandi hverfi.

36. Bílastæði og innkeyrslur

- Engin bílastæði er innan skilmálaeiningarinnar önnur en stórbílastæði við Arnarbakka, til móts við Maríubakka, Kóngsbakka, Írabakka og Ferjubakka. Heimild fyrir stórbílastæðum er tímabundin ráðstöfun og er miðað við að þau muni víkja.

- Heimilt er að afmarka stórbílastæði með girðingu/hliði og setja reglur um nýtingu þeirra, m.a. um gjaldtöku.

37. Sameiginleg bílageymsla

- Ekki heimilað.

38. Hjólastæði

- Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á borgarlandi.

39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir

- Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

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

6.1.9

Breiðholt

Neðra Breiðholt

Skilmálaeining

6.1.9 Stekkjarbakki - opið svæði



Skript at 100000000.00 days: 19.08 2026



Skilmálaeining 6.1.9

Loftmynd sem sýnir
afmörkun
skilmálaeiningarinnar í
hverfinu.



Um skilmálaeiningu

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

Helstu áherslur

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

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

Svæði fyrir borgarbúskap

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

2. Húsagerðir

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

3. Verslun og þjónusta

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

4. Fjölgun íbúða

- Engar íbúðir eru í skilmálaeiningunni.

5. Lýðheilsa

- Til að stuðla að bættri lýðheilsu þarf að tryggja gott aðgengi um allt svæðið fyrir gangandi vegfarendur. Aðgengi þarf að vera sérstaklega gott að 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 einingarinnar er sérstök áhersla lögð á borgarþátttöku. Ræktun á heilsusamlegum matvælum hefur jákvæð áhrif á andlega og líkamlega heilsu.

6. Yfirfærðar byggingarheimildir

Almenn ákvæði

- Byggingarheimildir eldra deiliskipulags sem fellur úr gildi við gildistöku 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 aðaluppdrætti. 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
Stekkjarbakki 7	395 m ²	G	H1	395 m ²	0 m ²



Annað

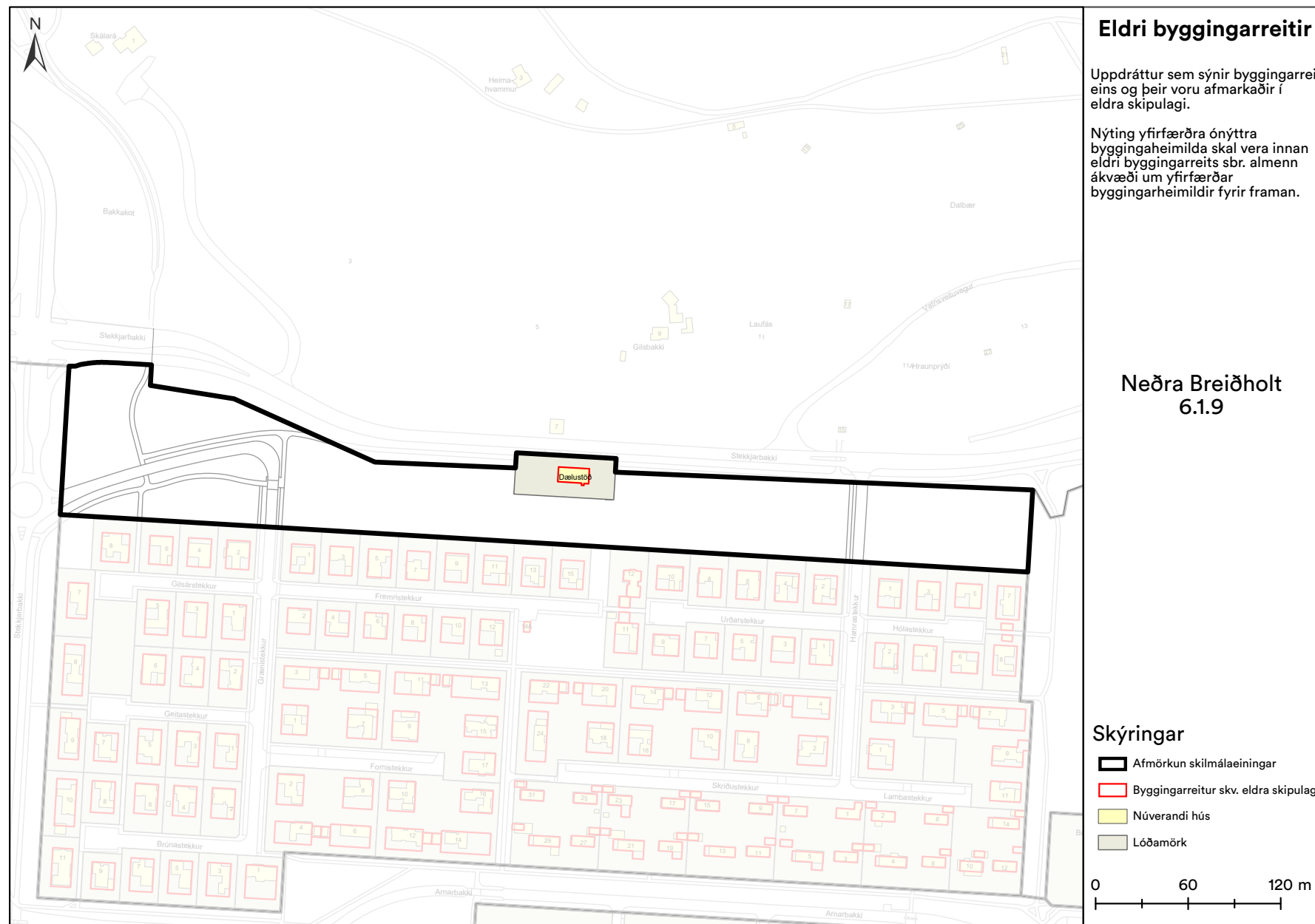
Stekkjarbakki 7

HÚSAGERÐIR

– Dælustöð á einni hæð ásamt kjallara.

Heimildalisti fyrir skilmálaeiningu 6.1.9

H1 Breiðholt I, Heildarskipulag, neðra Breiðholt 26. jan 1966



7. Viðbótarbyggingarheimildir

- Viðbyggingar eru ekki skilgreindar innan skilmálaeiningarinnar.

8. Nýbyggingar

- Innan skilmálaeiningarinnar eru ekki skilgreindar nýbyggingar.

9. Aðrar byggingar á lóð

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

10. Byggingarreitir og gjöld

Byggingarreitir

- Á 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 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. Pakgerð og frágangur þaks

- Pakbreytingar eru ekki heimilar.

13. Útlitsbreytingar og viðhald

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

Sjá leiðbeiningar

- Svalir og útlitsbreytingar

14. Kjallari

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

15. Niðurrif

- 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 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.

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

Svæði fyrir borgarbúskap

- Í skilmálalið um borgarbúskap koma fram heimildir til ráðstöfunar hluta skilmálaeiningarinnar undir borgarbúskap. Heimilt er að afmarka þann hluta með gróðri eða girðingum. Girðing má þó ekki vera hærri en 1,2 metrar. Heimilt er að reisa gróðurhús og önnur smáhýsi á svæðinu en samanlögð hámarksstærð má ekki vera meira en 100 m². Hámarkshæð gróðurhúss er 4,5 metrar og smáhýsa 2,5 metrar.

Sjá leiðbeiningar

- Almenningsrými

21. Borgarbúskapur

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

22. Ljósvisit

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

Sjá leiðbeiningar

➤ Ljósvisit

23. Hljóðvisit

- Skilmálaeiningin liggur nærri umferðarpungri götu eða götum. Gera má ráð fyrir ýmsum mótvægisáðgerðum, s.s. hljóðmönnum, hljóðveggjum eða byggingartæknilegum áðgerðum. Sýna þarf fram á hvernig kröfur um hljóðstig 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.
- Hljóðvisit innandyrar skal leyst með byggingartæknilegum áðgerðum. Sýna skal fram á gildi mótvægisáðgerða vegna hljóðvistar með gerð hljóðvistar-skýrslu fyrir hverja framkvæmd við uppbyggingu á svæðinu. Gera skal grein fyrir völdum lausnum fyrir útveggi, glugga, svalalokanir, áðgerðir á lóð o.s.frv. og hvernig viðkomandi áðgerðir mæta kröfum um hljóðstig við byggingar og á útisvæðum, sbr. ákvæði í byggingarreglugerð og leiðbeiningar Mannvirkjastofnunar um hljóðvisit.

24. Loftgæði

- Útfæra skal gróðurbelti á lóðum og borgarlandi nálægt umferðarpungum götum til að draga úr loftmengun.

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

25. Kvaðir

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

- Dæmi um kvaðir eru:

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

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

26. Meðhöndlun úrgangs

- Í gildi er Samþykkt um meðhöndlun úrgangs í Reykjavíkurborg og skal hafa þá samþykkt til hliðsjónar við ákvarðanir um úrgangslausnir í hverfinu.
- Á borgarlandi er heimilt að koma fyrir stömpum undir úrgang, s.s. meðfram göngustígum og/eða á opnum svæðum innan skilmálaeiningarinnar. Leitast

skal við að setja upp flokkunarstampa þar sem endurvinnsluefni falla til og söfnun þeirra þykir hagkvæm.

Grenndarstöðvar

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

Svæði fyrir borgarbúskap

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

27. Rafhleðslustæði

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

28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

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

- Stofnlagnir Veitna liggja um skilmálaeininguna. Á 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.

- Dreifistöð Veitna ohf. er við Stekkjarbakka 7.

Svæði fyrir borgarbúskap

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

29. Blágrænar ofanvatnslausnir

- Við frágang og útfærslu opinna svæða innan og utan lóða og þar sem aðstæður og fyrirkomulag leyfa skal leggja áherslu á að auka gegndræpt yfirborð með blágrænum ofanvatnslausnum og útfærslum, sbr. leiðbeiningar þar að lútandi.
- Ekki er heimilt að fleyta ofanvatni af lóð yfir á borgarland og/ eða opið svæði nema í undantekningartilfellum og þá í samráði við skipulagsyfyrvöld í borginni.
- Þar sem aukið er við byggingarmagn innan lóðar skal innleiða blágrænar ofanvatnslausnir (þ.m.t. gegndræpt yfirborð) svo að afrennslisstuðull lóðarinnar hækki ekki.
- Við nýframkvæmdir á borgarlandi skal leitast við að innleiða blágrænar ofanvatnslausnir, s.s. við hönnun og útfærslur á almenningssýmum, 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 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 6 bílastæði innan skilmálaeiningarinnar í tengslum við svæðið, við Stekkjarbakka eða Hamrastekk. Til að tryggja gegndræpi skulu bílastæði vera lögð grassteini.

37. Sameiginleg bílageymsla

- Ekki heimilað.

38. Hjólastæði

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

39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir

- Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

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.