



Reykjavík 20.12.2018

Borgarráð Reykjavíkur

Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

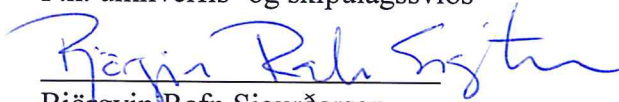
Hér með sendist útskrift úr gerðabók skipulags- og samgönguráðs frá 19. desember 2018 varðandi eftirfarandi mál.

HverfisSKIPULAG - leiðbeiningar

Lagðar fram leiðbeiningar um 1. Starfsemi í íbúðabyggð, 2. Fjölgun íbúða, 3. Viðbyggingar við einbýlishús, 4. Parhús og raðhús, 5. Fjölbýlishús án lyftu, 6. Borgarbúskapur, 7. Borgargötur, 8. Hverfiskjarnar, 9. Þakbreytingar, 10. svalir og útlitsbreytingar á húsum, 11. Almenningsrými, 12. Ljósvisir, 13. Útfærsla lóða og 14. Blágrænar ofanvatnslausnir.

*Samþykkt að auglýsa framlagða tillögu skv. 31. gr. Skipulagslaga nr. 123/2010.
Visað til borgarráðs.*

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs


Björgvin Rafn Sigurðarson

Fylgiskjöl: leiðbeiningar



Starfsemi í íbúðabyggð

Skilyrði og takmarkanir á
atvinnustarfsemi í íbúðabyggð

14.12.2018



Starfsemi í íbúðabyggð

Efnisyfirlit

- Um starfsemi í íbúðabyggð
- Yfirlit yfir skipulagsskilmála og leiðbeiningar
- Íbúðarhús eða atvinnuhús?
- Þarf alltaf leyfi fyrir starfsemi?
- Sértek búsetuúrræði
- Gátlisti
- Að sækja um leyfi



MYND 1

Teiknistofa Braga og Röggva á heimili þeirra.

Langar þig að vinna heima? Ef þú vilt vita meira um hvaða atvinnustarfsemi er heimiluð í þínu hverfi ættirðu að kynna þér þessar leiðbeiningar.

Í þessum leiðbeiningum er fjallað um skilyrði fyrir og takmarkanir á starfsemi innan íbúðabyggðar og nýtingu lögheimilis undir atvinnustarfsemi. Þær fjalla um skilyrði sem tilgreind eru í skipulagsskilmálum. Athygli er vakin á því að mikilvæg atriði og það sem gott er að hafa í huga er dregið fram í umfjölluninni. Aftast er gátlisti og upplýsingar um hvernig eigi að sækja um og fá leyfi fyrir starfsemi innan íbúðabyggðar. Hér til hliðar er atriðaskrá og tenglar á leiðarvísir um leiðbeiningar hverfisskipulags, orðskýringar og algengar spurningar.

Af hverju að vinna heima?

- Styttri ferðatími
- Minni ferðakostnaður
- Minni rekstrarkostnaður
- Meiri tími





MYND 2

Íbúðarbyggð í Bústaða- og smáíbúðahverfi. Í hverfinu eru verslun og þjónusta en líka atvinnustarfsemi á heimilum.

Um starfsemi í íbúðabyggð

Starfsemi innan íbúðabyggðar er ekki ný af nálinni. Mörg fyrirtæki hafa orðið til í stofu, kjallara eða bílskúr hjá frumkvöðlum sem hafa fengið góða hugmynd og notað heimili sitt til að þróa fyrstu sprota fyrirtækis.

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030 kemur fram að létt atvinnustarfsemi sé heimiluð innan íbúðabyggðar, enda sé hún í samræmi við lög og reglugerðir. Í skipulagi íbúðahverfa er einnig oftast gert ráð fyrir atvinnuhúsnæði sem á að þjónusta íbúa. Þessum þjónusturýmum hefur oft verið breytt í íbúðarhús þegar rekstur hefur gengið illa. Slíkar breytingar geta verið tímabundin lausn fyrir lóðarhafa en þær geta einnig unnið gegn markmiðum borgarinnar um að styrkja nærþjónustu og hverfiskjarna í hverfunum.

Starfsemi í íbúðabyggð:

- Stuðlar að því að gera hverfin sjálfbær með því að hafa þjónustu í göngufæri
- Stuðlar að hagkvæmari nýtingu innviða borgarinnar
- Vinnur gegn útpenslu byggðar
- Eykur mannlíf í hverfum og fjölgar gangandi og hjólandi vegfarendum
- Hvetur til nýsköpunar og fjölgar atvinnutækifærum



Yfirlit yfir skipulagsskilmála og leiðbeiningar

Í þessum kafla er fjallað stuttlega um skipulagsskilmála sem geta átt við um efni þessarar leiðbeiningar. Einnig er vísað í aðrar leiðbeiningar eftir því sem við á. Lesanda er bent á að kynna sér gildandi skipulagsskilmála sem er að finna í [samþykktu hverfisSKIPULAGI](#) fyrir hverfið og á [HverfisSKIPULAG.IS](#). Bent er á að skipulagsskilmálar hverfisSKIPULAGS eru flokkaðir í sjö áherslublætti, sjá fyrirsagnir fyrir neðan.



SAMFÉLAG

Atvinnustarfsemi á heimilum

Leyfilegt er að vera með atvinnustarfsemi á heimilum, en fjallað er um þessa heimild í skilmálatíð nr. 1 [Starfsemi](#). Starfsemin takmarkast við heimarekstur með 1–3 starfsmenn sem ekki krefst fleiri bílastæða en þeirra sem þegar eru heimil innan lóðar. Starfsemi má ekki valda hávaða, ónæði eða vera lýti á umhverfinu, segir í skilmálanum.

Gististarfsemi er ekki heimiluð.

Sértæk búsetuúrræði eru heimiluð, sbr. kaflann [Sértæk búsetuúrræði](#) í þessum leiðbeiningum.

☒ Mikilvæg atriði

- ☐ Meginnýting húsnæðis skal vera óbreytt.
- ☐ Starfsemin takmarkist við 1–3 starfsmenn.
- ☐ Starfsemin skal vera í samræmi við gildandi lög og reglur.
- ☐ Starfsemin má ekki krefjast fleiri bílastæða en þegar eru á lóð.
- ☐ Starfsemin má ekki valda hávaða, ónæði eða vera lýti á umhverfinu.
- ☐ Gististarfsemi er ekki heimil.
- ☐ Sértek búsetuúrræði eru heimiluð.

Gott að hafa í huga

- ☒ Umferð má ekki að vera meiri en búast má við á venjulegu heimili.
- ☒ Reykjavíkurborg getur krafist þess að hvers konar starfsemi sé stöðvuð ef hún fylgir ekki gildandi reglum.



MYND 3

Atvinnustarfsemi eins og snyrtistofu má koma fyrir í bílskúr.

Íbúðarhús eða atvinnuhús?

Hafa ber í huga að gera þarf greinarmun á íbúðarhúsnæði annars vegar og atvinnuhúsnæði innan íbúðabyggðar hins vegar.

Ef atvinnustarfsemi innan íbúðabyggðar er heimiluð á því svæði sem er til athugunar kemur það fram í skilmálum hverfisSKIPULAGS Reykjavíkur í skilmálalið nr. 1 Starfsemi. Ef heimild er til staðar þarf að taka tillit til þess hvers konar mannvirki er um að ræða og hvernig það er skráð í Fasteignaskrá:

1. Ef um er að ræða íbúðarhúsnæði er skilyrði að húsnæðið sé áfram nýtt til búsetu. Takmörkuð atvinnustarfsemi getur átt sér stað innan þess en meginnýtingin skal áfram vera íbúðarhús með lögheimilisskráningu.
2. Ef um er að ræða atvinnuhúsnæði innan íbúðabyggðar (til dæmis hverfisverslun, sjoppa, skrifstofa) er skilyrði að atvinnustarfsemi sé áfram meginnýting þess. Ekki er heimilað að breyta skilgreindum atvinnurýmum í íbúðir.

Undantekningar á atriðum 1 og 2 geta komið fram í skipulagsskilmálum hverfisSKIPULAGS. Þar geta t.d. verið heimildir til að breyta íbúðarhúsnæði aftur í atvinnuhúsnæði til að styrkja hverfisverslun. Einnig geta verið undantekningar í skilmálum hverfisSKIPULAGS sem kveða á um að breyta megi illa nýttu atvinnurými í íbúðarrými, þ.e.a.s. að breyta megi nýtingu efri hæða til að styrkja atvinnurými á jarðhæð.

MYND 4

Dæmi um atvinnustarfsemi í íbúðahverfi er gullsmíðaverkstæði við Hjallaveg í Langholtshverfi sem hefur starfað um áratugi og sett skemmtilegan svip á hverfið.



Þarf alltaf leyfi fyrir starfsemi?

Þótt hverfisskipulag gefi heimild fyrir starfsemi geta önnur stjórnvöld sett starfseminni skorður. Leyfisbeiðnir varða lög og reglugerðir um hollustuhætti, aðbúnað, mengun og hávaða. Þeim mun nær íbúum sem starfsemin er, þeim mun strangari verða kröfurnar.

Starfsemi óháð leyfum

Íbúðarhús

Atvinnustarfsemi er í mörgum tilfellum nú þegar heimiluð í íbúðarhúsum innan íbúðabyggðar. Á Íslandi er algengt að einyrkjar reki lítil fyrirtæki á heimilum sínum, svo sem arkitektastofu, endurskoðunarskrifstofu og jafnvel hönnunarstofu, enda er slík starfsemi ekki háð sérstökum takmörkunum í lögum eða reglugerðum að því er varðar starfsleyfi, hollustuhætti eða breytingar á húsnæði.

Atvinnuhúsnæði

Atvinnuhúsnæði innan íbúðabyggðar má nýta undir margs konar skrifstofu- og þjónustustarfsemi án þess að sækja þurfi um sérstakt leyfi til sýslumanns, byggingarfulltrúa eða heilbrigðiseftirlits.

Starfsemi háð leyfum

Íbúðarhús

Þó að í hverfisskipulagi komi fram heimild fyrir atvinnustarfsemi í íbúðarhúsnæði, undanskilur það ekki lóðarhafa frá því að sækja um tilskilin leyfi hjá sýslumanni, heilbrigðiseftirliti og byggingarfulltrúa. Þessi embætti geta hafnað umsókn um starfsemi ef hún uppfyllir ekki tilskilin lög og/eða reglugerðir. Embættin geta einnig afturkallað leyfi sem brýtur í bága við tilskilin lög og/eða reglugerðir.

Atvinnuhúsnæði

Atvinnuhúsnæði innan íbúðabyggðar, sem krefst sérstaks leyfis fyrir starfseminni, má ekki vera of íþyngjandi eða valda mengun og hávaða. Aðbúnaður lóðar skal vera til fyrirmyndar. Að öðru leyti vísast í gildandi lög og reglugerðir.

MYND 5

Smáíbúðahverfi úr lofti. Atvinnustarfsemi er leyfð á heimilum skv. skipulagsskilmálum hverfisskipulags og þessum leiðbeiningum.



Dæmi um heimildir fyrir starfsemi innan íbúðabyggðar

Starfsemi	Heimilað í íbúðarhúsi	Heimilað í atvinnuhúsi	Smáa letrið
Arkitektastofa	Já	Já	Kallar ekki á sérstakt leyfi. Starfsmenn 1 til 3.
Bifvélaverkstæði	Nei	Já/Nei	Samþykki er háð því að starfsemin uppfylli skilyrði laga og reglugerða um aðbúnað, hollustuhætti, hávaða og mengun.
Bókunarþjónusta fyrir ferðamenn	Já/Nei	Já	Í íbúðarhúsi má umfang starfsemi ekki vera íþyngjandi fyrir aðliggjandi lóðarhafa og verður t.a.m. að fara fram á almennum vinnutíma og nýta einungis bílastæði sem eru innan lóðar.
Daggæsla	Já/Nei	Já/Nei	Samþykki er háð því að starfsemin geti uppfyllt skilyrði laga og reglugerða um aðbúnað, hollustuhætti, hávaða og mengun.
Dýrasnyrtistofa	Já/Nei	Já	Samþykki er háð því að starfsemin geti uppfyllt skilyrði laga og reglugerða um aðbúnað, hollustuhætti, hávaða og mengun.
Endurskoðunar-skrifstofa	Já	Já	Kallar ekki á sérstakt leyfi. Starfsmenn 1 til 3.
Fatahreinsun / þvottahús	Já/Nei	Já	Samþykki er háð því að starfsemin geti uppfyllt skilyrði laga og reglugerða um aðbúnað, hollustuhætti, hávaða og mengun.
Gististarfsemi	Já/Nei	Já/Nei	Sjá skilmála um slíka starfsemi í bók II.
Lögfræðistofa	Já	Já	Kallar ekki á sérstakt leyfi. Starfsmenn 1 til 3.
Sálfræðiþjónusta	Já	Já	Kallar ekki á sérstakt leyfi. Starfsmenn 1 til 3.
Sendibílaþjónusta	Já/Nei	Já	Í íbúðarhúsi má umfang starfsemi ekki vera íþyngjandi fyrir aðliggjandi lóðarhafa og verður t.a.m. að fara fram á almennum vinnutíma og nýta einungis bílastæði sem eru innan lóðar.
Sjúkraþjálfun	Já	Já	Kallar ekki á sérstakt leyfi. Starfsmenn 1 til 3.
Smásöluverslun	Já/Nei	Já	Í íbúðarhúsi má umfang starfsemi ekki vera íþyngjandi fyrir aðliggjandi lóðarhafa og verður t.a.m. að fara fram á almennum vinnutíma og nýta einungis bílastæði sem eru innan lóðar.
Snyrtistofa / hárgreiðslustofa	Já/Nei	Já	Í íbúðarhúsi má umfang starfsemi ekki vera íþyngjandi fyrir aðliggjandi lóðarhafa og verður t.a.m. að fara fram á almennum vinnutíma og nýta einungis bílastæði sem eru innan lóðar.
Veitingastaður / kaffihús / bar	Nei	Já	Skal vera í skilgreindu atvinnuhúsnæði.
Ökutækjaleiga	Nei	Nei	Ökutækjaleigur innan íbúðabyggðar samrýmast ekki aðalskipulagi.





MYND 6

Byggð við Tunguveg og Sogaveg.

Sértæk búsetuúrræði

Sértæk búsetuúrræði vísa til húsnæðis fyrir íbúa þar sem krafist er sérstakra lausna, s.s. vegna aðgengis. Þar getur verið um að ræða tímabundið eða langtíma búsetuúrræði með enga, litla eða mikla þjónustu allan sólarhringinn.

Í hverfisSKIPULAGI er mörkuð sú stefna að vægari búsetuúrræði/sambýli eru heimiluð í íbúðarhúsnæði innan íbúðabyggðar í Reykjavík. Allir eiga rétt á að búa í húsnæði við hæfi innan um aðra íbúa borgarinnar. Með vægari úrræðum er átt við heimili sem þurfa ekki öryggisgæslu lögreglu og kalla á lítinn starfsmannafjölda, að jafnaði 2 til 8 starfsmenn á vakt. Viðeigandi fagsvið borgarinnar metur hvert tilfelli fyrir sig og skal tryggja jafna dreifingu búsetuúrræða í hverfum borgarinnar.

Leggja skal tillögu um búsetuúrræði fram til samþykktar skipulagsfulltrúa og umhverfis- og skipulagssviðs og kynna fyrir nágroñnum með fullnægjandi hætti. Þar skal koma fram tegund starfseminnar, mat á áhrifum, mat á öryggi og mat á umferð.

Aðstæður fyrir búsetuúrræði geta verið mjög misjafnar. Taka þarf tillit til hvort úrræðið krefjist rúmgóðrar lóðar með vissa fjarlægð í næstu lóð, bílastæðafjölda fyrir starfsfólk og gesti eða aðkomu og aðstöðu fyrir ferðaþjónustubíla. Þörf getur verið á girðingum og þá þarf að gæta að skuggavarp, sbr. leiðbeiningarnar Frágangur lóða. Heimildin takmarkast við að áhrif á aðliggjandi lóðarhafa séu í lágmarki og umfang starfseminnar sé ekki umfram það sem búast mætti við af nábýli í þéttbýli.

☒ Mikilvæg atriði

- ☐ Sértæk búsetuúrræði eru heimiluð í íbúðabyggð.
- ☐ Sértæk búsetuúrræði kalla á mismikla þjónustu á sólarhring.
- ☐ Ekki má vera með búsetuúrræði sem krefjast öryggisgæslu lögreglu.
- ☐ Starfsmannafjöldi á vakt getur verið 2–8 starfsmenn.
- ☐ Tillögu um búsetuúrræði skal senda til skipulagsfulltrúa.
- ☐ Tillögu um búsetuúrræði skal kynna fyrir nágroñnum.



Gátlisti

Listi til útprentunar.

A. Mikilvæg atriði

B. Gott að hafa í huga.

#	Atriði	Já/nei	Á ekki við
1	Er lóðin/fasteignin sem um ræðir innan íbúðabyggðar?		
2	Er heimild fyrir fjölbreyttri starfsemi í skilmálum hverfisskipulags?		
3	Er nýting lóðar/fasteignar áfram íbúðarstarfsemi með lögheimilisskráningu?		
4	Ef um atvinnustarfsemi innan íbúðarhúss er að ræða, á hún sér stað innan afmarkaðs hluta fasteignarinnar og skerðir ekki nýtingu hússins sem íbúðarhúss?		
5	Hefur verið athugað hvort atvinnustarfsemin sé leyfisskyld?		
6	Ef atvinnustarfsemin er leyfisskyld, er búið er að afla tilskilinna leyfa?		
7	Fellur atvinnustarfsemin að íbúðabyggð m.t.t. lyktar, hávaða, rusls og umferðar?		
8	Ef um sértækt búsetuúrræði er að ræða, eru áhrif á nærliggjandi íbúðabyggð í lágmarki og ekki íþyngjandi?		
9	Er atvinnustarfsemin virk innan hefðbundinna opnunartíma?		
10	Nýtir starfsemin stæði sem fyrir eru innan lóðar og krefst ekki fleiri stæða?		



Að sækja um leyfi

Húseigandi má senda inn fyrirspurn til skipulagsfulltrúa sem gengur úr skugga um að áformin séu í samræmi við skilmála og leiðbeiningar hverfisskipulags. Fáir erindi jákvæða afgreiðslu hjá skipulagsfulltrúa er sótt um byggingarleyfi til byggingarfulltrúa.

Fasteignaeigandi eða sá sem kemur fram í umboði hans getur sent inn byggingarleyfisumsókn til byggingarfulltrúa. Umsóknin er síðan send til umsagnar skipulagsfulltrúa sem gengur úr skugga um að umsókn sé í samræmi við skilmála og leiðbeiningar hverfisskipulags.

Bent er á að skila þarf inn aðaluppdráttum og jafnvel lóðaruppdráttum, ef það á við, af öllum breytingum sem eru áformaðar til byggingarfulltrúa. Húsfélag/húseigandi sem ætlar í framkvæmdir þarf að ráða sér hönnuð með tilskilin réttindi. Aðeins hönnuðir með löggilt réttindi mega skila inn aðaluppdráttum, sjá leiðbeiningar frá Mannvirkjastofnun.

Á vef Reykjavíkurborgar eru leiðbeiningar fyrir byggingarleyfi, þ.e. um hvernig eigi að sækja um, hverjir geta sótt um og hvaða gögnum þarf að skila með umsókn.

MYND 7

Gullsmíðurinn við Hjallaveg í Langholtshverfi.



Heimildir

Byggingarreglugerð nr. 112/2012.

Lög um hollustuhætti og mengunarvarnir nr. 7/1998.

Lög um mannvirki nr. 160/2010.

Reglugerð um hávaða nr. 724/2008.

Reykjavíkurborg. (í kynningu 2018). *Hverfiskipulag Reykjavíkur. Ártúnsholt, Árbær og Selás*. Reykjavík: Reykjavíkurborg, umhverfis- og skipulagssvið

Reykjavíkurborg. (2014). *Aðalskipulag Reykjavíkur 2010–2030*. Reykjavík: Crymogea: Reykjavíkurborg, umhverfis- og skipulagssvið.

Útgefandi

REYKJAVÍKURBORG
Umhverfis- og skipulagssvið
Skipulagsfulltrúi Reykjavíkur

Ábyrgð, umsjón og ráðgjöf

SKIPULAGSFULLTRÚI REYKJAVÍKUR
Björn Axelsson *skipulagsfulltrúi*

RITSTJÓRN
Ævar Harðarson *verkefnisstjóri hverfisskipulags, ritstjóri*
Guðlaug Erna Jónsdóttir *verkefnisstjóri*
Jón Kjartan Ágústsson *verkefnisstjóri*
Ólafur Ingibergsson *sérfræðingur*
Dagný Harðardóttir *verkefnisstjóri*

HÖFUNDUR LEIÐBEININGARTEXTA
Jón Kjartan Ágústsson *verkefnisstjóri og ritstjórn*

HÖFUNDUR SKÝRINGARMYNDNA
Ritstjórn

UMBROT, GRAFÍSK VINNSLA OG MYNDIR
Ox Collective *grafísk hönnun*
Rán Flygenring *myndskreytingar*
Bragi Þór Jóseppsson *ljósmyndari*
Sandra Rún Sigurðardóttir *umbrot*







Fjölgun íbúða

Aðferðir og gæðakröfur við að
fjölga íbúðum í grónu hverfi

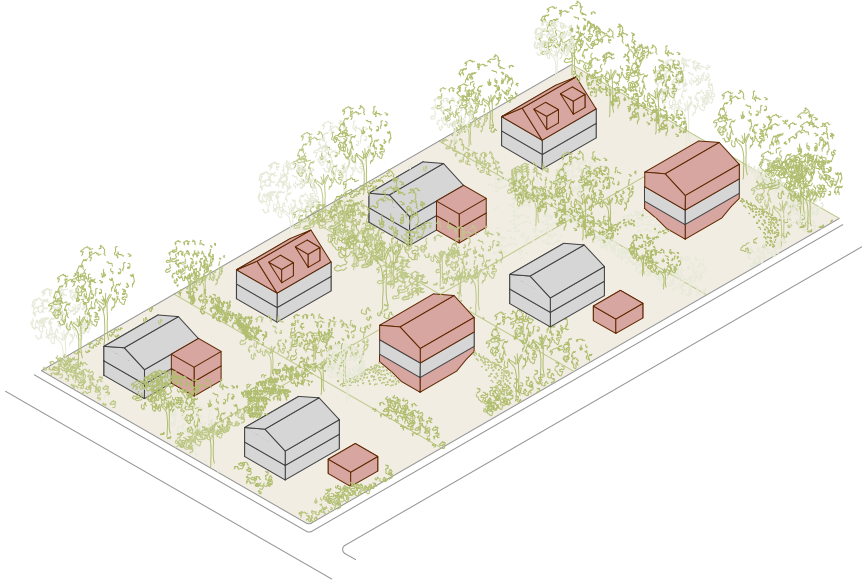
14.12.2018



Fjölgun íbúða

Efnisyfirlit

- Um fjölgun íbúða
- Skipulagsheimild fyrir íbúðir
- Nýjar íbúðir – ólíkar aðstæður
- Gæðakröfur fyrir nýja íbúð
- Gátlisti
- Að sækja um leyfi



MYND 1

Fjölga má íbúðum í grónu hverfi með a) viðbyggingum á lóð, b) uppskiptingu eigna og c) breyttri notkun rýma. Hægt er að fjölga íbúðum umtalsvert með þessu.

Hafir þú áhuga á að innrétta aukaíbúð í húsinu þínu eða breyta vannýttu húsnæði í litla íbúð gætu þessar leiðbeiningar hentað þér.

Í þessum leiðbeiningum er útskýrt hvernig nýta má skipulagsheimildir hverfisskipulags til að fjölga íbúðum í grónum hverfum. Fjallað er um gæðakröfur fyrir nýjar íbúðir og skilyrði sem tilgreind eru í skipulagsskilmálum. Athygli er vakin á mikilvægum atriðum og því sem gott er að hafa í huga. Aftast er gátlisti og upplýsingar um hvernig eigi að sækja um og fá leyfi. Hér til hliðar er atriðaskrá og tenglar á leiðarvísi um leiðbeiningar hverfisskipulags, orðskýringar og svör við algengum spurningum.

Tækifæri?

- Bæta við íbúð án mikils tilkostnaðar.
- Koma vannýttu húsnæði í notkun.
- Aðlaga húsnæði að breyttum þörfum.
- Aukin fjölbreytni á húsnæðismarkaði.
- Löglegum leiguíbúðum fjölga.
- Ósamþykktar íbúðir geta orðið samþykktar að uppfylltum skilyrðum.





Um fjölgun íbúða

MYND 2

Fjölga má íbúðum með viðbótum, uppskiptingu eða breyttri notkun.

Við greiningu hverfa borgarinnar hefur komið í ljós að þörf er fyrir fjölgun íbúða og þá sérstaklega minni íbúða. Í vinnu við hverfisSKIPULAG og í samráði við íbúa og hagsmunaaðila kom fram fjöldi hugmynda og óska um fjölgun íbúða í grónum hverfum.

Til þess að koma til móts við þessar óskir hafa verið mótaðar tillögur til að stuðla að fjölgun íbúða í grónum hverfum. Tillögurnar eru þrískiptar:

- Viðbætur á lóð.** Viðbætur geta verið þrenns konar:
 - Viðbyggingar við hús/stækkun núverandi byggingar.
 - Ofanábyggingar á núverandi byggingar, íbúðarhús eða bílageymslu.
 - Viðbótarbyggingar á lóð, uppbygging á lóð með nýbyggingu.
- Uppskipting á eign.** Oft má skipta stórum eignum upp í smærri einingar. Dæmi um það eru stór sérbýlishús. Við slíka uppskiptingu verður annaðhvort til aukaíbúð eða séríbúð, sjá skilgreiningar í hugtakaskýringum.
- Breytt notkun rýma.** Atvinnuhúsnæði, bílageymslu, eða geymsluhúsnæði sem ekki er lengur not fyrir má breyta í íbúðir, að uppfylltum skilyrðum.

Tillögurnar eru hagkvæmar því að ekki þarf að ryðja nýtt land og byggja ný hverfi og innviði. Aðferðin er því vistvæn og sjálfbær og skapar verðmæti fyrir borgina og borgarbúa. Þessar heimildir gætu fjölgað íbúðum í borginni umtalsvert, jafnvel þó að minnihluti húseigenda nýtti sér þær. Nánar er farið yfir mögulega fjölgun í kynningarefninu Fjölgun íbúða – aðferðir og áhrif.



Yfirlit yfir skipulagsskilmála og leiðbeiningar

Í þessum kafla er fjallað stuttlega um skipulagsskilmála sem geta átt við um efni þessarar leiðbeiningar. Einnig er vísað í aðrar leiðbeiningar eftir því sem við á. Lesanda er bent á að kynna sér gildandi skipulagsskilmála sem er að finna í [samþykktu hverfisSKIPULAGI](#) fyrir hverfið og á [HverfisSKIPULAG.IS](#). Bent er á að skipulagsskilmálar hverfisSKIPULAGS eru flokkaðir í sjö [áherslupætti](#), sjá fyrirsagnir fyrir neðan.



SAMFÉLAG

Húsagerð og fjöldi íbúða

Í skilmálalið nr. 2, [Húsagerð og fjöldi íbúða](#), kemur fram núverandi fjöldi íbúða á svæðinu.

Í sérbýlishúsum er heimilt að innrétta aukaíbúðir þar sem aðstæður leyfa, sbr. leiðbeiningar um fjölgun íbúða. Sams konar heimildir gilda fyrir parhús og raðhús. Í mörgum [fjölbýlishúsum](#) er heimilt að byggja viðbyggingar og ofanábyggingar um leið og lyftu er komið fyrir. Einnig er heimilt að koma fyrir séríbúðum á jarðhæðum/kjöllurum í mörgum fjölbýlishúsum.

Blöndun íbúðagerða

Í skilmálalið nr. 4, [Blöndun íbúðagerða](#), er farið yfir heimildir til fjölgunar íbúða fyrir hverja [skilmálaeiningu](#) og þau skilyrði sem þarf að uppfylla. Í vissum skilmálaeiningum má innrétta litlar aukaíbúðir og/eða byggja viðbyggingar með fleiri íbúðum. Til að tryggja samfélagslega sjálfbærni hverfa er mikilvægt að íbúðir séu sem fjölbreyttastar að stærð og gerð. Ef íbúðum er fjölgað skal gera grein fyrir fjölda og stærðum íbúða í húsinu.



MANNVIRKI

Viðbyggingar

Heimildir fyrir viðbótarhæðum og viðbyggingum er að finna í skilmálalið nr. 9, [Viðbótarbyggingarheimildir](#). Koma má fyrir nýjum íbúðum með því að nýta viðbyggingarheimildir. Í fjölbýlishúsum er heimilt að fjölga íbúðum með ofanábyggingum og/eða viðbyggingum með því skilyrði að um leið verði komið fyrir lyftu til að bæta aðgengi.

Nánnar er fjallað um viðbyggingar í leiðbeiningum um [Sérbýlishús](#), [Parhús og raðhús](#) og [Fjölbýlishús](#).

Nýbyggingar

Á tilteknum lóðum eru nýbyggingar heimilaðar. Gerð er grein fyrir þeim heimildum í [skilmálalið nr. 10](#). Í nýbyggingum má koma fyrir nýjum íbúðum.

Byggingarreitir og byggingargjöld

Byggingarreitir og byggingargjöld koma fram í [skilmálalið nr. 12](#). Farið er yfir hvaða gjöld þarf að greiða vegna byggingarheimilda í [skilmálalið 12](#).



MYND 3

Í sumum húsum búa nokkrar kynslóðir saman.

Þakgerð og frágangur þaks

Bent er á að í skilmálalið nr. 14 er fjallað um þakgerð og frágang þaks. Oft er heimilt að breyta þaki og koma fyrir nýjum íbúðum í illa nýttu þakrými sem uppfylla skilyrði byggingarreglugerðar, sbr. kaflann Breytt notkun rýma.

Kjallarar/jarðhæðir

Koma má fyrir íbúðum á jarðhæðum/kjöllumurum fjölbýlishúsa þar sem aðstæður leyfa. Sé það heimilt kemur það fram í skilmálalið nr. 17 og/eða skilmálalið nr. 20. Að öðru leyti þarf að fara eftir þessum leiðbeiningum þegar slíkar íbúðir eru gerðar, sbr. kaflann Breytt notkun rýma.

Samþykki húsfélags og meðeigenda

Áður en framkvæmdir við nýjar íbúðir eru undirbúnar þarf að leita samþykkis húsfélags og/eða meðeigenda. Allar meiri háttar breytingar á sameign, viðbyggingar eða breytingar á útliti eru háðar samþykki húsfélagsfundar. Við samþykkt breytinga þarf að fara eftir lögum um fjöleignarhús. Húsfélögum sem hyggja á breytingar er ráðlagt að leita til Húseignadafélagsins og fá ráðgjöf um hvernig standa beri að samþykktum.



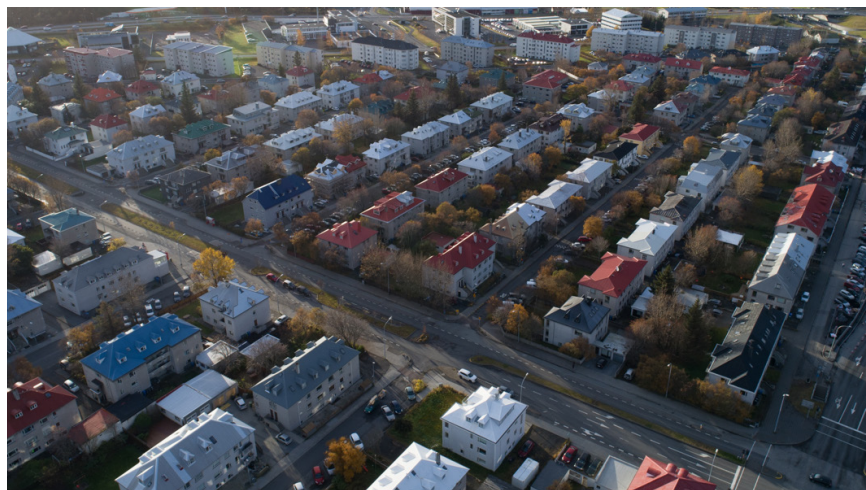
GÆÐI BYGGÐAR

Mikilvægt er að nýjar íbúðir í þegar byggðu húsi rýri ekki byggingarlistarleg og umhverfisleg gæði þess. Ef fjölgun íbúða kallar á breytta eða nýja aðkomu skal sýna breytinguna á lóðarupprætti sem fylgja skal byggingarleyfisumsókn. Sjá leiðbeiningar um Frágang lóða.



SAMGÖNGUR

Skilmálar sem fjalla um samgöngur, s.s. götur, stíga, gangstéttir, bílastæði, bílageymslur og hjólastæði, eru reifaðir í þessum flokki. Í skilmálalið nr. 36 er fjallað um bílastæði og innkeyrslur.



✓ Mikilvæg atriði

- ☐ Heimildir til fjölgunar íbúða koma fram í skilmálum hverfisskipulags.
- ☐ Heimildir til viðbygginga koma fram í skilmálum hverfisskipulags.
- ☐ Byggingarreitir eru sýndir á hverfisskipulagsupprætti.
- ☐ Allar viðbyggingar eiga að vera innan byggingarreits.
- ☐ Við breytingar í fjölbýlishúsum þarf að fylgja lögum um fjöleignarhús.

Gott að hafa í huga

- 👉 Í fjölbýlishúsum má leggja af eldri sorpgeymslur og byggja ný skýli til að auðvelda flokkun úrgangs.
- 👉 Lesa má nánar um frágang lóða í sérstökum leiðbeiningum.
- 👉 Lesa má nánar um blágrænar ofanvatnslausnir í sérstökum leiðbeiningum.

MYND 4

Hlíðar úr lofti. Fjölbreyttar þakgerðir, kvistir og kjallarar.



Nýjar íbúðir – mismunandi möguleikar

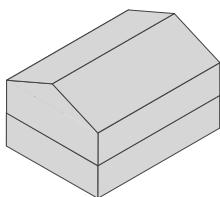
Í þessum kafla er farið yfir helstu tillögur um fjölgun íbúða sem farið var yfir í kaflanum Um fjölgun íbúða.

Leggja skal inn byggingarleyfisumsókn fyrir nýrri íbúð til samþykktar hjá byggingarfulltrúa. Í fjöleignarhúsum þarf samþykki húsfélags og meðeigenda fyrir nýrri íbúð og breytingum á húsi og lóð vegna hennar, sbr. lög um fjöleignarhús. Slíkt samþykki þarf að liggja fyrir þegar sótt er um byggingarleyfi.

Ef ný íbúð er staðsett innan við þremur metrum frá lóðamörkum eða húsvegg aðliggjandi lóðar skal afla samþykkis aðliggjandi lóðarhafa.

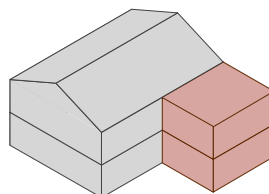
Viðbygging eða hækkun húss

Uppbygging á lóð getur verið viðbygging við það hús sem fyrir er með stækkun eða hækkun, t.d. um eina hæð, eins og fram kemur í leiðbeiningum um viðbyggingar fyrir Sérbýlishús, Parhús og raðhús og Fjölbýlishús.

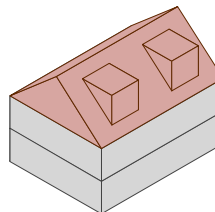


MYND 5
Viðbætur á lóð.

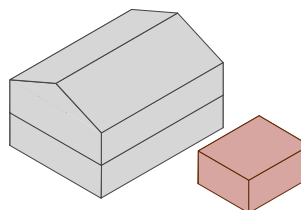
a. Viðbygging



b. Ofanóbygging



c. Bygging í garði



Ef heimilt er að byggja við hús, sbr. skilmálalið nr. 9, Viðbótarbyggingarheimildir, og koma þar fyrir íbúðum skal við hönnun og fyrirkomulag þeirra uppfylla gæðakröfur fyrir nýjar íbúðir, sjá umfjöllun fyrir neðan. Þetta á við um sérbýlishús, parhús og raðhús, fjölbýlishús og annað húsnaði sem áformað er fyrir nýjar íbúðir.





MYND 6
Háteigshverfi úr lofti.

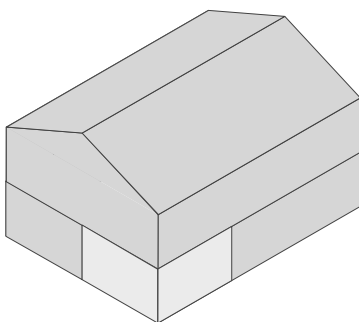
Uppskipting á eign

Breyttar þarfir íbúðareiganda geta í sumum tilvikum boðið upp á þann möguleika á að skipta stórum íbúðum/húsum upp í tvær íbúðir.

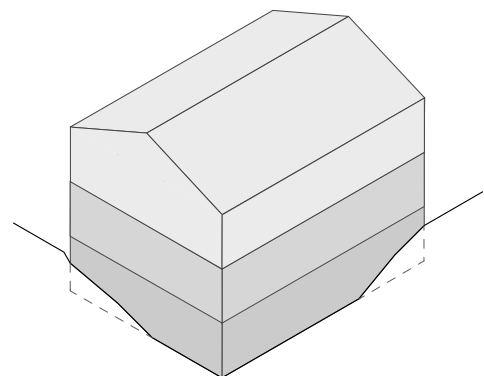
Í stórum einbýlishúsum getur verið mögulegt að útbúa litla aukaíbúð eða í einstaka tilfellum skipta húsi upp í tvær séríbúðir. Aukaíbúð, skv. skilmálum hverfisskipulags, skal tilheyra sama matshluta og aðalíbúð og vera í einni eigu. Þetta þýðir að óheimilt er að selja aukaíbúðir frá aðalíbúð. Þessar íbúðir mega vera allt að 50 m² að stærð. Séríbúð er hins vegar íbúð með aðskilið eignarhald og er því heimilt er að selja hana frá aðalíbúð. Hámarksstærð séríbúðar er 80 m².

Þegar uppskipting á eign er gerð til að koma fyrir aukaíbúð eða séríbúð mega gæði aðalíbúðar (núverandi íbúðar) ekki skerðast, sbr. kröfur í kaflanum um gæðakröfur fyrir nýrri íbúð. Ekki fæst samþykki fyrir uppskiptingu eignar ef upprunaleg gerð og/eða byggingarstíll hússins raskast verulega og vikið er frá kröfum byggingarreglugerðar og þessara leiðbeininga um stærðir og fyrirkomulag.

MYND 7
Uppskipti á eign.



a. Aukaíbúð innréttað í stóru séríbýlishúsi.



b. Aukaíbúð eða séríbúð innréttað í fjölbýlishúsi.



Breytt notkun rýma

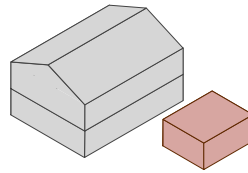
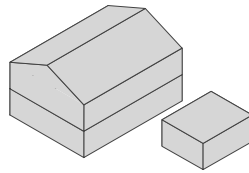
Hér verður fjallað um hvernig nýta má rými sem fyrir eru og breyta þeim í íbúðir.

MYND 8

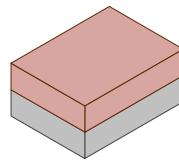
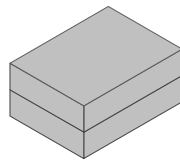
Breytt notkun rýma.

1. Fyrir breytta notkun.

2. Eftir breytingu.



a. Bílageymslu breytt í litla íbúð.



b. Efri hæð í atvinnuhúsnæði breytt í íbúðir.

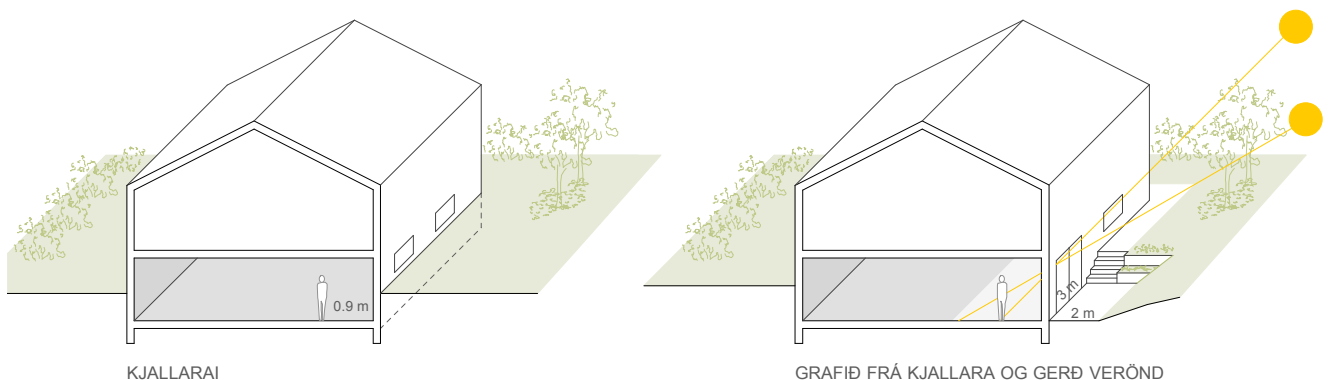
△ HÚSEIGN ■ ATVINNUHÚSNÆÐI ■ BREYTT NOTKUN

Niðurgravnir kjallara

Ef kjallarárými er að fullu niðurgrafið (meira en 0,9 metrar) á allar hliðar er ekki heimilt að innrétta þar íbúð nema mögulegt sé að gera ráðstafanir svo að íbúðin uppfylli gæðakröfur, sbr. kafla um gæðakröfur fyrir nýjar íbúðir.

Ef grafið er frá kjallara fyrir lítilli verönd með útgangi frá kjallaráíbúð getur það aukið gæði hennar verulega og bætt öryggi þar sem til verður ný flóttaleið.

Nánar er fjallað um slíkar aðgerðir og tengingu kjallara við lóð í leiðbeiningum um frágang lóða.



MYND 9

Kjallari sem er meira niðurgrafinn en 0,9 m. Grafið frá og gerð verönd sem eykur gæði og eykur öryggi.



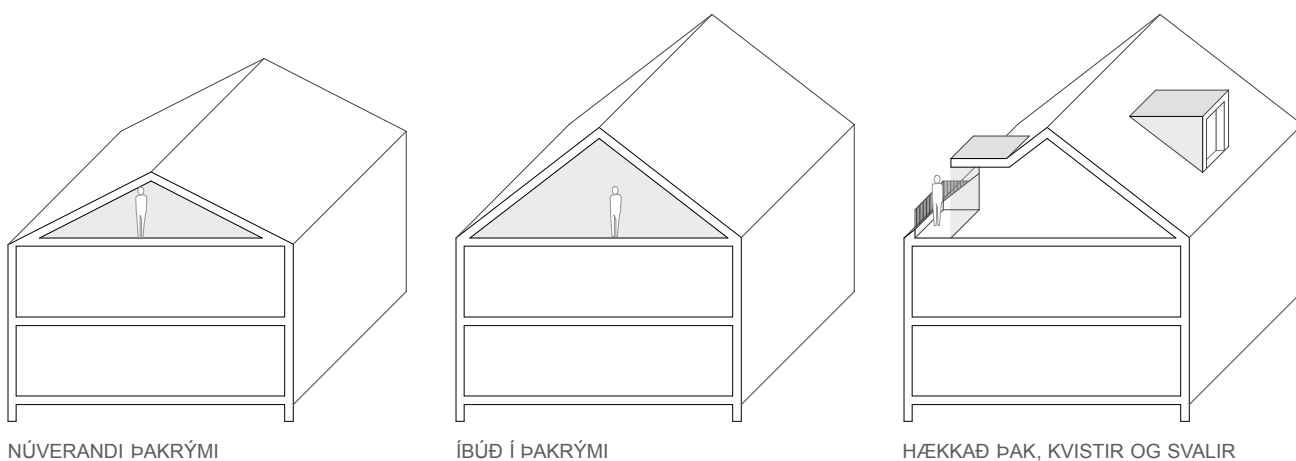


MYND 10
Fossvogur úr lofti.

Þakrými, ris eða hækkun þaks

Ef heimilt er að hækka þak og gera breytingar á þaki, s.s. kvisti og þaksvalir, má innrétta þar góðar íbúðir, sem uppfylla skulu gæðakröfur fyrir nýjar íbúðir, sjá enn fremur leiðbeiningar um þakbreytingar.

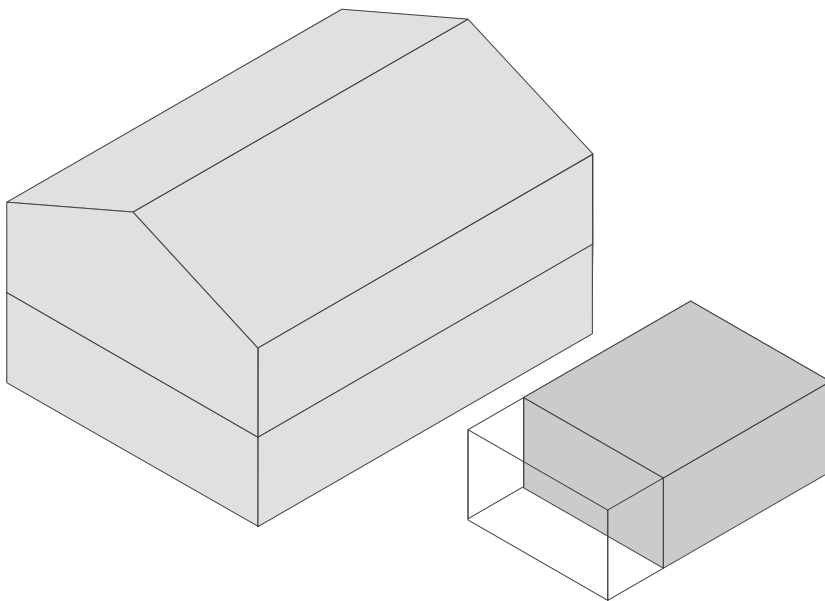
MYND 11
Breytingar á þaki.



Bílageymslur, bakhús og stakar byggingar á lóð

Í skilmálum hverfisskipulags kemur fram hvort heimilt er að búa til íbúðir í húsnæði sem í upphafi var ætlað í annað, s.s. í bílageymslum, skúrum eða bakhúsum.

Margar bílageymslur og skúrar eru við lóðamörk eða nálægt þeim. Í þeim tilfellum sem heimilt er að útbúa íbúð í bílageymslu eru gerðar sérstakar kröfur til samráðs við aðliggjandi lóðarhafa. Nýir gluggar að lóðamörkum eru almennt ekki heimilaðir þar sem þeir geta rýrt möguleika á aðliggjandi lóð vegna kröfu um lágmarksfjarlægðir.



MYND 12

Bílageymslu breytt í litla íbúð.

Íbúðir sameinaðar

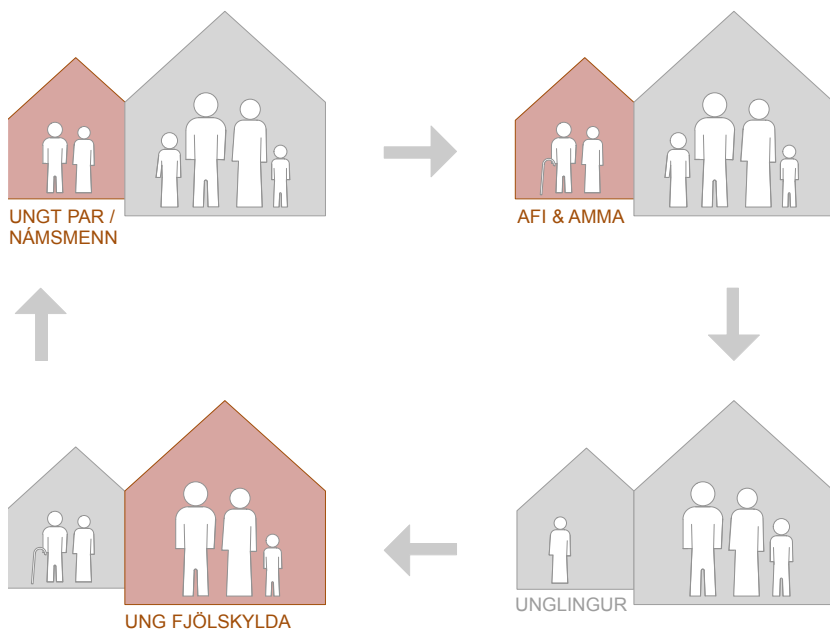
Í sumum eldri hverfum borgarinnar er hátt hlutfall minni íbúða. Það getur takmarkað möguleika fjölskyldna til að stækka við sig húsnæði innan sama hverfis. Sameining íbúða í eina stærri íbúð er valkostur sem oft hefur verið nýttur. Einnig hefur kjallara eða risi (þakrými) gjarnan verið bætt við íbúð sem fyrir er. Í þeim tilfellum þar sem bílskúr er sambyggður húsi getur verið möguleiki að tengja hann við íbúð til að stækka hana.

Atvinnuhúsnæði breytt í íbúðir

Sé óskað eftir heimild til að breyta atvinnuhúsnæði í íbúð innan skilgreinds íbúðarsvæðis þarf að leggja mat á nokkur atriði. Var atvinnustarfsemi eins og verslun og þjónusta í þessu húsnæði í upphafi? Hentar hönnun og fyrirkomulag atvinnuhúsnæðisins fyrir íbúð, m.t.t. kaflans um gæðakröfur fyrir nýjar íbúðir? Hvernig er aðkoma og aðstæður í götu? Hvernig er nærumhverfið og hve lengi hefur verslun og þjónusta verið í húsinu?

Í skilgreindum hverfis- og borgarhlutakjörnum, nærþjónustukjörnum eða við aðalgötur og borgargötur er ekki heimilt að breyta verslunar- og þjónustuhúsnæði á jarðhæð í íbúðir.





MYND 13

Sjálfbær hverfi hafa fjölbreytt framboð af íbúðum. Þar býr fólk á öllum aldri – barnafjölskyldur, pör, einstaklingar og ellilífeyrisþegar – enda fjölbreytt framboð á húsnæði og búsetuúrræðum.

Ef óskað er eftir að búa til íbúð/ir í atvinnuhúsnæði sem ekki er innan skilgreinds íbúðarsvæðis skal vera heimild fyrir því, bæði í skilmálum hverfisskipulags og landnotkunarákvæðum aðalskipulags fyrir viðkomandi hverfi/skilmálaeiningu.

Við allar ofangreindar aðstæður skal fylgja gæðakröfum sem fram koma í kaflanum gæðakröfur fyrir nýjar íbúðir.

Eignarhald nýrra íbúða – séreign eða aukaíbúð

Í skilmálum hverfisskipulags fyrir hverja skipulagseiningu kemur fram hvort ný íbúð megi vera aðskilin frá upphaflegri íbúð sem séríbúð eða aukaíbúð sem er hluti af eigninni sem er fyrir.

Í fjölbýlishúsum má ný íbúð almennt verða séríbúð nema sérstakar ástæður eða skilmálar mæli gegn því, s.s. afstaða meðeigenda/meðlóðarhafa eða aðrar ástæður.

Bílageymsla sem breytt er í íbúð skal ávallt fylgja/vera hluti af annarri séreign/íbúð í sama húsi.

Ef innréttuð er aukaíbúð í einbýlishúsi er miðað við að hún sé í sömu eigu og aðalíbúðin.

Ef þannig hagar til að aukaíbúð hefur verið gerð að séríbúð er mikilvægt að eigandi aðalíbúðar hafi forkaupsrétt að aukaíbúðinni ef áhugi er fyrir því að gera þær að einni íbúð.

✓ Mikilvæg atriði

- ☐ Hafa þarf samráð við nágranna ef ætlunin er að innrétta íbúðir í bílageymslum eða skúrum nærri lóðamörkum.
- ☐ Atvinnuhúsnæði á jarðhæðum í hverfiskjörnum og við aðal- og borgargötur má ekki breyta í íbúðir.

Gott að hafa í huga

- ☞ Lítil niðurgrafin verönd getur aukið gæði íbúða í kjallara verulega.
- ☞ Oft er hægt að koma fyrir nýjum íbúðum í illa nýttu þakrými.
- ☞ Sameining lítilla íbúða í eina stærri getur auðveldað fólki að stækka við sig innan hverfis.
- ☞ Aukaíbúð: tilheyrir sama matshluta og aðalíbúð og óheimilt er að selja hana.
- ☞ Séríbúð: aðskilið eignarhald frá aðalíbúð og heimilt að selja.



Gæðakröfur fyrir nýjar íbúðir

Aðstæður í hverfinu – núverandi staða

Miseinfalt getur verið að uppfylla gæðakröfur fyrir íbúðir þegar farið er í breytingar eins og taldar eru upp hér að framan þar sem aðstæður eru mismunandi, sums staðar getur það jafnvel verið ómögulegt.

Í mörgum hverfum, ekki síst þeim sem byggðust upp fyrir 1960, hefur kjallara eða þakrými (risi) bygginga verið breytt í íbúðir. Einnig rýmum þar sem áður voru geymslur, tæknirými, þvottahús og þess háttar.

Í hverfum sem byggðust upp eftir 1980 urðu til í mörgum húsum kjallararými, svokölluð óútgráfin rými. Í einhverjum tilvikum hafa þessi rými verið tekin í notkun sem ný íbúð eða til að stækka núverandi íbúð. Oftast hefur þetta rými orðið til vegna landfræðilegra aðstæðna, s.s. halla í landi. Þau eru mismikið niðurgráfin og dæmi eru um góða möguleika á litlum íbúðum með stórum gluggum og beinu aðgengi að garði.

Bent er á að í skilmálalið nr. 20 er gefin heimild til þess að sækja um byggingarleyfi fyrir ósamþykktum rýmum sem tekin hafa verið í notkun.

Fyrirkomulag og hönnun

Stærð og fyrirkomulag íbúða þarf að miðast við notkun og fjölda íbúa.

Litlar stúdíóíbúðir (25–40 m²), hér kallaðar smáíbúðir, eru hugsaðar fyrir einstaklinga eða pör og oft er ekki gert ráð fyrir miklu geymslurými. Fyrir



MYND 14

Í sjálfbæru hverfi búa margar kynslóðir.



MYND 15

Gerðin séð úr lofti.

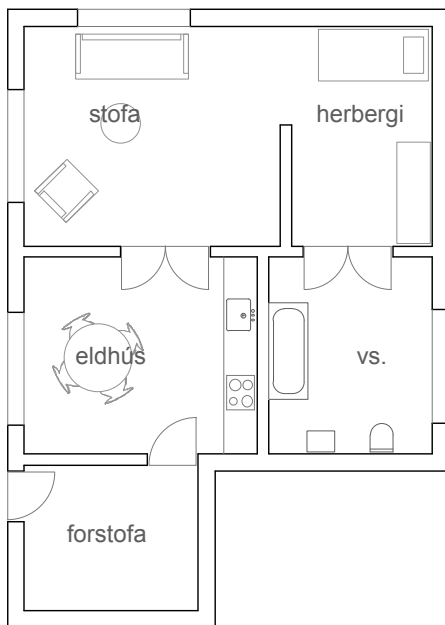


íbúðir yfir 40 m² gilda ákvæði byggingarreglugerðar, sjá kafla 6.7, íbúðir og íbúðarhús, og leiðbeiningar Mannvirkjastofnunar.

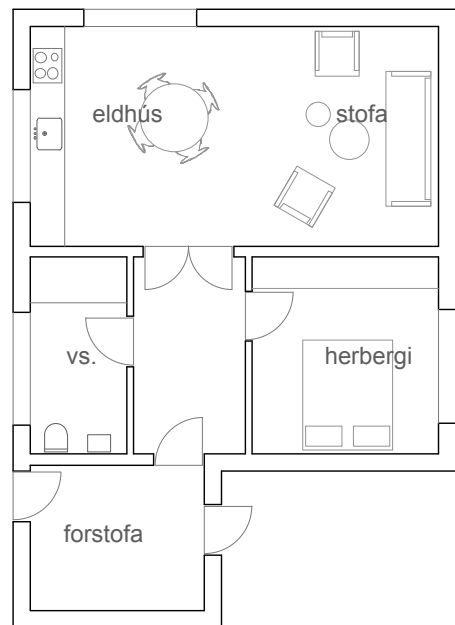
Grunnflötur, fyrirkomulag og tengsl milli rýma lítilla íbúða þarf að miðast við daglegar þarfir fólks og nútímalífsstíl. Öll rými íbúða skulu tengjast innbyrðis og ekki skal vera nauðsynlegt að þvera sameign til að komast milli rýma. Ekki má heldur ganga í gegnum svefnherbergi inn í önnur rými.

MYND 16

Tvær grunnmyndir af sömu íbúð.



a. Slæmt dæmi um skipulag þar sem ganga þarf í gegnum rými.



b. Gott dæmi um skipulag þar sem gengið er milli rýma um gang.

Grunnflötur hvernar nýrrar smáíbúðar (25–40 m²) skal að lágmarki rúma eftirfarandi:

- Raunhæft pláss fyrir anddyri með fatahengi.
- Svefnherbergi eða afmarkað svefnpláss í minni íbúðum (stúdíóíbúð).
- Stofu/alrými með eldunaraðstöðu.
- Baðherbergi með baði/sturtu og þvotta-/þurrkaðstöðu ef hún er ekki annars staðar í húsinu.
- Geymsluskápa og fataskápa.





MYND 17

Smáíbúð innréttuð í þakrými.

Litlar íbúðir (25–40 m²) skulu almennt vera opnar og gefa kost á fjölbreyttu, sveigjanlegu fyrirkomulagi þar sem léttir veggir/hillur geta myndað skilrúm milli mismunandi svæða (svefn/eldun/stofa). Forðast skal lokuð, þröng og gluggalaus dvalar- og íverurými.

Ekki er þörf á sérgeymslu ef sýnt er fram á aðra góða geymslumöguleika, s.s. rúmgóða geymsluskápa. Þvotta- og þurrkaðstaða skal vera innan íbúðar eða í sameign.

Heimilt er að vera með opið svefnloft eða svalir, sbr. mynd xx til hliðar, í rýmum þar sem lofthæð er að lágmarki 4,5 metrar. Hámarksstærð svefnlofts er 6 m² og lágmarkslofthæð undir og yfir milligólfi er 2,1 metri. Lofthæð á svefnlofti skal vera 2,1 metri að meðaltali. Stærð svefnlofts skal vera í samræmi við stærð íbúðar.

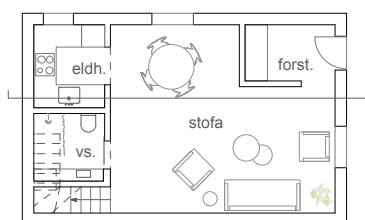
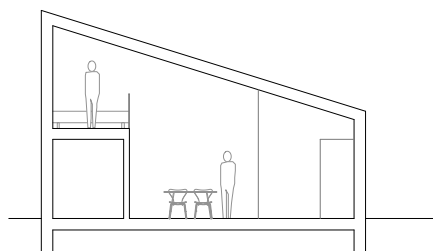
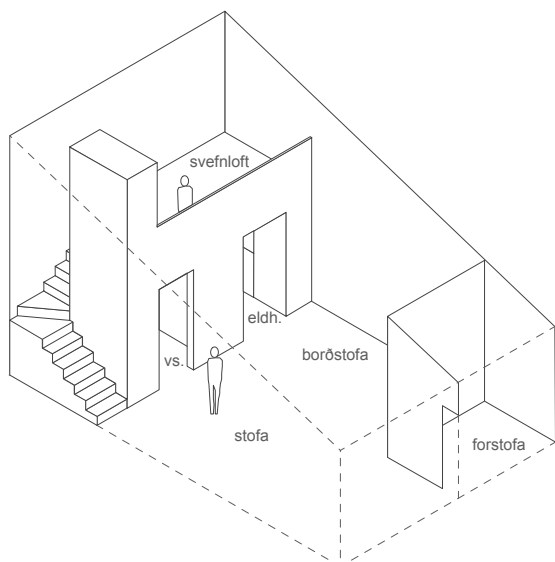
✓ Mikilvæg atriði

- ☐ Öll rými íbúðar skulu tengjast innbyrðis.
- ☐ Forðast skal lokuð, þröng og gluggalaus dvalarrými.
- ☐ Þvotta- og þurrkaðstaða skal vera innan íbúðar eða í sameign.
- ☐ Heimilt er að vera með opið svefnloft að uppfylltum ákveðnum skilyrðum.

Gott að hafa í huga

- ☞ Ekki er þörf á sérgeymslu ef sýnt er fram á aðra geymslumöguleika.





GRUNNFLÖTUR: 40 m²

MYND 18

Smáíbúð innréttuð með svefnpalli.

Birtumagn og inniloft

Vistarverur í íbúð þurfa að njóta dagsbirtu, eðlilegra loftskipta og útsýnis. Gluggar sem eru rétt staðsettir gegna þar lykilhlutverki. Mikilvægt er að staðsetning glugga í þeim rýmum sem fólk dvelur mest í á daginn (dvalar-/íverurými) og svefnrými taki mið af loftgæðum utanhúss þannig að hægt sé að hafa loftskipti með opnanlegum gluggum. Þar sem hljóðvist við útvegg er slæm þarf einnig að vera möguleiki á vélrænni loftræstingu.

Gluggar dvalarrýma skulu snúa að óhindraðri dagsbirtu (himinsýn) og ekki vera staðsettir í þröngu innskoti. Samanlagt ljósop glugga (sem óhindruð dagsbirta berst inn um) í hverju rými skal ekki vera minna en 1/10 af gólfleti þess og aldrei minna en 1 m², sbr. ákvæði í byggingarreglugerð og leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar.

Lofthæð skal almennt vera a.m.k. 2,5 m í íbúðarherbergjum og eldhúsi. Heimilt er að víkja frá því ef meðalhæð herbergis er ekki minni en 2,2 m og hæðin er 2,5 m í a.m.k. 2/3 hlutum herbergisins. Í þak- og kvistherbergjum íbúða má meðalhæð sömuleiðis minnst vera 2,2 m en þarf að vera 2,5 m í a.m.k. þriðjungi herbergisins.

Á svæðum þar sem mengun vegna umferðar eða atvinnustarfsemi getur haft áhrif á inniloft eru íbúðir óheimilar.

☒ Mikilvæg atriði

- ☐ Staðsetning vistarvera þarf að taka mið af dagsbirtu og eðlilegum loftskiptum.
- ☐ Ljósop glugga skal ekki vera minna en 1/10 af gólfleti.
- ☐ Lofthæð skal almennt vera 2,5 m en heimilt er að víkja frá því í ákveðnum tilfellum.
- ☐



Innsýn/næði

Tryggja þarf næði í öllum nýjum íbúðum. Ef gluggi á dvalarrými íbúðar er t.d. á jarðhæð eða niðurgrafinn skal leitast við að takmarka innsýn allra vegfarenda. Það má t.d. gera með gróðri eða skjólvegg, sjá leiðbeiningar um frágang lóða.

Einnig þarf að hafa í huga að því að nýjar íbúðir valdi nágrönnum ekki ónæði. Því skal ekki staðsetja nýja glugga, hurðir eða verönd/svalir gegnt gluggum á dvalarrýmum eða svölum nágranna ef fjarlægð er minni en 3 metrar.

Ef ný íbúð er nær lóðamörkum en 3 metrar skal afla samþykkis lóðarhafa aðliggjandi lóðar.

✓ Mikilvæg atriði

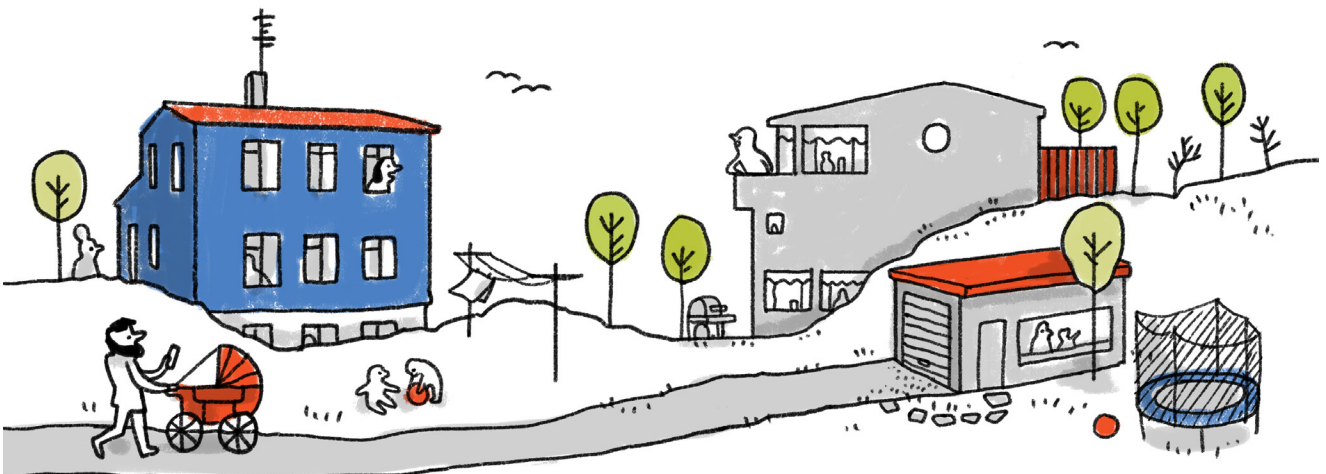
- ☐ Takmarka þarf innsýn vegfarenda í íbúð, t.d. með gróðri eða skjólveggjum.
- ☐ Nýjar íbúðir mega ekki spilla næði nágranna.
- ☐ Íbúar nýrra íbúða skulu hafa aðgang að sameiginlegum garði til jafns við aðra íbúa.

Gott að hafa í huga

- 📖 Bent er á sérstakar leiðbeiningar um frágang lóða.

MYND 19

Lóð og opin svæði bæta lífsgæði íbúa.



Tæknilegt ástand og einangrunargildi

Gæta skal þess að veggir, gólf og loft íbúðar séu vel einangruð. Einangrun þarf að uppfylla lágmarkskröfur byggingarreglugerðar og ásamt fullnægjandi loftun tryggja að ekki verði rakamyndun sem leitt geti til myglu. Huga þarf sérstaklega að þessu í íbúðum sem gerðar eru í niðurgröfnum rýmum, hvort heldur rýmið var upphaflega byggt til íbúðar eða ekki. Ekki má innrétta íbúðir í húsnæði ef merki eru um rakaskemmdir og myglu.

Útisvæði/lóð – nánasta umhverfi íbúðar

Aðlaðandi og rúmgóð aðkoma skal vera að aðalinngangi nýrra íbúða og skulu tröppur uppfylla ákvæði byggingarreglugerðar. Íbúar skulu hafa aðgang að sameiginlegum garði, svölum eða verönd til jafns við aðra íbúa hússins enda sé um eina lóð að ræða og ekki þinglýsta sérafnotafleti.

Heimilt er að útbúa niðurgrafna verönd við kjallara með samþykki annarra íbúa/meðlóðarhafa, sjá umfjöllum um þetta atriði í frágangi lóða. Sé niðurgráfin verönd nær lóðamörkum en 3 m þarf einnig að afla samþykkis aðliggjandi lóðarhafa. Verönd má ekki vera meira niðurgráfin en 0,9 m (mælt frá botnplötu kjallara), ekki ná lengra út frá húsi en 2 m og að hámarki vera 3 m breið. Almennt ber að aðlaga lóðafrágang að ríkjandi landhæð.

Veröndin skal snúa að kyrrlátu svæði/garði til austurs, suðurs eða vesturs fyrir framan helstu dvalarsvæði íbúðarinnar. Leitast skal við að nota gróður, stöllum og gróðurkassa til að afmarka verönd frekar en skjólveggi, sbr. Frágang lóða.

Æskilegt er að land halli frá útgrafinni verönd en ef land hallar að veröndinni má hallinn ekki vera meiri en 1:15. Tryggja þarf frárennsli með viðurkenndum tæknilegum útfærslum.

Ef hávaði utan við opnanlega glugga á dvalarrýmum íbúðar vegna bílaumferðar eða nálægðar við háværa atvinnustarfsemi er yfir viðmiðunarmörkum er ekki heimilt að útbúa íbúð.



Bílastæðakröfur

Þar sem öll skilyrði fyrir fjölgun íbúða eru uppfyllt eiga kröfur um bílastæði ekki að vera takmarkandi þáttur. Þetta á sérstaklega við ef íbúð er miðsvæðis eða liggur að meginleiðum almenningssamgangna.

Fyrir aukaíbúðir (þ.e. íbúðir sem tilheyra sama matshluta og aðalhús og eru í sömu eigu) og þegar ekki er um aukningu á byggingarmagni að ræða er ekki gerð krafa um viðbótarbílastæði.

Þegar um er að ræða aukningu á byggingarmagni er gerð krafa um viðbótarbílastæði fyrir hverja nýja íbúð. Þá þarf að fylgja viðmiðum í aðalskipulagi og bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkur.

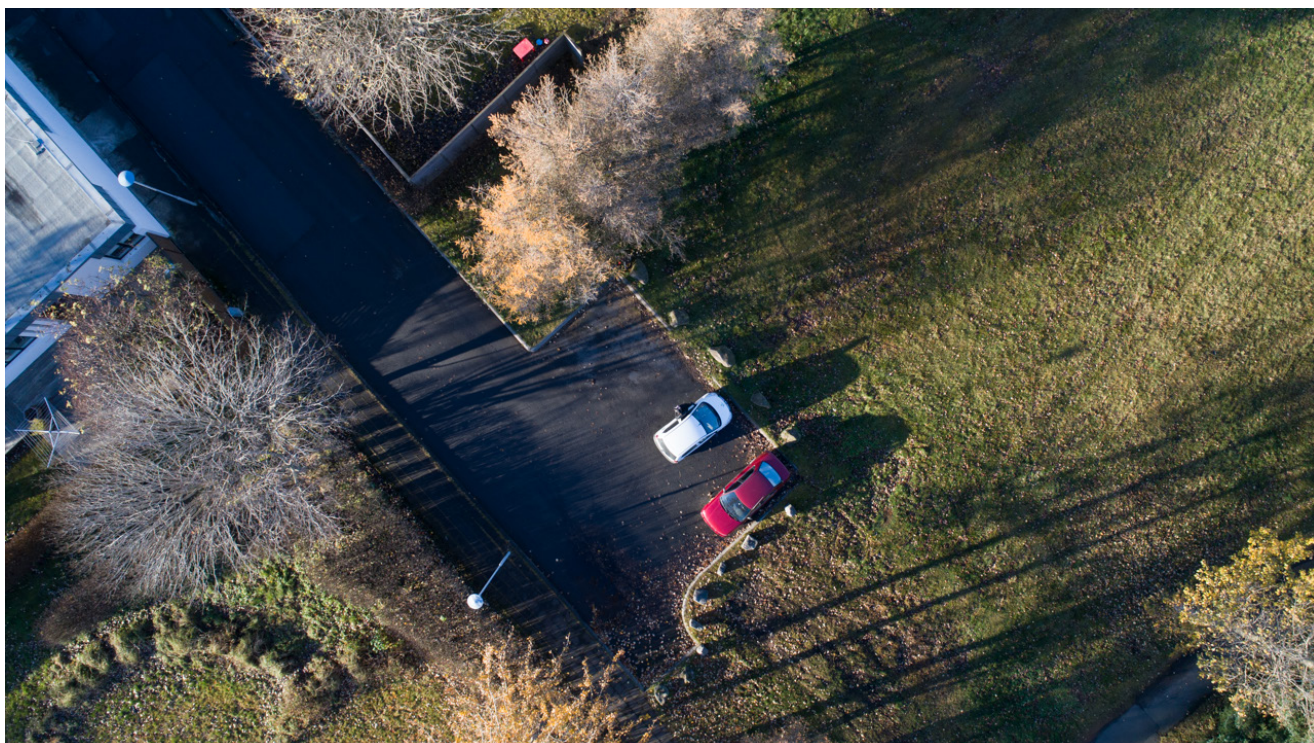
Þar sem gerð er krafa um bílastæði og ekki er hægt að koma þeim fyrir er heimilt að innheimta sérstakt bílastæðagjald í samræmi við reglur um bílastæðagjald í Reykjavík. Forsenda fyrir þessu gjaldi er að bílastæði séu á borgarlandi í nágrenninu og er gjaldið þá hugsað sem kostnaðarhlutdeild í þeim innviðum. Upplýsingar um bílastæðagjald er að finna á Bílastæðagjald.

☒ Mikilvæg atriðið

- ☐ Ekki er gerð krafa um viðbótarbílastæði fyrir aukaíbúðir.
- ☐ Þegar íbúðum er fjölgað með auknu byggingarmagni er gerð krafa um viðbótarbílastæði.
- ☐ Bílastæðakröfur skulu vera í samræmi við bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkur.

MYND 20

Bílastæði við opið svæði í Fossvogi.



Gátlisti

Listi til útprentunar.

- Mikilvæg atriði
- Gott að hafa í huga.

Nr.	Atriði	Já/nei	Sjá bls.:
1	Er heimild fyrir fjölgun íbúða innan heimilda hverfisskipulags, sem fram koma í skilmálum og á hverfisskipulagsuppdrætti, og eru þær aðstæður sem óskað er eftir uppfylltar?		
2	Eru meðlóðarhafar/meðeigendur í húsi samþykkir fjölgun íbúða og meðvitaðir um áhrif þess á hagnýtingu sameignar/lóðar og eignaskiptayfirlýsingu?		
3	Uppfyllir ný íbúð gæðakröfur varðandi fyrirkomulag, birtumagn, loftskipti, tæknilegt ástand, einangrunargildi o.fl.?		
4	Tengist íbúðin garði eða hefur aðgengi að grænu svæði innan lóðar?		
5	Hefur ný íbúð lítil sem engin áhrif á nærliggjandi hús og/eða lóðir (innsýn/næði)?		
6	Eiga breytingar sér stað innan byggingarreits eða meira en 3 metra frá lóðamörkum?		
7	Er íbúðin í samræmi við gildandi byggingarreglugerð og öryggiskröfur?		
8	Er staða íbúðar í samræmi við skilmála hvað varðar séríbúð eða skal íbúðin vera aukaíbúð, þ.e. tengd eignarhaldi annarrar íbúðar?		



Að sækja um leyfi

Húseigandi má senda inn fyrirspurn til skipulagsfulltrúa vegna fyrirhugaðra framkvæmda. Skipulagsfulltrúi gengur úr skugga um að áformin séu í samræmi við skilmála og leiðbeiningar hverfisskipulags. Fái erindi jákvæða afgreiðslu hjá skipulagsfulltrúa er sótt um byggingarleyfi til byggingarfulltrúa.

Fasteignaeigandi eða sá sem kemur fram í umboði hans getur sent inn byggingarleyfisumsókn til byggingarfulltrúa. Umsóknin er síðan send til umsagnar skipulagsfulltrúa sem gengur úr skugga um að umsókn sé í samræmi við skilmála og leiðbeiningar hverfisskipulags.

Bent er á að skila þarf inn aðaluppdráttum og jafnvel lóðaruppdráttum, ef það á við, af öllum breytingum sem eru áformaðar til byggingarfulltrúa. Húsfélag/húseigandi sem ætlar í framkvæmdir þarf að ráða sér hönnuð með tilskilin réttindi. Aðeins hönnuðir með löggilt réttindi mega skila inn aðaluppdráttum, sjá leiðbeiningar frá Mannvirkjastofnun.

Á vef Reykjavíkurborgar eru leiðbeiningar fyrir byggingarleyfi, þ.e. hvernig eigi að sækja um, hverjir geta sótt um og hvaða gögnum þarf að skila með umsókn.



Heimildir

Byggingarreglugerð nr. 112/2012.

Lög um fjöleignarhús nr. 26/1994.

Lög um mannvirki nr. 160/2010.

Reykjavíkurborg. (í kynningu 2018). *Hverfisskipulag Reykjavíkur. Ártúnsholt, Árbær og Selás*. Reykjavík: Reykjavíkurborg, umhverfis- og skipulagssvið.

Reykjavíkurborg. (2014). *Aðalskipulag Reykjavíkur 2010–2030*. Reykjavík: Crymogea: Reykjavíkurborg, umhverfis- og skipulagssvið.

Útgefandi

REYKJAVÍKURBORG

Umhverfis- og skipulagssvið
Skipulagsfulltrúi Reykjavíkur

Ábyrgð, umsjón og ráðgjöf

SKIPULAGSFULLTRÚI REYKJAVÍKUR

Björn Axelsson *skipulagsfulltrúi*

RITSTJÓRN

Ævar Harðarson *verkefnisstjóri hverfisskipulags, ritstjóri*
Guðlaug Erna Jónsdóttir *verkefnisstjóri*
Jón Kjartan Ágústsson *verkefnisstjóri*
Ólafur Ingibergsson *sérfræðingur*
Dagný Harðardóttir *verkefnisstjóri*

HÖFUNDUR LEIÐBEININGATEXTA

Guðlaug Erna Jónsdóttir *verkefnisstjóri og ritstjórn*

HÖFUNDUR SKÝRINGARMYNDAR

Ydda arkitektar

UMBROT, GRAFÍSK VINNSLA OG MYNDIR

Ox Collective *grafísk hönnun*
Rán Flygenring *myndskeytingar*
Bragi Þór Jóseppsson *ljósmyndari*
Sandra Rún Sigurðardóttir *umbrot*







Einbýlishús

Breytingar, viðbyggingar og
þróun einbýlishúsa

14.12.2018



Viðbyggingar við einbýlishús



MYND 1

Hús í ímynduðu grónu hverfi í Reykjavík. Í gegnum þessar leiðbeiningar fylgjum við eftir fjölskyldu sem langar að byggja við húsið sitt.

Ef þú býrð í eldra einbýlishúsi og langar að byggja við, breyta eða innrétta aukaíbúð gætu þessar leiðbeiningar hentað þér, sbr. upptalninguna til hliðar.

Í þessum leiðbeiningum er útskýrt hvernig nýta megi skipulagsheimildir hverfisSKIPULAGS fyrir viðbyggingar. Þær fjalla um skilyrði sem tilgreind eru í skipulagsskilmálum. Athygli er vakin á því að mikilvæg atriði og það sem gott er að hafa í huga er dregið fram í umfjölluninni. Aftast er gátlisti og upplýsingar um hvernig eigi að sækja um og fá leyfi. Hér til hliðar er atriðaskrá og tenglar á leiðarvísi um leiðbeiningar hverfisSKIPULAGS, orðskýringar og algengar spurningar.

Atriðaskrá – Yfirlit

- Um viðbyggingar
- Yfirlit yfir skipulagsskilmála og leiðbeiningar
- Hönnun og útlit
- Staðsetning og lóð
- Byggðarmynstur og verndum
- Gátlisti
- Að sækja um leyfi

Til hvers viðbyggingar?

- Stækka eldhús, stofu eða baðherbergi.
- Bæta við sólstofu eða vinnuherbergi.
- Fjölga herbergjum eða stækka þau.
- Laga innra skipulag eða aðgengi.
- Bæta við lítilli íbúð, t.d. fyrir aðra fjölskyldumeðlimi, gesti eða til útleigu.





Um viðbyggingar

Í viðbyggingum má koma fyrir nýjum herbergjum, eldhúsum, baðherbergjum eða stofum, en líka innrétta litlar aukaíbúðir. Þannig hefur það að byggja við reynst ákjósanlegur valkostur, vanti íbúa meira pláss án þess að flytja búferlum.

Borgaryfirvöldum berst árlega fjöldi óska um viðbyggingar við íbúðarhús í grónum hverfum. Í vinnu við hverfisskipulag hafa þessar óskir verið rýndar. Í skipulagsvinnunni hafa síðan verið mótaðar tillögur, skipulagsskilmálar og leiðbeiningar um hvernig standa eigi að viðbyggingum í grónum hverfum.

Þessum leiðbeiningum er ætlað að auka gæði og stuðla að vönduðum vinnubrögðum við hönnun, afgreiðslu erinda og framkvæmd vegna viðbygginga, því að margt þarf að athuga. Hverfin og húsin hafa mismunandi byggingarstíl og byggðarmynstur en viðbyggingar geta breytt ásýnd húsa og hverfa. Viðbyggingar geta einnig varpað skugga inn á nágrannalóðir og skert útsýni en líka skapað skjólsæla dvalarstaði um leið og fundin er lausn á húsnæðisþörfum íbúa.

MYND 2

Sérbýlishús við Lambastekk í Neðra-Breiðholti. Húsin voru hönnuð og byggð fyrir framkvæmdanefnd byggingaráætlunar 1967.



Yfirlit yfir skipulagsskilmála og leiðbeiningar

Í þessum kafla er fjallað stuttlega um skipulagsskilmála sem geta átt við um efni þessarar leiðbeiningar. Einnig er vísað í aðrar leiðbeiningar eftir því sem við á. Lesanda er bent á að kynna sér gildandi skipulagsskilmála sem er að finna í [samþykktu hverfisSKIPULAGI](#) fyrir hverfið og á [HverfisSKIPULAG.IS](#). Bent er á að skipulagsskilmálar hverfisSKIPULAGS eru flokkaðir í sjö áherslupætti, sjá fyrirsagnir fyrir neðan.



SAMFÉLAG

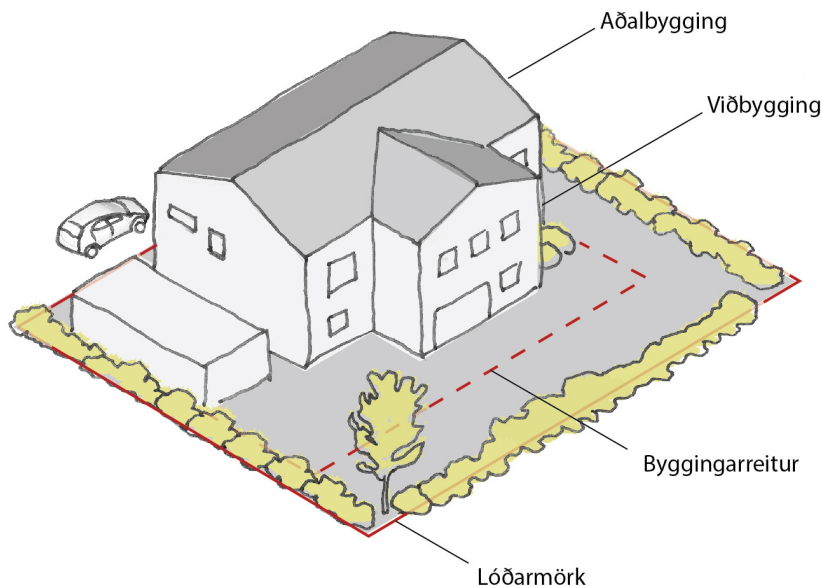
Atvinnustarfsemi á heimilum / í íbúðabyggð

Leyfilegt getur verið að reka atvinnustarfsemi í íbúðabyggð, en fjallað er um þessa heimild í skilmálalið nr. 1 [Starfsemi](#) og leiðbeiningunum [Starfsemi í íbúðabyggð](#).

Fjölgun íbúða

Til þess að fjölga leiguíbúðum getur verið heimilt að innrétta litlar íbúðir í sérbýlishúsum, sbr. skilmálalið nr. 4 [Blöndun íbúðagerða](#) og leiðbeiningarnar [Fjölgun íbúða](#).

Þar sem heimild er til þess getur húseigandi komið slíkri aukaíbúð fyrir í núverandi húsi eða í viðbyggingu.



MYND 3

Mynd af sérbýlishúsi þar sem sýnd eru lóðarmörk og byggingarreitur fyrir aðalbyggingu og viðbyggingu.



MANNVIRKI

Viðbyggingar

Heimildir fyrir viðbyggingar er að finna í skilmálalið nr. 9 [Viðbótarbyggingarheimildir](#). Í skilmálaliðnum kemur fram hvort viðbygging er heimil, byggingarmagn og önnur skilyrði fyrir viðbyggingu við einbýlishús.

Byggingareitur og byggingarlínur

Allar byggingar á lóð eiga að vera innan byggingarreits eins og lýst er í skilmálalið nr. 12. [Byggingarreitir](#) eru rúmir til að gefa íbúum og hönnuðum svigrúm fyrir mismunandi útfærslur viðbygginga. Á skipulagsupprætti eru stundum sýndar bundnar byggingarlínur en það eru heilar línur sem útveggur, eða hluti hans, þarf að fylgja, sjá skilmálalið nr. 12 [Bundnar byggingarlínur](#).

Hæð viðbyggingar

Hæð viðbyggingar skal taka mið af hæð aðalhúss og/eða hæð annarra húsa á lóðinni og byggðarmynstri hverfisins.

MYND 4

Loftmynd af sérbýlishúsabyggð í Seljahverfi. Hverfið er gróið með sérstök einkenni og byggðarmynstur.



Kjallari

Fjallað er um kjallara í skilmálalið nr. 17 Kjallarar. Kjallarar geta verið heimilir þar sem aðstæður leyfa, t.d. í landhalla. Íbúðir í kjallara eru yfirleitt ekki heimilar. Óheimilt er að grafa frá kjallara aðalbyggingar/viðbyggingar nema aðstæður leyfi. Ef grafa á frá kjallara skal framkvæmd taka mið af leiðbeiningum um Frágang lóða.



GÆÐI BYGGÐAR

Atriði sem varða lóðina, s.s. afmörkun, girðingar, skjólveggi, gróður, ræktun matjurta og ljósvist eru flokkuð undir GÆÐI BYGGÐAR í skilmálum svæðisins. Sérstakar leiðbeiningar eru um Frágang lóða, Gróður, Borgarbúskap og Ljósvist.



ORKA OG AUÐLINDIR

Í skilmálum sem falla undir þennan flokk er fjallað um meðhöndlun úrgangs. Við einbýlishús getur verið heimilt að byggja skýli eða geymslur innan lóðar fyrir flokkun heimilisúrgangs.



VISTKERFI OG MINJAR

Blágrænar ofanvatnslausnir

Hluti stefnu um vistvænt skipulag er að innleiða blágrænar ofanvatnslausnir þegar gerðar eru breytingar á sérbýlishúsi eða lóð þess, sbr. leiðbeiningar Blágrænar ofanvatnslausnir.

Verndarákvæði

Ef í gildi eru verndarákvæði, s.s. um friðuð hús eða hverfisvernd á svæðinu eða hluta þess, kemur það fram í skilmálalið nr. 31.

Fornleifar

Í skilmálalið nr. 32 eru upplýsingar um fornleifar.

Náttúrusérkenni

Upplýsingar um áhugaverð náttúrusérkenni eru í skilmálalið nr. 33.



SAMGÖNGUR

Reifaðir eru skilmálar sem fjalla um samgöngur, s.s. götur, stíga, gangstéttir, bílastæði, bílageymslur og hjólastæði. Í skilmálalið nr. 36 er fjallað um Bílastæði og innkeyrslur.

✓ Mikilvæg atriði

- ☐ Heimildir fyrir viðbyggingu koma fram í skilmálum hverfisskipulags fyrir svæðið.
- ☐ Byggingarreitir og byggingarlínur eru sýndar á hverfisskipulagsupprætti.
- ☐ Viðbygging á að vera innan byggingarreits.

Gott að hafa í huga

- ☞ Hvað segja skilmálar um hæð viðbyggingar?
- ☞ Hver er þakgerð aðalbyggingar? Er húsið portbyggt?
- ☞ Rýmisskipan og flæði innanhúss hefur áhrif á möguleika viðbygginga, t.d. uppsetningu kvista, gerð þeirra og stærð.





Hönnun og útlit

Þegar viðbygging og breytingar á eldra húsi eru hannaðar og útfærðar þarf að tryggja gott samspil milli þess eldra og þess sem bætt er við. Nokkrar leiðir má fara við hönnun viðbygginga. Mælt er með eftirfarandi:

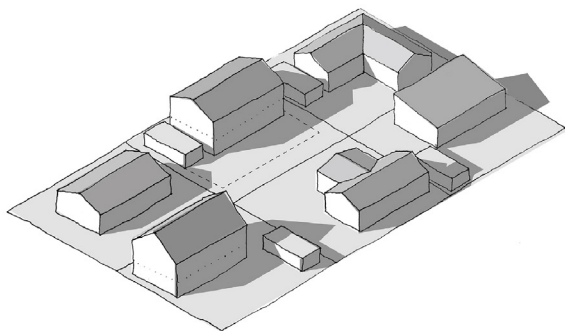
- A. Viðbygging falli algjörlega að byggingarstíl, efnisvali og hönnun aðalbyggingar, svo ekki sé auðgreinanlegt að um nýbyggingu sé að ræða.
- B. Viðbygging sé augljós viðbót og greinilega byggð á öðrum tíma en aðalbyggingin.

MYND 5

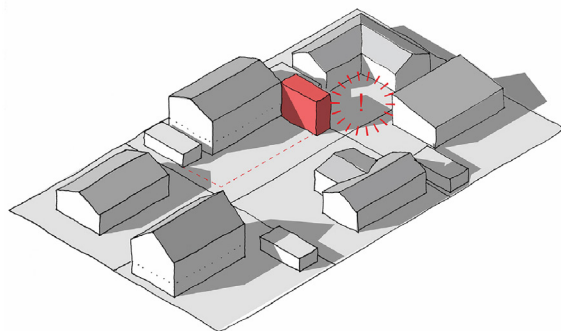
Sérbýlishúsabyggð við Álmgæði frá 1973. Hús af svipaðri gerð er víða að finna í hverfum sem byggðust á milli 1970 og 80. Mörg þessara húsa voru teiknuð af Kjartani Sveinssyni byggingartæknifræðingi sem teiknaði mikið af íbúðarhúsnæði.

MYND 6

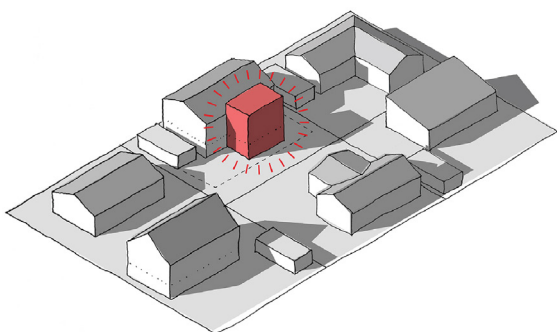
Myndaröð sem lýsir þróun tillögu að viðbyggingu.



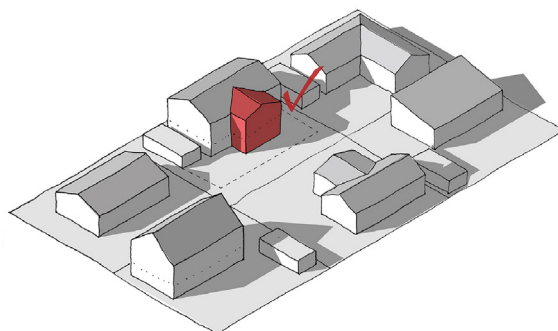
1. Fyrir breytingar.



2. Tillaga A. Utan byggingarreits, of mikill skuggi á nágrannalóð og útsýni nágranna skerðist.



3. Tillaga B. Viðbygging of umfangsmikil og ekki nægur samhljómur milli aðalbyggingar og viðbyggingar.



4. Tillaga C. Endanleg tillaga. Stærð innan skilmála, samhljómur milli aðalbyggingar og viðbyggingar, skuggavarp og útsýnisskerðing nágranna ásættanlegri. Tillaga C kynnt og samþykkt.



Báðar leiðir fela í sér að kanna þarf söguleg einkenni aðalbyggingar og byggðarmynstur hverfisins.

Æskilegt er að viðbyggingar taki mið af aðalbyggingu, bæði í útliti og yfirbragði sem og byggðarmynstri í hverfinu. Í gróinni byggð þarf að halda í sérkenni, s.s. útlit og byggingarstíl og sjá til þess að samræmi verði á milli þess sem fyrir er og þess sem kemur seinna. Hér er átt við form og hlutföll, söguleg einkenni og upplifun og efnisval.

Þegar viðbygging er hönnuð í hverfi með hverfisvernd eða þar sem önnur verndarákvæði eru í gildi skal fella viðbyggingar að aðalbyggingu, sbr. lið A fyrir ofan. Hverfisvernd og verndunarákvæði koma fram í skipulagsskilmálum hverfisins, undir flokknum VISTKERFI OG MINJAR, í skilmálalið nr. 32.

Ef engin verndarákvæði eru í gildi, hvorki fyrir húsið, hverfið né götumyndina er rýmra hönnunarlegt frelsi til útfærslu.

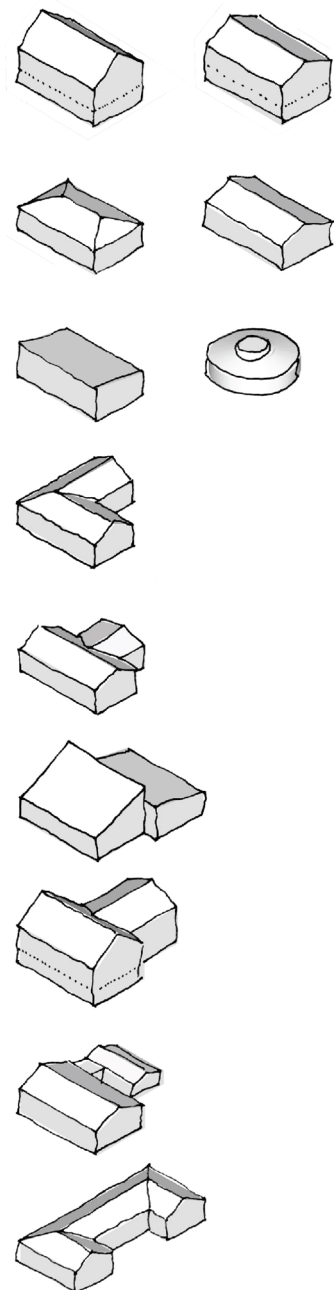
Form og hlutföll

Með formi og hlutföllum húss er átt við lögun og annað sem mótar ytri ásýnd þess. Þetta eru atriði eins og jafnvægi milli forma, lega á lóð og hvernig formin tengjast umhverfinu. Hér skipta einnig máli stærðarhlutföll, lengd, breidd og hæð húss og þakform auk mynsturs og uppröðunar glugga, útskota, kvista, svala og annarra sérkenna.

Viðbygging þarf ekki að endurtaka hlutföll og form aðalhúss; aðalatriðið er að góður samhljómur verði á milli viðbótarinnar og þess sem fyrir er. Ef viðbygging er ólík aðalbyggingu, sbr. leið B að framan, þarf að huga að því að aðalhús fái að njóta sín.

Söguleg einkenni og upplifun

Þegar viðbygging eða breyting er hönnuð þarf að gæta þess að tryggja gott samspil milli þess gamla og nýja.



MYND 7

Hús taka á sig ýmis form eftir aðstæðum og lóð en einnig eftir straumum og stefnum í samfélaginu á hverjum tíma. Hér eru sýndar nokkrar gerðir húsforma sem sjá má í grónum hverfum.



Efnisval

Í góðri viðbyggingu fer saman vönduð hönnun og útfærsla annars vegar og hins vegar vel ígrundað efnisval. Enn fremur þarf að huga að endingu og öldrun byggingarefna og hönnunarlausna. Byggingarhlutar og efni sem líta vel út í upphafi verða fyrir veðrun sem getur breytt ásýnd og útliti jafnvel á skömmum tíma. Byggja skal efnisval viðbyggingar á eftirfarandi:

- Vanda skal efnisval og horfa til efniseiginleika, útlits, áferðar og endingar.
- Efnisval skal vera í samræmi við aðalbyggingu eða falla vel að henni.
- Efnisval getur vísað til þátta í umhverfinu.
- Efni í veðurkápu þarf að vera endingargott og henta veðurfari og aðstæðum. Engin byggingarefni eru viðhaldsfrí. Viðarklæðning er endingargóð með réttu viðhaldi.
- Efnisval þarf að standast kröfur sem gerðar eru til byggingarefna hér á landi.

Innra skipulag

Þegar viðbygging er hönnuð þarf að huga að hvernig rými í aðalbyggingu og viðbyggingu tengjast. Stundum þarf að breyta innra skipulagi í aðalbyggingu til að fá gott flæði um og milli rýma. Einnig þarf að huga að lagnaleiðum og hvernig viðbygging tengist lagnakerfi aðalbyggingar.

Við hönnun viðbyggingar þarf að fara eftir ákvæðum byggingarreglugerðar, sér í lagi um lofthæð, og gæta þess að fullnægjandi dagsbirta sé í öllum rýmum. Sjá [leiðbeiningar Mannvirkjastofnunar um lofthæð og birtuskilyrði](#).

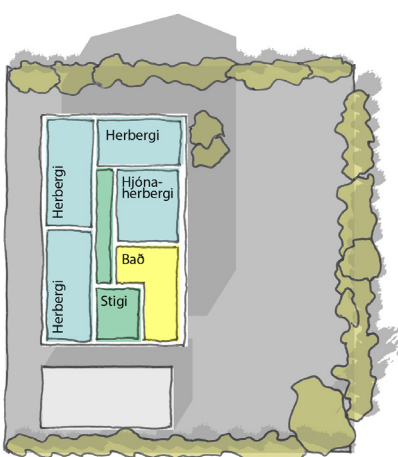
Viðbygging er oft reist til að bæta aðgengi, stækka inngang eða jafnvel koma fyrir lyftu eða salerni fyrir hreyfihamlaða. Bent er á að skoða [byggingarreglugerð](#) og [leiðbeiningar Mannvirkjastofnunar um aðgengismál](#).

✓ Mikilvæg atriði

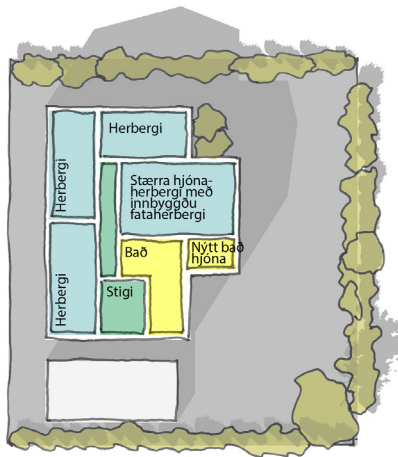
- Útlit – form, hlutföll, jafnvægi, söguleg einkenni, efnisval, byggðarmynstur, lög og reglugerðir.

Gott að hafa í huga

- ☞ Bent er á aðra skilmála og leiðbeiningar um aðra þætti í hverfisskipulagi, til að mynda svalir og þakbreytingar, kvisti og þaksvalir, ef við á.
- ☞ Ef innrétta á íbúð í viðbyggingu eða aðalhúsi, sjá leiðbeiningar um [Fjölgun íbúða](#).
- ☞ Hvað segja skilmálar um hæð viðbyggingar?



Innra skipulag fyrir breytingar, efri hæð



Innra skipulag eftir breytingar, efri hæð

MYND 8

Mynd sem sýnir breytingar efri hæðar í sérbýlishúsi.

1. Innra skipulag fyrir breytingar.
2. Innra skipulag eftir breytingar. Hjónaherbergið var stækkað til að koma fyrir fataherbergi og einnig til að koma fyrir sérbaðherbergi út frá hjónaherbergi. Þá stækkaði eldhúsið einnig á neðri hæðinni og sett var svalahurð beint út í garð.

Staðsetning og lóð

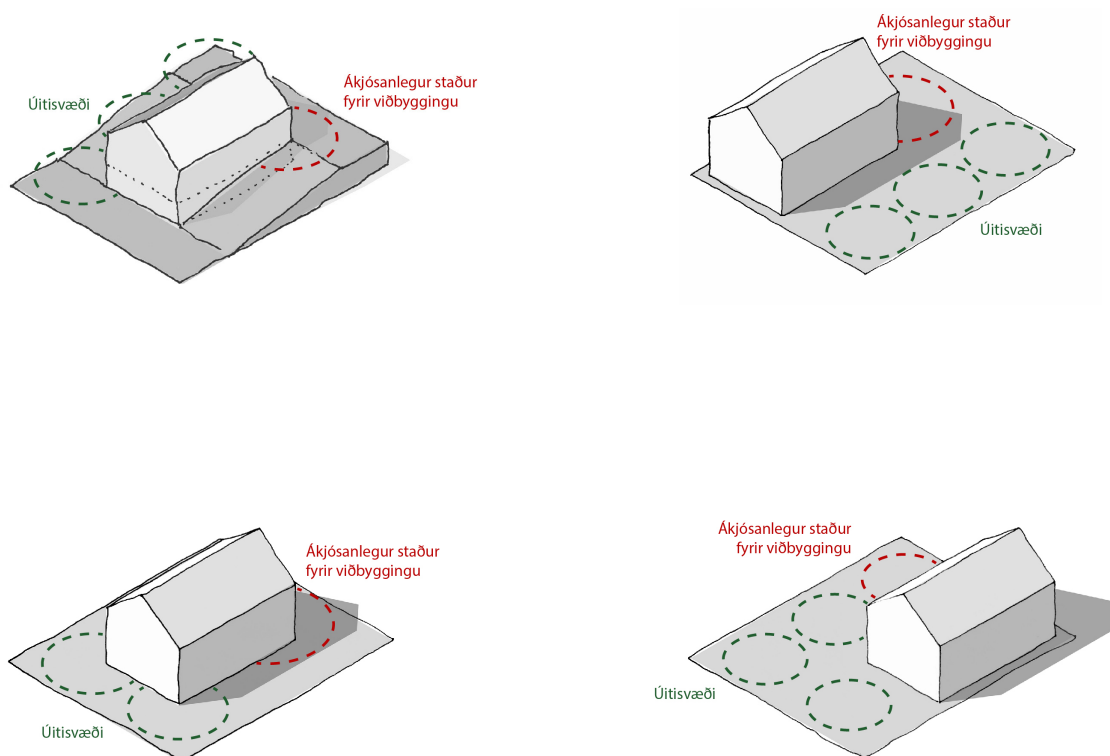
Aðstæður á lóð

Aðstæður á lóð ráða miklu um hvar best er að staðsetja viðbyggingu. Skoðaðu þarf lögun lóðar, aðkomuleiðir, innra skipulag byggingar og hvaða áhrif viðbyggingin hefur á aðalbyggingu og byggðina í kring.

Lóðir eru ólíkar; þær geta verið á sléttu landi, í halla, í votlendi, á klöpp eða í þéttu borgarumhverfi. Til dæmis þarf að huga að aðkomu viðbyggingar og hvernig hún tengist aðalbyggingu.

Staðsetning þarf einnig að taka mið af legu mannvirkja sem fyrir eru á lóðinni og götummynd. Í sumum tilvikum getur þurft að staðsetja viðbyggingu á baklóð ef aðalbygging nýtur verndar eða óæskilegt er talið að breyta götuhlið aðalbyggingar.

Viðbygging getur haft áhrif á legu lagna í landi. Færsla á þeim vegna framkvæmda er alltaf á kostnað lóðarhafa/umsækjanda.



MYND 9

Aðstæður á lóð ráða miklu um hvar ákjósanlegt er að staðsetja viðbyggingu. Hér eru sýnd nokkur dæmi um staðsetningu viðbyggingar (rautt) með tilliti til útirýma á lóð.



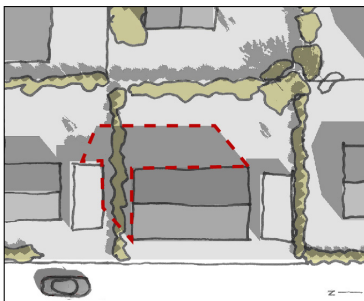
Skuggavarp og útisvæði

Gangur sólar, skuggavarp og ríkjandi vindáttir skipta máli við útfærslu viðbygginga. Óæskilegt er að staðsetja viðbyggingu á besta og sólríkasta útisvæðinu. Mikilvægt er að forðast skuggavarp.

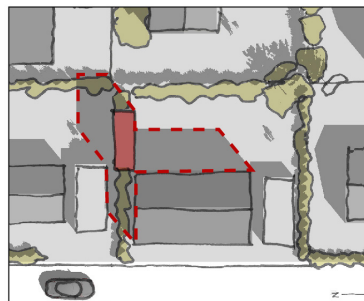
Almenna reglan er sú að viðbygging er staðsett á þann hátt að hún varpar ekki skugga á lóð nágranna, sérstaklega á þeim tímum dags sem íbúar vilja njóta sólar. Mikilvægt er að helstu íverusvæði, svo sem útirými í mikilli notkun, svalir og/eða pallar, njóti sólar. Aukið skuggavarp á þann hluta lóðar sem er minna notaður getur hins vegar talist viðunandi, til dæmis á bílaplan.

Á þéttbyggðum reitum varpa mannvirki oft skugga á lóðir nágranna. Hvar skuggi fellur og á hvaða tíma dags skiptir þar mestu máli. Yfir vetrartímann getur verið ómögulegt að hindra skuggavarp á aðliggjandi lóðir. Hér eins og áður skal leitast við að auka ekki skuggavarp á íverusvæði á lóð eða inni í húsum.

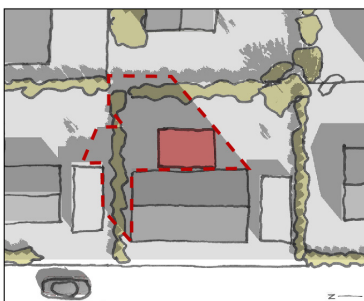
Almennt er miðað við skuggavarpsútreikninga og skuggavarpsteikningar á jafndægri og sumarsólstöðum sem sýna áhrif viðbyggingar.



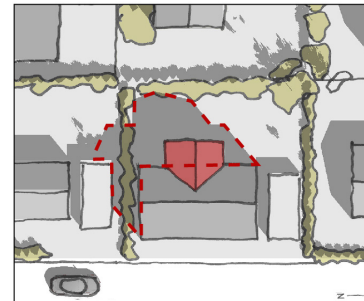
1. Fyrir breytingar



2. Tillaga A, mikill skuggi á nágrannalóð.



3. Tillaga B, mikill skuggi á lóð.

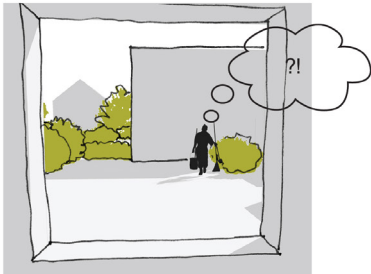


4. Endanleg tillaga, lámarksskuggi.

MYND 10

Áhrif mismunandi tillagna að viðbyggingu á útirými út frá skuggavarp.





MYND 11

Áhrif mismunandi tillagna að viðbyggingu á útsýni nágranna.

Útsýni – innsýn

Í borg er útsýni ekki sjálfsagður réttur. Rétt er að forðast skerðingu á útsýni nágranna. Hins vegar er mikilvægt að koma í veg fyrir skerðingu á birtumagni í aðliggjandi húsum.

Íbúar geta gert ráð fyrir að útsýni geti skerst eða tapast þegar viðbyggingar eða nýbyggingar eru reistar.

Í hönnunargögnum á m.a. að gera grein fyrir því hvaða áhrif viðbyggingin hefur á útsýni og birtumagn nágranna.

Við hönnun viðbygginga þarf að virða friðhelgi nágranna. Við staðsetningu glugga og svala sem snúa að nágrönnum þarf að huga að innsýn á báða vegu.

Gróður, skjól og ofanvatn

Þegar viðbygging er hönnuð og byggð á að forðast að skerða gróður sem fyrir er á lóðinni. Mikilvægt er að huga að frágangi lóðar. Vel hönnuð viðbygging og lóð geta aukið skjól og skapað góð svæði á lóð bæði til dvalar og leikja. Ákvæði um fyrirkomulag og útfærslu lóða, þ.m.t. gróðurs, er að finna í skipulagsskilmálum fyrir hverfið, undir flokknum GÆÐI BYGGÐAR í skilmálalið nr. 22 til 24. Fjallað er nánar um gróður og skjólmyndun í leiðbeiningum um Frágang lóða.

Við hönnun viðbyggingar þarf að huga að blágrænum ofanvatnslausnum. Skipulagsákvæði um þetta atriði er að finna í skipulagsskilmálum fyrir hverfið undir flokknum VISTKERFI OG MINJAR, skilmálalið nr. 31. Frekari upplýsingar eru í leiðbeiningum um Blágrænar ofanvatnslausnir.

✓ Mikilvæg atriði

- ☐ Staðsetja skal viðbyggingu með tilliti til aðstæðna á lóð.
- ☐ Viðbygging skal ekki valda verulegu skuggavarpri á íverusvæði nágranna, sérstaklega á þeim tímum dags og á þeim árstíma þegar helst má njóta sólar.
- ☐ Skila skal skuggavarpsútreikningum á sumarsólstöðum og við jafndægur þegar sótt er um.
- ☐ Viðbygging skal lágmarka útsýnisskerðingu eins og mögulegt er.
- ☐ Viðbygging skal ekki skerða friðhelgi nágranna eða skapa óviðunandi innsýn til þeirra.
- ☐ Forðast skal að skerða gróður sem fyrir er á lóð.

Gott að hafa í huga

- ☞ Gott er að kynna sér veðurfar á staðnum áður.
- ☞ Bent er á leiðbeiningar um frágang lóðar.
- ☞ Bent er á leiðbeiningar um blágrænar ofanvatnslausnir.



Byggðarmynstur og verndun

Hvað er byggðarmynstur?

Byggðarmynstur hverfis eða hverfishluta er ásýnd, yfirbragð og tilhögun byggðarinnar. Ráðandi þættir eru hvernig gatnakerfi og samgöngum er komið fyrir, hvar hús standa miðað við götu, þéttleiki og blöndun byggðarinnar. Byggðarmynstur þarf ætíð að skoða í sögulegu samhengi.

Ráðandi byggðarmynstur í þéttbýli fram á fyrri hluta 20. aldar var þétttriðið gatnanet með mörgum tengingum, gjarnan í rúðuneti. Hús standa þétt og mynda stundum samfelldar húsaraðir við götu þar sem blandað er saman íbúðum, atvinnu og þjónustu.

Verulegar breytingar urðu á byggðarmynstri með skipulagshugmyndum móðernismans og tilkomu einkabílsins. Þá komu fram hugmyndir um að aðgreina íbúðabyggð frá atvinnu- og þjónustustarfsemi og aðgreindu gatna- og umferðarkerfi. Einkennandi fyrir þessar hugmyndir er dreifð byggð og íbúðabyggð sem er skipulögð umhverfis botnlangagötur.

Fjallað er nánar um byggðarmynstur í leiðbeiningunum Byggðarmynstur. Einnig er fjallað um byggðarmynstur í einstökum hverfum í byggðarkönnun fyrir viðkomandi hverfi sem unnin var samhliða hverfissskipulagi. Í byggðarkönnunum er farið yfir sögu viðkomandi hverfis og þróun byggðarinnar og lagt mat á byggðarmynstur sem byggist á framangreindum þáttum.



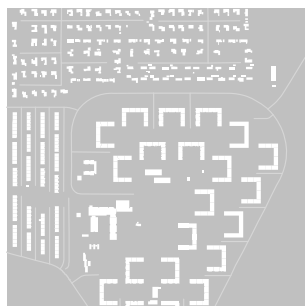
MYND 12
Hús í Seljahverfi sem eru hluti af byggðarmynstri í hverfinu.



Pingholtin



Vesturbær



Bakkar



Grafarholt

Verndarákvæði

Í hverfissskipulagi er hægt að setja hverfisvernd á byggðarmynstur, götummyndir eða annað sem þykir eftirtektarvert og einkennandi fyrir hverfið eða einingar innan þess. Hverfisvernd á ákveðnu svæði þýðir þó ekki að bannað sé að byggja við eða breyta byggingum. Það þarf hins vegar að gera með varúð og af nærgætni og fylgja skipulagsskilmálum og leiðbeiningum. Gott er að hafa í huga að þeim mun eldra sem hverfi er, þeim mun ríkari krafa er gerð um að breytingar séu í samræmi við ríkjandi byggðarmynstur.

Götuhliðar húsa geta fengið sérstaka vernd. Þær götuhliðar sem falla undir vernd byggðarmynsturs eða vernd götummyndar eru almennt viðkvæmari fyrir breytingum en þær hliðar sem snúa út í garð eða að baklóð. Forðast skal að koma viðbyggingum fyrir á þeirri hlið húsa sem snýr að verndaðri götummynd nema slíkt falli ótvírætt að upprunalegu byggðarmynstri eða götummynd.

MYND 13
Mismunandi byggðarmynstur í fjórum hverfum í Reykjavík.



Varðveisluverðar byggingar

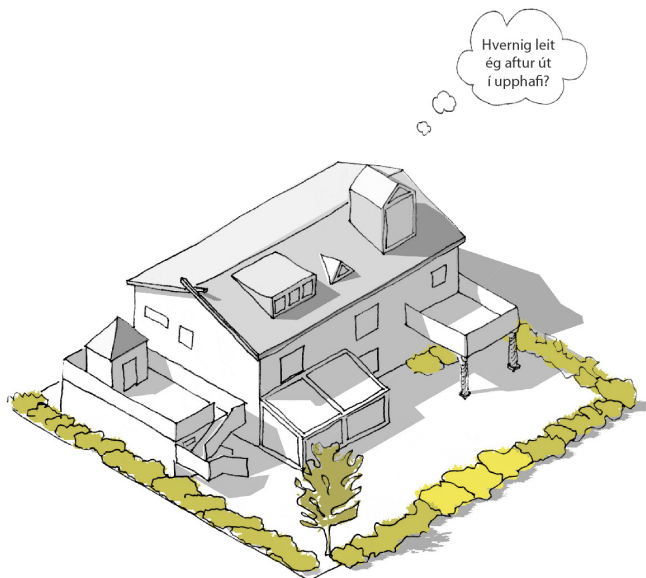
Einstakar byggingar geta verið varðveisluverðar. Á það við um byggingar sem skv. lögum um menningarminjar nr. 80/2012 eru friðlýstar af ráðherra samkvæmt tillögu Minjastofnunar Íslands. Þetta á einnig við um byggingar sem eru 100 ára og eldri og því friðaðar vegna aldurs. Auk þess skal leita umsagnar fyrir byggingar sem byggðar voru fyrir 1925. Ekki er heimilt að gera breytingar á þessum húsum eða rífa þau nema eftir umsögn og/eða leyfi til framkvæmda frá Minjastofnun Íslands.

Ef hverfi þykir sérstaklega áhugavert vegna sögu, aldurs og/eða byggingarlistar er oft gerð húsakönnun. Hún er mun ítarlegri en byggðarkönnun og tekur til einstakra húsa á afmörkuðum reitum. Þar er m.a. gerð grein fyrir aldri húsa og þeim verndarákvæðum sem í gildi eru. Húsakannanir eru eingöngu gerðar fyrir svæði eða húsareiti þar sem ætla má að varðveisluverðar byggingar séu.

Útfærsla viðbygginga skal ávallt taka mið af því hvort bygging sé varðveisluverð.

Höfundarréttur arkitekts

Þegar mannvirki er breytt eða byggt við það getur þurft að huga að höfundarrétti arkitektsins eða hönnuðarins sem hannaði mannvirkið í upphafi. Í fræðsluriti hverfisskipulagsins Höfundarréttur á byggingum eru þessi mál reifuð. Rétt er að benda á að samkvæmt siðareglum Arkitektafélags Íslands ber arkitekt sem fenginn er til að breyta húsi að láta upphaflegan hönnuð hússins vita svo að honum gefist kostur á að gæta hagsmuna sinna.



MYND 14

Dæmi um hús sem farið hefur í gegnum margar breytingar. Óljóst er hvernig húsið leit út í upphafi.

✓ Mikilvæg atriði

- ☐ Viðbygging skal taka mið af byggðarmynstri, sérstaklega þar sem í gildi eru verndarákvæði.
- ☐ Forðast skal viðbyggingu á þeirri hlið húss sem er hluti af verndaðri götumynd.
- ☐ Viðbygging skal taka mið af upprunalegum byggingarstíl húss.
- ☐ Óheimilt er að breyta friðlýstum og friðuðum húsum, auk húsa sem byggð voru fyrir 1925, án leyfis frá Minjastofnun.
- ☐ Sé bygging varðveisluverð skal skipulagsfulltrúi fjalla um breytingarnar og umsögn frá Borgarsögusafni Reykjavíkur og/eða Minjastofnun liggja fyrir.

Gott að hafa í huga

- 📖 Athuga skal hvort hús falli undir lög um höfundarrétt. Sjá leiðbeiningar um höfundarrétt á byggingum.



Gátlisti

Listi til útprentunar:

A. Mikilvæg atriði.

B. Gott að hafa í huga.

c	Til athugunar	Já / Nei	Sjá bls.:
1.	Er fyrirætluð viðbygging innan heimilda hverfisskipulags, sem fram koma í skilmálum og á hverfisskipulagsupphætti?		
2.	Tekur viðbyggingin mið af ríkjandi byggðarmynstri?		
3.	Fellur aðalbygging undir verndun götummyndar eða byggðarmynsturs, hverfisvernd, friðun eða friðlýsingu?		
	Hefur húsið hátt varðveislugildi í húsakönnun?		
	Ef svo er, hefur tilskilinna leyfa verið aflað og/eða óskað eftir umsögn/samþykki Minjastofnunar Íslands?		
	Er gerð grein fyrir hvernig hönnun tekur tillit til hverfisverndunar, friðunar og/eða friðlýsingar í fyrirspurnarteikningum?		
4.	Fellur bygging undir lög um höfundarrétt, sbr. leiðbeiningar um höfundarrétt bygginga?		
	Ef svo er, hefur verið haft samband við handhafa höfundarréttar?		
5.	Fagurfræði. Tekur hönnun viðbyggingar mið af stíl, formi, hlutföllum, sögulegum einkennum og efnisvali aðalbyggingar?		
6.	Varpar viðbyggingin skugga á lóð, svalir eða önnur dvalarsvæði nágranna m.t.t. forms hennar og staðsetningar á lóð?		
7.	Skerðir viðbygging útsýni nágranna? Skapar viðbygging óþægilega innsýn? Veldur viðbygging auknu skuggavarpi á aðliggjandi byggð?		
8.	Styður viðbyggingin við skjólmyndun og skapar góð útisvæði?		
9.	Hvernig fellur viðbygging að innra fyrirkomulagi aðalhúss?		



Að sækja um leyfi

Húseigandi má senda inn fyrirspurn til skipulagsfulltrúa vegna fyrirhugaðra framkvæmda. Skipulagsfulltrúi gengur úr skugga um að áformin séu í samræmi við skilmála og leiðbeiningar hverfisskipulags. Fáir erindi jákvæða afgreiðslu hjá skipulagsfulltrúa er sótt um byggingarleyfi til byggingarfulltrúa.

Fasteignaeigandi eða sá sem kemur fram í umboði hans getur sent inn byggingarleyfisumsókn til byggingarfulltrúa. Umsóknin er síðan send til umsagnar skipulagsfulltrúa sem gengur úr skugga um að umsókn sé í samræmi við skilmála og leiðbeiningar hverfisskipulags.

Bent er á að skila þarf inn aðaluppdráttum og jafnvel lóðaruppdráttum, ef það á við, af öllum breytingum sem eru áformaðar til byggingarfulltrúa. Húsfélag/húseigandi sem ætlar í framkvæmdir þarf að ráða sér hönnuð með tilskilin réttindi. Aðeins hönnuðir með löggilt réttindi mega skila inn aðaluppdráttum, sjá leiðbeiningar frá Mannvirkjastofnun.

Á vef Reykjavíkurborgar eru leiðbeiningar fyrir byggingarleyfi, þ.e. hvernig eigi að sækja um, hverjir geta sótt um og hvaða gögnum þarf að skila með umsókn.



Heimildir

Byggingarreglugerð nr. 112/2012.

Lög um mannvirki nr. 160/2010.

Reykjavíkurborg. (í kynningu 2018). *Hverfisskipulag Reykjavíkur. Ártúnsholt, Árbær og Selás*. Reykjavík: Reykjavíkurborg, umhverfis- og skipulagssvið.

Reykjavíkurborg. (2014). *Aðalskipulag Reykjavíkur 2010–2030*. Reykjavík: Crymogea: Reykjavíkurborg, umhverfis- og skipulagssvið.

Útgefandi

REYKJAVÍKURBORG
Umhverfis- og skipulagssvið
Skipulagsfulltrúi Reykjavíkur

Ábyrgð, umsjón og ráðgjöf

SKIPULAGSFULLTRÚI REYKJAVÍKUR
Björn Axelsson *skipulagsfulltrúi*

RITSTJÓRN
Ævar Harðarson *verkefnisstjóri hverfisskipulags, ritstjóri*
Guðlaug Erna Jónsdóttir *verkefnisstjóri*
Jón Kjartan Ágústsson *verkefnisstjóri*
Ólafur Ingibergsson *sérfræðingur*
Dagný Harðardóttir *verkefnisstjóri*

HÖFUNDUR LEIÐBEININGATEXTA
Tvíhorf arkitektar og ritstjórn

HÖFUNDUR SKÝRINGAMYNDA
Tvíhorf arkitektar

UMBROT, GRAFÍSK VINNSLA OG MYNDIR
Ox Collective *grafísk hönnun*
Rán Flygenring *myndskreytingar*
Bragi Þór Jóseppsson *ljósmyndari*
Sandra Rún Sigurðardóttir *umbrot*





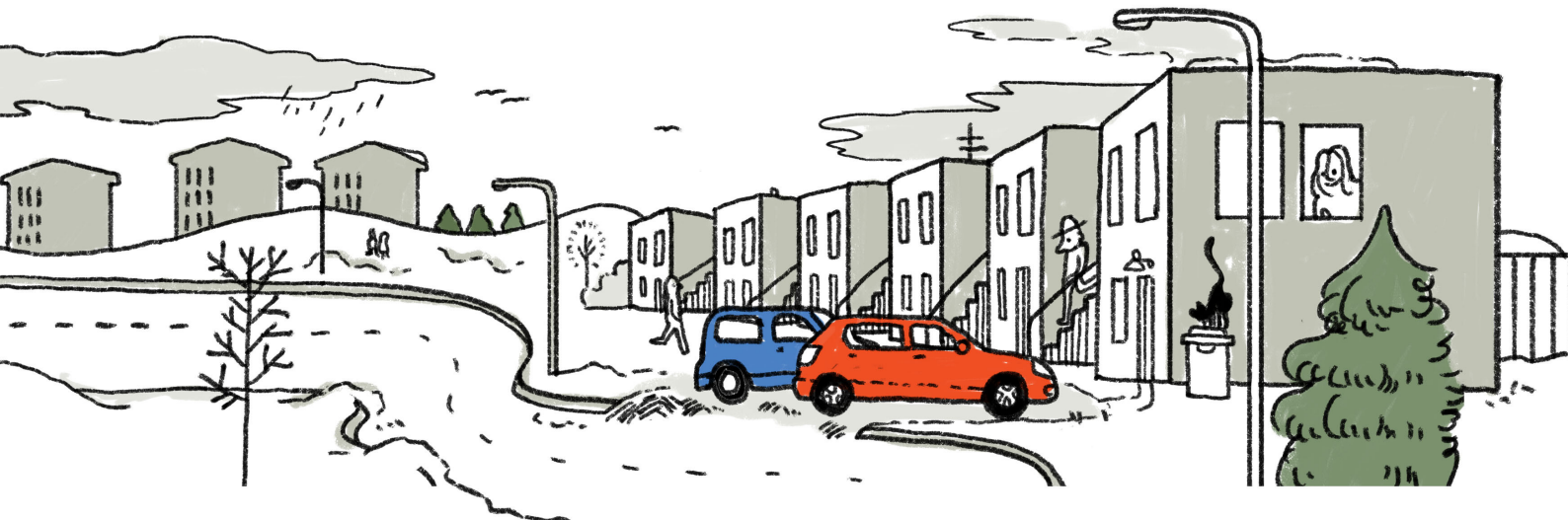




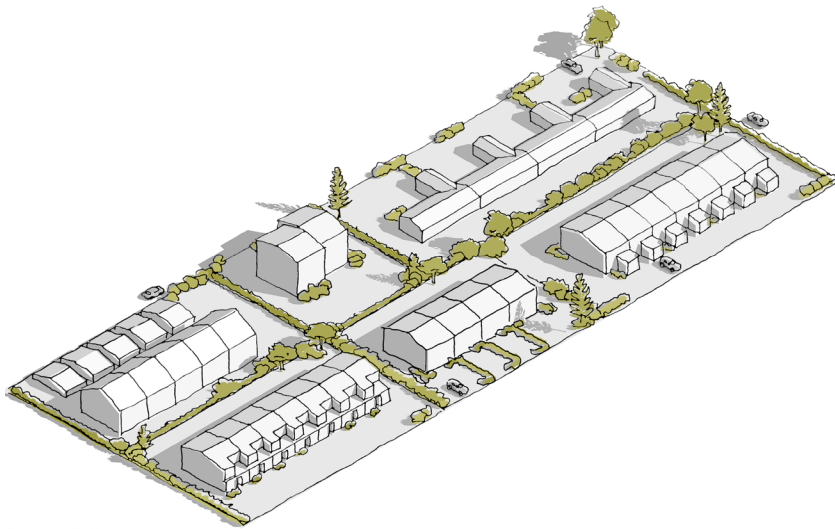
Parhús og raðhús

Breytingar, viðbyggingar og
þróun rað- og parhúsa

14.12.2018



Parhús og raðhús



MYND 1
Par- og raðhús í gróinni byggð.

Ef þú býrð í raðhúsi eða parhúsi og langar að byggja við eða breyta, gætu þessar leiðbeiningar hjálpað þér, sbr. upptalninguna hér til hliðar.

Í þessum leiðbeiningum er útskýrt hvernig nýta megi skipulagsheimildir hverfisSKIPULAGS fyrir viðbyggingar. Þær fjalla um skilyrði sem tilgreind eru skipulagsskilmálum. Athygli er vakin á því að mikilvæg atriði og það sem gott er að hafa í huga er dregið fram í umfjölluninni. Aftast er gátlisti og upplýsingar um hvernig eigi að sækja um og fá leyfi. Hér til hliðar er atriðaskrá og tenglar á leiðarvísi um leiðbeiningar hverfisSKIPULAGS, orðskýringar og algengar spurningar.

Efnisyfirlit

- Um fjölbýlishús án lyftu
- Skipulagsskilmálar
- Hönnun og útlit
- Staðsetning og lóð
- Byggðarmynstur og verndun
- Gátlisti
- Að sækja um leyfi

Til hvers breytingar?

- Stækka eldhús, stofu eða baðherbergi.
- Bæta við sólstofu eða vinnuherbergi.
- Fjölga herbergjum eða stækka þau.
- Laga innra skipulag eða aðgengi.
- Bæta við lítilli íbúð, t.d. fyrir aðra fjölskyldumeðlimi, gesti eða til útleigu.





Um parhús og raðhús

MYND 2

Raðhúsabyggð við Víkurbakka í Neðra-Breiðholti.

Í viðbyggingum má koma fyrir nýjum herbergjum, eldhúsum, baðherbergjum eða stofum, en líka innrétta litlar aukaíbúðir. Þannig hefur það að byggja við reynst ákjósanlegur valkostur, vanti íbúa meira pláss án þess að flytja búferlum.

Borgaryfirvöldum berst árlega fjöldi óska um viðbyggingar við íbúðarhús í grónum hverfum. Í vinnu við hverfisskipulag hafa þessar óskir verið rýndar. Í skipulagsvinnunni hafa síðan verið mótaðar tillögur, skipulagsskilmálar og leiðbeiningar um hvernig standa eigi að viðbyggingum í grónum hverfum.

Þessum leiðbeiningum er ætlað að auka gæði og stuðla að vönduðum vinnubrögðum við hönnun, afgreiðslu erinda og framkvæmd vegna viðbygginga, því að margt þarf að athuga. Hverfin og húsin hafa mismunandi byggingarstíl og byggðarmynstur en viðbyggingar geta breytt ásýnd húsa og hverfa. Viðbyggingar geta einnig varpað skugga inn á nágrannalóðir og skert útsýni en líka skapað skjólsæla dvalarstaði um leið og fundin er lausn á hússnæðisþörfum íbúa.



Yfirlit yfir skipulagsskilmála og leiðbeiningar

Í þessum kafla er fjallað stuttlega um skipulagsskilmála sem geta átt við um efni þessarar leiðbeiningar. Einnig er vísað í aðrar leiðbeiningar eftir því sem við á. Lesanda er bent á að kynna sér gildandi skipulagsskilmála sem er að finna í [samþykktu hverfisskipulagi](#) fyrir hverfið og á [Hverfisskipulag.is](#). Bent er á að skipulagsskilmálar hverfisskipulags eru flokkaðir í sjö áherslupætti, sjá fyrirsgnir fyrir neðan.



SAMFÉLAG

Atvinnustarfsemi á heimilum / í íbúðabyggð

Leyfilegt getur verið að reka atvinnustarfsemi í íbúðabyggð, en fjallað er um þessa heimild í skilmálalið nr. 1 [Starfsemi](#) og leiðbeiningunum [Starfsemi í íbúðabyggð](#).

Fjölgun íbúða

Til þess að fjölga leiguíbúðum getur verið heimilt að innrétta litlar íbúðir í sérbýlishúsum, sbr. skilmálalið nr. 4 [Blöndun íbúðagerða](#) og leiðbeiningarnar [Fjölgun íbúða](#). Þar sem heimild er til þess getur húseigandi komið slíkri aukabúð fyrir í núverandi húsi eða í viðbyggingu.



MANNVIRKI

Viðbyggingar

Heimildir fyrir viðbyggingar er að finna í skilmálalið nr. 9

[Viðbótarbyggingarheimildir](#). Í skilmálaliðnum kemur fram hvort viðbygging er heimil, byggingarmagn og önnur skilyrði fyrir viðbyggingu við einbýlishús.

Byggingarreitur og byggingarlínur

Allar byggingar á lóð eiga að vera innan byggingarreits eins og lýst er í skilmálalið nr. 12. [Byggingarreitir](#) eru rúmir til þess að gefa íbúum og hönnuðum svigrúm fyrir mismunandi útfærslur viðbygginga. Á skipulagsupprætti eru stundum sýndar bundnar byggingarlínur en það eru heilar línur sem útveggur, eða hluti hans, þarf að fylgja, sjá skilmálalið nr. 12 [Bundnar byggingarlínur](#).

Hæð viðbyggingar

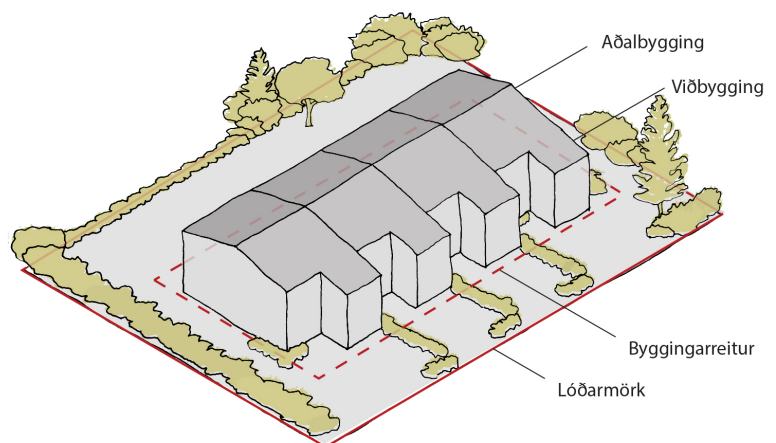
Hæð viðbyggingar skal taka mið af hæð aðalhúss og/eða hæð annarra húsa á lóðinni og byggðarmynstri hverfisins.

Kjallari

Fjallað er um kjallara í skilmálalið nr. 17 [Kjallarar](#). Kjallarar geta verið heimilir þar sem aðstæður leyfa, t.d. í landhalla. Íbúðir í kjallara eru yfirleitt ekki heimilar. Óheimilt er að grafa frá kjallara aðalbyggingar/

MYND 3

Mynd sem sýnir lóðamörk og byggingarreiti í raðhúsabyggð.





viðbyggingar nema aðstæður leyfi. Ef grafa á frá kjallara skal framkvæmd taka mið af leiðbeiningum um Frágang lóða.

MYND 4

Raðhúsabyggð við Vesturás í Seláshverfi í borgarhluta 7, Árbæ.



GÆÐI BYGGÐAR

Atriði sem varða lóðina, s.s. afmörkun, girðingar, skjólveggi, gróður, ræktun matjurta og ljósvist eru flokkuð undir GÆÐI BYGGÐAR í skilmálum svæðisins. Sérstakar leiðbeiningar eru um Frágang lóða, Gróður, Borgarbúskap og Ljósvist.



ORKA OG AUÐLINDIR

Í skilmálum sem falla undir þennan flokk er fjallað um meðhöndlun úrgangs. Við einbýlishús getur verið heimilt að byggja skýli eða geymslur innan lóðar fyrir flokkun heimilisúrgangs.



VISTKERFI OG MINJAR

Blágrænar ofanvatnslausnir

Hluti stefnu um vistvænt skipulag er að innleiða blágrænar ofanvatnslausnir þegar gerðar eru breytingar á sérbýlishúsum eða lóð þess, sbr. leiðbeiningarnar Blágrænar ofanvatnslausnir.

Verndarákvæði

Ef í gildi eru verndarákvæði, s.s. um friðuð hús eða hverfisvernd á svæðinu eða hluta þess, kemur það fram í skilmálalið nr. 31.

Fornleifar

Í skilmálalið nr. 32 eru upplýsingar um fornleifar.

Náttúrusérkenni

Upplýsingar um áhugaverð náttúrusérkenni eru í skilmálalið nr. 33.



SAMGÖNGUR

Reifaðir eru skilmálar sem fjalla um samgöngur, s.s. götur, stíga, gangstéttir, bílastæði, bílageymslur og hjólastæði. Í skilmálalið nr. 36 er fjallað um Bílastæði og innkeyrslur.

☒ Mikilvæg atriði

- ☐ Heimildir fyrir viðbyggingu koma fram í skilmálum hverfisskipulags fyrir svæðið.
- ☐ Byggingarreitir og bundnar byggingarlínur ef við á eru sýndar á hverfisskipulagsupprætti.
- ☐ Viðbygging á að vera innan byggingarreits.
- ☐ Við samþykkt breytinga þarf að fylgja lögum um fjöleignarhús.

Gott að hafa í huga

-  Hvað segja skilmálar um hæð viðbyggingar?



Hönnun og útlit

Þegar viðbygging og breytingar á eldra húsi eru hannaðar og útfærðar þarf að tryggja gott samspil milli þess eldra og þess sem bætt er við. Nokkrar leiðir má fara við hönnun viðbygginga. Mælt er með eftirfarandi:

- A. Viðbygging falli algjörlega að byggingarstíl, efnisvali og hönnun aðalbyggingar, svo að ekki sé auðgreinanlegt að um nýbyggingu sé að ræða.
- B. Viðbygging sé augljós viðbót og greinilega byggð á öðrum tíma en aðalbyggingin.

Báðar leiðir fela í sér að kanna þarf söguleg einkenni aðalbyggingar og byggðarmynstur hverfisins.

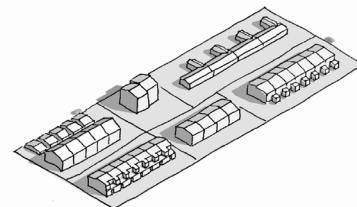
Æskilegt er að viðbyggingar taki mið af aðalbyggingu, bæði í útliti og yfirbragði sem og byggðarmynstri í hverfinu. Í gróinni byggð þarf að halda í sérkenni, s.s. útlit og byggingarstíl og sjá til þess að samræmi verði á milli þess sem fyrir er og þess sem kemur seinna. Hér er átt við form og hlutföll, söguleg einkenni og upplifun og efnisval.

Þegar viðbygging er hönnuð í hverfi með hverfisvernd eða þar sem önnur verndarákvæði eru í gildi skal fella viðbyggingar að aðalbyggingu, sbr. lið A fyrir ofan. Hverfisvernd og verndunarákvæði koma fram í skipulagsskilmálum hverfisins, undir flokknum VISTKERFI OG MINJAR, í skilmálalið nr. 32.

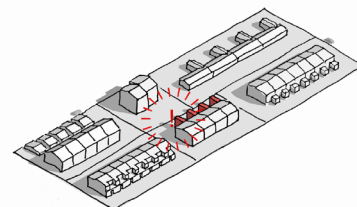
Ef engin verndarákvæði eru í gildi, hvorki fyrir húsið, hverfið eða götumyndina er rýmra hönnunarlegt frelsi til útfærslu.

MYND 5

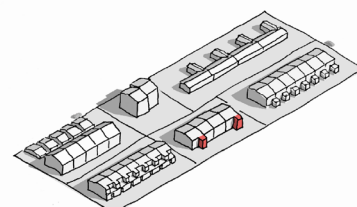
Nágrennar taka sig saman og ætla að byggja við raðhúsalengjuna sína. Fyrsta tillaga þeirra felur í sér viðbyggingar baka til á lóðinni en slíkt hefði í þessu tilfelli skemmt besta útsvæðið, svo að ákveðið er að byggja frekar götumegin.



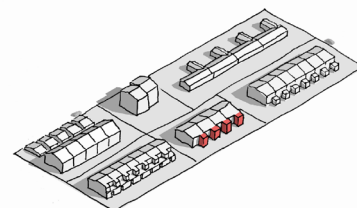
1. Fyrir breytingar.



2. Hugmynd um að byggja garðmegin við húsið. Í ljós kemur að viðbygging þeim megin skerðir skjólgott garðrými.



3. Tillaga um að byggja götumegin er samþykkt af öllum húseigendum í raðhúsalengjunni. Strax eftir að byggingarleyfi er veitt eru tvær viðbyggingar reistar.



4. Aðrir húseigendur byggja eins viðbyggingar og raðhúsalengjan fær samræmt útlit að götu.



Form og hlutföll

Með formi og hlutföllum húss er átt við lögun og annað sem mótar ytri ásýnd þess. Þetta eru atriði eins og jafnvægi milli forma, lega á lóð og hvernig formin tengjast umhverfinu. Hér skipta einnig máli stærðarhlutföll, lengd, breidd og hæð húss, þakform auk mynsturs og uppröðunar glugga, útskota, kvista, svala og annarra sérkenna.

Viðbygging þarf ekki að endurtaka hlutföll og form aðalhúss; aðalatriðið er að góður samhljómur verði á milli viðbótarinnar og þess sem fyrir er. Ef viðbygging er ólík aðalbyggingu, sbr. leið B að framan, þarf að huga að því að aðalhús fái að njóta sín.

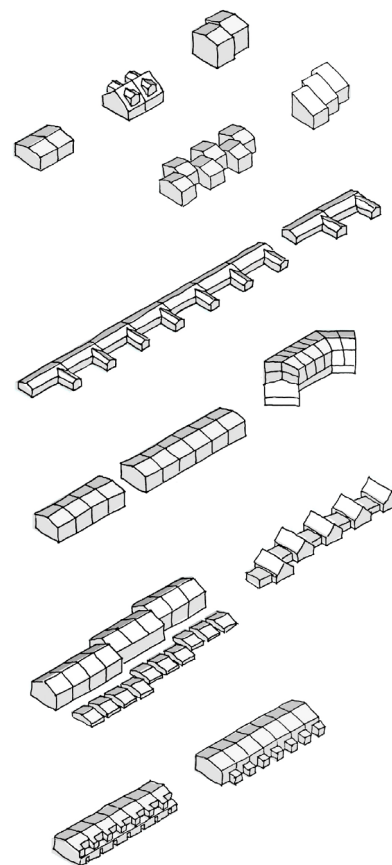
Söguleg einkenni og upplifun

Þegar viðbygging eða breyting er hönnuð þarf að gæta þess að tryggja gott samspil milli þess gamla og nýja.

Efnisval

Í góðri viðbyggingu fer saman vönduð hönnun og útfærsla annars vegar og hins vegar vel ígrundað efnisval. Enn fremur þarf að huga að endingu og öldrun byggingarefna og hönnunarlausna. Byggingarhlutar og efni sem líta vel út í upphafi verða fyrir veðrun sem getur breytt ásýnd og útliti jafnvel á skömmum tíma. Byggja skal efnisval viðbyggingar á eftirfarandi:

- Vanda skal efnisval og horfa til efniseiginleika, útlits, áferðar og endingar.
- Efnisval skal vera í samræmi við aðalbyggingu eða falla vel að henni.
- Efnisval getur vísað til þátta í umhverfinu.
- Efni í veðurkáu þarf að vera endingargott og henta veðurfari og aðstæðum. Engin byggingarefni eru viðhaldsfrí. Viðarklæðning er endingargóð með réttu viðhaldi.
- Efnisval þarf að standast kröfur sem gerðar eru til byggingarefna hér á landi.



MYND 6

Parhús og raðhús taka á sig ýmis form eftir aðstæðum og lóð en einnig eftir straumum og stefnum í samfélaginu á hverjum tíma. Hér má sjá nokkrar gerðir af parhúsum og raðhúsum sem finna má í grónum hverfum.

MYND 7

Raðhúsabyggð í Seljahverfi. Úti við götu eru tvöfaldir bílskúrar en innar á lóð er raðhús á tveimur hæðum.

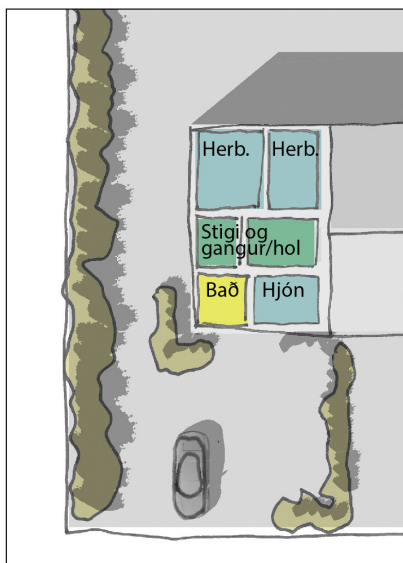


Innra skipulag

Þegar viðbygging er hönnuð þarf að huga að hvernig rými í aðalbyggingu og viðbyggingu tengjast. Stundum þarf að breyta innra skipulagi í aðalbyggingu til að fá gott flæði um og milli rýma. Einnig þarf að huga að lagnaleiðum og hvernig viðbygging tengist lagnakerfi aðalbyggingar.

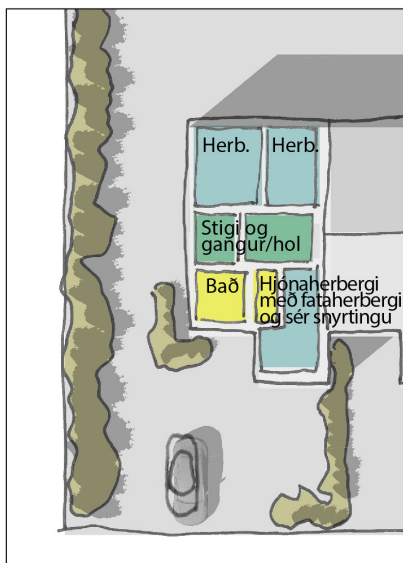
Við hönnun viðbyggingar þarf að fara eftir ákvæðum byggingarreglugerðar, sér í lagi um lofthæð, og gæta þess að fullnægjandi dagsbirta sé í öllum rýmum. Sjá leiðbeiningar Mannvirkjastofnunar um lofthæð og birtuskilyrði.

Viðbygging er oft reist til að bæta aðgengi, stækka inngang eða jafnvel koma fyrir lyftu eða salerni fyrir hreyfihamlaða. Bent er á að skoða byggingarreglugerð og leiðbeiningar Mannvirkjastofnunar um aðgengismál.



MYND 8
Mynd sem sýnir breytingar efri hæðar í raðhúsi.

1. Innra skipulag fyrir breytingar



2. Innra skipulag eftir breytingar.

✓ Mikilvæg atriði

- Útlit – form, hlutföll, jafnvægi, söguleg einkenni, efnisval, byggðarmynstur, lög og reglugerðir.

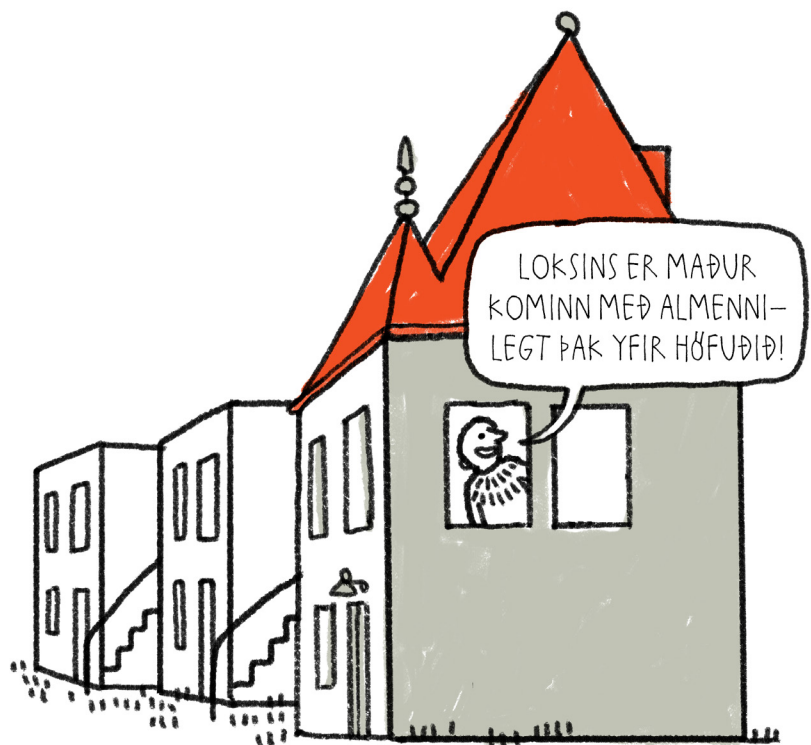
Gott að hafa í huga

- ☞ Bent er á aðra skilmála og leiðbeiningar um aðra þætti í hverfisskipulagi, til að mynda svalir og þakbreytingar, kvisti og þaksvalir, ef við á.
- ☞ Ef innrétta á íbúð í viðbyggingu eða aðalhúsi, sjá leiðbeiningar um Fjölgun íbúða.
- ☞ Hvað segja skilmálar um hæð viðbyggingar?



Sameiginlegar ákvarðanir

Þegar fleiri en einn eigandi eru að byggingu, eins og til dæmis þegar um par- og raðhús er að ræða, þurfa allir eigendurnir og allir lóðarhafar að veita samþykki sitt vegna flestra meiri háttar breytinga. Sem dæmi um þetta mætti nefna breytingar á útliti hússins, stækkun þess, fjölgun íbúða og eins ef breyta þarf sameiginlegum tækniatriðum, svo sem lögnum sem ekki eru í séreign hvers eiganda. Sjá nánar í [lögum um fjöleignarhús](#).



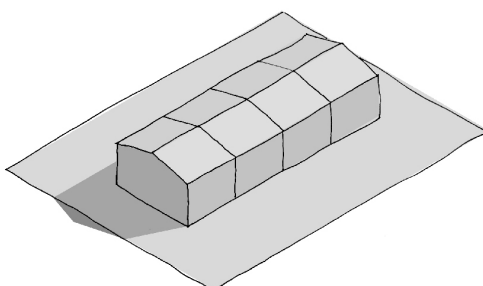
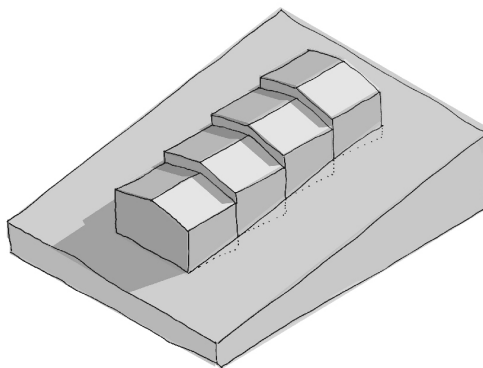
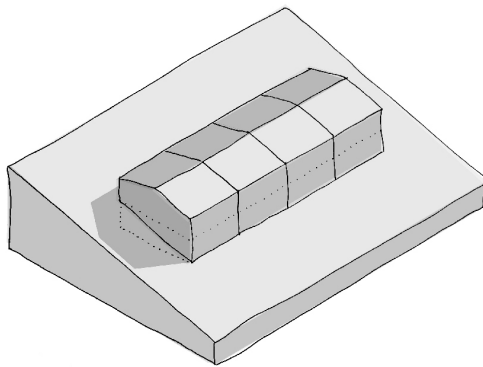
Staðsetning og lóð

Aðstæður á lóð

Aðstæður á lóð ráða miklu um hvar best er að staðsetja viðbyggingu. Skoða þarf lögun lóðar, aðkomuleiðir, innra skipulag byggingar og hvaða áhrif viðbyggingin hefur á aðalbyggingu og byggðina í kring.

Lóðir eru ólíkar; þær geta verið á sléttu landi, í halla, í votlendi, á klöpp eða í þéttu borgarumhverfi. Til dæmis þarf að huga að aðkomu viðbyggingar og hvernig hún tengist aðalbyggingu.

Staðsetning þarf einnig að taka mið af legu mannvirkja sem fyrir eru á lóðinni og götummynd. Í sumum tilvikum getur þurft að staðsetja viðbyggingu á baklóð ef aðalbygging nýtur verndar eða óæskilegt er talið að breyta götuhlið aðalbyggingar.



MYND 9

Aðstæður á lóð hafa mikið að segja um hvar ákjósanlegt sé að staðsetja viðbyggingu.



Meginreglan er að sambyggð hús standi á einni lóð. Athuga þarf hvort par- og raðhús standi á einni eða tveimur lóðum.

Viðbygging getur haft áhrif á legu lagna í landi. Færsla á þeim vegna framkvæmda er alltaf á kostnað lóðarhafa/umsækjanda.

Skuggavarp og útisvæði

Gangur sólar, skuggavarp og ríkjandi vindáttir skipta máli við útfærslu viðbygginga. Óæskilegt er að staðsetja viðbyggingu á besta og sólríkasta útisvæðinu. Mikilvægt er að forðast skuggavarp.

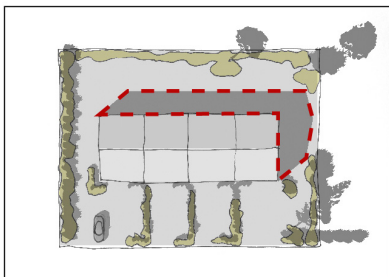
Almenna reglan er sú að viðbygging er staðsett á þann hátt að hún varpar ekki skugga á lóð nágranna, sérstaklega á þeim tímum dags sem íbúar vilja njóta sólar. Mikilvægt er að helstu íverusvæði, svo sem útirými í mikilli notkun, svalir og/eða pallar, njóti sólar. Aukið skuggavarp á þann hluta lóðar sem er minna notaður getur hins vegar talist viðunandi, til dæmis á bílaplan.

Á þéttbyggðum reitum varpa mannvirki oft skugga á lóðir nágranna. Hvar skuggi fellur og á hvaða tíma dags skiptir þar mestu máli. Yfir vetrartímann getur verið ómögulegt að hindra skuggavarp á aðliggjandi lóðir. Hér eins og áður skal leitast við að auka ekki skuggavarp á íverusvæði á lóð eða inni í húsum.

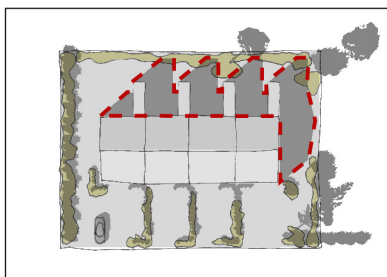
Almennt er miðað við skuggavarpsútreikninga og skuggavarpsteikningar á jafndægri og sumarsólstöðum sem sýna áhrif viðbyggingar.

MYND 10

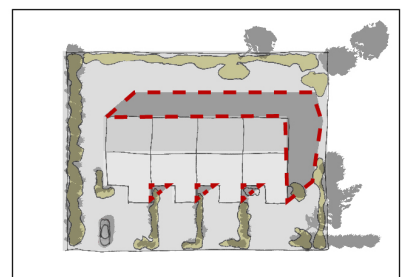
Áhrif mismunandi tillagna að viðbyggingu á útirými út frá skuggavarp.



1. Fyrir breytingar.



2. Tillaga A, of mikið skuggavarp á lóð.



3. Eftir breytingar.



Útsýni – innsýn

Í borg er útsýni ekki sjálfsgættur réttur. Rétt er að forðast skerðingu á útsýni nágranna. Hins vegar er mikilvægt að koma í veg fyrir skerðingu á birtumagni í aðliggjandi húsum.

Íbúar geta gert ráð fyrir að útsýni geti skerst eða tapast þegar viðbyggingar eða nýbyggingar eru reistar.

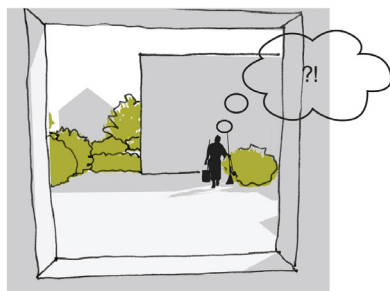
Í hönnunargögnum á m.a. að gera grein fyrir því hvaða áhrif viðbyggingin hefur á útsýni og birtumagn nágranna.

Við hönnun viðbygginga þarf að virða friðhelgi nágranna. Við staðsetningu glugga og svala sem snúa að nágrönnum þarf að huga að innsýn á báða vegu.

Gróður, skjól og ofanvatn

Þegar viðbygging er hönnuð og byggð á að forðast að skerða gróður sem fyrir er á lóðinni. Mikilvægt er að huga að frágangi lóðar. Vel hönnuð viðbygging og lóð geta aukið skjól og skapað góð svæði á lóð bæði til dvalar og leikja. Ákvæði um fyrirkomulag og útfærslu lóða, þ.m.t. gróðurs, er að finna í skipulagsskilmálum fyrir hverfið, undir flokknum GÆÐI BYGGÐAR í skilmálalið nr. 22 til 24. Fjallað er nánar um gróður og skjólmyndun í leiðbeiningum um Frágang lóða.

Við hönnun viðbyggingar þarf að huga að blágrænum ofanvatnslausnum. Skipulagsákvæði um þetta atriði er að finna í skipulagsskilmálum fyrir hverfið undir flokknum VISTKERFI OG MINJAR, skilmálalið nr. 31. Frekari upplýsingar eru í leiðbeiningum um Blágrænar ofanvatnslausnir.



MYND 11
Áhrif mismunandi tillagna að viðbyggingu á útsýni séð frá nágrönnum.

✓ Mikilvæg atriði

- ☐ Staðsetja skal viðbyggingu með tilliti til aðstæðna á lóð.
- ☐ Viðbygging skal ekki valda verulegu skuggavarp á íverusvæði nágranna, sérstaklega á þeim tímum dags og á þeim árstíma þegar helst má njóta sólar.
- ☐ Skila skal skuggavarpsútreikningum á sumarsólstöðum og við jafndægur þegar sótt er um.
- ☐ Viðbygging skal lágmarka útsýnisskerðingu eins og mögulegt er.
- ☐ Viðbygging skal ekki skerða friðhelgi nágranna eða skapa óviðunandi innsýn til þeirra.
- ☐ Forðast skal að skerða gróður sem fyrir er á lóð.

Gott að hafa í huga

- ☞ Gott er að kynna sér veðurfar á staðnum áður.
- ☞ Bent er á leiðbeiningar um frágang lóðar.
- ☞ Bent er á leiðbeiningar um blágrænar ofanvatnslausnir.



Byggðarmynstur og verndun

Hvað er byggðarmynstur?

Byggðarmynstur hverfis eða hverfishluta er ásýnd, yfirbragð og tilhögun byggðarinnar. Ráðandi þættir eru hvernig gatnakerfi og samgöngum er komið fyrir, hvar hús standa miðað við götu, þéttleiki og blöndun byggðarinnar. Byggðarmynstur þarf ætíð að skoða í sögulegu samhengi.

Ráðandi byggðarmynstur í þéttbýli fram á fyrri hluta 20. aldar var þétttriðið gatnanet með mörgum tengingum, gjarnan í rúðuneti. Hús standa þétt og mynda stundum samfelldar húsaraðir við götu þar sem blandað er saman íbúðum, atvinnu og þjónustu.

Verulegar breytingar urðu á byggðarmynstri með skipulagshugmyndum móðernismans og tilkomu einkabílsins. Þá komu fram hugmyndir um að aðgreina íbúðabyggð frá atvinnu- og þjónustustarfsemi og aðgreindu gatna- og umferðarkerfi. Einkennandi fyrir þessar hugmyndir er dreifð byggð og íbúðabyggð sem er skipulögð umhverfis botnlangagötur.

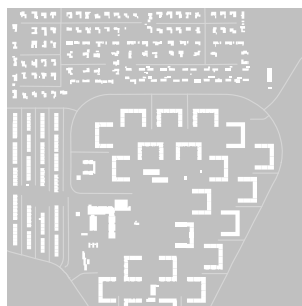
Fjallað er nánar um byggðarmynstur í leiðbeiningunum Byggðarmynstur. Einnig er fjallað um byggðarmynstur í einstökum hverfum í byggðarkönnun fyrir viðkomandi hverfi sem unnin var samhliða hverfisskipulagi. Í byggðarkönnunum er farið yfir sögu viðkomandi hverfis og þróun byggðarinnar og lagt mat á byggðarmynstur sem byggist á framangreindum þáttum.



Þingholtin



Vesturbær



Bakkar



Grafarholt

Verndarákvæði

Í hverfisskipulagi er hægt að setja hverfisvernd á byggðarmynstur, götumyndir eða annað sem þykir eftirtektarvert og einkennandi fyrir hverfið eða einingar innan þess. Hverfisvernd á ákveðnu svæði þýðir þó ekki að bannað sé að byggja við eða breyta byggingum. Það þarf hins vegar að gera með varúð og af nærgætni og fylgja skipulagsskilmálum og leiðbeiningum. Gott er að hafa í huga að þeim mun eldra sem hverfi er, þeim mun ríkari krafa er gerð um að breytingar séu í samræmi við ríkjandi byggðarmynstur.

Götuhliðar húsa geta fengið sérstaka vernd. Þær götuhliðar sem falla undir vernd byggðarmynsturs eða vernd götumyndar eru almennt viðkvæmari fyrir breytingum en þær hliðar sem snúa út í garð eða að baklóð. Forðast skal að koma viðbyggingum fyrir á þeirri hlið húsa sem snýr að verndaðri götumynd nema slíkt falli ótvírætt að upprunalegu byggðarmynstri eða götumynd.

MYND 12

Mismunandi byggðarmynstur í fjórum hverfum í Reykjavík.



Varðveisluverðar byggingar

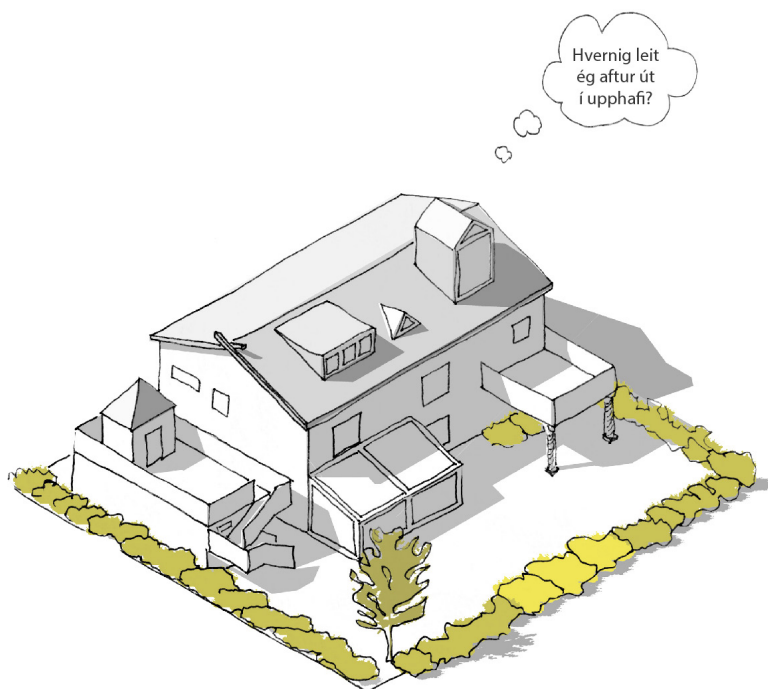
Einstakar byggingar geta verið varðveisluverðar. Á það við um byggingar sem skv. lögum um menningarminjar nr. 80/2012 eru friðlýstar af ráðherra samkvæmt tillögu Minjastofnunar Íslands. Þetta á einnig við um byggingar sem eru 100 ára og eldri og því friðaðar vegna aldurs. Auk þess skal leita umsagnar fyrir byggingar sem byggðar voru fyrir 1925. Ekki er heimilt að gera breytingar á þessum húsum eða rífa þau nema eftir umsögn og/eða leyfi til framkvæmda frá Minjastofnun Íslands.

Ef hverfi þykir sérstaklega áhugavert vegna sögu, aldurs og/eða byggingarlistar er oft gerð húsakönnun. Hún er mun ítarlegri en byggðarkönnun og tekur til einstakra húsa á afmörkuðum reitum. Þar er m.a. gerð grein fyrir aldri húsa og þeim verndarákvæðum sem í gildi eru. Húsakannanir eru eingöngu gerðar fyrir svæði eða húsareiti þar sem ætla má að varðveisluverðar byggingar séu.

Útfærsla viðbygginga skal ávallt taka mið af því hvort bygging sé varðveisluverð.

Höfundarréttur arkitekts

Þegar mannvirki er breytt eða byggt við það getur þurft að huga að höfundarrétti arkitektsins eða hönnuðarins sem hannaði mannvirkið í upphafi. Í fræðsluriti hverfisskipulagsins Höfundarréttur á byggingum eru þessi mál reifuð. Rétt er að benda á að samkvæmt siðareglum Arkitektafélags Íslands ber arkitekt sem fenginn er til að breyta húsi að láta upphaflegan hönnuð hússins vita svo að honum gefist kostur á að gæta hagsmuna sinna.



✓ Mikilvæg atriði

- ☐ Viðbygging skal taka mið af byggðarmynstri, sérstaklega þar sem í gildi eru verndarákvæði.
- ☐ Forðast skal viðbyggingu á þeirri hlið húss sem er hluti af verndaðri götumynd.
- ☐ Viðbygging skal taka mið af upprunalegum byggingarstíl húss.
- ☐ Óheimilt er að breyta friðlýstum og friðuðum húsum, auk húsa sem byggð voru fyrir 1925, án leyfis frá Minjastofnun.
- ☐ Sé bygging varðveisluverð skal skipulagsfulltrúi fjalla um breytingarnar og umsögn frá Borgarsögusafni Reykjavíkur og/eða Minjastofnun liggja fyrir.

Gott að hafa í huga

- 📖 Athuga skal hvort hús falli undir lög um höfundarrétt. Sjá leiðbeiningar um höfundarrétt á byggingum.

MYND 13

Dæmi um hús sem farið hefur í gegnum margar breytingar. Óljóst er hvernig húsið leit út í upphafi.

Gátlisti

Listi til útprentunar:

- A. Mikilvæg atriði.
B. Gott að hafa í huga.

c	Til athugunar	Já / Nei	Sjá bls.:
1.	Er fyrirætluð viðbygging innan heimilda hverfisskipulags, sem fram koma í skilmálum og á hverfisskipulagsupprætti?		
2.	Tekur viðbyggingin mið af ríkjandi byggðarmynstri?		
3.	Fellur aðalbygging undir verndun götumyndar eða byggðarmynsturs, hverfisvernd, friðun eða friðlýsingu?		
	Hefur húsið hátt varðveislugildi í húsakönnun?		
	Ef svo er, hefur tilskilinna leyfa verið aflað og/eða óskað eftir umsögn/samþykki Minjastofnunar Íslands?		
	Er gerð grein fyrir hvernig hönnun tekur tillit til hverfisverndunar, friðunar og/eða friðlýsingar í fyrirspurnarteikningum?		
4.	Fellur bygging undir lög um höfundarrétt, sbr. leiðbeiningar um höfundarrétt bygginga?		
	Ef svo er, hefur verið haft samband við handhafa höfundarréttar?		
5.	Fagurfræði. Tekur hönnun viðbyggingar mið af stíl, formi, hlutföllum, sögulegum einkennum og efnisvali aðalbyggingar?		
6.	Varpar viðbyggingin skugga á lóð, svalir eða önnur dvalarsvæði nágranna m.t.t. forms hennar og staðsetningar á lóð?		
7.	Skerðir viðbygging útsýni nágranna? Skapar viðbygging óþægilega innsýn? Veldur viðbygging auknu skuggavarpi á aðliggjandi byggð?		
8.	Styður viðbyggingin við skjólmyndun og skapar góð útisvæði?		
9.	Hvernig fellur viðbygging að innra fyrirkomulagi aðalhúss?		



MYND 14
Raðhúsabyggð í Reykjavík.



Að sækja um leyfi

Húseigandi má senda inn fyrirspurn til skipulagsfulltrúa vegna fyrirhugaðra framkvæmda. Skipulagsfulltrúi gengur úr skugga um að áformin séu í samræmi við skilmála og leiðbeiningar hverfisskipulags. Fáir erindi jákvæða afgreiðslu hjá skipulagsfulltrúa er sótt um byggingarleyfi til byggingarfulltrúa.

Fasteignaeigandi eða sá sem kemur fram í umboði hans getur sent inn byggingarleyfisumsókn til byggingarfulltrúa. Umsóknin er síðan send til umsagnar skipulagsfulltrúa sem gengur úr skugga um að umsókn sé í samræmi við skilmála og leiðbeiningar hverfisskipulags.

Bent er á að skila þarf inn aðaluppdráttum og jafnvel lóðaruppdráttum, ef það á við, af öllum breytingum sem eru áformaðar til byggingarfulltrúa. Húsfélag/húseigandi sem ætlar í framkvæmdir þarf að ráða sér hönnuð með tilskilin réttindi. Aðeins hönnuðir með löggilt réttindi mega skila inn aðaluppdráttum, sjá leiðbeiningar frá Mannvirkjastofnun.

Á vef Reykjavíkurborgar eru leiðbeiningar fyrir byggingarleyfi, þ.e. hvernig eigi að sækja um, hverjir geta sótt um og hvaða gögnum þarf að skila með umsókn.

MYND 15

Raðhúsabyggð í Fossvogshverfi.



Heimildir

Byggingarreglugerð nr. 112/2012.

Lög um fjöleignarhús nr. 26/1994.

Lög um mannvirki nr. 160/2010.

Reykjavíkurborg. (í kynningu 2018). *Hverfisskipulag Reykjavíkur. Ártúnsholt, Árbær og Selás*. Reykjavík: Reykjavíkurborg, umhverfis- og skipulagssvið.

Reykjavíkurborg. (2014). *Aðalskipulag Reykjavíkur 2010–2030*. Reykjavík: Crymogea: Reykjavíkurborg, umhverfis- og skipulagssvið.

Útgefandi

REYKJAVÍKURBORG

Umhverfis- og skipulagssvið

Skipulagsfulltrúi Reykjavíkur

Ábyrgð, umsjón og ráðgjöf

SKIPULAGSFULLTRÚI REYKJAVÍKUR

Björn Axelsson *skipulagsfulltrúi*

RITSTJÓRN

Ævar Harðarson *verkefnisstjóri hverfisskipulags, ritstjóri*

Guðlaug Erna Jónsdóttir *verkefnisstjóri*

Jón Kjartan Ágústsson *verkefnisstjóri*

Ólafur Ingibergsson *sérfræðingur*

Dagný Harðardóttir *verkefnisstjóri*

HÖFUNDUR LEIÐBEININGATEXTA

Tvíhorf arkitektar og ritstjórn

HÖFUNDUR SKÝRINGAMYNDA

Tvíhorf arkitektar

UMBROT, GRAFÍSK VINNSLA OG MYNDIR

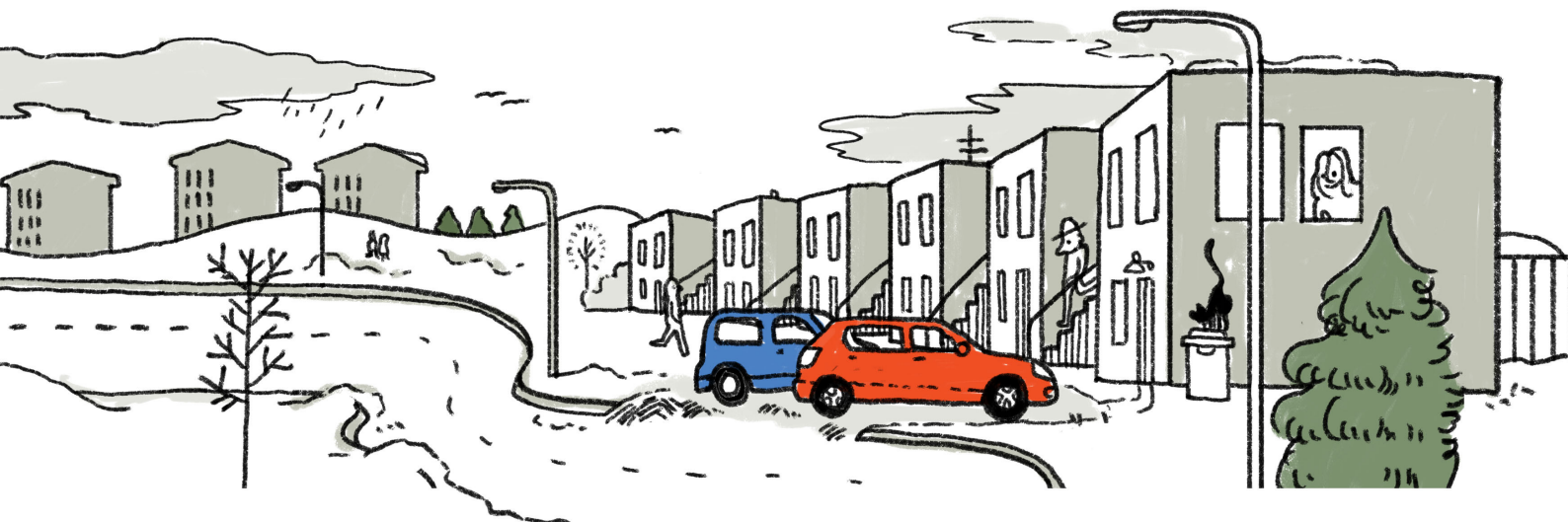
Ox Collective *grafísk hönnun*

Rán Flygenring *myndskreytingar*

Bragi Þór Jóseppsson *ljósmyndari*

Sandra Rún Sigurðardóttir *umbrot*



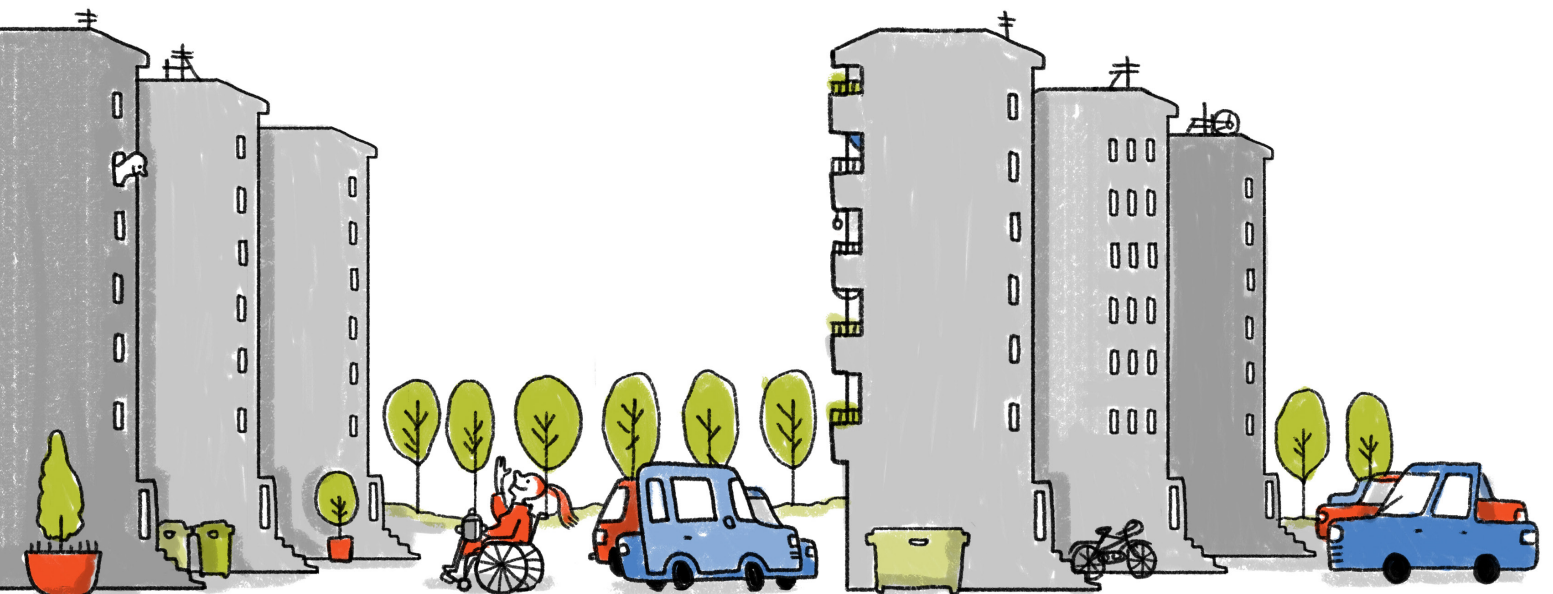




Fjölbýlishús án lyftu

Breytingar, viðbyggingar og
þróun eldri fjölbýlishúsa

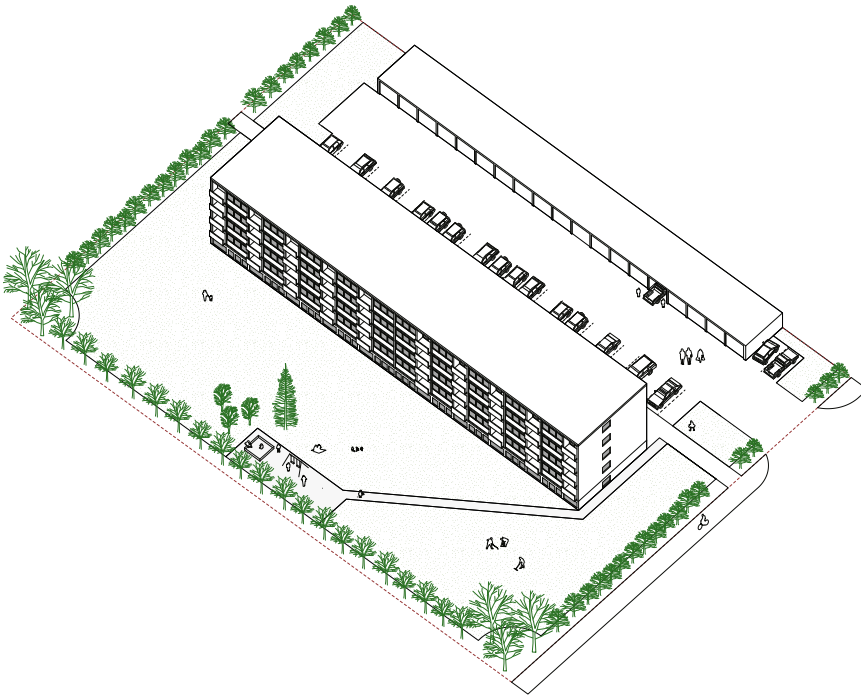
14.12.2018



Fjölbýlishús án lyftu

Efnisyfirlit

- Um fjölbýlishús án lyftu
- Yfirlit yfir skipulagsskilmála og leiðbeiningar
- Hönnun og útlit
- Staðsetning og lóð
- Byggðarmynstur og verndun
- Gátlisti
- Að sækja um leyfi



MYND 1

Teikning sem sýnir dæmigert fjölbýlishús frá miðri síðustu öld.

Ef þú býrð í eldra fjölbýlishúsi án lyftu og áhugi er hjá eigendum íbúða á að gera breytingar, gætu þessar leiðbeiningar hentað ykkur, sbr. upptalninguna hér til hliðar.

Í þessum leiðbeiningum er útskýrt hvernig nýta má skipulagsheimildir hverfisskipulags fyrir eldri fjölbýlishús. Þær fjalla um skilyrði sem tilgreind eru í skipulagsskilmálum. Athygli er vakin á því að mikilvæg atriði og það sem gott er að hafa í huga er dregið fram í umfjölluninni. Aftast er gátlisti og upplýsingar um hvernig eigi að sækja um og fá leyfi. Hér til hliðar er atriðaskrá og tenglar á leiðarvísir um leiðbeiningar hverfisskipulags, orðskýringar og algengar spurningar.

Tækifæri

- Bætt aðgengi, t.d. með lyftu
- Fjölgun íbúða
- Úrbætur á lóð
- Betri nýting lóðar
- Tenging íbúða við garðsvæðið





Um fjölbýlishús án lyftu

Í vinnu við hverfisskipulag komu fram hugmyndir um að heimila breytingar á fjölbýlishúsum án lyftu, þá helst að leyfa húsfélögum/húseigendum að setja lyftu, reisa viðbyggingar og fjölga íbúðum. Nýr byggingarréttur yrði að auknum verðmætum sem eigendur gætu nýtt til að lagfæra og breyta fasteign og lóð.



MYND 2

Fjölbýlishús við Bólstaðarhlíð og Álftramýri frá miðri síðustu öld. Húsin standa í skipulögðum röðum á stórum lóðum.

MYND 3

Fjölbýlishús staðsett í ákveðinni fjarlægð hvert frá öðru. Fjarlægðin á milli húsa er látin ráðast af hæð sólar til að tryggja að allir í byggingunni njóti sólar stærstan hluta úr ári.

Breytingarnar gætu aukið verðgildi þessara fasteigna og jafnframt fjölgað íbúðum en víða er þörf á því, einkum miðsvæðis í grónum hverfum. Þessar hugmyndir mæltust vel fyrir í samráði íbúa og hagsmunaaðila.

Í Reykjavík er mikill fjöldi slíkra eldri fjölbýlishúsa. Þessi hús voru byggð á 50 ára tímabili frá því um miðja síðustu öld og hafa mörg sameiginleg einkenni. Þau eru steinsteypt, aflöng, þrjár til fimm hæðir og standa yfirleitt saman í skipulögðum röðum á stórum lóðum. Á sólarhlíðum eru svalir og stórir gluggar en á skuggahlíðum eru minni gluggar og stigagangar. Fjarlægðir á milli húsa ráðast af hæð sólar og tryggja að allir í byggingunni njóti sólar stærstan hluta ársins.

Þessi gerð fjölbýlishúsa er víða í borginni í grónum hverfum eins og Vesturbæ, Hlíðum, Háaleiti, Bústaðahverfi, Heimunum, Árbæ og Breiðholti. Þau eru tæplega fjögur hundruð að tölu með rúmlega átta þúsund íbúðum, sem er um þriðjungur íbúða í borginni.

Litlar breytingar hafa verið gerðar á þessum fjölbýlishúsum. Nokkur þeirra hafa þó verið klædd að utan og svalir yfirbyggðar. Það þekkist vart að lyftur hafi verið settar í þessi hús til að bæta aðgengi, eða þau stækkuð.

Mótaðar hafa verið tillögur, skipulagsskilmálar og leiðbeiningar um hvernig standa eigi að breytingum á þessari gerð fjölbýlishúsa. Leiðbeiningunum er ætlað að stuðla að vönduðum vinnubrögðum við hönnun, afgreiðslu erinda og framkvæmd. Hér fyrir aftan er farið yfir helstu atriði sem taka þarf tillit til áður en undirbúningur breytinga hefst.

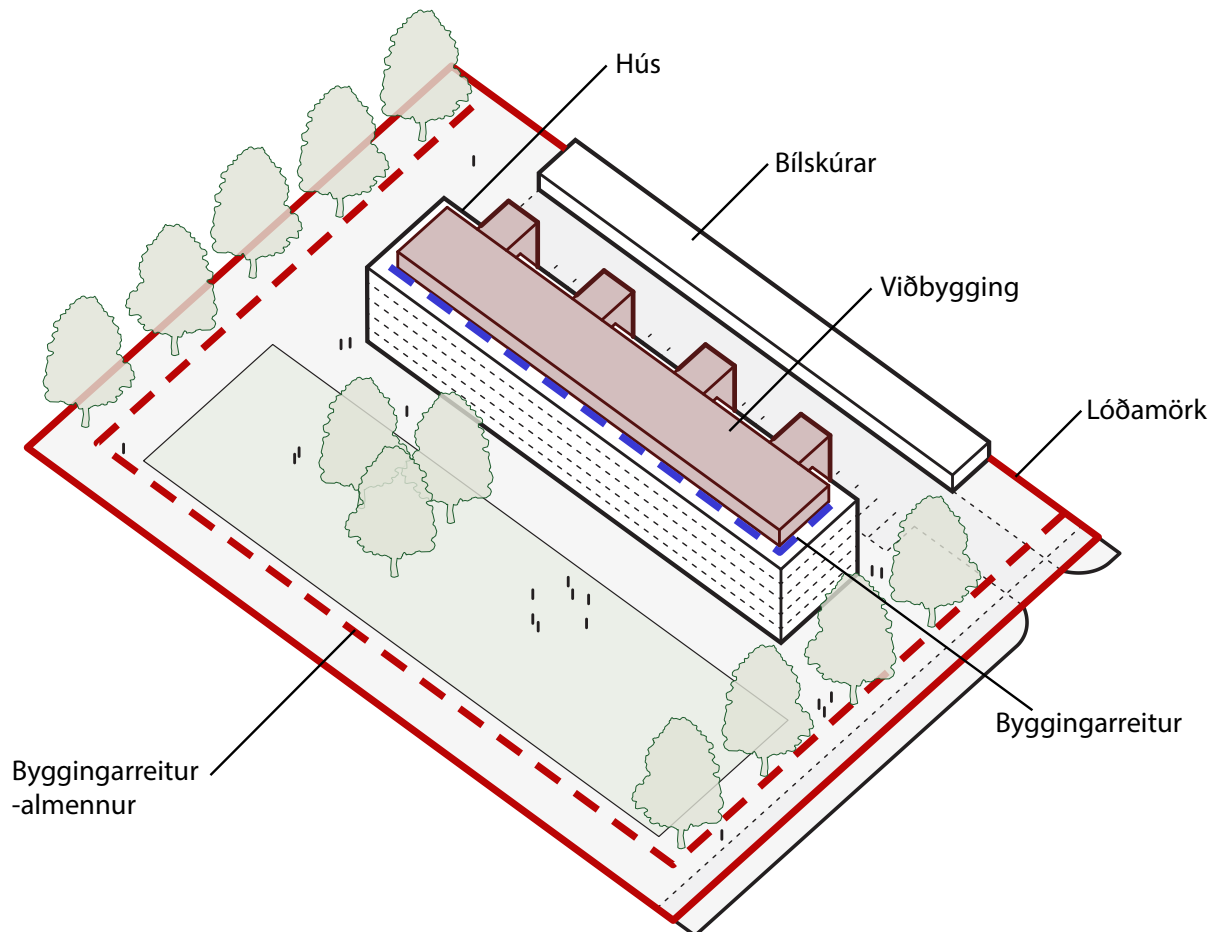
MYND 4

Inngangur í fjölbýlishús. Aðkoma er um nokkrar tröppur upp á 1. hæð. Aðgengi fyrir hreyfihamlaða er víða ófullnægjandi.



Yfirlit yfir skipulagsskilmála og leiðbeiningar

Í þessum kafla er fjallað stuttlega um skipulagsskilmála sem geta átt við um efni þessarar leiðbeiningar. Einnig er vísað í aðrar leiðbeiningar eftir því sem við á. Lesanda er bent á að kynna sér gildandi skipulagsskilmála sem er að finna í [samþykktu hverfisSKIPULAGI](#) fyrir hverfið og á [HverfisSKIPULAG.IS](#). Bent er á að skipulagsskilmálar hverfisSKIPULAGS eru flokkaðir í sjö áherslurætti, sjá fyrirsgnir fyrir neðan.



SAMFÉLAG

Atvinnustarfsemi á heimilum/í íbúðarbyggð

Leyfilegt getur verið að reka atvinnustarfsemi í íbúðarbyggð, en fjallað er um þessa heimild í skilmálalið nr. 1, [Starfsemi](#), og leiðbeiningunum [Starfsemi í íbúðabyggð](#).

Fjölgun íbúða

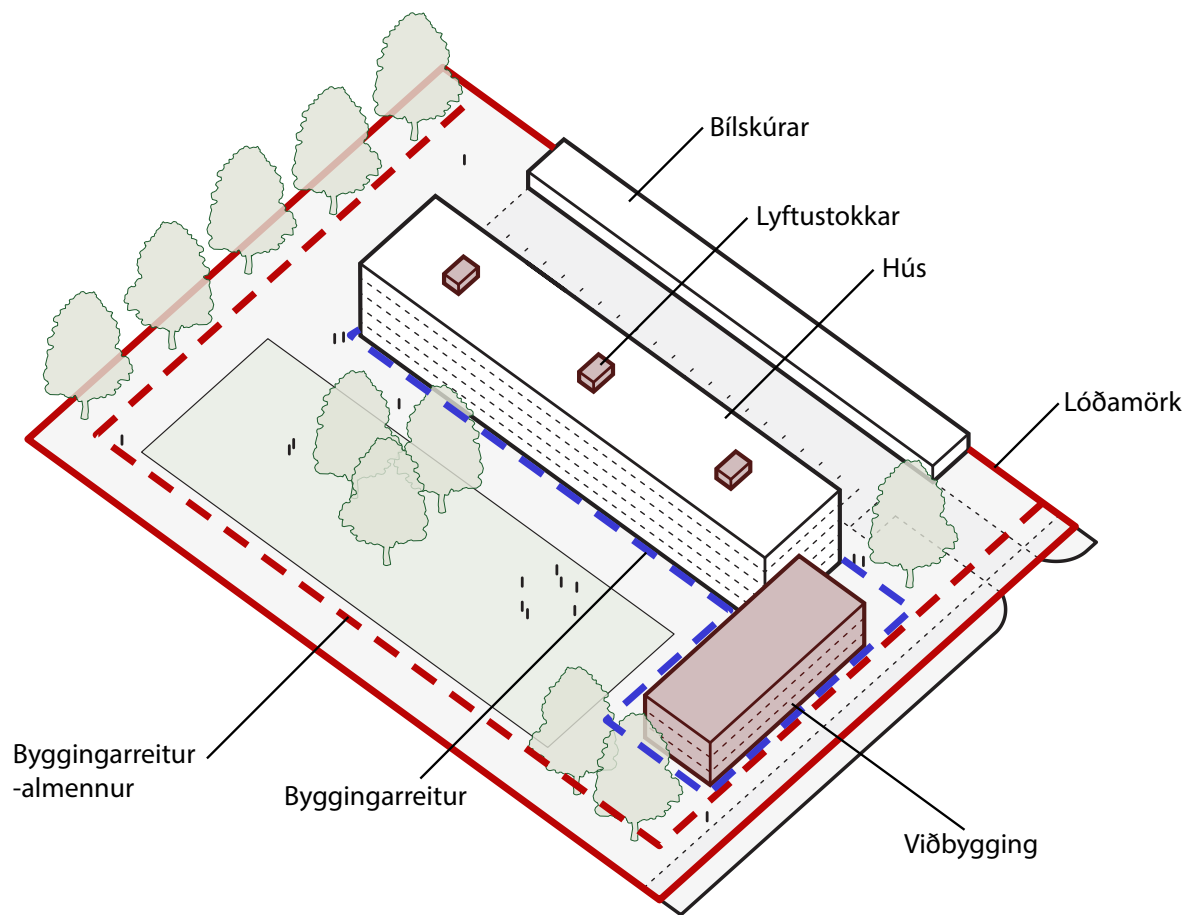
Til þess að fjölga íbúðum getur verið heimilt að byggja eina hæð ofan á fjölbýlishús innan skilmálaeiningarinnar, sbr. skilmálalið nr. 4, [Fjölgun íbúða](#), og leiðbeiningarnar [Fjölgun íbúða](#).

Húsfélag getur ráðstafað þessari heimild en forsenda er að samhliða verði sett lyfta sem tengist öllum hæðum fjölbýlishússins.

MYND 5

Teikningin sýnir viðbyggingu ofan á með nýjum íbúðum ásamt lyftum sem tengdar eru við allar hæðir til að bæta aðgengi.





MANNVIRKI

MYND 6

Teikningin sýnir viðbyggingu til hliðar á lóð. Aðgengi að öllum hæðum bætt með lyftum við eldri stigahús.

Viðbyggingar

Heimildir fyrir viðbótarhæð og/eða viðbyggingu er að finna í skilmálalið nr. 9, Viðbótarbyggingarheimildir. Í skilmálaliðnum kemur fram hvort viðbótarhæð/viðbygging er heimil og önnur skilyrði fyrir viðbyggingu við fjölbýlishús.

Í þessum leiðbeiningum er farið yfir hvernig nýta megi þessar viðbótarbyggingarheimildir.

Smáhýsi

Smáhýsi á lóð eru heimiluð, sbr. skilmálalið nr. 11, Aðrar byggingar á lóð.

Svalir

Fjallað er um heimildir um svalir og svalalokanir í skilmálalið nr. 13. Við útfærslu skal fylgja leiðbeiningum um Svalir.

Byggingarreitur

Allar byggingar á lóð eiga að vera innan byggingarreits eins og lýst er í skilmálalið nr. 12. Byggingarreitir eru rúmir til að gefa íbúum og hönnuðum svigrúm fyrir mismunandi útfærslur viðbygginga. Á skipulagsupprætti eru





stundum sýndar bundnar byggingarlínur en það eru heilar línur sem útveggur, eða hluti hans, þarf að fylgja, sjá skilmálalið nr. 12, Bundnar byggingarlínur.

MYND 7

Suðurhlið fjölbýlishúss við Álfheima frá því um 1960.

Samþykki húsfélags og meðeigenda

Áður en framkvæmdir eru undirbúnar þarf að leita samþykkis húsfélags og/ eða meðeigenda. Allar meiri háttar breytingar á sameign, viðbyggingar eða breytingar á útliti eru háðar samþykki húsfundar. Við samþykkt breytinga þarf að fara eftir lögum um fjöleignarhús.



GÆÐI BYGGÐAR

Átriði sem varða lóðina, s.s. afmörkun, girðingar, skjólveggi, gróður, ræktun matjurta og ljósvist eru flokkuð undir GÆÐI BYGGÐAR í skilmálum svæðisins. Sérstakar leiðbeiningar eru um Frágang lóða, Gróður, Borgarbúskap og Ljósvist.



ORKA OG AUÐLINDIR

Í skilmálum sem falla undir þennan flokk er fjallað um meðhöndlun úrgangs. Við einbýlishús getur verið heimilt að byggja skýli eða geymslur innan lóðar fyrir flokkun heimilisúrgangs.





VISTKERFI OG MINJAR

Blágrænar ofanvatnslausnir

Hluti stefnu um vistvænt skipulag er að innleiða blágrænar ofanvatnslausnir þegar gerðar eru breytingar á sérbýlishúsum eða lóð þess, sbr. leiðbeiningarnar Blágrænar ofanvatnslausnir.

Verndarákvæði

Ef í gildi eru verndarákvæði, s.s. um friðuð hús eða hverfisvernd á svæðinu eða hluta þess, kemur það fram í skilmálalið nr. 31.

Fornleifar

Í skilmálalið nr. 32 eru upplýsingar um fornleifar.

Náttúrusérkenni

Upplýsingar um áhugaverð náttúrusérkenni eru í skilmálalið nr. 33.



SAMGÖNGUR

Reifaðir eru skilmálar sem fjalla um samgöngur, s.s. götur, stíga, gangstéttir, bílastæði, bílageymslur og hjólastæði. Í skilmálalið nr. 36 er fjallað um Bílastæði og innkeyrslur.

✓ Mikilvæg atriði

- ☐ Heimild fyrir viðbyggingu kemur fram í skilmálum hverfisskipulags fyrir svæðið.
- ☐ Viðbygging á að vera innan byggingarreits.
- ☐ Við samþykkt breytinga þarf að fylgja lögum um fjöleignarhús.

Gott að hafa í huga

- 🗨️ Hvað segja skilmálar um hæð viðbyggingar?
- 🗨️ Byggingarreitir og byggingarlínur eru sýndar á hverfisskipulagsupprætti.





Hönnun og útlit

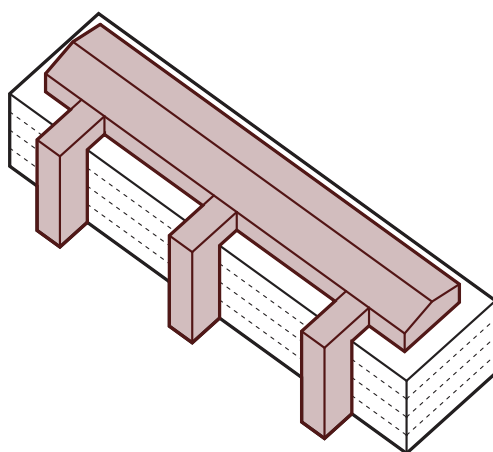
MYND 8

Suðurhlið fjölbýlishúss við Álfamýri frá því um 1960.

Þegar hönnuð er viðbygging og breytingar á eldra húsi þarf að tryggja gott samspil milli þess eldra og þess sem bætt er við. Nokkrar leiðir má fara við hönnun viðbygginga. Til einföldunar verður hér bent á tvær ólíkar aðferðir:

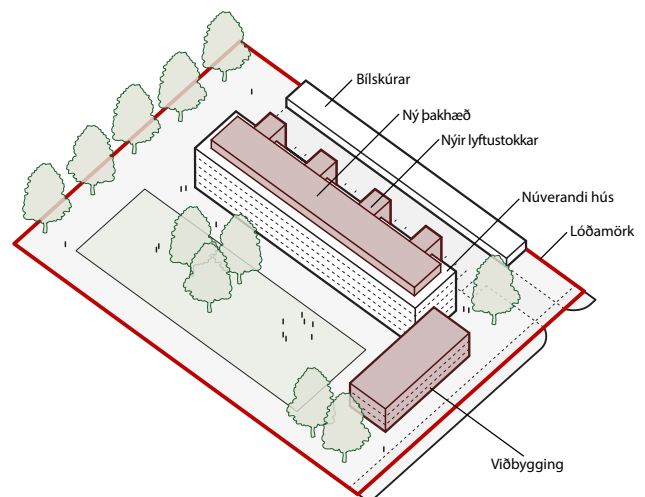
- A. Viðbygging falli að aðalbyggingu svo að ekki sé auðgreinanlegt að um nýbyggingu sé að ræða.
- B. Viðbygging sé auðsýnileg viðbót og greinilega byggð á öðrum tíma en aðalbyggingin.

Báðar leiðir fela í sér að kanna þarf söguleg einkenni aðalbyggingar og byggðarmynstur hverfisins.



MYND 9

Teikning af fjölbýlishúsi. Íbúðum hefur verið fjölgað með nýrri hæð og aðgengi bætt með lyftum við hvert stigahús.



MYND 10

Teikning af fjölbýlishúsi. Íbúðum hefur verið fjölgað með nýrri hæð og aðgengi bætt með lyftum en einnig hefur verið byggð áföst viðbygging með nýjum íbúðum.



Æskilegt er að viðbyggingar taki mið af aðalbyggingu, bæði í útliti og yfirbragði sem og af byggðarmynstri í hverfinu. Í gróinni byggð þarf að halda í sérkenni, s.s. útlit og byggingarstíl, og sjá til þess að samræmi verði á milli þess sem fyrir er og þess sem kemur seinna. Hér er átt við form og hlutföll, söguleg einkenni og upplifun og efnisval.

Þegar viðbygging er hönnuð í hverfi með hverfisvernd eða önnur verndarákvæði eru í gildi skal fella viðbyggingar að aðalbyggingu, sbr. lið A hér að ofan. Hverfisvernd og verndunarákvæði koma fram í skipulagsskilmálum hverfisins undir flokknum VISTKERFI OG MINJAR, í skilmálalið nr. 31.

Ef engin verndarákvæði eru í gildi, hvorki fyrir húsið, hverfið né götumyndina er húseigendum og hönnuðum heimilt að hanna viðbyggingu, sbr. lið B í upptalningunni fyrir ofan, í samræmi við skilmála í viðkomandi hverfiseiningu.

Möguleikar og takmarkanir

Viðbygging getur breytt ásýnd eldri byggingar og haft áhrif á innra fyrirkomulag. Þótt fjölbýlishús séu lík að ytra formi getur innra skipulag verið ólíkt en fjallað er um möguleika og takmarkanir þessu tengdar í kaflanum Innra skipulag.

Möguleikar til breytinga á fjölbýlishúsum takmarkast gjarnan af því hvernig eignarhaldi er háttað. Í fjölbýlishúsum með mörgum eigendum þarf að ná samkomulagi um allar breytingar á fasteignum sem eru í sameiginlegri eigu íbúa.

Form og hlutföll

Með formi og hlutföllum er átt við lögun og annað sem mótar ytri ásýnd fjölbýlishússins. Þetta eru atriði eins og jafnvægi milli forma, lega á lóð og hvernig formin tengjast umhverfinu. Hér skipta einnig máli stærðarhlutföll, lengd, breidd og hæð húss og þakform auk mynsturs og uppröðunar glugga, útskota, kvista, svala og annarra sérkenna.

Viðbygging/ofanábygging þarf ekki að endurtaka hlutföll og form aðalhúss heldur er aðalatriðið að samræmi sé á milli núverandi húss og þess sem bætt er við. Ef viðbygging er ólík aðalbyggingu, sbr. leið B að framan, þarf að huga að því að aðalhús fái að njóta sín.

Söguleg einkenni

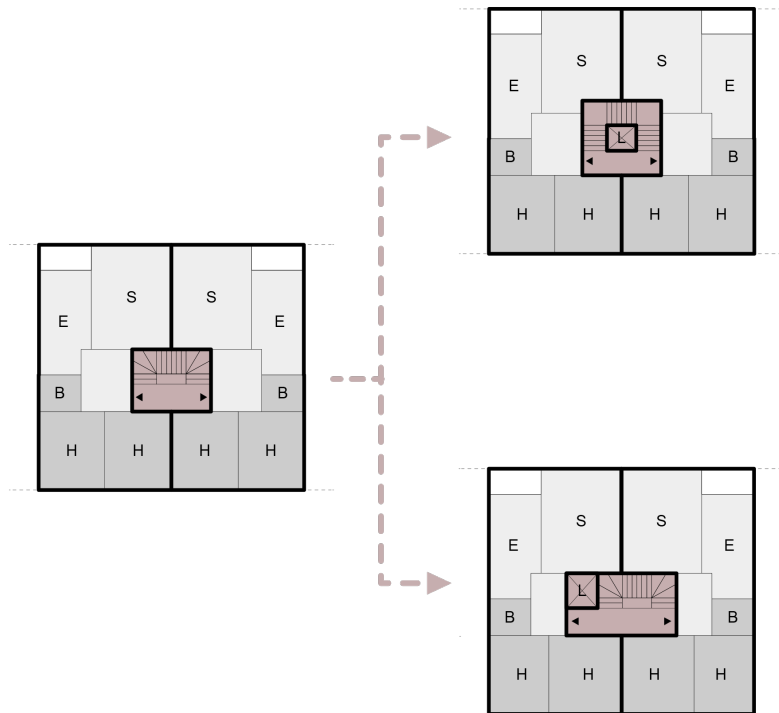
Þegar viðbygging eða breyting er hönnuð þarf að gæta þess að tryggja gott samspil við upprunalegan byggingarstíl og byggðarmynstur.



MYND 11

Form, hlutföll, mynstur, útskot og litafletir eru lykilþættir í fagurfræði þessara fjölbýlishúsa móðernismans.





MYND 12

Eldra fjölbýlishús þar sem stigi er í miðju húsi.

1. Núverandi grunnmynd

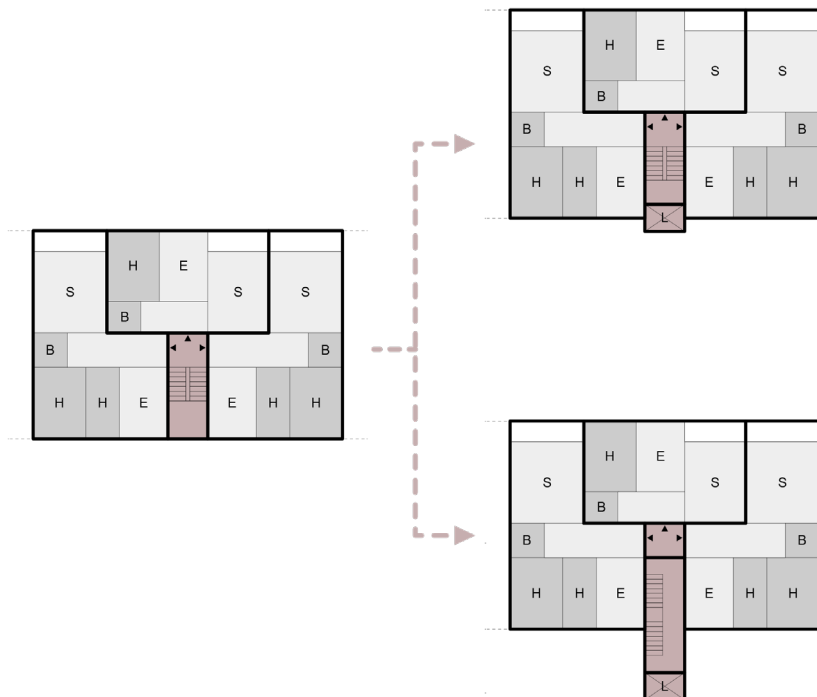
Tvær íbúðir á hæð og stigagangur fyrir miðju húsi.

2. Lágmarksinngríp

Stigahúsi breytt og lyftu komið fyrir með því að minnka anddyri íbúða.

3. Miðlungsinngríp

Stigahúsi breytt og lyftu komið fyrir með því að minnka anddyri og/eða stofu.



MYND 13

Eldra fjölbýlishús þar sem stigi er við norðurhlíð.

1. Núverandi grunnmynd

Þrjár íbúðir á hæð, stigi við útvegg og engin lyfta.

2. Lágmarksinngríp

Lyftu komið fyrir á millipalli stigahúss. Íbúar þurfa að ganga upp eða niður hálfa hæð til að komast inn í íbúðir sínar. Auka tröppulyfta gæti hentað hreyfihömluðum.

3. Millistigs inngríp

Stiga breytt og lyftu komið fyrir við enda hans.



Efnisval

Huga þarf vel að efnisvali við hönnum viðbygginga. Gæta þarf að endingu byggingarefna og hönnunarlausna. Byggingarhlutar og efni sem lítur vel út í upphafi verður fyrir veðrun. Veðrun getur á skömmum tíma breytt ásýnd og útliti byggingarluta. Við efnisval skal taka mið af eftirfarandi:

- Vanda skal efnisval og horfa til efniseiginleika, útlits, áferðar og endingar.
- Efnisval skal vera í samræmi við aðalbyggingu eða falla vel að henni.
- Efnisval getur líka vísað í þætti í umhverfinu.
- Efni í veðurkápu skal vera endingargott og henta fyrir veðurfar og aðstæður.
- Efnisval skal falla vel að aðliggjandi byggð og götumynd.

Innra skipulag

Þegar viðbygging er hönnuð þarf að huga að því hvernig þau rými sem fyrir eru tengjast viðbyggingunni. Stundum þarf að breyta innra skipulagi til að skapa góðar tengingar inn í íbúðirnar sem fyrir eru, t.d. frá stigagangi með nýrri lyftu.

Innra skipulag eldri fjölbýlishúsa er oft þannig að stofu og svölum er komið fyrir sunnan megin í húsinu og á þeirri hlið sem snýr út í garðinn. Útlit garðhliðarinnar einkennist oft af stórum gluggum og svölum. Svefnherbergjum er oft komið fyrir á norðurhliðum ásamt stigum og inngöngum sem snúa út að bílastæðum.

Staðsetning núverandi stigahúsa og fjöldi íbúða á hæð er lykilatriði þegar kemur að því að bæta aðgengi með lyftu. Sé stigahús staðsett við útvegg getur oft verið einfaldara að bæta lyftu við húsið en þegar stigahúsið er staðsett í miðju húsinu, sbr. mynd hér á síðunni.

Þegar stigahús er í miðju húsinu getur þurft að endurskipuleggja núverandi íbúðir eigi að vera hægt að koma fyrir lyftu, sbr. mynd hér á síðunni.

Viðbygging skal falla sem best að innra fyrirkomulagi aðalbyggingar.

Við hönnun viðbyggingar þarf að fara eftir ákvæðum byggingarreglugerðar. Húsfélögum og hönnuðum er bent á fjölda leiðbeininga Mannvirkjastofnunar þar sem ákvæði í byggingarreglugerð eru skýrð.

✓ Mikilvæg atriði

- ☐ Útlit viðbyggingar skal taka mið af byggingarstíl núverandi húss.
- ☐ Viðbygging skal taka mið af formum og hlutföllum aðalbyggingar.
- ☐ Viðbygging skal taka tillit til sögulegra einkenna aðalbyggingar og umhverfisins.
- ☐ Efnisval viðbyggingar skal taka mið af aðalbyggingu og umhverfinu.

Gott að hafa í huga

- ☞ Falleg hönnun er einnig örugg, aðgengileg og umhverfisvæn.
- ☞ Gott er að hafa í huga aðrar leiðbeiningar, svo sem um Svalir og Þakbreytingar.
- ☞ Íbúðum bætt við, sjá leiðbeiningar um Fjölgun íbúða.



Staðsetning og lóð

Aðstæður á lóð

Aðstæður á lóð ráða miklu um hvar hentugt er að reisa viðbyggingu. Skoða þarf lögun lóðar, aðkomuleiðir, bílastæði, innra skipulag byggingar og hvaða áhrif viðbyggingin hefur á bygginguna sem fyrir er og byggðina í kring.

Skuggavarp og útsvæði

Hreyfing sólar, skuggavarp og ríkjandi vindáttir skipta máli við útfærslu viðbygginga. Óæskilegt er að viðbyggingin sé staðsett á besta og sólríkasta útsvæðinu eða varpi skugga á það.

Almenna reglan er sú að viðbyggingu skal staðsetja þannig að hún varpi ekki skugga á lóð nágranna, sérstaklega ekki á þeim tímum dags þegar íbúar vilja njóta sólar, það er frá hádegi til kvölds. Á helstu íverusvæðum, eins og útirýmum í mikilli notkun, svölum og/eða pöllum, er sólskin mikilvægt. Aukið skuggavarp á þann hluta lóðarinnar sem er minna notaður getur hins vegar talist viðunandi, til dæmis á bílastæði eða lítið notaða grasræmu milli húsa.

Á þéttbyggðum reitum varpa mannvirki oft skugga á lóðir nágranna. Hvar skuggi fellur og á hvaða tíma dags skiptir þar mestu máli. Ef aðalbygging varpar nú þegar skugga á lóð nágranna getur talist eðlilegt að viðbyggingin geri það líka, að því gefnu að hún skerði ekki íverusvæði nágranna enn frekar. Yfir vetrartímann getur verið ómögulegt að hindra skuggavarp á aðliggjandi lóðir. Eins og áður skal leitast við að auka ekki skuggavarp á mikilvæg íverusvæði á lóð eða inni í húsum.

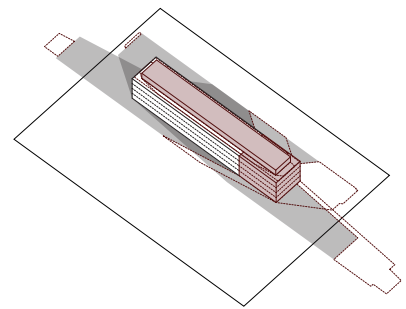
Almennt er miðað við skuggavarpsútreikninga á jafndægnum og sumarsólstöðum kl. 9, 13 og 17, fyrir og eftir byggingu viðbyggingar, sem sýna áhrif hennar. Skila þarf inn skuggavarpsmyndum og útreikningum til skipulags- og byggingaryfirvalda þar sem gerð er grein fyrir áhrifum skuggavarps á nærliggjandi svæði.

Útsýni – innsýn

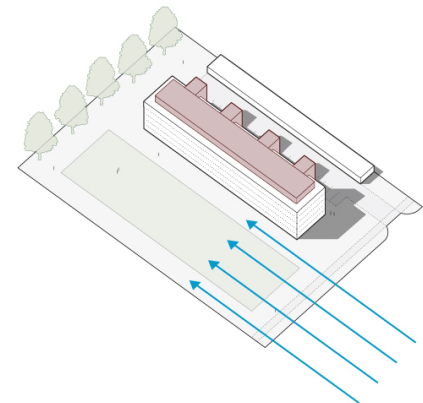
Útsýni breytist eftir því hvort staðið er utan eða innan dyra og hvaðan er horft. Í borg er útsýni ekki sjálfsagður réttur. Íbúar þurfa því að gera ráð fyrir því að útsýni geti tapast eða minnkað þegar viðbyggingar eða nýbyggingar eru reistar.

Í hönnunargögnum á að gera grein fyrir því hvaða áhrif viðbyggingin hefur á útsýni nágranna. Í hönnun skal leitast við að lágmarka skerðingu útsýnis. Sérstaklega skal viðhalda áhugaverðum sjónásum, til dæmis að útivistar- og náttúrusvæðum.

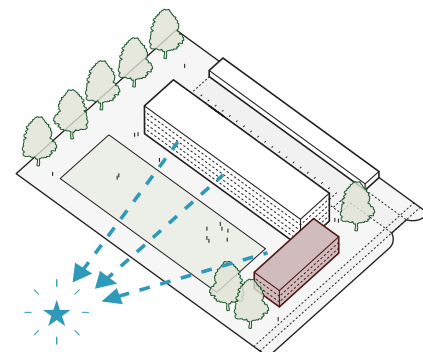
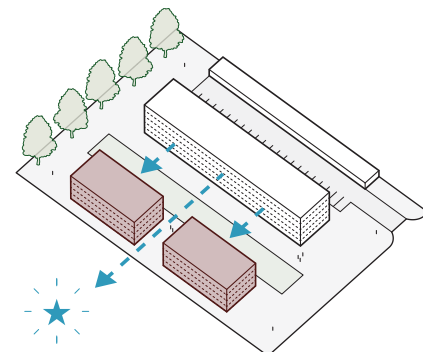
Við hönnun viðbygginga skal virða friðhelgi nágranna og við staðsetningu glugga og svala sem snúa að nærliggjandi húsum þarf að huga að því að ekki skapist óviðunandi innsýn. Svefnherbergi eru sérstaklega mikilvæg þegar kemur að friðhelgi nágranna.



MYND 14
Skuggavarp vegna viðbygginga.



MYND 15
Teikningin sýnir aðstæður þar sem ekkert skjól er fyrir ríkjandi vindáttum. Með því að planta trjám eða reisa viðbyggingu má bæta skjól á lóðinni.



MYND 16
Teikningin sýnir þau áhrif sem mismunandi staðsetningar nýrra bygginga á lóð geta haft á útsýni.

Gróður, skjól og ofanvatn

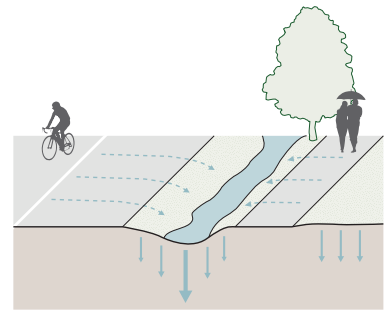
Þegar viðbygging er hönnuð og byggð skal forðast að skerða þann gróður sem fyrir er á lóðinni. Mikilvægt er að huga að frágangi lóðar en vel hönnuð viðbygging og lóð getur aukið skjól og skapað góð rými, bæði til dvalar og leikja. Ákvæði um fyrirkomulag og útfærslu lóða, þar með talið gróðurs, er að finna í skipulagsskilmálum fyrir hverfið í flokknum GÆÐI BYGGÐAR, skilmálaliðum nr. 21 og 22. Fjallað er nánar um gróður og skjólmyndun í leiðbeiningum um [Frágang lóða](#).

Við hönnun viðbyggingar þarf að huga að blágrænum ofanvatnslausnum. Skipulagsákvæði um þetta atriði er að finna í skipulagsskilmálum fyrir hverfið undir flokknum VISTKERFI OG MINJAR, skilmálalið nr. 30. Frekari upplýsingar eru í leiðbeiningum um [Blágrænar ofanvatnslausnir](#).

Bílastæði

Bílastæði við eldri fjölbýlishús eru oftast stórir malbikaðir flákar án gróðurs, sem eru þétt setnir bílum yfir nóttina en lítið notaðir á daginn. Í mörgum fjölbýlishúsum eru svefnherbergi og eldhús með útsýni yfir bílastæði.

Í skilmálum og leiðbeiningum hverfisskipulags er fjallað um mögulegar breytingar á bílastæðum. Þetta er í takt við vistvænar áherslur hverfisskipulagsins og væntanlegar breytingar í samgöngutækni. Þessar breytingar geta kallað á endurmat á bílastæðapörf við fjölbýlishús. Heimilt er að koma fyrir rafhleðslustæðum, breyta fyrirkomulagi, auka gróður og fegra og gera yfirborð gegndræpt. Þessi atriði eru tekin fyrir í leiðbeiningum um [Frágang lóða](#) og [Blágrænar ofanvatnslausnir](#).



MYND 17

Blágrænar ofanvatnslausnir í hnotskurn. Úrkomu veitt ofan í jörðina eða í vatnsrásir/tjarnir ofanjarðar í stað þess að leiða allt ofanvatn í holræsakerfið.

MYND 18

Fjölbýlishús frá miðri síðustu öld við Álftramýri.

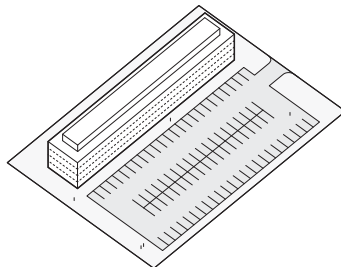


Nýta má betur og fegra þau svæði sem í dag fara undir bílastæði. Hér eru því reifaðar nokkrar vistvænar hugmyndir sem húsfélög gætu ráðist í vilji þau gera breytingar.

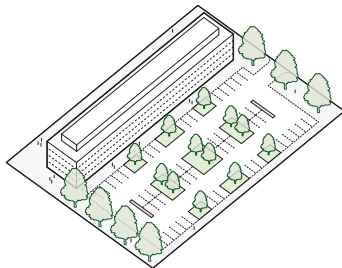
- Planta trjám umhverfis bílastæðin og á þeim og þannig fegra umhverfið um leið og stuðlað er að auknu skjóli, bindingu gróðurhúsalofttegunda og auknu gegndræpi.
- Setja grasstein sem hleypir regnvatni niður í jarðveginn á hluta bílastæðis og eykur þannig gegndræpi.
- Setja hluta bílastæða í bílakjallara eða bílastæðahús í viðbyggingu sem staðsett væri á bílastæði. Þannig væri verðmætt land nýtt betur um leið og lóðin væri endurskipulögð. Þetta er háð heimildum í skipulagsskilmálum fyrir hverfið.

MYND 19

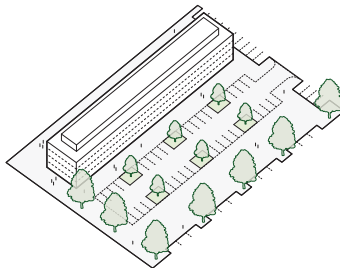
Bílastæði fjölbýlishúsa taka pláss á lóð. Hér eru sýndar nokkrar hugmyndir ef húsfélög vilja breyta nýtingu bílastæða.



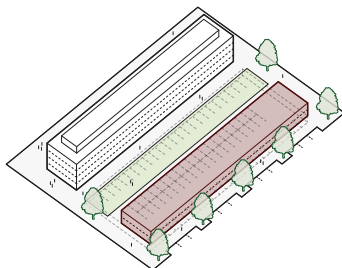
1. Núverandi aðstæður
Bílastæði þekja stór svæði á lóð.



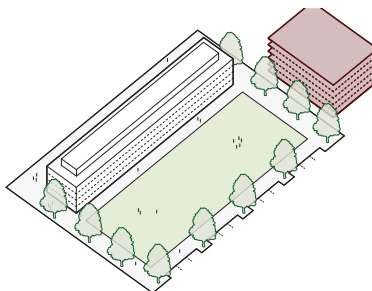
2. Breyting með gróðri
Bílastæði fegrð með gróðri og blágrænar ofanvatnslausnir innleiddar.



3. Breyting og tilfærsla
Bílastæði færð í útjaðar lóðar, grænt svæði stækkað og blágrænar ofanvatnslausnir innleiddar.



4. Bílageymsla neðanjarðar
Bílastæði færð í bílageymslu neðanjarðar, græn svæði stækkuð og blágrænar ofanvatnslausnir innleiddar.



5. Bílastæðahús
Bílastæði færð í sameiginlegt bílastæðahús fyrir fleiri fjölbýlishús og svæðinu breytt í garð.

✓ Mikilvæg atriði

- ☐ Staðsetja skal viðbyggingu með tilliti til aðstæðna á lóð.
- ☐ Viðbygging skal ekki valda skuggavarpi á íverusvæði nágranna.
- ☐ Skila skal skuggavarpsútreikningum á hugmyndastigi.
- ☐ Lágmarka skal útsýnisskerðingu.
- ☐ Viðbygging skal ekki skerða friðhelgi nágranna eða skapa óviðunandi innsýn.
- ☐ Forðast skal að skerða gróður sem fyrir er á lóð.

Gott að hafa í huga

- ☞ Gott er að kynna sér veðurfar á staðnum.
- ☞ Bent er á leiðbeiningar um [Frágang lóðar](#).
- ☞ Bent er á leiðbeiningar um [Blágrænar ofanvatnslausnir](#).

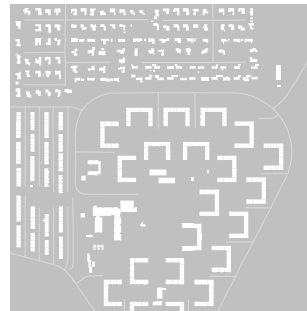




Pingholtin



Vesturbær



Bakkar



Grafarholt

Byggðarmynstur og verndun

MYND 20

Mismunandi byggðarmynstur í fjórum hverfum í Reykjavík.

Hvað er byggðarmynstur?

Byggðarmynstur hverfis eða hverfishluta er ásýnd, yfirbragð og tilhögun byggðarinnar. Ráðandi þættir eru hvernig gatnakerfi og samgöngum er háttað, hvar hús standa miðað við götu, þéttleiki og blöndun byggðarinnar. Byggðarmynstur þarf ætíð að skoða í sögulegu samhengi.

Ráðandi byggðarmynstur í þéttbýli fram á fyrri hluta 20. aldar var þétttriðið gatnanet með mörgum tengingum, gjarnan í rúðuneti. Hús standa þétt og mynda stundum samfelldar húsaraðir við götu þar sem blandað er saman íbúðum, atvinnu og þjónustu.

Verulegar breytingar urðu á byggðarmynstri með skipulagshugmyndum módernismans og tilkomu einkabílsins. Þá komu fram hugmyndir um að aðgreina íbúðabyggð frá atvinnu- og þjónustustarfsemi og aðgreindu gatna- og umferðarkerfi. Einkennandi fyrir þessar hugmyndir er dreifð byggð og íbúðabyggð sem er skipulögð umhverfis botnlangagötur.

Fjallað er nánar um byggðarmynstur í leiðbeiningunum Byggðarmynstur. Einnig er fjallað um byggðarmynstur í einstökum hverfum í byggðarkönnun fyrir viðkomandi hverfi sem unnin var samhliða hverfisSKIPULAGI. Í byggðarkönnunum er farið yfir sögu viðkomandi hverfis og þróun byggðarinnar og lagt mat á byggðarmynstur sem byggist á framangreindum þáttum.

Verndarákvæði

Í hverfisSKIPULAGI er hægt að setja hverfisvernd á byggðarmynstur, götummyndir og annað sem þykir eftirtektarvert og einkennandi fyrir hverfið eða einingar innan þess. Hverfisvernd á ákveðnu svæði þýðir ekki að bannað sé að byggja við eða breyta byggingum. Slíkt þarf hins vegar að gera með varúð og fylgja þarf skipulagsskilmálum og leiðbeiningum. Gott er að hafa í huga að því eldra sem hverfið er, þeim mun ríkari krafa er gerð um að breytingar séu í samræmi við ríkjandi byggðarmynstur.

Götuhliðar húsa geta fengið sérstaka vernd. Þær götuhliðar sem falla undir vernd byggðarmynsturs eða götummyndar eru almennt viðkvæmari fyrir breytingum en þær hliðar sem snúa út í garð eða að baklóð. Forðast skal að koma viðbyggingum fyrir á þeirri hlið húsa sem snýr að verndaðri götummynd nema slíkt falli ótvírætt að upprunalegu byggðarmynstri eða götummynd.





MYND 21
Byggðarmynstur í Fellahverfi í Breiðholti.

Varðveisluverðar byggingar

Einstaka byggingar geta verið varðveisluverðar. Á það við um byggingar sem skv. lögum um menningarminjar nr. 80/2012 eru friðlýstar af ráðherra samkvæmt tillögu Minjastofnunar Íslands. Þetta á einnig við um byggingar sem eru 100 ára og eldri og því friðaðar vegna aldurs. Auk þess skal leita umsagnar um byggingar sem byggðar voru fyrir 1925. Ekki er heimilað að breyta þessum húsum nema umsögn og/eða leyfi til framkvæmda hafi fengist frá Minjastofnun Íslands.

Ef hverfi þykir sérstaklega áhugavert vegna sögu, aldurs og byggingarlistar er oft unnin húsakönnun. Hún er mun ýtarlegri en byggðarkönnun og tekur til einstakra húsa á afmörkuðum reitum. Þar er meðal annars gerð grein fyrir aldri húsa og þeim verndarákvæðum sem í gildi eru. Húsakannanir eru eingöngu gerðar fyrir svæði eða húsareiti þar sem ætla má að varðveisluverðar byggingar standi.

Útfærsla viðbygginga skal ávallt taka mið af því hvort bygging sé varðveisluverð.

Höfundarréttur arkitekts

Pegar mannvirki er breytt eða byggt við það getur þurft að huga að höfundarrétti arkitektsins eða hönnuðarins sem hannaði mannvirkið í upphafi. Í fræðsluriti hverfisskipulagsins Höfundarréttur á byggingum eru þessi mál reifuð. Rétt er að benda á að samkvæmt siðareglum Arkitektafélags Íslands ber arkitekt sem fenginn er til að breyta húsi að láta upphaflegan hönnuð hússins vita svo að honum gefist kostur á að gæta hagsmuna sinna.

☒ Mikilvæg atriði

- ☐ Viðbygging skal taka mið af byggðarmynstri, sérstaklega þar sem í gildi eru verndarákvæði.
- ☐ Forðast skal viðbyggingu á hlið húss sem snýr að verndaðri götumynd.
- ☐ Viðbygging skal taka mið af upprunalegum byggingarstíl húss.
- ☐ Óheimilt er að breyta friðlýstum og friðuðum húsum, auk húsa sem byggð voru fyrir 1925, án leyfis frá Minjastofnun.
- ☐ Sé bygging varðveisluverð skal skipulagsfulltrúi fjalla um breytingarnar og umsögn frá Borgarsögusafni Reykjavíkur og/eða Minjastofnun liggja fyrir.

Gott að hafa í huga

- ☒ Athuga skal hvort hús falli undir lög um höfundarrétt. Sjá leiðbeiningar um höfundarrétt á byggingum.



Gátlisti

Listi til útprentunar.

A. Mikilvæg atriði.

B. Gott að hafa í huga.

#	Til athugunar	Já / Nei	Sjá bls.:
1.	Er fyrirætluð viðbygging innan heimilda hverfisskipulags sem fram koma í skilmálum og á hverfisskipulagsuppdætti?		
2.	Tekur viðbyggingin mið af ríkjandi byggðarmynstri?		
3.	Fellur aðalbygging undir verndun götumyndar eða byggðarmynsturs, hverfisvernd, friðun eða friðlýsingu?		
	Hefur húsið hátt varðveislugildi í húsakönnun?		
	Ef svo er, hefur tilskilinna leyfa verið aflað og/eða hefur verið óskað eftir umsögn/samþykki Minjastofnunar Íslands?		
	Er gerð grein fyrir hvernig hönnun tekur tillit til hverfisverndunar, friðunar og/eða friðlýsingar í fyrirspurnarteikningum?		
4.	Fellur bygging undir lög um höfundarrétt?		
5.	Fagurfræði. Tekur hönnun viðbyggingar mið af stíl, formi, hlutföllum, sögulegum einkennum og efnisvali aðalbyggingar?		
6.	Varpar viðbyggingin skugga á lóð, svalir eða önnur dvalarsvæði nágranna m.t.t. forms hennar og staðsetningar á lóð?		
7.	Hefur viðbygging áhrif á útsýni?		
	Hefur viðbyggingin áhrif á innsýn í nærliggjandi íbúðir?		
8.	Styður viðbyggingin við skjólmyndun og skapar góð útisvæði?		
9.	Hefur verið rýnt hvernig viðbygging fellur að innra fyrirkomulagi aðalhúss?		



Að sækja um leyfi

Húseigandi má senda inn fyrirspurn til skipulagsfulltrúa vegna fyrirhugaðra framkvæmda. Skipulagsfulltrúi gengur úr skugga um að áformin séu í samræmi við skilmála og leiðbeiningar hverfisskipulags. Fáir erindi jákvæða afgreiðslu hjá skipulagsfulltrúa er sótt um byggingarleyfi til byggingarfulltrúa.

Fasteignaeigandi eða sá sem kemur fram í umboði hans getur sent inn byggingarleyfisumsókn til byggingarfulltrúa. Umsóknin er síðan send til umsagnar skipulagsfulltrúa sem gengur úr skugga um að umsókn sé í samræmi við skilmála og leiðbeiningar hverfisskipulags.

Bent er á að skila þarf inn aðaluppdráttum og jafnvel lóðaruppdráttum, ef það á við, af öllum breytingum sem eru áformaðar til byggingarfulltrúa. Húsfélag/húseigandi sem ætlar í framkvæmdir þarf að ráða sér hönnuð með tilskilin réttindi. Aðeins hönnuðir með löggilt réttindi mega skila inn aðaluppdráttum, sjá leiðbeiningar frá Mannvirkjastofnun.

Á vef Reykjavíkurborgar eru leiðbeiningar fyrir byggingarleyfi, þ.e. hvernig eigi að sækja um, hverjir geta sótt um og hvaða gögnum þarf að skila með umsókn.



MYND 22

Fjölbýlishús við Álftamýri frá því um 1960.



Heimildir

Byggingarreglugerð nr. 112/2012.

Lög um fjöleignarhús nr. 26/1994

Lög um mannvirki nr. 160/2010.

Reykjavíkurborg. (í kynningu 2018). *Hverfisskipulag Reykjavíkur. Ártúnsholt, Árbær og Selás*. Reykjavík: Reykjavíkurborg, umhverfis- og skipulagssvið.

Reykjavíkurborg. (2014). *Aðalskipulag Reykjavíkur 2010–2030*. Reykjavík: Crymogea: Reykjavíkurborg, umhverfis- og skipulagssvið.

Útgefandi

REYKJAVÍKURBORG

Umhverfis- og skipulagssvið
Skipulagsfulltrúi Reykjavíkur

Ábyrgð, umsjón og ráðgjöf

SKIPULAGSFULLTRÚI REYKJAVÍKUR

Björn Axelsson *skipulagsfulltrúi*

RITSTJÓRN

Ævar Harðarson *verkefnisstjóri hverfisskipulags, ritstjóri*
Guðlaug Erna Jónsdóttir *verkefnisstjóri*
Jón Kjartan Ágústsson *verkefnisstjóri*
Ólafur Ingibergsson *sérfræðingur*
Dagný Harðardóttir *verkefnisstjóri*

HÖFUNDUR LEIÐBEININGATEXTA

Trípólí arkitektar og ritstjórn

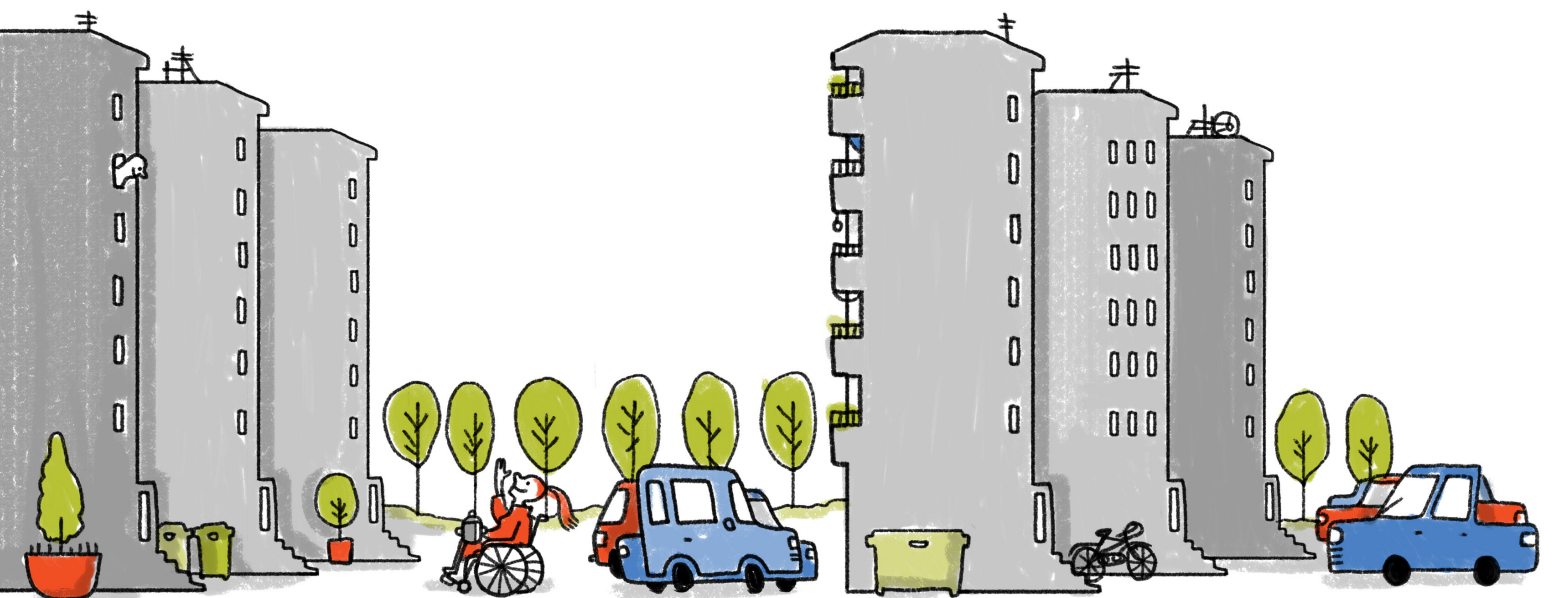
HÖFUNDUR SKÝRINGAMYNDA

Tvíhorf arkitektar

UMBROT, GRAFÍSK VINNSLA OG MYNDIR

Ox Collective *grafísk hönnun*
Rán Flygenring *myndskreytingar*
Bragi Þór Jóseppsson *ljósmyndari*
Sandra Rún Sigurðardóttir *umbrot*



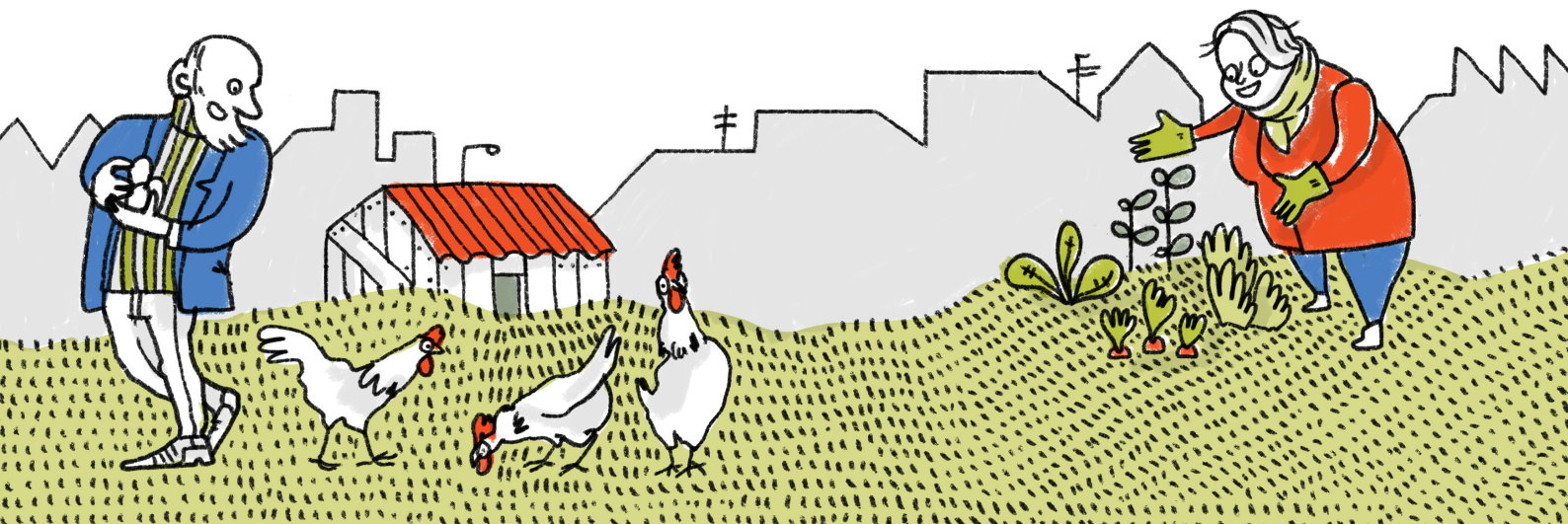




Borgarbúskapur

Forsendur, fyrirkomulag og
útfærslur

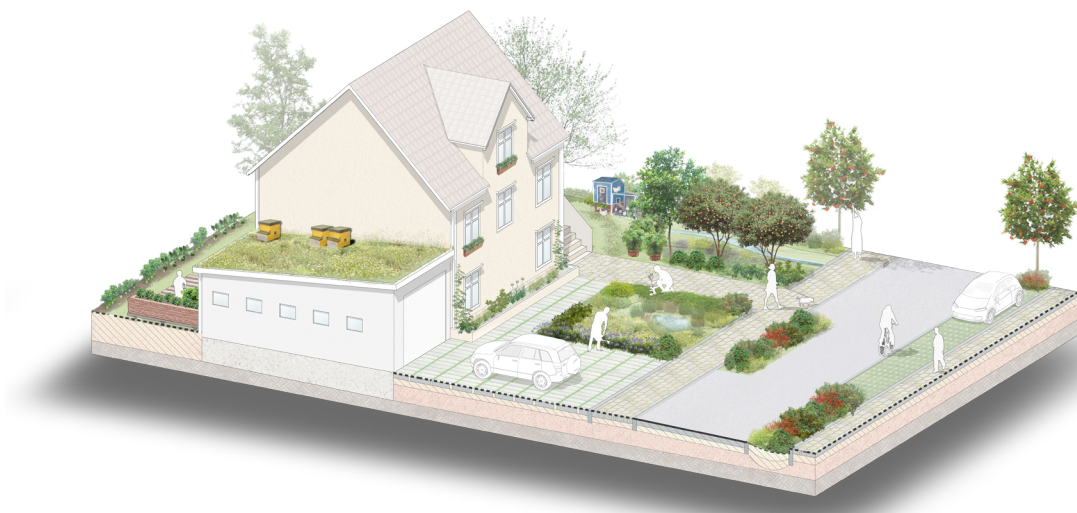
14.12.2018



Borgarbúskapur

Efnisyfirlit

- Um borgarbúskap
- Yfirlit yfir skipulagsskilmála og leiðbeiningar
- Fyrirkomulag og útfærslur
- Moltugerð og lífrænn úrgangur
- Hæsnahald og býflugnabú
- Gátlisti
- Að sækja um leyfi



MYND 1

Borgarbúskap má stunda á lóðum og borgarlandi.

Ef þú hefur græna fingur og áhuga á aukinni matjurtaræktun á lóðinni þinni eða í borgarlandinu er áhugavert efni fyrir þig í þessum leiðbeiningum. Gæti jafnvel hæsnahald eða býflugnaræktun komið til greina?

Í þessum leiðbeiningum er útskýrt hvernig nýta má skipulagsheimildir hverfisskipulags um borgarbúskap. Fjallað er um skilyrði sem tilgreind eru í skipulagsskilmálum, athygli er vakin á mikilvægum atriðum og því sem gott er að hafa í huga. Aftast er gátlisti og upplýsingar um hvernig eigi að sækja um og fá leyfi. Hér til hliðar er atriðaskrá og tenglar á leiðarvísi um leiðbeiningar hverfisskipulags, orðskýringar og svör við algengum spurningum.

Kostir borgarbúskapar

- Aukin vistgæði, betri landnýting og grænni borg
- Meiri útvera og bætt andleg og líkamleg heilsa
- Aukin grænmetisneysla
- Matarreikningurinn lækkar
- Aukinn líffræðilegur fjölbreytileiki



Um borgarbúskap

Í vinnu við hverfisskipulag komu fram margar hugmyndir um að heimila aukna ræktun á matvælum í hverfum borgarinnar. Smábúskapur sem byggir á vistvænni ræktun íbúanna sjálfra hefur marga kosti. Íbúar geta framleitt eigin kryddjurtir, efni í salat og jafnvel haldið hænur sem gefa af sér egg. Borgarbúskapur ýtir auk þess undir aukna útiveru og neyslu á hollu grænmeti og öðrum afurðum. Garðrækt er heilsueflandi og getur verið róandi í ys og þys borgarinnar. Jafnframt getur borgarbúskapur sem stundaður er í hverfissamfélagi íbúa skapað góðan anda og bætt samskipti. Áhugasamir ræktendur á öllum aldri dvelja saman utandyra, ræða áhugamál og deila reynslusögum.

Borgarbúskapur styður við markmið um líffræðilega fjölbreytni í borginni. Hann stuðlar einnig að betri nýtingu á verðmætu landi. Í því sambandi má benda á að nýta má grassvæði fyrir matvælaræktun í stað þess að hafa þar eingöngu gras sem lítið annað er gert við en að slá og henda.

Þessum leiðbeiningum er ætlað að styðja við hugmyndir um matvælaræktun í þéttri byggð, bæði á lóðum og landi í eigu borgarinnar. Megináherslan í leiðbeiningunum er á grænmetisræktun en einnig er fjallað lítillega um hænsnahald og býflugnaræktun.

Mótaðar hafa verið tillögur, skipulagsskilmálar og leiðbeiningar um hvernig standa megi að borgarbúskap í Reykjavík. Þessum leiðbeiningum er ætlað að stuðla að vönduðum vinnubrögðum við framkvæmd og afgreiðslu erinda, því að margt þarf að hafa í huga.

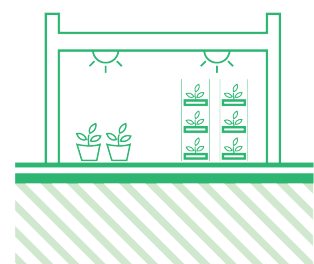
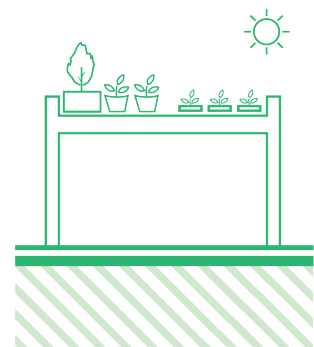


MYND 3

Á lóðum og borgarlandi má stunda borgarbúskap.

MYND 2

Það má rækta á landi, þaki, í pottum, á svölum og undir lýsingu innanhúss.



Yfirlit yfir skipulagsskilmála og leiðbeiningar

Í þessum kafla er fjallað stuttlega um skipulagsskilmála sem geta átt við um efni þessarar leiðbeiningar. Einnig er vísað í aðrar leiðbeiningar eftir því sem við á. Lesanda er bent á að kynna sér gildandi skipulagsskilmála sem er að finna í [samþykktu hverfisskipulagi](#) fyrir hverfið og á [Hverfisskipulag.is](#). Bent er á að skipulagsskilmálar hverfisskipulags eru flokkaðir í sjö áherslupætti, sjá fyrirsagnir fyrir neðan.



GÆÐI BYGGÐAR

Í [skilmálalið nr. 24](#) er fjallað um heimildir fyrir borgarbúskap, þ.e. ræktun á matvælum fyrir íbúa í ákveðnu hverfi, annaðhvort á lóð eða á borgarlandi.

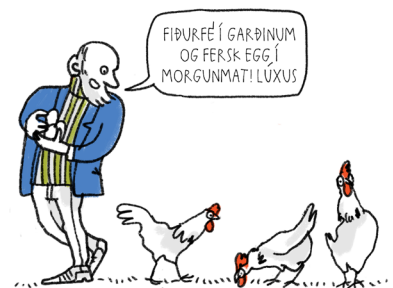
Ef nýta á borgarland fyrir borgarbúskap skal sækja um leyfi til umhverfis- og skipulagssviðs sem ákvarðar stærð og nánari legu svæðis fyrir matjurtarækt. Heimild til matvælaræktunar á borgarlandi er tímabundinn afnotaréttur sem nánar er skilgreindur í [afnotaleyfi](#).

Íbúar þurfa ekki að sækja um leyfi ætli þeir að stunda borgarbúskap á eigin lóð nema þeir ætli að vera með hæsnahald. Sækja þarf um leyfi fyrir hæsnahaldi til heilbrigðisnefndar, sbr. sérstaka umsóknarsíðu um [hæsnahald og gildandi leiðbeiningar](#). Með umsókn um hæsnahald skal fylgja [skriflegt samþykki nágranna](#) sem eiga aðliggjandi lóðir.

Pegar heimildir um borgarbúskap eru nýttar, hvort heldur er á lóðum eða borgarlandi, þarf að fylgja þessum leiðbeiningum.

Samþykki húsfélags og meðeigenda

Ef lóðin sem nýta á undir borgarbúskap er í sameign þarf að leita samþykkis húsfélags og/eða meðeigenda. Allar meiri háttar breytingar eru háðar samþykki húsfélagsfundar. Við samþykkt breytinga þarf að fara eftir [lögum um fjöleignarhús](#). Húsfélögum sem hyggja á breytingar er ráðlagt að leita til [Húseigendafélagsins](#) og fá ráðgjöf um hvernig standa beri að samþykktum.



MYND 4

Hænur gaggja og gefa egg. Athuga þarf að lausaganga á hænum er óheimil.



MYND 5

Borgarbúskap má stunda alls staðar í borginni, bæði í þéttu borgarumhverfi, íbúðabyggð í miðborg og í úthverfum.

Fyrirkomulag og útfærslur

Saga og þróun

Borgarbúskapur hefur lengi verið stundaður í Reykjavík. Í upphafi 20. aldar gátu bæjarbúar ræktað matjurtir í svokölluðum garðlöndum. Einnig var stundað húsdýrahald með nautgripum, kindum og hænsnum á smábýlum eða blettum í útjaðri byggðarinnar. Í bók Eggerts Þórs Bernharðssonar (2014), *Sveitin í sálinni: Búskapur í Reykjavík og myndun borgar*, er þessi saga sögð.

Skólagarðarnir voru hluti af þessari þróun en þar var ungmennum kennt að rækta eigið grænmeti. Frá árinu 2010, eftir að skólagarðarnir voru aflagðir, hafa svæði fyrir ræktun á matjurtum verið leigð út til borgarbúa. Garðyrkjufélagið hefur leigt sum svæðin og framleigt til sinna félagsmanna. Myndin hér fyrir neðan sýnir svæði sem hægt er að leigja til matjurtaræktunar, sjá [Matjurtagarðar](#).



MYND 6

Núverandi garðlönd, sem áður voru skólagarðar. Þar er hægt að leigja skika til ræktunar.

Borgarbúskapur á borgarlandi

Samkvæmt skilmálum hverfisskipulags verður hægt að nýta meira af borgarlandi innan hverfa fyrir tímabundinn borgarbúskap. Tekið skal fram að ekki verða afmörkuð sérstök svæði fyrir þennan borgarbúskap heldur þurfa þeir sem hyggja á ræktun að koma með hugmyndir að svæðum og tillögur að útfærslum. Hægt verður að nýta opin svæði í hverfunum og önnur svæði



á borgarlandi sem ekki eru ætluð til sérstakra nota. Matvælaræktun má því stunda víða innan hverfanna og hér á eftir eru reifaðar ýmsar hugmyndir.

Gróðursetja má matjurtir í ræktunarbeðum í afmörkuðum matjurtagörðum, sbr. umfjöllun hér að framan. Einnig má flétta matjurtaræktun inn í opin svæði til almenningsnota og það má hugsa sér að nýta skóla- og leikskólalóðir í meira mæli til ræktunar.

Borgin hefur markvisst aukið áherslu á að planta berjarunnum sem íbúar og fuglar geta nýtt og ávaxtatré hafa verið gróðursett á völdum stöðum. Eins má setja fjölærar krydd- og matjurtir í beð á opnum svæðum og almenningsrýmum. Dæmi um slíkar jurtir eru mynta, blóðberg (timjan), rabarbari og graslaukur en margar fleiri nýtajurtir geta vel prýtt borgarlandið. Vel má hugsa sér að gróðursetja áðurnefndar nýtajurtir á grassvæðum sem hingað til hefur þurft að eyða orku í að slá og hirða, fáum til gagns.

Á meðfylgjandi mynd af hverfismiðju í Efra-Breiðholti hafa hugmyndir um borgarbúskap verið staðsettar á svæðinu. Sýnd eru ávaxtatré í skjóli af byggingum, bílastæðum breytt í garða með ætjurtum, klifurberjarunna plantað við húsgafl og býflugnabú staðsett á grænu þaki. Til viðbótar má nefna að koma má upp einföldum gróðurhúsum á borgarlandi þar sem heitt vatn er nýtt til að skapa gróðurvin og rækta matjurtir allt árið. Í Laugardal er kaffihúsið Flóran gott dæmi um hvernig skapa má góða stemmningu í upphituðu gróðurhúsi.

MYND 7

Hverfismiðja í Efra-Breiðholti

Ímyndað dæmi um aukinn borgarbúskap.



Fjölbýlishús

Á lóðum fjölbýlishúsa eru fjölmörg tækifæri til að stunda borgarbúskap. Þar er oft nóg pláss enda eru margar lóðir illa nýttar, sbr. leiðbeiningar um [frágang lóða](#). Nýta má hluta af lóð undir matjurtagarð eins og sýnt er á mynd 10. Nota má berjarunna til að afmarka svæði fyrir matjurtaræktun, útbúa upphækkuð beð með grænmeti og kryddjurtum og koma fyrir gróðurhúsi.

Í dæmigerðum matjurtagarði vex uppskeran ýmist neðanjarðar eða ofanjarðar, eins og mynd 9 sýnir, en sumar matjurtir hentar betur að hafa í gróðurhúsi eða skýla með dúk eða ábreiðu. Það sem vex neðanjarðar er tekið upp að hausti meðan það sem vex ofanjarðar má oft klippa af fyrir og eftir þörfum. Í dag eru allnokkrir borgarbúar að prófa sig áfram með ræktun á ávaxtatréjum á skjólgóðum stöðum. Slíkt ætti að vera hægt á lóðum fjölbýlishúsa.

Hænsnahald á lóðum fjölbýlishúsa er einnig áhugaverður möguleiki. Víða er nóg af plássi og fólki í húsfélaginu sem skipst getur á að hirða um hæurnar. Nota má lífrænan úrgang sem fellur til á heimilum sem hæsnafóður og í staðinn fá egg til matargerðar. Nánar er fjallað um hænsnahald í sérstökum kafla síðar í þessum leiðbeiningum. Býflugnarækt er líka möguleg en huga þarf vel að staðsetningu, sbr. kafla um býflugnaræktun hér á eftir. Að lokum má nefna möguleika á að koma upp moltukassa á lóðinni til jarðvegsgerðar.

Forsenda borgarbúskapar á lóð fjölbýlishúss er gott skipulag og gott samstarf milli íbúa í húsfélaginu.



MYND 8

Víða í borginni má stunda borgarbúskap með grænum fingrum.



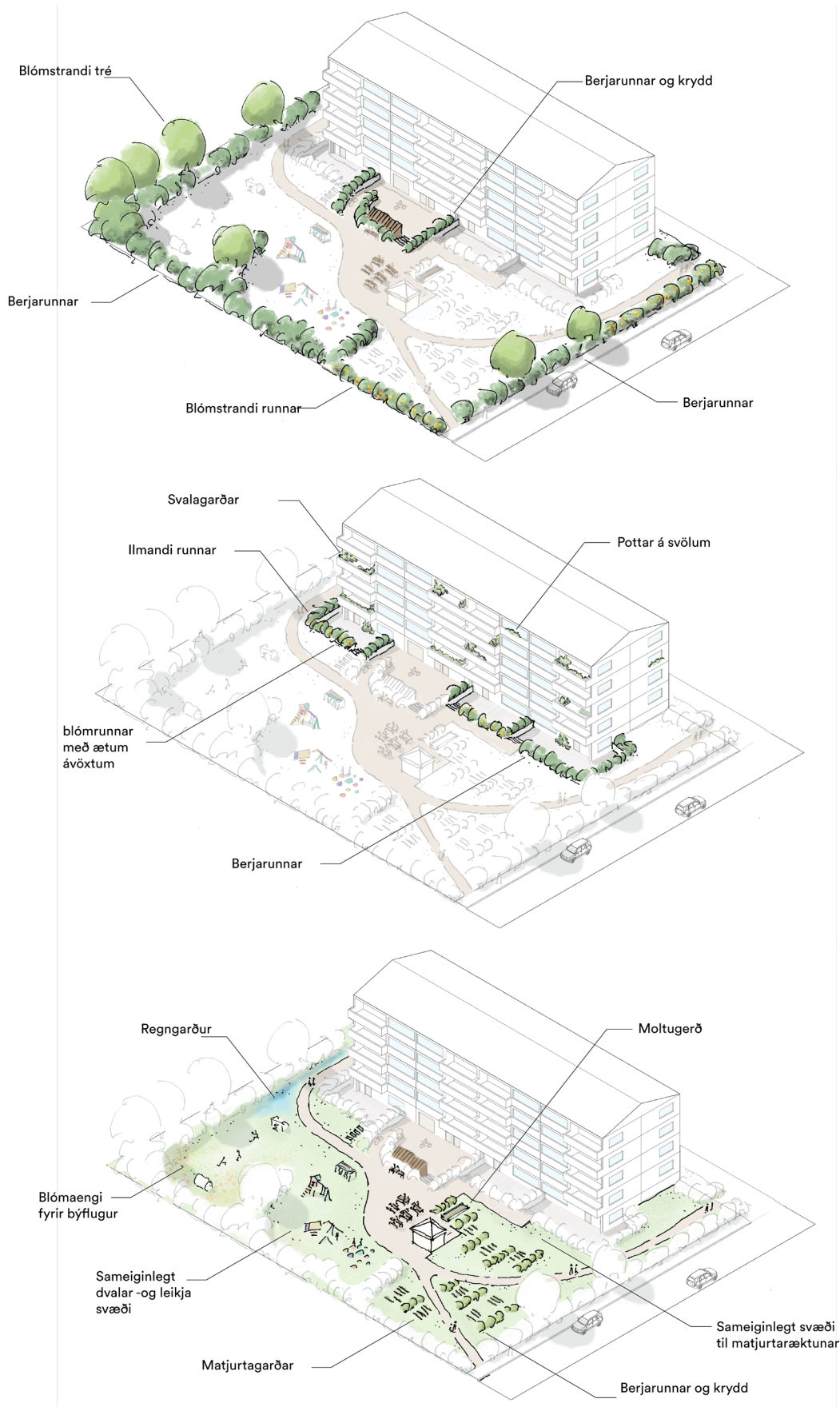
MYND 9

Uppskeran er ýmist neðanjarðar eða ofanjarðar.



MYND 10

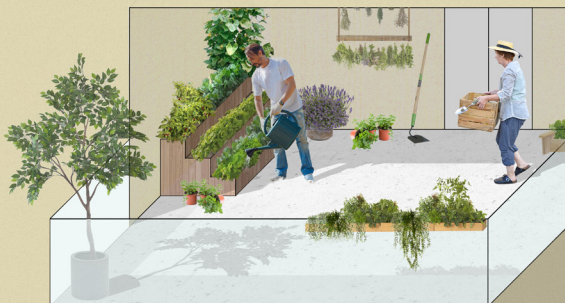
Dæmi um hvernig fjölbýlishús gæti nýtt lóðina með borgarbúskap í huga.



MYND 11

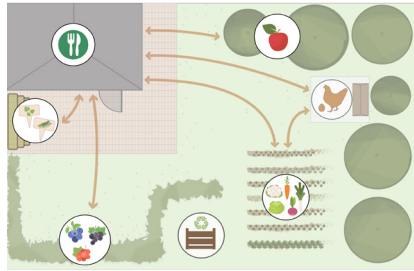
Nokkrar útfærslur við ræktun á svölum

Ræktun á svölum fjölbýlishúss er valmöguleiki eins og sýnt er á myndinni. Þar má t.d. rækta kryddplöntur og salat.



Sérbylishús

Á lóðum sérbylishúsa má stunda borgarbúskap á sama hátt og við fjölbylishús. Húseigandi þarf ekki að sækja um nein leyfi nema hann ætli að halda hænur en þá þarf að sækja um leyfi til heilbrigðisnefndar og fá samþykki nágranna eins og komið hefur fram. Það eru mikil forréttindi að geta gengið út í garð og náð í krydd eða aðrar matjurtir fyrir máltíð.



MYND 12
Matvælaræktun í einkagarði.

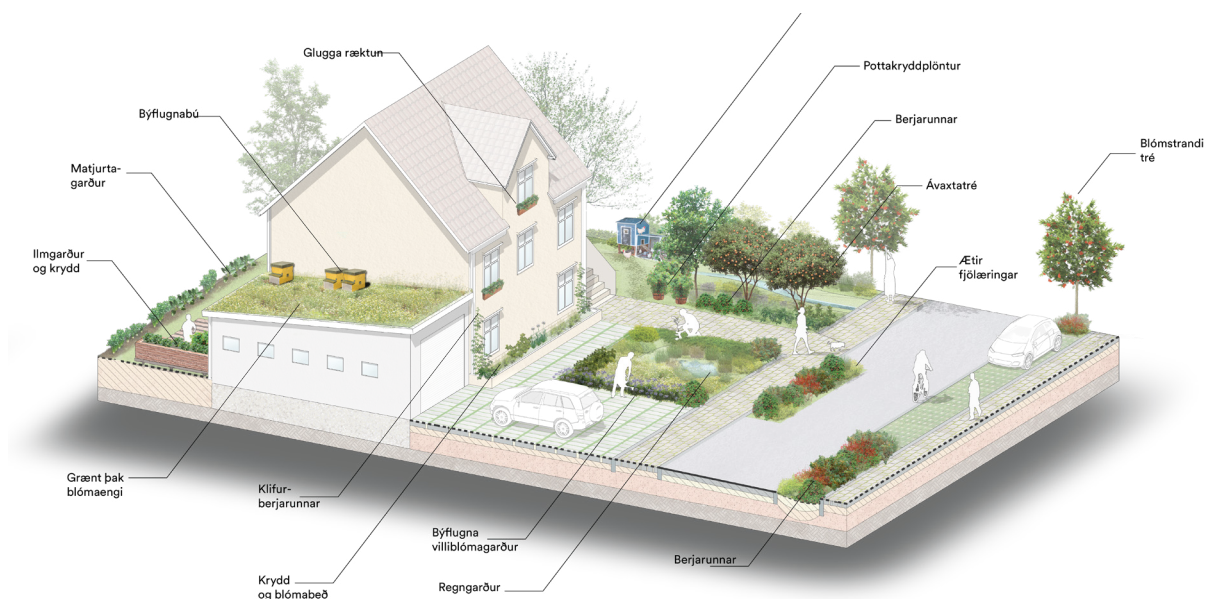
Huga þarf vel að staðsetningu til að jurtir

fái sól og njóti skjóls. Matjurtir og krydd geta verið í beðum í garðinum og hægt er að fella þau smekklega inn í hönnun við verönd eða dvalarsvæði, sbr. leiðbeiningar um frágang lóða. Berjarunnar, rabarbari og mynta eru dæmi um plöntur sem auðvelt er að rækta.

Lífrænn úrgangur getur farið beint í moltukassa og skilað gæðamold að ári. Ef húsráðandi heldur hænur má einnig gefa þeim lífrænan úrgang og í staðinn fá fersk egg og úrvals lífrænan áburð í garðinn. Á mynd 12 eru sýnd dæmi um hvernig borgarbúskapur á eigin lóð er bæði til gagns og gleði og leitast er við að auka sjálfbærni.

Á mynd 13 hafa verið settar inn ýmsar hugmyndir um matvælaræktun á lóð. Þar er ræktað salat, rótargrænmeti, kryddjurtir, ávaxtatré og berjarunnar. Einnig er stundað hænsnahald og býflugnaræktun en býflugurnar gefa af sér hunang og frjóvga plönturnar í garðinum. Á bak við íbúðarhúsið er gróðurhús með jurtum sem þurfa meiri hita.

MYND 13
Fjölbreyttur borgarbúskapur á einkalóð.



✓ Mikilvæg atriði

- ☐ Huga vel að staðsetningu og útfærslu með heildarnotkun lóðar í huga
- ☐ Taka tillit til nágranna hvað varðar lykt og ónæði

Gott að hafa í huga

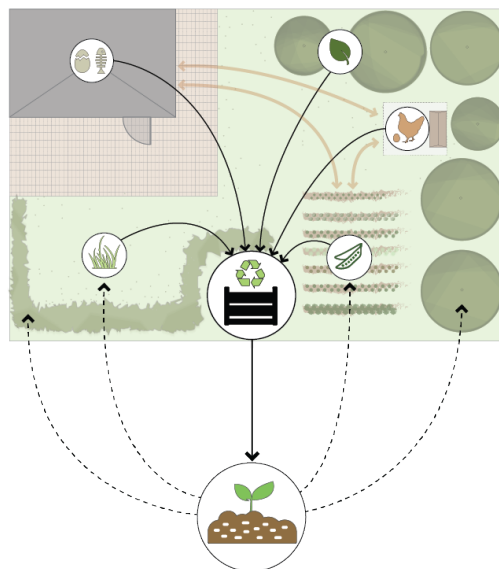
- ☞ Að umgjörð og frágangur sé til prýði allt árið
- ☞ Undirbúa jarðveg vel með góðum lífrænum næringarefnum
- ☞ Tryggja má hringrás lífræns úrgangs með moltukassa
- ☞ Fagleg ráðgjöf í byrjun getur skipt sköpum, sérstaklega ef um stærri verkefni er að ræða
- ☞ Huga að þátttöku allra aldurshópa
- ☞ Upphækkuð ræktunarbeð geta auðveldað hreyfihömluðum og eldri borgurum að stunda ræktun

Moltugerð og lífrænn úrgangur

Um 35 % úrgangs frá heimilum er lífrænn. Þennan úrgang má að hluta setja í ílát fyrir blandaðan úrgang en hann má líka nota á lóðinni til að búa til gróðurmold eða sem fóður fyrir hænur.

Að setja upp moltukassa á lóð fyrir lífrænan úrgang er einföld aðgerð. Hægt er að kaupa sérstakar jarðgerðartunnur (moltutunnur) í þessum tilgangi en einnig er einfalt að smíða kassa til moltugerðar. Allt sem þarf er tveggja hólfa kassi sem hægt er að taka neðstu fjalirnar úr, eins og sýnt er á myndinni hér fyrir neðan. Þannig er hægt að tæma hólfin neðan frá til skiptis annað hvert ár.

Nefna má að hægt er að fá hrossaskít í hesthúsaðverfum borgarinnar og nota í matjurtagarðinn eða moltukassann til að örva smádyrin sem vinna við niðurbrotið og halda lífríkinu heilbrigðu. Á sumrin má síðan setja grasið af blettinum í moltukassann. Það setur af stað efnaferla, kveikir hita og örvar niðurbrot sem flýtir fyrir ummyndun yfir í gróðurmold. Annar garðúrgangur getur einnig farið í moltukassann ásamt matarafgöngum og öðrum lífrænum úrgangi heimilisins. Þó er æskilegt að halda trjágreinum frá moltutunnunni þar sem það tekur þær langan tíma að brotna niður. Frekar ætti að brytja þær niður og skila aftur í beðin.



MYND 14

Ýmis lífrænn úrgangur frá heimili og lóð getur farið í moltukassann.



MYNDI 15

Safnkassi – timbur.



Hænsnahald og býflugnabú

Hænsnahald

Eins og komið hefur fram þarf að sækja um leyfi fyrir hænsnahaldi til heilbrigðisnefndar. Einnig þarf að fá skriflegt samþykki nágranna og fylgja leiðbeiningum Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur um förgun úrgangs og annað sem tengist hænsnahaldi í Reykjavík, sbr. skilmála um borgarbúskap.

Leyfilegt er að halda fjórar hænur á hverri lóð samkvæmt samþykkt um hænsnahald en hanar eru bannaðir. Í leyfisumsókn verður að liggja fyrir samþykki nágranna og í fjöleignarhúsi samþykki húsfélags. Hænsnakofa og tilheyrandi gerði skal staðsetja innan lóðar og a.m.k. 3 m frá lóðarmörkum.

Hænur þrífast vel á mataragöngum. Þær borða matarleifar, reita arfa og ýmiss konar illgresi og gefa í staðinn af sér egg. Segja má að með þessu sé komin endurvinnsluhringrás á lóðinni. Þar að auki telja margir að samneyti við hænur sé gott fyrir sálarró mannfólks í borgarumhverfi.

Huga þarf að nokkrum atriðum þegar aðstaða fyrir hænur er útbúin. Hæurnar þurfa einangraðan kofa með nægri lofthæð svo að þær geti setið á priki. Það þarf varpkassa fyrir hverja hænuna og hitalampa. Auk matar og ferskvatns þarf að huga að útigerði sem þær geta farið í að vild. Eigenda- og ræktunarfélag landnáms hænsna hefur útbúið ágætari leiðbeiningar um kofa og aðbúnað. Í leiðbeiningum Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur um hænsnahald kemur fram hvernig farga skal hænsnaskít og öðrum úrgangi og hvaða reglur gilda um notkun hans til áburðar.

✓ Mikilvæg atriði

- ☐ Hámark fjórar hænur á lóð en enginn hani
- ☐ Hænsnakofi og gerði skal vera 3 m frá lóðarmörkum

Gott að hafa í huga

- 👉 Huga vel að staðsetningu og útfærslu með heildarnotkun lóðar í huga
- 👉 Nota má hænur til endurvinnslu á ýmsum lífrænum úrgangi

MYND 16

Hænsnakofi með gerði og atriði sem huga þarf að. Huga þarf vel að helstu þörfum hænsna og sjá til að ekki skapist ónæði af þeim.



Býflugnabú

Áhugi á býflugnaræktun hefur aukist á undanförunum árum. Enn sem komið er hefur ekki verið gefin út reglugerð um býflugnarækt í þéttbýli en til eru drög að slíkri reglugerð. Hér gildir því hin almenna regla hverfisskipulags um að ræktunin valdi nágrönnum ekki óþægindum. Í drögum að reglugerð er talað um að búin séu ekki fleiri en sex og staðsetning þeirra sé ekki nær opinberum stígum en 3 m. Aðgangur að drykkjarvatni fyrir býflugur þarf að vera greiður og heppilegt er að staðsetja býflugnabú við hátt limgerði eða vegg og þannig að þau snúi inn að eigin garði.

Erlendis eru býflugnabú í borgum oft höfð uppi á þaki. Þannig minnka líkur á að flugstefna býflugna að og frá búunum truflí íbúa. Þótt býflugur séu frekar meinlausar er æskilegt að leitað sé eftir samþykki nágranna ef ætlunin er að halda þær á lóð.

Áhugaverðan fróðleik má finna á upplýsingasíðu um [býflugnarækt á Íslandi](#).

Gott að hafa í huga

- Engin reglugerð er til um býflugnaræktun
- Ræktun valdi nágrönnum ekki óþægindum
- Huga þarf að staðsetningu og umgjörð búa m.t.t. flugstefnu býflugna
- Æskilegt að leitað sé eftir samþykki nágranna

MYND 17

Býflugnabú

Staðsetning og flugstefnur.



Gátlisti

Listi til útprentunar yfir

A. skilyrði

B. það sem gott er að hafa í huga.

	Til athugunar	Já / Nei	Sjá bls.:
	Er staðsetningin góð hvað varðar sól og skjól?		
	Hefur jarðvegur verið undirbúinn, er hann næringarríkur og léttur í sér?		
	Þarf að jarðvegsbæta moldina? Efni sem gæti gagnast er t.d. hrossa- og hæsnaskítur, þamajöl, kalk eða sandur, allt eftir því hvað á að rækta.		
	Afvatnar garðurinn sig vel?		
	Hefur verið leitað samþykkis húsfélags/meðeiganda fyrir útfærslu?		
	Á landi borgarinnar: Hefur verið sótt um leyfi til umhverfis- og skipulagssviðs?		
	Hæðsnahald: Hefur verið sótt um leyfi til heilbrigðisnefndar og er staðsetning a.m.k. 3 m frá lóðarmörkum?		
	Býflugnabú: Er búið að huga vel að hæð og flugstefnu?		
	Er staðarval almennt þannig að ræktunin verði ekki fyrir átroðningi vegna annarrar landnotkunar?		
	Er hægt að nýta þakfleti til ræktunar?		
	Er staðsetning og útfærsla þannig að hún falli vel að umhverfinu og sé til þrýði?		
	Er svæðið einnig til sóma í vetrarástandi?		
	Er umhirða og umgengni staðnum til þrýði?		
	Getur framkvæmdin aukið samgang og félagsleg gæði?		
	Gæti samrekstur og ráðning fagaðila til aðstoðar eftir verkefnið?		
	Er einnig til staðar útfærsla sem hentar einstaklingum með takmarkaða hreyfigetu?		
	Er lífrænn úrgangur nýttur í moltugerð?		
	Stuðlar lausnin að fuglalífi?		
	Er hugað að jarðvegsbótum með lífrænum áburði?		
	Skapar jarðvegur gott jafnvægi örvera og ánamaðka?		
	Eykur tillagan í heild sinni líffræðilega fjölbreytni?		





Að sækja um leyfi

MYND 18

Borgarbúskap má stunda bæði á lóðum og borgarlandi.

Húseigandi má senda inn fyrirspurn til skipulagsfulltrúa sem gengur úr skugga um að fyrirspurn/umsókn sé í samræmi við skilmála og leiðbeiningar hverfisskipulags.

Ef nýta á borgarland undir borgarbúskap skal sækja um leyfi til umhverfis- og skipulagssviðs sem ákvarðar stærð og nánari legu svæðis fyrir matjurtarækt og tímabundinn afnotarétt sem nánar er skilgreindur í afnotaleyfi.

Ef stunda á hæsnahald skal senda inn umsókn til Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur.



Heimildir

Anna Lís Guðmundsdóttir. (2011). *Fornleifaskráning Landspítalalóðar. Skýrsla nr. 155*. Reykjavík: Minjasafn Reykjavíkur.

Arnþór Tryggvason. (2013). *Borgarbúskapur í fjölbýlishúsagörðum*. [MSc-ritgerð í skipulagsfræði og samgöngum við Háskólann í Reykjavík]. Reykjavík: Háskólinn í Reykjavík.

Býflugnarækt á Íslandi. (2014). Reyndir býflugnabændur. Sótt 12. nóvember 2018 af <https://byflugur.wordpress.com/>

Eigenda- og ræktunarfélag landnámshefna. (2018). Kofar og aðbúnaður. Sótt 12. nóvember 2018 af <http://www.haena.is/kofar-og-adbunadur/>

Eggert Þór Bernharðsson. (2014). *Sveitin í sálinni: Búskapur í Reykjavík og myndun borgar*. Reykjavík: JPV forlag.

Reykjavíkurborg (í kynningu 2018). *Hverfisskipulag Reykjavíkur. Ártúnsholt, Árbær og Selás*. Reykjavík: Reykjavíkurborg, umhverfis- og skipulagssvið.

Reykjavíkurborg. (2014). *Aðalskipulag Reykjavíkur 2010–2030*. Reykjavík: Crymogea: Reykjavíkurborg, umhverfis- og skipulagssvið.

Reykjavíkurborg. (2018). Matjurtagarðar 2018. Sótt 12. nóvember 2018 af <https://reykjavik.is/matjurtagardar>

Samþykkt um hæsnahald í Reykjavík, utan skipulagðra landbúnaðarsvæða nr. 815/2014. Sótt 12. nóvember 2018 af https://reykjavik.is/sites/default/files/svid_skjol/USK/skjol/haensnasamthykkt.pdf



Útgefandi

REYKJAVÍKURBORG

Umhverfis- og skipulagssvið
Skipulagsfulltrúi Reykjavíkur

Ábyrgð, umsjón og ráðgjöf

SKIPULAGSFULLTRÚI REYKJAVÍKUR

Björn Axelsson *skipulagsfulltrúi*

RITSTJÓRN

Ævar Harðarson *verkefnisstjóri hverfisskipulags, ritstjóri*

Guðlaug Erna Jónsdóttir *verkefnisstjóri*

Jón Kjartan Ágústsson *verkefnisstjóri*

Ólafur Ingibergsson *sérfræðingur*

Dagný Harðardóttir *verkefnisstjóri*

HÖFUNDUR LEIÐBEININGARTEXTA

DLD - Dagný Land Design ehf. og ritstjórn

HÖFUNDUR SKÝRINGARMYNDAR

DLD - Dagný Land Design ehf.

UMBROT, GRAFÍSK VINNSLA OG MYNDIR

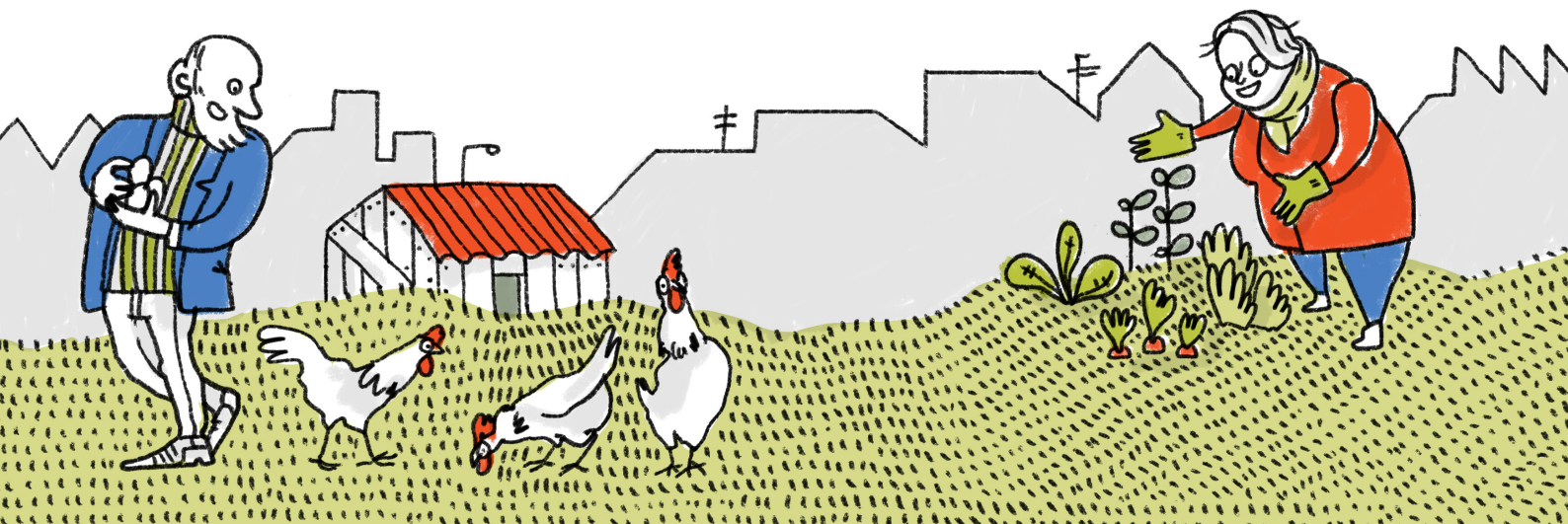
Ox Collective *grafísk hönnun*

Rán Flygenring *myndskreytingar*

Bragi Þór Jósepsson *ljósmyndari*

Sandra Rún Sigurðardóttir *umbrot*







Borgargötur

Endurhönnun á borgargötum
í þéttri byggð og við
hverfiskjarna

14.12.2018



Borgargötur

Efnisyfirlit

- Um borgargötur
- Yfirlit yfir skipulagsskilmála og leiðbeiningar
- Áherslur við endurhönnun
- Borgargötur í þétttri byggð og við hverfiskjarna
- Gátlisti



MYND 1

Miklabraut gerð að borgargötu. Aðstæður við Kringluna eftir breytingar.

Við borgargötur er iðandi mannlíf og fólk ferðast gangandi, hjólandi, í bílum og með almenningssamgöngum.

Í þessum leiðbeiningum eru útskýrðar skipulagsheimildir hverfisskipulags fyrir borgargötur og helstu áherslur við endurhönnun þeirra. Fjallað er um skilyrði sem tilgreind eru í skipulagsskilmálum, athygli er vakin á mikilvægum atriðum og því sem gott er að hafa í huga. Aftast er gátlisti og upplýsingar um hvernig eigi að sækja um og fá leyfi. Hér til hliðar er atriðaskrá og tenglar á leiðarvísi um leiðbeiningar hverfisskipulags, orðskýringar og svör við algengum spurningum.

Borgargötur?

- Göngu- og hjólavænt
- Líflegt
- Áhugavert umhverfi
- Góð dvalarsvæði
- Almenningsamgöngur
- Götugróður



Um borgargötur

Í aðalskipulagi Reykjavíkurborgar 2010–2030 eru notuð hugtökin aðalgata og borgargata um þær götur sem taldar eru lykilgötur í hverju hverfi. Á þessum hugtökum er þó skilgreindur munur; aðalgata tekur til starfsemi við götuna á meðan borgargata tekur til hönnunar og útlits götunnar. Í þessum leiðbeiningum er fyrst og fremst fjallað um borgargötur.



MYND 2

Við borgargötu er mannlíf.

Hlutverk lykilgatna í hverfum getur verið margþætt. Lykilgötur geta verið sögulega mikilvægar eða haft sterka ímynd fyrir hverfið. Þær geta einnig verið mikilvæg aðalsamgöngutenging við næstu hverfi eða sjónás í borgarlandslaginu. Hverfiskjarnar og stofnanir standa alla jafna við þessar götur. Í hverfisskipulagi vísar orðið borgargata til göturýmis þar sem hús, gata og opin rými mynda órofa heild. Við borgargötu er oft hverfistorg, eins konar stásstofa hverfisins.

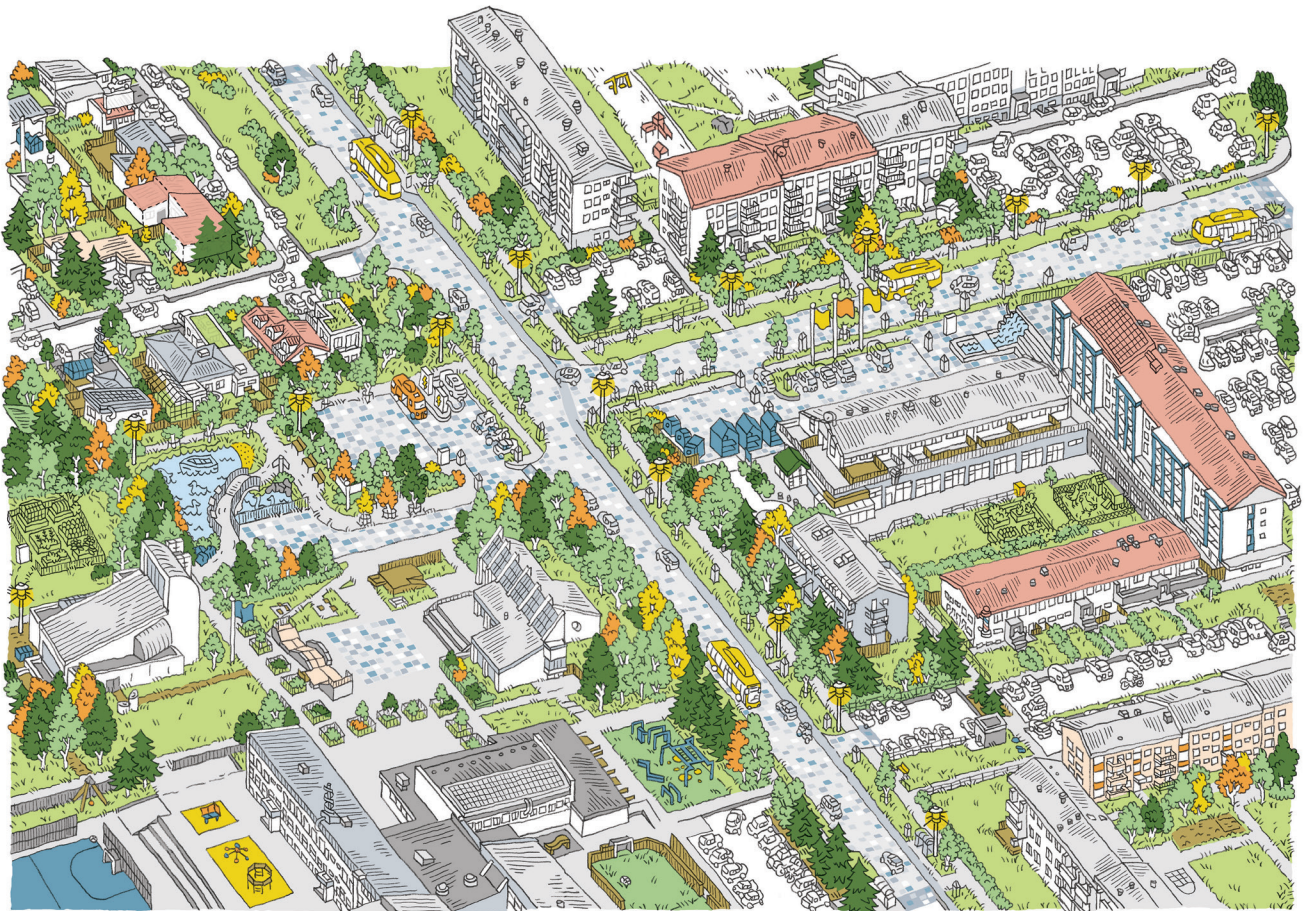
En af hverju eru borgargötur í hverfunum? Svarið við því liggur í þróun skipulags á seinni hluta 20. aldar. Með tilkomu einkabílsins var í auknum mæli farið að skipuleggja og hanna götur til að koma bílum hratt og örugglega milli staða. Við það slitnaði samhengið sem áður hafði verið milli byggðar og götu og hafði verið mikilvægt í hönnun borgarumhverfis svo öldum skipti. Þetta samhengi er talið mikilvægur þáttur í að skapa falleg og mannvæn borgarrými þar sem íbúar vilja dvelja og líður vel.

Þegar talað er um í aðalskipulagi að hús, gata og opin rými skuli mynda órofa heild er átt við að undið sé ofan af þessari þróun 20. aldarinnar og hagsmunir annarra þátta en bílaumferðar fái aukið vægi. Því er lögð áhersla á að borgargötur séu hannaðar heildstætt með aðliggjandi byggð til að skapa aðlaðandi og mannvænt borgarumhverfi.



Götur sem skilgreindar eru sem borgargötur í aðalskipulagi eru mjög ólíkar og þjóna mismunandi hlutverkum í hverfunum. Skilgreining þeirra sem borgargötur festir hins vegar í sessi ákveðna framtíðarsýn um tilgang, mikilvægi og útfærslur slíkra gatna sem fjölbreytt almenningssými.

Borgargötur skulu njóta forgangs þegar kemur að endurhönnun og fegrun. Við þær skal vera ýmiss konar verslun og þjónusta. Auk þess skal staðsetja aðra stoðþjónustu við þessar götur, s.s. grenndarstöðvar og rafhleðslustöðvar. Einnig má hugsa sér að þar verði staðsettar stöðvar fyrir deilibíla og deilihjól. Alla jafna er gert ráð fyrir að hverfistorg og almenningssými skuli hönnuð í tengslum við borgargötur, ekki síst við hverfis- og þjónustukjarna.



MYND 3

Borgargata og hverfistorg í miðbæ Árbæjar.

Yfirlit yfir skipulagsskilmála og leiðbeiningar

Í þessum kafla er fjallað stuttlega um skipulagsskilmála sem geta átt við um efni þessarar leiðbeiningar. Einnig er vísað í aðrar leiðbeiningar eftir því sem við á. Lesanda er bent á að kynna sér gildandi skipulagsskilmála sem er að finna í [samþykktu hverfisSKIPULAGI](#) fyrir hverfið og á [HverfisSKIPULAG.IS](#). Bent er á að skipulagsskilmálar hverfisSKIPULAGS eru flokkaðir í sjö áhersluþætti, sjá fyrirsagnir fyrir neðan.



SAMFÉLAG

Starfsemi

Í [skilmálalið nr. 1](#) kemur fram hvaða starfsemi er heimiluð í skilmálaeiningunni borgargata. Mjög oft eru grenndarstöðvar staðsettar við borgargötu. Einnig er heimilt að vera með starfsemi með tímabundið leyfi við borgargötuna, s.s. matarvagna, söluhús og hvílustæði. Heimild fyrir slíkri starfsemi er háð leyfisveitingu afnotadeildar og umsögn skipulagsfulltrúa og/eða skrifstofu samgöngustjóra og borgarhönnunar.

Fjallað er um almenningssými í [skilmálalið nr. 5](#) en þau eru borgargata, hverfistorg og opin svæði. Þau skal útfæra þannig að þau séu í senn skjólsæl, sólrík og aðlaðandi og á þeim skal koma fyrir ofanvatnslausnum, sbr. skilmála og leiðbeiningar um það efni. Tryggja skal gott aðgengi um allt svæðið fyrir gangandi vegfarendur. Leggja þarf ríka áherslu á að aðlagða almenningssými og tengja þau við önnur útivistarsvæði í hverfinu og næsta nágrenni. Fram kemur að lóðarhafar sem eiga lóðir sem liggja að skilmálaeiningunni borgargötu þurfa að laga frágang á sínum lóðum að henni. Gróðurval í almenningssýmum skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um [líffræðilega fjölbreytni](#).

Heimilt er að endurhanna almenningssými með bættri landslagshönnun, trjágróðri og götugögnum.

Fjallað er um hljóðvist í [skilmálalið nr. 6](#). Ef borgargatan er mikilvæg samgönguæð í hverfinu og uppspretta hávaðamengunar koma hér fram skilmálar um aðgerðir vegna hljóðvistarvandamála. Þær geta verið lækkun umferðarhraða eða aðrar aðgerðir.

Loftmengun er rædd í [skilmálalið nr. 7](#). Aðgerðir til að bregðast við henni eru yfirleitt útfærsla á gróðurbelti meðfram borgargötunni til að auka kolefnisbindingu og draga úr loftmengun.

✓ Mikilvæg atriði

- ☐ Skoða þarf skilmála heildstætt.
- ☐ Lega borgargötu kemur fram á skipulagsuppdrætti.
- ☐ Tryggja skal gott aðgengi um allt svæðið fyrir gangandi vegfarendur.
- ☐ Gróðurval skal vera fjölbreytt.
- ☐ Innleiða þarf blágrænar ofanvatnslausnir.



MYND 4

Það eru lífsgæði að labba heim.





GÆÐI BYGGÐAR

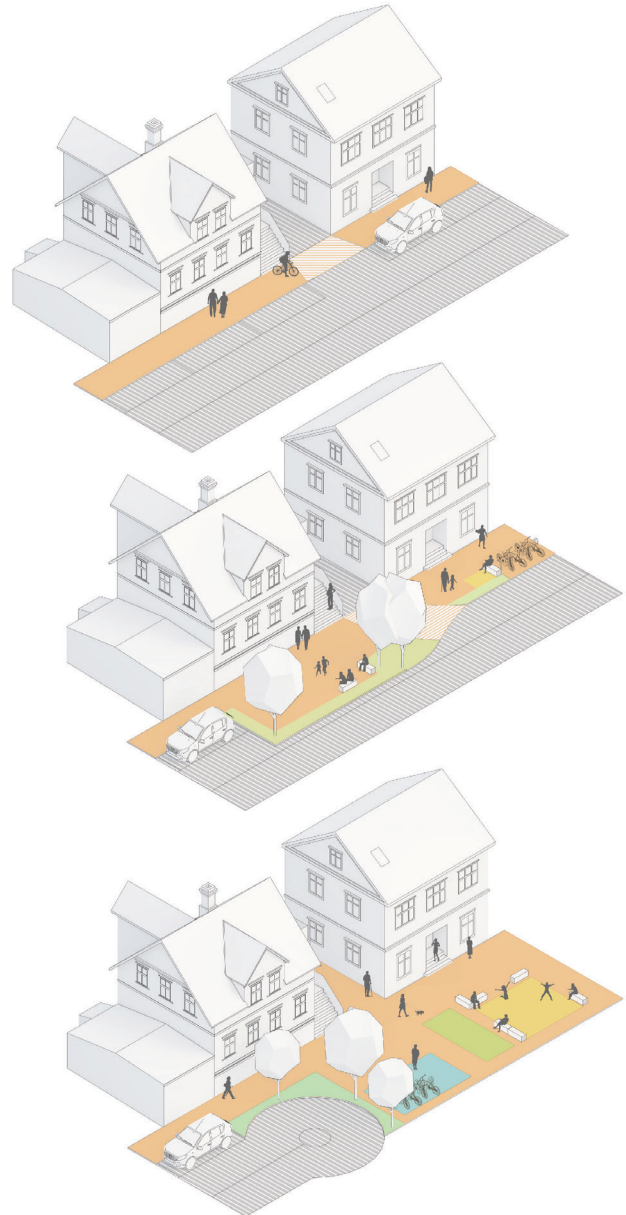
Lóðarhafar sem eiga lóðir sem liggja að skilmálaeiningunni borgargötu þurfa að skoða skilmálalið nr. 21. Þar er að finna ákvæði um að þeim sé óheimilt að fara út fyrir lóðamörk með hvers kyns framkvæmdir og/eða nýtingu á borgarlandi í eigin þágu. Einnig er fjallað um garðveggi og girðingar á lóðamörkum og bent á ákvæði um að á lóðamörkum sem snúa að götu eða stíg megi ekki hefta sjónlínur með girðingum eða gróðri, sbr. leiðbeiningar um frágang lóða.

Í skilmálalið nr. 23 er farið yfir gróður á opnum svæðum innan skilmálaeiningarinnar. Þegar ráðist er í uppbyggingu eða breytingar á opnum svæðum skal sjá til þess að hlutfall gróðurs minnki ekki innan skilmálaeiningarinnar. Bent er á leiðir eins og að rækta nýjan gróður annars staðar og/eða að auka gegndræpi með blágrænum ofanvatnslausnum, sjá umfjöllun síðar. Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni. Ef innan skilmálaeiningarinnar eru tré sem eru hærri en 8 metrar eða eldri en 60 ára þarf að sækja um leyfi til Reykjavíkurborgar áður en þau eru felld.

Heimilt er að koma útilistaverkum fyrir innan skilmálaeiningarinnar í samráði við embætti skipulagsfulltrúa.

Fjallað er um borgarbúskap í skilmálalið nr. 24 en heimilt er að sækja um heimild fyrir slíkri ræktun á borgarlandi, sbr. leiðbeiningar um borgarbúskap.

Ljósvist við borgargötur er lýst í skilmálalið nr. 25 og leiðbeiningum um ljósvist.



MYND 5

Akvegi breytt í borgargötu og torg.



ORKA OG AUÐLINDIR

Við borgargötur eru oft staðsettar grenndarstöðvar og þá samkvæmt skilmálum um meðhöndlun úrgangs í skilmálalið nr. 27. Undir sama lið er einnig heimild um að afmarka megi svæði eða gerði við hlið grenndarstöðvar þar sem íbúar í hverfinu geti skipst á nytjahlutum eða byggingarefnum.

Fjallað er um rafhleðslustæði í skilmálalið nr. 28.

Ef innan skilmálaeiningarinnar eru veitumannvirki er því lýst í skilmálalið nr. 29. Þar koma fram kvaðir með tilvísunum í mæliblöð.





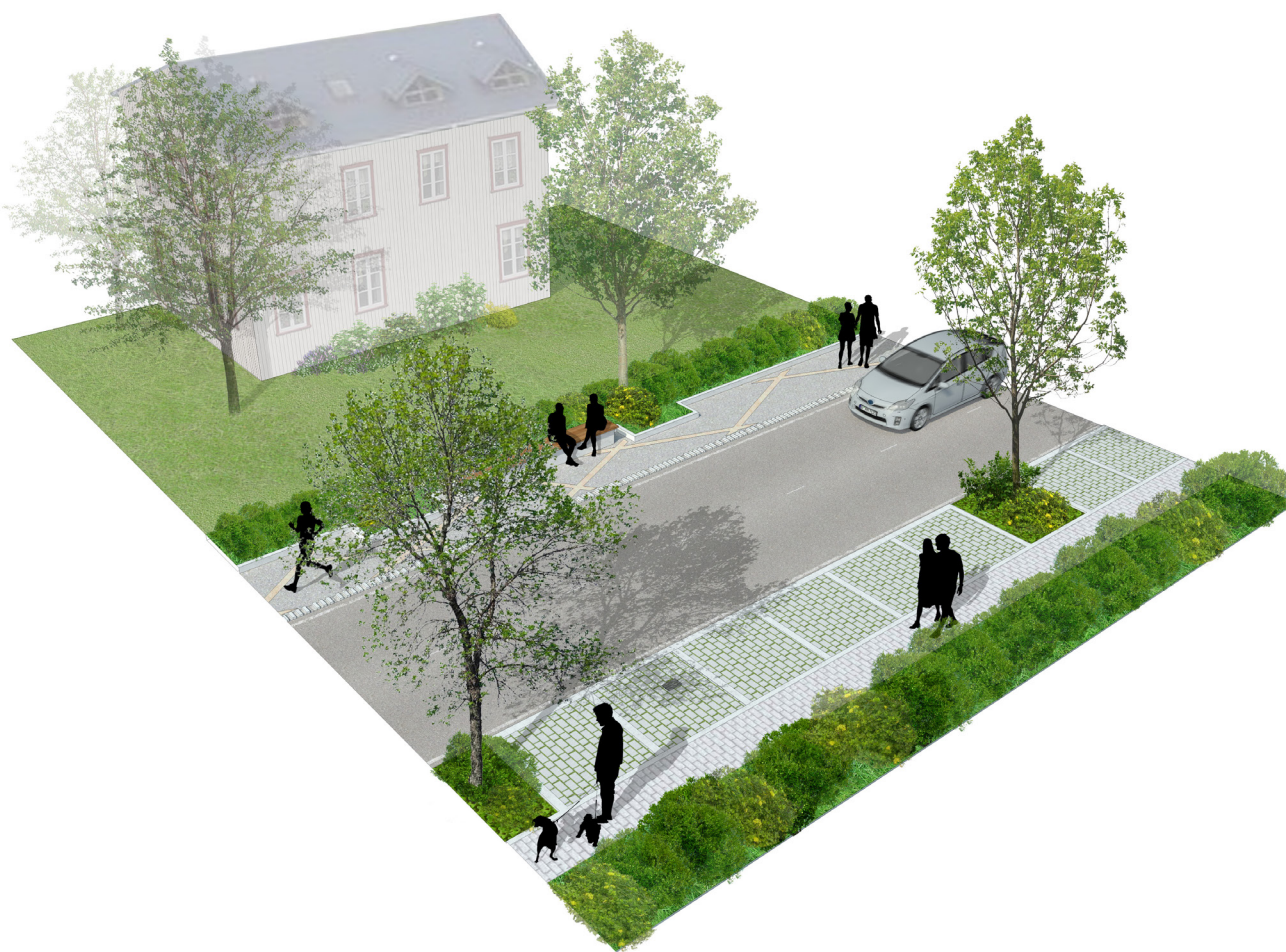
VISTKERFI OG MINJAR

Við borgargötu verða blágrænar ofanvatnslausnir innleiddar. Heimildir fyrir þeim eru í skilmálalið nr. 30 og leiðbeiningum um blágrænar ofanvatnslausnir.

Ef innan skilmálaeiningarinnar er einhvers konar byggðavernd er fjallað um það í skilmálalið nr. 31. Fjallað er um fornleifar í skilmálalið nr. 32. Náttúrusérkenni eru síðan tilgreind í skilmálalið nr. 33.

☒ **Mikilvæg atriði**

☐ Innleiða þarf blágrænar ofanvatnslausnir.



MYND 6

Gata sem hefur verið breytt og blágrænar ofanvatnslausnir innleiddar í gróðurbeðum, gangstéttum og svæðum meðfram götu.





SAMGÖNGUR

Í skilmálalið nr. 34 er farið yfir hvað leggja beri áherslu á þegar borgargata og aðliggjandi göngu- og hjólastígar eru endurhannaðir.

Fjallað er um götur, stíga og gangstéttir í skilmálalið nr. 35. Lega gatna og stíga kemur fram á viðkomandi hverfisskipulagsuppdætti. Áhersla er lögð á að við hönnun á nýjum samgöngumannvirkjum sé viðurkenndum leiðbeiningum fylgt, þar á meðal um algilda hönnun, og að tryggja verði að aðgengi milli borgarlands og lóða sé fullnægjandi fyrir alla einstaklinga óháð hreyfigetu.

Bílastæði eru rædd í skilmálalið nr. 36 og sameiginlegar bílageymslur í skilmálalið nr. 37. Hjólastæði fá síðan umfjöllun í skilmálalið nr. 38.

☒ Mikilvæg atriði

- ☐ Fylgja þarf leiðbeiningum um algilda hönnun.
- ☐ Tryggja þarf aðgengi allra óháð hreyfigetu.



NÁTTÚRUVÁ

Ef náttúruvá er til staðar er fjallað um hana í skilmálalið nr. 39. Ef nota á opin svæði innan skilmálaeiningarinnar í aðgerðir til að binda jarðveg, tempra vind og auka skjól með trjágróðri kemur það fram í skilmálalið nr. 40.



MYND 7

Við borgargötu er iðandi mannlíf og auðvelt fyrir gangandi og hjólandi að ferðast.



Helstu áherslur við endurhönnun

Í hverfisskipulagi eru lagðar línur að því hvaða hlutar skilgreindra borgargatna skuli endurhannaðir. Á hverfisskipulagsuppdrætti í hverju hverfi eru þessi svæði sýnd. Gróflega má segja að innan íbúðabyggðar sé hægt að skipta borgargötum og/eða mismunandi hlutum þeirra upp í fjóra flokka:

- A. Gata í þéttri byggð
- B. Gata við hverfiskjarna
- C. Tengigata
- D. Íbúðagata

Hver borgargata getur fallið undir fleiri en einn af þessum flokkum eftir því um hvaða hluta hennar er rætt. Nálgunin getur því verið breytileg eftir mismunandi svæðum á sömu götu og ólíkum hverfum.

Áherslur við endurhönnun borgargatna skulu þó alltaf miða að því að:

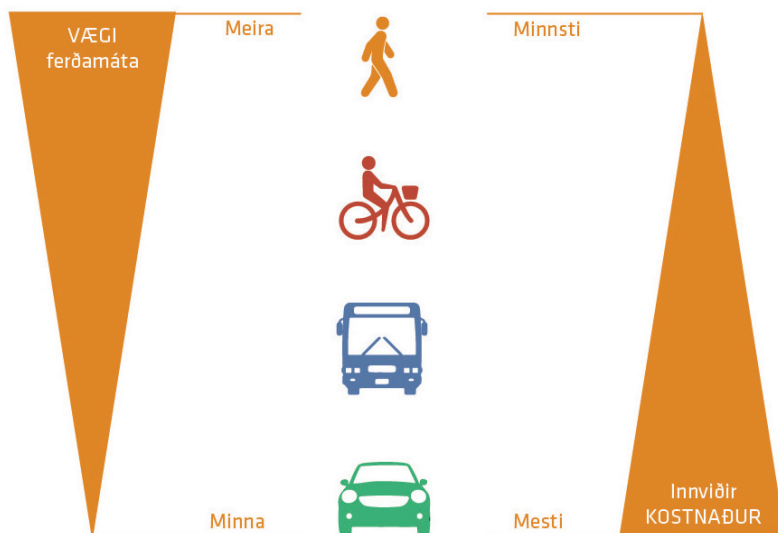
- Fjölbreyttum ferðamátum sé gert hátt undir höfði og gangandi og hjólandi vegfarendur settir í forgang.
- Gatan sé áhugaverð, örugg og þægileg.
- Tengingar við aðra hverfishluta séu góðar.
- Við götuna séu torgsvæði og/eða óformlegir samkomustaðir/dvalarsvæði.
- Gatan hafi séreinkenni og sé lýsandi fyrir ímynd hverfisins.
- Gróður sé aukinn við götuna.

Endurhönnun á borgargötum í fyrstu tveimur flokkunum, a) í þéttri byggð og b) við hverfiskjarna, þarf að vanda sérstaklega. Eins og fram hefur komið eru þessi áherslusvæði sýnd á hverfisskipulagsuppdrætti fyrir viðkomandi hverfi. Hönnunin þarf að styðja við markmið um vistvæna byggð, aukið mannlíf og betri þjónustu í hverfunum.

Hér á eftir verður einkum fjallað um áherslur sem þarf að hafa í huga við endurhönnun á þessum svæðum.

☒ Mikilvæg atriði

- ☐ Svæði sem á að endurhanna eru sýnd á skipulagsuppdrætti.
- ☐ Áhersla er á borgargötur í þéttri byggð og við hverfiskjarna.



MYND 8
Ferðamátar og kostnaður.

Borgargötur í þéttri byggð og við hverfiskjarna

Gata í þéttri byggð er gjarnan gata sem tengir hverfið saman, er oft leiðin inn og út úr hverfinu og á þátt í móta ímynd hverfisins. Við hana er til húsa margvísleg verslun og þjónusta í bland við íbúðabyggð auk þess sem aðrar stofnanir hverfisins, s.s. skólar og sundlaugar, tengjast götunni.

Í hverfisSKIPULAGI eru lagðar línur að því hvaða hlutar skilgreindra borgargatna skuli endurhannaðir. Á hverfisSKIPULAGSUPPDRAETTI í hverju hverfi eru þessi svæði sýnd.



Við hverfiskjarna

Hverfiskjarnar eru afmörkuð svæði fyrir verslun og þjónustu innan hverfanna þar sem íbúðir geta verið á efri hæðum. Í aðalskipulagi eru skilgreindir hverfis- og borgarhlutakjarnar í öllum hverfum borgarinnar. Hverfiskjarnar gegna mikilvægu hlutverki í hverju hverfi. Þar á að vera líflegt borgarlíf og verslun og þjónusta í göngufæri fyrir íbúa.

Borgargötur við hverfiskjarna eiga að vera fjölnota rými milli bygginganna. Yfirborð götunnar skal hannað sem slíkt. Þegar götur eða hluti þeirra, hvort heldur er við hverfiskjarna eða í þéttri byggð, eru endurhannaðar sem borgargötur skal hönnunin sniðin að þörfum gangandi og hjólandi vegfarenda og hugað að aðgengi fyrir alla. Kantsteinar ættu að vera lægri en almennt gerist og öruggar gatnaþveranir með stuttu millibili.

Þar sem aðstæður leyfa við hverfiskjarna getur yfirbragð götunnar breyst í torg, þar sem mannlíf er og viðburðir eru haldnir á öllum árstímum. Gera þarf ráð fyrir nægum hjólastæðum og góðri aðstöðu fyrir notendur almenningssamgangna

MYND 9

Miklabraut gerð að borgargötu. Aðstæður við Klambatún eftir breytingar.

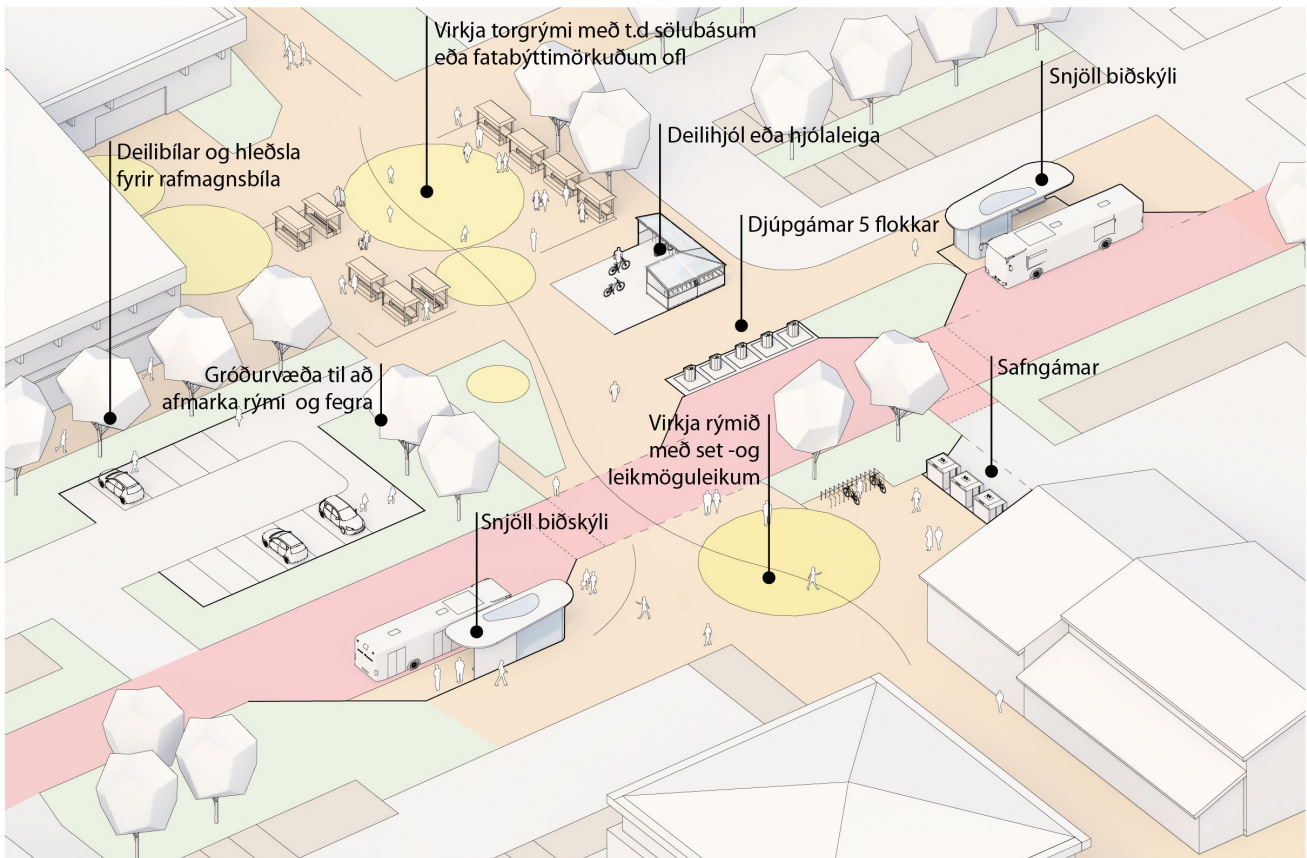


við borgargötur. Með slíkum áherslum er gangandi og hjólandi umferð sett í forgang.

Umferð

Mikilvægt er að svæði fyrir gangandi, hjólandi og akandi umferð séu skýrt afmörkuð í hellulögn og/eða yfirborðsefnum og að gangstéttir og hjólastígar hafi samræmt yfirbragð og útlit. Við borgargötu skulu hjólandi og gangandi ferðast á jafnsléttu yfir gatnamót. Tengingar við hliðargötur og innkeyrslur þurfa einnig að vera samræmdar og með sem minnstum hindrunum þannig að allir geti ferðast um óháð hreyfigetu.

Leyfilegur umferðarhraði ætti að hámarki að vera 40 km/klst og lægri þar sem aðstæður krefjast þess. Gera skal ráð fyrir að hjólað sé á eða við götu. Taka skal mið af Hönnunarleiðbeiningum fyrir reiðhjól, Leiðbeiningum um gönguveranir og Hönnunarleiðbeiningum um biðstöðvar Strætó b.s.



MYND 10

Borgargata í Efra-Breiðholti eftir endurhönnun og breytingar.



Lifandi starfsemi

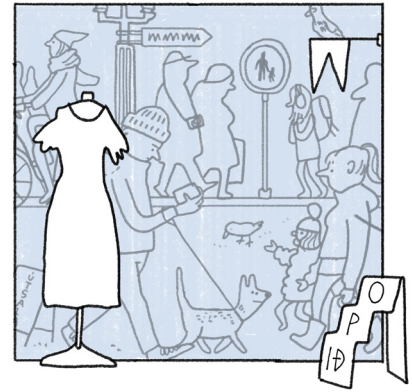
Framhliðar verslunar- og þjónustuhúsnæðis við borgargötur skulu fylgja stefnu um lifandi götuhliðar á jarðhæðum. Þetta þýðir að götuhliðar á þjónustustarfsemi eiga að vera opnar svo að vegfarendur sjái hvaða þjónusta er í boði og geti nálgast hana. Óheimilt er að hylja glugga með myndum eða öðru efni sem hindrar innsýn að þjónustustarfseminni.

Dvalarsvæði

Leggja skal áherslu á að hanna sólrík og skjólsæl svæði við borgargötur og hverfiskjarna. Þetta eiga að vera opin torg og dvalarsvæði sem geta orðið samkomustaðir í hverfunum og auðgað mannlífið. Vönduð lýsingarhönnun skal ýta undir öryggistilfinningu og leggja áherslu á torg og dvalarsvæði, sbr. skilmála og leiðbeiningar um ljósvist. Fjölga skal götutrjám og öðrum gróðri við borgargötur og innleiða ofanvatnslausnir, sbr. skilmála og leiðbeiningar um blágrænar ofanvatnslausnir.

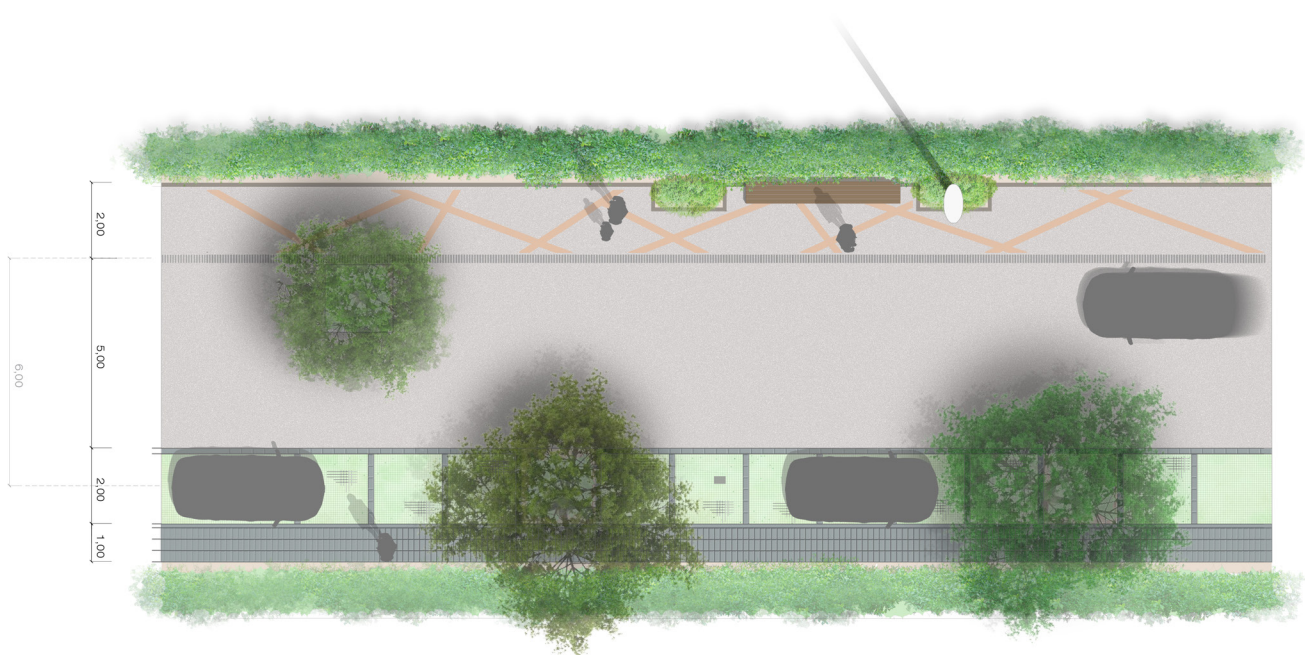
Bílastæði við borgargötu

Ef bílastæði eru við borgargötu ættu þau að vera samsíða götu þeim megin sem minni sólar nýtur yfir daginn eða í bílageymslum eða bílastæðum á baklóðum, s.s. við skrifstofubyggingar og fjölbýlishús. Taka skal mið af bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkurborgar.



MYND 11

Lifandi götuhlið þar sem þjónustan er sýnileg og lífið á götunni blasir við úr búðinni.



MYND 12

Borgargata eftir endurhönnun og breytingar með bílastæðum meðfram götu, dvalarsvæðum og götugögnum.



Götugögn

Við endurhönnun göturýmis og götugagna eins og bekkja, ruslastampa, lampa, hjólastæða o.s.frv. ætti efnis- og litaval að endurspegla sem best umhverfið og styrkja staðaranda. Mikilvægt er að hönnunin skapi heildstæða mynd en hvert svæði fái um leið að njóta sinna sérkenna sem eru lýsandi fyrir ímynd hverfisins.

Við borgargötur skal að öllu jöfnu staðsetja götugögn á millisvæði/ götugagnasvæði, sem er svæði sem skilur að götu/hjólastíg og gangstétt eða uppi við húsvegg eða lóðamörk. Á götugagnasvæði/millisvæði eru einnig staðsettar blágrænar ofanvatnslausnir, ljósastaurar og götutré. Í sumum tilvikum geta nýjar byggingar við borgargötur styrkt mannlíf, yfirbragð og ímynd götunnar en hverfisskipulagið leggur línurnar varðandi heimildir til slíkrar uppbyggingar.

Gróður við borgargötur

Við endurhönnun borgargatna skal leitast við að setja niður nægan gróður og velja götutré við hæfi. Gott er að planta trjáum með 5 metra millibili í byrjun en grísa þau síðar meir. Gróður skal einnig tengjast dvalarsvæðum og torgum. Þar sem fella þarf tré vegna framkvæmda skal gróðursetja ný í stað felldra, sbr. skilmáalið nr. 23. Gæta skal sérstaklega að því að rótarvænt burðarlag sé notað undir stíga og götur þar sem ætlunin er að stærri götutré vaxi nærri eða þröngt er um annan gróður.



MYND 13

Tryggvagatan endurgerð: Millisvæði/ götugagnasvæði nýtt fyrir götugögn og blágrænar ofanvatnslausnir.



MYND 14

Við borgargötu er góð lýsing, bekkir og stampar og þar er öruggt að vera. Miklabraut sem borgargata við Stakkahlíð.



Gátlisti

A. Mikilvæg atriði

B. Gott að hafa í huga

	Til athugunar	Já / Nei	Sjá bls.:
1.	Er aðgengi fyrir alla?		
2.	Eru hjólastígar nægilega breiðir?		
3	Eru gangstéttir að lágmarki 3 m breiðar?		
4.	Eru götutré með a.m.k. 5 m millibili við götuna?		
5.	Eru dvalarsvæði vel staðsett miðað við skjól og sól?		
6.	Eru næg hjólastæði?		
7.	Eru blágrænar ofanvatnslausnir við götu?		
8.	Eru bílastæði samsíða götu og við skuggahlið?		
9.	Flæða gangstéttir og hjólastígar á jafnsléttu yfir gatnamót?		
10.	Eru þjónustuhliðar bygginga opnar í átt að vegfarendum?		
11.	Hafa ný tré verið gróðursett í stað felldra trjáa?		





Heimildir

NACTO. (2018). Urban Street Design Guide. National Association of City Transportation Officials. New York. Sótt 29. september 2018 af <https://nacto.org/publication/urban-street-design-guide/>

NACTO. (2012). The open street guide, volume 1, February 2012. Alliance for biking & walking. Sótt 29. september 2018 af https://nacto.org/docs/usdg/smaller_open_streets_guide_final_print_alliance_biking_walking.pdf

Reykjavíkurborg. (í kynningu 2018). *Hverfiskipulag Reykjavíkur. Ártúnsholt, Árbær og Selás*. Reykjavík: Reykjavíkurborg, umhverfis- og skipulagssvið.

Reykjavíkurborg. (2014). *Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030*. Reykjavík: Crymogea: Reykjavíkurborg, umhverfis- og skipulagssvið.

Vilborg Þórisdóttir. (2017). *Borgargata - hlutverk og flokkun*. [BS ritgerð 2017, Auðlinda- og umhverfisdeild LBHÍ]. Landbúnaðarháskóli Íslands: Borgarbyggð. Sótt 29. september 2018 af <http://hdl.handle.net/1946/28008>

VSÓ ráðgjöf (2014). *Samrými – reynsla og þekking*. Sótt 29. september 2018 af [http://www.vegagerdin.is/Vefur2.nsf/Files/Samrymi-Reynsla_og_thekking/\\$file/Samr%C3%BDmi-Reynsla_og_%C3%BEekking.pdf](http://www.vegagerdin.is/Vefur2.nsf/Files/Samrymi-Reynsla_og_thekking/$file/Samr%C3%BDmi-Reynsla_og_%C3%BEekking.pdf).



Útgefandi

REYKJAVÍKURBORG

Umhverfis- og skipulagssvið
Skipulagsfulltrúi Reykjavíkur

Ábyrgð, umsjón og ráðgjöf

SKIPULAGSFULLTRÚI REYKJAVÍKUR

Björn Axelsson *skipulagsfulltrúi*

RITSTJÓRN

Ævar Harðarson *verkefnisstjóri hverfisskipulags, ritstjóri*

Guðlaug Erna Jónsdóttir *verkefnisstjóri*

Jón Kjartan Ágústsson *verkefnisstjóri*

Ólafur Ingibergsson *sérfræðingur*

Dagný Harðardóttir *verkefnisstjóri*

HÖFUNDUR LEIÐBEININGATEXTA

Edda Ívarsdóttir, DLD – Dagný Land Design ehf. og ritstjórn

HÖFUNDUR SKÝRINGARMYNDAR

DLD – Dagný Land Design ehf.

Tvíhorf arkitektar

Pétur Stefánsson *teiknari*

UMBROT, GRAFÍSK VINNSLA OG MYNDIR

Ox Collective *grafísk hönnun*

Rán Flygenring *myndskreytingar*

Bragi Þór Jóseppson *ljósmyndari*

Sandra Rún Sigurðardóttir *umbrot*







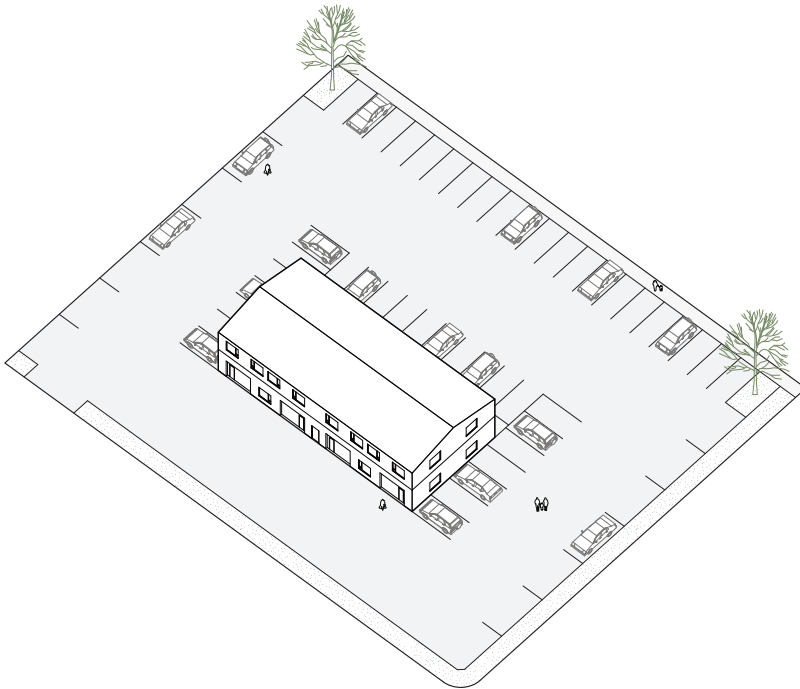
Hverfiskjarnar

Þróun byggðar og nýting
skipulagsheimilda

14.12.2018



Hverfiskjarnar



MYND 1

Dæmigerður hverfiskjarni: verslun og þjónusta á jarðhæð, skrifstofur á efri hæð og lóð þakin malbikuðum bílastæðum.

Styrkja má hverfiskjarna og þróun þeirra með auknum byggingarheimildum og grænum áherslum. Blómleg verslun og þjónusta býr til blómlegt mannlíf.

Í þessum leiðbeiningum er útskýrt hvernig nýta má skipulagsheimildir hverfisskipulags fyrir hverfiskjarna.

Hverfiskjarnar eru svæði innan hverfis fyrir blandaða starfsemi eins og verslun, ýmsa þjónustu og menningarstarfsemi. Hverfiskjarnar eru alla jafna staðsettir miðsvæðis með góðri tengingu við almenningssamgöngur og fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur. Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030 eru skilgreindir bæði hverfiskjarnar og borgarhlutakjarnar. Þessar leiðbeiningar gilda bæði um hverfis- og

Efnisyfirlit

- Um hverfiskjarna
- Yfirlit yfir skipulagsskilmála og leiðbeiningar
- Þróun og hönnun hverfiskjarna
- Staðsetning og lóð
- Byggðarmynstur og verndun
- Gátlisti
- Að sækja um leyfi

Mögulegar breytingar?

- Byggja við og ofan á eldra húsnæði
- Breyta húsnæði
- Innrétta íbúðir
- Innleiða grænar áherslur
- Breyta og fækka bílastæðum





borgarhlutakjarna en til einföldunar verður orðið hverfiskjarni notað hér um báðar tegundir kjarna.

MYND 2
Verslunarmiðstöðin Mjódd í Neðra-Breiðholti.

Hér á eftir verður fjallað um skilyrði sem tilgreind eru í skipulagsskilmálum. Athygli er vakin á því að mikilvæg atriði og það sem gott er að hafa í huga eru dregin fram í umfjölluninni. Aftast er gátlisti og upplýsingar um hvernig eigi að sækja um og fá leyfi fyrir ýmsum breytingum og viðbótum. Hér til hliðar er atriðaskrá og tenglar á leiðarvísi um leiðbeiningar hverfisskipulags, orðskýringar og svör við algengum spurningum.



Um hverfiskjarna

Hverfiskjarnar gegna mikilvægu hlutverki í hverju hverfi. Þar er líflegt borgarlíf og verslun og þjónusta í göngufæri við íbúa. Svæði sem afmörkuð eru fyrir hverfiskjarna með verslun og þjónustu er að finna í öllum hverfum borgarinnar. Í einu hverfi geta verið fleiri en einn hverfiskjarni. Ástand og nýting þessara kjarna er með ýmsu móti og hafa sumir látið á sjá.

Í vinnu við hverfisskipulag komu fram fjölmargar óskir frá íbúum um fjölbreytta starfsemi innan hverfanna, s.s. kaffihús, veitingastaði, afþreyingu og banka. Einnig komu fram hugmyndir um að byggðar yrðu íbúðir í hverfiskjörnum. Þessar hugmyndir mæltust vel fyrir í samráði við íbúa og hagsmunaaðila.

Í nýju aðalskipulagi 2010–2030 eru hverfiskjarnar og svæði fyrir verslun og þjónustu fest í sessi. Áhersla er lögð á blandaða starfsemi þar sem hægt er að stunda atvinnustarfsemi, verslun og þjónustu auk þess að hafa íbúðir. Slík blöndun er talin geta hleypt nýju lífi í þessi svæði.

Til að hægt sé að umbreyta illa nýttum verslunar- og þjónustusvæðum í áhugaverða hverfiskjarna þarf að innleiða stefnu aðalskipulagsins um vistvænar áherslur, endurskoða og sameina eldri deiliskipulagsáætlanir og setja nýja skilmála sem taka mið af óskum íbúa og hagsmunaaðila. Því hefur verið mótuð stefna, tillögur, skipulagsskilmálar og leiðbeiningar um hvernig standa eigi að uppbyggingu í hverfiskjörnum. Þessum leiðbeiningum er ætlað að auka gæði og stuðla að vönduðum vinnubrögðum við hönnun, afgreiðslu erinda og framkvæmd. Hér fyrir aftan er farið yfir helstu atriði sem þarf að hafa í huga við undirbúning breytinga.

Kostir hverfiskjarna

- Verslun og þjónusta í göngufæri við íbúa
- Aukin hverfisvitund
- Bætt mannlíf
- Svæði fyrir atvinnustarfsemi í hverfunum

MYND 3

Arnarbakki í Neðra-Breiðholti, hverfiskjarni sem hefur látið á sjá.





MYND 4

Hverfiskjarni í Árbæ með mikið af bílastæðum og malbiki.

Yfirlit yfir skipulagsskilmála og leiðbeiningar

Í þessum kafla er fjallað stuttlega um skipulagsskilmála sem geta átt við um efni þessarar leiðbeiningar. Einnig er vísað í aðrar leiðbeiningar eftir því sem við á. Lesanda er bent á að kynna sér gildandi skipulagsskilmála sem er að finna í [samþykktu hverfisskipulagi](#) fyrir hverfið og á [Hverfisskipulag.is](#). Bent er á að skipulagsskilmálar hverfisskipulags eru flokkaðir í sjö áherslupætti, sjá fyrirsagnir fyrir neðan.



SAMFÉLAG

Starfsemi

Landnotkun er miðsvæði eða verslun og þjónusta skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030. Það þýðir að á svæðinu má eftirfarandi starfsemi vera:

- Verslun, skrifstofur og önnur létt atvinnustarfsemi.
- Gististarfsemi í flokki II–III er heimiluð á efri hæðum.
- Veitingastaðir í flokki I og II eru heimilaðir.
- Íbúðir eru heimilar á efri hæðum.

Ákvæði er um [lifandi götuhliðar á jarðhæðum](#).

Húsagerð og fjöldi íbúða

Í [skilmálalið nr. 2](#) kemur fram sá fjöldi íbúða sem heimilað er að bæta við á svæðinu.

Verslun og þjónusta

Gert er ráð fyrir verslun og þjónustu á jarðhæðum sbr. [skilmálalið nr. 3](#).

MYND 5

Blönduð starfsemi í hverfiskjarna. Verslun og þjónusta á jarðhæð, íbúðir og gististarfsemi á efri hæðum.



Blönduð íbúðagerð

Hæfileg blanda af íbúðum og atvinnustarfsemi skal vera á svæðinu, skv. skilmálalið nr. 4. Nánar er kveðið á um samsetningu íbúðagerða í þessum skilmálalið, sjá einnig umfjöllun neðar, í kaflanum Starfsemi.

Almenningsrými

Almenningsrými eru torg, götur og opin svæði, sjá skilmálalið nr. 5. Þau skal útfæra eftir þessum leiðbeiningum og leiðbeiningum um opin svæði.



MANNVIRKI

Viðbyggingar

Ákvæði um heimildir fyrir viðbótarhæðir og viðbyggingar er að finna í skilmálalið nr. 9 Viðbótarbyggingarheimildir.

Nýbyggingar

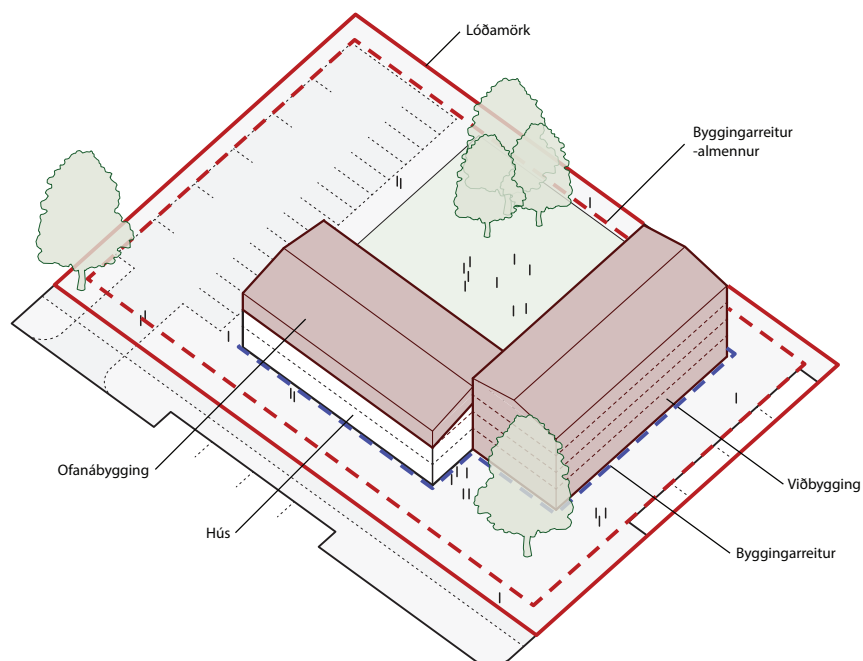
Á vissum lóðum eru nýbyggingar heimilaðar. Gerð er grein fyrir þeim heimildum í skilmálalið nr. 10.

Smáhýsi

Smáhýsi á lóð eru heimiluð, sbr. skilmálalið nr. 11 Aðrar byggingar á lóð.

Svalir

Svalir og svalalokanir eru heimilaðar, sbr. skilmálalið nr. 13, enda falli þær að byggingarstíl hússins. Við útfærslu skal fylgja leiðbeiningum um svalir.



MYND 6

Lóð fyrir hverfiskjarna þar sem sýndir eru byggingarreitir, viðbyggingar, ofanábyggingar og þar sem gróðurþekja á lóð hefur verið aukin um leið og bílastæðum er breytt.

Byggingarreitir og byggingargjöld

Allar byggingar á lóð eiga að vera innan byggingarreits eins og lýst er í skilmálalið nr. 12. Sérstakar leiðbeiningar eru um byggingarreiti. Farið er yfir hvaða gjöld þarf að greiða vegna byggingarheimilda í skilmálalið 12.3.



Hæð viðbyggingar/ofanábyggingar

Hæð viðbyggingar á að taka mið af hæð aðalhúss og/eða hæð annarra húsa á lóðinni.



GÆÐI BYGGÐAR

Atriði sem fjalla um lóðina eru flokkuð undir GÆÐI BYGGÐAR í skilmálum svæðisins. Sérstaklega er bent á að heimildir fyrir íbúðum og viðbótarbyggingarmagni er háð skilyrðum um umhverfisúrbætur á lóð. Skilyrði fyrir nýtingu byggingarheimilda eru að gerðar verði úrbætur og komið upp almennings- og garðrýmum og dvalarsvæðum í stað malbikaðra plana um leið og blágrænar ofanvatnslausnir eru innleiddar. Fjallað er nánar um þessi atriði í kaflanum um staðsetningu. Sérstakar leiðbeiningar eru um frágang lóða og ljósvist.



ORKA OG AUÐLINDIR

Í skilmálum er fjallað um aðgerðir til að auka flokkun á úrgangi.



VISTKERFI OG MINJAR

Hluti stefnu um vistvænt skipulag er að innleiða blágrænar ofanvatnslausnir þegar gerðar eru breytingar á lóðum sbr. leiðbeiningar um blágrænar ofanvatnslausnir.

MYND 7

Vistvænar samgöngur til og frá hverfiskjörnum og á forsendum gangandi, hjólandi og almenningsgangna.





SAMGÖNGUR

Samgöngustefna

Mælst er til þess að húsfélög, fyrirtæki og stofnanir í hverfiskjörnum móti sér samgöngustefnu með það að markmiði að efla vistvænar samgöngur.

Götur, stígar og gangstéttir

Þegar samgöngumannvirki eins og götur, stígar og gangstéttir eru hönnuð skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja að aðgengi milli borgarlands og lóða sé fullnægjandi fyrir alla óháð hreyfigetu, eins og segir í skilmálalið nr. 36.

Bílastæði og innkeyrslur

Fjallað eru um bílastæði og innkeyrslur í skilmálalið nr. 37. Kröfur um fjölda bílastæða koma fram í þessum skilmálalið en líka á mæliblaði. Almenna reglan er sú að fyrir atvinnu- og þjónustuhúsnæði fylgja bílastæði fermetrafjölda en fyrir íbúðir er eitt stæði fyrir hverja íbúð.

Sameiginlegar bílageymslur

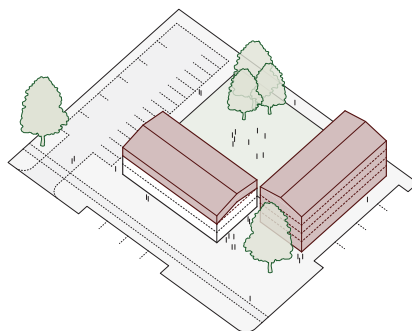
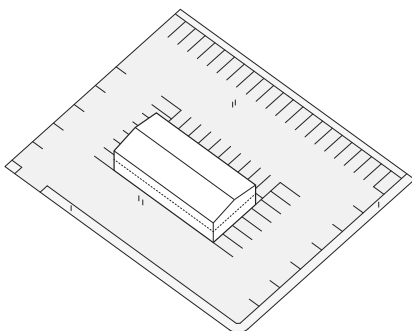
Lóðarhafar geta sameinast um að koma upp bílageymslum. Þannig má fækka bílastæðum á lóðum og bæta nýtingu þeirra, sbr. kafla um bílastæði og leiðbeiningar um Frágang lóða.

Samþykki húsfélags og meðeigenda

Áður en framkvæmdir eru undirbúnar þarf að leita samþykkis húsfélags og/eða meðeigenda. Allar meiriháttar breytingar á sameign, viðbyggingar eða breytingar á útliti eru háðar samþykki húsfélagsfundar. Við samþykkt breytinga þarf að fara eftir Lögum um fjöleignarhús. Húsfélögum sem hyggja á breytingar er ráðlagt að leita til Húseigendafélagsins og fá ráðgjöf um hvernig standa beri að samþykktum.

MYND 8

Hverfiskjarni fyrir og eftir breytingar.



Dæmigerður hverfiskjarni

- Atvinnuhúsnæði á stórrí lóð
- Lóð þakin malbiki og lítið grænt
- Mörg bílastæði

Mögulegar breytingar

- Aukahæðir og viðbyggingar með íbúðum
- Grænar áherslur
- Fækkun bílastæða á lóð

✓ Mikilvæg atriði

- ☐ Hvaða starfsemi er heimiluð skv. skipulagsskilmálum?
- ☐ Lifandi starfsemi skal vera á jarðhæðum.
- ☐ Fjöldi heimilaðra íbúða kemur fram í skilmálalið nr. 2.
- ☐ Ákvæði um viðbótarbyggingarheimildir koma fram í skilmálalið nr. 9.
- ☐ Við hönnun lóða skal fylgja leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja aðgengi fyrir alla.

Gott að hafa í huga

- 🏠 Íbúðir eru heimilaðar á efri hæðum.
- 🏠 Huga þarf að samsetningu íbúðagerða.
- 🏠 Á vissum lóðum eru nýbyggingar heimilaðar.



Þróun og hönnun hverfiskjarna

Þar sem aðstæður leyfa verður heimilt að hækka hús og byggja við þau. Íbúðir og gististarfsemi er leyfð á efri hæðum, skv. skilmálalið nr. 1. Slíkar breytingar eru þó háðar skilyrðum um að samhliða sé farið í umhverfisúrbætur á lóð. Endurskilgreina ætti fjölda bílastæða í samræmi við ákvæði Aðalskipulags Reykjavíkur 2010–2030 og innleiða grænar áherslur, s.s. um blágrænar ofanvatnslausnir, aukinn gróður, flokkun úrgangs innan lóðar ásamt því að gera almennings- og garðrými á lóð.

Æskilegt er að þróun og viðbætur hverfiskjarna taki mið af þeim húsum sem eru fyrir og byggðarmynstri í hverfinu. Í gróinni byggð þarf að halda í sérkenni, s.s. útlit og byggingarstíl og sjá til þess að samræmi verði á milli þess sem fyrir er og þess sem kemur seinna. Hér er átt við form og hlutföll, söguleg einkenni og upplifun og efnisval.

Ef í gildi er hverfisvernd eða önnur verndarákvæði þarf að fylgja þeim sbr. kafla um byggðarmynstur og verndun. Hverfisvernd og verndarákvæði koma fram í skipulagsskilmálum hverfisins undir flokknum VISTKERFI OG MINJAR, í skilmálalið nr. 32.

Ef engin verndarákvæði eru í gildi, hvorki fyrir húsið, hverfið né götumyndina er húseigendum og hönnuðum frjálst að hanna og þróa byggðina í samræmi við skilmála hverfisskipulags.

Teikningar af viðbyggingu skal kynna fyrir embætti skipulagsfulltrúa sem metur hverja tillögu á faglegum forsendum.

☒ Mikilvæg atriði

- ☐ Auknar byggingarheimildir eru háðar samhliða endurbótum á lóð.
- ☐ Æskilegt er að breytingar fylgi byggðarmynstri og að samræmis sé gætt.

MYND 9

Bústaðahverfi með fjölbreyttum íbúðum.



Starfsemi

Blönduð starfsemi

Hagur hvers hverfis er að sem fjölbreyttust verslun og þjónusta þrífist innan hverfiskjarnanna. Rýmisfrek verslun, skrifstofur og önnur létt atvinnustarfsemi er heimiluð í hverfiskjörnum. Auk þess eru heimilaðir veitingastaðir í flokkum I og II, þ.e. staðir án áfengisveitinga eða umfangslitlir áfengisveitingastaðir. Einnig er heimilt að reka gististarfsemi í flokkum II og III á efri hæðum hverfiskjarna, þ.e. gististaði án áfengisveitinga. Lögð er áhersla á að á jarðhæðum sé lifandi starfsemi sem eflir mannlíf og stuðli að áhugaverðum og skemmtilegum borgarrýmum.

Íbúðir

Í hverfiskjörnum er æskilegt að til staðar sé hæfileg blanda íbúða og atvinnustarfsemi auk fallegra göturýma og opinna svæða sem styðja við fjölbreytt mannlíf á svæðinu, eins og segir í skilmálalið nr. 4. Forðast skal einsleitar íbúðagerðir og leggja áherslu á fjölbreyttar stærðir íbúða. Að hámarki 30 % nýrra íbúða mega vera 50 m² eða minni og samkvæmt ákvæði í skilmálalið nr. 4 skal yfirlit yfir íbúðastærðir koma fram í byggingarlýsingu á aðalteikningum ásamt rökstuðningi um hvernig uppbyggingin stuðli að fjölbreyttum íbúðastærðum á svæðinu.

Þegar íbúðir eru gerðar, hvort heldur er í þegar byggðu húsi eða í viðbyggingum eða nýbyggingum, þarf að fylgja ákvæðum byggingarreglugerðar um íbúðir. Gæðakröfur um íbúðir er einnig að finna í leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar. Einnig er bent á leiðbeiningar hverfisskipulags um Fjölgun íbúða þar sem finna má útskýringar á gæðakröfum ásamt góðum ráðum.

Lóðarhafi í hverfiskjarna sem áformar að koma fyrir íbúðum þarf að ráða sér hönnuð með löggilt réttindi til að skila inn aðaluppdráttum, sbr. leiðbeiningar frá Mannvirkjastofnun.

☒ Mikilvæg atriði

- ☐ Létt atvinnustarfsemi og verslun er heimiluð.
- ☐ Veitingastaðir í flokkum I og II eru heimilaðir.
- ☐ Gististaðir í flokkum II og III eru heimilaðir.
- ☐ Áhersla er lögð á lifandi starfsemi á jarðhæðum.
- ☐ Leggja skal áherslu á fjölbreyttar íbúðagerðir.



Staðsetning viðbygginga og útfærsla lóða

Staðsetning

Aðstæður á lóð ráða miklu um hvar hentugt er að reisa viðbyggingu. Skoða þarf lögun lóðar, aðkomuleiðir, bílastæði, innra skipulag byggingar og hvaða áhrif viðbyggingin hefur á bygginguna sem fyrir er og byggðina í kring.

Lóðir atvinnuhúsnæðis á miðsvæðum eru yfirleitt á sléttu landi. Lóðirnar eru nokkuð stórar, lagðar malbiki og þaktar bílastæðum.

Skuggavarp og útisvæði

Gangur sólar, skuggavarp og ríkjandi vindáttir skipta máli við útfærslu viðbygginga. Viðbyggingu skal ekki staðsetja á besta og sólríkasta útisvæðinu eða þannig að hún varpi skugga á það.

Almenna reglan er sú að viðbyggingu skal staðsetja þannig að hún varpi ekki skugga á lóð nágranna, sérstaklega ekki á þeim tímum dags þegar íbúar vilja njóta sólar, það er frá hádegi til kvölds. Á helstu svæðum sem eru í mikilli notkun og á svölum og/eða pöllum er sólskin mikilvægt. Aukið skuggavarp á þann hluta lóðarinnar sem er minna notaður getur hins vegar talist viðunandi, til dæmis á bílastæði eða lítið notaðri grasræmu milli húsa.

Á þéttbyggðum reitum varpa mannvirki oft skugga á lóðir nágranna. Hvar skuggi fellur og á hvaða tíma dags skiptir mestu máli. Ef aðalbygging varpar nú þegar skugga á lóð nágranna getur talist eðlilegt að viðbyggingin geri það líka, að því gefnu að hún skerði ekki íverusvæði nágranna enn frekar. Yfir vetrartímann getur hins vegar verið ómögulegt að hindra skuggavarp á aðliggjandi lóðir en eins og áður segir skal leitast við að auka ekki skuggavarp á mikilvæg íverusvæði á lóð eða inni í húsum.

Almennt er miðað við skuggavarpsútreikninga á jafndægnum og sumarsólstöðum kl. 9, 13 og 17, fyrir og eftir byggingu viðbyggingar, sem sýna áhrif hennar.



MYND 10
Hverfiskjarni við Rangársel í Seljahverfi.



Útsýni – innsýn

Útsýni breytist eftir því hvort staðið er utan eða innan dyra og hvaðan er horft. Í borg er útsýni ekki sjálfsagður réttur. Íbúar þurfa því að gera ráð fyrir því að útsýni geti tapast eða minnkað þegar viðbyggingar eða nýbyggingar eru reistar.

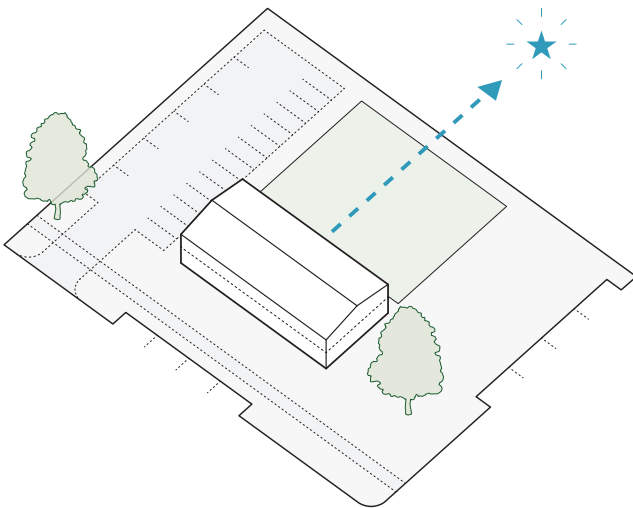
Í hönnunargögnum á að gera grein fyrir því hvaða áhrif viðbygging hefur á útsýni nágranna. Í hönnun skal leitast við að lágmarka það útsýni sem skerðist. Sérstaklega skal viðhalda áhugaverðum sjónásum, til dæmis að útivistar- og náttúrusvæðum.

Við hönnun viðbygginga skal virða friðhelgi nágranna og við staðsetningu glugga og svala sem vita að nærliggjandi húsum þarf að huga að því að ekki skapist óviðunandi innsýn í þau. Svefnherbergi eru sérstaklega mikilvæg þegar kemur að friðhelgi nágranna.

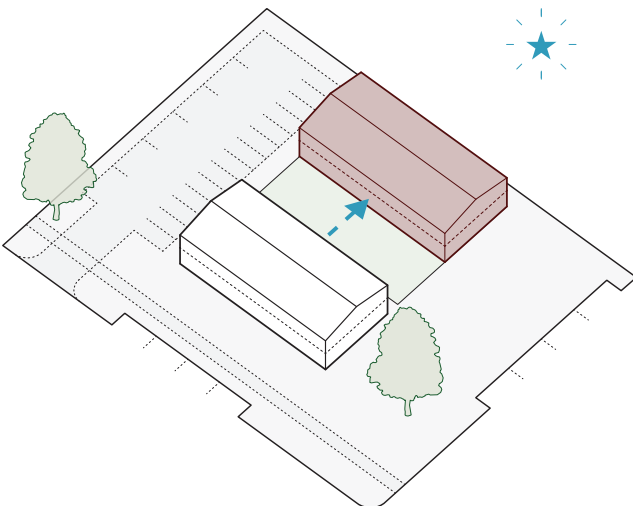
✓ Mikilvæg atriði

- ☐ Viðbygging skal ekki valda verulegu skuggavarp á íverusvæði nágranna.
- ☐ Lágmarka skal útsýnisskerðingu.
- ☐ Viðbygging skal ekki skerða friðhelgi nágranna eða skapa óviðunandi innsýn.

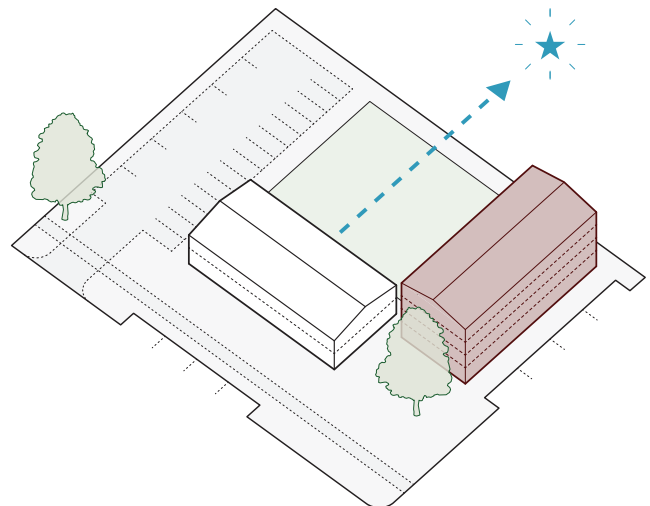
MYND 11
Útsýni fyrir breytingar.



MYND 12
Áhrif breytinga á útsýni.



MYND 13
Áhrif breytinga á útsýni.



Gott að hafa í huga

- ☞ Gott er að kynna sér veðurfar á staðnum.
- ☞ Bent er á leiðbeiningar um frágang lóðar.
- ☞ Bent er á leiðbeiningar um blágrænar ofanvatnslausnir.



Útfærsla lóðar

Í skilmálalið nr. 22 segir að forsenda þess að lóðarhafi hverfiskjarna fái að nýta auknar byggingarheimildir sé að samhliða sé fyrirkomulagi lóðarinnar breytt.

Til að hægt sé að virkja heimildir um aukið byggingarmagn er gerð krafa um að 15 % af yfirborði lóðar (að frádregnum byggingum) verði með gróðurþekju. Einnig er gerð krafa um vandaðan frágang bílastæða. Leitast skal við að brjóta upp ásýnd þeirra með gróðri og skal hlutfall gróðurþekju á bílastæðum vera a.m.k. 5 % af heildarflatarmáli þeirra. Samanlögð gróðurþekja lóða skal ekki vera minni en 20 % af heildarflatarmáli lóðar. Bent er á að innleiða má blágrænar ofanvatnslausnir í gróðurþekju á lóð og bílastæðum.

Önnur ákvæði um lóðir er að finna í skipulagsskilmálum fyrir hverfið í flokknum GÆÐI BYGGÐAR, skilmálaliðum nr. 21 til 24. Fjallað er nánar um gróður og skjólmyndun í leiðbeiningum um frágang lóða.

Skjól og gróður

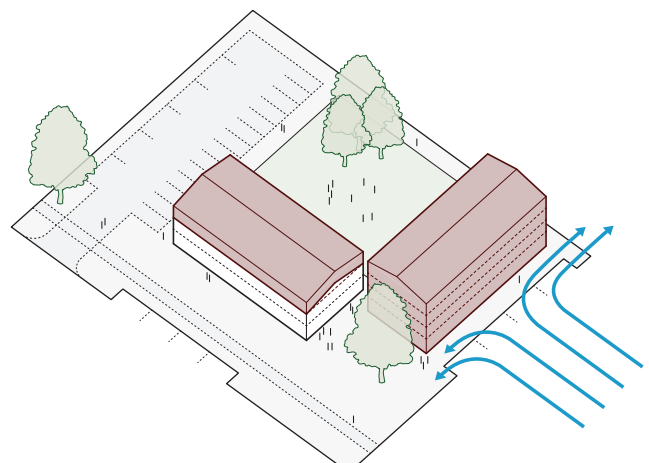
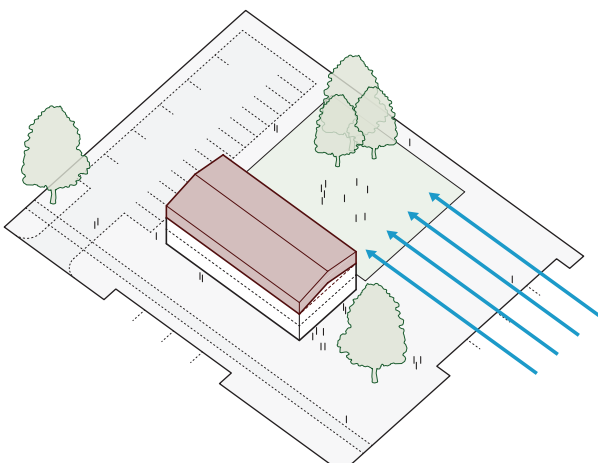
Þegar viðbygging er hönnuð og lóð skipulögð þarf að huga að því hvernig hægt er að auka skjól. Vel hönnuð viðbygging og lóð getur aukið skjól og skapað góð rými, bæði til dvalar og leikja. Skjól má bæði mynda með byggingum og gróðri.

MYND 14

Hyllir, hverfiskjarni í Ártúnsholti með auknum byggingarheimildum sem eru háðar úrbótum í grænum innviðum, sbr. ákvæði í skilmálum fyrir Ártúnsholt.

MYND 15

Skjólmyndun er mikilvæg fyrir gæði byggðar. Byggingar og gróður hefur mikil áhrif á skjólmyndun.



Ofanvatnslausnir

Við hönnun viðbyggingar og breytinga á lóð þarf að huga að blágrænum ofanvatnslausnum. Skipulagsákvæði um þetta atriði er að finna undir floknum VISTKERFI OG MINJAR, skilmálalið nr. 31. Frekari upplýsingar eru í leiðbeiningum um blágrænar ofanvatnslausnir.

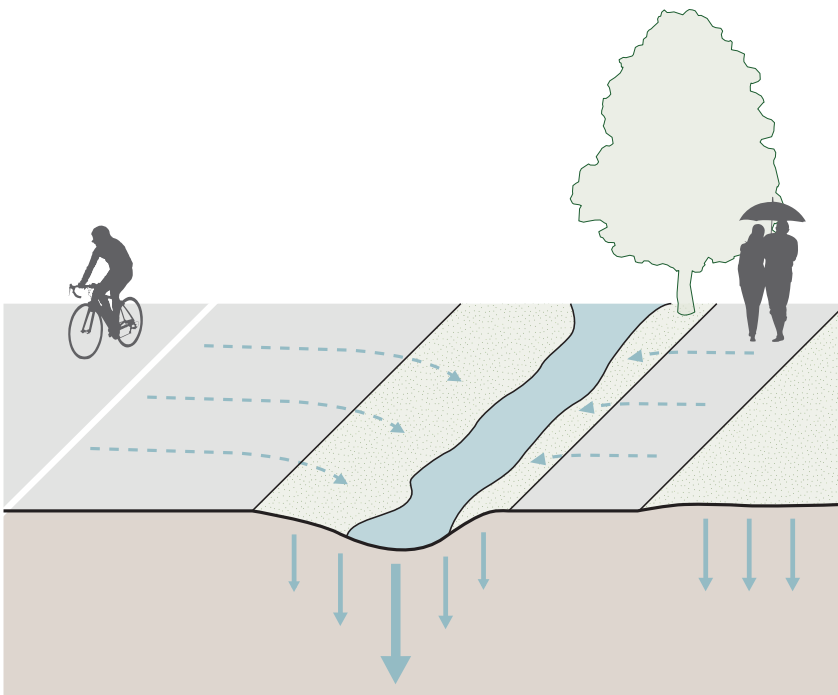
Lóðarhöfum er bent á að innleiða má blágrænar ofanvatnslausnir samhliða því sem gróðurþekja er aukin, sbr. kafla fyrir framan. Garðsvæði og/eða bílastæði með yfirborði sem hleypir regnvatni niður í jarðveginn getur með öðrum orðum verið ágætis blágræn ofanvatnslausn.

✓ Mikilvæg atriði

- ☐ Auknar byggingarheimildir eru háðar samhliða endurbótum á lóð.
- ☐ Innleiða þarf blágrænar ofanvatnslausnir.

Gott að hafa í huga

- ➡ Garðsvæði getur verið blágræn ofanvatnslausn.
- ➡ Bent er á leiðbeiningar um frágang lóðar.



MYND 16
Blágrænar ofanvatnslausnir í hnotskurn.



Bílastæði

Bílastæði í hverfiskjörnum eru oftast stórir malbikaðir flákar með litlum sem engum gróðri. Þessu þarf að breyta hyggist lóðarhafar nýta sér byggingarheimildir fyrir svæðið eða lóðina, sbr. umfjöllun fyrir ofan.

Margar lausnir koma til greina. Nýta má betur og fegra þau svæði sem í dag fara undir bílastæði. Hér eru reifaðar nokkrar vistvænar hugmyndir sem húseigendur/húsfélög gætu ráðist í, vilji þau gera breytingar.

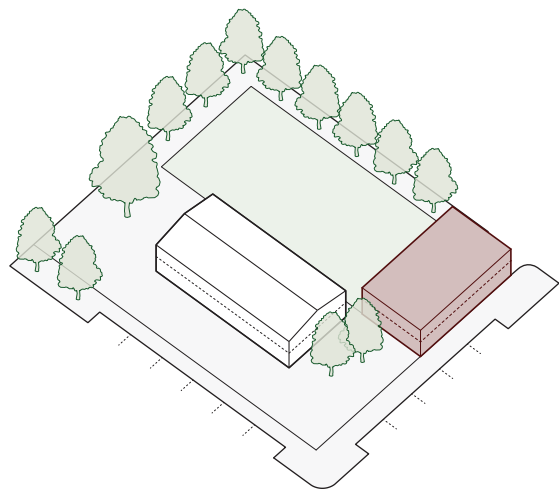
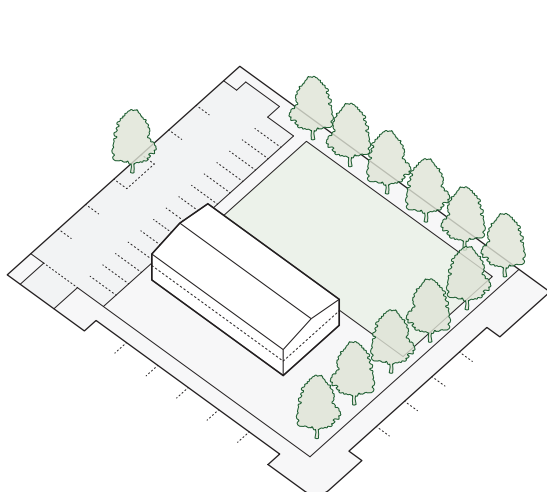
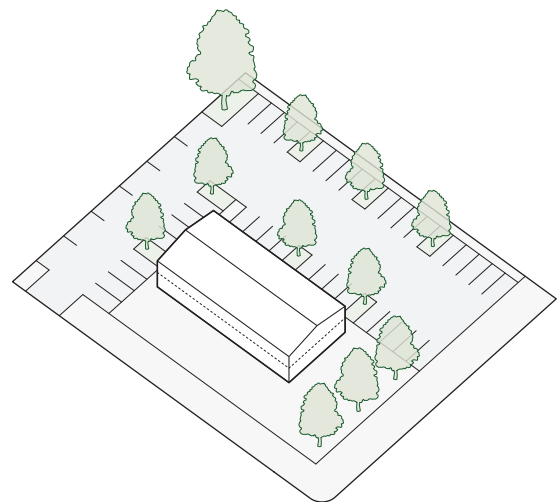
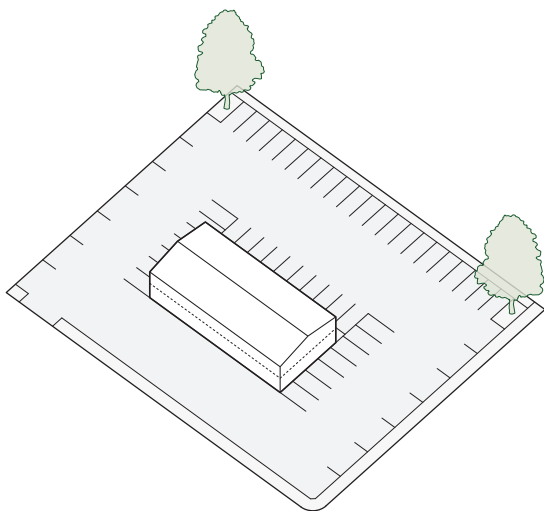
- Planta trjám umhverfis og á bílastæðum. Þannig má fegra umhverfið um leið og stuðlað er að auknu skjóli, bindingu gróðurhúsalofttegunda og auknu gegndræpi.
- Setja grasstein á hluta bílastæðis. Grassteinn hleypir regnvatni niður í jarðveginn og eykur þannig gegndræpi.
- Endurskipuleggja bílastæði þannig að hluti þeirra sé meðfram aðliggjandi götum. Þannig má fækka stæðum innan lóðar töluvert þótt aðgengi að stæðum minnki lítið.
- Setja hluta bílastæða í sameiginlegar bílageymslur innan lóðar eða utan.

☒ Mikilvæg atriði

- ☐ Gangandi vegfarendur eiga að geta nálgast þjónustukjarna án þess að þvera bílastæði.
- ☐ Í eldri kjörnum þar sem tengingar eru ekki til staðar skal leggja höfuðáherslu á úrbætur og að bæta tengingar frá inngöngum á göngustíga.

MYND 17

Myndir sem sýna umbreytingar á bílastæðum í hverfiskjarna í samræmi við vistvænar áherslur og blágrænar ofanvatnslausnir.



Byggðarmynstur og verndun

Hvað er byggðarmynstur?

Byggðarmynstur hverfis eða hverfishluta er ásýnd, yfirbragð og tilhögun byggðarinnar. Ráðandi þættir eru hvernig gatnakerfi og samgöngum er háttað, hvar hús standa miðað við götu, þéttleiki og blöndun byggðarinnar. Byggðarmynstur þarf að skoða í sögulegu samhengi.

Ráðandi byggðarmynstur í þéttbýli fram á fyrri hluta 20. aldar var þétttriðið gatnanet með mörgum tengingum, gjarnan í rúðuneti. Hús standa þétt og mynda stundum samfelldar húsaraðir við götu þar sem blandað er saman íbúðum, atvinnu og þjónustu.

Verulegar breytingar urðu á byggðarmynstri með skipulagshugmyndum móðernismans og tilkomu einkabílsins. Þá komu fram hugmyndir um að aðgreina íbúðabyggð frá atvinnu- og þjónustustarfsemi og aðgreindu gatna- og umferðarkerfi. Einkennandi fyrir þessar hugmyndir er dreifð byggð og íbúðabyggð sem er skipulögð umhverfis botnlangagötur.

Fjallað er nánar um byggðarmynstur í samnefndum leiðbeiningum. Einnig er fjallað um byggðarmynstur í einstökum hverfum í byggðarkönnun fyrir hverfin sem unnin var samhliða hverfisskipulagi. Í byggðarkönnunum er farið yfir sögu hverfisins og þróun byggðarinnar og lagt mat á byggðarmynstur sem byggist á framangreindum þáttum.

✓ Mikilvæg atriði

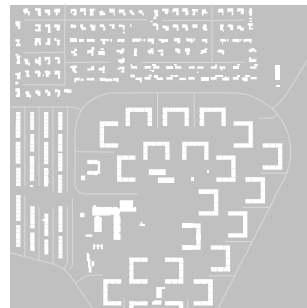
- ☐ Viðbygging skal taka mið af byggðarmynstri, sérstaklega þar sem í gildi eru verndarákvæði.
- ☐ Forðast skal viðbyggingu á hlið húss sem snýr að verndaðri götumynd.



Pingholtin



Vesturbær



Bakkar



Grafarholt

MYND 18

Mismunandi byggðarmynstur í fjórum hverfum í Reykjavík.



Verndarákvæði

Í hverfisSKIPULAGI er hægt að setja hverfisvernd á byggðarmynstur, götummyndir og annað sem þykir eftirtektarvert og einkennandi fyrir hverfið eða einingar innan þess. Hverfisvernd á ákveðnu svæði þýðir ekki að bannað sé að byggja við eða breyta byggingum. Slíkt þarf hins vegar að gera með varúð og fylgja þarf skipulagsskilmálum og leiðbeiningum. Gott er að hafa í huga að því eldra sem hverfið er, þeim mun ríkari krafa er gerð um að breytingar séu í samræmi við ríkjandi byggðarmynstur.

Götuhliðar húsa geta fengið sérstaka vernd. Þær götuhliðar sem falla undir vernd byggðarmynsturs eða götummyndar eru almennt viðkvæmari fyrir breytingum en þær hliðar sem snúa út í garð eða að baklóð. Forðast skal að koma viðbyggingum fyrir á þeirri hlið húsa sem snýr að verndaðri götummynd nema slíkt falli ótvírætt að upprunalegu byggðarmynstri eða götummynd.

Varðveisluverðar byggingar

Einstaka byggingar geta verið varðveisluverðar. Á það við um byggingar sem skv. lögum um menningarminjar nr. 80/2012 eru friðlýstar vegna ákvörðunar Minjastofnunar Íslands og/eða ráðherra. Þetta á einnig við um byggingar sem eru 100 ára og eldri og því friðaðar vegna aldurs. Auk þess skal leita umsagnar um byggingar sem byggðar voru fyrir 1925. Ekki er heimilt að breyta þessum húsum nema umsögn og/eða leyfi til framkvæmda hafi fengist frá Minjastofnun Íslands.

Ef hverfi þykir sérstaklega áhugavert vegna sögu, aldurs og byggingarlistar er oft unnin húsakönnun. Hún er mun ítarlegri en byggðarkönnun og tekur til einstakra húsa á afmörkuðum reitum. Þar er meðal annars gerð grein fyrir aldri húsa og þeim verndarákvæðum sem í gildi eru. Húsakannanir eru eingöngu gerðar fyrir svæði eða húsareiti þar sem ætla má að varðveisluverðar byggingar standi.

Útfærsla viðbygginga skal ávallt taka mið af því hvort bygging sé varðveisluverð.

Höfundarréttur arkitekts

Þegar mannvirki er breytt eða byggt við það getur þurft að huga að höfundarrétti arkitektsins eða hönnuðarins sem hannaði mannvirkið í upphafi. Í fræðsluriti hverfisSKIPULAGSINS Höfundarréttur á byggingum eru þessi mál reifuð. Rétt er að benda á að samkvæmt siðareglum Arkitektafélags Íslands ber arkitekt sem fenginn er til að breyta húsi að láta upphaflegan hönnuð hússins vita svo að honum gefist kostur á að gæta hagsmuna sinna.

☑ Mikilvæg atriði

- ❑ Óheimilt er að breyta friðlýstum og friðuðum húsum, auk húsa sem byggð voru fyrir 1925, án leyfis frá Minjastofnun.
- ❑ Sé bygging varðveisluverð skal skipulagsfulltrúi fjalla um breytingartillögurnar og umsögn frá Borgarsögusafni Reykjavíkur og/eða Minjastofnun liggja fyrir.

Gott að hafa í huga

- 🗨 Athuga skal hvort hús falli undir lög um höfundarrétt. Sjá leiðbeiningar um höfundarrétt á byggingum.



Gátlisti

Listi til útprentunar.

- A. Mikilvæg atriði
B. gott að hafa í huga.

c	Skilyrði	Já / Nei	Sjá bls.:
1.	Er fyrirætluð aðgerð innan heimilda hverfisskipulags sem fram koma í skilmálum og á hverfisskipulagsupprætti?		
2.	Tekur aðgerðin mið af ríkjandi byggðarmynstri?		
3.	Fellur aðalbygging undir verndun götummyndar eða byggðarmynsturs, hverfisvernd, friðun eða friðlýsingu?		
	Hefur húsið hátt varðveislugildi í húsakönnun?		
	Ef svo er, hefur tilskilinn leyfa verið aflað og/eða óskað eftir umsögn/samþykki Minjastofnunar Íslands?		
	Er gerð grein fyrir því hvernig hönnun tekur tillit til hverfisverndunar, friðunar og/eða friðlýsingar í fyrirspurnarteikningum?		
4.	Fellur bygging undir lög um höfundarrétt sbr. leiðbeiningar um höfundarrétt bygginga?		
	Ef svo er, hefur verið haft samband við handhafa höfundarréttar?		
5.	Fagurfræði. Tekur hönnun viðbyggingar mið af af stíl, formi, hlutföllum, sögulegum einkennum og efnisvali aðalbyggingar?		
6.	Varpar viðbyggingin lágmarksskugga á lóð, svalir eða önnur dvalarsvæði nágranna m.t.t. forms hennar og staðsetningar á lóð?		
7.	Skerðir viðbygging útsýni nágranna sem minnst og skapar ekki óþægilega innsýn í íbúð/dvalarsvæði nágranna?		
8.	Styður viðbyggingin við skjólmyndun og skapar góð útisvæði?		
9.	Hefur verið rýnt hvernig viðbygging fellur að innra fyrirkomulagi aðalhúss?		



Að sækja um leyfi

Húseigandi má senda inn fyrirspurn til skipulagsfulltrúa vegna fyrirhugaðra framkvæmda á sinni lóð. Skipulagsfulltrúi gengur úr skugga um að áformin séu í samræmi við skilmála og leiðbeiningar hverfisskipulags. Fáir erindi jákvæða afgreiðslu hjá skipulagsfulltrúa er sótt um byggingarleyfi til byggingarfulltrúa.

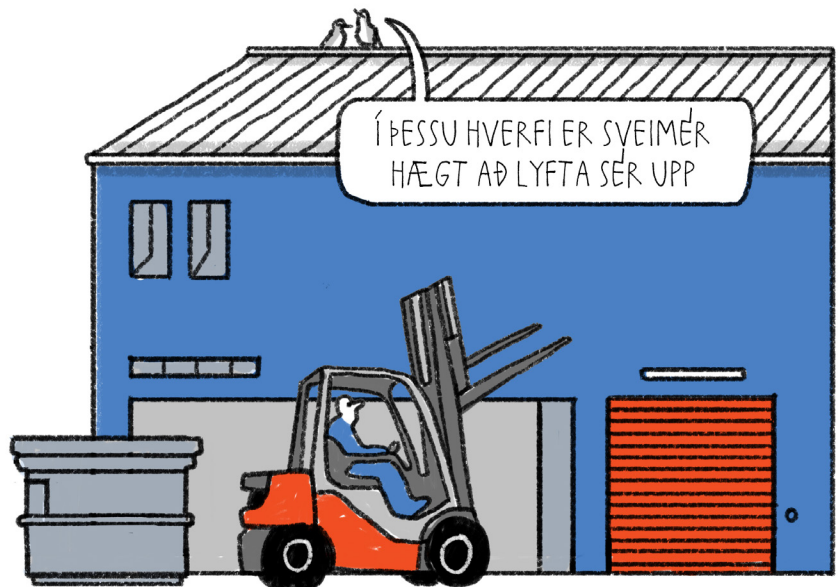
Fasteignaeigandi eða sá sem kemur fram í umboði hans getur sent inn byggingarleyfisumsókn til byggingarfulltrúa. Umsóknin er síðan send til umsagnar skipulagsfulltrúa sem gengur úr skugga um að umsókn sé í samræmi við skilmála og leiðbeiningar hverfisskipulags.

Bent er á að skila þarf inn aðaluppdráttum og jafnvel lóðaruppdráttum, ef það á við, af öllum breytingum sem eru áformaðar til byggingarfulltrúa. Húsfélag/húseigandi sem ætlar í framkvæmdir þarf að ráða sér hönnuð með tilskilin réttindi. Aðeins hönnuðir með löggilt réttindi mega skila inn aðaluppdráttum, sjá leiðbeiningar frá Mannvirkjastofnun.

Á vef Reykjavíkurborgar eru leiðbeiningar fyrir byggingarleyfi, þ.e. um hvernig eigi að sækja um, hverjir geta sótt um og hvaða gögnum þarf að skila með umsókn.

MYND 19

Blönduð starfsemi í hverfiskjarna.



Heimildir

Reykjavíkurborg. (í kynningu 2018). *Hverfiskipulag Reykjavíkur. Ártúnsholt, Árbær og Selás*. Reykjavík: Reykjavíkurborg, umhverfis- og skipulagssvið.

Reykjavíkurborg. (2014). *Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030*. Reykjavík: Crymogea: Reykjavíkurborg, umhverfis- og skipulagssvið.

Útgefandi

REYKJAVÍKURBORG
Umhverfis- og skipulagssvið
Skipulagsfulltrúi Reykjavíkur

Ábyrgð, umsjón og ráðgjöf

SKIPULAGSFULLTRÚI REYKJAVÍKUR
Björn Axelsson *skipulagsfulltrúi*

RITSTJÓRN
Ævar Harðarson *verkefnisstjóri hverfisskipulags, ritstjóri*
Guðlaug Erna Jónsdóttir *verkefnisstjóri*
Jón Kjartan Ágústsson *verkefnisstjóri*
Ólafur Ingibergsson *sérfræðingur*
Dagný Harðardóttir *verkefnisstjóri*

HÖFUNDUR LEIÐBEININGATEXTA
Ritstjórn og Trípólí

HÖFUNDUR SKÝRINGARMYNDAR
Trípólí

UMBROT, GRAFÍSK VINNSLA OG MYNDIR
Ox Collective *grafísk hönnun*
Rán Flygenring *myndskeytingar*
Bragi Þór Jóseppsson *ljósmyndari*
Sandra Rún Sigurðardóttir *umbrot*









Þakbreytingar

Hækkun þaks og breytingar
vegna kvista, þakglugga og
þaksvala

14.12.2018



Þakbreytingar

Efnisyfirlit

- Um þakbreytingar
- Yfirlit yfir skipulagsskilmála og leiðbeiningar
- Hönnun og útlit
- Byggðarmynstur og verndun
- Gátlisti
- Að sækja um leyfi



MYND 1

Þök húsa setja svip á byggðina. Séð yfir Hlíðar.

Með því að hækka þak og/eða bæta við kvistum og þakgluggum má auka nýtingu þakrýmis og jafnvel útbúa þar sjálfstæða íbúð.

Í þessum leiðbeiningum er útskýrt hvernig nýta má skipulagsheimildir hverfisskipulags til að breyta þaki. Fjallað er um skilyrði sem tilgreind eru í skipulagsskilmálum og athygli vakin á mikilvægum atriðum og því sem gott er að hafa í huga. Aftast er gátlisti og upplýsingar um hvernig eigi að sækja um og fá leyfi. Hér til hliðar er atriðaskrá og tenglar á leiðarvísi um leiðbeiningar hverfisskipulags, orðskýringar og svör við algengum spurningum.

Tækifæri í þakbreytingum

- Stækka íbúð með því að opna upp í ris
- Útbúa sjálfstæða íbúð í þakrými
- Bæta við svölum á núverandi risíbúð
- Bæta við kvistum og stækka núverandi risíbúð
- Fjölga íbúðum samhliða bættu aðgengi í fjölbýlishúsum





Um þakbreytingar

MYND 2

Mismunandi útfærslur kvista í heildstæðu byggðarmynstri.

Ýmsir möguleikar felast í þakbreytingum. Í sumum hverfum eru 1–2 hæða hús með kjallara og risi þar sem risið er ýmist nýtt til íbúðar, sem hluti af íbúð fyrir neðan eða sem geymsluloft með takmarkaðri nýtingu. Þar sem slík geymsluloft eru gefa þakhækkanir möguleika á stækkun þeirrar íbúðar sem liggur næst þakinu. Einnig er oft mögulegt að útbúa þar sjálfstæða íbúð á hagkvæman hátt með tiltölulega litlum grenndaráhrifum. Eins geta viðbætur við þök, líkt og kvistir og þaksvalir, aukið birtu, öryggi og notagildi þakrýma. Þakbreytingar í stærri fjölbýlishúsum fela í sér enn fleiri tækifæri en fjallað er sérstaklega um þau í leiðbeiningum um fjölbýlishús.

Í vinnu við hverfisskipulag Reykjavíkur hefur verið lagt mat á þróunarmöguleika hverfa og hvort mögulegt sé að hækka þak, setja kvisti eða koma fyrir þaksvölum. Hverfi borgarinnar eru mismunandi og þakgerð, byggingarstíll og byggðarmynstur ræður miklu um þá möguleika sem íbúar hafa á að breyta þökum. Einnig er tekið mið af þeim áhrifum sem breyting kann að hafa á næsta nágrenni, svo sem vegna skuggavarps og/eða útsýnisskerðingar.

Þessum leiðbeiningum er ætlað að auka gæði og stuðla að vönduðum vinnubrögðum við hönnun, afgreiðslu erinda og framkvæmd vegna þakbreytinga.



Yfirlit yfir skipulagsskilmála og leiðbeiningar

Í þessum kafla er fjallað stuttlega um skipulagsskilmála sem geta átt við um efni þessarar leiðbeiningar. Einnig er vísað í aðrar leiðbeiningar eftir því sem við á. Lesanda er bent á að kynna sér gildandi skipulagsskilmála sem er að finna í [samþykktu hverfisskipulagi](#) fyrir hverfið og á [Hverfisskipulag.is](#). Bent er á að skipulagsskilmálar hverfisskipulags eru flokkaðir í sjö áherslublætti, sjá fyrirsagnir fyrir neðan.



MANNVIRKI

Nokkrir skilmálaliðir taka til þakbreytinga og við undirbúning framkvæmda þarf að skoða þá saman.

Þakgerð og frágangur þaks

Í [skilmálalið nr. 14](#) er fjallað um þakgerð og frágang þaks og hvaða breytingar eru heimilaðar. Ef heimilað er að byggja hæð ofan á hús, t.d. í [fjölbýlishúsum án lyftu](#) eða í [hverfiskjarna](#), þarf að fara eftir [skilmálalið nr. 9](#) fyrir viðkomandi skilmálaeiningu og viðkomandi leiðbeiningum. Sums staðar er heimilt að breyta þaki og hækka það til að koma fyrir nýjum íbúðum og þá þarf að fara eftir leiðbeiningum um [fjölgun íbúða](#).

Kvistir

Í [skilmálalið nr. 15](#) er fjallað um heimildir fyrir kvistum. Þar kemur fram hvort kvistir eru heimilir og hvaða skilyrði gilda um þá í viðkomandi skilmálaeiningu.

Tæknibúnaður á þaki og veggjum

Í [skilmálalið nr. 19](#) er farið yfir heimildir fyrir tæknibúnað, s.s. sólarcellur, loftnet, gervihnattadiska og reykháfa.

Þegar heimildir fyrir þakbreytingum eru nýttar þarf að fylgja þessum leiðbeiningum.

Samþykki húsfélags og meðeigenda

Áður en framkvæmdir við þakbreytingar í [fjöleignarhúsum](#) eru undirbúnar þarf að leita samþykkis húsfélags og/eða meðeigenda. Allar meiri háttar breytingar á sameign, viðbyggingar eða breytingar á útliti eins og þaki eru háðar samþykki húsfundar. Við samþykkt breytinga þarf að fara eftir [lögum um fjöleignarhús](#). Húsfélögum sem hyggja á breytingar er ráðlagt að leita til [Húseigendafélagsins](#) og fá ráðgjöf um hvernig standa beri að samþykktum.

☒ Mikilvæg atriði

- ☐ Heimildir til þakbreytinga koma fram í skilmálum hverfisskipulags.
- ☐ Breytingar þurfa að taka mið af byggðarmynstri og verndarákvæðum.



MYND 3

Þakbreytingar eru misvel heppnaðar.



Hönnun og útlit

Þegar breyting er gerð á þaki þarf að tryggja gott samspil milli þess eldra og þess sem bætt er við. Útlit þakbreytinga skal ávallt taka mið af sérkennum hússins, bæði í útliti og yfirbragði, sem og byggðarmynstri í hverfinu, sbr. umfjöllun í kafla um byggðarmynstur.

Í gróinni byggð þarf að halda í sérkenni, s.s. útlit og byggingarstíl, og sjá til þess að samræmi verði á milli þess sem fyrir er og þess sem bætt er við. Hér er átt við form og hlutföll, söguleg einkenni og upplifun og efnisval.

Þegar þakbreyting er hönnuð í hverfi þar sem gildir hverfisvernd eða önnur verndarákvæði þarf að gæta sérstaklega að því að þakbreyting falli vel að húsinu sem er fyrir. Hverfisvernd og verndunarákvæði koma fram í skipulagsskilmálum hverfisins, undir floknum VISTKERFI OG MINJAR, í skilmálalið nr. 31.

MYND 4

Í sama hverfi getur verið fjöldi þakgerða. Bústaðahverfi séð úr lofti.



Hækkun þaks

Ef heimilt er að hækka þak þarf að skoða vel hvaða útfærsla fellur best að byggingarstíl hússins. Forðast skal að raska hlutföllum í húsinu þannig að þakið beri húsið ofurliði. Þar sem þak er talið mikilvægur hluti af byggingarstíl húsa og byggðarmynstri skal leitast við að halda upprunalegu formi þess óbreyttu, nema annað komi fram í skilmálum hverfisskipulags fyrir viðkomandi hverfi.

MYND 5

Hækkun þaks – dæmi um góðar og miður góðar útfærslur.



UPPRUNALEGT



UPPRUNALEGT



ÞAK OG KVISTIR Í SAMRÆMI VIÐ LEIÐBEININGAR



ÞAK OG KVISTIR Í SAMRÆMI VIÐ LEIÐBEININGAR



ÞAKFORM EKKI Í SAMRÆMI VIÐ LEIÐBEININGAR



ÞAKFORM EKKI Í SAMRÆMI VIÐ LEIÐBEININGAR





MYND 6

Dæmi um fjölbýlishús þar sem efsta hæðin er frábrugðin öðrum hæðum.

Í hluta þeirra fjölbýlishúsa í borginni sem eru á 3–6 hæðum og án lyftu er heimilt að hækka húsin og fjölga íbúðum. Þegar þetta er gert þarf að breyta þaki. Nánar er fjallað um slíkar breytingar í leiðbeiningunum fjölbýlishús án lyftu. Þar er farið yfir helstu atriði sem taka þarf mið af við slíkar breytingar.

✓ Mikilvæg atriði

- ☐ Breytingar skulu taka mið af sérkennum aðalbyggingar og byggðarmynstri.
- ☐ Taka skal mið af upprunalegri þakgerð og hlutföllum húss.

Gott að hafa í huga

- 👉 Mikið álag er á þökum frá veðri og vindum og tryggja þarf frárennsli og einangrun.
- 👉 Falleg hönnun er einnig örugg, aðgengileg og umhverfisvæn.
- 👉 Bent er á aðrar leiðbeiningar sem geta átt við, s.s. um svalir, sérbýlishús, fjölbýlishús, fjölgun íbúða, hverfiskjarna, höfundarrétt á byggingum o.fl.



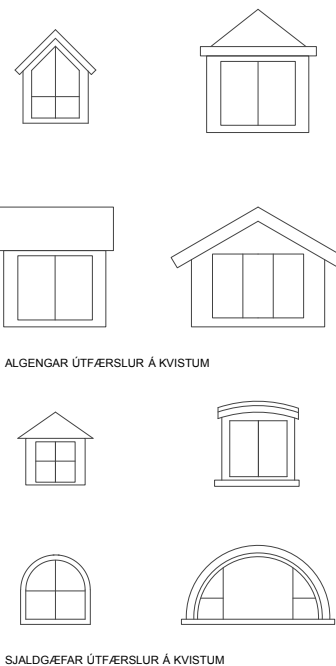
Kvistir og þakgluggar

Kvistir og þakgluggar eru mikilvægur hluti af byggingarstíl húsa. Almennt skulu kvistir og þakgluggar falla vel að þakgerð og byggingarstíl hvað varðar form, efni og frágang. Kvistir og þakgluggar geta verið í mörgum ólíkum útfærslum en þeir hafa mikil áhrif á útlit bygginga. Sú útfærsla sem fellur vel að einu húsi á ekki endilega við á öðru húsi.

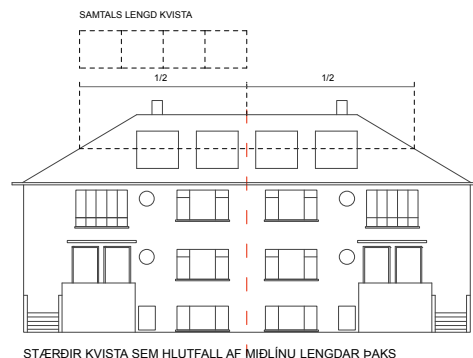
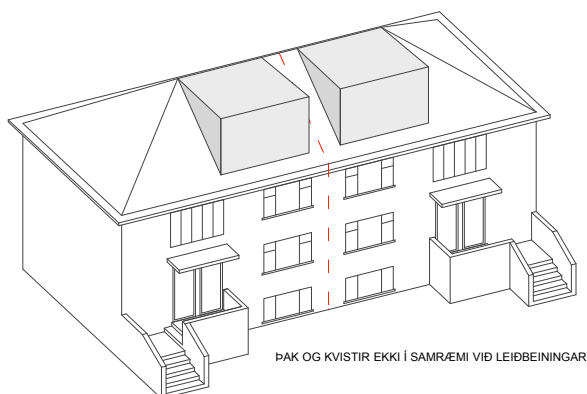
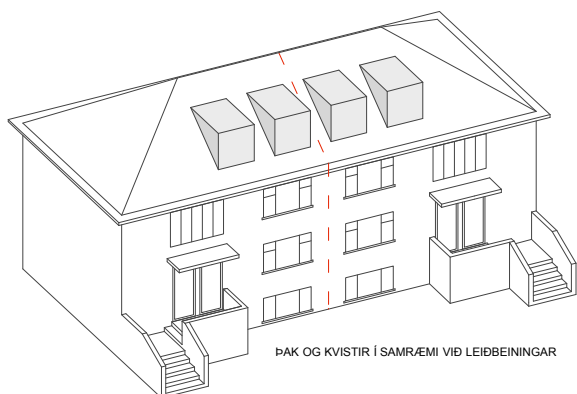
Kvistir og þakgluggar auka birtu og bæta nýtingu þakrýma þar sem nýtilegur grunnflötur íbúða stækkar. Stórir kvistir gefa mesta nýtingu en bera gjarnan hús ofurlíði og raska hlutföllum þeirra.

Samanlögð breidd kvista skal ekki vera meiri en $\frac{1}{2}$ af miðlínu þaks, sjá mynd 8.

- Miðað er við að hver einstakur kvistur sé ekki breiðari en 2,4 m.
- Þó getur einn svalakvistur á íbúð í risi verið allt að 3,6 m breiður, sjá mynd 10.
- Kvistir skulu dregnir inn frá útvegg um a.m.k. 50 cm nema framhlið kvists sé hluti af útvegg og það sé hluti af upphaflegum byggingarstíl hússins.

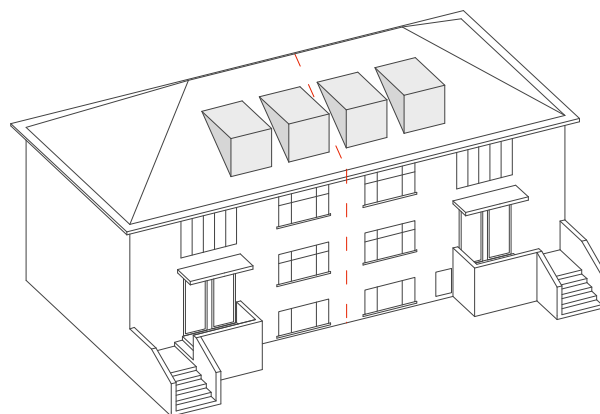


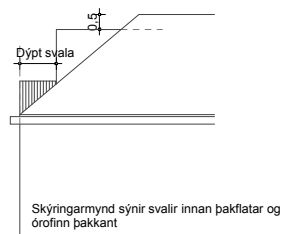
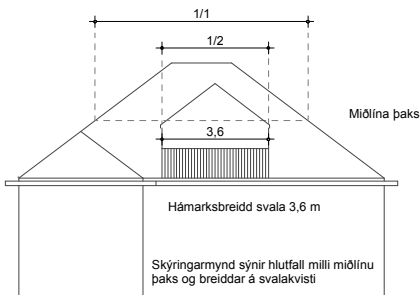
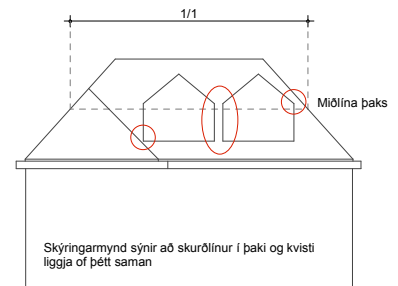
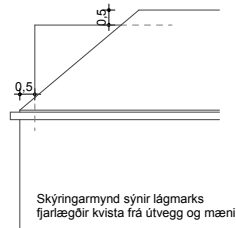
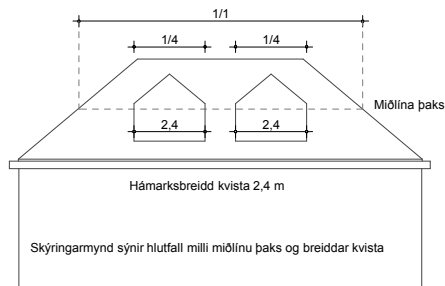
MYND 7
Mismunandi gerðir kvista.



MYNDIR 8 OG 9

Dæmi um leiðir til að meta ríkjandi hlutföll og aðlögun að byggingarstíl.





MYND 10

Helstu málsetningar varðandi stærðir og staðsetningar kvista.

Þegar staðsetja á kvisti og þakglugga skal taka mið af skurðpunktum í þakinu og kvistum og þeim þakgluggum sem fyrir eru. Forðast skal að staðsetja kvisti of nálægt öðrum kvistum, mæni, gaffli, þakbrún eða skurðpunktum þaksins. Einnig skal horfa til útlits húsveggja, hvort reglulegt mynstur sé í gluggasetningu, útskotum, staðsetningu svala eða annarra hluta á hliðum hússins. Ekki er heppilegt að staðsetja kvisti á útbyggingum þar sem þeir geta raskað jafnvægi í þaki.

Við útfærslu kvista og þakglugga er gott að horfa til húsa þar sem kvistir eru hluti af upprunalegum byggingarstíl hússins. Þrátt fyrir að kvistir geti orðið stærri í dag en áður skal sérstaklega huga að hlutföllum þeirra og staðsetningu á þaki. Þakkantur og annar frágangur á kvistum skal vera í takti við þann frágang sem viðhafður var á þeim tíma sem húsið var byggt.



MYND 11

Dæmi um kvist í þaki og upp af útvegg.





MYND 12

Upprunalegir kvistir sem falla vel að hlutföllum í húsinu og eru hóflegir að stærð.

Almennt skulu kvistir og þakgluggar taka mið af núverandi þakefni og hafa látlaust og létt yfirbragð. Gluggar í kvistum og þakgluggar skulu taka mið af öðrum gluggum á húsinu, bæði hvað varðar stærð, útlit og efnis- og litaval. Gluggi sem fyllir vel út í framhlið kvists og jafnvel hliðar hans gefur kvistinum léttara yfirbragð.

✓ Mikilvæg atriði

- ☐ Kvistir og þakgluggar skulu falla vel að þakgerð og byggingarstíl.
- ☐ Hámarksbreidd einstakra kvista miðast við 2,4 m.

Gott að hafa í huga

- ☞ Kvistir og þakgluggar auka birtu og bæta nýtingu þakrýma.
- ☞ Góðar fyrirmyndir eru hús með upprunalega kvisti.



Þaksvalir

Til að heimilt sé að auka notagildi þakrýma þannig að þau verði sjálfstæð íbúð eða hluti af íbúð fyrir neðan er skylt samkvæmt byggingarreglugerð að vera með svalir í þaki. Hvernig best er að útbúa svalir í þakíð er háð útfærslu og þakgerð. Ef ætlunin er að fjölga íbúðum þarf samþykki meðlóðarhafa í fjölbýlishúsum.

Almennt skal lágmarka breidd þaksvala svo að þær yfirgnæfi ekki ásýnd húsa. Á mænispökum og valmapökum er mikilvægt að stærð svalanna sé í eðlilegu hlutfalli við stærð þakflatarins.

Þaksvalir skulu staðsettar þannig að þakið standi áfram sem heildstæður flötur. Við staðsetningu sála í þaki skal þar að auki gæta þess að halda hæfilegri fjarlægð frá mæni. Þar sem mænishæð er minni en 3,2 m yfir efsta gólfleti er almennt ekki mögulegt að koma svölum fyrir í þaki. Þaksvalir skal jafnframt staðsetja þannig að brún/þakkantur sem skilur á milli veggjar og þaks sé órofinn, sem þýðir að svalir fari ekki út fyrir þakkant.

Þaksvalir sem staðsettar eru á þakhorni húss eða útbyggingu og skera tvo eða fleiri þakfleti breyta heildaryfirbragði þaksins og byggingarinnar. Almennt er ráðið gegn slíkri útfærslu þar sem svalirnar verða of áberandi og raska jafnvægi í þaki. Svalir í þaki skal því ekki staðsetja ofan á útbyggingum eða við húshorn nema slíkt sé ótvíræður hluti af upprunalegum byggingarstíl hússins.

Þaksvalir skulu almennt ekki ná út fyrir þakkant/útvegg og þakkantur skal vera órofinn, sbr. skýringarmyndir, nema annað sé hluti af upprunalegum byggingarstíl hússins. Í sumum tilfellum er hægt að leyfa að svalir nái út fyrir þak, s.s. þar sem þak er portbyggt, svalir eru hannaðar sem heild fyrir allar hæðir hússins eða svalir eru framan við kvist sem er hluti af útvegg eða á gaffli ef hann nær upp í ris.

Mikilvægt er að útlínur og form þaksins fái að njóta sín og því skal handrið þaksvala almennt vera létt og gegnsætt, t.d. einfalt, fíngert stálrimlahandrið eða glerhandrið í einfaldri útfærslu. Líta skal á húsið sem eina heild og ef aðrar/upprunalegar svalir eru á húsinu getur verið heppilegt að nota handrið í sambærilegri útfærslu. Forðast ber að klæða svalir með efni eins og steini, plast- eða álplötum nema það sé í takti við aldur hússins.

Almennt skal við hönnun og staðsetningu þaksvala bera virðingu fyrir friðhelgi nágranna. Þaksvalir mega ekki veita verulega innsýn í næstu íbúðir. Almennt er



MYND 13

Fíngert og létt yfirbragð á svölum gefur húsinu aukinn karakter og fellur vel að byggingarstíl hússins.



ekki fallist á að setja upp skerma/varnir gegn innsýn á þaksvalir. Á samliggjandi þökum aðliggjandi lóða er því nauðsynlegt að staðsetja nýjar þaksvalir í ákveðinni fjarlægð frá þakskilum.

Þakverandir

Þakverandir eru verandir sem byggðar eru ofan á þak byggingar (t.d. ofan á flatt þak bílskúrs eða viðbyggingar) og eru oftast stærri en hefðbundnar svalir á útvegg. Þakverandir geta aukið gæði og notagildi viðkomandi íbúðar/húss en þar sem um óhefðbundna nýtingu á þakfleti er að ræða geta þær jafnframt haft töluverð grenndaráhrif.

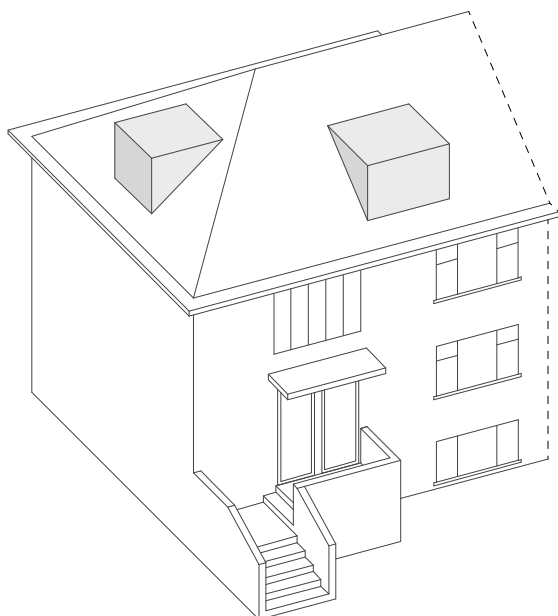
Þakverandir eru aðeins heimilar þar sem það er sérstaklega tekið fram í skilmálum hverfisskipulags.

✓ Mikilvæg atriði

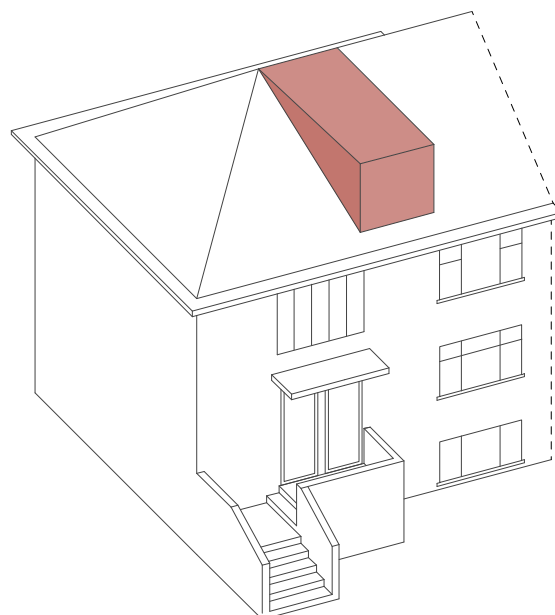
- ☐ Skylda er að vera með svalir í þakrými sem notað er til íbúðar.
- ☐ Nýjar svalir mega ekki skerða friðhelgi nágranna.
- ☐ Munur er á hugtökunum „þaksvalir“ og „þakverönd“.

MYND 14

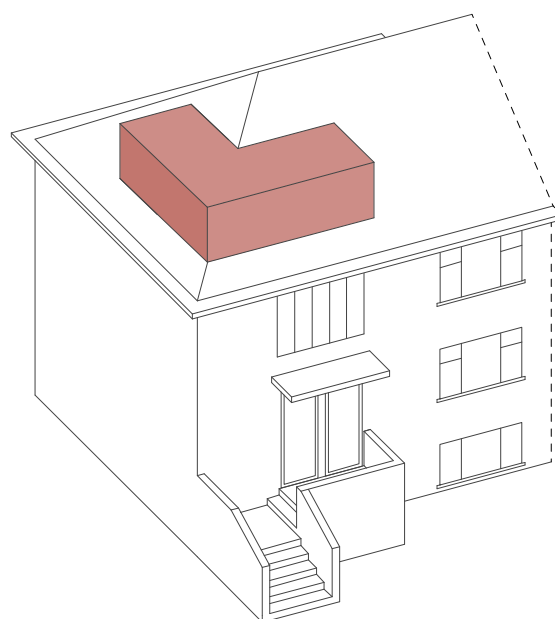
Fyrirkomulag svala. Hvað má og hvað má ekki?



Í SAMRÆMI VIÐ LEIÐBEININGAR



EKKI Í SAMRÆMI VIÐ LEIÐBEININGAR



EKKI Í SAMRÆMI VIÐ LEIÐBEININGAR



Port

Að setja port á þak breytir útliti og hlutföllum hússins og slíkt fellur misvel að byggingarstíl húsa. Sumar húsagerðir eru algengar portbyggðar en aðrar ekki.

Ekki er fallist á portbyggja ris við hækkun þaks á húsum ef slíkt er ekki hluti af stíleinkennum þeirrar húsagerðar sem við á.

Efnisval og frágangur

Efnisval er mikilvægur hluti af hönnun hvers konar breytinga. Taka þarf mið af endingu og öldrun byggingarefna og hönnunarlausna. Efnisval og frágangur við þak, þakrennur, samskeyti og annað skal miða við upprunalegt efnisval hússins og gerð þaksins. Þurfi að endurskoða upprunalegt efnisval skal engu að síður vinna með upprunalegt útlit og yfirbragð til viðmiðunar.

Þakkantur er mikilvægur hluti af byggingarstíl margra húsa og því skal fara varlega í breytingar á honum. Mikilvægt er að halda í upprunalegt yfirbragð og gerð þakkants en vegna vandamála sem tengjast viðhaldi steyptra þakkanta og leka hefur mörgum þeirra verið breytt.

Ef skorsteinn er á húsinu og hann telst hluti af byggingarstíl þess ber að halda honum. Ef skorsteinn verður hins vegar ekki sjáanlegur eftir hækkun þaks er þess ekki krafist að hann sé varðveittur eða hækkaður.

☒ Mikilvæg atriði

- ☐ Efnisval skal taka mið af upprunalegri gerð þaks, gæðum og endingu.



MYND 15

Litaskil og mynstur eru mikilvægur hluti af byggingarstíl húsa.



MYND 16

Þakkantur sem hefur verið klæddur að hluta.



Innra fyrirkomulag og aðrar viðbætur

Þakbreytingar hafa almennt í för með sér breytingar á innra fyrirkomulagi þeirrar hæðar sem þakið er hluti af og tengist við. Stundum þarf að breyta innra skipulagi íbúða til að koma til móts við aðgengiskröfur. Huga þarf að flæði rýma og birtu.

Ný íbúð í risi

Almennt hafa þakrými möguleika á góðri útloftun, útsýni og birtu en þau atriði hafa mikil áhrif á gæði íbúðarrýma. Þakrými (íbúð í risi) getur þó aldrei náð fullri nýtingu grunnflatar og verður alltaf að hluta undir súð. Góð nýting byggist að miklu leyti á góðri hönnun og útsjónarsemi.

Ef nýta á ris til íbúðar án hækkunar má lofthæð ekki vera of lítil miðað við kröfur um lágmarkslofthæð, sbr. byggingarreglugerð. Ef þakhæð er of lítil getur verið erfitt að koma fyrir kvistum og svölum og í þeim tilfellum getur verið ákjósanlegra að hækka þakið. Samkvæmt byggingarreglugerð er óheimilt að hafa sjálfstæða íbúð í þakrými þar sem eingöngu eru þakgluggar.

Aðrar viðbætur

Staðsetja skal sólarrafhlöður, loftnet, lyftustokka, móttökudiska, útloftunartúðu og reykrör þannig að lítið beri á og það trufla ekki útsýni úr nærliggjandi íbúðum eða húsum.

Ef heimilt er að tæknibúnaður vegna lyftu standi upp úr þaki skal það koma fram í skilmálum hverfisskipulags fyrir viðkomandi hverfi. Þetta á helst við um hækkanir á fjölbýlishúsum þar sem áskilið er að byggð verði lyfta við húsið. Tæknibúnaði vegna lyftu skal koma fyrir á sem minnst áberandi hátt og fella vel að byggingarstíl og þakgerð.

Ef reykröri er bætt á hús skal gæta að fjarlægðarákvæðum og fella það vel að þaki. Reykrör skal almennt ekki ná upp fyrir hámarkshæð húss og má ekki vera til þess fallið að valda lyktarmengun í aðliggjandi húsum. Þar sem sólarrafhlöður eru heimilar er miðað við að þær megi þekja allt að 1/3 þakflatar.

✓ Mikilvæg atriði

- ☐ Fara skal eftir kröfum um lágmarkslofthæð.
- ☐ Óheimilt er að hafa eingöngu þakglugga í helstu dvalarrýmum.
- ☐ Viðbætur á þaki skulu ekki valda sjón-, hljóð- eða annarskonar mengun.
- ☐ Viðbætur skulu falla vel að byggingarstíl.

Gott að hafa í huga

- 🗨️ Bent er á leiðbeiningar um fjölgun íbúða.

MYND 17

Víða má koma fyrir nýjum íbúðum í risi.



Byggðarmynstur og verndun

Hvað er byggðarmynstur?

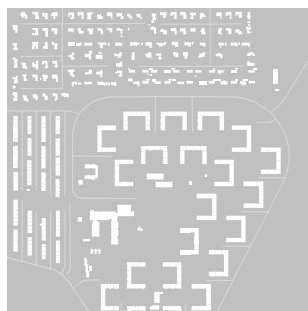
Byggðarmynstur hverfis eða hverfishluta er ásýnd, yfirbragð og tilhögun byggðarinnar. Ráðandi þættir eru hvernig gatnakerfi og samgöngum er komið fyrir, hvar hús standa miðað við götu, þéttleiki og blöndun byggðarinnar. Byggðarmynstur þarf ætíð að skoða í sögulegu samhengi.



Pingholtin



Vesturbær



Bakkar



Grafarholt

Ráðandi byggðarmynstur í þéttbýli fram á fyrri hluta 20. aldar var þétrið gatnakerfi með mörgum tengingum, gjarnan í rúðuneti. Hús standa þétt og mynda stundum samfelldar húsaraðir við götu þar sem blandað er saman íbúðum, atvinnu og þjónustu.

MYND 18

Mismunandi byggðarmynstur í Reykjavík.

Verulegar breytingar urðu á byggðarmynstri með skipulagshugmyndum móðernismans og tilkomu einkabílsins. Þá komu fram hugmyndir um að aðgreina íbúðabyggð frá atvinnu- og þjónustustarfsemi og aðgreindu gatna- og umferðakerfi. Einkennandi fyrir þessar hugmyndir er dreifð byggð og íbúðabyggð sem er skipulögð umhverfis botnlangagötur.

Þök eru mikilvægur hluti af byggingarstíl húsa og þau eiga stóran þátt í að gefa húsum sín sérkenni. Þakgerð er oft mikilvægur hluti af þeim einkennum sem móta byggðarmynstur í hverju hverfi. Breytingar á þaki geta breytt útliti, götumynd og haft áhrif á byggðarmynstur.

Fjallað er nánar um byggðarmynstur í leiðbeiningum um [byggðarmynstur](#). Einnig er fjallað um byggðarmynstur í einstökum hverfum í [byggðarkönnun](#) fyrir viðkomandi hverfi sem unnin var samhliða hverfisSKIPULAGI. Í byggðarkönnunum er farið yfir sögu viðkomandi hverfis og þróun byggðarinnar og lagt mat á byggðarmynstur sem byggist á framangreindum þáttum.

Verndarákvæði

Í hverfisSKIPULAGI er hægt að setja hverfisvernd á byggðarmynstur, götumyndir eða annað sem þykir eftirtektarvert og einkennandi fyrir hverfið eða einingar innan þess. Hverfisvernd á ákveðnu svæði þýðir þó ekki að bannað sé að byggja við eða breyta byggingum. Það þarf hins vegar að gera með varúð og af nærgætni og fylgja skipulagsskilmálum og leiðbeiningum. Gott er að hafa í huga að þeim mun eldra sem hverfi er, þeim mun ríkari krafa er gerð um að breytingar séu í samræmi við ríkjandi byggðarmynstur.

Götuhliðar húsa geta fengið sérstaka vernd. Þær götuhliðar sem falla undir vernd byggðarmynsturs eða götumyndar eru almennt viðkvæmari fyrir





MYND 19
Ríkjandi byggðarmynstur í Hlíðum.

breytingum en þær hliðar sem snúa út í garð eða að baklóð. Forðast skal að koma viðbyggingum fyrir á þeirri hlið húsa sem snýr að verndaðri götummynd nema slíkt falli ótvírætt að upprunalegu byggðarmynstri eða götummynd.

Varðveisluverðar byggingar

Einstakar byggingar geta verið varðveisluverðar. Á það við um byggingar sem skv. lögum um menningarminjar nr. 80/2012 eru friðlýstar vegna ákvörðunar Minjastofnunar Íslands og/eða ráðherra. Þetta á einnig við um byggingar sem eru 100 ára og eldri og því friðaðar vegna aldurs. Auk þess skal leita umsagnar fyrir byggingar sem byggðar voru fyrir 1925. Ekki er heimilt að gera breytingar á þessum húsum eða rífa þau nema eftir umsögn og/eða leyfi til framkvæmda frá Minjastofnun Íslands.

Ef hverfi þykir sérstaklega áhugavert vegna sögu, aldurs og/eða byggingarlistar er oft gerð húsakönnun. Hún er mun ítarlegri en byggðarkönnun og tekur til einstakra húsa á afmörkuðum reitum. Þar er m.a. gerð grein fyrir aldri húsa og þeim verndarákvæðum sem í gildi eru. Húsakannanir eru eingöngu gerðar fyrir svæði eða húsareiti þar sem ætla má að varðveisluverðar byggingar séu.

Útfærsla breytinga og viðbygginga skal ávallt taka mið af því hvort bygging sé varðveisluverð.

Höfundarréttur arkitekts

Þegar mannvirki er breytt eða byggt við það getur þurft að huga að höfundarrétti arkitektsins eða hönnuðarins sem hannaði mannvirkið í upphafi. Í fræðsluriti hverfisskipulagsins Höfundarréttur á byggingum eru þessi mál reifuð. Rétt er að benda á að samkvæmt siðareglum Arkitektafélags Íslands ber arkitekt sem fenginn er til að breyta húsi að láta upphaflegan hönnuð hússins vita svo að honum gefist kostur á að gæta hagsmuna sinna.

✓ Mikilvæg atriði

- ☐ Þakbreytingar skulu taka mið af byggðarmynstri, sérstaklega þar sem í gildi eru verndarákvæði.
- ☐ Fara skal varlega í þakbreytingar á þeirri hlið húss sem er hluti af verndaðri götummynd.
- ☐ Þakbreyting skal taka mið af upprunalegum byggingarstíl húss.
- ☐ Óheimilt er að breyta friðlýstum og friðuðum húsum, auk húsa sem byggð voru fyrir 1925, án leyfis frá Minjastofnun.
- ☐ Sé bygging varðveisluverð skal skipulagsfulltrúi fjalla um breytingarnar og umsögn frá Borgarsögusafni Reykjavíkur og/eða Minjastofnun liggja fyrir.

Gott að hafa í huga

- 👉 Athuga skal hvort hús falli undir lög um höfundarrétt. Sjá leiðbeiningar um höfundarrétt á byggingum.



Gátlisti

Listi til útprentunar yfir

A. skilyrði

B. það sem gott er að hafa í huga

#	Skilyrði	Já / Nei	Sjá bls.:
1.	Eru heimildir til þakbreytinga í skilmálum Hverfisskipulags?		
2.	Taka breytingar á þaki mið af sérkennum og byggingarstíl aðalbyggingar?		
3	Taka þakbreytingar mið af upprunalegri þakgerð og hlutföllum húss?		
4	Falla kvistir og þakgluggar vel að þakgerð og byggingarstíl?		
5	Taka kvistir og svalir mið af stærðarhlutföllum í skýringarmynd nr. 10 ?		
6	Taka þakbreytingar og svalir í þaki tillit til nágranna?		
7	Tekur efnisval mið af upprunalegri gerð þaks?		
8	Er upprunalegur þakkantur á húsinu eða skorsteinn?		
9	Eru svalir á þakrými sem notað er til íbúðar?		
10	Taka þakbreytingar mið af byggðarmynstri og verndarákvæðum?		
11	Er gerð grein fyrir hvernig hönnun tekur tillit til hverfisverndunar, friðunar og/eða friðlýsingar?		
12	Er ákvæðum byggingarreglugerðar um lágmarkslofthæðir og aðgengi fylgt?		
13	Liggur fyrir samþykki húsfélags og meðeigenda?		
14	Hefur hönnuður kynnt sér leiðbeiningar um höfundarrétt?		



Að sækja um leyfi

Húseigandi má senda inn fyrirspurn til skipulagsfulltrúa vegna fyrirhugaðra framkvæmda. Skipulagsfulltrúi gengur úr skugga um að áformin séu í samræmi við skilmála og leiðbeiningar hverfisskipulags. Fái erindi jákvæða afgreiðslu hjá skipulagsfulltrúa er sótt um byggingarleyfi til byggingarfulltrúa.

Fasteignaeigandi eða sá sem kemur fram í umboði hans, getur sent inn byggingarleyfisumsókn til byggingarfulltrúa. Umsóknin er síðan send til umsagnar skipulagsfulltrúa sem gengur úr skugga um að umsókn sé í samræmi við skilmála og leiðbeiningar hverfisskipulags.

Bent er á að skila þarf inn aðaluppdráttum og jafnvel lóðaruppdráttum, ef það á við, af öllum breytingum sem eru áformaðar til byggingarfulltrúa. Húsfélag/húseigandi sem ætlar í framkvæmdir þarf að ráða sér hönnuð með tilskilin réttindi. Aðeins hönnuðir með löggilt réttindi mega skila inn aðaluppdráttum, sjá leiðbeiningar frá Mannvirkjastofnun.

Á vef Reykjavíkurborgar eru leiðbeiningar fyrir byggingarleyfi, þ.e. um hvernig eigi að sækja um, hverjir geta sótt um og hvaða gögnum þarf að skila með umsókn.



Heimildir

Byggingarreglugerð nr. 112/2012.

Lög um fjöleignarhús nr. 26/1994.

Lög um mannvirki nr. 160/2010.

Reykjavíkurborg. (í kynningu 2018). *Hverfisskipulag Reykjavíkur. Ártúnsholt, Árbær og Selás*. Reykjavík: Reykjavíkurborg, umhverfis- og skipulagssvið.

Reykjavíkurborg. (2014). *Aðalskipulag Reykjavíkur 2010–2030*. Reykjavík: Crymogea: Reykjavíkurborg, umhverfis- og skipulagssvið.

Útgefandi

REYKJAVÍKURBORG

Umhverfis- og skipulagssvið
Skipulagsfulltrúi Reykjavíkur

Ábyrgð, umsjón og ráðgjöf

SKIPULAGSFULLTRÚI REYKJAVÍKUR

Björn Axelsson *skipulagsfulltrúi*

RITSTJÓRN

Ævar Harðarson *verkefnisstjóri hverfisskipulags, ritstjóri*
Guðlaug Erna Jónsdóttir *verkefnisstjóri*
Jón Kjartan Ágústsson *verkefnisstjóri*
Ólafur Ingibergsson *sérfræðingur*
Dagný Harðardóttir *verkefnisstjóri*

HÖFUNDUR LEIÐBEININGATEXTA

Guðlaug Erna Jónsdóttir *verkefnisstjóri og ritstjórn*

HÖFUNDUR SKÝRINGARMYNDAR

Ydda arkitektar ehf.

UMBROT, GRAFÍSK VINNSLA OG MYNDIR

Ox Collective *grafísk hönnun*
Rán Flygenring *myndskeytingar*
Bragi Þór Jóseppsson *ljósmyndari*
Sandra Rún Sigurðardóttir *umbrot*







Svalir og útlitsbreytingar

Útfærslur og breytingar á
svölum, gluggum og öðru ytra
byrði húsa

14.12.2018



Svalir og útlitsbreytingar á húsum

Efnisyfirlit

- Um svalir og útlitsbreytingar
- Yfirlit yfir skipulagsskilmála og leiðbeiningar
- Svalir- Hönnun og útlit
- Aðrar útlitsbreytingar
- Byggðarmynstur og verndun
- Gátlisti
- Að sækja um leyfi



MYND 1

Svalir, gluggar og efnisnotkun setur sterkan svip á byggingar. Fjölbýlishús við Birkimel frá 1950.

Svalir eru mikilvægar fyrir lífsgæði og öryggi íbúa. Þegar svalir eru byggðar, þeim breytt eða farið í aðrar breytingar á ytra útliti húsa er mikilvægt að raska ekki sérkennum byggingarinnar.

Í þessum leiðbeiningum er útskýrt hvernig nýta má skipulagsheimildir hverfisSKIPULAGS um svalir og útlitsbreytingar á íbúðarhúsum. Til útlitsbreytinga teljast allar breytingar sem hafa áhrif á ytra útlit hússins aðrar en þak. Sérstakar leiðbeiningar fjalla um þakbreytingar. Fjallað er um skilyrði sem tilgreind eru í skipulagsskilmálum og athygli vakin á mikilvægum atriðum og hvað beri að hafa í huga við útlitsbreytingar á húsum varðandi m.a. svalir, svalalokanir, klæðningar, glugga, frágang og efnisval.

Tækifæri

- Gefa möguleika á útiveru
- Auka rýmd íbúðarinnar
- Bæta loftun í íbúð
- Auka öryggi íbúa
- Auðga mannlíf
- Ræktun á svölum



Um svalir og útlitsbreytingar

Ýmis útlitseinkenni sem fjallað er um í þessum leiðbeiningum eru mikilvægur hluti af byggingarstíl íbúðarhúsa sem voru byggð á árunum 1940–75. Þá voru áhrif funktisstefnunnar og móðernismans ríkjandi við byggingu íbúðarhúsa í Reykjavík. Mörg þessara húsa hafa séríslensk einkenni eins og steinaða útveggi. Það sem helst einkennir þessa byggingarstíla er að húsin eru steinsteypt, með einföld mismunandi form og áherslu á glugga, svalir, tröppur og innganga.

Til útlits húsa teljast þau byggingarlistarlegu sérkenni sem einkennir byggingarstíl húsa. Útlitsbreytingar og viðbætur við hús eiga að taka mið af byggingarstíl þess og skal leitast við að halda í upphafleg sérkenni.

Í þessum leiðbeiningum verður farið fyrir helstu atriði sem skipta máli við framkvæmdir og breytingar á ytra byrði húsa eins og:

- Svalir
- Glugga, innganga og tröppur
- Áferð, efnisval, liti og mynstur
- Grunnform og hlutföll
- Önnur stíleinkenni
- Seinni tíma viðbætur, s.s. klæðningar, skjólveggi og svalalokanir

Ef húseigandi þarf að gera við eða endurnýja ofangreind atriði þarf að taka mið af byggingarstíl hússins og upprunalegum sérkennum þess.



MYND 2

Svalir, gluggar, innfellingar og lítafletir gefa húsinu einkennandi útlit. Fjölbýlishús við Háleitisbraut frá 1960.

MYND 3

Íbúðarhús með áberandi og sterk útlitssérkenni. Raðhús Hvassaleiti frá 1959.



Yfirlit yfir skipulagsskilmála og leiðbeiningar

Í þessum kafla er fjallað stuttlega um skipulagsskilmála sem geta átt við um efni þessarar leiðbeiningar. Einnig er vísað í aðrar leiðbeiningar eftir því sem við á. Lesanda er bent á að kynna sér gildandi skipulagsskilmála sem er að finna í [samþykktu hverfisSKIPULAGI](#) fyrir hverfið og á [HverfisSKIPULAG.IS](#). Bent er á að skipulagsskilmálar hverfisSKIPULAGS eru flokkaðir í sjö áherslublætti, sjá fyrirsagnir fyrir neðan.



MANNVIRKI

Svalir og svalalokanir

Í [skilmálalið nr. 13](#) er fjallað um þær skipulagsheimildir sem gilda fyrir svalir og svalalokanir. Mikilvægt er að húseigandi sem vill nýta sér heimildina kynni sér þá skilmála sem gilda fyrir svæðið.

Þakgerð og frágangur þaks

Ef húseigandi áformar að byggja svalir fyrir framan kvist eða í þakfleti þarf hann að kynna sér [skilmálalið nr. 14](#) og leiðbeiningar um [þakbreytingar](#).

Kvistir

Ef svalir eru við kvist þarf að skoða [skilmálalið nr. 15](#) og leiðbeiningar um [þakbreytingar](#).

Útlitsbreytingar og viðhald

Skipulagsskilmála fyrir útlitsbreytingar og viðhald er að finna í [skilmálalið nr. 14](#). Í þessum leiðbeiningum er síðan farið yfir mikilvægustu atriðin er snúa að útlitsbreytingum.



VISTKERFI OG MINJAR

Verndarákvæði

Í [skilmálalið nr. 31](#) er fjallað um þau verndarákvæði sem gilda á viðkomandi svæði, hvort hús er friðað eða [hverfisvernd](#) er á svæðinu. Í slíkum tilfellum er þeim sem hyggja á breytingar bent á að kynna sér gildandi verndarákvæði. Sjá einnig umfjöllun í kaflanum [Byggðarmynstur og verndun](#).

Samþykki húsfélags og meðeigenda

Áður en framkvæmdir við svalir og útlitsbreytingar í [fjöleignarhúsum](#) eru undirbúnar þarf að leita samþykkis húsfélags og/eða meðeigenda. Allar meiri háttar breytingar á sameign, viðbyggingar eða breytingar á svölum og/eða útliti eru háðar samþykki húsfundar. Við samþykkt breytinga þarf að fara eftir [lögum um fjöleignarhús](#). Húsfélögum sem hyggja á breytingar er ráðlagt að leita til [Húseigendafélagsins](#) og fá ráðgjöf um hvernig standa beri að samþykktum.

✓ Mikilvæg atriði

- ☐ Heimildir fyrir svalir og útlitsbreytingar koma fram í skilmálum hverfisSKIPULAGS.
- ☐ Breytingar þurfa að taka mið af byggðarmynstri og verndarákvæðum.
- ☐ Við samþykkt breytinga þarf að fylgja Lögum um fjöleignarhús.



Svalir – Hönnun og útlit

Svalir eru mikilvægur hluti af byggingarstíl húsa og hluti af þeim einkennum sem móta byggðarmynstur og heildstæðar götumyndir í hverfum. Svalir auka gæði íbúða en þær þjóna líka mikilvægu öryggishlutverki.

Kröfur um svalir á íbúðarhúsum komu fyrst inn í byggingarsamþykkt Reykjavíkur 1945. Því eru flest íbúðarhús án svala staðsett í elstu hlutum borgarinnar; miðborginni og gamla Vesturbænum. Mörg þeirra eru einföld að gerð, 2–4 hæða steinsteypt hús með rispaki, stakstæð eða randbyggð með götuhlið annars vegar og garðhlið hins vegar. Á húsum með litlum svölum getur verið mögulegt að stækka þær við endurnýjun, auk þess sem nauðsynlegt getur verið að hækka eða breyta handriði af öryggisástæðum.

Mikilvægt er að breytingar og viðbætur við hús taki mið af byggingarstíl hússins og að haldið sé í upphafleg sérkenni.

Nýjar svalir, stækkun svala og/eða svalalokanir geta boðið upp á margvísleg tækifæri.

- Möguleiki á útiveru í nánnum tengslum við íbúðina
- Stækkun íbúðarsvæðis
- Bætt inniloft
- Aukið öryggi íbúanna
- Auðgað mannlíf og tengsl milli íbúa
- Möguleikar á gróðri og matvælaræktun á svölum



MYND 4

Svalir eru mikilvægur hluti af útliti húsa. Fjölbýlishús við Drápuhlíð.

MYND 5

Fjölbýlishús við Birkimel frá 1956 með sérstökum útlitseinkennum, þar sem svalir, gluggar, innfellingar og efnisnotkun móta útlit hússins.





MYND 6

Hús þar sem mismunandi útfærsla er á svölum á útvegg og fyrir framan kvisti í þakfleti.

Breytingar á svölum breyta útliti húss og mikilvæg sérkenni geta raskast. Breytingin getur verið afgerandi og haft neikvæð áhrif en einnig getur hún verið látlaus og þannig haft lítil áhrif eða jafnvel styrkt ríkjandi sérkenni hússins.

Svalir skulu falla vel að byggingarstíl hússins og stuðla að samræmdu heildarútliti. Allar svalir á húsi skulu hafa sama útlit og burðarvirki og vera úr sömu efnum nema aðstæður og hlutverk svalanna sé mismunandi og ekki um sömu hlið á húsinu að ræða. Til dæmis getur útlit og fyrirkomulag þaksvala verið ólíkt öðrum svölum á húsi, sjá nánar leiðbeiningar um [þakbreytingar](#).

Þegar settar eru nýjar svalir á eldri hús þar sem vantar svalir skal velja einfalt form sem tekur mið af aldri og byggingarstíl hússins. Gegnsæ svaluhandrið tryggja betur heildstæða ásýnd húsa en lokaðar svalir.

Svalir og gluggar bæta sjónræn tengsl við götu eða garð. Svalir hafa því jákvæð áhrif á borgar- og göturými. Þær geta einnig aukið öryggisfinningu þeirra sem fara um svæðið og styrkt félagsleg tengsl íbúa. Lágmarkshæð undir svalir við gangstétt er 2,4 metrar en við fjölfarnar leiðir getur hæðin þurft að vera meiri. Svalir skulu ekki fara út fyrir lóðamörk nema leyfi aðliggjandi lóðarhafa liggi fyrir.

Ef svalir fara alveg að lóðamörkum skal gæta lágmarksfjarlægða skv. byggingarreglugerðum og tryggja að nýjar svalir rýri ekki gæði aðliggjandi svalu.

Nýjar svalir og stækkun svalu skal taka mið af áhrifum á næsta nágrenni. Þær mega ekki valda íþyngjandi innsýn í næstu íbúðir eða skerðingu á dagsbirtu, sjá nánar í kaflanum um svalalokanir, skjólveggi og skyggni hér að aftan.

✓ Mikilvæg atriði

- ☐ Svalir og breytingar á þeim skulu falla vel að byggingarstíl hússins og ríkjandi byggðarmynstri.
- ☐ Þær skulu taka mið af aldri hússins og ekki vera til þess fallnar að raska heildaryfirbragði og sérkennum byggingarinnar.
- ☐ Svalir á sömu hlið húss skulu vera samræmdar í útliti, staðsetningu og efnisvali.
- ☐ Nýjar svalir á eldri húsum þar sem ekki eru svalir fyrir skulu hafa opið yfirbragð með gegnsæjum handriðum.
- ☐ Við endurnýjun eða stækkun svalu skal taka mið af svölum sem fyrir eru. Þó þarf ekki að líkja nákvæmlega eftir þeim.
- ☐ Svalir skulu ekki fara út fyrir lóðamörk nema leyfi aðliggjandi lóðarhafa liggi fyrir.
- ☐ Ef svalir fara alveg að lóðamörkum skal gæta lágmarksfjarlægða skv. reglugerðum og tryggja að nýjar svalir rýri ekki gæði aðliggjandi svalu.





Stærð og staðsetning svala

Þó að svalir séu litlar geta þær oft haft mikið notagildi og aukið gæði íbúða. Stórar svalir eru frekar til þess fallnar að valda skugga og óþægilegri innsýn í aðrar íbúðir á stöðum þar sem ekki var gert ráð fyrir þeim í upphafi.

Í gildandi byggingarreglugerð eru gefnar upp lágmarksstærðir svala sem byggja á því að svalir eru flóttaleið úr íbúð við eldsvoða. Þessar lágmarksstærðir falla hins vegar oft illa að útliti eða aðstæðum eldri húsa í þéttri byggð. Ef svalir þurfa að vera undir þeim stærðarmörkum sem gefin eru upp í byggingarreglugerð má setja eldvarnargler í hurð/glugga sem liggja að svölum.

Leitast skal við að fella nýjar svalir að lóðréttum línunum og ríkjandi samhverfu í húsi þannig að jafnvægi í útliti þess sé ekki raskað. Ef ekki eru til staðar ríkjandi línur eða bindandi gluggasetningar gefst kostur á fjölbreyttari staðsetningu svala og möguleikar á mismunandi uppröðun. Mikilvægast er að svalir myndi ákveðna heild í útliti hússins þrátt fyrir að mynstrið sé óreglulegt og einstaka svalir vanti tímabundið. Á gaffli húsa getur verið meira frelsi varðandi staðsetningu, sérstaklega þar sem gluggar eru ekki í ákveðnu mynstri eða jafnvel ekki til staðar.

MYND 7

Fjölbýlishús við Hvassaleiti með lóðréttum samhverfum línunum og ákveðinni umröðun glugga, svala og lítaflata sem bera að virða við viðhald og breytinir.





MYND 9

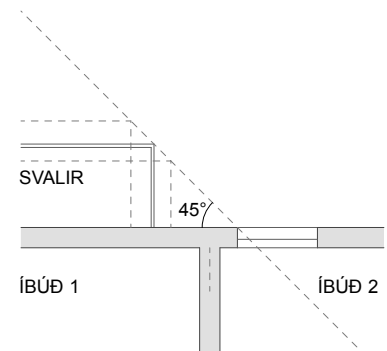
Svalir á fjölbýlishúsi sem mótaðar eru úr steyptum flötum með handriðum úr steypu, lóðréttir timburlistar og láréttum rörum.

Staðsetning svala og stærð skal taka mið af því að skuggavarp og innsýn aukist ekki verulega í íbúðir fyrir neðan eða til hliðar. Við mat á því getur skipt máli hvaða rými annarra íbúða verða fyrir áhrifum. Nánar er fjallað um þessi atriði í kaflanum um dagsbirtu og sólarljós hér að aftan. Fjarlægð frá úthorni svala að gluggum aðliggjandi íbúðar má ekki mynda meira en 45° horn. Slíkar svalir eiga heldur ekki að vera nær skilum milli íbúða en einn metra nema samþykki nágranna liggi fyrir, sjá mynd 8 til hliðar.

Ef sótt er um nýjar svalir á húsi skal leggja fram heildstætt útlit þar sem útlit á svölum og aðrar útlitsbreytingar eru samræmdar. Í fjöleignarhúsum þarf að leita samþykkis á húsfundi fyrir öllum útlitsbreytingum.

✓ Mikilvæg atriði

- ☐ Stærð svala skal taka tillit til hlutfalla í húsi hvað varðar dýpt, hæð og breidd.
- ☐ Stærðir koma fram í skilmálum hverfisskipulags ef það á við.
- ☐ Þar sem aðstæður eru óhagstæðar er heimilt að gera kröfu um að dýpt svala sé verulega takmörkuð og jafnvel að aðeins franskar svalir komi til greina.
- ☐ Staðsetning nýrra svala á eldri byggingum skal taka mið af ríkjandi línun og uppröðun glugga.



MYND 8

Ef halda skal lágmarksfjarlægð við staðsetningu svala nálægt gluggum aðliggjandi íbúðar getur þurft að minnka dýpt svala.





MYND 10

Einföld og falleg hækkun á svölum með láréttum stálörum.

Útlit og efnisval

Á nýjum svölum á eldri húsum þar sem ekki eru svalir fyrir skal nota handrið og efni sem falla vel að byggingarstíl hússins. Í þeim tilfellum þar sem svalir eru fyrir á húsinu er best að nota sama útlit og sama efni og útfærslu og fyrir er. Létt og gegnsæ útfærsla svalahandriða hefur minnst áhrif og leyfir útliti hússins að njóta sín. Einföld, fíngerð stálrimlahandrið fara eldri húsum almennt vel og gefa einnig mesta birtu inn á svalirnar. Lokaðar heilklæddar svalir með málmklæðningu, plast- eða steinplötum, falla hins vegar almennt ekki vel að eldri húsum. Ef þörf er á að hækka handrið af öryggisástæðum skal nota einfalda og gegnsæja útfærslu eins og myndin til hliðar sýnir.

Mikilvægt er að nýjar svalahurðir séu úr sömu efnum og í litum sem

þegar eru á gluggum í húsinu. Leitast skal við að samræma útlit þeirra við byggingarstíl hússins.

Nýjar svalir skulu hafa létt yfirbragð og vera sjálfberandi, þ.e. ekki á súlum. Við stækkun svara skal stækka það gólf sem fyrir er. Burðarvirki svara skal vera lítið áberandi og umfang þess ekki vera sýnilega umfram sjálfar svalirnar. Því stærri og þyngri sem svalirnar eru því öflugra þarf burðarvirkið að vera. Umfangsmikið burðarvirki getur verið áberandi og haft neikvæð áhrif á útlit eldri húsa. Því ber að miða dýpt svara við að umfang burðarvirkis sé sem minnst.

Svalagólf skal helst vera úr léttsteypu en einnig er mögulegt að vera með stálgrind með léttu yfirbragði. Frágangur undir gólfi svara er yfirleitt mjög sýnilegur og skal vera vel frá honum gengið. Mikilvægt er að áferð hans samræmist öðru efnisvali á húsi/svölum og varpi ekki óþægilegu endurkasti inn um glugga neðri hæðar. Leitast skal við að tengja svalir við þau frárennslisrör sem eru til staðar á húsinu. Ný frárennslisrör skulu fara beint niður og vera sem minnst áberandi utan á húsi.

✓ Mikilvæg atriði

- ☐ Handrið þarf að falla vel að byggingarstíl húss í efnisvali og útliti.
- ☐ Handrið og burðarvirki skulu vera í hlutlausum, ó áberandi litum sem falla vel að ríkjandi byggingarefni hússins. Gler skal vera glært.
- ☐ Þar sem steiptar svalir eru mikilvægur hluti af byggingarstíl húss skal útliti þeirra haldið við endurnýjun.
- ☐ Við hækkun á svalahandriði á steiptum svalaveggjum skal nota gegnsæjar lausnir, t.d. málmrimla eða -rör.
- ☐ Gæta skal samræmis við núverandi/upprunalegar svalir.
- ☐ Burðarvirki upphengdra svara skal vera lítið áberandi og má ekki vera sýnilega umfram umfang svalanna.
- ☐ Ekki skal festa svalir með „hilluberum“, fríum súlum eða gegnumgangandi stuðningssúlum á veggnum nema slíkt sé ótvíræður hluti af upphaflegum byggingarstíl hússins.

Gott að hafa í huga

- ☒ Létt og gegnsæ handrið lágmarka breytingar á ásýnd hússins.



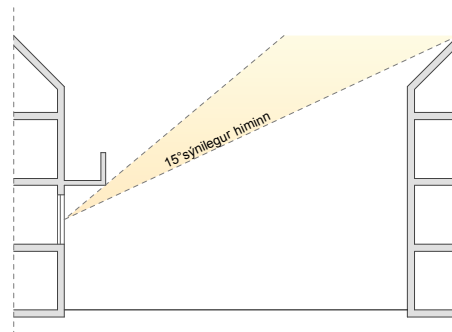
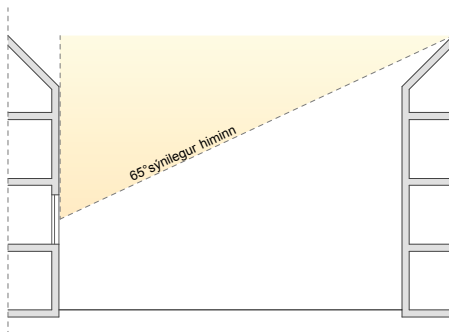
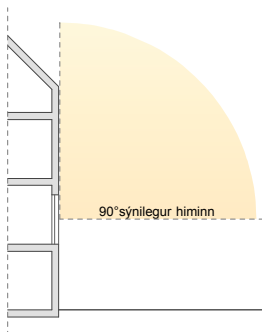
Dagsbirta og sólarljós

Góð dagsbirta/sólarljós inn um glugga íbúða eykur bæði gæði þeirra og minnkar orkuþörf til lýsingar og upphitunar. Þegar settar eru nýjar svalir á hús eða svalir stækkaðar skal stærð þeirra miða við að lágmarka skerðingu á sólarljósi inn um glugga íbúðar fyrir neðan. Smávægileg breyting í dýpt svala getur skipt töluverðu máli.

Í þéttri byggð getur verið íþyngjandi skuggavarp frá nærliggjandi húsum og skert útsýni til himins. Svalir geta aukið á vandann og dregið verulega úr dagsbirtu inn í þau rými sem hafa glugga fyrir neðan svalirnar. Máli skiptir hvaða rými verður fyrir birtuskerðingu, t.d. hvort um er að ræða helstu dvalarrými íbúðarinnar og hvort rýmið/íbúðin fái birtu annars staðar frá og teljist því að öðru leyti björt.

✓ Mikilvæg atriði

- Staðsetning svala má ekki skapa íþyngjandi innsýn í aðrar íbúðir eða draga verulega úr dagsbirtu.



MYND 11

Mynd sýnir hvaða áhrif svalir og nærliggjandi byggingar geta haft á birtumagn í íbúðum og útsýni til himins.



Aðrar útlitsbreytingar

Gluggar, inngangar og tröppur

Eitt af mikilvægum sérkennum húsa eru gluggar og er þá átt við stærð, staðsetningu, hlutföll, efni/efnisþykkt og gluggapósta.



MYND 12

Gluggar eru mikilvægur hluti af byggingarstíl húsa. Raðhús við Hvassaleiti frá 1956.

Ef bæta á við eða breyta glugga skal horfa til ofangreindra atriða og skoða hvort reglulegt mynstur sé í gluggasetningu og gluggapóstum. Breytingar og viðbætur á gluggum skulu miðast við að viðhalda grunnmynstri og stíleinkennum í húsinu sem fyrir eru. Gluggar á nýjum viðbyggingum skulu eiga útlitslega samsvörun í fyrirbyggjandi gluggum og spila saman sem ein heild.

MYND 13

Framhlið á íbúðarhúsi við Stóragerði frá 1963 þar sem gluggar í mismunandi stærðum og uppröðun ásamt litaflötum móta útlit hússins.





MYND 14
Inngangur og stigahús í fjölbýlishús við Birkimel.



MYND 15
Fjölbýlishús við Háaleitisbraut þar sem inngangur er léttur og opinn.

Á mörgum eldri húsum eru tröppur og inngangar mikilvægur hluti af byggingarstíl húsa og eru gjarnan hluti af heildstæðri götumynd. Tröppum og umgjörð innganga skal viðhaldið í upprunalegri mynd við endurgerð.

Ekki er heimilt að byggja yfir tröppur en einfalt skyggni og skjólveggir úr gleri sem er lítt sýnilegt og með festingum sem hæfa byggingarstíl og aldri hússins geta verið heimilir. Sjá einnig kafla að neðan um svalalokanir, skjólveggi og skyggni.



MYND 16
Inngangur með tröppum í raðhús við Hvassaleiti.



MYND 17
Tröppur upp að inngangi með umgjörð og skyggni með sömu áferð og útveggir.



Klæðningar

Að setja klæðningu á hús þar sem ekki var gert ráð fyrir henni í upphafi hefur oft neikvæð áhrif á útlit húss og helstu stíleinkenni geta tapast.

Almennt er ekki heimilt að klæða hús að utan nema sýnt hafi verið fram á nauðsyn þess með óbyggjandi hætti.

Ekki er heimilt að klæða steypthús sem falla undir hverfisvernd, verndun byggðarmynsturs/götumyndar eða fá miðlungs- eða hátt varðveislugildi í húsakönnun. Þar skal skoða aðra valkosti við endurgerð húsa sem hæfa betur byggingarstíl og byggðarmynstri.

Á húsum þar sem engin verndarákvæði eru í gildi skal skoða hvort klæðning sé eina færa leiðin og skal hún valin með það í huga að hún rýri ekki heildarásýnd hússins. Leitast skal við að helstu stíleinkennum sé haldið og að klæðning sé jafnvel takmörkuð við ákveðnar hliðar.



MYND 18

Skraut á húsum eins og áferðir, litabreytingar og mynstur móta útlit.

Efnisval, frágangur og önnur stíleinkenni

Skraut á húsum, svo sem mismunandi áferðir, litabreytingar og upphleyptir eða innfelldir fletir, er algengt á eldri húsum og veitir þeim fagurfræðileg sérkenni. Mikilvægt er að taka fullt tillit til þeirra við endurbætur og breytingar. Ekki er heimilt að afmá útlitsleg sérkenni eða liti sem draga fram stíleinkenni byggingarinnar.

Við endurbætur og breytingar skal miða við upprunalegt efnisval húsa og aðliggjandi byggðar. Allur frágangur, svo sem við glugga, þakkant/þakrennur og svalir, skal einnig miðast við upprunalega gerð, upprunaleg hlutföll og byggingarstíl hússins.

Svalalokanir, skjólveggir og skyggni

Svalir eru misvel staðsettar hvað varðar vindálag og sól. Því hærra uppi sem svalirnar eru þeim mun meira er vindálagið. Það sama á við um svalir á húshornum og svalir án skjólmyndandi innskots. Reynt hefur verið að bæta slíkt ástand með því að setja upp svalalokun, gustlokun eða bara einfalda vörn gegn ríkjandi vindáttum. Á síðustu árum hafa svalalokanir orðið mun algengari





MYND 19

Fjölbýlishús í Álfheimum með lítt sýnilega skjólveggi við svalir og skyggni yfir efstu svölum. Breytingin tekur tillit til byggingarstíl hússins.

á svölum íbúðarhúsa. Þær eru oftast hannaðar á húsið frá upphafi og verða þannig hluti af byggingarstíl þess.

Svalalokanir geta verið þannig útfærðar að þær séu lítt áberandi, svokallaðar gustlokanir, og einnig geta skjólveggir hjálpað til við að draga úr vindálagi og aukið þannig notagildi uppsettra svala. Mikilvægt er að þar sem svalalokanir/gustlokanir eru heimilaðar sé hugað að heildarútliti hússins og að í fjöleignarhúsum sé gerð krafa um að allir fallist á að nota sömu lausn, hvort sem það er framkvæmt fyrir alla á sama tíma eða ekki. Einnig er mikilvægt að halda upprunalegu útliti svala, bæði steyptu handriði og rimlum og útfæra/hanna lokunina á þeim forsendum að hún raski ekki upprunalegum byggingarstíl og útliti hússins.

Áberandi svalalokanir falla yfirleitt illa að byggingarstíl eldri húsa, þar sem þær útmá oft þau sérkenni sem einkenna húsið. Einfaldar gustlokanir og skjólveggir úr gleri geta oft hentað betur enda hafa slíkar lausnir minni áhrif á útlitið.

Ef fólk vill setja upp skerm til að varna innsýn eða veita skjól sem er hærri en handrið svalanna skal hann takmarkast við eina hlið svalanna og vera hámark 1,8 metra hár. Slíkt skal ekki vera heimilt á götuhlið húsa eða hliðum sem eru áberandi frá götu. Skermurinn má ekki skerða mjög útsýni úr næstu gluggum og þurfa hlutaðeigandi aðilar að vera sammála um útfærsluna.

Yfirbyggingar og skyggni skulu taka mið af byggingarstíl og byggingarefnum húsa og vera annaðhvort úr ríkjandi byggingarefni hússins eða gleri með lítið sýnilegum festingum. Taka skal mið af byggingarstíl og hlutföllum hússins.

✓ Mikilvæg atriði

- ☐ Svalalokanir skulu vera lítið áberandi í útliti húss.
- ☐ Þar sem taka þarf tillit til byggingarstíls og byggðarmynsturs skal nota lítið áberandi gustlokun eða skjólvegg úr gleri í stað svalalokunar.
- ☐ Halda skal upprunalegu útliti svala, bæði steyptu handriði og/eða rimlum og útfæra/hanna gustlokunina þannig að hún raski ekki byggingarstíl og útliti hússins.
- ☐ Velja skal sömu lausn á svalalokun fyrir allar svalir hússins.



Byggðarmynstur og verndun

Hvað er byggðarmynstur?

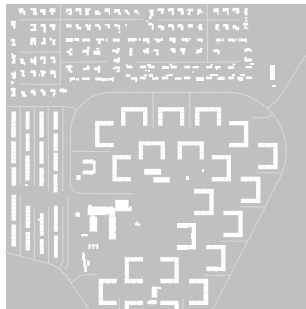
Byggðarmynstur hverfis eða hverfishluta er ásýnd, yfirbragð og tilhögun byggðarinnar. Ráðandi þættir eru hvernig gatnakerfi og samgöngum er háttað, hvar hús standa miðað við götu, þéttleiki og blöndun byggðarinnar. Byggðarmynstur þarf ætíð að skoða í sögulegu samhengi.



Pingholtin



Vesturbær



Bakkar



Grafarholt

Ráðandi byggðarmynstur í þéttbýli fram á fyrri hluta 20. aldar var þétrið gatnakerfi með mörgum tengingum, gjarnan í rúðuneti. Hús standa þétt og mynda stundum samfelldar húsaraðir við götu þar sem blandað er saman íbúðum, atvinnu og þjónustu.

Verulegar breytingar urðu á byggðarmynstri með skipulagshugmyndum móðernismans og tilkomu einkabílsins. Þá komu fram hugmyndir um að aðgreina íbúðabyggð frá atvinnu- og þjónustustarfsemi og aðgreindu gatna- og umferðakerfi. Einkennandi fyrir þessar hugmyndir er dreifð byggð og íbúðabyggð sem er skipulögð umhverfis botnlangagötur.

MYND 20

Mismunandi byggðarmynstur í Reykjavík.

MYND 21

Loftmynd sem sýnir byggðarmynstur í Norðumýri.



Fjallað er nánar um byggðarmynstur í leiðbeiningunum Byggðarmynstur. Einnig er fjallað um byggðarmynstur í einstökum hverfum í byggðarkönnun fyrir viðkomandi hverfi sem unnin var samhliða hverfissskipulagi. Í byggðarkönnunum er farið yfir sögu viðkomandi hverfis og þróun byggðarinnar og lagt mat á byggðarmynstur sem byggist á framangreindum þáttum.

Verndarákvæði

Í hverfissskipulagi er hægt að setja hverfisvernd á byggðarmynstur, götummyndir og annað sem þykir eftirtektarvert og einkennandi fyrir hverfið eða einingar innan þess. Hverfisvernd á ákveðnu svæði þýðir ekki að bannað sé að byggja við eða breyta byggingum. Slíkt þarf hins vegar að gera með varúð og fylgja þarf skipulagsskilmálum og leiðbeiningum. Gott er að hafa í huga að því eldra sem hverfið er, þeim mun ríkari krafa er gerð um að breytingar séu í samræmi við ríkjandi byggðarmynstur.

Götuhliðar húsa geta fengið sérstaka vernd. Þær götuhliðar sem falla undir vernd byggðarmynsturs eða götummyndar eru almennt viðkvæmari fyrir breytingum en þær hliðar sem snúa út í garð eða að baklóð. Forðast skal að koma viðbyggingum fyrir á þeirri hlið húsa sem snýr að verndaðri götummynd nema slíkt falli ótvírætt að upprunalegu byggðarmynstri eða götummynd.

Varðveisluverðar byggingar

Einstaka byggingar geta verið varðveisluverðar. Á það við um byggingar sem skv. lögum um menningarminjar nr. 80/2012 eru friðlýstar vegna ákvörðunar Minjastofnunar Íslands og/eða ráðherra. Þetta á einnig við um byggingar sem eru 100 ára og eldri og því friðaðar vegna aldurs. Auk þess skal leita umsagnar um byggingar sem byggðar voru fyrir 1925. Ekki er heimilað að breyta þessum húsum nema umsögn og/eða leyfi til framkvæmda hafi fengist frá Minjastofnun Íslands.

Ef hverfi þykir sérstaklega áhugavert vegna sögu, aldurs og byggingarlistar er oft unnin húsakönnun. Hún er mun ýtarlegri en byggðarkönnun og tekur til einstakra húsa á afmörkuðum reitum. Þar er meðal annars gerð grein fyrir aldri húsa og þeim verndarákvæðum sem í gildi eru. Húsakannanir eru eingöngu gerðar fyrir svæði eða húsareiti þar sem ætla má að varðveisluverðar byggingar standi.

Útfærsla viðbygginga skal ávallt taka mið af því hvort bygging sé varðveisluverð.

Höfundarréttur arkitekts

Þegar mannvirki er breytt eða byggt við það getur þurft að huga að höfundarrétti arkitektsins eða hönnuðarins sem hannaði mannvirkið í upphafi. Í fræðsluriti hverfissskipulagsins Höfundarréttur á byggingum eru þessi mál reifuð. Rétt er að benda á að samkvæmt siðareglum Arkitektafélags Íslands ber arkitekt sem fenginn er til að breyta húsi að láta upphaflegan hönnuð hússins vita svo að honum gefist kostur á að gæta hagsmuna sinna.

✓ Mikilvæg atriði

- ☐ Breytingar skulu taka mið af byggðarmynstri, sérstaklega þar sem í gildi eru verndarákvæði.
- ☐ Forðast skal breytingar á hlið húss sem snýr að verndaðri götummynd.
- ☐ Breytingar skulu taka mið af upprunalegum byggingarstíl húss.
- ☐ Óheimilt er að breyta friðlýstum og friðuðum húsum, auk húsa sem byggð voru fyrir 1925, án leyfis frá Minjastofnun.
- ☐ Sé bygging varðveisluverð skal skipulagsfulltrúi fjalla um breytingarnar og umsögn frá Borgarsögusafni Reykjavíkur og/eða Minjastofnun liggja fyrir.

Gott að hafa í huga

- 📖 Athuga skal hvort hús falli undir lög um höfundarrétt. Sjá leiðbeiningar um höfundarrétt á byggingum.



Gátlisti

Listi til útprentunar.

- A. Mikilvæg atriði
B. Gott að hafa í huga.

#	Til skoðunar	Já / Nei	Sjá bls.:
1	Er íbúðin án svala?		
2	Eru svalir innan heimilda hverfisskipulags, sem fram koma í skilmálum?		
3	Er ákvæðum um svalir, breytingar á svölum og svalalokanir í skilmálum hverfisskipulags fylgt?		
4	Eru fyrirhugaðar svalir innan lóðarmarka?		
5	Eru aðrar svalir á húsinu sem svalirnar taka mið af?		
6	Tekur útfærsla svala mið af ríkjandi byggðarmynstri og götummynd?		
7	Fellur bygging undir verndun götummyndar eða byggðarmynsturs, hverfisvernd?		
	Fellur bygging undir friðun, friðlýsingu eða er umsagnarskyld?		
	Hefur húsið hátt varðveislugildi í húsakönnun?		
	Ef svo er, hefur tilskilinna leyfa verið aflað og/eða hefur verið óskað eftir umsögn/samþykki Minjastofnunar Íslands?		
	Er gert grein fyrir hvernig hönnun tekur tillit til hverfisverndunar, friðunar og friðlýsingar í fyrirspurnarteikningum?		
8	Fellur bygging undir lög um höfundarrétt sbr. leiðbeiningar um höfundarrétt bygginga?		
	Ef svo er, hefur verið haft samband við handhafa höfundarréttar?		
9	Fagurfræði. Tekur útfærsla svala mið af af byggingarstíl hússins, formi, hlutföllum, sögulegum einkennum og efnisvali aðalbyggingar?		
10	Varpa svalir skugga á lóð eða önnur dvalarsvæði nágranna?		
11	Skerða svalirnar útsýni nágranna eða skapa þær óþægilega innsýn í íbúð/dvalarsvæði nágranna?		
12	Hefur verið rýnt hvernig svalir falla að innra fyrirkomulagi aðalhúss?		
13	Eru allir meðeigendur í húsi/ meðlóðarhafar samþykkir?		



Að sækja um leyfi

Húseigandi má senda inn fyrirspurn til skipulagsfulltrúa sem gengur úr skugga um að áformin séu í samræmi við skilmála og leiðbeiningar hverfisskipulags.

Fasteignaeigandi eða sá sem kemur fram í umboði hans, getur sent inn byggingarleyfisumsókn til byggingarfulltrúa. Umsóknin er síðan send til umsagnar skipulagsfulltrúa sem gengur úr skugga um að umsókn sé í samræmi við skilmála og leiðbeiningar hverfisskipulags.

Bent er á að skila þarf inn aðaluppdráttum og lóðaruppdráttum ef við á af öllum áformuðum breytingum til byggingarfulltrúa. Húsfélag/húseigandi sem ætlar í framkvæmdir þarf að ráða sér hönnuð með tilskilin réttindi. Aðeins hönnuðir með löggilt réttindi mega skila inn aðaluppdráttum, sjá leiðbeiningar frá Mannvirkjastofnun.

Á vef Reykjavíkurborgar eru leiðbeiningar um byggingarleyfi, þ.e. hvernig eigi að sækja um, hverjir geta sótt um og hvaða gögnum þarf að skila með umsókn.



Heimildir

Byggingarsamþykkt fyrir Reykjavík, 1945

Byggingarreglugerð nr. 112/2012.

Lög um fjöleignarhús nr. 26/1994.

Lög um mannvirki nr. 160/2010.

Reykjavíkurborg. (í kynningu 2018). *Hverfisskipulag Reykjavíkur. Ártúnsholt, Árbær og Selás*. Reykjavík: Reykjavíkurborg, umhverfis- og skipulagssvið.

Reykjavíkurborg. (2014). *Aðalskipulag Reykjavíkur 2010–2030*. Reykjavík: Crymogea: Reykjavíkurborg, umhverfis- og skipulagssvið.

Útgefandi

REYKJAVÍKURBORG

Umhverfis- og skipulagssvið

Skipulagsfulltrúi Reykjavíkur

Ábyrgð, umsjón og ráðgjöf

SKIPULAGSFULLTRÚI REYKJAVÍKUR

Björn Axelsson *skipulagsfulltrúi*

RITSTJÓRN

Ævar Harðarson *verkefnisstjóri hverfisskipulags, ritstjóri*

Guðlaug Erna Jónsdóttir *verkefnisstjóri*

Jón Kjartan Ágústson *verkefnisstjóri*

Ólafur Ingibergsson *sérfræðingur*

Dagný Harðardóttir *verkefnisstjóri*

HÖFUNDUR LEIÐBEININGATEXTA

Guðlaug Erna Jónsdóttir *verkefnisstjóri*

og ritstjórn

HÖFUNDUR SKÝRINGARMYNDAR

Ydda arkitektar ehf

UMBROT, GRAFÍSK VINNSLA OG MYNDIR

Ox Collective *grafísk hönnun*

Rán Flygenring *myndskreytingar*

Bragi Þór Jóseppsson *ljósmyndari*







Almenningsrými

Opin svæði, borgar- og
hverfisgarðar, dvalar- og
leiksvæði og torg

14.12.2018



Almenningsrými



MYND 1
Hverfisgarður í Efra-Breiðholti.

Almenningsrými í borginni eru mikilvæg fyrir velferð og lýðheilsu íbúa. Almenningsrými eru borgar- og hverfisgarðar, dvalar- og leiksvæði og torg þar sem borgarbúar dvelja við útivist, leiki og slökun utandyr.

Í þessum leiðbeiningum er útskýrt hvernig nýta má skipulagsheimildir hverfisSKIPULAGS fyrir almenningsrými. Fjallað er um skilyrði sem tilgreind eru í skipulagsskilmálum og athygli vakin á mikilvægum atriðum og því sem gott er að hafa í huga. Aftast er gátlisti og upplýsingar um hvernig eigi að sækja um og fá leyfi. Hér til hliðar er atriðaskrá og tenglar á leiðarvísi um leiðbeiningar hverfisSKIPULAGS, orðskýringar og svör við algengum spurningum.

Efnisyfirlit

- Um almenningsrými.
- Yfirlit yfir skipulagsskilmála og leiðbeiningar.
- Almenningsrými – flokkun.
- Stígar í almenningsrými.
- Náttúrusérkenni og minjasvæði.
- Gátlisti.

Tækifæri í almenningsrýmum

- Útivera og bætt lýðheilsa.
- Almenningsrými sem hvetja til samveru og samskipta.
- Aukin hverfisvitund og félagsauður.
- Rými fyrir viðburði og menningarstarfsemi.
- Rými fyrir afslöppun, leiki og hreyfingu.
- Verndun náttúruminja.
- Rými fyrir líffræðilega fjölbreytni.



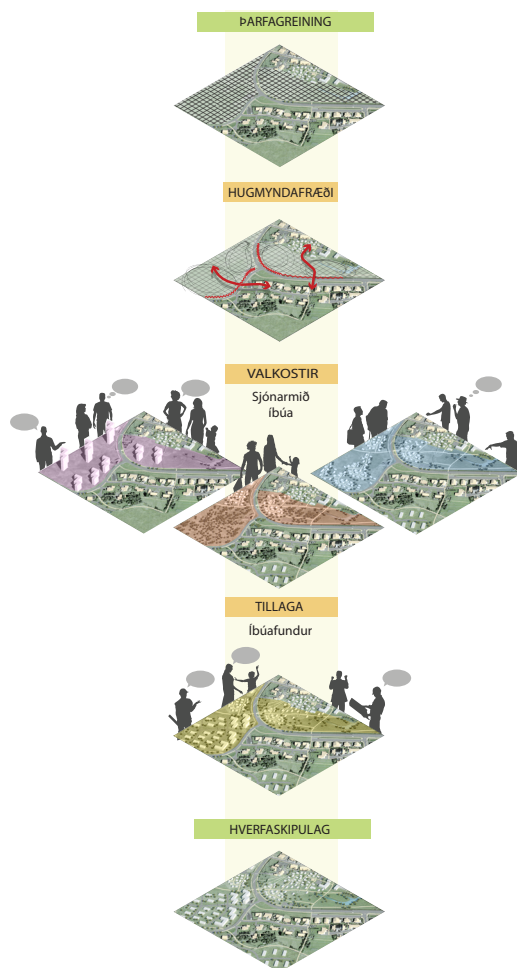
Um almenningsskými

Hugtakið almenningsskými tekur til allra svæða í borginni sem eru opin almenningi og ætluð til útivistar og tómstunda fyrir borgarbúa og gesti. Þetta eru opin svæði, græn svæði, borgar- og hverfisgarðar, dvalar- og leiksvæði, torg og götur. Sum almenningsskými eru óbyggð svæði með náttúru og gróðri og fáum mannvirkjum, svo sem opin svæði og borgargarðar, en önnur eru manngerð að hluta eða öllu leyti, svo sem hverfisgarðar, dvalar- og leiksvæði, torg og götur. Almenningskými eru mikilvæg fyrir velferð og lýðheilsu íbúa.

Almenningsskými í Reykjavík teygja sig frá fjöru til fjalla. Þau eru hluti af grænu neti sem tengist Græna treflinum, en það er samfelld náttúru- og skógræktarsvæði sem umkringir allt höfuðborgarsvæðið. Mikilvægustu svæðin í græna netinu eru borgargarðar eins og Laugardalur, Elliðaárdalur, Fossvogsdalur og Öskjuhlíð, auk Grafarvogs og Úlfarsárdals en smærri opin svæði skipta einnig miklu máli og tengja íbúahverfin betur við græna netið. Þess ber að geta að hverfisSKIPULAG nær ekki til áður nefndra borgargarða sem eru með sérstakt deiliskipulag þó að þeir séu mikilvæg útivistarsvæði fyrir íbúa hverfanna.

Eitt af markmiðum hverfisSKIPULAGS er ábyrg landnýting í almenningsskýmum á borð við opin svæði. Í samráði við íbúa komu fram fjölmargar hugmyndir og óskir um endurbætur og breytingar á opnum svæðum, s.s. að þar vantaði betri stíga, aðstöðu til útivistar, bekki og borð o.fl. Oft er þess óskað að svæðin séu vernduð en stundum að þróuð sé íbúðabyggð á illa nýttum opnum svæðum.

Í vinnu við hverfisSKIPULAG hafa því verið mótaðar tillögur, skipulagsskilmálar og leiðbeiningar um almenningsskými. Þessum leiðbeiningum er ætlað að stuðla að vönduðum vinnubrögðum við hönnun, afgreiðslu erinda og framkvæmdir í almenningsskýmum.



MYND 2

Í vinnu við hverfisSKIPULAG og í samráði við íbúa var fjallað um hlutverk og notkun almenningsskýma og tillögur mótaðar.



MYND 3

Almenningsskými í Reykjavík.

Snið borgarumhverfis; frá þéttu byggð að útjöðrum borgarinnar.

Yfirlit yfir skipulagsskilmála og leiðbeiningar

Í þessum kafla er fjallað stuttlega um skipulagsskilmála sem geta átt við um efni þessarar leiðbeiningar. Einnig er vísað í aðrar leiðbeiningar eftir því sem við á. Lesanda er bent á að kynna sér gildandi skipulagsskilmála sem er að finna í [samþykktu hverfisSKIPULAGI](#) fyrir hverfið og á [HverfisSKIPULAG.IS](#). Bent er á að skipulagsskilmálar hverfisSKIPULAGS eru flokkaðir í sjö áhersluþætti, sjá fyrirsagnir fyrir neðan.



SAMFÉLAG

Lýðheilsa

Almenningsrými eru torg, götur og opin svæði, sjá [skilmálalið nr. 5](#). Þau skal útfæra eftir þessum leiðbeiningum.



GÆÐI BYGGÐAR

Í [skilmálalið nr. 23](#) segir að við uppbyggingu eða breytingar á almenningsrýmum skuli horft 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 á lóð með blágrænum ofanvatnslausnum, sbr. umfjöllun síðar.

Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um [líffræðilega fjölbreytni](#).

Athygli er vakin á að sækja þarf um leyfi til Reykjavíkurborgar ef fella á tré sem eru hærri en 8 metrar eða eldri en 60 ára.

Heimilt er að koma fyrir útilistaverkum í almenningsrýmum. Áður en listaverki er komið fyrir þarf að liggja fyrir umsögn skipulagsfulltrúa og verkefnastjóra á skrifstofu umhverfisgæða.

Fjallað er um skilmála fyrir opin svæði, hverfisgarða, leiksvæði og dvalarsvæði og torg í [skilmálalið nr. 23](#).

Í [skilmálalið nr. 24](#) eru heimildir fyrir borgarbúskap tilgreindar. Ef nýta á borgarland fyrir borgarbúskap skal sækja um leyfi til umhverfis- og skipulagssviðs sem ákvarðar stærð og nánari legu svæðis fyrir matjurtarækt. Heimild til matjurtaræktunar á borgarlandi er tímabundinn afnotaréttur sem nánar er skilgreindur í kafla um [afnotaleyfi](#). Sjá nánar leiðbeiningar um [borgarbúskap](#).

Lýsing skiptir miklu máli á opnum svæðum en í [skilmálalið nr. 25](#) er fjallað um ljósvist. Nánari umfjöllun er í leiðbeiningum um [ljósvist](#).



MYND 4

Bekkur í almenningsrými gerir gagn.





ORKA OG AUÐLINDIR

Ákvæði um meðhöndlun úrgangs á opnum svæðum er að finna í skilmálalið nr. 27.



VISTKERFI OG MINJAR

Opin svæði eru mikilvægasti viðtaki úrkomu. Í skilmálalið nr. 30 er farið yfir hvaða ákvæði gilda um ofanvatnslausnir á opnum svæðum en nánar er fjallað um þennan málaflokk í leiðbeiningum um blágrænar ofanvatnslausnir.

Minjar á opnum svæðum sem hafa mikið verndargildi og ber að vernda í hverfisskipulagi geta verið sögulegar menningarminjar, svo sem fornleifar, eða náttúruminjar af ýmsum toga. Fjallað er um fornleifar í skilmálalið nr. 32 og um náttúrusérkenni í skilmálalið nr. 33.



SAMGÖNGUR

Götur, stígar og gangstéttir

Skilmálar um samgöngumannvirki eru í skilmálalið nr. 35. Þegar samgöngumannvirki eins og götur, stígar og gangstéttir á opnum svæðum eru hönnuð skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum, þar á meðal um algilda hönnun og tryggja að aðgengi milli borgarlands og lóða sé fullnægjandi, sjá leiðbeiningar um borgargötur.



NÁTTÚRUVÁ

Almenningsrými og þá sérstaklega opin svæði eru oft á jöðrum hverfa sem geta snúið að sjó, ám eða vötnum. Ef hætta er á flóðum og/eða öðrum náttúruhamförum í hverfinu er fjallað um það í skilmálalið nr. 39.

Aðgerðir til að binda jarðveg, tempru vind og auka skjól eru tilgreindar í skilmálalið nr. 40. Nota skal trjágróður til þessa, sbr. þessar leiðbeiningar.

✓ Mikilvæg atriði

- ☐ Forðast skal að minnka gróður á opnum svæðum.
- ☐ Gróðurval skal styðja við markmið Reykjavíkur um líffræðilegan fjölbreytileika.
- ☐ Sækja þarf um leyfi til að fella tré sem eru hærri en 8 metrar eða eldri en 60 ára.
- ☐ Tryggja þarf aðgengi allra um stíga á opnum svæðum.

Gott að hafa í huga

- ☞ Heimilt er að koma fyrir útilistaverkum á opnum svæðum.
- ☞ Opin svæði eru mikilvægur viðtaki úrkomu.

MYND 5
Almenningsrými innan hverfis.

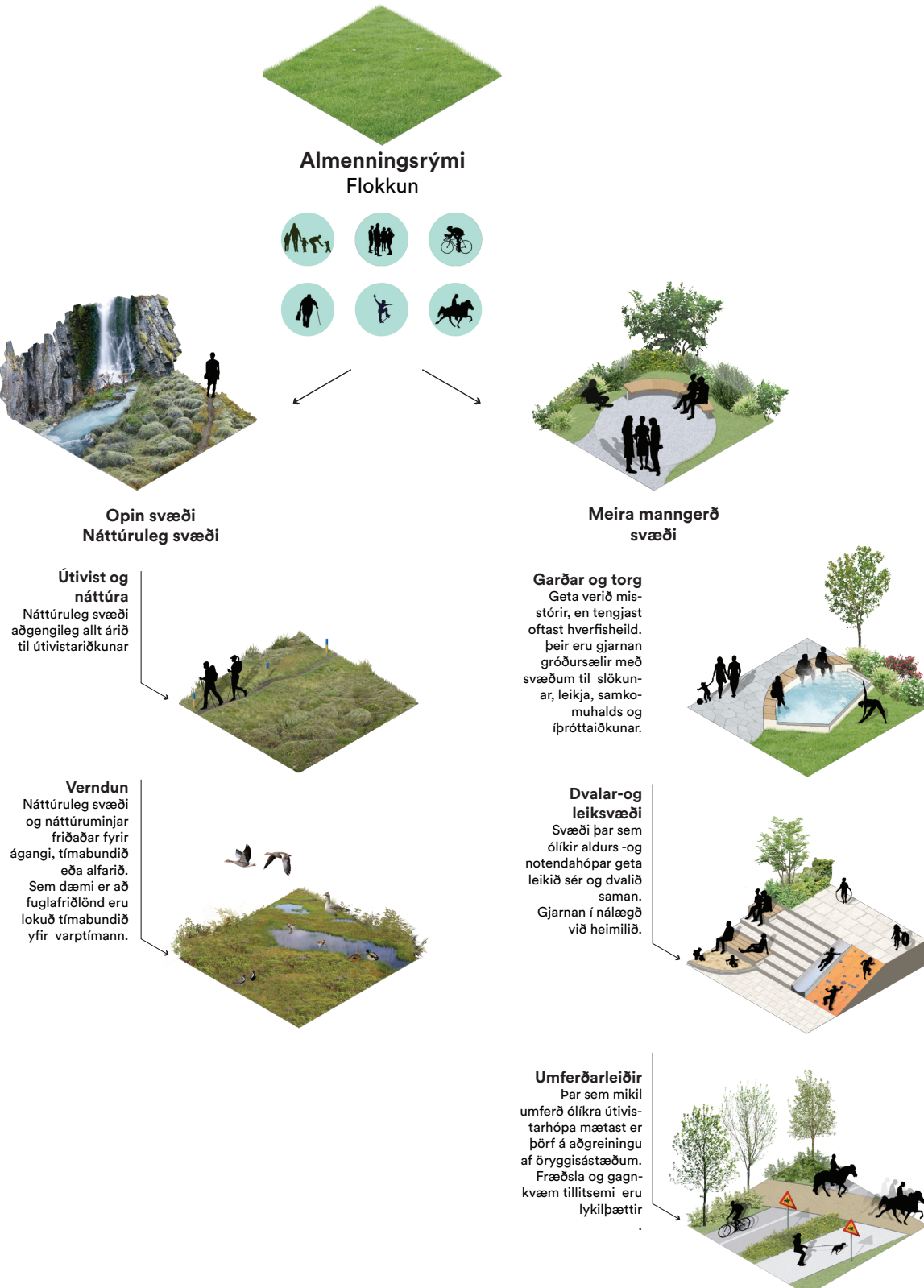


Almenningsrými – flokkun

Almenningsrými eru flokkuð í borgargarða, hverfisgarða, dvalarsvæði, leiksvæði, önnur græn svæði og bæjar- og hverfistorg. Víða eru tækifæri til að bæta aðstöðu og byggja upp innviði á opnum svæðum í borginni. Fjallað er nánar um einstaka flokka síðar í kaflanum.

MYND 6

Almenningsrými sem fjallað er um í hverfisskipulagi eru náttúruleg svæði, hverfisgarðar, græn svæði og dvalar- og leiksvæði og hverfistorg.



Borgargarðar

Borgargarðar eru stór opin svæði sem eru mikilvæg útivistarsvæði fyrir íbúa í borginni og hverfunum sem liggja að þeim. Helstu borgargarðar í Reykjavík eru Elliðaárdalur, Fossvogsdalur, Öskjuhlíð, Vatnsmýri, Laugardalur, Gufunes, Grafarvogur að Hólmsheiði og Úlfarsárdalur. Eins og komið hefur fram eru borgargarðar utan hverfisskipulags og með sérstakt deiliskipulag.

Hverfisgarðar

Hverfisgarðar eru í hverju hverfi og þjóna fyrst og fremst íbúum hverfisins. Þeir eru af ýmsum toga, allt frá almenningsrýmum og skrudgöörðum til torga og náttúrulegra svæða og tengja oft íbúðahverfin við stærri útivistarsvæði borgarinnar. Í hverfisgarði er gert ráð fyrir ýmsum dvalarsvæðum og útivistar- og leikaðstöðu sem á að þjóna sem flestum aldurshópum. Margir hverfisgarðar hafa fjölþætt hlutverk og taka þarf tillit til sérstöðu þeirra við mat á möguleikum til innviðauppbýggingar. Í aðalskipulagi er gert ráð fyrir að minnsta kosti einum hverfisgarði í innan við 500 metra göngufjarlægð frá hverri íbúðareiningu.

Hverfisgarðar geta verið að miklu eða öllu leyti manngerð svæði, t.d. skrud- og samkomugarðar, sem þó eru að mestu þakin gróðurþekju og öðru gegndræpu yfirborði. Slík svæði eru ætluð til ræktunar og yndisauka, útivistar, leikja og tómstunda.

Uppbýggingin getur falist í að koma fyrir aðstöðu til íþróttaiðkunar, listaverkum, gosbrunnum o.fl. eftir aðstæðum. Blágrænar ofanvatnslausnir og borgarbúskapur geta átt heima í hverfisgöörðum.

✓ Mikilvæg atriði

- ❑ Sækja þarf um afnotaleyfi til umhverfis- og skipulagssviðs fyrir viðburði og skemmtanahald á borgarlandi, þ.m.t. á opnum svæðum.
- ❑ Allar framkvæmdir á opnum svæðum borgarinnar eru skipulagsskyldar.



MYND 7
Elliðaárdalurinn er stærsti borgargarður Reykjavíkur.



MYND 8
Leiktæki á leiksvæðum.





MYND 9
Aðstaða í hverfisgarði.



MYND 10
Setsvæði í hverfisgarði.

Dvalar- og leiksvæði

Dvalar- og leiksvæði eru lítil svæði innan hverfa ætluð íbúum. Þau eru víða og þar geta íbúar á öllum aldri dvalið.

Leiksvæðastefna Reykjavíkurborgar skilgreinir ramma um eðli og útlit einstakra dvalar- og leiksvæða. Þeim er skipt upp í hefðbundin leiksvæði, þemavelli og dvalarsvæði. Skipulagsskilmálar fyrir þessi svæði eru mismunandi.

Hefðbundin leiksvæði

Uppbygging leiksvæða þarf að fylgja leiksvæðareglugerð. Þau þurfa að vera örugg, snyrtileg, aðgengileg fyrir alla og tengingar við vistvænar samgöngur sterkar. Á leiksvæðum þarf að vera fjölbreytt úrval leiktækja og annarra innviða fyrir börn og ungmenni. Tryggja þarf að aðstaða sé fyrir alla aldurshópa á leiksvæðunum með bekkjum, leiktækjum og öðrum búnaði sem hæfir mismunandi aldri og þörfum notenda.

Þemavellir

Þemavellir eru leiksvæði þar sem sérstaklega er hugað að ferskri hugsun og frjórri nálgun við útfærslur. Þemavöllum er ætlað að vera áfangastaður fyrir markhópa utan hverfisins. Þemun geta tekið mið af staðháttum eða sögu umhverfisins, tengst starfsemi í nágrenninu eða miðast við ákveðin viðfangsefni, t.d. náttúru eða listir. Hönnun og val á leiktækjum og öðrum innviðum er háð þemanu á hverjum stað.

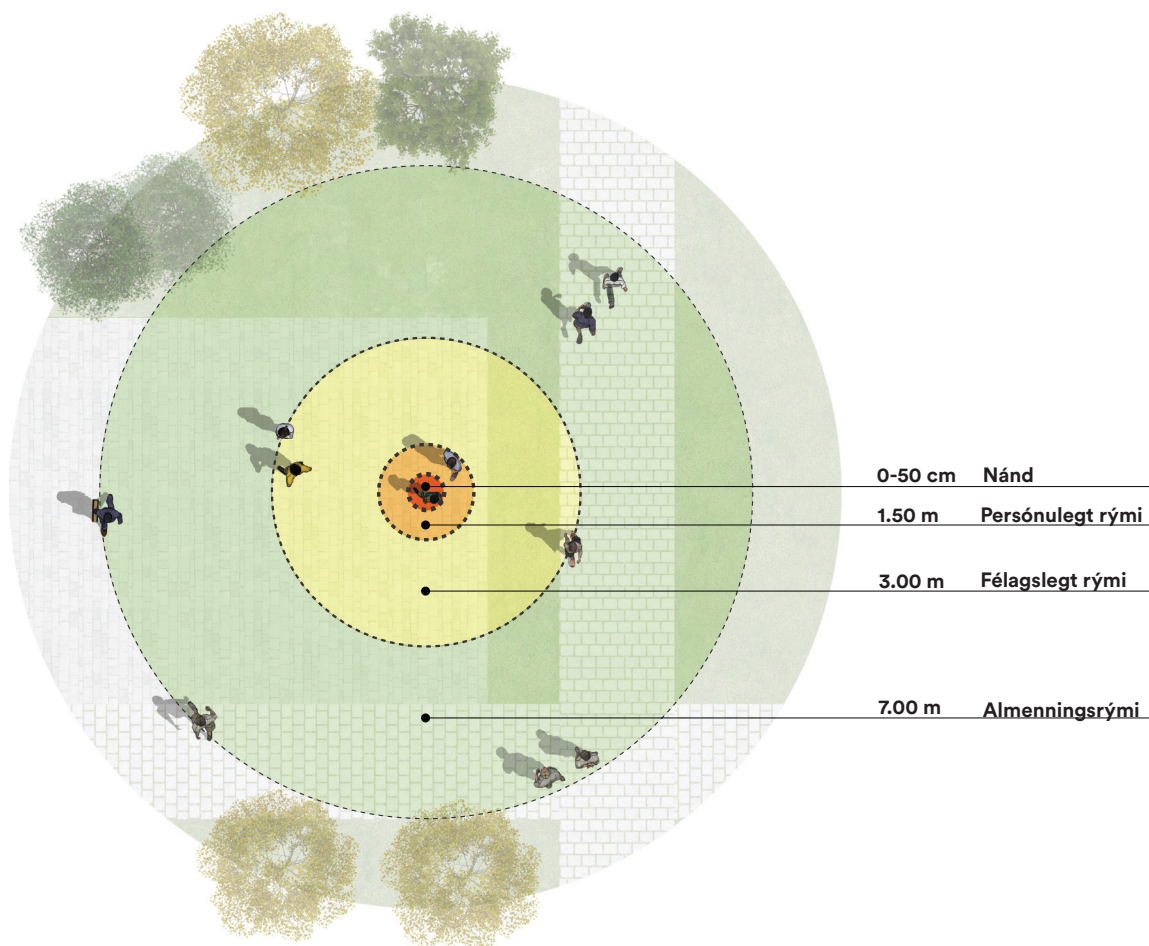


MYND 11
Aðstaða í hverfisgarði, dvalar- og leiksvæði.



MYND 12
Á leiksvæðum þarf að vera aðstaða fyrir yngstu börnin.





Dvalarsvæði

Þetta eru lítil svæði með grænu yfirbragði og einföldum innviðum, s.s. bekkjum, borðum og annarri hvíldaraðstöðu. Ekki er gert ráð fyrir leiktækjum eða innviðum fyrir íþróttir heldur er áhersla lögð á friðsælt yfirbragð. Gróðurþekja skal vera mikil og eins fjölbreytt og kostur er og skjól gott.

Svæði í fóstur

Í leiksvæðastefnu borgarinnar er opnað á þann möguleika að íbúar í hverfunum geti tekið ákveðin svæði í fóstur. Umhverfis- og skipulagssvið borgarinnar tekur ákvörðun um slíkt samstarf og sjá þá íbúar um umhirðu og uppbyggingu í samráði við umhverfis- og skipulagssvið.

MYND 13

Persónulegt svæði í almenningssrími.

Myndin sýnir hvernig fólk upplifir fjarlægðir í almenningssrími.



MYND 14

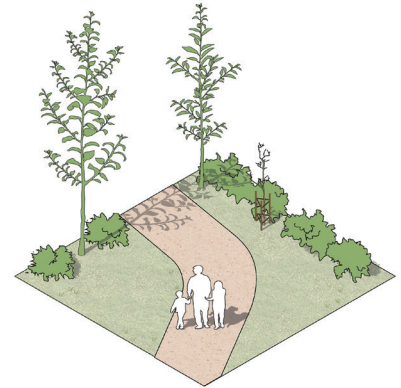
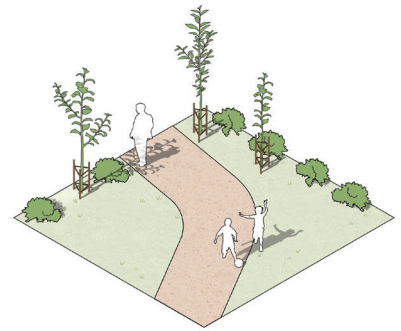
Leiksvæði með lituðum þúfum fyrir þúfnahopp.



Önnur græn svæði

Græn svæði er fjölbreyttur flokkur svæða á borgarlandi. Þau geta verið gróðursvæði við götur, grænir geirar eða grænar tengingar sem liggja um hverfi eða á milli hverfa. Þau geta líka verið svæði í útjaðri hverfa, óskilgreind svæði eða afgangssvæði milli hverfisins og umferðargötu.

Um þessi svæði liggja oft stígar, reiðleiðir en líka umferðargötur. Þau geta verið safnstaðir fyrir ofanvatn og öryggissvæði vegna náttúruvár, þau geta stutt við líffræðilega fjölbreytni og þjónað fjölbreyttu hlutverki. Oft má nýta þessi svæði betur með uppbyggingu á aðstöðu til útivistar eða til að þróa nýja íbúðabyggð. Slíkt þarf að meta út frá hlutverki svæðanna og stefnu hverfisskipulagsins.



MYND 15

Græn svæði með stígum. Sjá má hvernig gróður vex, dafnar og breytist með tímanum.

MYND 16

Græn svæði með stígum og gróðri sem vex.



Öll græn svæði eru sérstaklega merkt á hverfisskipulagsupprætti fyrir hvert hverfi.

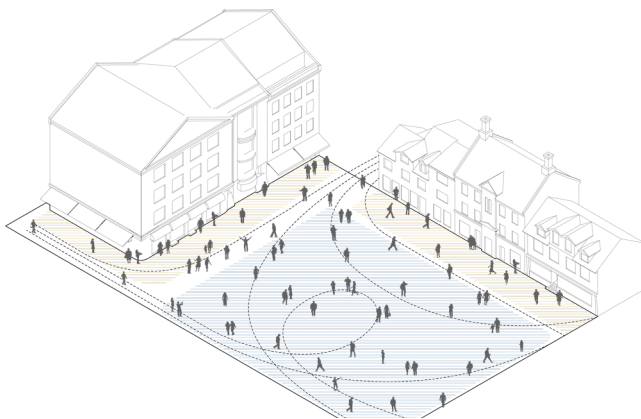
Bæjar- og hverfistorg

Opinber torg geta verið hluti af hverfisgarði en oftast en ekki tengjast þau frekar verslunar- og þjónustubyggingum og veitingastöðum við hverfiskjarna. Þar færist gjarnan mannlíf út í torgrýmið frá verslunar- og þjónustubyggingum á góðviðrisdögum. Nærtækt dæmi um þetta er t.d. Austurvöllur þar sem mannlíf sem tengist veitingarekstrinum flæðir út í garðrýmið næst byggingunum og aðrir gestir dvelja innar í garðinum.

Með uppbyggingu verslunar og þjónustu í kjörnunum í hverfum borgarinnar getur mannlíf blómstrað og tækifæri skapast til að móta torg til dvalar og samkomuhalds.

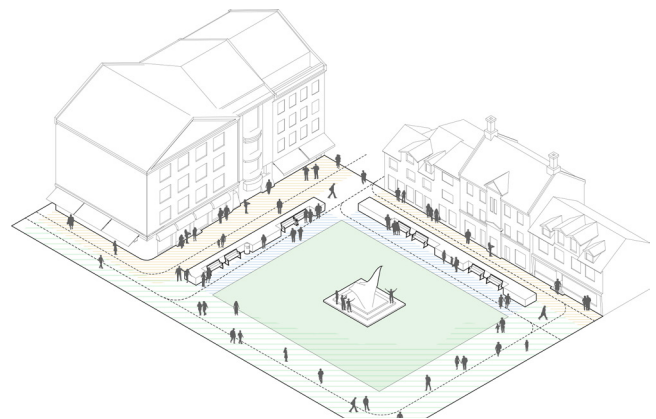
Meðfylgjandi mynd sýnir þrjár útfærslur á sama torgi.

1. Rýmið er einn óskilgreindur flötur og býður ekki upp á sérstök dvalarsvæði nema mögulega næst húsum.
2. Formfast garðrými með mjög afmarkaða notkun.
3. Mögulegt að halda ákveðnu flæði en ramma einnig inn ákveðin svæði með fjölbreytta notkun torgsins í huga.



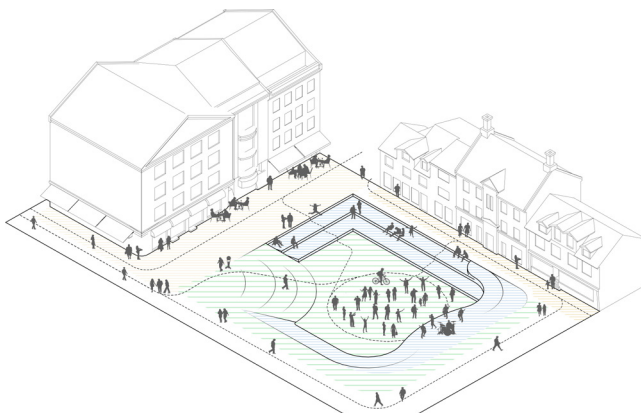
MYND 17

Torgið er einn flötur án sérstakra dvalarsvæða.



MYND 18

Torgið með veggjum, setsvæðum og útlitaverki.



MYND 19

Torg sem hefur verið hannað fyrir fjölbreytta notkun með setsvæðum og svæðum til leikja.



Stígar á opnum svæðum

Stígar á opnum svæðum eru af nokkrum gerðum. Gerð stíga, breidd og yfirborð ræðst af áætlaðri umferð og landslaginu sem stígarnir liggja í.

Göngu- og hjólastígur

Flestir stígar borgarinnar, svokallaðir sameiginlegir göngu- og hjólastígar, eru í raun göngustígar þar sem heimilt er að hjóla, að því gefnu að það valdi gangandi vegfarendum ekki hættu eða óþægindum. Við skipulag og hönnun slíkra stíga er mikilvægt að taka tillit til þess að bæði er gengið og hjólað eftir þeim, t.d. með því að huga að því að sjónlengdir og beygjuradíusar uppfylli kröfur til hjólastíga.

Með aukinni umferð bæði gangandi og hjólandi vegfarenda eykst krafan um að skilja að þessa tvo vegfarendahópa, þ.e.a.s. að gera sérstaka hjólastíga. Á undanförunum árum hefur verið unnið að því í samræmi við hjólréiðaaætlun borgarinnar og leiðbeiningar. Vísað er í leiðbeiningar um hönnun fyrir hjólréiðar sem sveitarfélögin á höfuðborgarsvæðinu hafa látið vinna, varðandi allt sem hefur með hönnun og skipulag göngu- og hjólastíga að gera. Þar er m.a. að finna upplýsingar um viðmiðunarbreydd þeirra og hvar æskilegt er að aðskilja stíga gangandi og hjólandi vegfarenda.

Reiðleið

Þar sem reiðleiðir og malbikaðir stígar skarast getur stundum verið ástæða til að láta reiðleiðina haldist heila í gegn þar sem malbik getur orðið hált og hættulegt fyrir járnaða hesta. Í nágrenni Víðidals í Elliðaárdal eru upphleyptar rendur á malbikuðum stíg sem vara hjólréiðamenn við því að stígurinn fari í sundur þar sem reiðleið fer í gegn.

Eins þarf að hafa í huga að ef hestum bregður er þeirra fyrsta viðbragð að leggja á flóttu eða stökkva til hliðar undan hættunni. Þannig getur hlaupandi vegfarandi eða hjól á mikilli ferð virkað ógnandi á hesta og þar með sett knapa og aðra vegfarendur í hættu. Ekki má gleyma því að knapar eru á öllum aldri og misvanir og að sama skapi þurfa hestar að læra á umhverfið. Ungir og óreyndir hestar eru viðkvæmari fyrir áreiti.

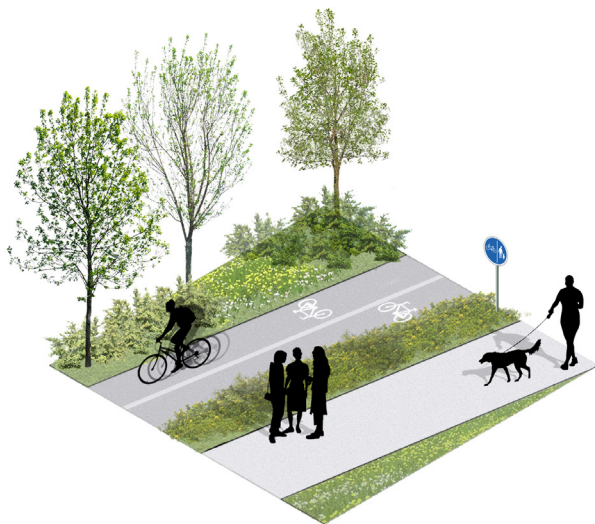
Malarstígur

Malarstígur er 1 til 2 metrar á breidd. Þeir liggja aðallega á útivistarsvæðum í útjaðri hverfanna. Stígurinn fylgir landinu vel og er ekki mjög áberandi í landslaginu.



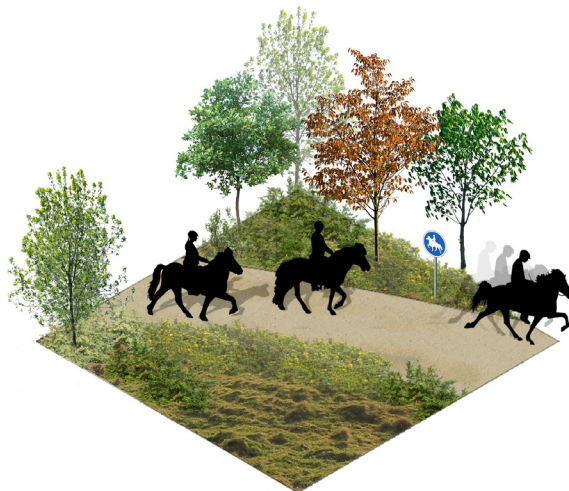
MYND 20

Göngu- og hjólastígur.



MYND 21

Aðgreindir göngu- og hjólastígar.



MYND 22

Reiðleið á opnu svæði.

Stikuð leið

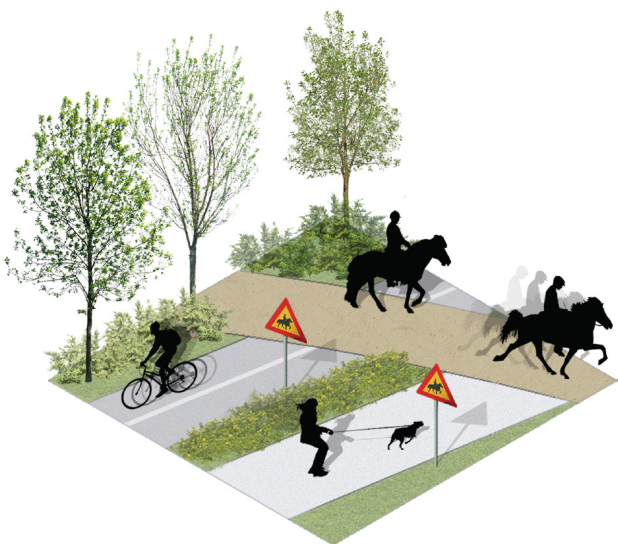
Stikuð leið er helst notuð í viðkvæmu landslagi þar sem umferð er lítil og lítil hætta á skemmdum á gróðri og náttúru. Oft er um fornar leiðir að ræða sem þegar eru markaðar í landið. Ef álagið á stikuðu leiðina fer að valda skemmdum má bera í hana möl. Verði álagið mjög mikið getur þurft að gera varanlegri stíg.

Votlendisstígur

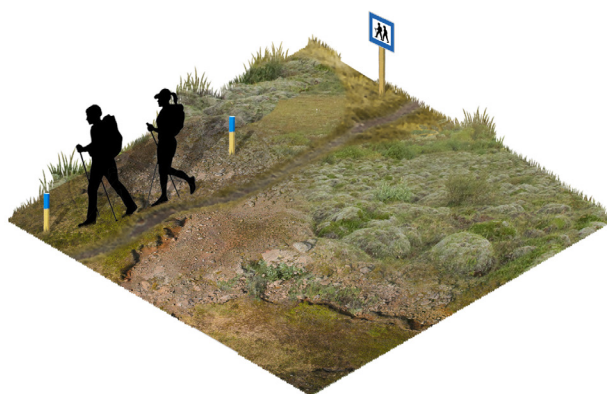
Votlendisstígur er gjarnan úr timbri og situr á súlum sem reknar eru niður í votlendið. Þá svífur stígurinn yfir jörðinni. Slíkir stígar eru gjarnan lagðir þar sem of mikið rask yrði við að gera burðarhæfa fyllingu og ástæða er til að hlífa gróðurfari sem stígurinn fer yfir. Auðvelt er að fjarlægja stíginn án þess að skilja eftir sár í landinu.

☒ Mikilvæg atriði

- ☐ Huga þarf vel að útfærslu þar sem umferð hesta, reiðhjóla og gangandi skarast.



MYND 23
Krossgötur hjóla-, göngu- og reiðstíga.



MYND 24
Stikuð leið.



MYND 25
Votlendisstígur.



MYND 26
Malarstígur í skógi.



Náttúrusérkenni og minjasvæði

Á opnum svæðum finnast oft náttúrusérkenni eða menningarminjar sem hafa verndargildi af líf- og/eða jarðfræðilegum ástæðum, vegna landslags eða sögu. Þetta geta verið ákveðnar jarðmyndanir, vistgerðir, búsvæði dýra, tún og landbúnaðargróður, sérstök tré og landslag. Þessi svæði eru alla jafna merkt á hverfisskipulagsupprætti og fylgja sérstökum skilmálum. Um minjasvæði er fjallað í skilmálalið nr. 32 og um náttúrusérkenni í skilmálalið nr. 33.

Uppbygging innviða nálægt slíkum náttúru- eða menningarminjum skal vera minniháttar og einskorðast við einfalda stígagerð, dvalarsvæði og aðstöðu vegna fræðslu, upplifunar og útikennslu fyrir grunn- og leikskóla. Vanda skal alla hönnun og efnisval og taka mið af sérstöðu og sérkennum svæðisins.

MYND 27

Náttúrusérkenni og minjasvæði.



Gátlisti

Listi til útprentunar yfir

A. Skilyrði.

B. Gott að hafa í huga.

Nr.	Til athugunar	Já / Nei	Sjá bls.:
1	Er náttúrulegt gróðurfar sem vert er að vernda?		
2	Eru sérstakar jarðsögulegar minjar á svæðinu sem ber að varðveita eða vekja athygli á?		
3	Geta falist tækifæri við hönnun svæðisins við nýtingu landhalla eða annarra náttúrulegra aðstæðna til mótunar fyrir leik og afþreyingu?		
4	Býður svæðið upp á innleiðingu blágrænna ofanvatnslausna?		
5	Er fugla- og dýralíf sem ber að vernda?		
6	Er gott aðgengi fyrir íbúa að svæðinu?		
7	Eru bekkir með reglulegu millibili þannig að þeir sem eiga erfitt með gang geti hvílst reglulega?		
8	Eru bæði kyrrlát og virk svæði í boði?		
9	Er hægt að hvetja til líkamlegrar hreyfingar á svæðinu og efla lýðheilsu borgarbúa?		
10	Gæti borgarbúskapur hugsanlega rúmast innan svæðisins?		
11	Hefur verið hugað að vegvísun og fræðsluskiltum?		
12	Er tryggt að ekki skapist slysaætta á manngerðum leiksvæðum?		
13	Er tryggt að ólíkir útivistarhópar skapi ekki slysaættu hver fyrir annan?		
14	Er hægt að tryggja öruggt aðgengi hreyfihamlaðra og sjónskertra?		
15	Er lýsing í samræmi við fyrirhugaða notkun og bætir hún öryggi á svæðinu?		
16	Er staðsetning og útfærsla þannig að hún falli vel að umhverfinu og sé til prýði?		
17	Er gróðurfar og útfærsla þannig að hún veki ólík hughrif eftir árstíðum?		
18	Er umhírða og umgengni á staðnum til prýði?		
19	Er hugsanlega hægt að bæta listræna upplifun svæðisins, t.d. með list í almenningssrými?		
20	Er eitthvað á svæðinu sem gæti valdið ónæði eða óþægindum fyrir nágranna?		
21	Getur svæðið aukið samgang íbúa og félagsleg gæði?		
22	Upplifir notandinn sig öruggan á svæðinu?		
23	Er einstaklingum með takmarkaða hreyfigetu auðveldað aðgengi að svæðinu?		
24	Styður svæðið við fugla- og smádýralíf?		
25	Er fjölbreytt flóra trjáa, runna og blómgróðurs?		
26	Er hægt að auka vægi ætra plantna, þ.e. ræktun berjarunna, ávaxtatrjáa, kryddplantna o.fl.?		
27	Styður svæðið í heild sinni við líffræðilegan fjölbreytileika?		



Heimildir

Reykjavíkurborg (í kynningu 2018). *Hverfisskipulag Reykjavíkur. Ártúnsholt, Árbær og Selás*. Reykjavík: Reykjavíkurborg, umhverfis- og skipulagssvið.

Reykjavíkurborg. (2014). *Aðalskipulag Reykjavíkur 2010–2030*. Reykjavík: Crymogea: Reykjavíkurborg, umhverfis- og skipulagssvið.

Reykjavíkurborg. (2015). *Líffræðileg fjölbreytni: Stefna Reykjavíkurborgar*. Sótt 22. nóvember 2018 af <https://reykjavik.is/sites/default/files/liffraedilegfj olbreytnistefnareykjavikur.pdf>

Reykjavíkurborg. (2015). *Umhverfis- og auðlindastefna Reykjavíkurborgar*. Sótt 22. nóvember 2018 af https://reykjavik.is/sites/default/files/rvk_ umhverfis_og_audlindastefna_low.pdf

Reykjavíkurborg. (2011). *Leiksvæðastefna Reykjavíkur*. Sótt 22. nóvember 2018 af https://reykjavik.is/sites/default/files/skrifstofur_radhuss/ skrifstofaborgarstjora/Stefnur/20120322-leiksvaedastefna.pdf

Reykjavíkurborg. (2016). *Loftslagsstefna Reykjavíkurborgar*. Sótt 22. nóvember 2018 af https://reykjavik.is/sites/default/files/stefnumorkun_skjol/ samthykkir_loftslagsstefna_reykjavikurborgar_kolefnishlutleysi_2040. pdf

Samtök sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu (2018). *Hönnunarleiðbeiningar fyrir hjóltreiar: Leiðbeiningar sveitarfélaga höfuðborgarsvæðisins*. Sótt 22. nóvember 2018 af http://www.ssh.is/images/stories/frettir/Honnun_ fyrir_reidhjol_leidbeiningar_drog_01032018.m.pdf



Útgefandi

REYKJAVÍKURBORG

Umhverfis- og skipulagssvið
Skipulagsfulltrúi Reykjavíkur

Ábyrgð, umsjón og ráðgjöf

SKIPULAGSFULLTRÚI REYKJAVÍKUR

Björn Axelsson *skipulagsfulltrúi*

RITSTJÓRN

Ævar Harðarson *verkefnisstjóri hverfisskipulags, ritstjóri*

Guðlaug Erna Jónsdóttir *verkefnisstjóri*

Jón Kjartan Ágústsson *verkefnisstjóri*

Ólafur Ingibergsson *sérfræðingur*

Dagný Harðardóttir *verkefnisstjóri*

HÖFUNDUR LEIÐBEININGATEXTA

DLD - Dagný Land Design ehf. og ritstjórn

HÖFUNDUR SKÝRINGARMYNDAR

DLD - Dagný Land Design ehf.

UMBROT, GRAFÍSK VINNSLA OG MYNDIR

Ox Collective *grafísk hönnun*

Rán Flygenring *myndskreytingar*

Bragi Þór Jóseppsson *ljósmyndari*

Sandra Rún Sigurðardóttir *umbrot*



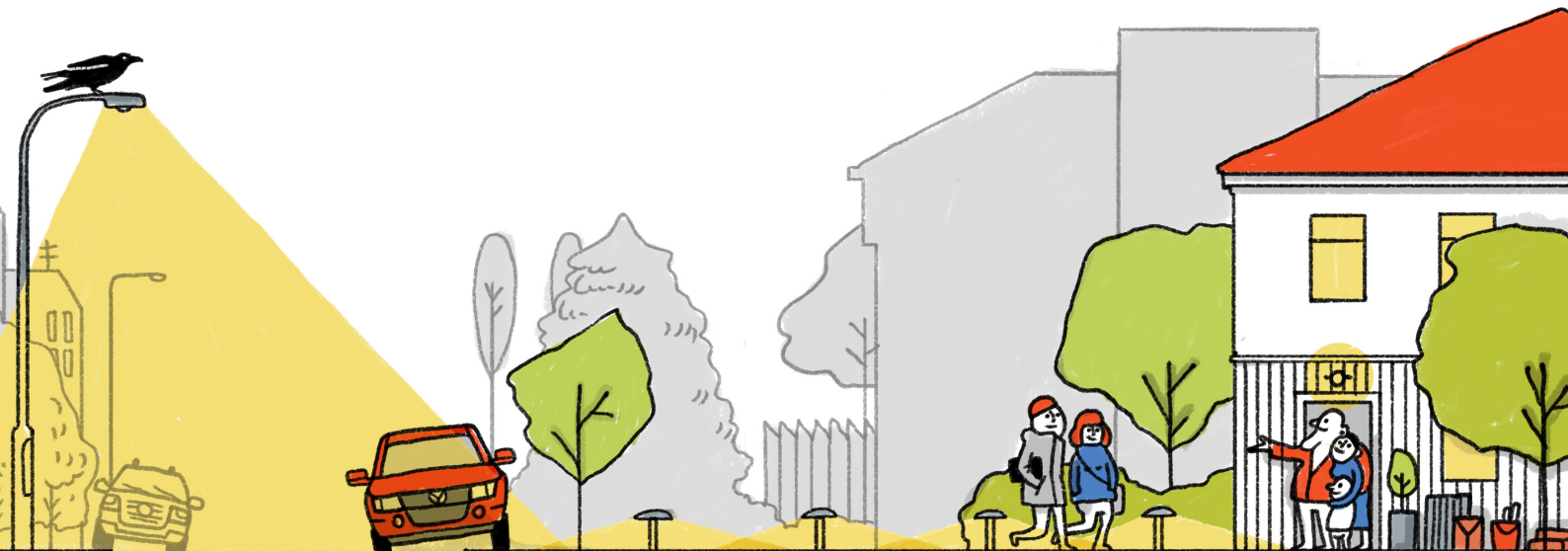




Ljósvist

Skipulag ljósvistar í grónum
hverfum

14.12.2018



Ljósvisit

Efnisyfirlit

- Hvað er Ljósvisit?
- Yfirlit yfir skipulagsskilmála og leiðbeiningar
- Hönnun og útlit
- Ljóstækni
- LED ljósgjafi
- Tenglar á frekari fróðleik



MYND 1
Ljósvisit í borgarumhverfinu.

Falleg lýsing utandyra getur aukið notkun lóða, bætt öryggi íbúa og dregið fram fallegan arkitektúr, gróður og fleiri þætti, sbr. upptalninguna hér til hliðar.

Í þessum leiðbeiningum er farið yfir hvernig nýta má skipulagsheimildir hverfisSKIPULAGS um ljósvisit. Hugtakið ljósvisit er útskýrt og hvernig hægt er að setja upp, stilla og stýra lýsingu. Þá er einnig fjallað um val á búnaði og farið yfir áherslur Reykjavíkurborgar varðandi lýsingu í borgarlandi. Athygli er vakin á því að mikilvæg atriði og það sem gott er að hafa í huga eru dregin fram í umfjölluninni. Aftast er gátlisti og upplýsingar um hvernig eigi að sækja um og fá leyfi. Hér til hliðar er atriðaskrá og tenglar á leiðarvísi um leiðbeiningar hverfisSKIPULAGS, orðskýringar og svör við algengum spurningum.

Af hverju ljósvistarSKIPULAG?

- Bætt aðgengi að einkalóðum og borgarlandi.
- Meira samræmi milli borgarlands og einkalóða
- Aukin öryggistilfinning íbúa
- Minni ljósmengun
- Fallegra umhverfi
- Bætt orkunotkun





Hvað er ljósvist?

MYND 2

Ljósvist. Gangur sólar á norðlægum slóðum.

Hugtakið ljósvist nær til gæða lýsingar og áhrifa hennar á íbúa og umhverfi. Góð og viðeigandi lýsing getur haft mikil áhrif á íbúa og vegfarendur í borgarumhverfinu. Hún getur t.d. aukið öryggistilfinningu, bætt sjónskilyrði, bætt aðgengi að svæðum og haft áhrif á heilsu, líðan og upplifun íbúa og vegfarenda.

Ljósvist nær bæði til dagsljóss og raflýsingar og margra tæknilegra þátta, svo sem litarendurgjafar, litarhitastigs, flökts, geislunar, ljóma, glýju, ljósmengunar og orku.

Á Íslandi nýtur dagsbirtu aðeins í skamman tíma á veturna en lengi á sumrin. Þetta veldur því að raflýsing utandyra er nauðsynleg stóran hluta ársins. Góð lýsing getur veitt vegfarendum aukið öryggi, sérstaklega á fámennum svæðum þegar dimmt er orðið. Á einkalóðum getur lýsing verið lágstemmd og dempuð án þess að öryggistilfinning vegfarenda skerðist. Öruggt og aðlaðandi næturumhverfi borga getur styrkt ímynd þeirra. Rannsóknir hafa sýnt að vel hönnuð lýsing getur veitt fólki meiri öryggistilfinningu en aukin birta.

Hér á eftir verður fjallað um nokkra mikilvæga þætti sem huga þarf að við uppsetningu ljósabúnaðar utandyra bæði á lóðum og á borgarlandi.



MYND 3

Lýsing og öryggi.



Yfirlit yfir skipulagsskilmála og leiðbeiningar

Í þessum kafla er fjallað stuttlega um skipulagsskilmála sem geta átt við um efni þessarar leiðbeiningar. Einnig er vísað í aðrar leiðbeiningar eftir því sem við á. Lesanda er bent á að kynna sér gildandi skipulagsskilmála sem er að finna í [samþykktu hverfisSKIPULAGI](#) fyrir hverfið og á [HverfisSKIPULAG.IS](#). Bent er á að skipulagsskilmálar hverfisSKIPULAGS eru flokkaðir í sjö áherslurætti, sjá fyrirsagnir fyrir neðan.



GÆÐI BYGGÐAR

Ljósvisit

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

Við hönnun og uppsetningu lýsingar innan lóða, á byggingum, opnum svæðum eða borgarlandi skal fylgja leiðbeiningum hverfisSKIPULAGS um ljósvisit.

✓ Mikilvæg atriði

- ☐ Ávallt skal notast við bestu fáanlegu tækni hverju sinni þegar kemur að vali á lýsingarbúnaði og ljósgjafa.
- ☐ Lýsing skal ekki valda ljósmengun og einungis beinast að því svæði sem lýsa á upp.

Gott að hafa í huga

- ☞ Lýsing skal fyrst og fremst beinast að aðkomu lóða og húsa.
- ☞ Notast skal við bestu fáanlegu tækni.
- ☞ Forðast skal að valda ljósmengun.
- ☞ Góð lýsingarhönnun getur skipt meira máli en aukin birta.



Hönnun og útlit

Við lýsingarhönnun og val á lampabúnaði fyrir lóðir er mikilvægt að huga að umhverfinu í kring. Ganga þarf úr skugga um að lýsingin og lampabúnaðurinn samsvari þeirri lýsingu sem fyrir er eins og götulýsingu eða lýsingu frá öðrum lóðum. Hér að neðan má finna leiðbeiningar um hvernig uppfylla má þær kröfur sem settar eru fram.

Lampabúnaður

Ljósgrjafi er hlutur, áhald eða tæki sem gefur frá sér ljós. Með lampa eða lampabúnaði er átt við allan ljósabúnaðinn, þ.e. ljósgrjafann og allan umbúnað hans.

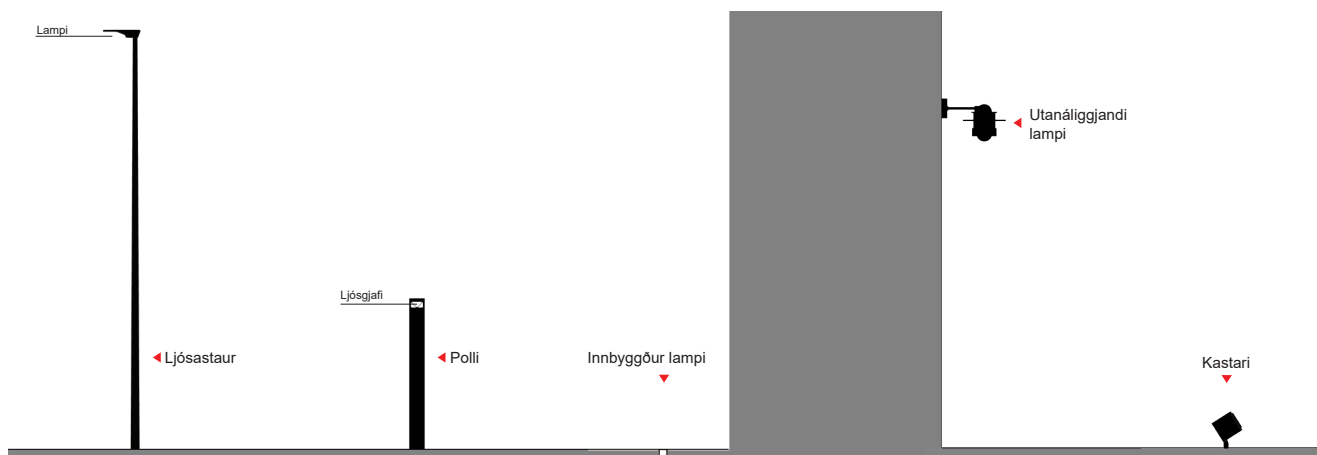
Algengustu ljósgrjafar í götulýsingu í Reykjavík eru kvikasilfursperur og háþrýstar natríum- og málmhalógenperur. Þessir ljósgrjafar, sérstaklega þeir sem eru úr kvikasilfri, eru óæskilegir fyrir umhverfið og var sett bann við sölu og framleiðslu kvikasilfurspera árið 2015. Reykjavíkurborg er því með það á stefnuskrá sinni að skipta út öllum kvikasilfurslömpum og að allir nýir lampar sem settir eru upp séu með LED ljósgrjafa.

Eftirfarandi teikning sýnir dæmi um frágang og staðsetningu á lampabúnaði sem er algengastur á markaðnum í dag.

- Lampar á ljósastaurum
- Pollar
- Innbyggðir lampar í jörðu
- Utanálíggjandi lampar
- Kastarar

Ljósastaurar eru yfirleitt notaðir fyrir stærri og fjölfarnari svæði þar sem þeir geta lýst upp stór svæði. Pollar eiga vel við þegar lýsa skal upp fáfarnari svæði og þar sem vísa þarf vegfarendum veginn með lágstemmdri lýsingu. Innbyggðir lampar, utanálíggjandi lampar og kastarar henta þegar lýsa á upp vegg eða ef markmiðið er að ná fram ákveðinni áferð, t.d. á mannvirkjum og gróðri. Þegar nota skal innbyggða lampa eða lampa á lágum pollum þarf að meta hvort hætta sé á að snjór geti hulið ljósgrjafa. Þetta á sérstaklega við ef notaðir eru LED ljósgrjafar sem hitna lítið og bræða því ekki snjó sem hulið getur ljósgrjafana, sjá nánar í kaflanum LED ljósgrjafi.

MYND 4
Lampabúnaður, sjá umfjöllun í texta.

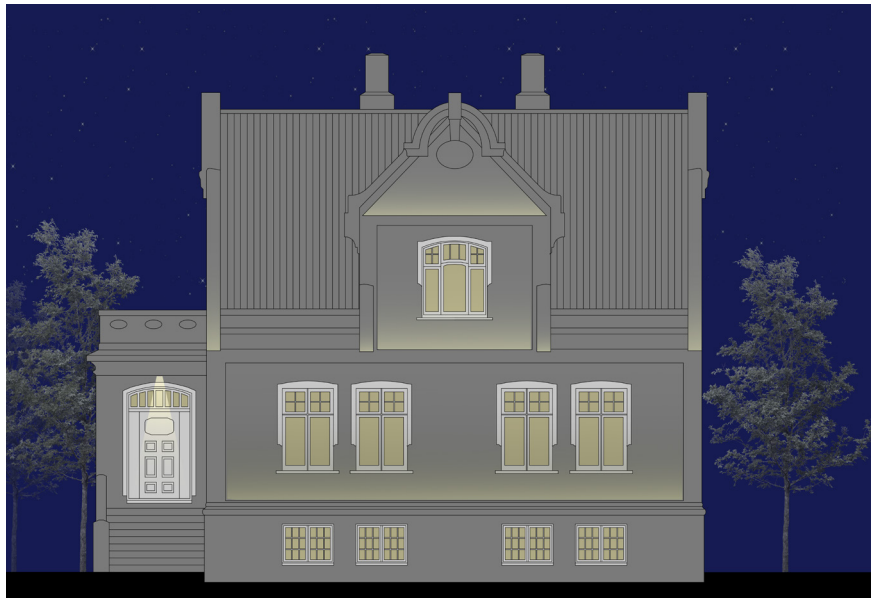


Rými til lýsingar

Í þessum kafla verður fjallað um lýsingu á lóðum og sýnd dæmi.

Húshlið

Algengt er að húshlið og áberandi eða sérstök bygging sé lýst upp til að draga fram sérkenni, smáatriði og byggingarstíl. Slík lýsing getur sett sterkan svip á umhverfið og undirstrikað byggðarmynstur og sérkenni. Mikilvægt er að láta lýsinguna dreifast jafnt yfir þann flöt sem lýsa á upp svo að ekki myndist dökkir blettir. Með slíkri lýsingu birtir yfir svæðinu í kring. Þegar lýsa á upp húshlið er algengt að notaðir séu innbyggðir lampar í jörðu, utanálíggjandi lampar eða kastarar.



MYND 5
Lýsing á húshlið.

Inngangar húsa

Við innganga skal ljósgeisla beint niður á við eða upp með vegg svo að vegfarandi blindist ekki eða finni fyrir glýju þegar gengið er að eða fram hjá inngangi. Mikilvægt er að velja lampa með viðeigandi ljósdreifingu svo að ljós falli á allan þann flöt sem á að lýsa upp. Einnig er hægt að raða saman tveimur eða fleiri lömpum. Algengt er að nota utanálíggjandi lampa til að lýsa upp innganga húsa.



MYND 6
Lýsing við inngang.





MYND 7
Lýsing á vegg.

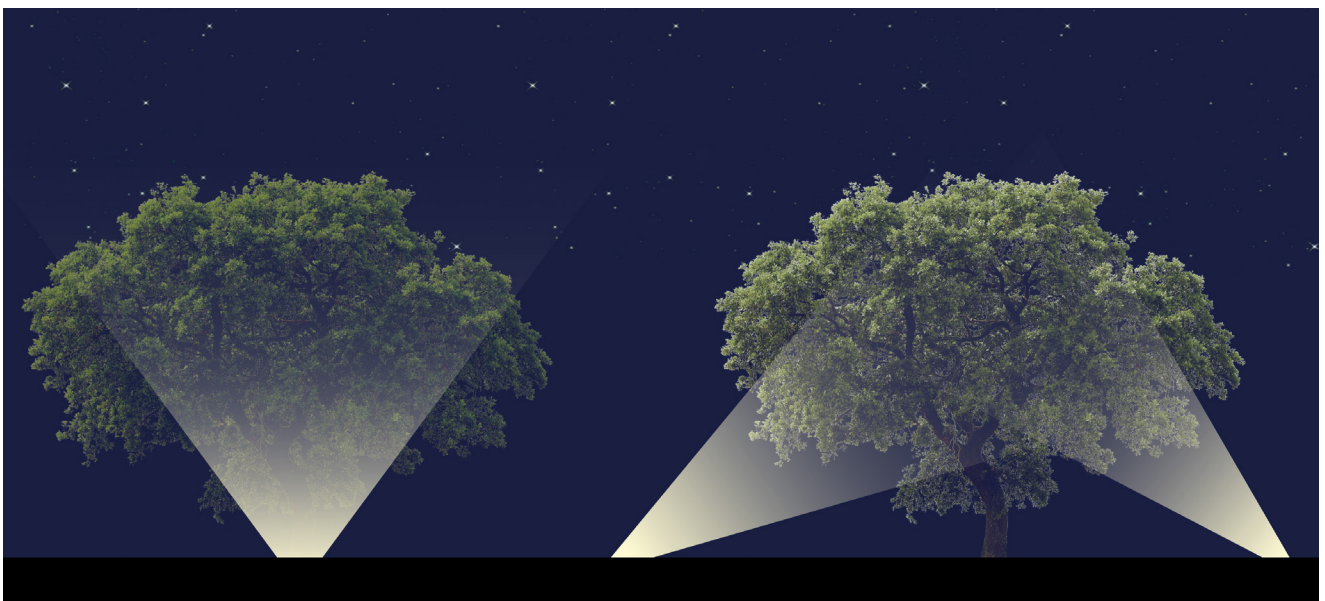
Veggir

Þegar lýsa á upp vegg hús þarf að hafa í huga að endurkast frá vegg getur lýst upp umhverfið. Oft eru notaðir innbyggðir lampar í jörðu en þess skal gætt að geislinn lýsi einungis upp á vegginn sjálfan en ekki út í umhverfið. Einnig er hægt að nota lýsingu á vegg eða grindverki meðfram aðkomuleið að byggingum til að vísa fólki veginn. Slík lýsing gefur hins vegar ekki mikla birtu og er því mun lágstemmdari en t.d. lýsing frá ljósastaurum eða pollum. Slík lýsing hentar því helst á svæðum þar sem umferð vegfarenda er ekki mikil eins og við stutta stíga að inngangi íbúðarhúsa.

Gróður

Lýsing á gróður getur lífgað upp á svæði. Það getur skapað öryggi hjá vegfarendum, t.d. í görðum og á svæðum þar sem lýsingin er oft einungis bundin við stíga. Þegar gróður og tré eru lýst upp eru oft notaðir innbyggðir lampar í jörðu eða kastarar. Mikilvægt er að velja lampa sem hægt er að beina í ákveðna átt – eru stefnuvirkir. Þá er ljósgeislanum beint á gróðurinn.

MYND 8
Lýsing á gróðri.



Listaverk

Sömu lögmál gilda um lýsingu á listaverkum og um lýsingu á gróðri. Velja þarf stefnuvirka lampa sem beina ljósgeislanum á sjálft listaverkið. Það fer þó eftir lögun verksins hvort mögulegt er að láta ljósgeislann einungis lýsa upp verkið. Það er því mikilvægt að velja rétta stillingu og ljósdreifingu og jafnvel ráðfæra sig við sérfræðinga eða söluaðila lýsingarbúnaðar.



MYND 9
Lýsing á listaverk.

Göngustígar og aðkoma að byggingum

Þegar lýsa á upp gönguleiðir og aðkomu að byggingum er algengt að notaðir séu ljósastaurar á stærri fjölfarnari svæðum eins og í borgargörðum, hverfisgörðum og á útivistarsvæðum. Þá er stærra svæði lýst upp og jafnvel aðeins út fyrir stíginn svo að vegfarendur skynji svæðið betur. Hins vegar getur verið góð lausn að nota polla eða innbyggða lampa til að lýsa upp aðkomu að byggingum í görðum. Mikilvægt er að lýsingunni sé dreift jafnt á gönguleiðum og huga þarf að bili á milli lampa ef um lengri stíga er að ræða. Góð regla getur verið að mæla svæðið og reikna út hvar lampar skuli staðsettir út frá því hvernig ljósdreifingin frá þeim er.



MYND 10
Lýsing við aðkomu að byggingum.





MYND 11
Lýsing í undirgöngum.

Undirgöng

Mikilvægt er að huga að því að ekki sé of mikill munur á lýsingunni utan og innan undirganga. Ef munurinn á birtustiginu er mikill geta vegfarendur fundið fyrir glýju þegar gengið er inn í göngin. Gæta skal þess að ljósgjafinn beinist ekki í átt að vegfarendum heldur lýsi einungis á þann flöt sem á að lýsa upp.



Ljóstækni

Stillingar

Stilla þarf lampa þannig að ljósgeislinn falli einungis á það svæði sem honum er ætlað að lýsa upp. Við undirbúning er gott að spyrja sig eftirfarandi spurninga:

1. Á lýsingin að veita öryggi og upplýsa vegfarendur um umhverfið?
2. Á ljósið einungis að lýsa upp afmarkaðan flöt?

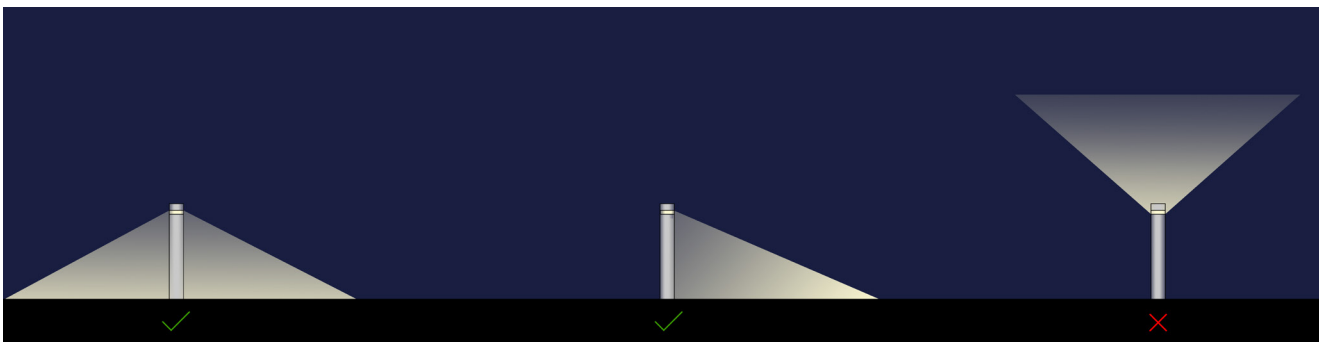
Ljósgeislinn skal ekki beinast upp í himinhvolfið, í átt að vegfarendum, skapa óþægindi eða valda ljósmengun á nokkurn hátt.

Gott að hafa í huga

- ☞ Hvaða tilgangi þjónar lýsingin?
- ☞ Lýsing má ekki beinast upp í himinhvolfið eða skapa óþægindi fyrir íbúa og vegfarendur.
- ☞ Góð ljósahönnun og stýring kemur í veg fyrir ljósmengun.



MYND 12
Innbyggður lampi í jörðu.



MYND 13
Lýsing frá pollum.



MYND 14
Lýsing með kösturum.



Ljósmengun

Ljósmengun þýðir einfaldlega óæskileg áhrif af lýsingu. Slík mengun er algengt vandamál í borgum víðs vegar um heiminn. Í nýlegri rannsókn kemur fram að ljósmengun í heiminum jókst um 2 % á ári frá 2012 til 2016.

Algengustu tegundir ljósmengunar eru:

- **Ljóshjúpur** (e. *Sky Glow*): Bjartari næturhiminn vegna lýsingar utandyrja í borgum.
- **Glýja** (e. *Glare*): Óhófleg lýsing sem veldur sjónrænum óþægindum.
- **Óvelkomin lýsing** (e. *Light Trespass*): Birta dreifist þangað sem hennar er ekki óskað eða þarfnast.
- **Oflýsing** (e. *Over Illumination*): Lýsing sem fer yfir nauðsynleg mörk.

☒ Mikilvæg atriði

- ☐ Forðast ber ljósgjafa sem valda ljósmengun.
- ☐ Stilla þarf ljósgjafa.
- ☐ Ljósmengun kemur frá illa stilltum ljósgjöfum.



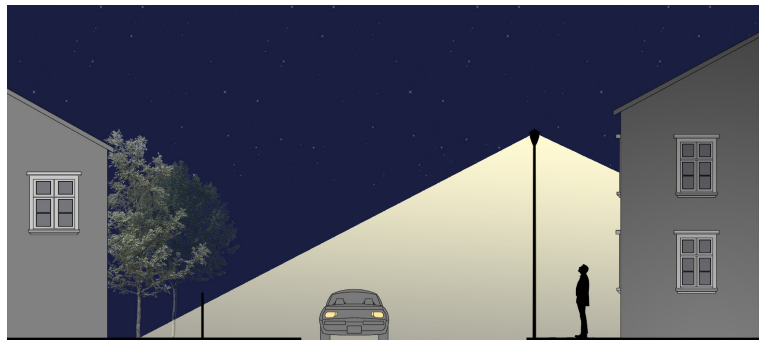
MYND 15
Indland. Ljósmengun 2012.



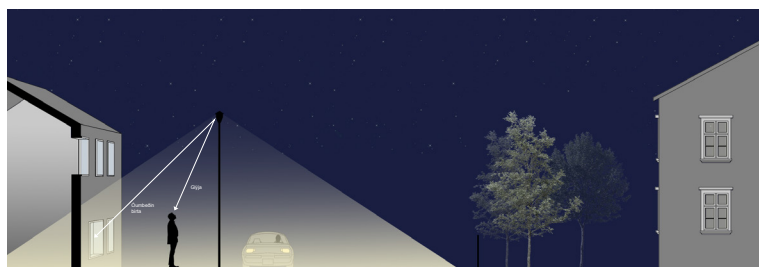
MYND 17
Ljóshjúpur.



MYND 16
Indland. Ljósmengun 2016.



MYND 18
Dæmi um oflýsingu.



MYND 19
Dæmi um glýju og óvelkomna lýsingu.



Stýring

Stýring er mikið notuð í lýsingu utandyra til að tryggja hæfilega lýsingu á tilteknum svæðum og koma í veg fyrir ljósmengun. Hér á eftir er farið yfir aðferðir og hugtök við stýringar.

Miðnæturdimming

Miðnæturdimming er sjálfvirkur búnaður sem minnkar ljósstreymið yfir hánóttina þegar fáir eru á ferli en eykur það snemma á kvöldin og á morgnana þegar umferð fólks eykst. Slík stýring er mikið notuð í götulýsingu. Markmið Reykjavíkurborgar er að miðnæturdimming sé notuð þar sem við á í samráði við umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar.

Hreyfiskynjun

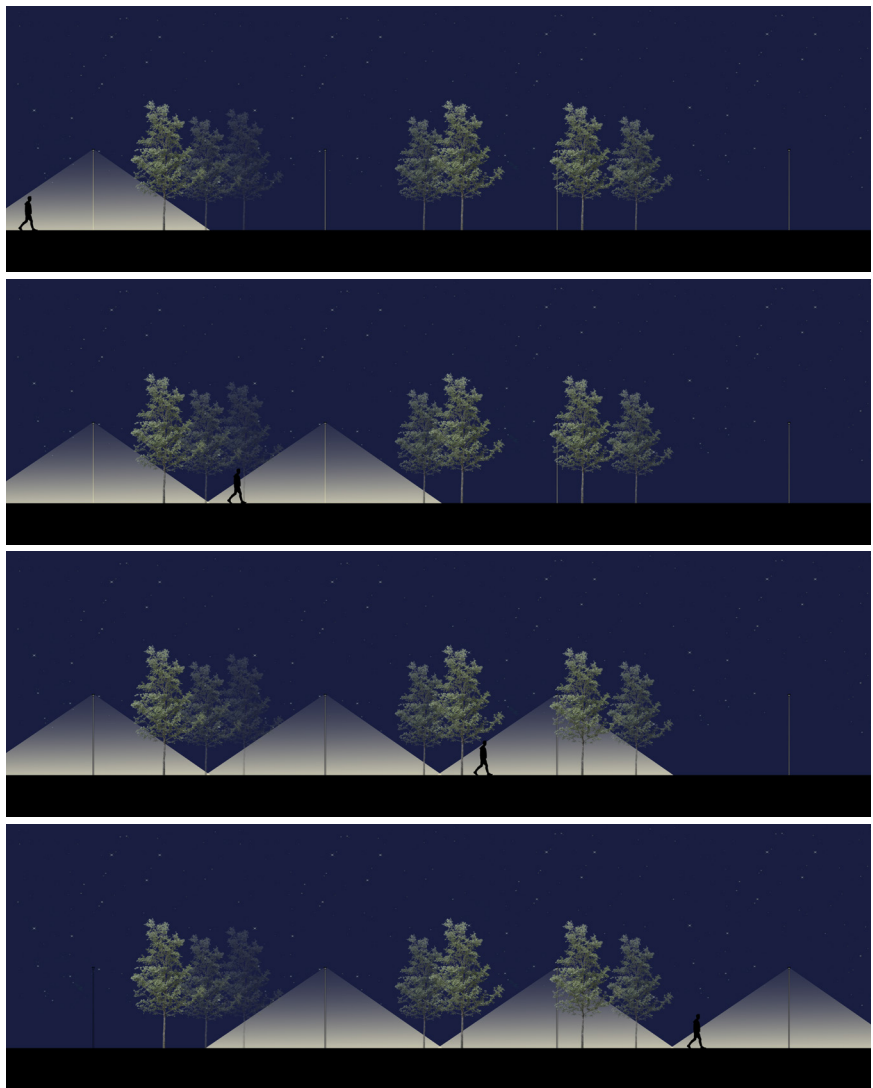
Hreyfiskynjun breytir ljósstreymi lampa eftir hreyfingu í umhverfinu. Hreyfiskynjarar henta vel þar sem umferð vegfarenda er stopul. Þá er slökkt á ljósstreyminu eða það minnkað þegar enginn er á ferli en aukið um leið og búnaðurinn skynjar hreyfingu í nánd.

Ljósdræifing

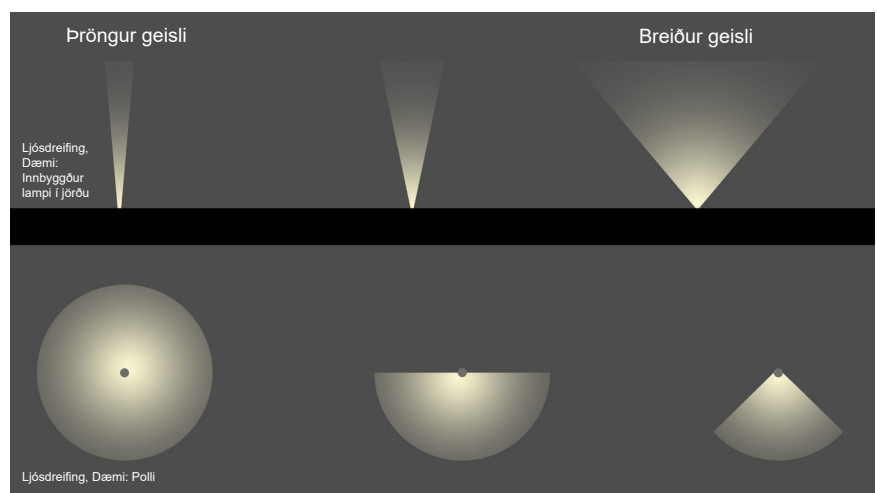
Margir framleiðendur bjóða upp á lampa með misbreiðum ljósgeisla. Yfirleitt er ljósdræifing gefin upp í gráðum og lægri tala þýðir þrengri ljósgeisli en hærri tala breiðari. Góð regla að skoða vel svæðið sem lýsa á upp og jafnvel gera uppdrátt af því áður en breidd ljósgeisla er ákveðin. Mikilvægt er að lampinn lýsi ekki á svæði þar sem þess er ekki óskað og sérstaklega ekki inn í hóbýli fólks eða inn til nágranna.

Ljósstreymi

Ljósstreymi er styrkur ljóssins eða ljósgjafans. Mælieining ljósstreymis kallast lúmen (lm). Því hærri sem talan er því sterkari er birtan en daufari eftir því sem talan lækkar.



MYND 20
Lýsing sem stýrð er með hreyfiskynjun.



MYND 21
Ljósdræifing frá mismunandi ljósgjöfum.

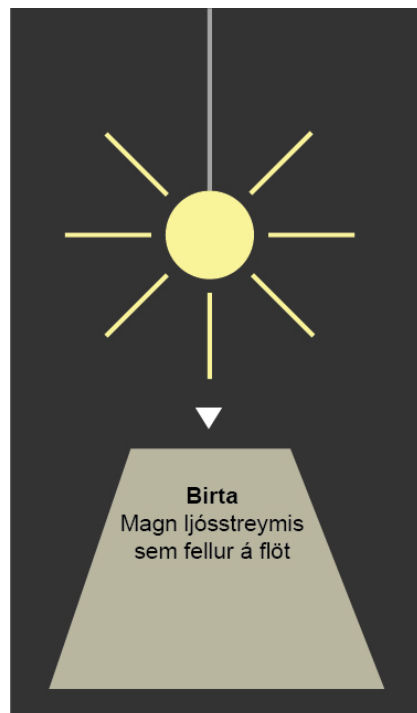


Birta

Birta er magn ljósstreymis á tiltekinn flöt, t.d. gangstétt eða garð. Birta er notuð sem mælikvarði þegar áætla skal hámarks- eða lágmarksbirtu á ákveðnum svæðum. Mælieining birtu kallast lúx (lúmen á m²). Of mikil birta getur valdið óþægindum eins og glýju og eytt óþarfa orku. Þar sem lítil umhverfislýsing er að næturlagi getur lítil lýsing valdið glýju vegna andstæðnanna sem myndast milli myrkurs og ljóss.

Ávallt skal taka tillit til umhverfisins og meta út frá umhverfisbirtunni sem fyrir er hversu mikla lýsingu þarf á svæðið sem lýsa á upp. Þegar styrkur birtunnar frá lampanum er metinn skal lítið til ljósstreymisins (lm).

Á svæðum þar sem ákveðnar kröfur eru gerðar um birtu, t.d. á bílastæðum, götum og göngustígum, er ráðlagt að leita til sérfræðings varðandi útreikninga á réttu birtustigi.



MYND 22

Birta er magn ljóss sem fellur á flöt.



CRI 100



CRI 90



CRI 80



CRI 70

Litarendurgjöf

Litarendurgjöf segir til um getu ljósgjafans til að kalla fram liti umhverfisins á sem náttúrulegastan hátt samanborið við dagsbirtu. Mælieining litarendurgjafar er ýmist CRI eða Ra og nær skalinn frá 0 upp í 100 en eftir því sem gildið er hærra því meiri líkur eru á að fólk skynji liti á raunverulegan hátt. Reykjavíkurborg hefur sett sér það markmið að litarendurgjöf ljósgjafa skuli vera a.m.k. CRI 70 eða hærri og er mælt með því að þeirri stefnu sé fylgt.

MYND 23

Dæmi um litaendurgjöf frá epli.



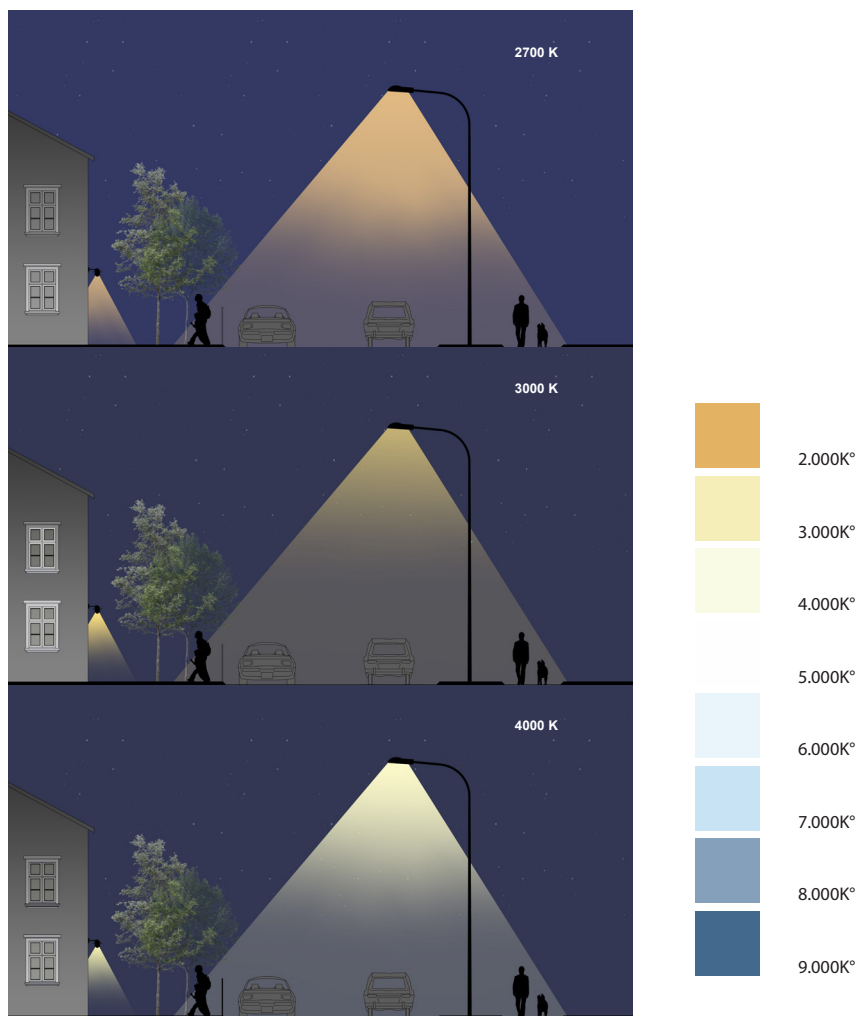
Litarhitastig

Litarhitastig gefur til kynna lit ljóssins. Dagsbirtan er stöðugt að breytast yfir daginn og fer frá því að vera heit (rauð) yfir í það að vera köld (blá). Raflýsing getur líkt eftir þessum áhrifum dagsbirtunnar og gefið frá sér bæði heita og kalda lýsingu.

Mælieining litarhitastigs er Kelvin (K) en því lægri sem gildin eru því heitari er litur ljóssins og því hærri sem gildin eru því kaldari er litur ljóssins. Stefna borgarinnar er að litarhitastig á umferðarminni svæðum, t.d. íbúðagötum og borgargörðum, verði 2.700 K – 3.000 K en 4000 K á umferðarþyngri svæðum eins og stofnbrautum og í miðborg Reykjavíkur.

Mælt er með því að stefnu borgarinnar sé fylgt, aðstæður í kring kannaðar hverju sinni og metið út frá því hvaða litarhitastig á best við.

Eðlilegt er þó að litarhitastig sé hlýrra (lægri tala) á minni lóðum þar sem fáir eru á ferli eins og til dæmis við innganga bygginga og í einkagörðum. Þannig væri t.d. viðeigandi að miða við 2.200–2.700 K á lóðum sem standa við íbúðagötur. Einnig er algengt að miða við lægra litarhitastig í eldri íbúðabyggð eins og Þingholtunum og gamla Vesturbænum þar sem hlýr litur á betur við í slíku umhverfi.



MYND 24

Dæmi um litarhitastig frá mismunandi ljósgjöfum.



IP-gildi

IP-gildi gerir grein fyrir vörn lampa gegn ryki og raka. Dæmigert IP-gildi sem hentar lýsingu utandyra er IP 44. Þá er lampinn varinn gegn föstum hlutum yfir 1 mm í þvermál og gegn vökvaskvettum úr öllum áttum. Eftirfarandi gerir grein fyrir viðeigandi IP-gildi við ákveðnar aðstæður:

- IP 44: Hentar vel fyrir lampa sem staðsettir eru undir skyggni.
- IP 65: Hentar vel þegar velja á polla eða lampa á ljósastaurum.
- IP 68: Hentar vel í tjarnir eða þegar staðsetja á lampa undir vatnsyfirborði.

Ef ekki er valinn lampi með viðeigandi IP-gildi geta skapast ýmis vandamál. Til að mynda geta skordýr og flugur fest í niðurgröfnum lömpum eða þeir orðið fyrir vatnsskemmdum.

Fyrsti tölustafur IP 44: Vörn gegn föstum hlutum		Annar tölustafur IP 44: Vörn gegn vatni	
IP	VÖRN		
0	Engin vörn	0	Engin vörn
1	Vörn gegn föstum hlutum yfir 50 mm í þvermál, t.d gegn óviljandi snertingu með hendi.	1	Dropavarið - Vörn gegn lóðrétt fallandi dropum. Þéttivatn eða leki má ekki valda tjóni.
2	Vörn gegn föstum hlutum yfir 12,5 mm í þvermál, t.d gegn óviljandi snertingu með fingrum.	2	Vörn gegn dropum við allt að 15° frá lóðréttu.
3	Vörn gegn föstum hlutum yfir 2,5 mm í þvermál, t.d vír eða verkfæri.	3	Regnvarið - Vörn gegn ýrun (regni) með innfall allt að 60° frá lóðréttu. Regn má ekki valda tjóni.
4	Vörn gegn föstum hlutum yfir 1 mm í þvermál, t.d grönnum vír eða flugum.	4	Skvettvarið - Vörn gegn ýrun og skvettum, úr öllum áttum.
5	Rykvarið - Vörn gegn ryki. Ryksöfnun inni í búnaði má ekki geta valdið truflun.	5	Sprautvarið - Vörn gegn ýrun og skvettum, úr öllum áttum.
6	Rykpétt - Algjör vörn gegn ryki.	6	Vörn gegn vatnsgusum og sjávangangi s.s á skipum.
		7	Vatnspétt - Vörn þótt hlutum sé dýpt í vatn.
		8	Þrýstivatnspétt - Vörn þótt hlutum sé sökk á tiltekið dýpi í langan tíma.

MYND 25
Tafla sem sýnir IP-gildi.



LED-ljósgrafi

LED er nýr ljósgrafi og er líklegt að hann ryðji úr vegi eldri tegundum ljósgrafa. LED er skammstöfun fyrir „Light Emitting Diode“ sem á íslensku hefur verið þýtt sem ljósvistur, ljósdíóða eða tvistur sem gefur frá sér ljós.

Helstu kostir LED-ljósgrafa eru:

- **Langur líftími:** Líftíminn, eins og hann þekkist í dag, er um 50.000 –100.000 klukkustundir. Líftími ljósgrafans er þó háður hitastigi umhverfisins og því hærra sem hitastigið er því verri áhrif hefur það á líftímann.
- **Orkunýting:** Nýtni LED-ljósgrafa er almennt mjög góð eða um og yfir 100 lm/W á móti 10–15 lm/W í glóperunni. Einnig er ljósgrafinn mjög stefnuvirkur sem gerir það að verkum að hægt er að nýta allt ljósið í stað þess að nota endurkast frá speglum sem draga úr nýtninni. Orkusparnaður getur því verið frá 50–90 % miðað við eldri lampa.
- **Umhverfisáhrif:** Engin hættuleg eða eitruð efni er að finna í LED-ljósgrafanum.
- **Stefnuvirkni:** Með LED-ljósgrafa er hægt að stýra stefnu lýsingarinnar og koma í veg fyrir ljósmengun.
- **Litarendurgjöf:** LED-ljósgrafinn býður upp á betri gæði þegar kemur að litarendurgjöf en almennt er möguleiki á að fá hærri litarendurgjöf en í öðrum ljósgjöfum.
- **Litarhitastig:** Líkt og með litarendurgjöfina er hægt að fá mismunandi litarhitastig og hægt er að stjórna því hvort litur ljóssins er hlýr eða kaldur eftir því sem við á hverju sinni.
- **Aukið framboð:** Framleiðendur bjóða í dag upp á mikið úrval af lömpum með LED-ljósgrafa.

Stofnkostnaður við innkaup á LED-lömpum hefur hingað til þótt frekar hár miðað við aðra ljósgrafa. Verð hafa þó farið lækkandi undanfarin ár vegna aukinnar eftirspurnar og framleiðslu. Líftími LED-ljósgrafans er hins vegar mun lengri en annarra ljósgrafa og því þarf ekki að skipta honum út eins oft og öðrum ljósgjöfum. LED-ljósgrafi er því bæði ódýrari til lengri tíma litið og umhverfisvænni. Samanburð má sjá á mynd 26 þar sem borinn er saman kostnaður af 60 W ljósaperu, 40 W ljósaperu og 5 W LED-ljósaperu.

Lýsingartími (klst)	1	4	8	12	24
Ljósapera 60 W	301 kr.	1.248 kr.	2.511 kr.	3.760 kr.	7.534 kr.
Ljósapera 40 W	201 kr.	832 kr.	1.665 kr.	2.511 kr.	5.023 kr.
Ljósapera LED 5 W	14 kr.	100 kr.	201 kr.	301 kr.	617 kr.

MYND 26

Tafla sem sýnir árskostnað við notkun á þremur mismunandi ljósaperum í mislangan tíma á dag. Heimild: Vísindavefurinn.



Tenglar á frekari fróðleik

Tímarit:

<http://www.ledsmagazine.com/index.html>

<http://en.licht.de/en/>

<http://luxreview.com/uk/all>

Ljóstæknifélög:

<https://ljosfelag.is/>

<https://centerforlys.dk/>

<https://www.lyskultur.no/>

<https://www.theilp.org.uk/home/>

<https://www.iald.org/>

Ljósmengun og myrkurgæði

<http://www.darksky.org/>

https://www.stjornarradid.is/media/umhverfisraduneyti-media/media/PDF_

<skrar/Myrkur-3-10.pdf>

[https://www.lightpollutionmap.info/#zoom=4&lat=5759860&lon=1619364&lay](https://www.lightpollutionmap.info/#zoom=4&lat=5759860&lon=1619364&layers=BOFFFFTFFFFF)

<ers=BOFFFFTFFFFF>



Gátlisti

	Til athugunar	Já / Nei
1.	Lýsingin skapar öryggi og þægindi.	
2.	Lýsingin er stillt þannig að ekkert óþarfa ljós spillist út í umhverfið.	
3.	Lampinn/lamparnir voru valdir með það í huga að þeir lýsi einungis á þann flöt sem ætlunin er að lýsa á.	
4.	Birtan er í samræmi við umhverfislýsingu á svæðinu.	
5.	Ljósgrajafinn sem valinn var er sá sem þykir vera besta mögulega tæknin á markaðnum í dag.	
6.	Litarendurgjöf lampans/lampanna er í samræmi við þau markmið sem Reykjavíkurborg hefur sett sér varðandi litarendurgjöf.	
7.	Litarhitastig lampans var valið með tilliti til umhverfisins og er í samræmi við þau markmið sem Reykjavíkurborg hefur sett sér.	
8.	IP-gildi lampans/lampanna hentar íslenskum veðuraðstæðum og þeim aðstæðum sem finnast á svæðinu þar sem setja á lampann/lampana upp.	
9.	Lýsingin skapar stemmningu sem hæfir karakter svæðisins.	
10.	Lýsingin inniheldur hreyfiskynjun eða annan stýribúnað sem stuðlar að orkusparnaði.	



Byggingarreglugerð nr. 112/2012.

„Fróðleikur um LED“, led.is, sótt af <http://led.is/page/frodleikur-um-led>

Gill, Victoria. (2017) „Light pollution: Night being lost in many countries“. *BBC News*, 22 Nóvember 2017. Sótt 10. janúar 2018 frá <http://www.bbc.com/news/science-environment-42059551>

„Hvað kostar að hafa kveikt á ljósaperu?“ *Vísindavefurinn*, sótt af <https://www.visindavefur.is/svar.php?id=20146>, 2016.

„Light pollution“, *International Dark Sky Association*, sótt af <http://www.darksky.org/light-pollution/>

Liska ehf. Ljósvisstaskipulag Reykjavíkur. Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar, 2017.

Reykjavíkurborg. (í kynningu 2018). *Hverfisskipulag Reykjavíkur. Ártúnsholt, Árbær og Selás*. Reykjavík: Reykjavíkurborg, umhverfis- og skipulagssvið.

Reykjavíkurborg. (2014). *Aðalskipulag Reykjavíkur 2010–2030*. Reykjavík: Crymogea: Reykjavíkurborg, umhverfis- og skipulagssvið.

Schakir, Tulay; Nikunen, Heli og Koskela, Hille. (2015). *Light, Shadows, Threads: Research project on the effects of lighting on the feeling of safety in parks and recreational areas*. City of Helsinki Public Works Department.

Smarter Scotland. (2007). Scottish executive, *Controlling light pollution and reducing lighting energy consumption*, Scottish executive, Edinburgh.

Tinna Kristín Þórðardóttir. (2016). Daylighting in buildings in Iceland: What evaluation methods are suitable for Nordic daylight? Denmark. Aalborg University.

Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar. Ljósvisstafna Reykjavíkurborgar. E.d.



Útgefandi

REYKJAVÍKURBORG

Umhverfis- og skipulagssvið
Skipulagsfulltrúi Reykjavíkur

Ábyrgð, umsjón og ráðgjöf

SKIPULAGSFULLTRÚI REYKJAVÍKUR

Björn Axelsson *skipulagsfulltrúi*

RITSTJÓRN

Ævar Harðarson *verkefnisstjóri hverfisskipulags, ritstjóri*

Guðlaug Erna Jónsdóttir *verkefnisstjóri*

Jón Kjartan Ágústsson *verkefnisstjóri*

Ólafur Ingibergsson *sérfræðingur*

Dagný Harðardóttir *verkefnisstjóri*

HÖFUNDUR LEIÐBEININGATEXTA

Bergþóra Góa Kvaran *Líska*

HÖFUNDUR SKÝRINGARMYNDAR

Bergþóra Góa Kvaran *Líska*

UMBROT, GRAFÍSK VINNSLA OG MYNDIR

Ox Collective *grafísk hönnun*

Rán Flygenring *myndskreytingar*

Bragi Þór Jóseppsson *ljósmyndari*

Sandra Rún Sigurðardóttir *umbrot*





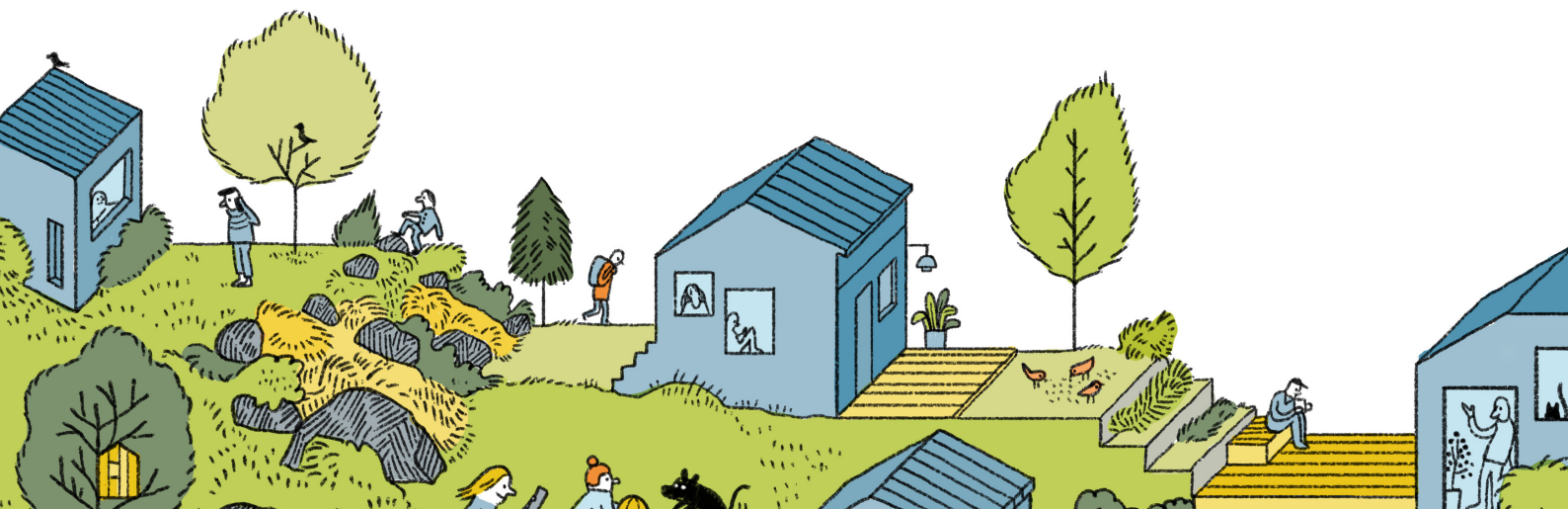




Útfærsla lóða

Breytingar og möguleikar
við útfærslu lóða í grónum
hverfum

14.12.2018



Útfærsla lóða

Efnisyfirlit

- Um frágang lóða
- Yfirlit yfir skipulagsskilmála og leiðbeiningar
- Hönnun lóðar
- Sól, skjól og skuggavarp
- Lóðamörk
- Gróður
- Garðsvæðið
- Gátlisti
- Að sækja um leyfi



MYND 1

Lóð fjölbýlishúss í grónu hverfi eftir breytingar.

Lóð getur verið verðmæt framlenging heimilisins. Ef verið er að huga að breytingum til að nýta lóðina betur eða búa til skemmtilegt útisvæði geta þessar leiðbeiningar hjálpað, sbr. upptalninguna hér til hliðar.

Í þessum leiðbeiningum er útskýrt hvernig nýta má skipulagsheimildir hverfisskipulags um frágang lóða. Þær fjalla um skilyrði sem tilgreind eru í skipulagsskilmálum. Athygli er vakin á því að mikilvæg atriði og það sem gott er að hafa í huga eru dregin fram í umfjölluninni. Aftast er gátlisti og upplýsingar um hvernig eigi að sækja um og fá leyfi. Hér til hliðar er atriðaskrá og tenglar á leiðarvísir um leiðbeiningar hverfisskipulags, orðskýringar og algengar spurningar.

Til hvers breytingar?

- Betri dvalar- og leiksvæði með góðu skjóli
- Hugað betur að fjölbreyttum þörfum íbúa
- Bætt flokkun úrgangs
- Aukinn gróður
- Fegrun umhverfis
- Matvælaframleiðsla með eigin upprunavottun
- Betri nýting lóðar
- Innleiðing blágrænna ofanvatnslausna





MYND 2
Fjölbýlishúsabyggð í Háaleitishverfi.

Um útfærslu lóða

Frágangur lóða í grónum hverfum skiptir miklu fyrir líf og líðan íbúa og vistkerfi og lífríki borgarinnar. Í vinnu við hverfisskipulag komu fram fjölmargar hugmyndir frá íbúum um breytingar á lóðum. Þær helstu fjölluðu um gróður, girðingar, garðskála, bílastæði og lóðamörk. Í Aðalskipulagi Reykjavíkur er mörkuð stefna um að gera öll hverfi borgarinnar sjálfbær og vistvæn og hafa skipulagsskilmálar hverfisskipulagsins um frágang lóða það að markmiði.

Í þessum leiðbeiningum er fjallað um helstu atriði sem snúa að frágangi lóða og hvernig nýta megi þær betur til hagsbóta fyrir íbúa. Fjallað er um stærð og afmörkun lóða, fyrirkomulag, garðveggi, girðingar, gróður og borgarbúskap. Meðal annars er komið inn á aðgengismál, breytingar til að nýta rými í kjöllum, frágang á lóðamörkum og blágrænar ofanvatnslausnir. Leiðbeiningarnar gilda fyrir lóðir sérbýlishúsa, parhúsa, raðhúsa og fjölbýlishúsa. Sérstaklega hefur verið horft til lóða við eldri fjölbýlishús sem margar þarfnast viðhalds og endurbóta.

Þessum leiðbeiningum er ætlað að auka gæði og stuðla að vönduðum vinnubrögðum við hönnun, afgreiðslu erinda og framkvæmd. Hér á eftir er farið yfir helstu atriði sem huga þarf að áður en undirbúningur breytinga hefst.



Yfirlit yfir skipulagsskilmála og leiðbeiningar

Í þessum kafla er fjallað stuttlega um skipulagsskilmála sem geta átt við um efni þessarar leiðbeiningar. Einnig er vísað í aðrar leiðbeiningar eftir því sem við á. Lesanda er bent á að kynna sér gildandi skipulagsskilmála sem er að finna í [samþykktu hverfisSKIPULAGI](#) fyrir hverfið og á [HverfisSKIPULAG.IS](#). Bent er á að skipulagsskilmálar hverfisSKIPULAGS eru flokkaðir í sjö áhersluþætti, sjá fyrirsagnir fyrir neðan.



MANNVIRKI

Í þessum flokki eru skilmálar fyrir byggingar. Hér er bent á skilmálalið nr. 11, [Aðrar byggingar á lóð](#). Undir aðrar byggingar flokkast smáhýsi á lóð, garðskúrar og skálar, sorpgerði, sorpskýli og hjólagerði.



GÆÐI BYGGÐAR

Í þessum flokki eru flestir þeir skilmálar sem fjalla um frágang lóða. Gerð er grein fyrir stærð og afmörkun lóða og minniháttar breytingum á lóðamörkum í [skilmálalið nr. 21](#). Fjallað er um fyrirkomulag lóðar í [skilmálalið nr. 22](#) og um garðveggi og girðingar á lóðamörkum í [skilmálalið nr. 23](#). Í [skilmálalið nr. 24](#) er fjallað um gróður á lóðum og opnum svæðum í kring. Fjallað er um borgarbúskap í [skilmálalið nr. 25](#) og [skilmálaliður nr. 26](#) er tileinkaður ljósvist. Sérstakar leiðbeiningar eru einnig um [borgarbúskap](#) og [ljósvist](#).



ORKA OG AUÐLINDIR

Í skilmálum sem falla undir þennan flokk er fjallað um meðhöndlun úrgangs. Við sérbylíshús er heimilt að byggja skýli eða geymslur innan lóðar fyrir flokkun á heimilisúrgangi. Í fjölbylíshúsum má leggja af eldri sorpgeymslur og í staðinn byggja skýli, geymslur á lóð eða koma fyrir djúpgámum, þar sem aðstæður til flokkunar eru betri.



VISTKERFI OG MINJAR

Hluti af stefnu um vistvænt skipulag er að innleiða blágrænar ofanvatnslausnir til að auka gegndræpt yfirborð á lóðum. Þegar gerðar eru breytingar á lóð þarf því að fylgja [skilmálalið nr. 31](#) og leiðbeiningum um [Blágrænar ofanvatnslausnir](#).



SAMGÖNGUR

Í [skilmálalið nr. 37](#) er fjallað um [bílastæði](#) og [innkeyrslur](#) en einnig er fjallað nánar um þetta efni síðar í þessum leiðbeiningum, í kaflanum [Bílastæði](#).





MYND 3

Fjölbýlishúsabyggð í Ártúnsholti.

Samþykki húsfélags og meðeigenda

Ef lóðin sem gera á breytingar á er í eigu húsfélags þarf að leita samþykkis húsfélags og/eða meðeigenda. Allar meiriháttar breytingar eru háðar samþykki húsfundar. Við samþykkt breytinga þarf að fara eftir [lögum um fjöleignarhús](#). Húsfélögum sem hyggja á breytingar er ráðlagt að leita til [Húseigendafélagsins](#) og fá ráðgjöf um hvernig standa beri að samþykktum.



MYND 4

Ákvarðanir um breytingar þarf að taka fyrir á löglega boðuðum húsfundi.

☒ Mikilvæg atriði

- ☐ Við sérþýlishús er heimilt að byggja skýli innan lóðar til flokkunar á úrgangi.
- ☐ Við fjölbýli má leggja af eldri sorpgeymslur og byggja skýli til flokkunar á úrgangi.
- ☐ Við breytingar á lóð þarf að fylgja leiðbeiningum um blágrænar ofanvatnslausnir.
- ☐ Í fjölbýlishúsum þarf að fylgja lögum um fjöleignarhús við samþykkt breytinga.

Gott að hafa í huga

- ☒ Lóð er sýnd á skipulagsuppdrætti hverfisskipulags.



Hönnun lóðar

Á skipulagsuppdrætti hverfissskipulags er lóð sýnd. Gerð er nákvæm grein fyrir stærð og afmörkun lóðar á hnitasettum lóðaruppdrætti landupplýsingadeildar Reykjavíkurborgar, sem kallaður er mæliblað. Mæliblað er þinglýstur samingur sem sýnir byggingarreit og þær kvaðir sem eru í gildi á viðkomandi lóð. Hæðarblað er annað mikilvægt skjal sem sýnir landhæðir á lóð. Landhæðir á lóðamörkum eru merktar með G-tölum sem eru bindandi en L-tölur, sem einnig koma fram á hæðarblaði, eru leiðbeinandi. Einnig sýnir hæðarblað staðsetningu og hæð frárennslisheimæða, kaldavatns- og heitavatnsheimæða og inntök fyrir rafmagn og fjarskiptalagnir.

Þegar framkvæmdir á lóð eru undirbúnar skal gera lóðaruppdrátt sem sýnir helstu breytingar. Í skipulagsskilmálum hverfissskipulags, í skilmálalið nr. 21, Stærð og afmörkun lóða, kemur fram að gera má minni háttar breytingar á legu og stærð lóðar þegar mæliblað er útbúið. Lóðarhöfum er þó óheimilt að fara út fyrir lóðamörk með hvers kyns framkvæmdir og/eða nýta borgarland í eigin þágu.

Þegar lóð er hönnuð þarf að gæta þess að skerða ekki nýtingu á næstu lóðum. Hér er þó ekki átt við lítils háttar skuggavarp eða útsýnisskerðingu sem er eðlileg afleiðing af því að búa í þéttri byggð. Nánar er fjallað um skuggavarp í kaflanum Sól, skjól og skuggavarp, hér á eftir.

Þegar frágangur á lóðamörkum er skipulagður þarf að hafa samráð við nágretta með sameiginleg lóðamörk. Slíkt samráð er lykilatriði í því að ná fram góðum lausnum bæði hvað varðar frágang, viðhald og val á gróðri á lóðamörkum. Ef byggja á girðingu á lóðamörkum sem snýr að götu þarf að huga að því að girðingin hefti ekki sjónlínur og skapi slysaættu. Það sama á við um um gróður við lóðamörk sem snýr að götu. Nánar er fjallað um slíkan frágang í kaflanum Lóðamörk, hér á eftir.

Skilmálar hverfissskipulags gera kröfu um að vanda skuli til alls yfirborðsfrágangs og frágangs gróðurs og bílastæða. Einnig að blágrænar ofanvatnslausnir verði innleiddar.

Sé ætlunin að byggja við eða breyta núverandi húsum er lóðarhöfum bent á að kynna sér leiðbeiningar um Viðbyggingar við sérbýlishús, Viðbyggingar við parhús og raðhús og Fjölbýlishús án lyftu.

Bent er á að leyfilegt er að byggja allt að 15 m² stakstæð smáhýsi fyrir geymslur, gróðurhús eða annað, sbr. skilmálalið nr. 11, Aðrar byggingar á lóð.

✓ Mikilvæg atriði

- ☐ Lóðaruppdráttur skal fylgja með aðaluppdrætti bygginga við byggingarleyfisumsókn.
- ☐ Óheimilt er að fara út fyrir lóðamörk með framkvæmdir.
- ☐ Við undirbúning framkvæmda á lóð skal gera lóðaruppdrátt.
- ☐ Útfærsla lóðar má ekki skerða nýtingu á næstu lóðum.
- ☐ Frágangur á lóðamörkum skal unninn í samráði við nágretta.

Gott að hafa í huga

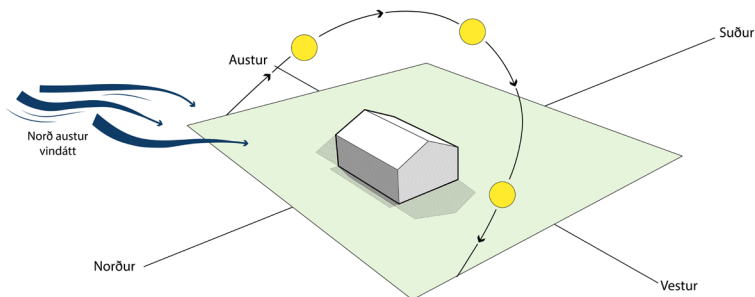
- ☞ Stærð og afmörkun lóðar er sýnd á mæliblaði.
- ☞ Hæðarblað sýnir landhæðir á lóð og staðsetningu lagna.
- ☞ Heimilt er að byggja allt að 15 m² smáhýsi á lóð.



Sól, skjól og skuggavarp

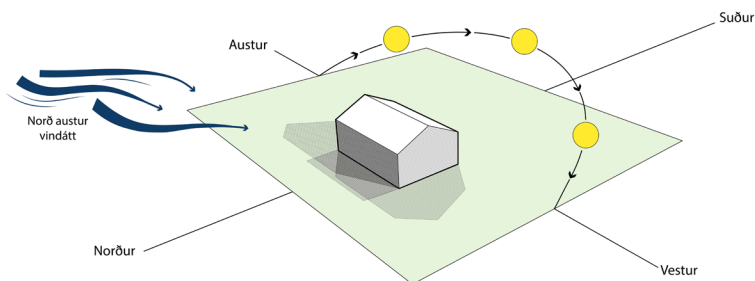
Hnattstaða og afstaða á lóð

Vegna norðlægrar hnattstöðu Íslands er sólin lágt á lofti á veturna, vorin og haustin. Þetta þarf að hafa í huga þegar framkvæmdir á lóð eru skipulagðar. Skuggavarp frá veggjum getur oft takmakað notkun á lóð og nágrannalóð. Skjól utandyra er einnig mikilvægt til að skapa notaleg dvalarsvæði á lóð sem bæði eru sólrík og skjólsæl. Einnig er gott að huga að því hvernig þessi dvalarsvæði tengjast herbergjum innanhúss. Þegar breytingar á lóð eru skipulagðar þarf að huga að öllum ofantöldum þáttum. Ef það er gert geta hús og lóð myndað eina órofa heild sem eykur notagildi lóðar og lífsgæði íbúa.



MYND 5

Sólargangur og skuggavarp við sumarsólstöður. Sólargráða 49,5°21' þegar sól er hæst á lofti.



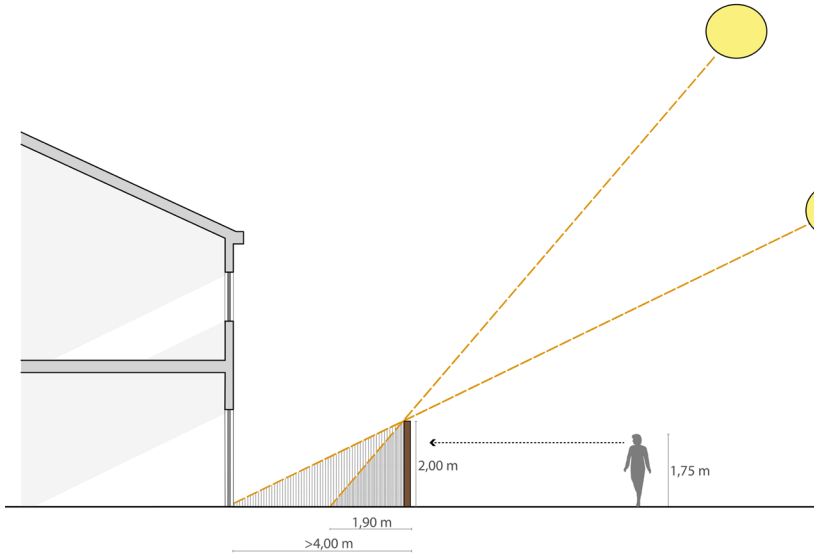
MYND 6

Sólargangur og skuggavarp við jafndægur. Jafndægur að vori og hausti. Sólargráða 26°21', 21. september og 21. mars.

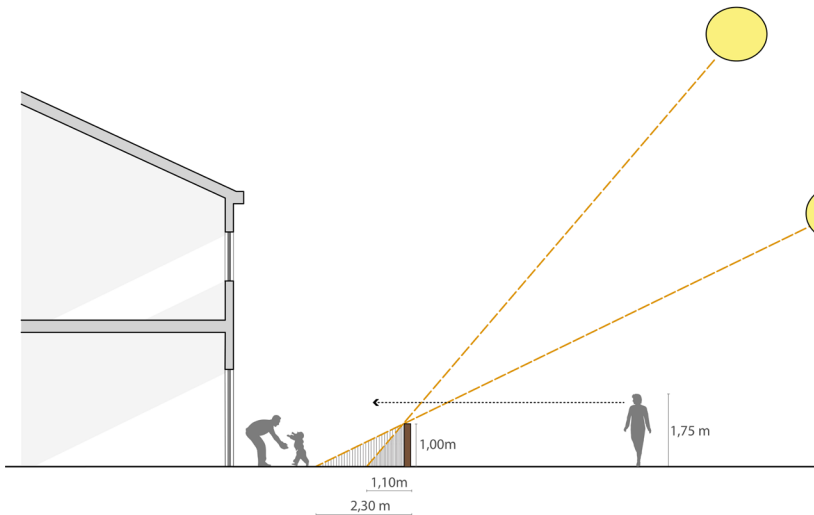


Skjólmyndun og afmörkun

Afmarka má útisvæði og skapa skjól með nokkrum aðferðum. Gróður skapar oft gott skjól og tekur breytingum eftir árstíðum. Skjólveggir eru hins vegar alltaf eins. Ef þeir eru of háir geta þeir lokað dvalarsvæði af og varpað skugga. Oft er nægjanlegt að reisa 1,2–1,5 metra háa skjólveggi. Þeir skapa oftast gott skjól án þess að loka svæðið af frá umhverfinu eins og myndir 7 og 8 sýna. Samkvæmt skilmálalið nr. 23 mega skjólveggir inni á lóð ekki vera hærri en 1,8 metra frá jörðu. Staðsetning þeirra má heldur ekki varpa skugga á nágrannalóð frá vor- til haustjafndægra. Ef byggja á skjólveggi á lóð er æskilegt að þeir hæfi byggingarstíl hússins.



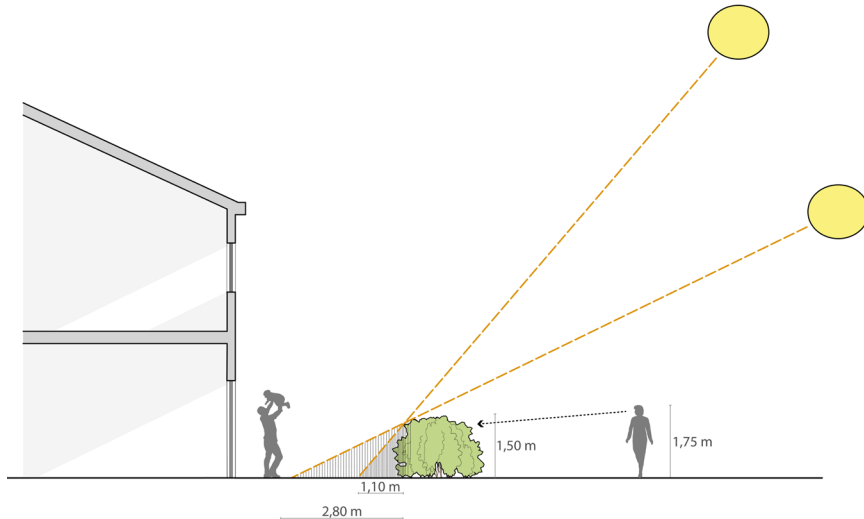
MYND 7
Skuggavarp af 2 metra vegg við sumarsólstöður og jafndægur.



MYND 8
Skuggavarp af 1 metra vegg við sumarsólstöður og jafndægur.



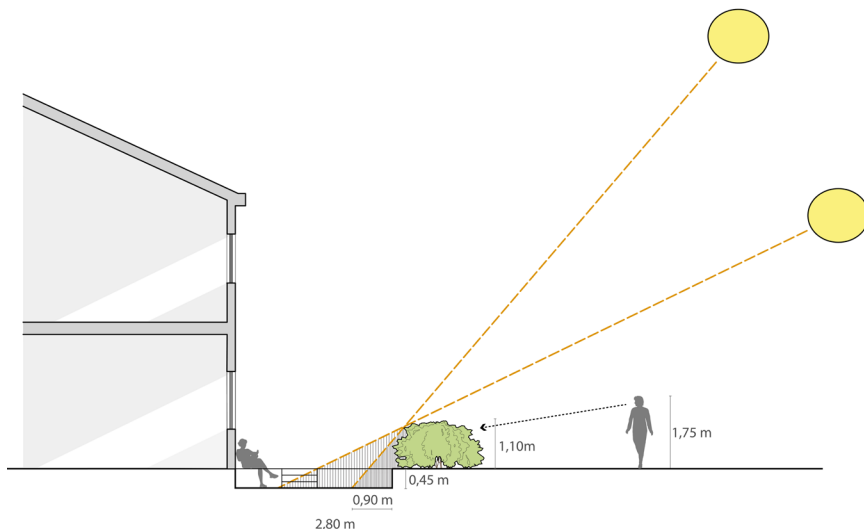
Gróður skapar gott skjól eins og mynd 9 sýnir og hefur auk þess þann kost að breytast eftir árstíðum. Gróður brýtur vind og kemur í veg fyrir vindsveipi. Hæfilega hár skjólveggur með trjágróðri upp við getur myndað betra skjól en veggur sem stendur einn.



MYND 9

Skuggavarp og ásjúnd miðað við 1,5 metra háan runna. Á sumrin lokar hann fyrir innsýn en verður opnari að vetri og hleypir birtu í gegnum sig.

Til að skapa skjólgott dvalarsvæði úti er einnig hægt að lækka lóðina þar sem útisvæðið á að vera. Slíkt dvalarsvæði má afmarka með gróðri eins og sýnt er á mynd 10. Ef þessi lausn er valin verður til skjólgott útisvæði án þess að lóð og hús séu lokað af frá umhverfinu.



MYND 10

Skuggavarp og ásjúnd þegar land er lækkað upp við hús og runna plantað á kanti. Hér helst opin sýn inn að húsi.

✓ Mikilvæg atriði

- ☐ Skjólveggur inni á lóð má ekki vera hærri en 1,8 metrar.
- ☐ Skjólveggur má ekki valda skugga á nágrannalóð frá vor- til haustjafndægra.
- ☐ Girðingar á lóðamörkum að götu skulu ekki vera hærri en 1,2 metrar.
- ☐ Girðingar og gróður á lóðamörkum að götu mega ekki hindra sjónlínur vegfarenda.

Gott að hafa í huga

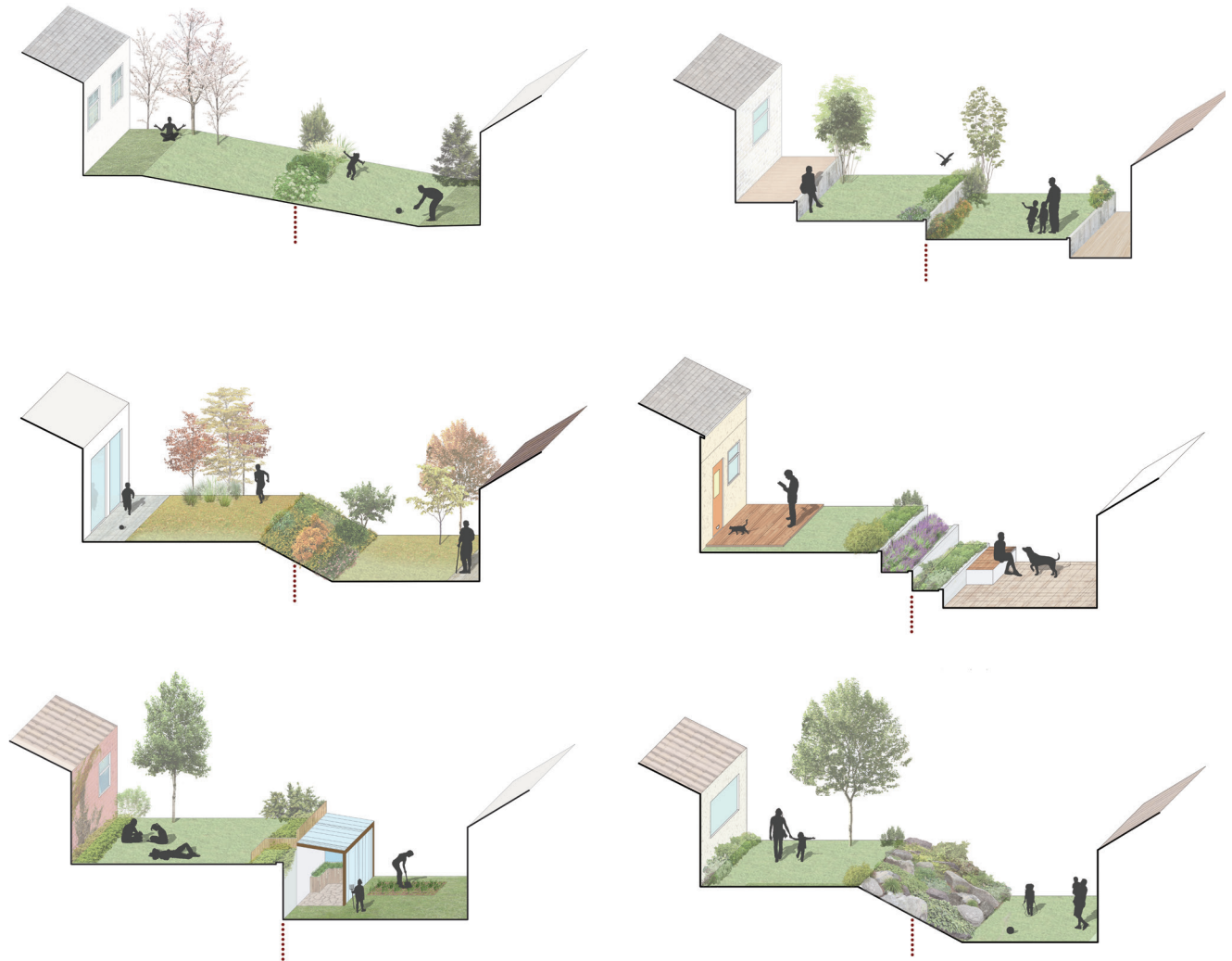
- ☞ Gott skipulag lóðar eykur notagildi hennar og lífsgæði íbúanna.
- ☞ Oft er nægjanlegt að reisa 1,2–1,5 metra háa skjólveggi.
- ☞ Æskilegt er að skjólveggir hæfi byggingarstíl hússins.
- ☞ Gróður brýtur vind og kemur í veg fyrir vindsveipi.
- ☞ Hægt er að lækka lóð þar sem dvalarsvæði á að vera.



Lóðamörk

Sameiginleg lóðamörk og landhalli

Þegar lóðin er skipulögð þarf að gæta þess að skerða ekki notkun á nágrannalóðum, t.d. með skugga frá byggingum eða háum trjám. Hér er þó ekki átt við lítils háttar skuggavarp eða útsýnisskerðingu sem búast má við í þéttri borgarbyggð.



Lóðamörk milli nágranna þarf að leysa í samráði við nærliggjandi lóðarhafa. Þetta er sérstaklega mikilvægt ef hæðarmunur er milli lóða. Landhæð á lóðamörkum er sýnd á hæðarblöðum eins og fjallað er um hér framar. G-tölur eru bindandi. Nágrannar þurfa að koma sér saman um landhæð á lóðamörkum þar sem hæðartölur eru leiðbeinandi.

Við hönnun viðbygginga og annarra mannvirkja á lóð þar sem landhalli er mikill þarf að huga vel að áhrifum á nágrannalóð. Í landhalla felast þó einnig tækifæri. Á mynd 11 eru sýndar mismunandi útfærslur þar sem landhalli er talsverður.

MYND 11

Lóðamörk í landhalla þar sem 1,8 metra hæðarmunur er leystur með mismunandi hætti.



Lóðamörk að götu

Frágangur á lóðamörkum við götu getur haft mikil áhrif á ásýnd götu og hverfis og mótað upplifun vegfarenda. Háir veggir án gróðurs geta búið til lokuð og fráhrindandi göturými eins og mynd 12 sýnir.

Samkvæmt skilmálalið nr. 23 má að hámarki reisa 1,2 metra háa girðingu á lóðamörkum að götu. Í skilmálanum segir að á lóðamörkum sem snúa að götu, gatnamótum og innkeyrslum og/eða stígum megi ekki hefta sjónlínu vegfarenda með girðingum eða gróðri. Gróður og frágangur girðinga skal valinn með það í huga. Auk þess getur þurft að halda gróðri niðri og hindra að trjágreinir og trjákrónur vaxi fyrir sjónlínu vegfarenda. Í einhverjum tilfellum getur þurft að draga girðingu og gróður innar á lóðina.



MYND 12

Götumynd – girðing. Háar girðingar á lóðamörkum skapa einsleita götumynd, hindra sjónlínur og geta skapað slysaættu.



MYND 13

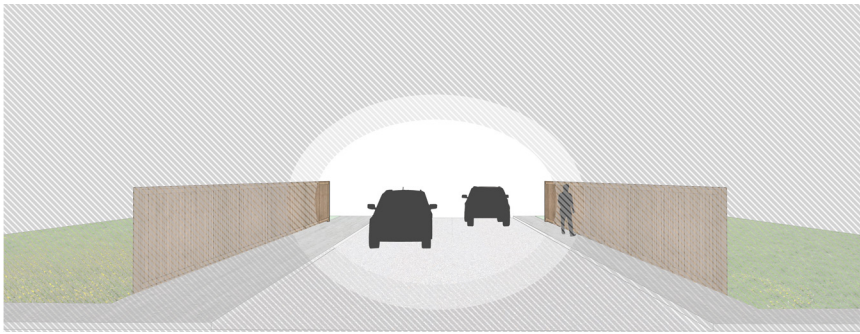
Götumynd – girðing og gróður. Lægri girðing brotin upp með gróðri skapar hlýlegra yfirbragð.



MYND 14

Götumynd – gróður. Tré og runnar án girðinga skapa hlýlega og fjölbreytta götumynd.





MYND 15

Götumynd – girðing – áhrif á hraða í götu. Fátt truflar augað til hliðanna og ökumaður getur ótruflaður aukið hraðann.

Trjágróður við götu skapar hlýlegt yfirbragð og getur dregið úr umferðarhraða. Á sama tíma er mikilvægt að gróður skyggi ekki á eða þrengi að vegfarendum. Hægt er að skapa fallegar útfærslur þar sem gróðri og veggjum er blandað saman eins og mynd 13 sýnir. Á mynd 14 eru sýnd lóðamörk að götu með runnum og trjám og án girðinga.

Samkvæmt erlendum rannsóknum dregur frekar úr umferðarhraða ef umhverfi meðfram götu er brotið upp. Myndir 15 til 17 sýna mismunandi útfærslur og hvaða áhrif útfærslurnar hafa á hegðum ökumanns. Á mynd 15 eru háir og



MYND 16

Götumynd – gróður á lóðamörkum – áhrif á hraða í götu. Tré og gróður brýtur upp götumyndina sem veldur því að ökumaður þarf að fylgjast með stærra sjónsviði og hægir á sér.

einsleitir veggir meðfram götu. Þá er líklegt að ökumenn auki hraðann. Ef umhverfið er brotið upp með mismunandi gróðri og veggjum, eins og á mynd 16, hægir ökumaðurinn frekar á sér. Mynd 17 sýnir lausn þar sem bílastæði eru meðfram götu og tré notuð til að hægja á umferð. Þessi lausn hægir enn meira á umferð og skapar rólegt yfirbragð. Fjallað er nánar um þetta í leiðbeiningum um Borgargötur.

✓ Mikilvæg atriði

- ☐ Skipulag lóðar má ekki skerða notkun á nágrannalóðum.
- ☐ Lóðamörk milli nágranna þarf að leysa í samráði.
- ☐ Girðing við lóðamörk að götu má að hámarki vera 1,2 m.
- ☐ Við gatnamót getur þurft að draga girðingu og gróður frá lóðamörkum til að tryggja sjónlínur.

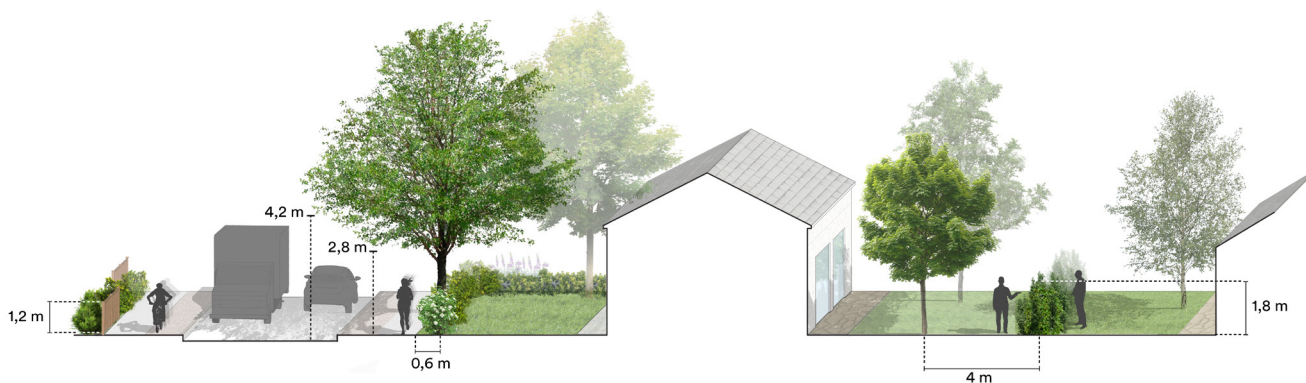
Gott að hafa í huga

- ☞ Háir veggir á lóðamörkum við götu geta myndað fráhrindandi göturými og aukið umferðarhraða.
- ☞ Gróður við götu skapar hlýlegt yfirbragð og getur dregið úr umferðarhraða.



Gróður

Á lóðamörkum samliggjandi lóða skulu nágrannar koma sér saman um gróður. Runnar á sameiginlegum lóðamörkum skulu 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. Engar takmarkanir eru á hæð á gróðri eða fjarlægð hans frá lóðamörkum sem snúa að opnum svæðum, stígum og göturýmum, aðrar en þær að gróður hindri ekki umferð og sjónsvið vegfarenda, sbr. skilmálalið nr. 23 og kafla um lóðamörk að götu fyrir framan. Mynd 18 sýnir gróður á lóðamörkum milli nágranna og gróður og girðingar út við götu. Tryggja þarf að gróður og trjákrónur hindri ekki umferð og sjónlínur.



MYND 17

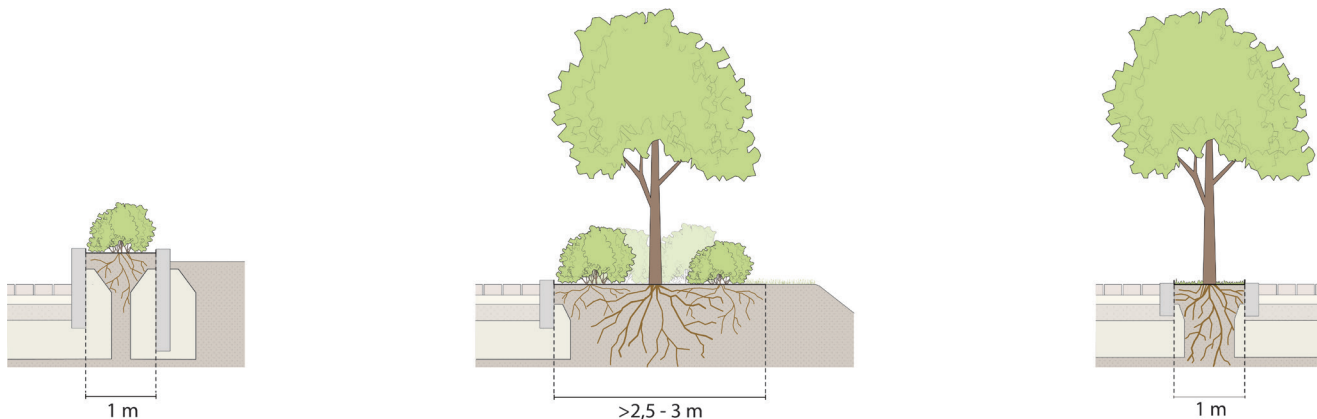
Gróður á lóðamörkum milli nágranna og út við götu.

(inn á mynd: Vinstri megin: Girðingar mega ekki vera hærri en 1,2 metrar. Tryggja þarf að gróður og trjákrónur hindri ekki umferð og sjónlínur.)

Runnar og tré þurfa gott pláss til að vaxa og dafna. Sérstaklega þarf að huga að því að rætur fái nægjanlegt rými. Mynd 19 sýnir nokkrar gerðir af trjágróðri og hvernig það pláss sem ætlað er fyrir rætur hefur áhrif á vaxtarskilyrði. Gróðurbeð sem eru inni á milli steyptra veggja þurfa að vera að minnsta kosti 1 metri á breidd og með 50 cm djúpu moldarlagi. Í þröngum beðum vex bara lágur gróður. Einnig er mikilvægt að vatn eigi greiða leið niður úr beðinu svo ekki botnfrjósi og rætur drepist. Almennt má segja að því rýmri sem beðin eru því betri verði vaxtarskilyrði fyrir allan gróður.

MYND 18

Gróður á lóðamörkum. Gróðurbeð þurfa að hafa lágmarksrými fyrir rætur. Breið gróðurbeð henta fyrir tré og runna.





MYND 19

Bústaða- og smábúðahverfi séð úr lofti.

Mikil verðmæti eru í gömlum og hávöxnum trjám í borgarumhverfinu. Þau fegra umhverfið og eru mikilvægur vitnisburður um sögu, menningu og ræktun fyrri kynslóða. Því hefur verið mótuð sú regla, sbr. skilmálalið nr. 24, Gróður á lóð og opnu svæði, að ekki megi fella tré sem eru hærri en 8 metrar eða eldri en 60 ára án leyfis frá Reykjavíkurborg.

☒ Mikilvæg atriði

- ☐ Á lóðamörkum samliggjandi lóða skulu nágrannar koma sér saman um gróður.
- ☐ Runnar á sameiginlegum lóðamörkum skulu ekki vera hærri en 1,8 m.
- ☐ Há tré skulu vera 4 metra frá sameiginlegum lóðamörkum.
- ☐ Gróður má ekki hindra umferð og sjónsvið vegfarenda.
- ☐ Ekki má fella tré sem eru hærri en 8 m eða eldri en 60 ára án sérstaks leyfis.

Gott að hafa í huga

-  Gróður þarf gott pláss til að vaxa og dafna.
-  Vatn þarf að eiga greiða leið niður úr beðum svo að ekki botnfrjósi og rætur drepist.



Garðsvæðið

Hönnun og þarfir íbúa

Garða umhverfis hús þarf að hanna ekki síður en húsin sjálf. Í mörgum eldri hverfum var slík hönnun ekki gerð þegar húsin voru reist. Þetta gildir jafnt fyrir garða við sérbýlishús, parhús, raðhús og fjölbýlishús. Garðar við mörg eldri fjölbýlishús líða fyrir ófullnægjandi hönnun á garðsvæðinu. Þeir eru oft lítið notaðir enda fátt við að vera og lítið skjól fyrir veðri og vindum.

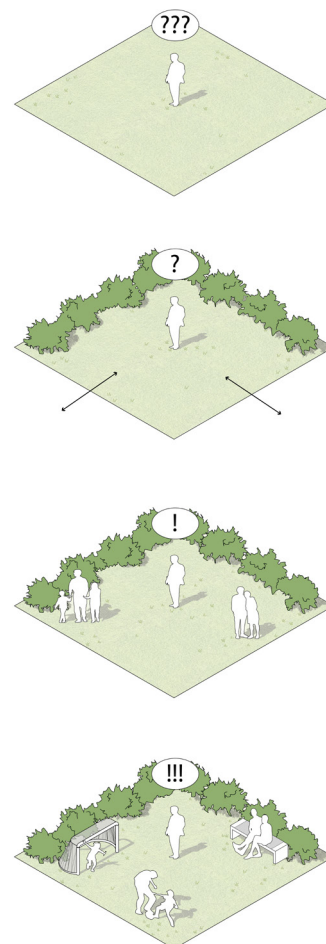
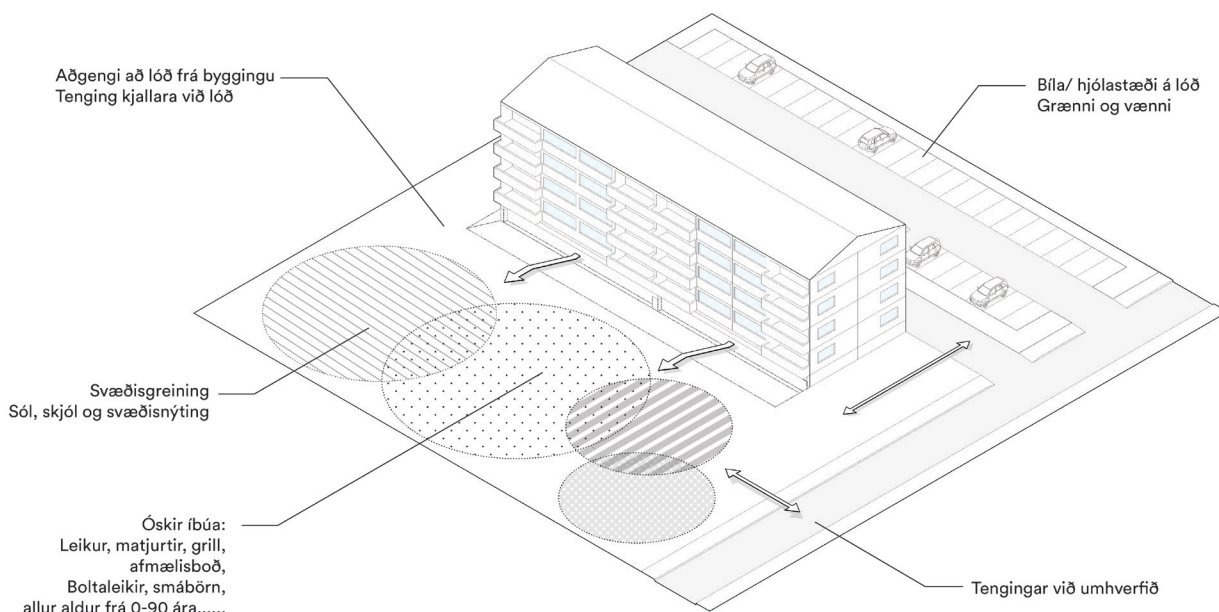
Þegar ráðist er í endurhönnun garða þarf að huga að þörfum íbúanna, á hvaða aldri þeir eru og hvernig þeir sjái fyrir sér að nota garðinn. Það þarf að skapa góða og áhugaverða staði á lóðinni og búa til skjól með veggjum og gróðri. Mynd 21 sýnir hvernig notkun eins og sama svæðisins getur breyst með gróðri, bekkjum og leiktækjum. Grasflöt er breytt í garð þar sem hægt er að stunda leiki og dvelja í frístundum. Ef búnir eru til áhugaverðir staðir á lóðinni er líklegt að íbúar noti garðinn meira. Vel skipulagður garður, í góðum tengslum við helstu umferðarleiðir og rými byggingarinnar getur aukið lífsgæði íbúanna.

Lóðir fjölbýlishúsa

Lóðir margra fjölbýlishúsa eru stórar og illa nýttar. Þessar lóðir eru oft lítið annað en stór grassvæði með runnum á lóðamörkum og stéttum upp að útidrymum frá malbikuðum eða malarlögðum bílastæðum. Fjölmargar lóðir við fjölbýlishús hafa verið svona frá því þau voru byggð. Í skipulagsheimildum hverfisskipulags eru veittar heimildir sem eiga að hvetja til betri nýtingar á lóðum fjölbýlishúsa. Í leiðbeiningum um Fjölbýlishús án lyftu er einnig fjallað um heimildir til viðbygginga og breytinga sem nýta má fyrir nýjar íbúðir. Þetta eru heimildir sem húsfélagið getur ráðstafað og síðan nýtt þau verðmæti sem verða til við þetta til að endurgera lóðina.

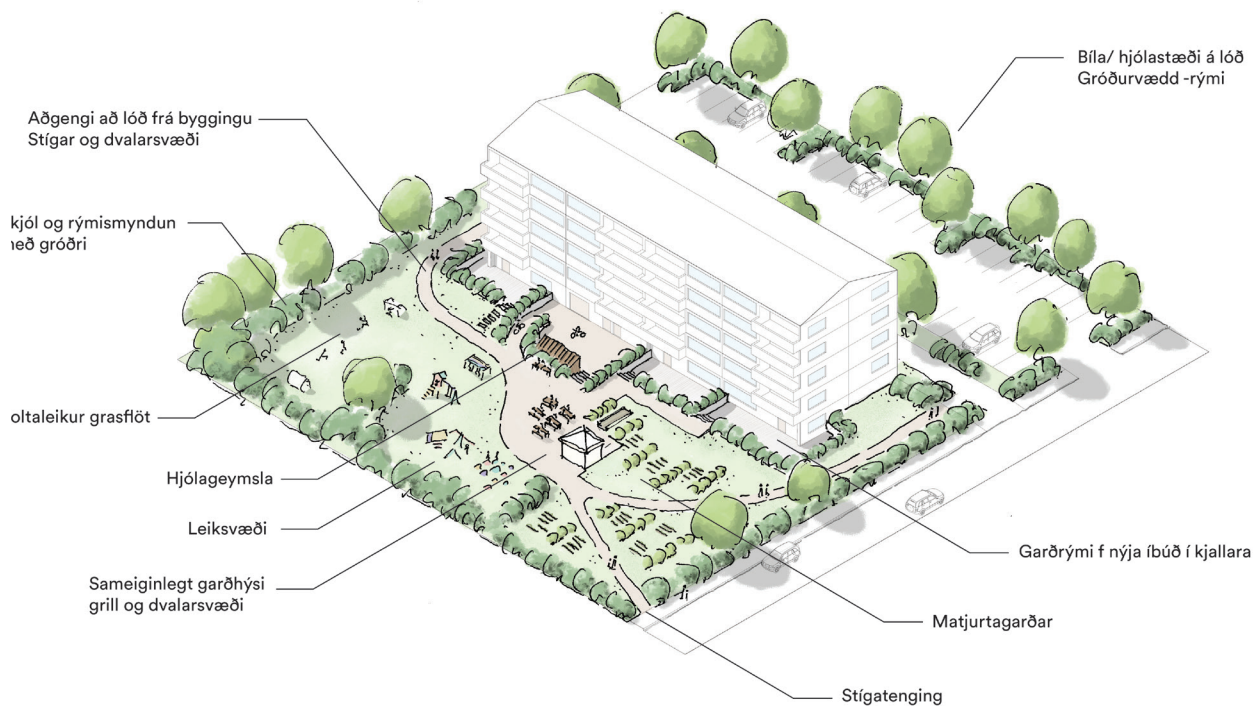
MYND 21

Lóð við fjölbýlishús fyrir breytingar þar sem þarfir og óskir íbúa eru skilgreindar.



MYND 20

Notkun svæðis getur breyst með því að setja gróður, bekki og leiktæki.



MYND 22

Lóð við fjölbýlishús eftir breytingar.

Þegar lóð er endurskipulögð þarf að huga að því að búa til skjól og svæði þar sem gott er að dvelja, bæði fyrir börn og fullorðna. Finna þarf stað fyrir leiksvæði fyrir yngstu börnin og svæði til að rækta matjurtir og blóm. Einnig má koma fyrir sameiginlegri grillaðstöðu eða garðskála sem íbúar geta nýtt fyrir veisluhöld eða tómstundaiðkun. Á mynd 23 er sýnt hvernig lóð fjölbýlishúss getur litið út eftir breytingar.

Þegar breytingar á fjölbýlishúsum eru skipulagðar þarf lóðaruppdráttur sem sýnir fyrirkomulag lóðar að fylgja aðaluppdráttum.

MYND 23

Fjölbýlishús í Háaleitishverfi.





MYND 24

Bílastæði við fjölbýlishús.

Bílastæði

Bílastæði taka oft nokkurt rými á lóðum og því þarf að koma þeim vel fyrir. Í skilmáalið nr. 22, Fyrirkomulag og útfærsla lóða, segir að vanda skuli frágang bílastæða og að leitast skuli við að brjóta upp ásýnd þeirra með gróðri. Í skilmáalið nr. 37, Bílastæði og innkeyrslur, er fjallað um fjölda bílastæða á lóð, staðsetningu þeirra og innakstur í bílageymslur. Þetta eru atriði sem koma fram á mæliblaði.

Bílastæði má útfæra á marga vegu. Hægt er að fegra bílastæði, t.d. með fallegri hellulögn sem brotin er upp með annarri hellugerð. Í leiðbeiningum um Fjölbýlishús án lyftu eru reifaðar hugmyndir um hvernig breyta má bílastæðum við fjölbýlishús

Sérstaklega þarf að huga að blágrænum ofanvatnslausnum þegar bílastæði eru skipulögð. Það má t.d. hugsa sér að setja grasstein á stæðið, þ.e. stein með götum sem gras getur vaxið í gegnum. Slíkt yfirborð þolir þunga bíla en yfirborð verður grænt og ofanvatn á greiða leið niður í undirlagið. Bílastæði geta einnig þjónað fleiri en einum tilgangi. Þau má t.d. skreyta og jafnvel nota sem leiksvæði eða markaðstorg þegar þau eru ekki í notkun.

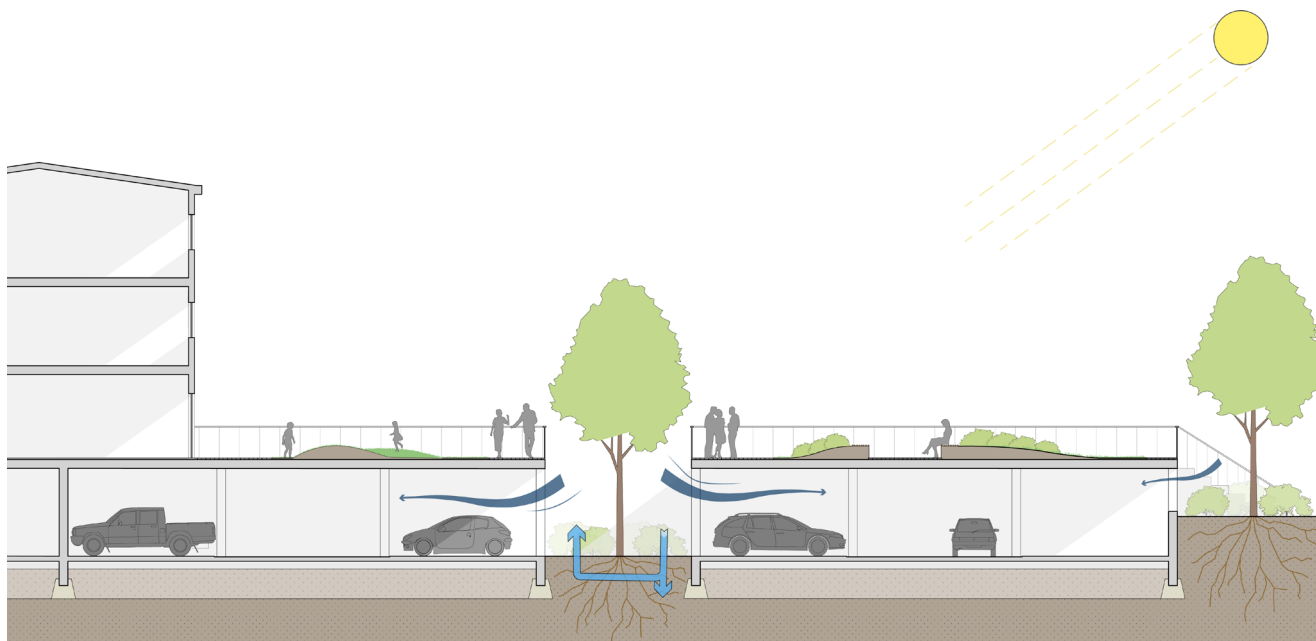
☒ Mikilvæg atriði

- ☐ Vanda skal frágang bílastæða á lóðum og leitast við að koma fyrir gróðri.
- ☐ Huga þarf að blágrænum ofanvatnslausnum við skipulag bílastæða.
- ☐ Framkvæmdir á lóð skulu sem minnst skerða gegndræpt yfirborð lóðar.

Gott að hafa í huga

-  Góðar lóðir þjóna þörfum íbúanna með áhugaverðum og skjólgóðum stöðum.
-  Bílastæði má fegra með hellulögn, grassteini og gróðri.





MYND 25

Pakgarður, bílastæði. Pakgarður ofan á bílageymslu. Tré vex upp um op á þaki úr gróðurbeði í bílageymslu sem jafnframt tekur við regnvatni og er blágræn ofanvatnslausn.

Pakgarðar

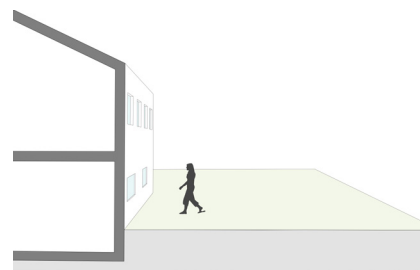
Þegar nýta á land eða lóð sem best er bílageymslum oft komið fyrir undir húsum eða á jarðhæð bygginga. Garður getur þá verið að hluta eða öllu leyti á þaki bílageymslu. Þá þarf að huga að því að stór tré þrífast illa í grunnum gróðurkerjum. Áhugaverð lausn er sýnd á mynd 26 þar sem tré fær að vaxa upp um op á þaki bílageymslu. Tréð fær gott jarðsamband, dafnar vel auk þess sem birta og loft leikur um bílageymsluna.

Á mynd 26 er einnig garður á þaki bílageymslunnar. Ljósop eru hjá tré í miðjunni og úti við jaðrana. Hafa þarf í huga að gróður þarf pláss og dregur í sig vatn. Burðarvirki fyrir pakgarð þarf því að hanna út frá þessum forsendum um leið og leitast er við að innleiða Blágrænar ofanvatnslausnir, sbr. skilmála og leiðbeiningar.

Tenging kjallara við lóð

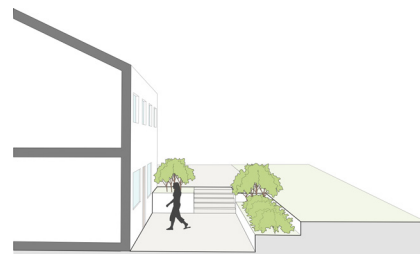
Í hverfisskipulagi er sá möguleiki gefinn að nýta hálfniðurgrafin rými í húsi, þar sem aðstæður leyfa. Mynd 21 sýnir slíkar aðstæður. Þetta á bæði við um sérbýlishús, parhús, raðhús og fjölbýlishús. Í skilmálalið nr. 17, Kjallarar, segir að heimilt sé að taka í notkun ósamþykkt rými í kjöllum. Bent er á að sækja þarf um byggingarleyfi fyrir breytingu á kjallara.

Við slíkar breytingar koma oft upp aðstæður þar sem hægt er að bæta aðgengi um leið og dvalarsvæði utandyra er mótað. Á myndum 28 og 29 er sýnt hvernig vinna má með hæðarmun með því að setja stalla í landið. Huga þarf að öryggi og setja handrið ef til verða djúpar gryfjur, sbr. ákvæði í gildandi byggingarreglugerð.



MYND 26

Niðurgrafin hæð fyrir breytingu.



MYND 27

Lóð lækkuð við niðurgrafna hæð. Stallar með gróðri brjóta upp hæðarmun og skapa dvalarsvæðið í leiðinni.



MYND 28

Niðurgrafin hæð tengd við lóð. Hæðarmunur m.a. nýttur til að búa til setsvæði.



Blágrænar ofanvatnslausnir

Mikilvægt er að vatn haldist sem mest í sinni náttúrulegu hringrás og því er æskilegt að gegndræpi yfirborðs á lóð sé sem mest. Með gegndræpu yfirborði er átt við yfirborð sem hleypir vatni í gegnum sig. Slíkt yfirborð getur bæði verið gróður og gras en líka hellulögn með fúgum eða skorum sem hleypa vatni niður í jarðvegin. Mynd 30 sýnir gegndræpt yfirborð og blágrænar ofanvatnslausnir.

Þegar framkvæmdir á lóð eru skipulagðar þarf að gæta þess að skerða sem minnst gegndræpt yfirborð lóðar. Skipulagsákvæði um þetta atriði er að finna í skilmálum fyrir hverfið undir flokknum VISTKERFI OG MINJAR, skilmálalið nr. 31, og í leiðbeiningum um Blágrænar ofanvatnslausnir.



MYND 29

Blágrænar ofanvatnslausnir í hnotskurn. Úrkoma leidd niður í jarðvegin og í rásir í stað þess að veita vatninu í holræsakerfið.



Gátlisti

Listi til útprintunar.

A. Mikilvæg atriði.

B. Gott að hafa í huga.

	Til athugunar	Já / Nei	Sjá bls.:
1.	Afmörkun lóðar.		
	Er afmörkun og hæð lóðar í samræmi við hæðar- og mæliblöð?		
	Er hæðarmunur á milli lóða sem þarf að leysa sameiginlega með nágrönnum?		
	Geta nágrannar samræmt afmörkun og gróðurval á lóðamörkum og jafnvel deilt kostnaði?		
	Skapar afmörkun að götu og opinberum rýmum vistvænt og hlýlegt yfirbragð sem stuðlar t.d. að fallegri götummynd?		
2.	Skuggavarp.		
	Eru dvalarrými vel staðsett gagnvart sól og tryggt að veggir eða gróður skapi ekki skugga á sömu svæðum?		
	Er tryggt að mínar aðgerðir á lóð skapi ekki skugga á dvalarsvæðum nágranna?		
3.	Fagurfræði.		
	Samræmist umgjörð og frágangur lóðar útliti bygginga?		
	Gefur lóðin fallega sýn að ytra umhverfi og á þátt í að mynda fallega hverfisheild?		
4.	Nágrannavaktin.		
	Valda aðgerðir og notkun á minni lóð mögulega nágrönnum óþægindum?		
	– með skuggavarp á dvalarsvæði?		
	– með ónæði eða áreiti af einhverjum toga?		
5.	Vistvæn meðvitund og líffræðilegur fjölbreytileiki.		
	Er stór hluti lóðar með fjölbreytta gróðurþekju?		
	Stuðlar gróðurval að fuglalífi?		
	Er mögulegt að nýta lífrænan úrgang, þar á meðal garðúrgang, í moltugerð fyrir garðrýmið og stuðla þannig að viðhaldi gæðamoldar með fjölbreyttum örverum?		
	Er unnt að halda sem mestu af garðúrgangi í garðinum, t.d. raka laufi í beðin og nýta afklipptar greinar sem kurl ofl.?		
	Gæti matjurtarækt af einhverjum toga verið góður kostur?		
	Er unnt að stuðla að náttúrulegri hringrás vatns með háu hlutfalli gegndræps yfirborðs?		



Að sækja um leyfi

Það þarf ekki sérstök leyfi til að hefja lóðarframkvæmdir nema sé verið að breyta hæðarkóta á lóðinni sem hefur áhrif á næstu lóðir. Í þeim tilfellum má húseigandi senda inn fyrirspurn til skipulagsfulltrúa sem gengur úr skugga um að áformin séu í samræmi við skilmála og leiðbeiningar hverfisskipulags.



Heimildir

Byggingarreglugerð nr. 112/2012.

Reykjavíkurborg. (í kynningu 2018). *Hverfisskipulag Reykjavíkur. Ártúnsholt, Árbær og Selás*. Reykjavík: Reykjavíkurborg, umhverfis- og skipulagssvið.

Reykjavíkurborg. (2014). *Aðalskipulag Reykjavíkur 2010–2030*. Reykjavík: Crymogea: Reykjavíkurborg, umhverfis- og skipulagssvið.

Útgefandi

REYKJAVÍKURBORG
Umhverfis- og skipulagssvið
Skipulagsfulltrúi Reykjavíkur

Ábyrgð, umsjón og ráðgjöf

SKIPULAGSFULLTRÚI REYKJAVÍKUR
Björn Axelsson skipulagsfulltrúi

UMSJÓN OG RITSTJÓRN
Ævar Harðarson verkefnisstjóri hverfisskipulags, ritstjóri
Guðlaug Erna Jónsdóttir verkefnisstjóri
Jón Kjartan Ágústsson verkefnisstjóri
Ólafur Ingibergsson sérfræðingur
Dagný Harðardóttir verkefnisstjóri

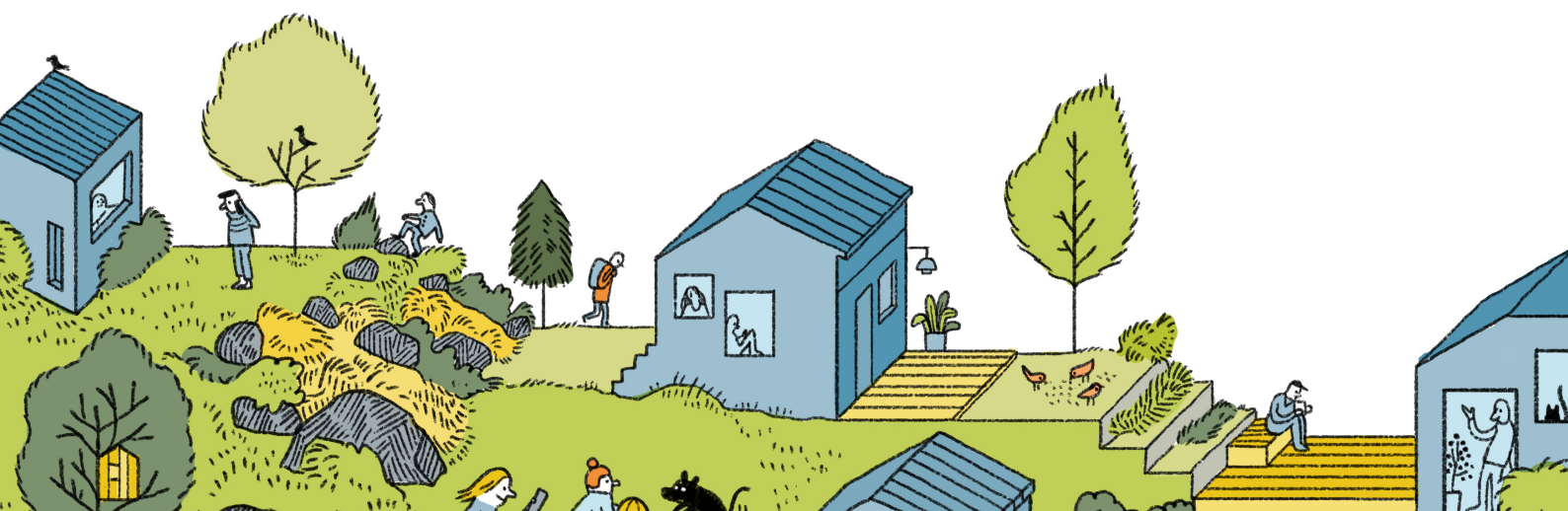
HÖFUNDUR LEIÐBEININGATEXTA
DLD – Dagný Land Design ehf. og ritstjórn

HÖFUNDUR SKÝRINGARMYNDNA
DLD – Dagný Land Design ehf.

GRAFÍSK VINNSLA OG ÚTLIT
Ox Collective grafísk hönnun
Rán Flygenring myndskreytingar
Bragi Þór Jóseppsson ljósmyndari
Sandra Rún Sigurðardóttir umbrot









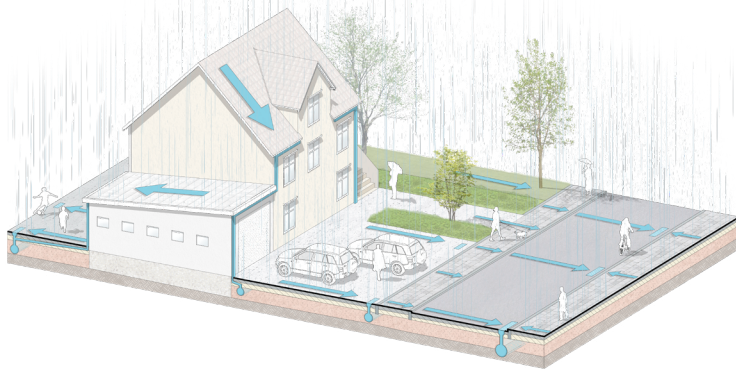
Blágrænar ofanvatnslausnir

Lausnir við innleiðingu
ofanvatnslausna í grónu hverfi

14.12.2018



Blágrænar ofanvatnslausnir



Efnisyfirlit

- Um blágrænar ofanvatnslausnir
- Yfirlit yfir skipulagsskilmála og leiðbeiningar
- Hvað er gegndræpt yfirborð?
- Útfærslur blágrænna lausna
- Einkalóðir
- Opinber rými
- Gátlisti
- Að sækja um leyfi

MYND 1

Mynd sem sýnir núverandi stöðu þar sem öllu ofanvatni er veitt í lagnakerfið.

Þó að rigningin sé góð er líka gott að koma henni hratt af yfirborðinu. Með blágrænum ofanvatnslausnum er náttúrulegri hringrás vatns viðhaldið, framkvæmdakostnaður lækkaður og umhverfið bætt í leiðinni.

Í þessum leiðbeiningum er farið yfir skipulagsheimildir hverfisSKIPULAGS um blágrænar ofanvatnslausnir. Slíkar lausnir miða að því að veita ofanvatni eða úrkomu, sem bæði er rigning og snjór, á sem náttúrulegastan hátt niður í jarðvegin og viðhalda eins og unnt er eðlilegri hringrás vatns. Hér á eftir er fjallað um þau skilyrði varðandi þetta sem tilgreind eru í skipulagsskilmálum. Enn fremur eru mikilvæg atriði og atriði sem gott er að hafa í huga dregin fram í umfjölluninni. Aftast er gátlisti og upplýsingar um hvernig eigi að sækja um og fá leyfi. Hér til hliðar er atriðaskrá og tenglar á leiðarvísi um leiðbeiningar hverfisSKIPULAGS, orðskýringar og svör við algengum spurningum.

Blágrænar ofanvatnslausnir

- Minnka álag á fráveitukerfi
- Minnka flóðahættu
- Viðhalda náttúrulegri hringrás vatns
- Draga úr mengun og vernda vatnsgæði
- Auka gróður og styrkja vistkerfið
- Fegra umhverfið
- Lækka framkvæmda- og rekstrarkostnað vegna fráveitu



Um blágrænar ofanvatnslausnir

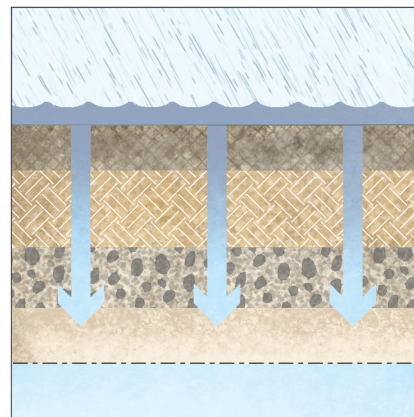
Blágrænar ofanvatnslausnir vísa í bláan lit vatnsins og grænan lit gróðursins. Með þessum lausnum er horfið frá því að veita ofanvatni eða úrkomu, sem bæði er rigning og snjór, sem hraðast í frárennislagnir og út í sjó eins og tíðkast hefur. Í staðinn eru notaðar grænar lausnir sem sía vatnið í gegnum gegndræpt yfirborð og niður í jarðveginn og halda því sem mest í náttúrulegri hringrás. Gróður getur tekið til sín og nýtt talsvert af regnvatninu og þannig má með ýmsum lausnum takmarka mjög álagið á núverandi frárennislagnir og draga úr líkum á flóðum þegar lagnir anna ekki vatnsmagninu. Blágrænum ofanvatnslausnum er einnig ætlað að undirbúa borgina fyrir verri veður og meiri úrkomu samfara breytingum á veðurfari.

Ein af forsendum skipulags blágrænna ofanvatnslausna er að þekkja umfang og eðli úrkomunnar sem fellur á svæðið. Úrkoma er mæld í millimetrum og er 1 mm af úrkomu það sama og 1 lítri á fermetra. Upplýsingar um úrkomu í Reykjavík er að finna á vef [Veðurstofu Íslands](#).

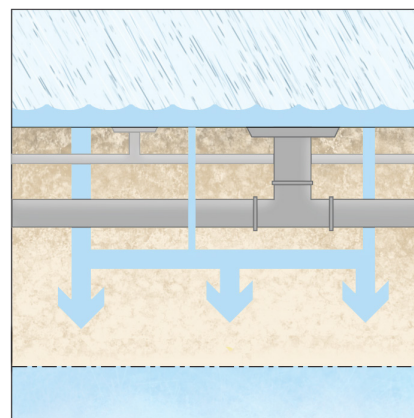
Blágrænum lausnum fylgja um leið aukin umhverfisgæði. Gróður hefur jákvæð áhrif á líðan fólks og styður við líffræðilega fjölbreytni í borgarumhverfinu. Einnig geta blágrænar lausnir dregið úr svífryki og losun koltvísýrings vegna bindingar í gróðri og vatni. Einnig draga þessar lausnir úr hættu á því að skólþ, óæskileg efni eða mengað vatn berist út í ár, vötn og að lokum út í sjó því að gróður hreinsar ofanvatnið og brýtur niður mörg mengandi efni.

Rétt þykir að nefna að blágrænar ofanvatnslausnir eru hagkvæmar. Þær eru ódýrari í framkvæmd og auðveldari og hagkvæmari í rekstri en hefðbundin fráveitukerfi. Viðhald kerfisins fer fram á yfirborði eða grunnt undir yfirborðinu. Því er aðgengi auðvelt og fljótlegt að koma auga á stíflur. Ef gert er ráð fyrir blágrænum lausnum frá upphafi í skipulagi og hönnun er hægt að lækka bæði hönnunar- og framkvæmdakostnað. Í grónum hverfum þarf þó að gera ráð fyrir því að ofanvatnslausnirnar verði bland af hefðbundnum lögnum og blágrænum lausnum.

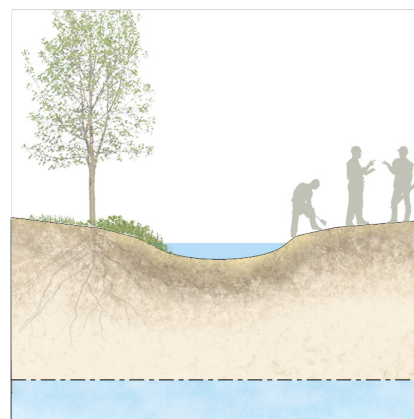
Til að innleiða blágrænar ofanvatnslausnir í gróin hverfi hafa verið settar fram ýmsar tillögur, sbr. [skipulagsskilmála](#) og [leiðbeiningar](#). Í þessum leiðbeiningum er farið yfir helstu atriði sem skipta máli. Í köflunum hér á eftir er útskýrt nánar hvað átt er við með gegndræpu yfirborði og farið yfir tæknilegar útfærslur nokkurra blágrænna ofanvatnslausna. Þar á eftir eru sýnd dæmi um hvernig innleiða má slíkar lausnir á einkalóðum og í opinberu rými og hvaða áhrif þær geta haft á umhverfið.



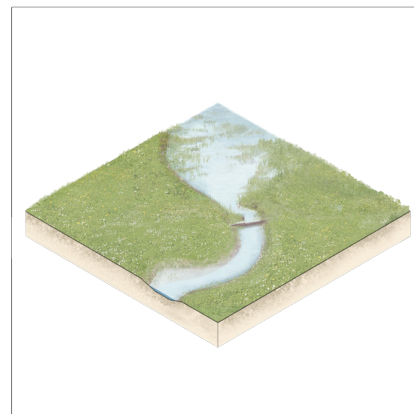
MYND 2
Síun á vatni með jarðvegi.



MYND 3
Minnkar álag á fráveitukerfi.



MYND 4
Blágrænar lausnir eru hagkvæmar í rekstri.



MYND 5
Blágræn lausn sem tefur vatnið skapar fallega tjörn.

Yfirlit yfir skipulagsskilmála og leiðbeiningar

Í þessum kafla er fjallað stuttlega um skipulagsskilmála sem geta átt við um efni þessarar leiðbeiningar. Einnig er vísað í aðrar leiðbeiningar eftir því sem við á. Lesanda er bent á að kynna sér gildandi skipulagsskilmála sem er að finna í [samþykktu hverfisSKIPULAGI](#) fyrir hverfið og á [HverfisSKIPULAG.is](#). Bent er á að skipulagsskilmálar hverfisSKIPULAGS eru flokkaðir í sjö áherslurætti, sjá fyrirsagnir fyrir neðan.



SAMFÉLAG

Almenningsrými

Í skilmálalið nr. 5 er fjallað um almenningsrými í hverfum en það eru torg, götur og opin svæði. Gera þarf ráð fyrir blágrænum ofanvatnslausnum á þessum svæðum, sjá einnig leiðbeiningar um [Opin svæði](#).



GÆÐI BYGGÐAR

Atriði sem fjalla um frágang lóða eru tekin fyrir í skilmálaliðum nr. 21 og 22. Þar segir að þegar ráðist sé í uppbyggingu skuli lóðaruppdráttur sem sýnir fyrirkomulag lóðar fylgja aðaluppdrætti. Lóðaruppdráttur skal sýna skipulag og útfærslu lóðar og ofanvatnslausnir.



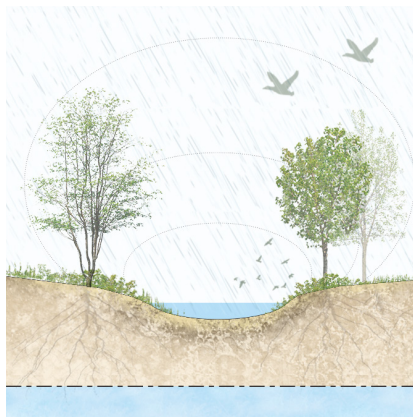
VISTKERFI OG MINJAR

Í skilmálalið nr. 30 er sérstaklega fjallað um innleiðingu blágrænna ofanvatnslausna. Þar er farið yfir helstu heimildir og skilyrði. Skilmálinn nær til lóða og almenningsrýma þar sem innleiða þarf ofanvatnslausnir. Leitast skal við að auka gegndræpt yfirborð. Fram kemur að óheimilt sé að fleyta ofanvatni yfir á borgarland nema í undantekningartilvikum og þá í samráði við skipulagsyfirlöð.

Sérstaklega er tekið fram að við nýframkvæmdir á borgarlandi skuli leitast við að innleiða blágrænar ofanvatnslausnir, s.s. við hönnun og útfærslu almenningsrýma, opinna svæða, gatna og stíga.

Samþykki húsfélags og meðeigenda

Eins og í öðrum leiðbeiningum þarf að leita samþykkis húsfélags og/ eða meðeigenda við framkvæmdir á lóð fjöleignarhúss. Bent er á að meiriháttar breytingar á sameign eru háðar samþykki húsfélagsfundar. Við samþykkt breytinga þarf að fara eftir [Lögum um fjöleignarhús](#). Húsfélögum sem hyggja á breytingar er ráðlagt að leita til [Húseigendafélagsins](#) og fá ráðgjöf um hvernig standa beri að samþykktum.



✓ Mikilvæg atriði

- ☐ Ofanvatnslausnin skal ekki skapa vandamál á öðrum lóðum og svæðum.
- ☐ Tryggja skal öryggi, t.d. má aldrei vera meiri halli en 1:3 í jöðrum tjarna og votlendis, þannig að auðvelt sé að komast upp úr vatninu.
- ☐ Tryggja skal að lausnin sé ekki hindrun fyrir sjónskerta eða hreyfihamlaða.

Gott að hafa í huga

- ☞ Að sjá fyrir sér allt ferðalag vatnsins og hvar megi tefja það og nýta.
- ☞ Hvar getur vatn staldrað við og jafnvel safnast upp tímabundið?
- ☞ Er hugsanlegt að safna því í tanka og nýta það?
- ☞ Yfirborð með gróðurþekju, trjábeð og gras getur tekið upp talsvert magn af vatni.
- ☞ Í grunnu vatni er hægt að búa til speglun og skemmtilega upplifun í borgarrýminu.
- ☞ Vatn á yfirborðinu sem áður var falið í lögnum neðanjarðar opnar á marga spennandi möguleika.

MYND 6

Gróður og vatn bæta umhverfið og lífríkið, draga úr svifryki og binda koltvísýring.

Hvað er gegndræpt yfirborð?

Yfirborð sem hleypir vatni niður í jarðveginn er kallað gegndræpt. Gegndræpi jarðvegs er mismunandi og hleypir vatni mishratt í gegnum sig. Í blágrænum ofanvatnslausnum eru þessir mismunandi eiginleikar jarðefna nýttir til að sía vatnið, geyma það og leiða í ákveðinn farveg, allt eftir tilgangi hvernar lausnar.

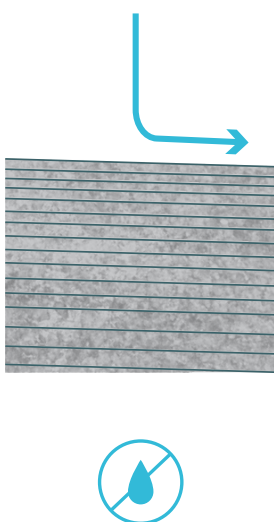
Þétt jarðlög eins og móbella og klöpp hleypa hins vegar litlu sem engu vatni í gegnum sig. Nauðsynlegt er því að þekkja vel jarðlögin og umhverfið sem unnið er með hverju sinni.

Ógegndræpt yfirborð í borgum

Í borgarumhverfinu er mikið af ógegndræpu yfirborði, s.s. malbik, hellulagðir og steptir fletir og húsbök. Saman mynda þessir fletir stór svæði sem hindra vatn í að komast niður í og í gegnum jarðlögin og í grunnvatnið. Segja má að þessi efni hindri þannig eðlilega hringrás vatnsins. Vatninu er þá í staðinn beint í fráveitukerfi og út í sjó. Í miklum rigningum, sem hafa orðið tíðari vegna

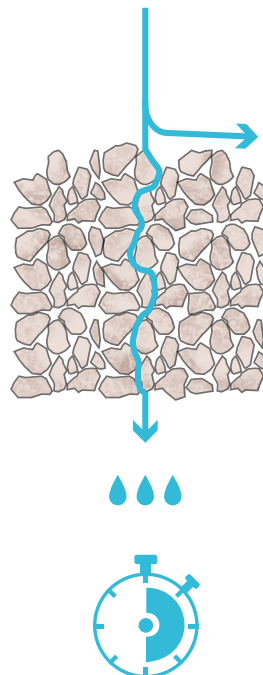
ÓGEGNDRÆPT

Þéttur leir
Móbella
Klöpp

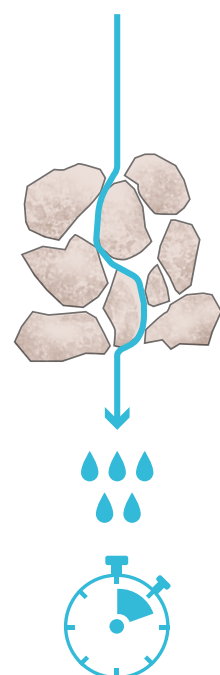


GEGNDRÆPT

Hæg síun
Gras / gróður / mold
Blandaður jarðvegur

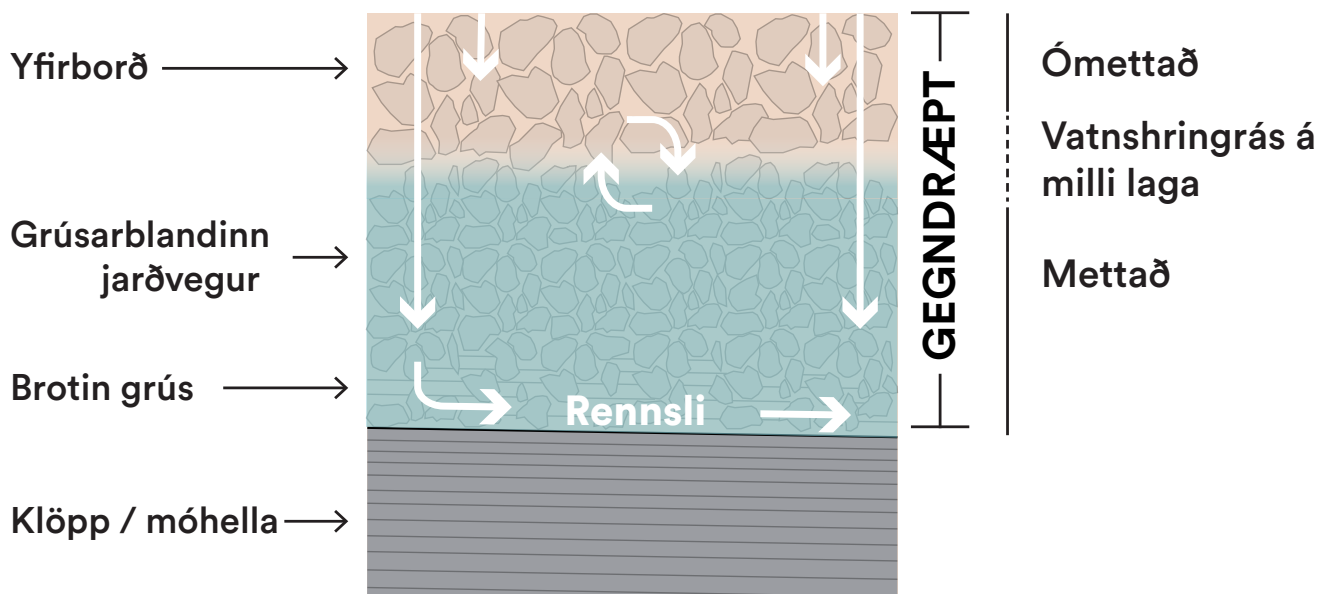


Hröð síun
Grús / sandur
Hraungrýti



MYND 7
Gegndræpt yfirborð og ferli vatns.



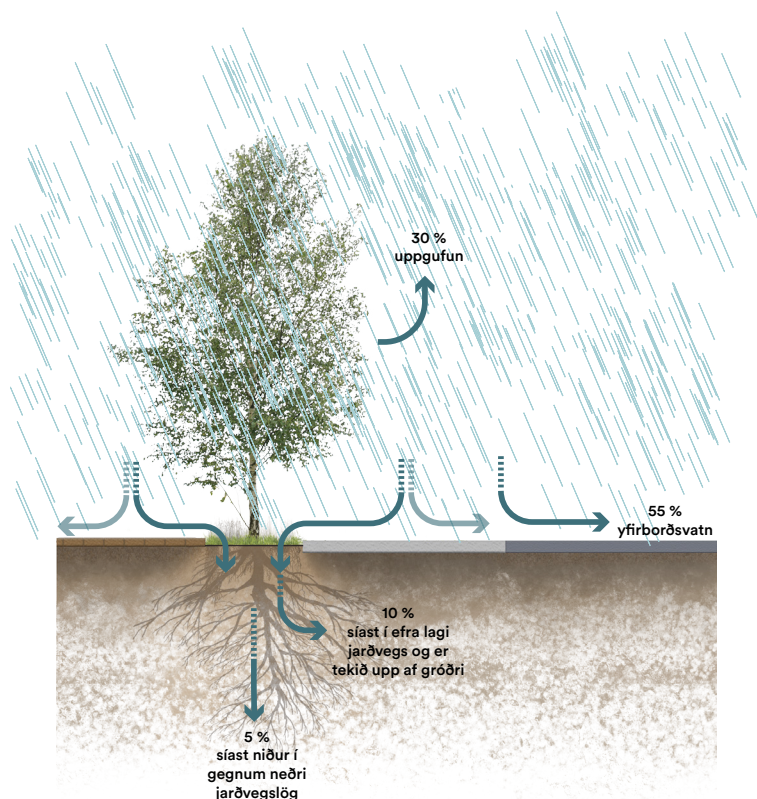


loftlagsbreytinga, getur álagið á fráveitukerfið orðið það mikið að það flæði upp úr fráveitukerfum sem getur valdið skemmdum á húsum og innviðum.

MYND 8
Gegndræpt yfirborð og ferli vatns.

Blágrænar ofanvatnslausnir miða að því að auka gegndræpi yfirborðs, bæði með lausnum sem hleypa vatni í gegnum hart yfirborð og með yfirborði með plöntum og gróðri.

MYND 9
Ógegndræpt yfirborð mettast fljótt og hlutfall yfirborðsvatns verður meira.



Ógegndræpt yfirborð

Hátt hlutfall yfirborðsvatns og stuttur mettunar tími



Steypa



Malbik



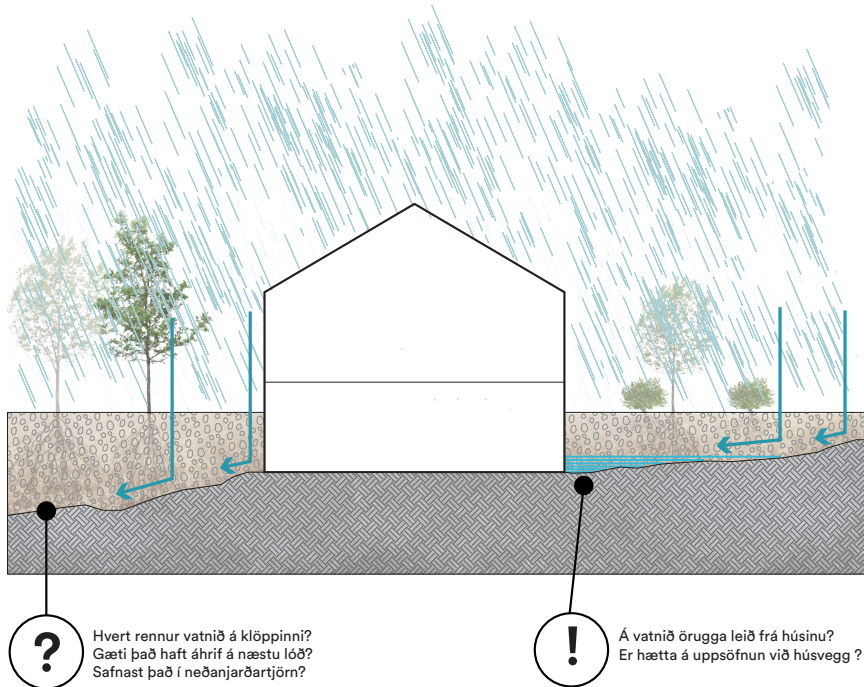
Þéttur jarðvegur



Hellulögn án gegndræpis

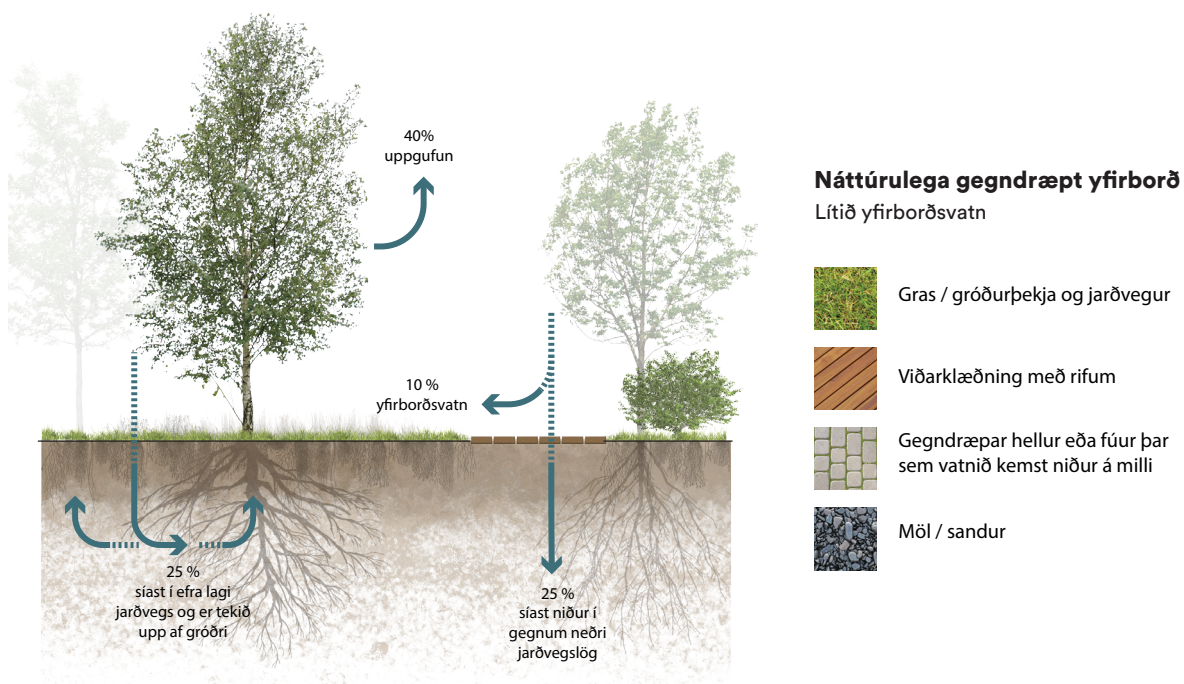
Að þekkja neðri jarðlögin

Jarðgrunnur getur verið mjög mismunandi. Hraun hleypir vatni mjög auðveldlega niður. Á svæðum þar sem er mikið hraun eru vötn og tjarnir fátíðar. Mýrlendi bendir hins vegar til þéttari jarðlaga. Þar geta líka verið þétt jarðlög undir sem halda vatninu.



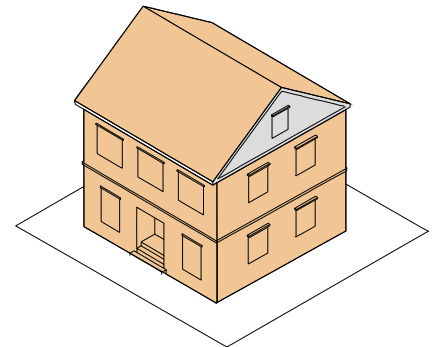
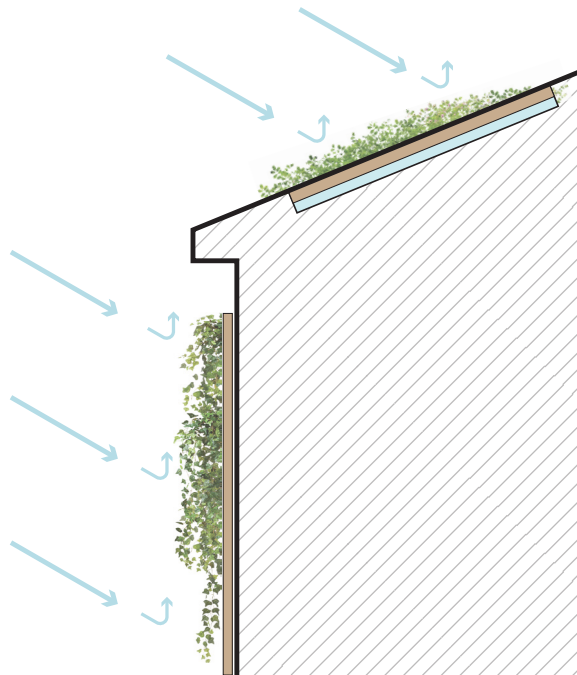
Það er því ekki nóg að vita að vatnið hverfi ofan í jörðina; það þarf líka að vera ljóst hvaða leiðir það fer. Óæskilegt er t.d. að ofanvatn af lóð komi upp á lóð nágrennans. Nauðsynlegt getur verið að kortleggja jarðlög undir yfirborði, því að vatnið fer þangað sem það kemst, niður í næstu sprungu eða upp á yfirborð eftir aðstæðum.

MYND. 11
Gegndræpt yfirborð metlast hægt og lítið vatn verður á yfirborðinu.



Útfærslur blágrænna lausna

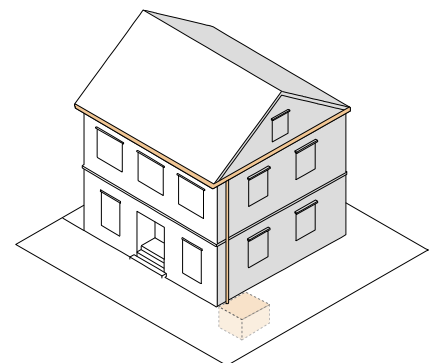
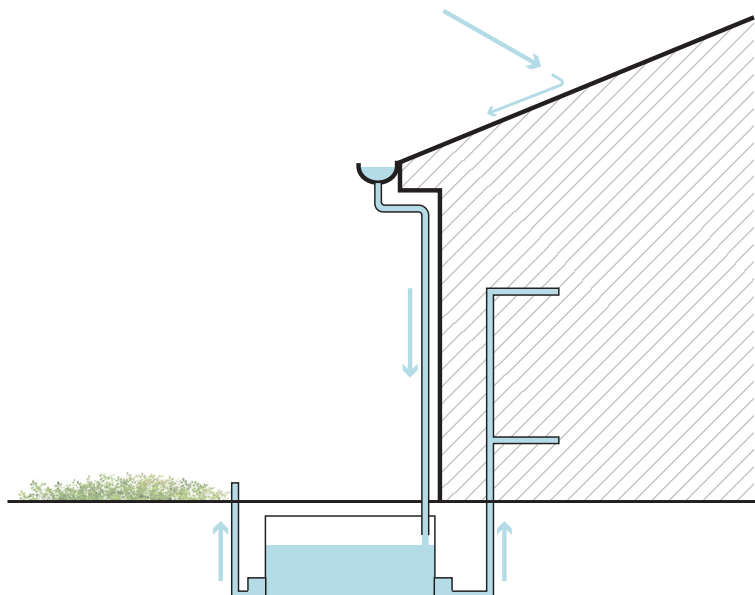
Í þessum kafla er farið yfir útfærslu blágrænna lausna og sýnt hvar og hvernig er hægt að nota þær og koma þeim fyrir. Lausnirnar henta bæði fyrir lóðir, borgarland og opin svæði.



MYND 12
Hluti af húsi með grænu yfirborði á þaki og vegg.

Græn þök og veggir

Jarðvegslag með gróðurþekju er sett á þak eða vegg og heldur í sér vatninu sem gróðurinn getur tekið upp.

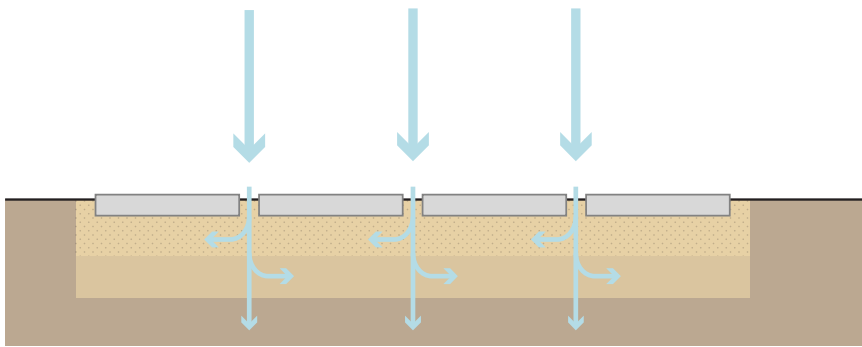


MYND 13
Safnþró á lóð.

Regnvatni safnað og það nýtt

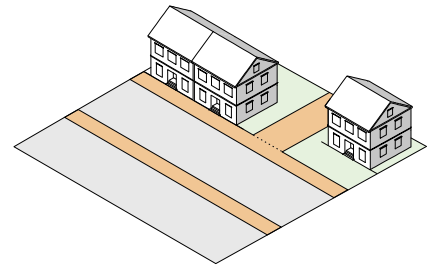
Regnvatni er safnað saman af þaki eða yfirborði og leitt í tank eða skurð til að nýta á lóðinni. Notað má vatnið til að vökva og þvo eða til prýði í garði uppi við hús.





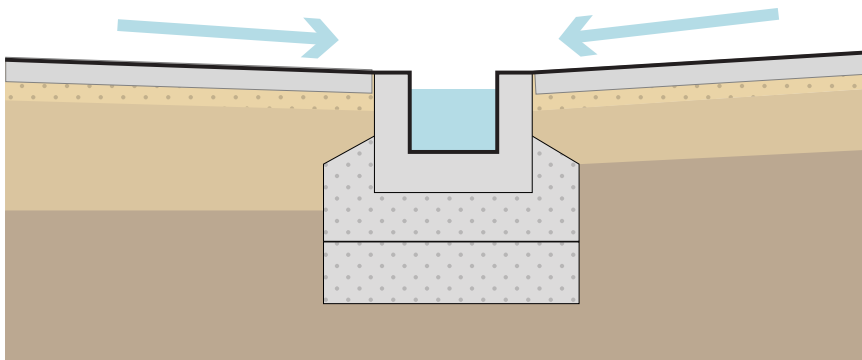
Hellulögn með gegndræpi

Yfirborðsefni sem hleypir vatni í gegnum raufar á milli hellna. Hellur og annað yfirborð getur líka verið gegndræpt, svo sem grassteinn. Þá getur vatnið seytlað niður í jarðveginn og farið í ákveðna farvegi undir yfirborði.



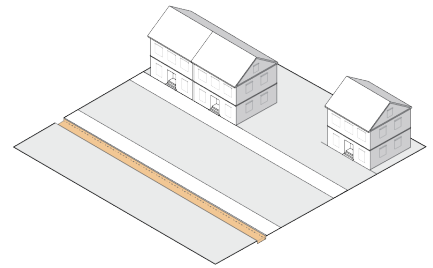
MYND 14

Gegndræpt yfirborð á lóð eða borgarlandi.



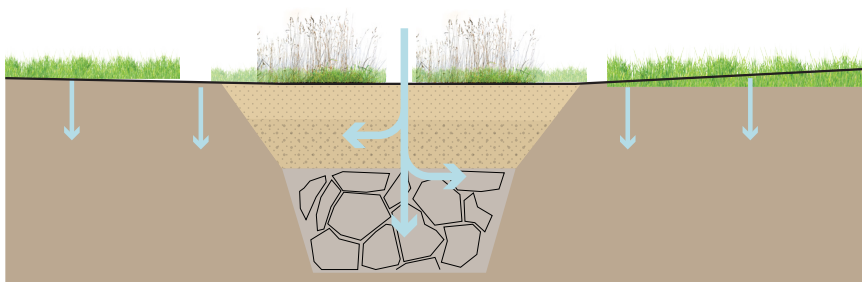
Vatnsrenna – skurður / lækur

Renna eða lækur mótaður úr steypu eða öðru hörðu efni. Þar er vatni safnað og því síðan veitt áfram. Renna getur tengst stærra neti blágrænna lausna, t.D. Tjörn eða opnu svæði þar sem vatn getur safnast saman tímabundið og sigið rólega niður.



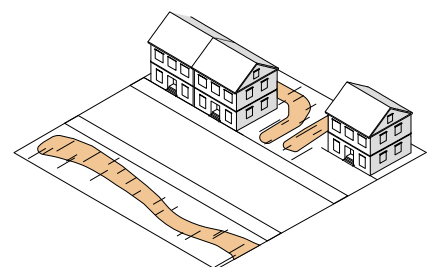
MYND 15

Vatnsrenna eða lækur á lóð eða borgarlandi.



Lífræn varðveisla

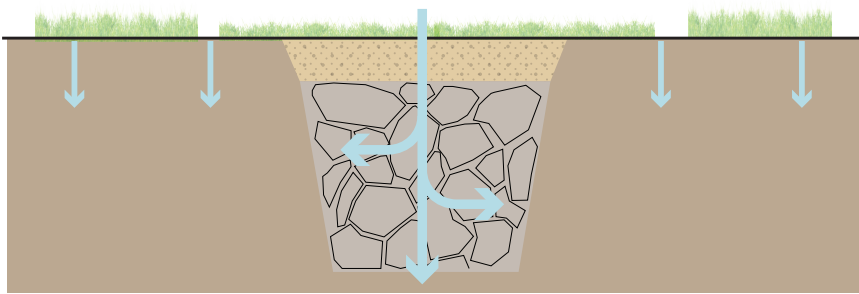
Yfirborð með gróðri eða með jarðvegslögum úr mold, sandi og grús síða og hreinsa vatnið. Vatnið geymist í jarðveginum og rennur rólega að næsta viðtaka. Útfærslan getur einnig verið í gróðurgryfju, þ.e. Lækkuðu yfirborði með trjám og öðrum gróðri.



MYND 16

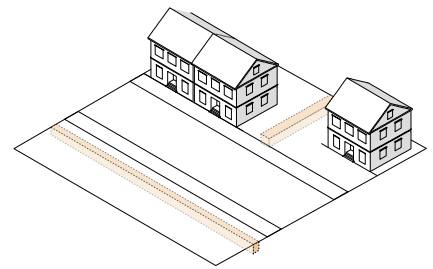
Vatn geymt og leitt í gegnum jarðlög bæði á lóð og borgarlandi.





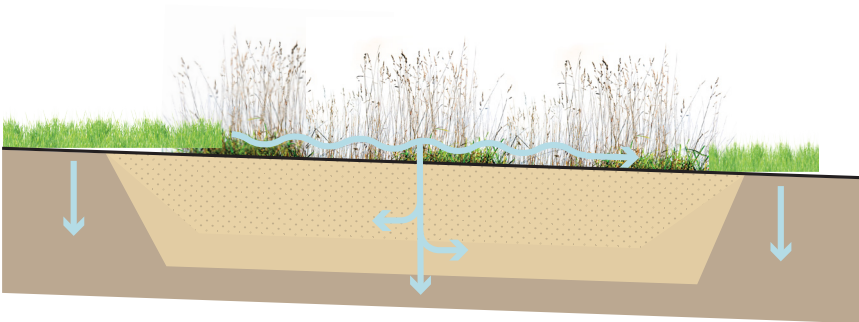
Vatnsskurður

Vatni hleypt hratt í gegnum yfirborðið og geymt í jarðvegi og holrýmum. Útfærsla er þannig að skurður er fylltur næstum að yfirborði með grjóti. Hann getur rúmað mikið vatn og fleytt því að næsta viðtaka eða vatnið sígur rólega niður í jarðvegin.



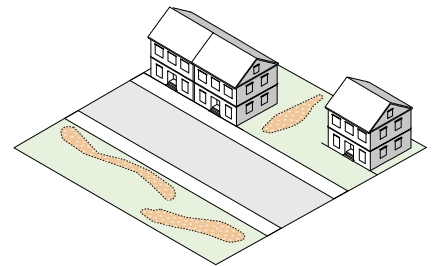
MYND 17

Vatn geymt og leitt í gegnum jarðlög bæði á lóð og borgarlandi.



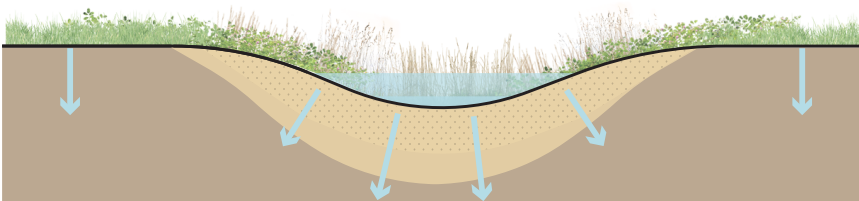
Sún – dren

Svæði með gróðri og grúsarblönduðu undirlagi sem hægir á vatninu og það síast í gegn og hreinsast. Yfirborð getur líka verið mól.



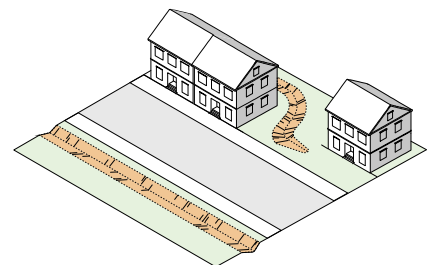
MYND 18

Hægt á vatni með gróðri og yfirborði, bæði á lóð og borgarlandi.



Svelgur

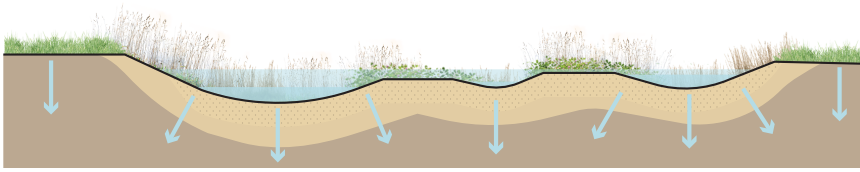
Grunnur farvegur, kallaður svelgur, sem safnar og/eða flytur vatn í aðra viðtaka og síar mengun. Farvegurinn getur verið þurr, mettast af vatni eða orðið umflotinn vatni eftir aðstæðum. Farvegurinn er yfirleitt gras eða gróðurþakinn.



MYND 19

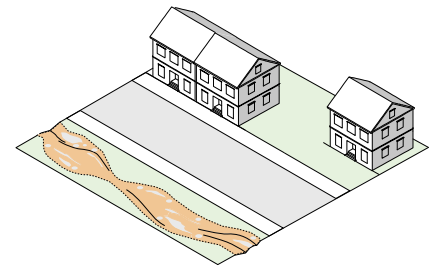
Grunnur farvegur sem safnar vatni, bæði á lóð og borgarlandi.





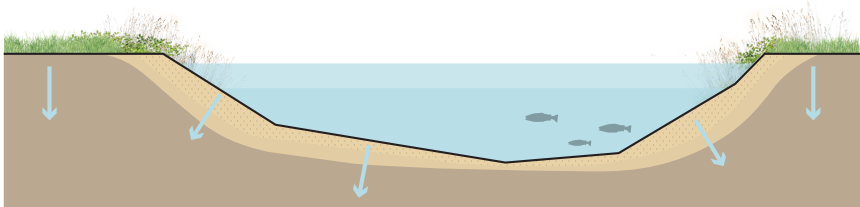
Votlendi

Votlendi og grunnar tjarnir geta geymt vatn tímabundið eða í lengri tíma. Gróður í votlendi hreinsar vatnið og vatnið flyst rólega á milli tjarna áður en það fer í næsta viðtaka. Votlendi getur bæði verið hluti af stærra útivistarsvæði en líka inni í þéttri byggð.



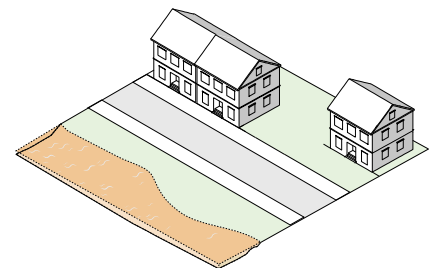
MYND 20

Votlendi og grunnar tjarnir bæði á lóð og borgarlandi.



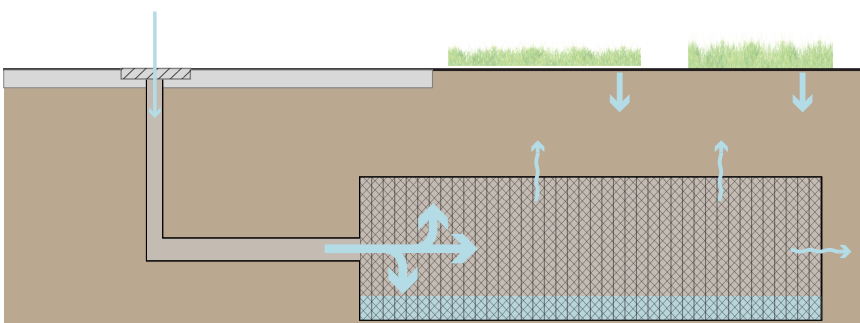
Tjarnir

Tjarnir geta nýst til að geyma vatn. Tjarnir eru með nokkuð stöðugt vatnsborð og yfirfall yfir í aðra viðtaka. Gengið er út frá því að vatn sé alltaf í tjarnarstæðinu. Botninn getur síðan eitthvað af vatninu niður í jarðveginn eða verið alveg þéttur. Ekki má vera meiri halli en 1:3 í jöðrum tjarna.



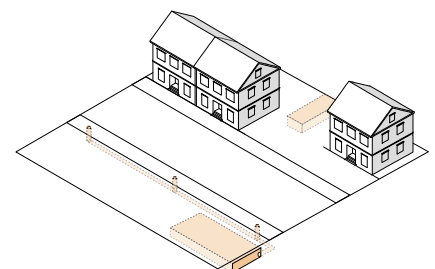
MYND 21

Tjörn á opnu svæði í borgarlandi.



Vatnsgeymsla neðanjarðar

Hægt er að safna vatni undir yfirborði í grúslarlag eða hólf með opnu yfirborði. Þaðan getur vatn síðan sigið rólega út í undirlagið eða aðra viðtaka. Þessi lausn skilar ekki grænum áhrifum í umhverfið eins og flestar fyrri lausna gera. Nota má þessa lausn þar sem ekki er hægt að nota aðrar blágrænar lausnir.



MYND 22

Vatnsgeymir neðanjarðar á opnu svæði í borgarlandi.

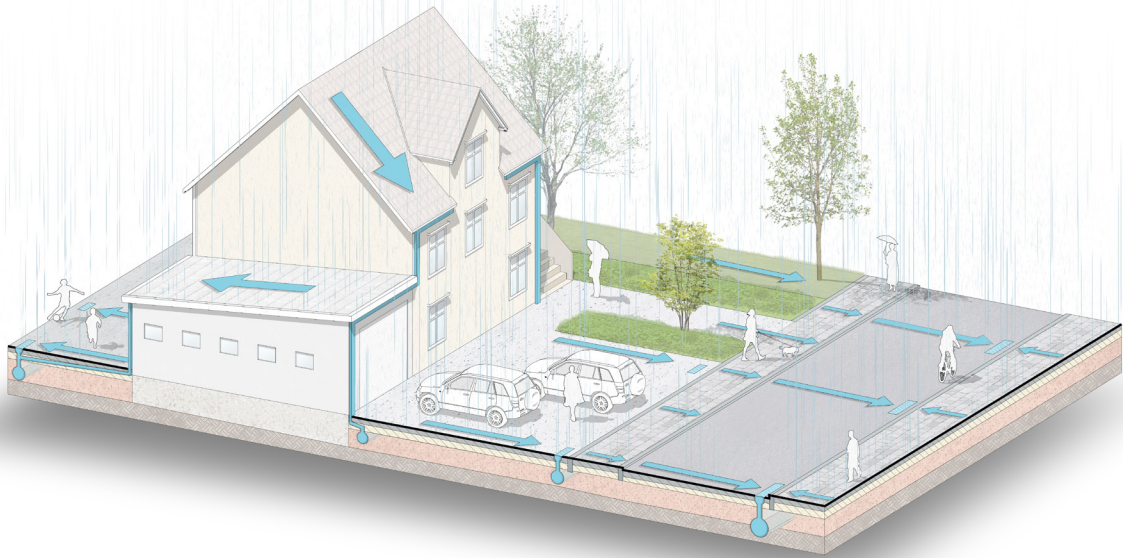


Einkalóðir

Segja má að eftir því sem lóðin er grænni sé gegndræpi yfirborðs meira. Þá kemst úrkoman niður í jarðlögin nánast hindrunarlaust.

MYND 23

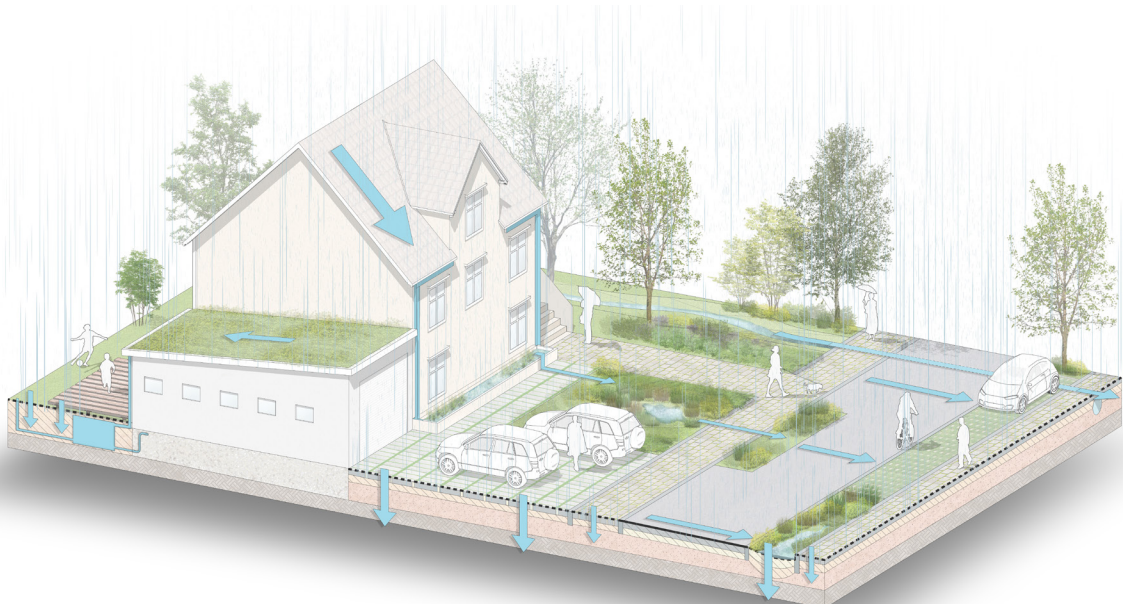
Lóð áður en blágrænum lausnum hefur verið komið fyrir. Öll úrkoma er leidd í fráveitukerfið.



Á myndum 23 og 24 fyrir neðan er sýnd lóð fyrir og eftir að blágrænum ofanvatnslausnum hefur verið komið fyrir.

MYND 24

Lóð eftir að blágrænum lausnum hefur verið komið fyrir. Lítið sem ekkert ofanvatn þarf að fara í fráveitukerfið.





MYND 25
Seljahverfi í Breiðholti.

Á mynd 24 eru sýndar ýmsar lausnir og hvaða áhrif þær hafa á ferðalag úrkomunnar um lóðina. Á myndinni má sjá lausnir eins og gras á þaki og lækjarrás (vatnsþró) upp við hús sem tekur við þakvatni sem er leitt áfram í regngarð og litla tjörn. Einnig er sýndur tankur sem safnar þakvatni sem t.d. má nýta til vökvunar eða þvotta. Hellulagt yfirborð er gegndræpt. Það er gert með því að hafa fúgur á milli hellna. Göturýmið er með innbyggða ofanvatnslausn, eins og regngarð og á bílastæði er grasi vaxinn flötur (grassteinn eða sambærilegt efni) sem þolir bílaumferð.

Vatnshalli þarf alltaf að vera frá húsi og tryggja skal að ekki skapist hættu á vatnsrennsli að kjöllum eða næstu lóðum.





MYND 26
Fjölbýlishúsalóð í Selási.

Fjöleignarhús

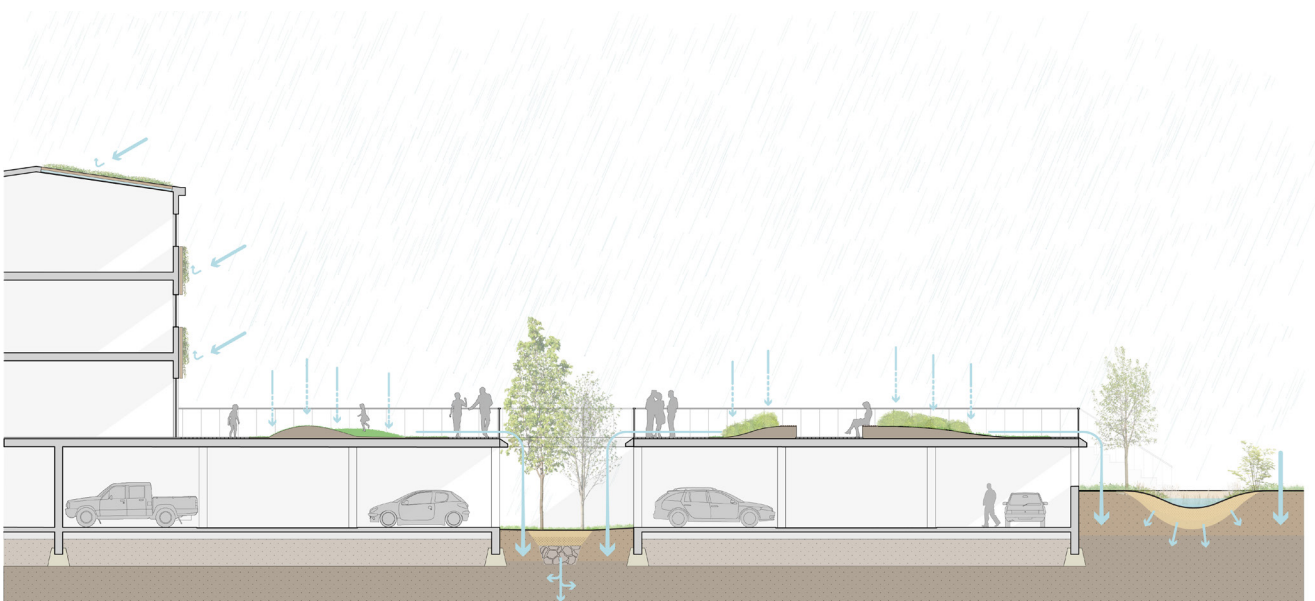
Á lóð fjölbýlishúsa má koma fyrir blágrænum ofanvatnslausnum á sama hátt og á einkalóðum. Meginreglan er sú sama: því grænni sem lóðin er og færri ógegndræpir fletir, því betra.

Ótal möguleikar eru til að nýta úrkomuna sem fellur á lóðina um leið og gerðar eru úrbætur á lóðinni, sbr. leiðbeiningarnar [Frágangur lóða](#).

Myndin fyrir neðan sýnir aðstæður þar sem lóð fjölbýlishúss er að mestu ofan á steypptum bílakjallara. Slíkar aðstæður krefjast meiri útsjónarsemi í lóðarútfærslu og ofanvatnslausnum. Nota þarf hvert tækifæri til að nýta vatnið. Svæði þar sem hægt er að ná jarðsambandi eru sérstaklega mikilvæg því að þar gefst tækifæri til að rækta stór tré og leiða vatn niður í jörðina. Gera þarf ráð fyrir að platan ofan á bílakjallaranum geti borið tiltekinn þunga jarðvegs og gróðurs. Ólíklegt er að hægt sé að hafa stór tré ofan á steyptri plötunni, vegna þess að jarðvegsþykkt er ekki nægjanleg, sbr. leiðbeiningar um [Frágangur lóða](#).

Tré sem fá að vaxa frá kjallara og upp í garðinn auka einnig gæði bílakjallarans þar sem dagsbirtu og náttúrulegri loftun er hleypt niður.

MYND 27
Dæmi um regnvatnslausn ofan á bílakjallara.

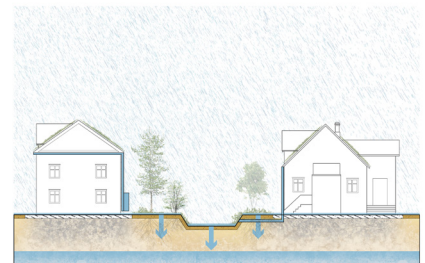
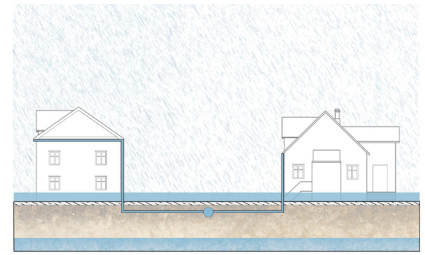


Byggð og regnvatn í mismunandi landslagi

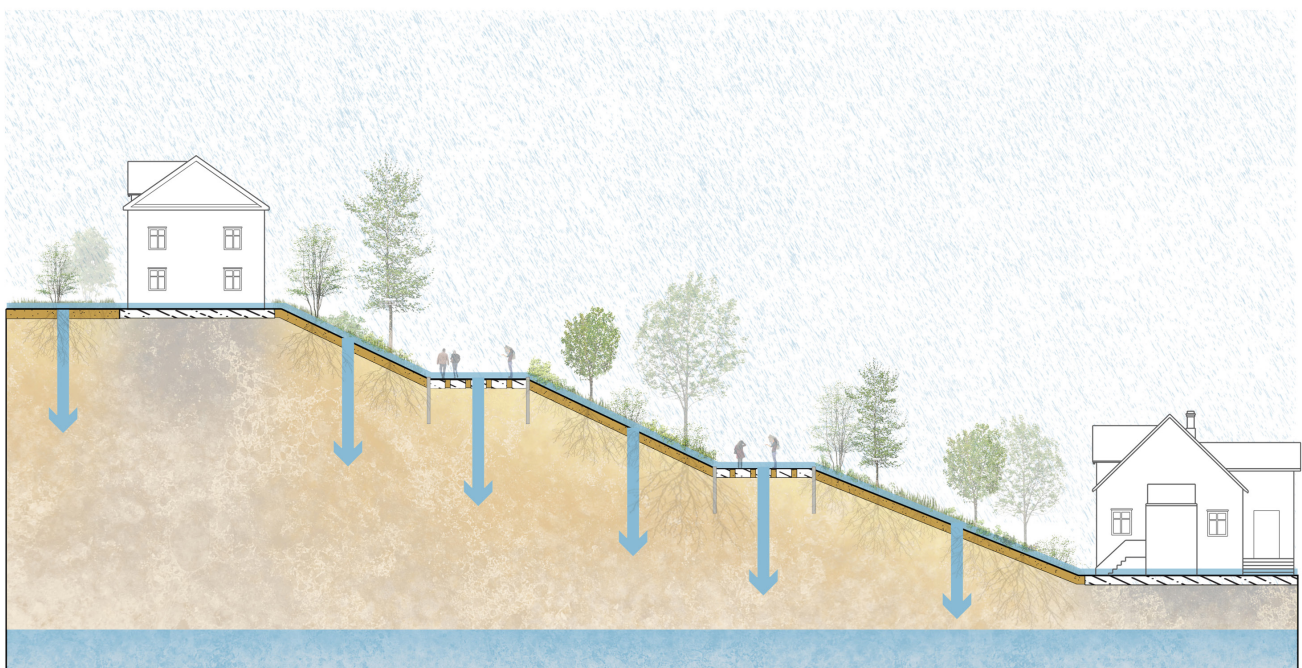
Landslag getur haft mikil áhrif á hvaða aðferðum þarf að beita við ofanvatnslausnir. Athuga þarf eftirfarandi:

- Er svæðið flatlent og safnast vatn auðveldlega upp og flæðir jafnvel inn í kjallara?
- Er svæðið í miklum bratta og geta vatnsfarvegir myndast að húsum neðar í brekku?
- Er jafnvel skriðuhætta?

Að þessum þáttum þarf að huga og lausnum sem henta mismunandi aðstæðum. Hægt er að draga úr áhættuþáttum með ýmsum aðgerðum. Geyma má vatn tímabundið í lægðum á flatlendi og hægt er að hægja á vatni í brattlendi með stöllum þar sem vatn getur staldrað við á leiðinni. Gróðurþekja hjálpar einnig til við upptöku vatns og jarðlög geta geymt umtalsvert vatn í sér.



MYND 28
Hús á flötu landi.



MYND 29
Hús í brekku.



Opinber rými

Margar skemmtilegar lausnir er hægt að innleiða í þétta borgarumhverfi þar sem vatnið er sýnilegt og skapar stemmningu. Á myndinni til hliðar er dæmi um hvernig hægt er að koma fyrir regnvatnslausn sem jafnframt aðgreinir umferð hjólandi og gangandi vegfarenda. Þessi lausn er kölluð regngarður.

Aðstæður geta verið þannig í þétta borgarumhverfi að gera þarf ráð fyrir að regnvatn geti tímabundið safnast upp á svæðum sem oftast eru nýtt til annarra hluta. Þetta er orðið algengt í nágrennalöndum okkar, t.d. í Kaupmannahöfn þar sem flóð af völdum úrhellis verða sífellt algengari. Myndin að neðan sýnir hvernig leik- og setsvæði með ofanvatnsrennu í botninum getur breyst eftir magni regnvatns, allt frá venjulegri rigningu yfir í úrhelli.



MYND 30
Regngarður á milli hjólandi og gangandi.

MYND 31
Myndaröð af torgi/leiksvæði í þéttri byggð sem breytist í tjörn í miklu úrhelli.





Gátlisti

Listi til útprentunar yfir:

A. Skilyrði

B. Gott að hafa í huga.

	Til athugunar	Já / Nei	Sjá bls.:
1	Er búið að skoða landhalla á lóð með tilliti til rennslis vatns?		
2	Er búið að skoða hvaða áhrif byggingar hafa á rennslis vatns – á yfirborði og í grunnni?		
3	Er hægt að nýta náttúrulega farvegi vatns á svæðinu?		
4	Lokar skipulag eða bygging fyrir farveg vatns á yfirborði eða undir yfirborði?		
5	Er klöpp eða þétt móberg undir yfirborði sem kemur í veg fyrir að vatn komist niður? Hefur það verið kortlagt?		
6	Er jarðlag undir yfirborði gljúpt og vatn síast greiðlega niður?		
7	Hvað fellur mikið magn af úrkomu (mm á m ²) á lóðina á ári og eftir árstíðum?		
8	Bætir ofanvatnslausnin gæði og ásýnd umhverfisins/lóðarinnar?		
9	Fellur ofanvatnslausnin að byggingarstíl hússins?		
10	Hvaða áhrif hefur ofanvatnslausnin á umhverfið í hverfinu?		
12	Hefur lóðarhafi tryggt að vatn af hans lóð renni ekki yfir á lóð nágranna, sbr. skilmála?		
13	Er vatni veitt yfir á borgarland? Hefur verið haft samráð við skipulagsyfirvöld ef svo er, sbr. skilmála?		
14	Eykur ofanvatnslausnin fjölbreytileika í gróðurvali?		
15	Stuðlar ofanvatnslausnin að meira fuglalífi?		
16	Er hægt að nýta ofanvatnið í tjörn eða annað á lóðinni/svæðinu?		
17	Bætir ofanvatnslausnin eða viðheldur jarðvegsgæðum?		



Að sækja um leyfi

Húseigandi má senda inn fyrirspurn til skipulagsfulltrúa vegna fyrirhugaðra framkvæmda. Skipulagsfulltrúi gengur úr skugga um að áformin séu í samræmi við skilmála og leiðbeiningar hverfisskipulags. Fáir erindi jákvæða afgreiðslu hjá skipulagsfulltrúa er sótt um byggingarleyfi til byggingarfulltrúa.

Fasteignaeigandi eða sá sem kemur fram í umboði hans getur sent inn byggingarleyfisumsókn til byggingarfulltrúa. Umsóknin er síðan send til umsagnar skipulagsfulltrúa sem gengur úr skugga um að umsókn sé í samræmi við skilmála og leiðbeiningar hverfisskipulags.

Bent er á að skila þarf inn aðaluppdráttum og jafnvel lóðaruppdráttum, ef það á við, af öllum breytingum sem eru áformaðar til byggingarfulltrúa. Húsfélag/húseigandi sem ætlar í framkvæmdir þarf að ráða sér hönnuð með tilskilin réttindi. Aðeins hönnuðir með löggilt réttindi mega skila inn aðaluppdráttum, sjá leiðbeiningar frá Mannvirkjastofnun.

Á vef Reykjavíkurborgar eru leiðbeiningar fyrir byggingarleyfi, þ.e. um hvernig eigi að sækja um, hverjir geta sótt um og hvaða gögnum þarf að skila með umsókn.



Heimildir

Alta. (2016). *Blágrænar ofanvatnslausnir. Innleiðing við íslenskar aðstæður*.
Reykjavík: Ráðgjafafyrirtækið Alta.

Byggingarreglugerð nr. 112/2012.

Central Bedfordshire. (2015, apríl). *Sustainable Drainage Guidance. Adopted April 2014, Updated May 2015*. Bedfordshire: Central Bedfordshire. Sótt 17. apríl 2018 af http://www.centralbedfordshire.gov.uk/Images/suds-guidance_tcm3-10532.pdf

CIRIA. (2018, apríl). *CIRIA SuDS training . Designing SuDS bespoke course*.
[Þriggja daga námskeið, kynning og verklegar æfingar í útfærslum á blágrænum ofanvatnslausnun]

CIRIA. (2007). *The SuDS Manual (C753)*. London: CIRIA. Sótt 17. apríl 2018 af <https://www.ciria.org/ItemDetail?iProductCode=C753&Category=BOOK&WebsiteKey=3f18c87a-d62b-4eca-8ef4-9b09309c1c91>

Reykjavíkurborg (í kynningu 2018). *Hverfisskipulag Reykjavíkur. Ártúnsholt, Árbær og Selás*. Reykjavík: Reykjavíkurborg, umhverfis- og skipulagssvið.

Reykjavíkurborg. (2014). *Aðalskipulag Reykjavíkur 2010–2030*. Reykjavík: Crymogea: Reykjavíkurborg, umhverfis- og skipulagssvið.

Veðurstofa Íslands. (2017). *Tíðarfar ársins 2017*. Sótt 15. maí 2018 af <http://www.vedur.is/um-vi/frettir/tidarfar-arsins-2017-1>



Útgefandi

REYKJAVÍKURBORG

Umhverfis- og skipulagssvið
Skipulagsfulltrúi Reykjavíkur

Ábyrgð, umsjón og ráðgjöf

SKIPULAGSFULLTRÚI REYKJAVÍKUR

Björn Axelsson *skipulagsfulltrúi*

RITSTJÓRN

Ævar Harðarson *verkefnisstjóri hverfisskipulags, ritstjóri*

Guðlaug Erna Jónsdóttir *verkefnisstjóri*

Jón Kjartan Ágústsson *verkefnisstjóri*

Ólafur Ingibergsson *sérfræðingur*

Dagný Harðardóttir *verkefnisstjóri*

HÖFUNDUR LEIÐBEININGATEXTA

DLD - Dagný Land Design ehf. og ritstjórn

HÖFUNDUR SKÝRINGARMYNDAR

DLD - Dagný Land Design ehf.

UMBROT, GRAFÍSK VINNSLA OG MYNDIR

Ox Collective *grafísk hönnun*

Rán Flygenring *myndskreytingar*

Bragi Þór Jóseppsson *ljósmyndari*

Sandra Rún Sigurðardóttir *umbrot*



