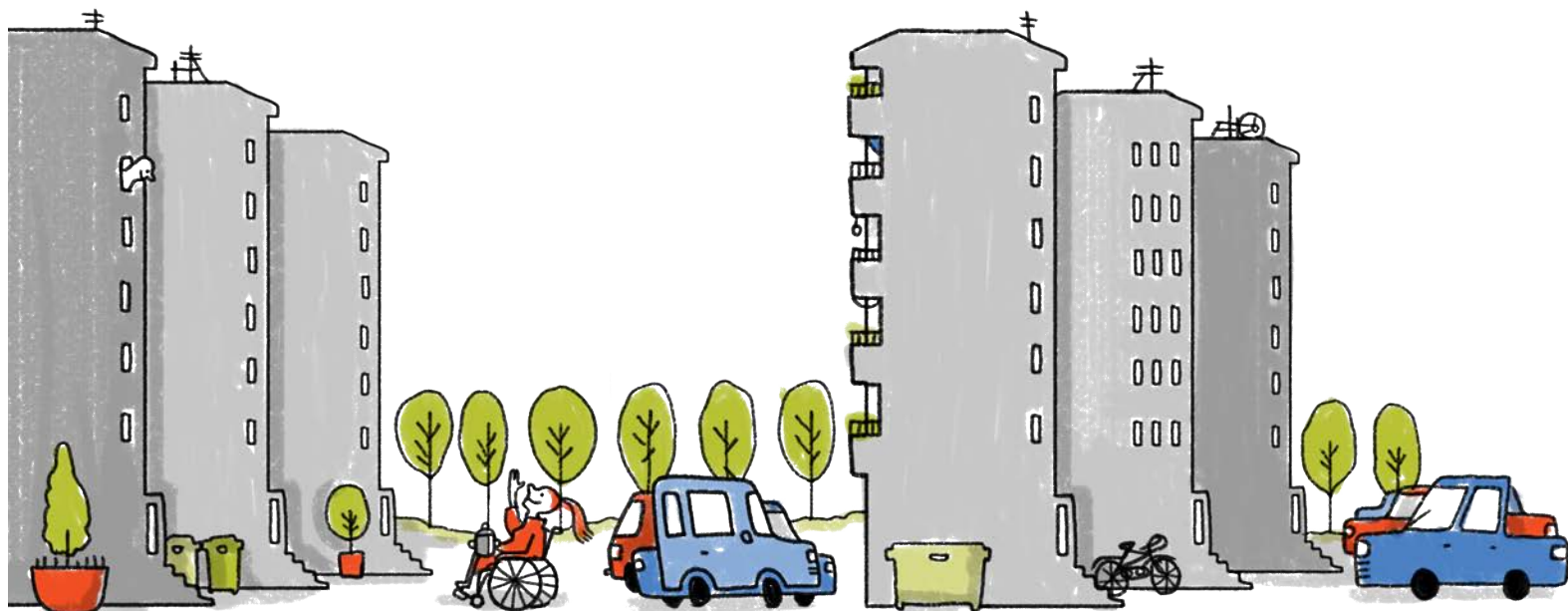




# Fjölbýlishús án lyftu

Breytingar, viðbyggingar og þróun eldri fjölbýlishúsa

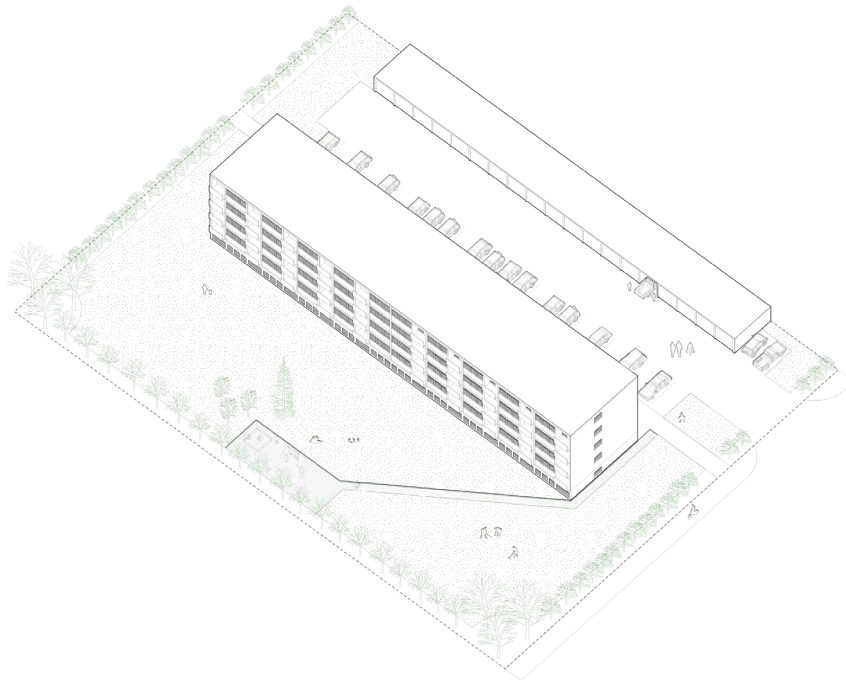
14.12.2018 breytt: 12.9.19



# 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 meðal eigenda 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.

## Tækifæri

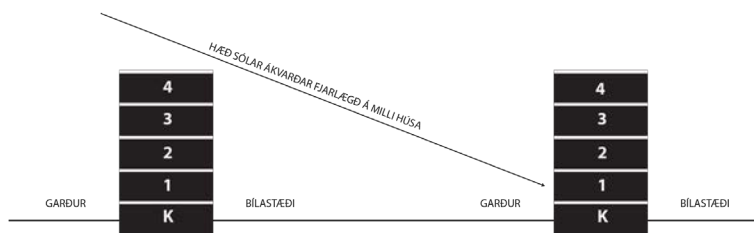
- Bætt aðgengi, t.d. með lyftu
- Fjölgun íbúða
- Úrbætur á lóð
- Betri nýting lóðar
- Tenging íbúða við garðsvæðið





## 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 upp lyftu, reisa viðbyggingar og fjölga íbúðum. Nýr byggingarréttur yrði að auknum verðmætum sem eigendur gætu nýtt til að lagfæra og breyta fasteign og lóð. 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. Fjarlægð á milli húsa ræðst af hæð sólar og tryggir 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 þekktist 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 á eftir er farið yfir helstu atriði sem taka þarf tillit til áður en undirbúningur breytinga hefst.

MYND 2

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

MYND 3

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

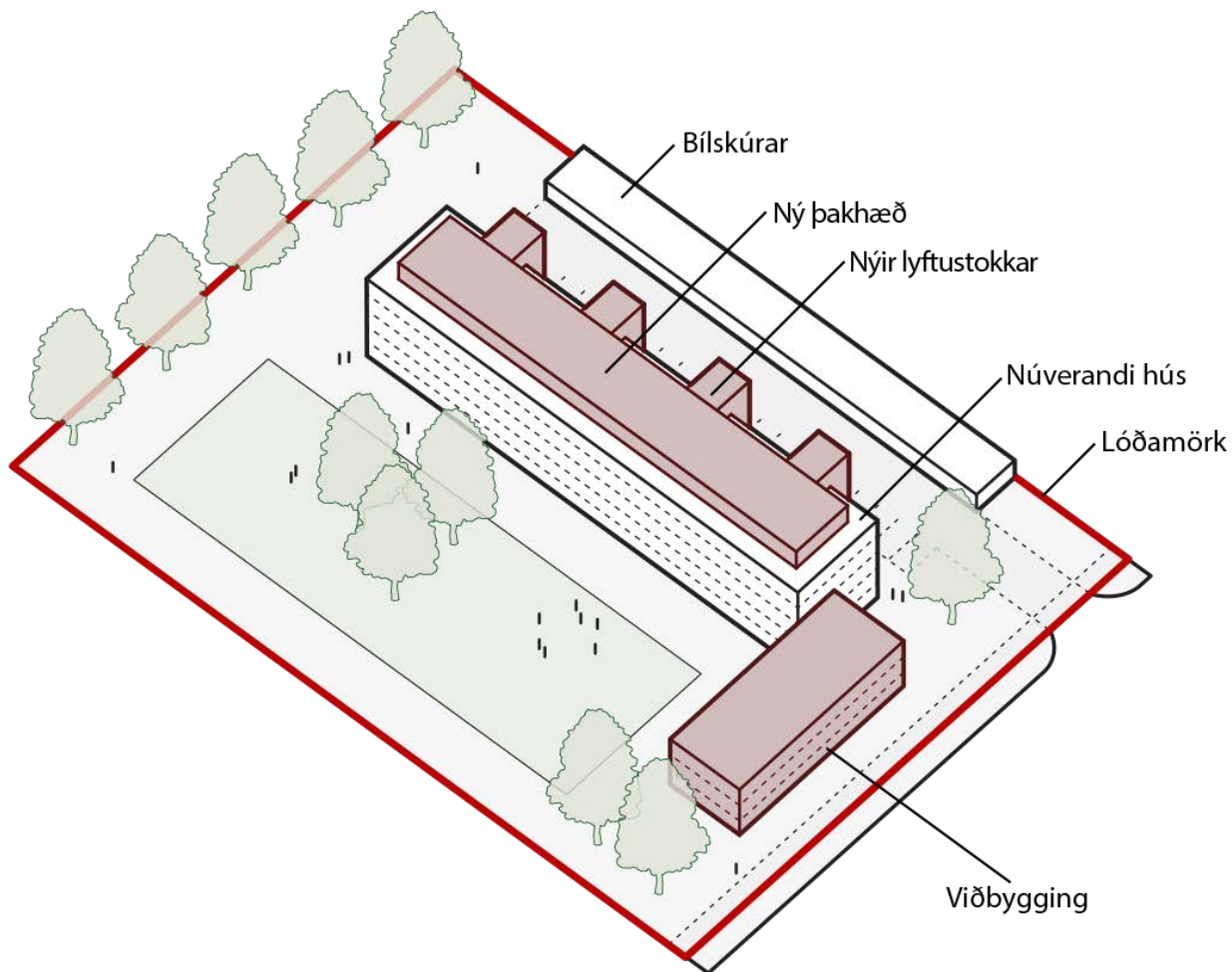
MYND 4

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



## Yfirlit yfir skipulagsskilmála og leiðbeiningar

Í þessum kafla er fjallað stuttlega um skipulagsskilmála sem geta átt við um efni þessara leiðbeininga. 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 hér á eftir sem eiga við.



### SAMFÉLAG

#### Atvinnustarfsemi á heimilum/í íbúðarbyggð

Leyfilegt getur verið að reka atvinnustarfsemi í íbúðarbyggð en fjallað er um þessa heimild í skilmálalið um starfsemi og leiðbeiningum um starfsemi í íbúðarbyggð.

#### Fjölgun íbúða

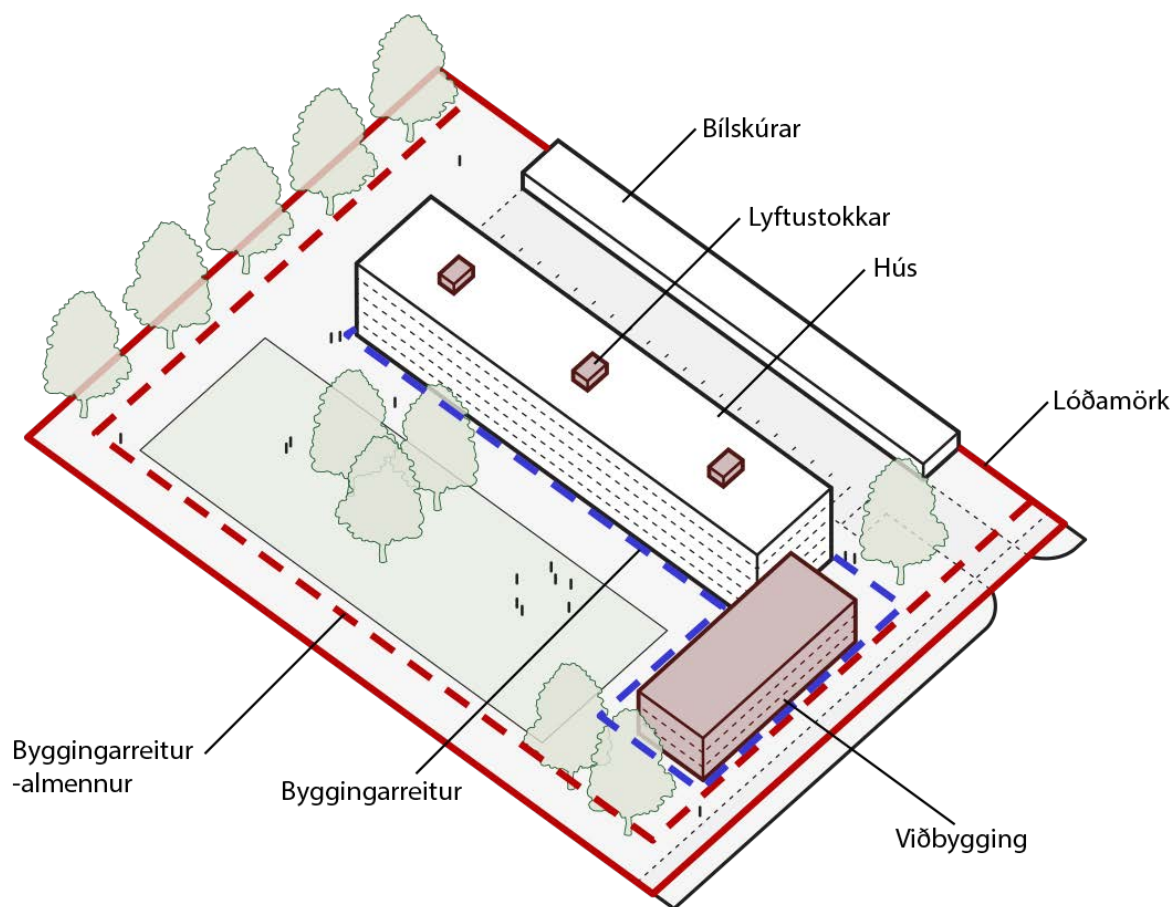
Til þess að fjölga íbúðum getur verið heimilt að byggja eina hæð ofan á fjölbýlishús innan skilmálaeiningarinnar, sbr. skilmálalið um fjölgun íbúða og leiðbeiningar um fjölgun íbúða.

Húsfélag getur ráðstafað þessari heimild en forsenda er að samhliða verði sett upp 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**

### Viðbyggingar

Heimildir fyrir viðbótarhæð og/eða viðbyggingu er að finna í skilmálalið um 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 um aðrar byggingar á lóð.

### Svalir

Fjallað er um heimildir um svalir og svalalokanir í sérstökum skilmálalið. Við útfærslu skal fylgja leiðbeiningum um svalir og útlitsbreytingar.

### Byggingarreitur

Allar byggingar á lóð eiga að vera innan byggingarreits eins og lýst er í skilmálalið um byggingarreiti og gjöld. 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 nánar í skilmálaliðnum.

MYND 6

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





MYND 7

Suðurhlíð fjölbýlishúss við Álþeima 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

Atriði sem varða lóðina, s.s. afmörkun, girðingar, skjólveggir, gróður, ræktun matjurta og ljósvist, eru flokkuð undir GÆÐI BYGGÐAR í skilmálum svæðisins. Sérstakar leiðbeiningar eru um útfærslu lóða, 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 lóðum þeirra, sbr. skilmála þar um og leiðbeiningar um 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 um verndarákvæði.

### Fornleifar

Í sérstökum skilmálalið eru upplýsingar um fornleifar.

### Náttúrusérkenni

Upplýsingar um áhugaverð náttúrusérkenni eru í sérstökum skilmálalið.



## SAMGÖNGUR

Reifaðir eru skilmálar sem fjalla um samgöngur, s.s. götur, stíga, gangstéttir, bílastæði, bílageymslur og hjólastæði. Í sérstökum skilmálalið 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





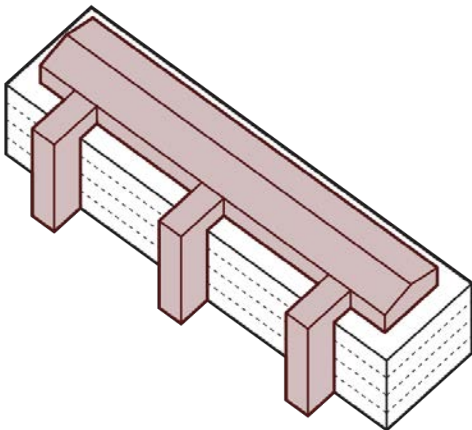
## Hönnun og útlit

Í hverfisskipulagi er víða heimilað að byggja eina hæð ofan á fjölbýlishús sem eru tveggja hæða eða hærrí þar sem flestar eða allar íbúðir deila sameiginlegum stigagangi/aðkomu. Skilyrði fyrir heimild til ofanábyggingar er að um leið sé komið fyrir lyftu til að bæta aðgengi en þó getur einnig verið heimilt að byggja lyftu við húsin þó ekki sé byggt ofan á það. 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:

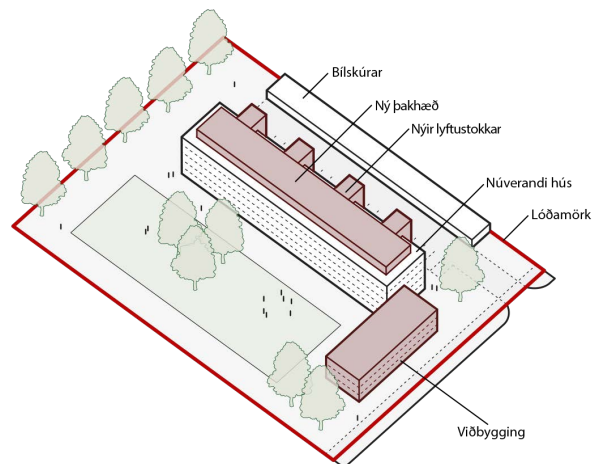
- A. Viðbygging falli að aðalbyggingu svo að ekki sé auðgreinanlegt að um nýbyggingu sé að ræða
- B. Viðbygging sé auðsýnileg viðbót og greinilega byggð á öðrum tíma en aðalbyggingin

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.



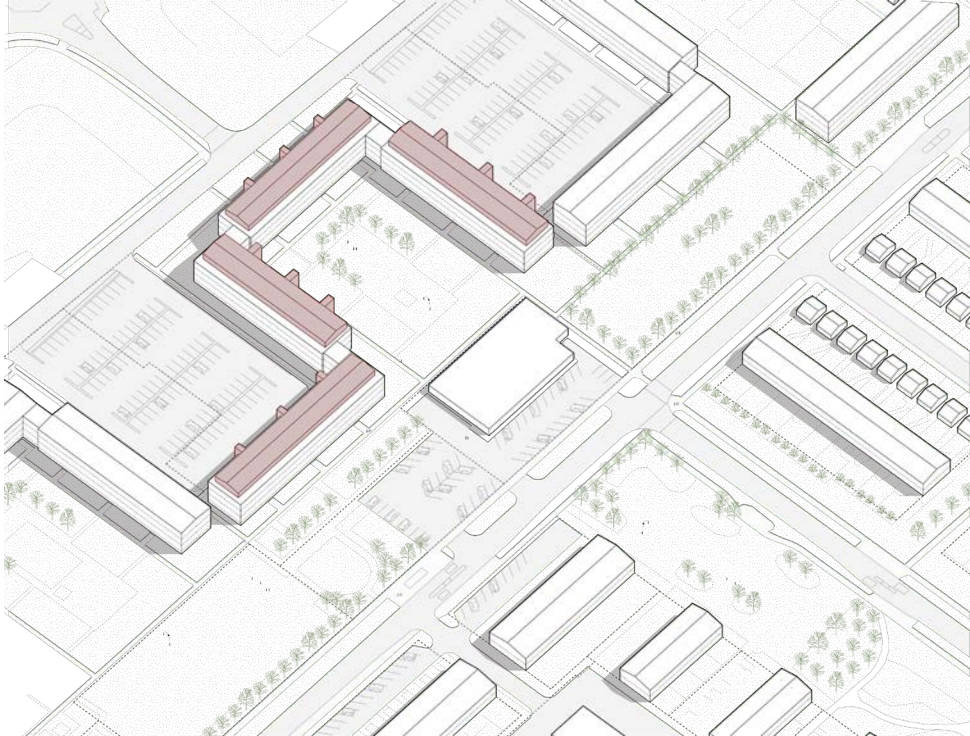
MYND 10

Teikning af fjölbýlishúsi. Íbúðum hefur verið fjölgað með nýrri hæð og aðgengi bætt með lyftum en einnig hefur verið byggð áfóst 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 ætti að halda í sérkenni, s.s. útlit og byggingarstíl, og sjá til þess að samræmi sé á milli þess sem fyrir er og þess sem kemur seinna. Hér er átt við form og hlutföll, söguleg einkenni og upplifun og efnisval.

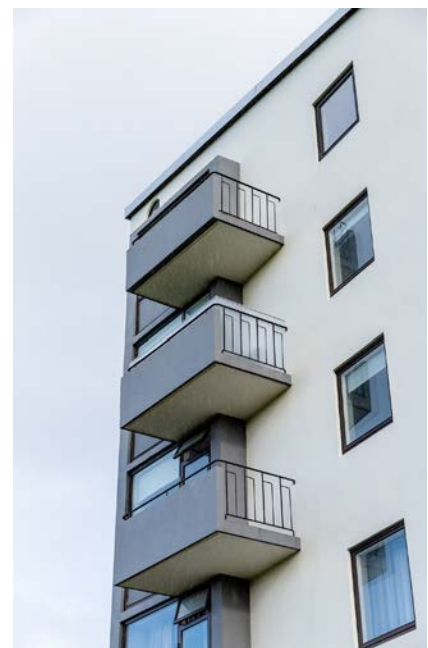


MYND 11  
Hanna þarf ofanábyggingar heildstætt fyrir samtengd hús.

Fyrir samliggjandi eða samtengd hús, hvort sem er á milli lóða eða innan sömu lóðar, skal hanna ofanábyggingar fjölbýlishúsa heildstætt. Það þýðir að hanna þarf ofanábyggingar samtímis fyrir öll samtengd hús og huga að heildarásýnd ofanábyggingarinnar og samspili við núverandi byggingu. Heildstæð hönnun þarf þó ekki endilega að þýða að ofanábyggingin líti öll eins út enda getur útlit og form fjölbýlishúsa verið ólíkt, þó þau séu samtengd. Markmiðið með heildstæðri hönnun ætti hinsvegar að vera að tryggja heildstætt yfirbragð húsanna.

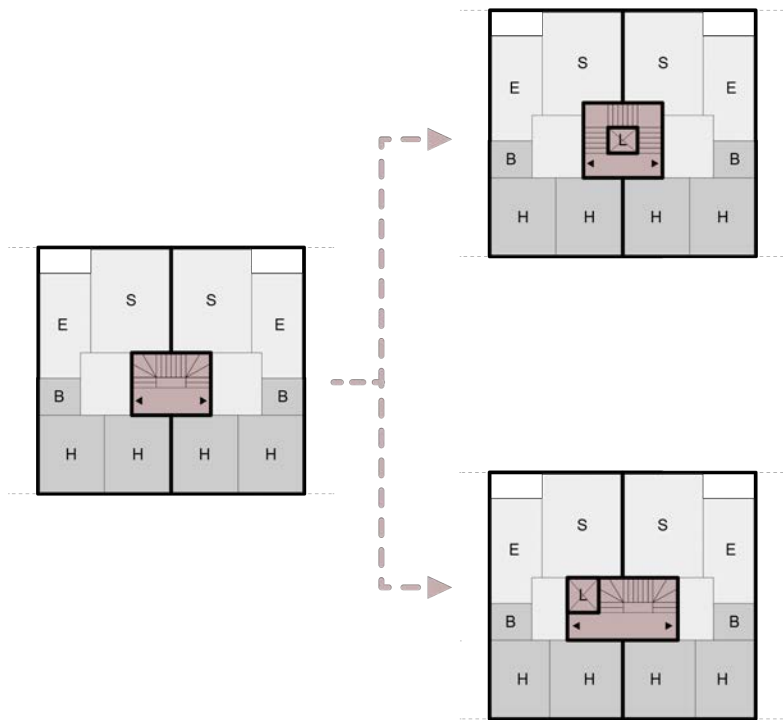
Ef í gildi er hverfisvernd eða önnur verndarákvæði þarf að fylgja þeim, sbr. kafla um byggðarmynstur. Verndarákvæði geta takmarkað heimildir til viðbygginga og breytinga. Verndarákvæði koma fram í skipulagsskilmálum hverrar skipulagseiningar undir floknum VISTKERFI OG MINJAR í skilmálaliðnum verndarákvæði.

Ef engin verndarákvæði eru í gildi, hvorki fyrir húsið, hverfið né götmyndina, hafa húseigendur og hönnuðir frjáltsari hendur við hönnun viðbygginga, í samræmi við skilmála viðkomandi hverfiseiningar.



MYND 12  
Form, hlutföll, mynstur, útskot og litafletir eru lykilþættir í fagurfræði þessara fjölbýlishúsa móðernismans.





MYND 13

Eldra fjölbýlishús þar sem stigi er í miðju húsi.

**1. Núverandi grunnmynd**

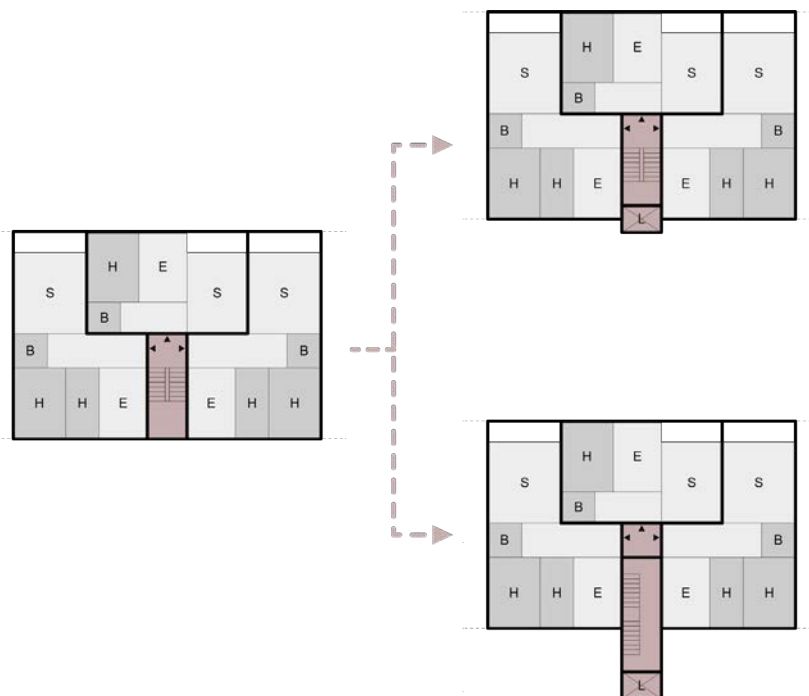
Tvær íbúðir á hæð og stigagangur fyrir miðju húsi.

**2. Lágmarksinngríp**

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

**3. Miðlungsinngrip**

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



MYND 14

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.



## 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 kaffa um 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. Í því samhengi þarf að hafa í huga að heimild til ofaná- og viðbygginga er háð samþykki meðlóðarhafa og lóðarhafa nágrannalóða/r, sé um að ræða samtengd fjölbýlishús á fleiri en einni lóð.

## Form og hlutföll

Samkvæmt skilmálum hverfisskipulags skulu viðbyggingar falla vel að efnisvali, formi og hlutföllum núverandi byggingar. 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 hér að framan, þarf að huga að því að aðalhúsið fái að njóta sín.

## Efnisval

Huga þarf vel að efnisvali við hönnun viðbygginga. Gæta þarf að endingu byggingarefna og hönnunarlausna. Byggingarhlutar og efni sem lítur vel út í upphafi verður fyrir veðrun sem getur á skömmum tíma breytt ásýnd og útliti. 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 ætti að vera endingargott og henta fyrir veðurfar og aðstæður

## Innra skipulag

Þegar viðbygging er hönnuð þarf að huga að því hvernig þau rými sem fyrir eru tengjast henni. 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 í miðju húsinu, sbr. MYND 14.

## ☑ Mikilvæg atriði

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

## 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, þakbreytingar og fjölgun íbúða



Þegar stigahús er í miðju húsinu getur þurft að endurskipuleggja núverandi íbúðir eigi að vera hægt að koma fyrir lyftu, sbr. MYND 13.

Viðbygging ætti að falla sem best að innra fyrirkomulagi aðalbyggingar.

Í sumum tilfellum getur verið heppilegt að útbúa svalaganga utan á núverandi fjölbýlishúsi en fyrir því þarf að vera heimild í skilmálum svæðisins. Svalagangar geta hentað þar sem tveir eða fleiri stigagangar eru í fjölbýlishúsi sem á að breyta. Með því að setja svalagang utan á húsið er hægt að byggja eitt sameiginlegt stigahús og lyftu fyrir allt húsið, um leið og eldri stigagöngum er breytt. Þeir fyrirvarar eru á þessari lausn að svalagangar breyta ásýnd húsa mikið og því er mikilvægt að vanda sérstaklega alla hönnun.

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. Einnig þarf að huga að lagnaleiðum og fráveitu og hvernig viðbygging tengist lagnakerfi aðalbyggingar. Mikilvægt er að hafa samráð við Veitur ohf. um slíkar breytingar.

## 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.

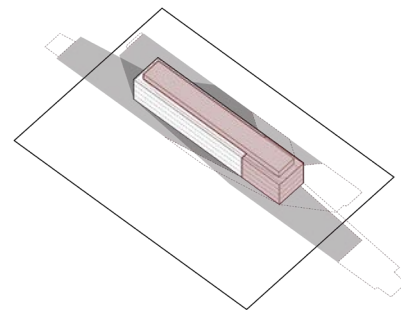
### Skuggavarp og útsvæði

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.

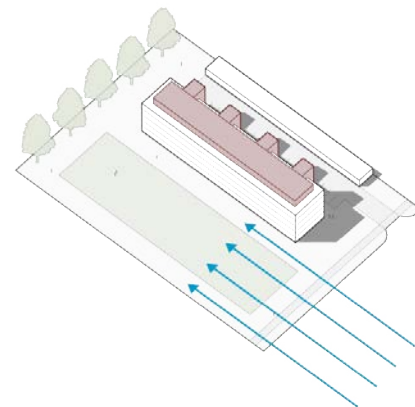
Við hönnun og útfærslu ofaná- og viðbygginga skal huga að skuggavarp á helstu íverusvæði á lóð og nágrenni, svo sem útirými í mikilli notkun, svalir og/eða palla.

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

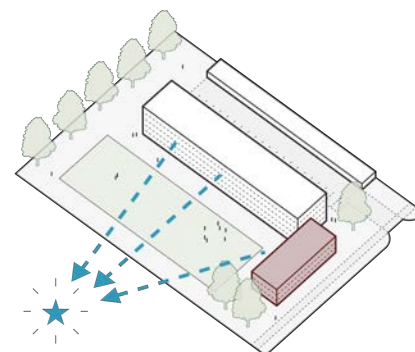
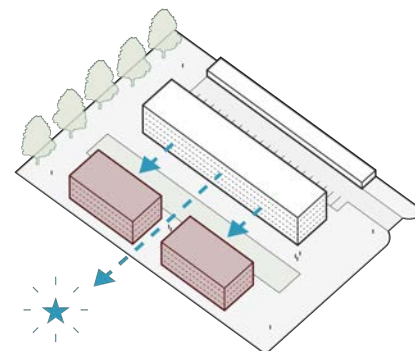
Almennt er miðað við skuggavarpssútreikninga á jafndægum og sumarsólstöðum, fyrir og eftir byggingu viðbyggingar, sem sýna áhrif hennar. Skila þarf inn skuggavarpssmyndum og útreikningum til skipulags- og byggingaryfirvalda þar sem gerð er grein fyrir áhrifum skuggavarpss á nærliggjandi svæði.



MYND 15  
Skuggavarp vegna viðbygginga.



MYND 16  
Teikningin sýnir aðstæður þar sem ekkert skjól er fyrir ríkjandi vindáttum. Með því að planta trjám eða reisa viðbyggingu má bæta skjól á lóðinni.



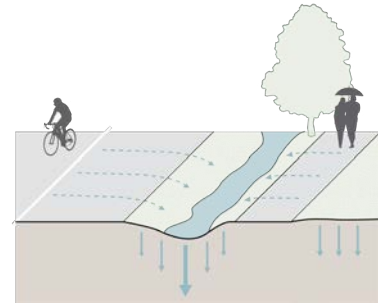
MYND 17  
Teikningin sýnir þau áhrif sem mismunandi staðsetningar nýrra bygginga á lóð getur haft á útsýni.



## Útsýni – innsýn

Útsýni breytist eftir því hvort staðið er utan eða innan dyra og hvaðan er horft. Í borg er útsýni ekki sjálfsgætt 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 nágretta. Í hönnun ætti að leitast við að lágmarka skerðingu útsýnis. Sérstaklega skal viðhalda áhugaverðum sjónásnum, til dæmis að útivistar- og náttúrusvæðum.



MYND 18

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

## 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 um lóðamörk og útfærslu lóða. Fjallað er nánar um gróður og skjólmyndun í leiðbeiningum um útfærslu 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, skilmálaliðum um blágrænar ofanvatnslausnir. Frekari upplýsingar eru í leiðbeiningum um blágrænar ofanvatnslausnir.

MYND 19

Fjölbýlishús frá miðri síðustu öld við Álftamýri.



## 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.

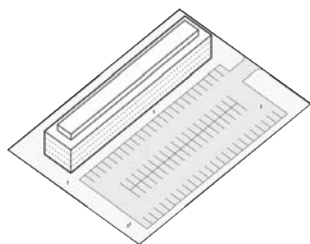
Í skilmálum og leiðbeiningum hverfisskipulags er fjallað um mögulegar breytingar á bílastæðum. Þetta er í takt við vistvænar áherslur hverfisskipulagsins og væntanlegar breytingar í samgöngutækni. Þessar breytingar geta kallað á endurmat á bílastæðaþörf við fjölbýlishús. Heimilt er að koma fyrir rafhleðslustæðum,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

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 gróðurhúsalofteygunda og auknu gegndræpi.
- Setja grasstein á hluta bílastæðis sem hleypir regnvatni niður í jarðvegin 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.

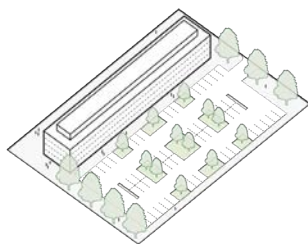
### MYND 20

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



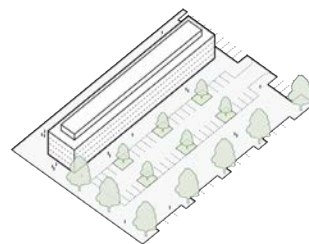
#### 1. Núverandi aðstæður

Bílastæði þekja stór svæði á lóð.



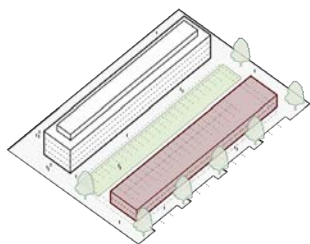
#### 2. Breyting með gróðri

Bílastæði fegrud með gróðri og blágrænar ofanvatnslausnir innleiddar.



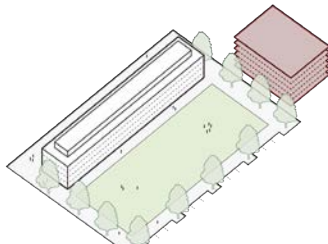
#### 3. Breyting og tilfærsla

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



#### 4. Bílageymsla neðanjarðar

Bílastæði færð í bílageymslu neðanjarðar, grænt svæði stækkuð og blágrænar ofanvatnslausnir innleiddar.



#### 5. Bílastæðahús

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

## ✓ Mikilvæg atriði

- Staðsetja ætti viðbyggingu með tilliti til aðstæðna á lóð
- Viðbygging skal ekki varpa verulegum skugga á íverusvæði nágranna
- Skila skal skuggavarpsútreikningum á hugmyndastigi
- Lágmarka ætti útsýnisskerðingu
- 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 útfærslu lóða
- Bent er á leiðbeiningar um blágrænar ofanvatnslausnir

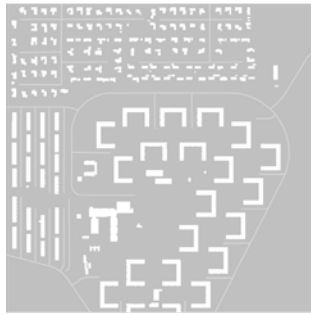




Pingholtin



Vesturbær



Bakkar



Grafarholt

## Byggðarmynstur og verndun

MYND 21

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 þétríðið 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 aðgreind gatna- og umferðarkerfi. Einkennandi fyrir þessar hugmyndir er dreifð byggð og íbúðabyggð sem er skipulögð umhverfis botnlangagötur.

Fjallað er 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 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 22

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 hú sareiti 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. 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

- Forðast skal viðbyggingu á hlið húss sem snýr að verndaðri götumynd
- 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.





## Gátlisti

Nr.	Til athugunar	Já / Nei	Sjá bls.:
1.	Rúmast fyrirhuguð viðbygging innan heimilda hverfisskipulags sem fram koma í skilmálum og á hverfisskipulagsupprætti?		
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 hefur verið óskað eftir umsögn/samþykki Minjastofnunar Íslands?		
4.	Er gerð grein fyrir hvernig hönnun tekur tillit til hverfisverndunar, friðunar og/eða friðlýsingar í fyrirspurnarteikningum?		
	Fellur bygging undir lög um höfundarrétt?		
5.	Tekur hönnun viðbyggingar mið af stíl, formi, hlutföllum, sögulegum einkennum og efnisvali aðalbyggingar?		
6.	Varpar viðbyggingin verulegum skugga á lóð, svalir eða önnur dvalarsvæði nágranna?		
7.	Hefur viðbygging áhrif á útsýni?		
	Hefur viðbyggingin áhrif á innsýn í nærliggjandi íbúðir?		
8.	Styður viðbyggingin við skjólmyndun og skapar góð útsvæði?		
9.	Hefur verið rýnt hvernig viðbygging fellur að innra fyrirkomulagi aðalhúss?		
10.	Hefur verið haft samráð við Veitur ohf. um breytingar á lagna- og fráveitukerfi?		



## Að sækja um leyfi

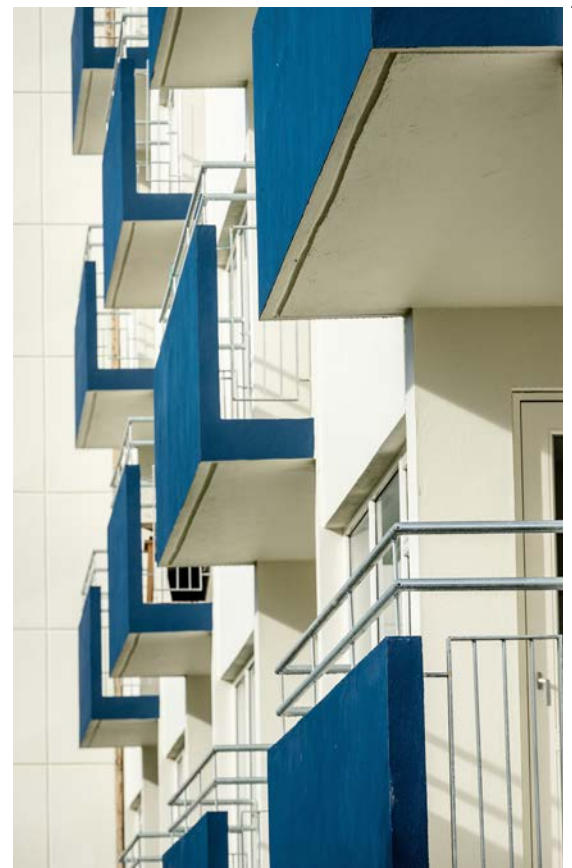
---

Húseigandi má senda 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.

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

Bent er á að skila þarf 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 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 á að sækja um, hverjir geta sótt um og hvaða gögnum þarf að skila með umsókn.



MYND 23  
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*

### HÖFUNDAR LEIÐBEININGATEXTA

Trípólí arkitektar  
Ritstjórn

### HÖFUNDUR SKÝRINGARMYNDNA

Tvíhorf arkitektar

### UMBROT, GRAFÍSK VINNSLA OG MYNDIR

Ox Collective *grafísk hönnun*  
Rán Flygenring *myndskreytingar*  
Bragi Þór Jóseppson *ljósmyndari*  
Hulda Einarsdóttir *umbrot*  
Kristrún Lárusdóttir Hunter *umbrot*  
Sandra Rún Sigurðardóttir *umbrot*



