



# Svalir og útlitsbreytingar

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

14.12.2018 breytt: 12.9.2019



# Svalir og útlitsbreytingar á húsum



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 eru 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.

## Efnisyfirlit

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

## Tækifæri

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



## 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 funkisstefnunnar og módernismans ríkjandi við byggingu íbúðarhúsa í Reykjavík. Mörg þeirra hafa séríslensk einkenni eins og steinaða útveggi. Það sem helst einkennir þessa byggingarstíla er að húsin eru steinsteypt, með einföld form og áherslu á glugga, svalir, tröppur og innganga.

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

Í þessum leiðbeiningum er farið yfir 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



MYND 2

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

MYND 3

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



## 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.



### MANNVIRKI

#### Svalir og svalalokanir

Í skilmálalið um svalir og svalalokanir er fjallað um þær skipulagsheimildir sem gilda fyrir svalir og svalalokanir. Mikilvægt er að húseigandi sem vill nýta sér slíka heimild 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 um þakgerð og frágang þaks og leiðbeiningar um þakbreytingar.

#### Kvistir

Ef svalir eru við kvist þarf að skoða skilmálalið um þakgerð og frágang þaks og leiðbeiningar um þakbreytingar.

#### Útlitsbreytingar og viðhald

Skipulagsskilmála fyrir útlitsbreytingar og viðhald er að finna í sérstökum skilmálalið. Í þessum leiðbeiningum er farið yfir mikilvægustu atriðin er snúa að útlitsbreytingum.



### VISTKERFI OG MINJAR

#### Verndarákvæði

Fjallað er um verndarákvæði sem gilda á viðkomandi svæði, hvort hús er friðað eða hverfisvernd er á svæðinu í sérstökum skilmálalið. Í slíkum tilfellum er þeim sem hyggja á breytingar bent á að kynna sér gildandi verndarákvæði. Sjá einnig umfjöllun í kafla um 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 þeim einkennum sem móta byggðarmynstur og heildstæðar götummyndir í hverfum. Svalir auka gæði íbúða en þær þjóna líka mikilvægu öryggishlutverki.

Kröfur um svalir á íbúðarhúsum komu fyrst inn í byggingarsamþykkt Reykjavíkur árið 1945. Því eru flest íbúðarhús sem eru án svala staðsett í elstu hlutum borgarinnar; miðborginni og gamla Vesturbænum. Mörg þeirra eru einföld að gerð, 2–4 hæða steinsteypt hús með risþaki, 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 þar sem svalir, gluggar, innfellingar og efnisnotkun móta útlit hússins og einkenna það.





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 verið látlaus og þannig haft lítil áhrif eða jafnvel styrkt ríkjandi sérkenni hússins.

Svalir ættu að falla vel að byggingarstíl hússins og stuðla að samræmdu heildarútliti. Allar svalir á húsi eiga að 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 í leiðbeiningum um þakbreytingar.

Þegar settar eru nýjar svalir á eldri hús þar sem engar svalir eru er æskilegt að velja einfalt form sem tekur mið af aldri og byggingarstíl hússins. Gegnsæ svalahandrið 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 öryggistilfinningu 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 liggja fyrir.

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

Gæta þarf að áhrifum nýrra svala eða stækkunar svala á næsta nágrenni. Þær mega ekki valda íþyngjandi innsýn í næstu íbúðir eða skerðingu á dagsbirtu, sjá nánar í kaffla um svalalokanir, skjólveggi og skyggni.

### Mikilvæg atriði

- Svalir og breytingar á þeim skulu falla vel að byggingarstíl hússins
- Svalir á sömu hlið húss skulu vera samræmdar í útliti, staðsetningu og efnisvali
- Svalir skulu ekki fara út fyrir lóðamörk nema leyfi aðliggjandi lóðarhafa liggja fyrir
- Ef svalir fara alveg að lóðamörkum skal gæta lágmarksfjarlægðar skv. reglugerðum og tryggja að nýjar svalir rýri ekki gæði aðliggjandi svala





### 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.

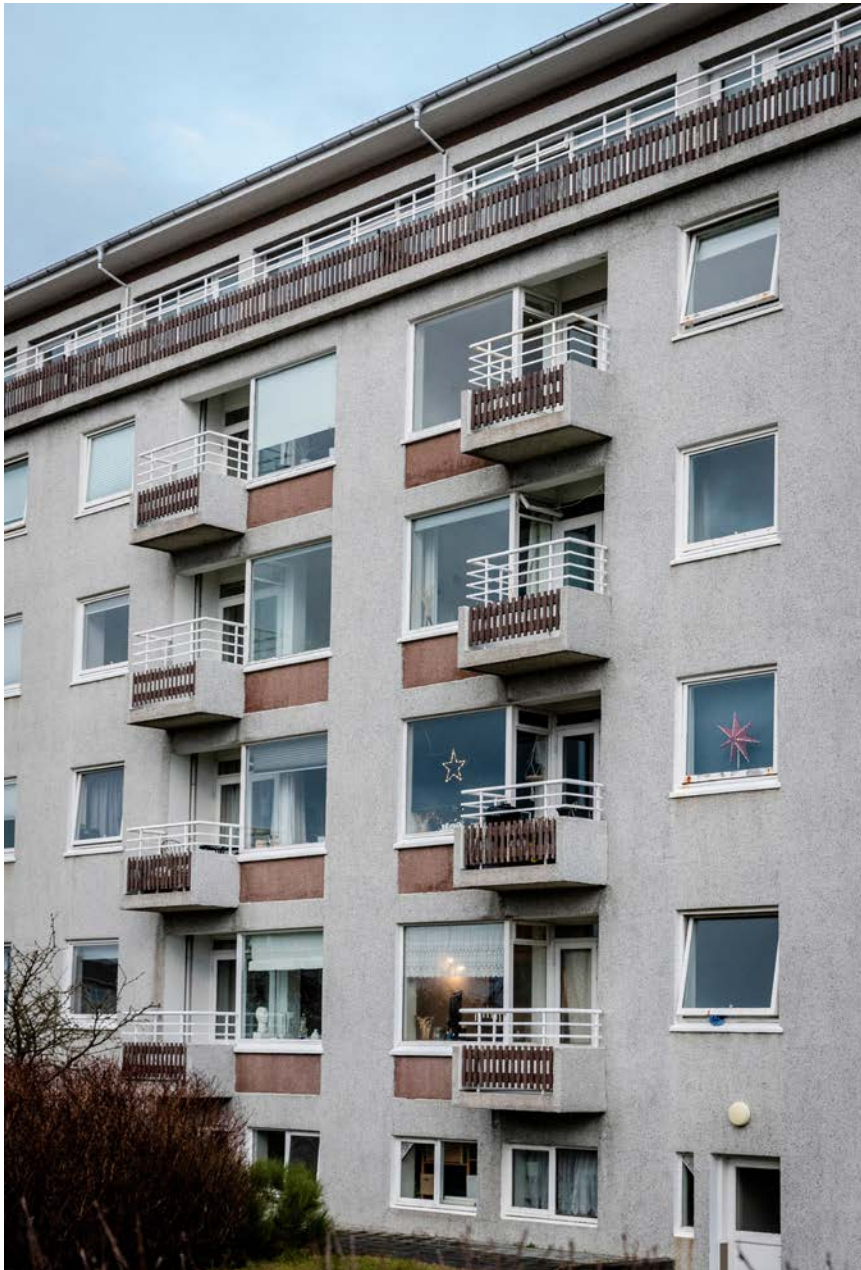
Í gildandi byggingarreglugerð eru gefnar upp lágmarksstærðir svala sem byggja á því að svalir eru flóttaleið úr íbúð við eldsvoða. Þessar lágmarksstærðir falla hins vegar oft illa að útliti eða aðstæðum eldri húsa í þéttri byggð. Ef svalir þurfa að vera undir þeim stærðarmörkum sem gefin eru upp í byggingarreglugerð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

Leitast skal við að fella nýjar svalir að lóðréttum línum 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 mismunandi uppröðun. Mikilvægast er að svalir myndi ákveðna heild með 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 línum og ákveðinni umröðun glugga, svala og lítaflata sem ber að virða við viðhald og breytingar.





MYND 9

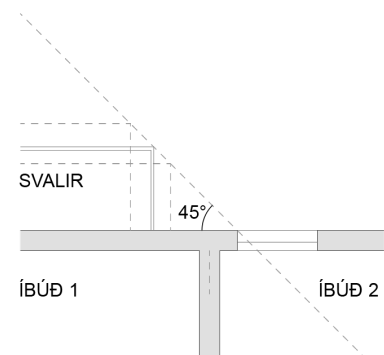
Svalir á fjölbýlishúsi sem mótaðar eru úr steypum flötum með handriðum úr steypu, lóðréttum tímurlistum og láréttum rörum.

Staðsetning svala og stærð skal taka mið af því að skuggavarp og innsýn í íbúðir fyrir neðan eða til hliðar aukist ekki verulega. 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. Fjarlægð frá úthorni svala að gluggum aðliggjandi íbúðar má ekki mynda meira en  $45^\circ$  horn. Slíkar svalir eiga heldur ekki að vera nær skilum milli íbúða en 1 m nema samþykki nágranna liggja fyrir, sjá mynd 8.

Ef sótt er um nýjar svalir á húsi þarf að 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 þarf að ákveða með tilliti 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



MYND 8

Ef virða skal lágmarksfjarlægð við staðsetningu svala nálægt gluggum aðliggjandi íbúðar getur þurft að grynna þær.







MYND 10  
Einföld og falleg hækkan á svölum með láréttum stálörum.

## Útlit og efnisval

Á nýjum svölum á eldri húsum þar sem ekki eru svalir fyrir er æskilegt nota handrið og efni sem fellur 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 veita einnig mesta birtu inn á svalirnar. Lokaðar heilklaðdar svalir með málmklæðningu, plast-eða steinplötum falla hins vegar almennt ekki vel að eldri húsum. Ef þörf er á að hækka handrið af öryggisástæðum er æskilegt að nota einfalda og gegnsæja útfærslu eins og meðfylgjandi mynd sýnir.

Mikilvægt er að nýjar svalahurðir séu úr sama efni og í litum sem þegar eru á gluggum í húsinu. Leitast skal við að samræma útlit þeirra við byggingarstíl hússins.

Æskilegt er að burðarvirki svala sé lítið áberandi og umfang þess ekki 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 svala við að umfang burðarvirkis sé sem minnst.

Svalagólf skal helst vera úr léttsteypu en einnig er mögulegt að nota stálgrind með léttu yfirbragði. Frágangur undir gólfi svala er yfirleitt mjög sýnilegur og þarf að vera vandaður. 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 frárennsliör sem eru til staðar á húsinu. Ný frárennsliör ættu að liggja 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 ættu að vera í hlutlausum, óáberandi litum sem falla vel að ríkjandi byggingarefni hússins
- Þar sem steyptar svalir eru mikilvægur hluti af byggingarstíl húss er mikilvægt að útliti þeirra sé haldið við endurnýjun
- Gæta skal samræmis við núverandi/upprunalegar svalir
- Burðarvirki upphengdra svala ætti að vera lítið áberandi og má ekki vera sýnilega umfram umfang svalanna

## Gott að hafa í huga

- Létt og gegnsæ handrið lágmarka breytingar á ásýnd hússins



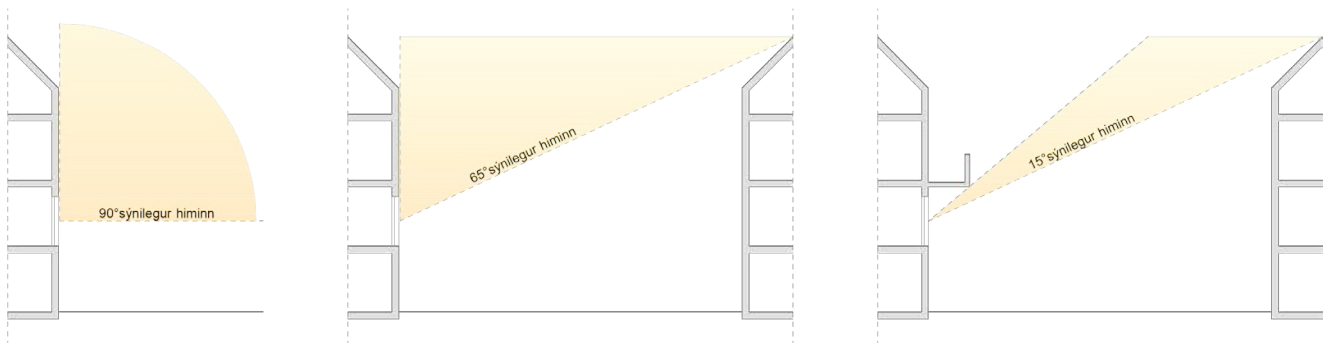
## Dagsbirta og sólarljós

Góð dagsbirta/sólarljós inn um glugga eykur gæði íbúða og minnkar orkuþörf til lýsingar og upphitunar. Þegar settar eru nýjar svalir á hús eða svalir stækkaðar skal stærð þeirra miðast 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 skuggavarp frá nærliggjandi húsum verið íþyngjandi og skert útsýni til himins. Svalir geta aukið vandann og dregið verulega úr dagsbirtu inn í rými þar sem gluggi er fyrir neðan þær. 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

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



## Aðrar útlitsbreytingar

### Gluggar, inngangar og tröppur

Gluggar eru meðal mikilvægra sérkenna húsa og er þá átt við stærð þeirra, 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 er æskilegt að horfa til ofangreindra atriða og skoða hvort reglulegt mynstur sé í gluggasetningu og gluggapóstum. Breytingar og viðbætur á gluggum þurfa að miðast við að viðhalda grunnmynstri og stíleinkennum hússins. Gluggar á nýjum viðbyggingum ættu að eiga útlitslega samsvörun í fyrirliggjandi gluggum og skapa með þeim eina heild.

MYND 13  
Framhlið á íbúðarhúsi við Stóragarði frá 1963 þar sem gluggar í mismunandi stærðum og uppröðun ásamt litafötum móta útlit hússins.





MYND 14  
Inngangur og stigahús í fjölbýlishúsi við Birkimel.



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

Á mörgum eldri húsum eru tröppur og inngangar mikilvægur hluti af byggingarstíl og gjarnan hluti af heildstæðri götumynd. Æskilegt er að tröppum og umgjörð innganga sé viðhaldið í upprunalegri mynd við endurgerð.



MYND 16  
Inngangur með tröppum í raðhúsi við Hvassaleiti.



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



## Klæðning

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 óyggjandi hætti.

Ekki er heimilt að klæða steyppt hús sem falla undir hverfisvernd, verndun byggðarmynsturs/götumyndar eða fá miðlungs- eða hátt varðveislugildi í húsakönnun. Þar þarf að skoða aðra valkosti við endurgerð húsa sem hæfa betur byggingarstíl og byggðarmynstri.

Á húsum þar sem engin verndarákvæði eru í gildi þarf að skoða hvort klæðning sé eina færa leiðin og hún valin með það í huga að hún rýri ekki heildarásýnd hússins. Æskilegt er að helstu stíleinkennum sé haldið og að klæðning sé jafnvel



MYND 18

Skraut á húsum eins og áferð, litabreytingar og mynstur móta útlit.

takmörkuð við ákveðnar hliðar.

## Efnisval, frágangur og önnur stíleinkenni

Skraut, svo sem mismunandi áferð, 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 þarf að miða við upprunalegt efnisval húsa og aðliggjandi byggðar. Allur frágangur, svo sem við glugga, þakkant/þakrennur og svalir, ætti einnig miðast við upprunalega gerð, upprunaleg hlutföll og byggingarstíl hússins.





#### MYND 19

Fjölbýlishús í Álfheimum með lítt sýnilega skjólveggi við svalir og skyggni yfir efstu svölum. Breytingin tekur tillit til byggingarstíls hússins.

#### Mikilvæg atriði

- Svala- og gustlokanir ættu að vera lítið áberandi
- Velja þarf sömu lausn á svalalokun fyrir allar svalir 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 einfalda vörn gegn ríkjandi vindáttum. Á síðustu árum hafa svalalokanir orðið mun algengari 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 svala- eða 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 allir framkvæma hana á sama tíma eða ekki. Einnig er mikilvægt að halda upprunalegu útliti svala, bæði steiptu 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 má hann ekki skerða mjög útsýni úr næstu gluggum og hlutaðeigandi aðilar þurfa að vera sammála um útfærsluna.

Yfirbyggingar og skyggni ættu að taka mið af byggingarstíl og byggingarefnum húsa og vera annaðhvort úr ríkjandi byggingarefni hússins eða gleri með lítið sýnilegum festingum. Taka þarf mið af byggingarstíl og hlutföllum hússins.



## Byggðarmynstur og verndun

### Hvað er byggðarmynstur?

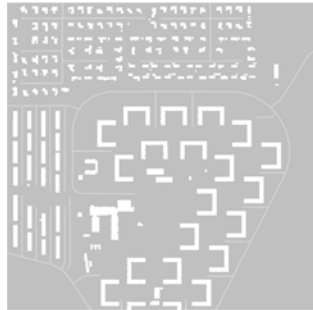
Byggðarmynstur hverfis eða hverfishluta er ásýnd, yfirbragð og tilhögun byggðarinnar. Ráðandi þættir eru hvernig gatnakerfi og samgöngum er háttað, hvar hús standa miðað við götu, þéttleiki og blöndun byggðarinnar. Byggðarmynstur þarf ætíð að skoða í sögulegu samhengi.



Pingholtin



Vesturbær



Bakkar



Grafarholt

MYND 20

Mismunandi byggðarmynstur í Reykjavík.

Ráðandi byggðarmynstur í þéttbýli fram á fyrri hluta 20. aldar var þétrið 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 aðgreint gatna- og umferðakerfi. Einkennandi fyrir þessar hugmyndir er dreifð byggð og íbúðabyggð sem er skipulögð umhverfis botnlangagötur.

MYND 21

Loftmynd sem sýnir byggðarmynstur í Norðurmýri.



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 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 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 breytingar á hlið húss sem snýr að verndaðri götummynd
- 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	Er íbúðin án svala?		
2	Rúmast 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 nýjar svalir taka mið af?		
6	Tekur útfærsla svala mið af ríkjandi byggðarmynstri og götummynd?		
7	Fellur bygging undir verndun götummyndar eða byggðarmynsturs eða hverfisvernd?		
	Fellur bygging undir friðun eða 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 gerð grein fyrir hvernig hönnun tekur tillit til hverfisverndunar, friðunar og friðlýsingar í fyrirspurnarteikningum?		
8	Fellur bygging undir lög um höfundarrétt?		
	Ef svo er, hefur verið haft samband við handhafa höfundarréttar?		
9	Tekur útfærsla svala mið af af byggingarstíl hússins, formi, hlutföllum, sögulegum einkennum og efnisvali aðalbyggingar?		
10	Varpa svalir skugga á lóð eða önnur dvalarsvæði nágretta?		
11	Skarða svalirnar útsýni nágretta eða skapa þær óþægilega innsýn í íbúð/dvalarsvæði nágretta?		
12	Hefur verið rýnt hvernig svalir falla að innra fyrirkomulagi aðalhúss?		
13	Eru allir meðeigendur í húsi/meðlóðarhafar samþykki?		



## Að sækja um leyfi

---

Húseigandi má senda fyrirspurn til skipulagsfulltrúa sem gengur úr skugga um að áformin séu í samræmi við skilmála og leiðbeiningar hverfisskipulags.

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

Bent er á að skila þarf aðaluppdráttum og lóðaruppdráttum, ef við á, af öllum áformuðum breytingum 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 um byggingarleyfi, þ.e. um hvernig á að sækja um, hverjir geta sótt um og hvaða gögnum þarf að skila með umsókn.



# Heimildir

---

Byggingarreglugerð nr. 112/2012.

Byggingarsamþykkt fyrir Reykjavík, 1945.

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*

### HÖFUNDAR LEIÐBEININGATEXTA

Guðlaug Erna Jónsdóttir *verkefnisstjóri*

Ritstjórn

### HÖFUNDUR SKÝRINGARMYNDNA

Ydda arkitektar ehf.

### 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*



