



Reykjavík 26.09.2019

Borgarráð Reykjavíkur
Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók skipulags- og samgönguráðs frá 25. september 2019 varðandi eftirfarandi mál.

Hverfisskipulag - leiðbeiningar

Lagðar fram eftirfarandi leiðbeiningar dags. 14. desember 2018, br. 12. september 2019, 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. Ljósvist, 13. Útfærsla lóða og 14. Blágrænar ofanvatnslausnir, sbr. samþykkt um málsmeðferð leiðbeininga um útfærslu skipulags- og byggingaheimilda í hverfisskipulagi. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa dags. 22. september 2019.

Samþykkt sbr. 1.mgr. 42 gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með þeim breytingum sem koma fram í umsögn skipulagsfulltrúa dags. 22. september 2019.

Vísað til borgarráðs

Fulltrúar Sjálfstæðisflokksins bóka: Hverfisskipulag er til þess fallið að einfalda stjórnkerfið og auka gagnsæi fyrir íbúa um rétt þeirra í hverfunum. Að loknu ítarlegu samráðsferli hefur verið ákveðið að falla frá heimild til að reisa fjölbýlishús við Birtingarkvísl. Það er jákvætt að hér hafi verið komið til móts við þann vilja íbúana.

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

Glóey Helgudóttir Finnsdóttir

Glóey Helgudóttir Finnsdóttir

Fylgiskjöl: framlagðar leiðbeiningar dags. 14. desember 2018, br. 12. september 2019 og umsögn skipulagsfulltrúa dags. 22. september 2019.



Almenningsrými

Opin svæði, borgar- og hverfisgarðar, dvalar- og leiksvæði og torg

14.12.2018 breytt: 12.9.2019



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 utandyra.

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 fyrir hönnuði og framkvæmdaaðila.

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



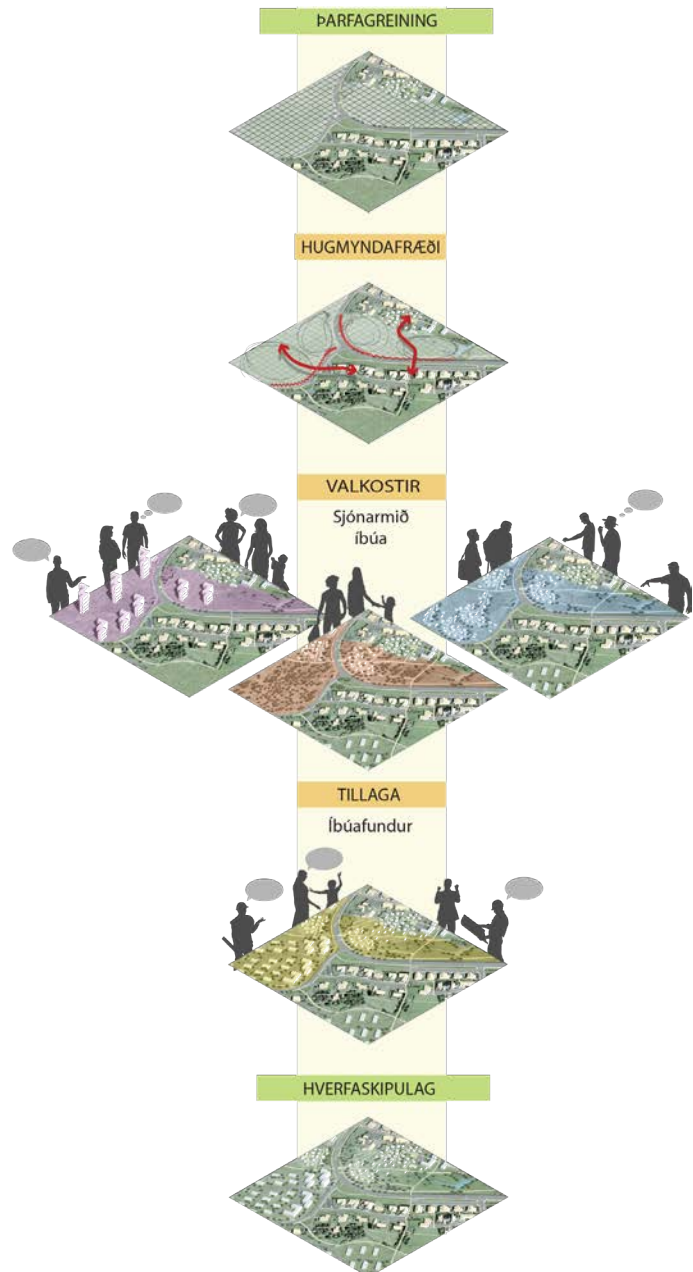
Um almenningsrými

Hugtakið almenningsrými tekur til allra svæða í borginni sem eru opin almenningi og ætluð til útvistar og tómstunda fyrir borgarbúa og gesti. Þetta eru opin svæði, græn svæði, borgar- og hverfisgarðar, dvalar- og leiksvæði, torg og götur. Sum almenningsrými 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. Almenningsrými eru mikilvæg fyrir velferð og lýðheilsu íbúa.

Almenningsrými 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 áðurnefndra borgargarða, sem eru með sérstakt deiliskipulag, þó að þeir séu mikilvæg útvistarsvæði fyrir íbúa hverfanna.

Eitt af markmiðum hverfisskipulags er ábyrg landnýting í almenningsrýmum 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 útvistar, 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 almenningsrými. Þessum leiðbeiningum er ætlað að stuðla að vönduðum vinnubrögðum við hönnun, afgreiðslu erinda og framkvæmdir í almenningsrýmum.



MYND 2
Í vinnu við hverfisskipulag og í samráði við íbúa var fjallað um hlutverk og notkun almenningsrýma og tillögur mótaðar.

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

Lýðheilsa

Almenningsrými eru torg, götur og opin svæði. Við útfærslu þeirra skal taka mið af ákvæðum skilmálaliða um almenningsrými og lýðheilsu og þessum leiðbeiningum.



GÆÐI BYGGÐAR

Í skilmála um almenningsrými 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 hér á eftir.

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 um almenningsrými.

Í sérstökum skilmálalið 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. Heimild til matjurtaæktunar 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 sérstökum skilmálalið er fjallað um ljósvist. Nánari umfjöllun er í leiðbeiningum um ljósvist.



MYND 3

Bekkur í almenningsrými gerir gagn.





ORKA OG AUÐLINDIR

Ákvæði um meðhöndlun úrgangs á opnum svæðum er að finna í sérstökum skilmálalið.



VISTKERFI OG MINJAR

Opin svæði eru mikilvægustu svæðin sem taka við úrkomu. Í sérstökum skilmálalið er farið yfir hvaða ákvæði gilda um blágrænar 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 og náttúrusérkenni í sérstökum skilmálaliðum.



SAMGÖNGUR

Götur, stígar og gangstéttir

Skilmálar um samgöngumannvirki eru í sérstökum skilmálaliðum. 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 hættu er á flóðum og/eða öðrum náttúruhamförum í hverfinu er fjallað um það í skilmálalið um flóð og aðrar náttúruhamfarir.

Aðgerðir til að binda jarðveg, tempru vind og auka skjól eru tilgreindar í skilmálalið um vindafar. Nota skal trjágróður til þessa, sbr. þessar leiðbeiningar.

Mikilvæg atriði

- Forðast skal að minnka gróður á opnum svæðum
- Gróðurval skal styðja við markmið Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni
- 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 gegna mikilvægu hlutverki í að taka við úrkomu

MYND 4
Almenningsrými innan hverfis.

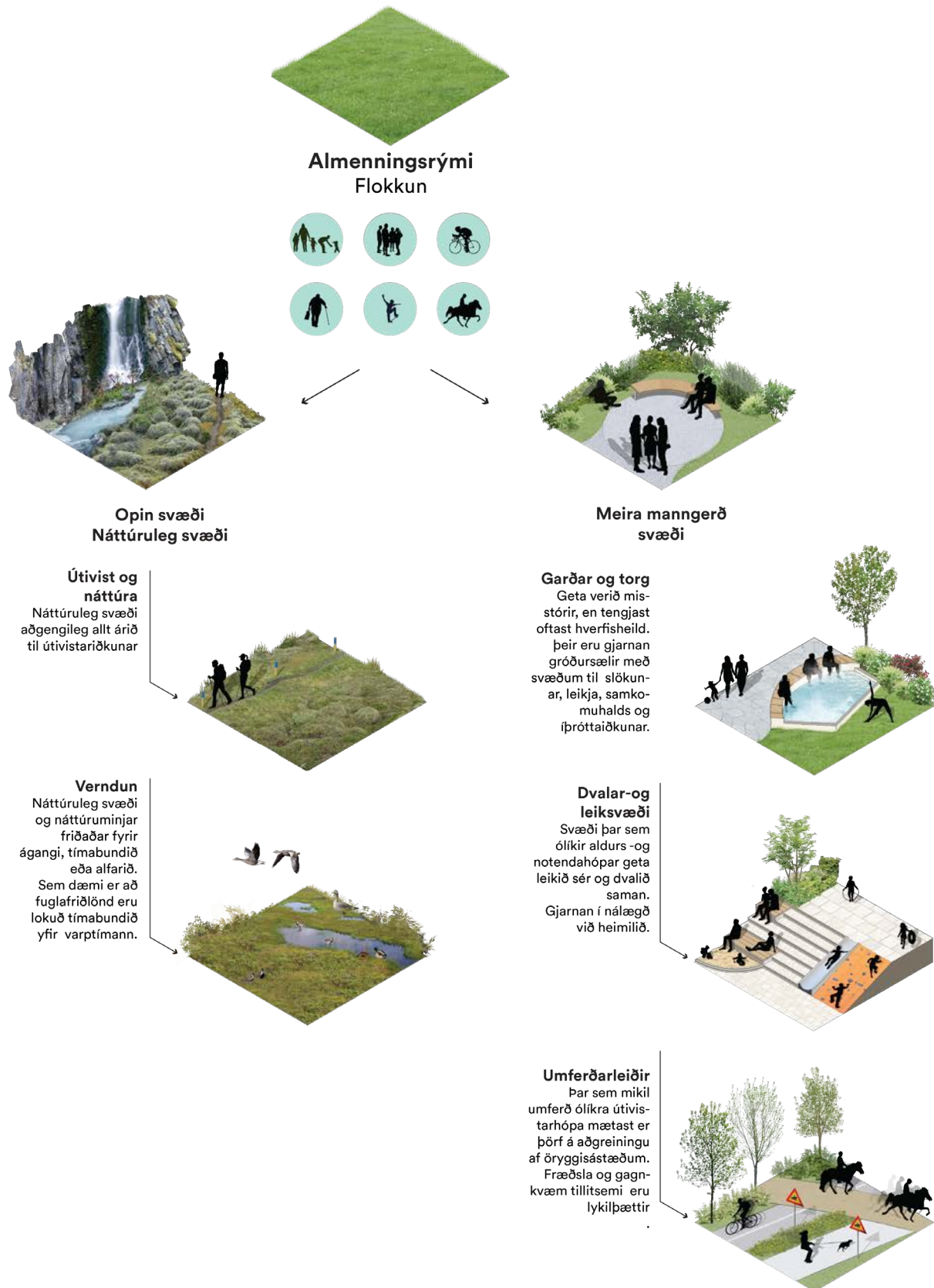


Almenningsrými – flokkun

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.

MYND 5

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 útvistarsvæði fyrir íbúa í borginni og hverfunum sem liggja að þeim. Helstu borgargarðarnir 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 þess. Þeir eru af ýmsum toga, allt frá almenningsrýmum og skrúðgörðum til torga og náttúrulegra svæða, og tengja oft íbúðahverfin við stærri útvistarsvæði borgarinnar. Í hverfisgarði er gert ráð fyrir ýmsum dvalarsvæðum og útvistar- 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. skrúð- og samkomugarðar, sem þó eru að mestu þakin gróðurþekju og annars konar gegndræpu yfirborði. Slík svæði eru ætluð til ræktunar og yndisauka, útvistar, leikja og tómsunda.

Uppbýggingin getur falist í að koma fyrir aðstöðu til íþróttaiðkunar, listaverkum, gosbrunnum o.fl. eftir aðstæðum. Blágrænar ofanvatnslausnir og borgarbúskapur getur átt heima í hverfisgörðum.

☑ Mikilvæg atriði

- ☐ Sækja þarf um afnotaleyfi til umhverfis- og skipulagssviðs fyrir viðburðum og skemmtanahaldi 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 sem ætluð eru 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

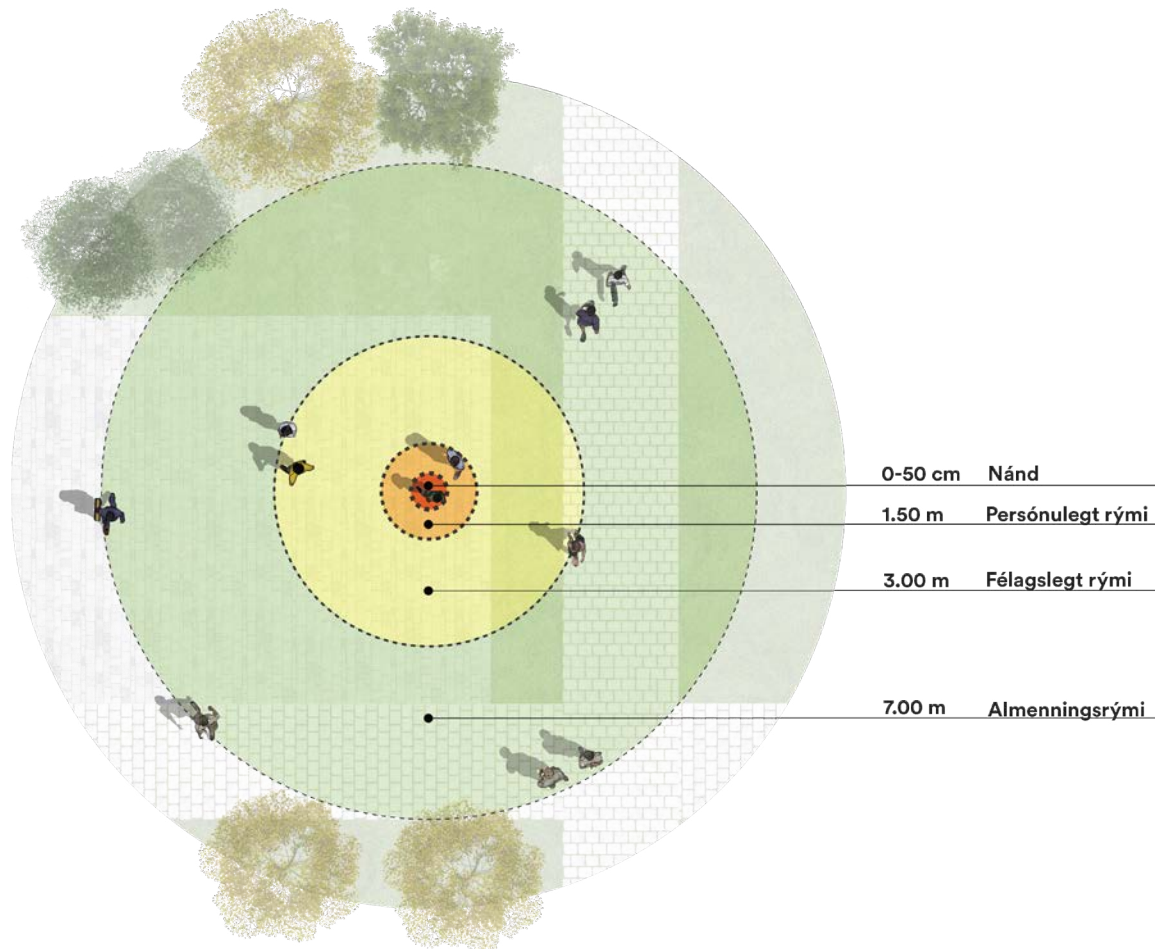
Þemavellir eru leiksvæði þar sem sérstaklega er hugað að ferski hugsun og frjórri nálgun við útfærslur. Þemavöllum er ætlað að vera áfangastaður fyrir markhópa utan hverfisins. Þemun geta tekið mið af staðháttum eða sögu umhverfisins, tengst starfsemi í nágrenninu eða miðast við ákveðin viðfangsefni, 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. Lítil hóll getur verið fjall fyrir barn.



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 skipulagssviðið.

MYND 13

Persónulegt svæði í almenningsrými. Myndin sýnir hvernig fólk upplífir fjarlægðir í almenningsrýmum.



MYND 14

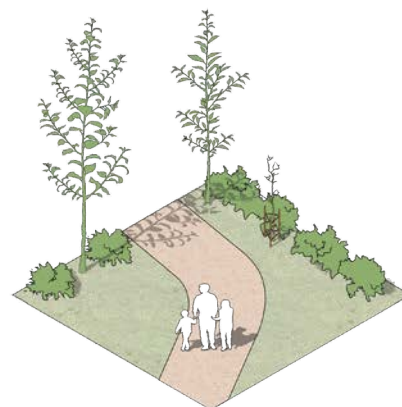
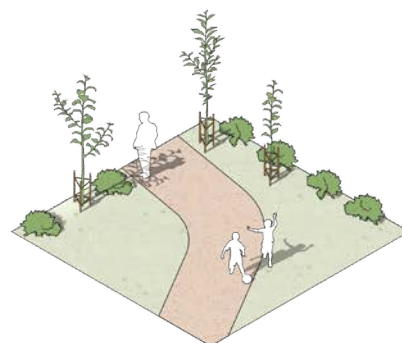
Leiksvæði með lituðum þúfum fyrir þúfnahopp.



Önnur græn svæði

Græn svæði eru 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 hverfis og umferðargötu.

Um þessi svæði liggja oft stígar og 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. Öll græn svæði eru sérstaklega merkt á hverfisskipulagsupprætti fyrir hvert hverfi.



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.



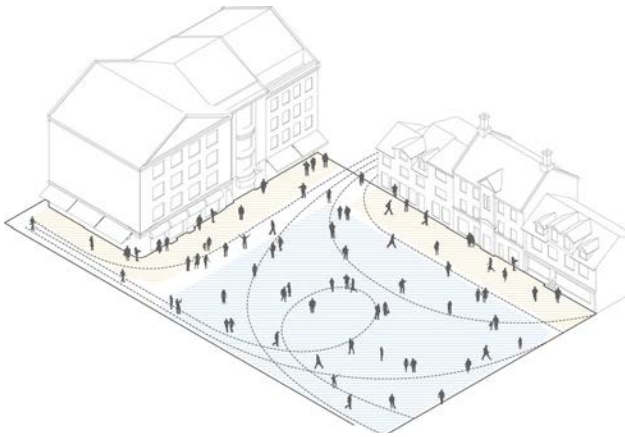
Bæjar- og hverfistorg

Opinber torg geta verið hluti af hverfisgarði en oftast en ekki tengjast þau frekar verslunar- og þjónustubyggingum og veitingastöðum við hverfiskjarna. Þar færast gjarnan mannlíf út í torgrýmið frá verslunar- og þjónustubyggingum á góðviðrisdögum. Nærtækt dæmi um þetta er Austurvöllur þar sem mannlíf sem tengist veitingarekstri 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.

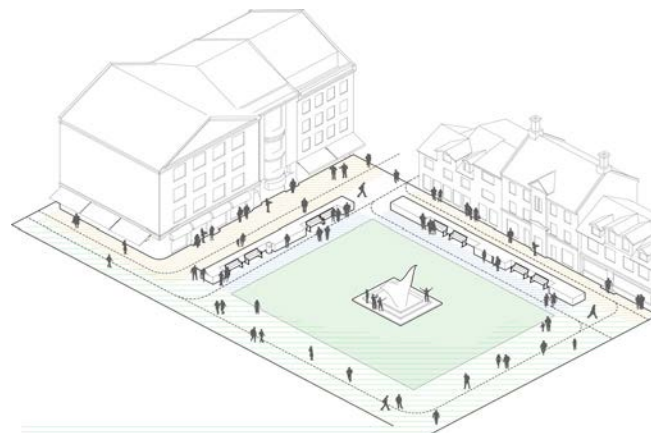
Meðfylgjandi mynd sýnir þrjár útfærslur á sama torgi.

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.



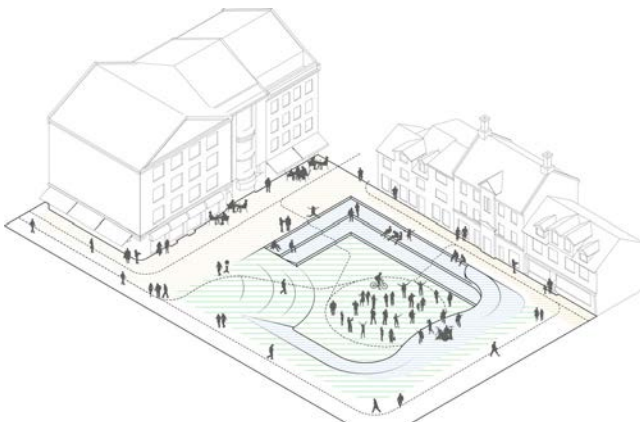
MYND 17

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.

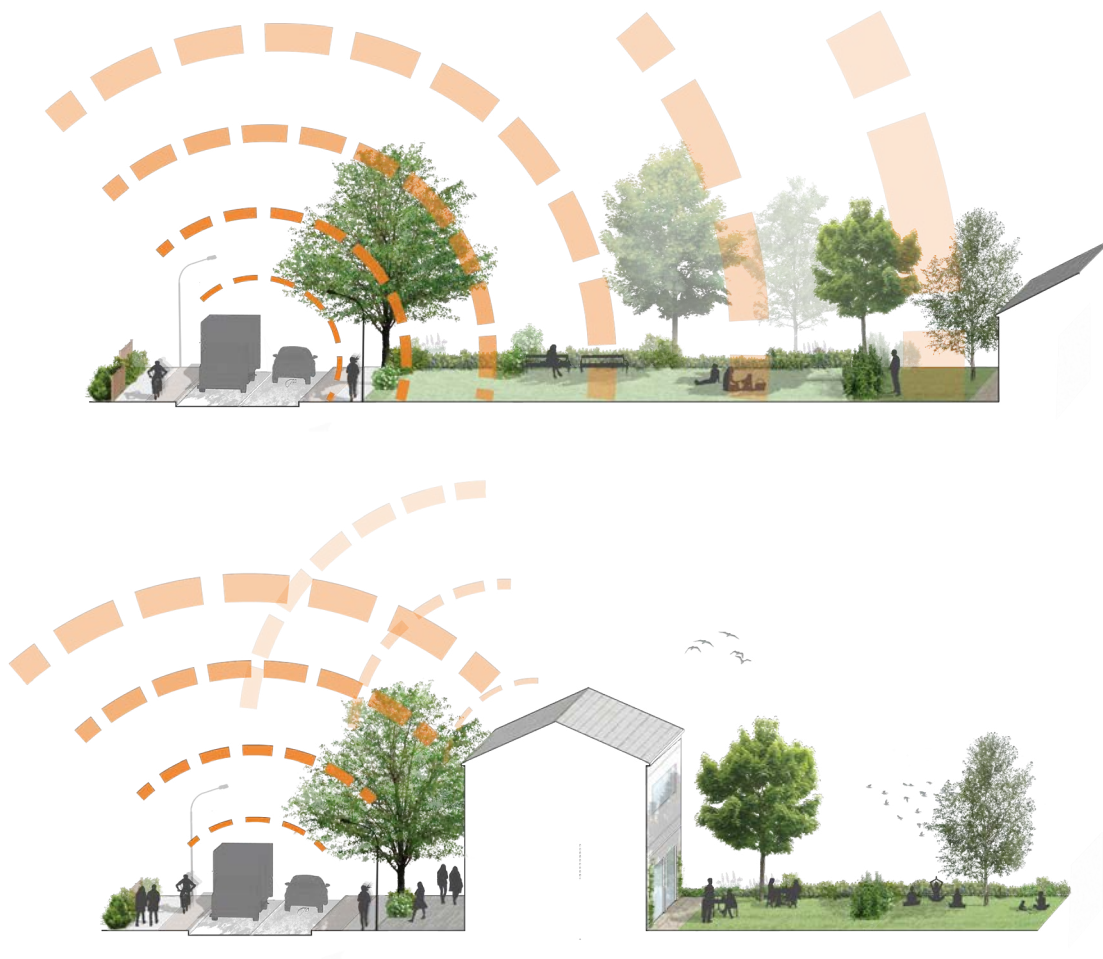


Kyrrlát svæði

Samkvæmt reglugerð um kortlagningu hávaða og aðgerðaráætlanir skulu sveitarfélög afmarka sérstök kyrrlát svæði í skipulagi, bæði í þéttbýli og dreifbýli. Kyrrlát svæði skulu vera í eigu sveitarfélagsins, ætluð til útivistar og ekki vera útsett fyrir hávaða yfir tilskyldum mörkum (hávaði undir 50dB(A)).

Margs konar ávinningur er af kyrrlátum svæðum í þéttbýli. Hávaðamengun er alvarlegur heilsuspillandi þáttur í borgum víðs vegar um heim og aðgengi að kyrrlátum svæðum er talið geta haft jákvæð áhrif á líkamlega og sálræna líðan íbúa. Kyrrlát svæði, sem alla jafna eru innan opinna og grænna svæða í borginni, geta einnig stutt við líffræðilega fjölbreytni innan borgarmarkanna. Margar dýrategundir treysta á að geta átt samskipti með hljóðum og rannsóknir sýna að hávaði getur haft mikil áhrif á fjölbreytni og stofnstærðir þessara tegunda og hegðun þeirra. Aukin líffræðileg fjölbreytni getur að sama skapi haft jákvæð áhrif á upplifun fólks af svæðinu, enda eru fuglasöngur og önnur náttúruhljóð almennt talin æskileg og róandi.

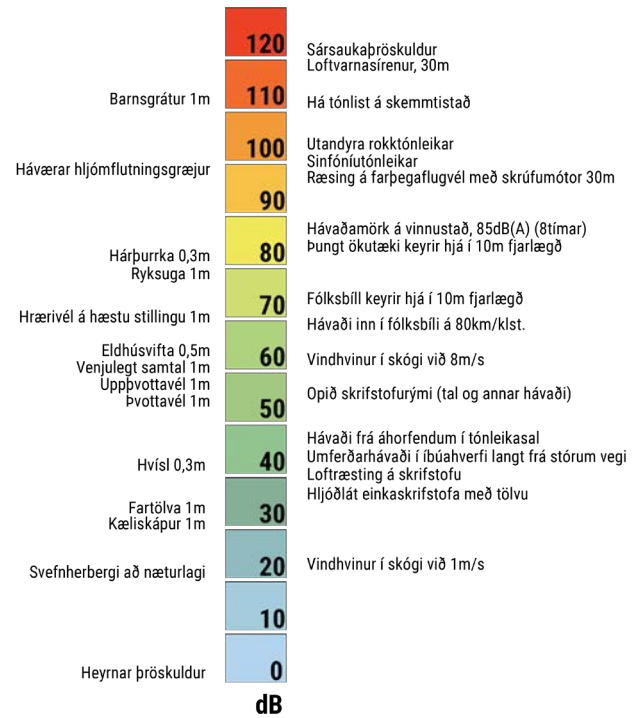
Með þéttingu byggðar og aukinni umferð allra ferðamáta og tilheyrandi mannlífi í umhverfinu geta áhrif á hljóðvist verið bæði jákvæð og neikvæð. Það getur þurft að huga sérstaklega að hljóðvörnum svo svæði uppfylli skilgreiningu um kyrrlát svæði í borginni en þétting byggðar getur líka ýtt undir bættu hljóðvist, t.d. þar sem byggt er meðfram umferðargötum þannig að húsin skýli opnum svæðum á bak við fyrir umferðarhávaða.



MYND 20
Nýjar byggingar geta skýlt opnum svæðum fyrir umferðarhávaða.



Nauðsynlegt er að styðjast við hávaðakort þegar kyrrlát svæði eru skilgreind í borgarlandinu en einnig þarf að huga að öðrum þáttum sem geta haft áhrif á upplifun fólks af svæðinu. Svæðin ættu alla jafna að vera gróðursæl dvalarsvæði, hvort sem það eru óröskuð náttúruleg svæði eða hönnuð svæði. Einnig þarf að taka mið af veðurfari og skjóli á svæðinu. Ýmiskonar innviðir ættu að vera til staðar, s.s. bekkir og borð, sem hvetja til viðveru og slökunar. Einnig geta aðrir innviðir ýtt undir jákvæða upplifun fólks af svæðinu, s.s. listaverk, gosbrunnar og/eða aðrir vatnsskúlptúrar. Þó er mikilvægt að hafa í huga að engin tvö kyrrlát svæði eru eins, umhverfi og aðstæður eru ólíkar á hverjum stað og svæðin geta verið allt frá litlu rjóðri til stórra garða. Kyrrlát svæði geta því jafnt verið skilgreind innan borgar- og hverfisgarða, á dvalarsvæðum og/ eða á öðrum grænum svæðum. Mestu máli skiptir hins vegar að umgjörð, umhverfi og aðstæður séu kyrrlátar og aðlaðandi og ýti undir slökun og endurheimt þeirra sem svæðið sækja.



Bendtsen, H. (2010). Stöjreduktion langs veje. (Skýrsla nr. 189): Vejdirektorated & Vejteknisk institut.

MYND 21

Hljóðstig (dB) sett í samhengi við hljóð sem flestir þekkja.



MYND 22

Dæmi um kyrrlát svæði.



Stígar á opnum svæðum

Stígar á opnum svæðum eru af nokkrum gerðum. Gerð stíga, breidd og yfirborð ræðst af áætlaðri umferð og landslaginu sem þeir 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 hjólréiðaáætlun 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 haldast heila í gegn þar sem malbik getur orðið hált og hættulegt fyrir járnaða hesta. Í nágrenni Víðidalis í Elliðaárdal eru upphleyptar rendur á malbikuðum stíg sem vara hjólréiðamenn við því að stígurinn rofni þar sem reiðleið fer í gegn.

Eins þarf að hafa í huga að ef hestum bregður er þeirra fyrsta viðbragð að leggja á flótta 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

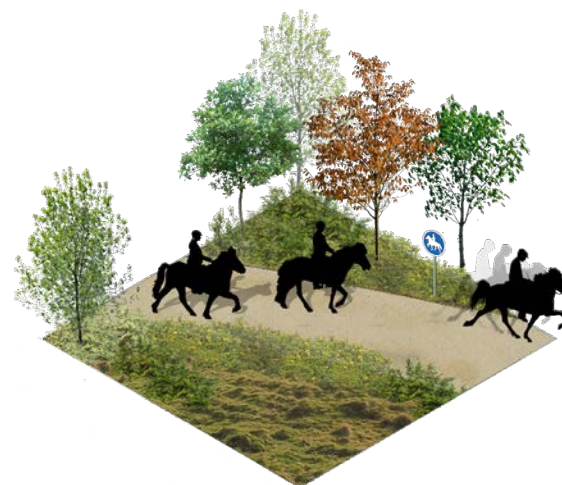
Malarstígar eru 1 til 2 metrar á breidd. Þeir liggja aðallega á útivistarsvæðum í útjaðri hverfanna. Þeir fylgja landinu vel og eru ekki mjög áberandi í landslaginu.



MYND 23
Göngu- og hjólastígur.



MYND 24
Aðgreindir göngu- og hjólastígar.



MYND 25
Reiðleið á opnu svæði.

Stikuð leið

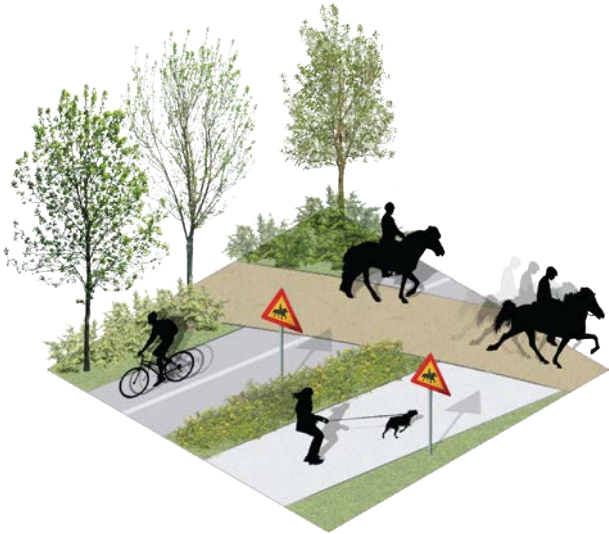
Stikuð leið er helst notuð í viðkvæmu landslagi þar sem umferð er lítil og lítil hætta á skemmdum á gróðri og náttúru. Oft er um fornar leiðir að ræða sem þegar eru markaðar í landið. Ef álagið á stikuðu leiðina fer að valda skemmdum má bera í hana möl. Verði álagið mjög mikið getur þurft að gera varanlegri stíg.

Mikilvæg atriði

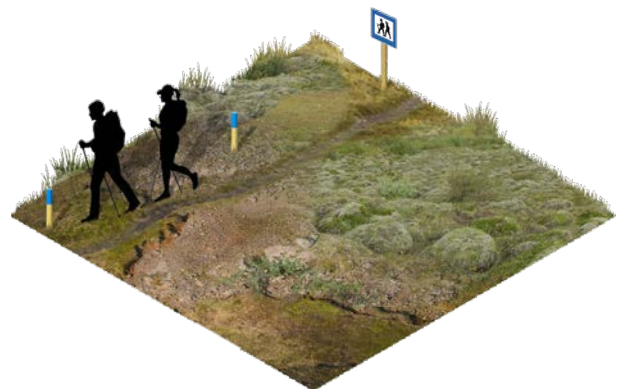
- Huga þarf vel að útfærslu þar sem umferð hesta, reiðhjóla og gangandi vegfarenda skarast

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 gróðri sem stígurinn liggur yfir. Auðvelt er að fjarlægja stíginn án þess að skilja eftir sár í landinu.



MYND 26
Krossgötur hjóla-, göngu- og reiðstíga.



MYND 27
Stikuð leið.



MYND 28
Votlendisstígur.



MYND 29
Malarstígur í skógi.



Náttúrusérkenni og minjasvæði

Á opnum svæðum eru 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 merkt á hverfisskipulagsupprætti og fylgja sérstökum skilmálum um fornleifar og náttúrusérkenni.

Uppbygging innviða nálægt slíkum náttúru- eða menningarminjum skal vera minni háttar 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 30
Náttúrusérkenni og minjasvæði.



Gátlisti

Nr.	Til athugunar	Já / Nei	Sjá bls.:
1	Er náttúrulegt gróðurfar á svæðinu sem vert er að vernda?		
2	Eru sérstakar jarðsögulegar minjar á svæðinu sem ber að varðveita eða vekja athygli á?		
3	Geta falist tækifæri í nýtingu landhalla eða annarra náttúrulegra aðstæðna við hönnun og mótun svæðisins fyrir leik og afþreyingu?		
4	Býður svæðið upp á innleiðingu blágrænna ofanvatnslausna?		
5	Er fugla- og dýralíf á svæðinu sem ber að vernda?		
6	Er aðgengi íbúa að svæðinu gott?		
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 vegvísum og fræðsluskiltum?		
12	Er tryggt að ekki skapist slyshætta á manngerðum leiksvæðum?		
13	Er tryggt að ólíkir útivistarhópar skapi ekki slyshættu 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 vekji ólík hughrif eftir árstíðum?		
18	Er umhirða og umgengni á staðnum til prýði?		
19	Er hugsanlega hægt að bæta listræna upplifun á svæðinu, t.d. með list í almenningrými?		
20	Er eitthvað á svæðinu sem getur 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 flóra trjáa, runna og blómgróðurs á svæðinu fjölbreytt?		
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/lifraedilegj_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/samthyktir/loftslagsstefna_reykjavikurborgar_kolefnishlutleysi_2040.pdf

Samtök sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu (2018). *Hönnunarleiðbeiningar fyrir hjólreiðar: 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*

HÖFUNDAR LEIÐBEININGATEXTA

DLD - Dagný Land Design ehf.
Ritstjórn

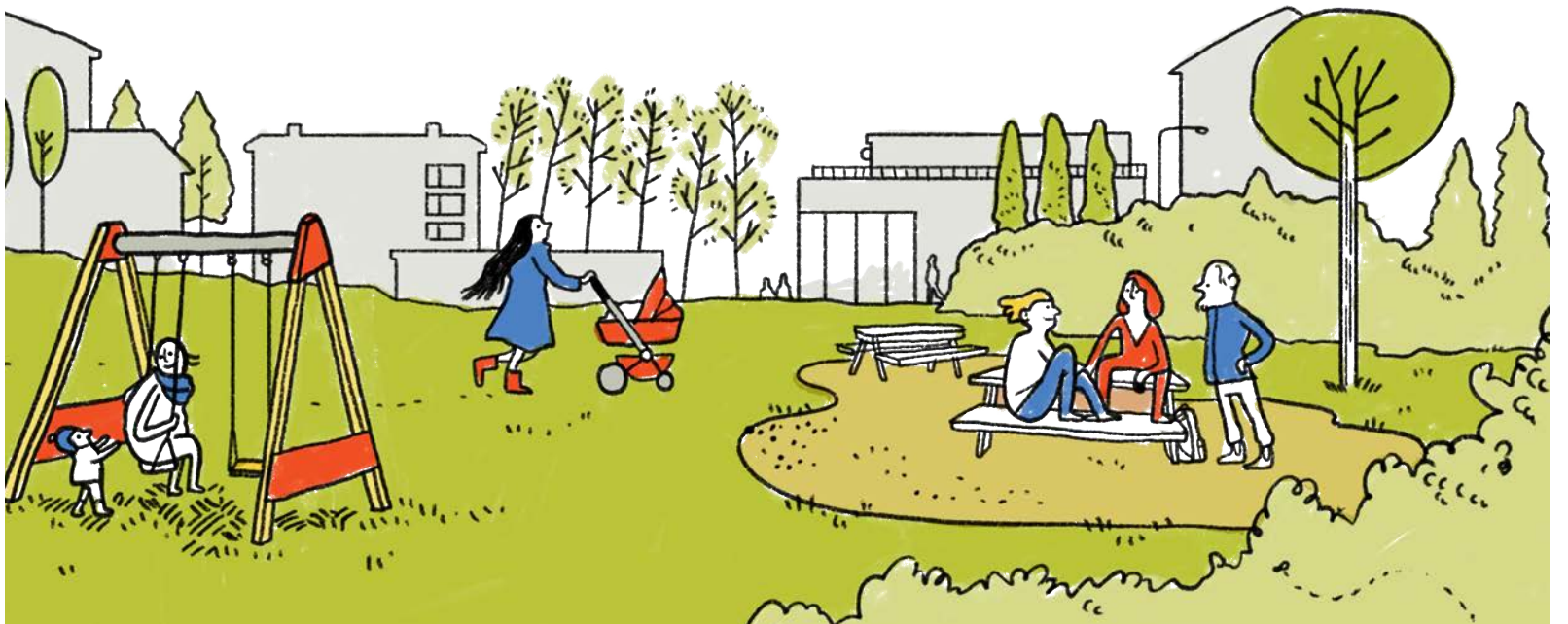
HÖFUNDUR SKÝRINGARMYNDNA

DLD - Dagný Land Design 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*







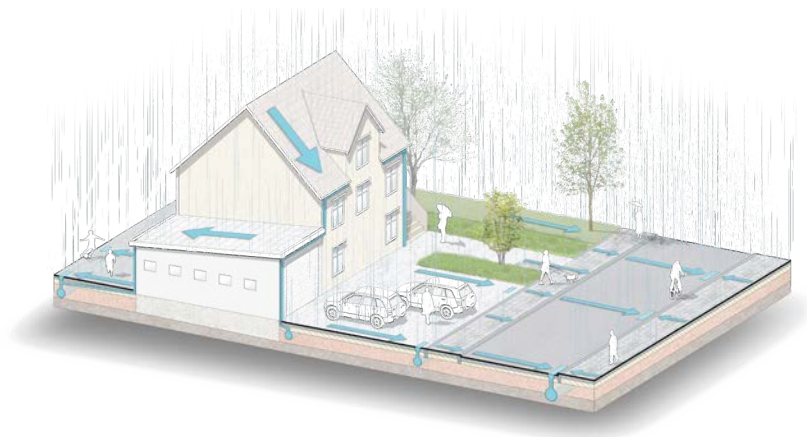
Blágrænar ofanvatnslausnir

Lausnir við innleiðingu
ofanvatnslausna í grónu hverfi

14.12.2018 breytt: 12.9.2019



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.

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

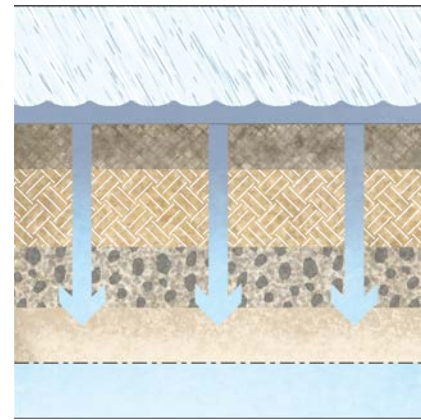
Blágrænar ofanvatnslausnir vísa í bláan lit vatnsins og grænan lit gróðursins. Með þessum lausnum er horfið frá því að veita ofanvatni eða úrkomu, sem bæði er rigning og snjór, sem hraðast í frárennislagnir og út í sjó eins og tíðkast hefur. Í staðinn eru notaðar grænar lausnir sem sía vatnið í gegnum 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 álag 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. Úrcoma er mæld í millimetrum og 1 mm af úrkomu er það sama og 1 lítri á fermetra. Upplýsingar um úrkomu í Reykjavík er að finna á vef Veðurstofu Íslands.

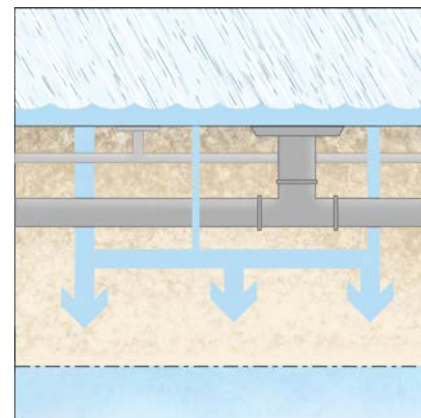
Blágrænum lausnum fylgja um leið aukin umhverfisgæði. Gróður hefur jákvæð áhrif á líðan fólks og styður við líffræðilega fjölbreytni í borgarumhverfinu. Einnig geta blágrænar lausnir dregið úr svífryki og losun koltvísýrings vegna bindingar í gróðri og vatni. Enn fremur draga þessar lausnir úr hættu á því að skólp, 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 samstandi bæði af hefðbundnum lögnum og blágrænum lausnum.

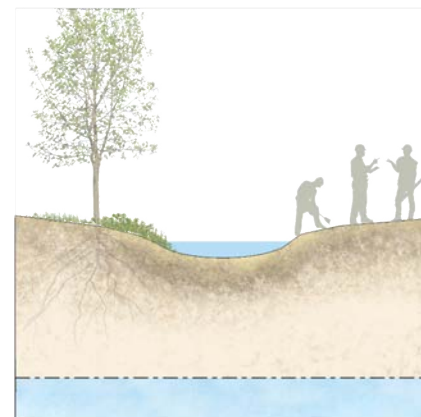
Til að innleiða blágrænar ofanvatnslausnir í gróin hverfi hafa verið settar fram ýmsar tillögur, sbr. skipulagsskilmála og leiðbeiningar. Í þessum leiðbeiningum er farið yfir helstu atriði sem skipta máli. Í köflunum hér á eftir er útskýrt nánar hvað átt er við með gegndræpu yfirborði og farið yfir tæknilegar 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 og myndar fallega tjörn.



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

Almenningsrými

Í skilmálaliðum um lýðheilsu og almenningsrými 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 almenningsrými.



GÆÐI BYGGÐAR

Atriði sem snúa að útfærslu lóða eru tekin fyrir í skilmálaliðum um lóðamörk og útfærslu lóða. 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.



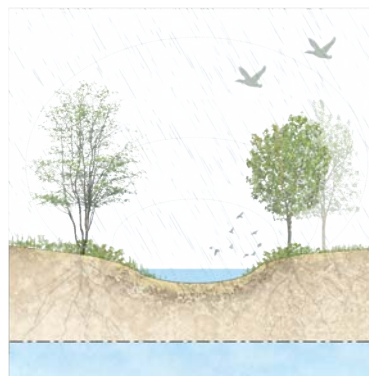
VISTKERFI OG MINJAR

Í skilmálalið um blágrænar ofanvatnslausnir 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 skipulagsyfirvöld.

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 framkvæmdum þarf að leita samþykkis húsfélags og/eða meðeigenda við framkvæmdir á lóð fjöleignarhúss. Bent er á að meiri háttar 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.



MYND 6
Gróður og vatn bæta umhverfið og lífríkið, draga úr svifryki og binda koltvísýring.

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, trjábað 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.

Hvað er gegndræpt yfirborð?

Yfirborð sem hleypir vatni niður í jarðveginn er kallað gegndræpt. Gegndræpi jarðvegs er mismunandi og hann 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 hverrar lausnar.

Þétt jarðlög eins og mólhella og klöpp hleypa 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

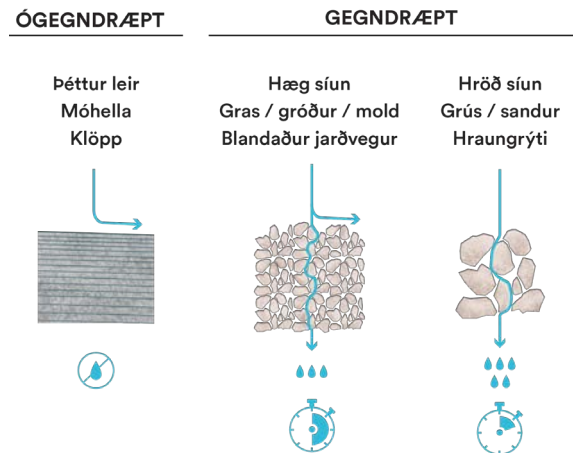
Í borgarumhverfinu er mikið af ógegndræpu yfirborði, s.s. malbik, hellulagðir og steyptir fletir og húspök. Saman mynda þessir fletir stór svæði sem hindra vatn í að komast niður í og í gegnum jarðlögin og í grunnvatnið. Segja má að þessi efni hindri þannig eðlilega hringrás vatnsins. Vatninu er þá í staðinn beint í fráveitukerfi og út í sjó. Í miklum rigningum, sem hafa orðið tíðari vegna loftlagsbreytinga, getur álagið á fráveitukerfið orðið það mikið að það flæði upp úr fráveitukerfum sem getur valdið skemmdum á húsum og innviðum.

Blágrænar ofanvatnslausnir miða að því að auka gegndræpi yfirborðs, bæði með lausnum sem hleypa vatni í gegnum hart yfirborð og stuðla að yfirborði með plöntum og gróðri.

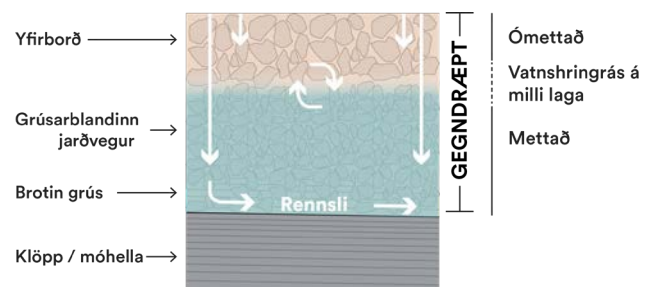
Að þekkja neðri jarðlögin

Jarðgrunnur getur verið mjög mismunandi. Hraun hleypir vatni mjög auðveldlega niður og 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 7
Gegndræpt yfirborð og ferli vatns.



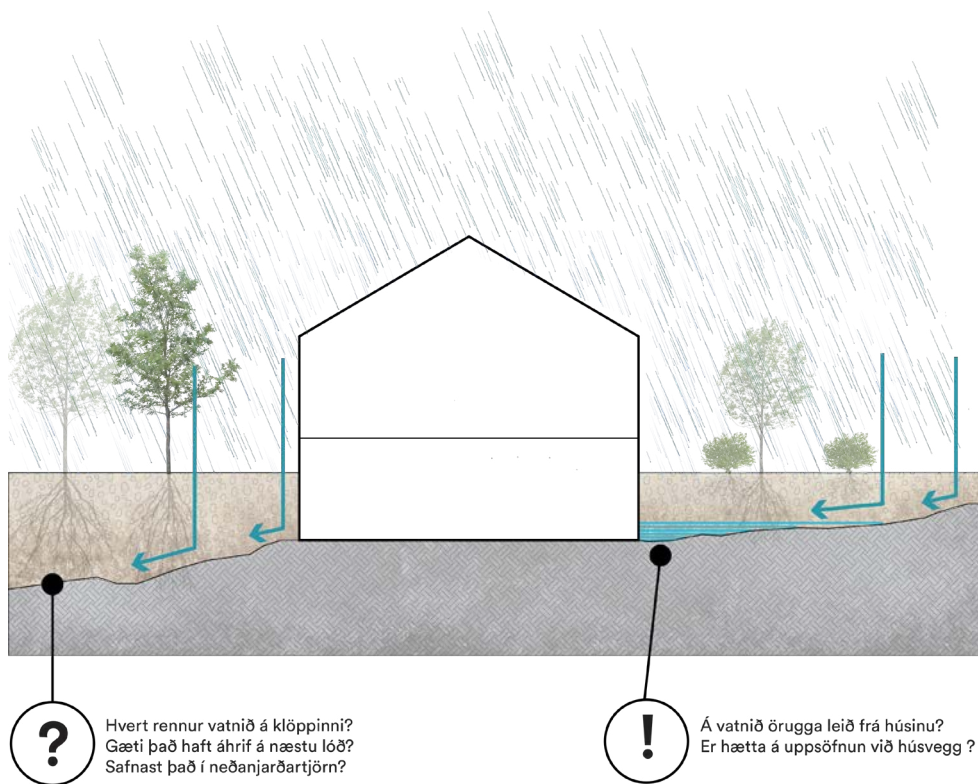
MYND 8
Gegndræpt yfirborð og ferli vatns.





MYND 9

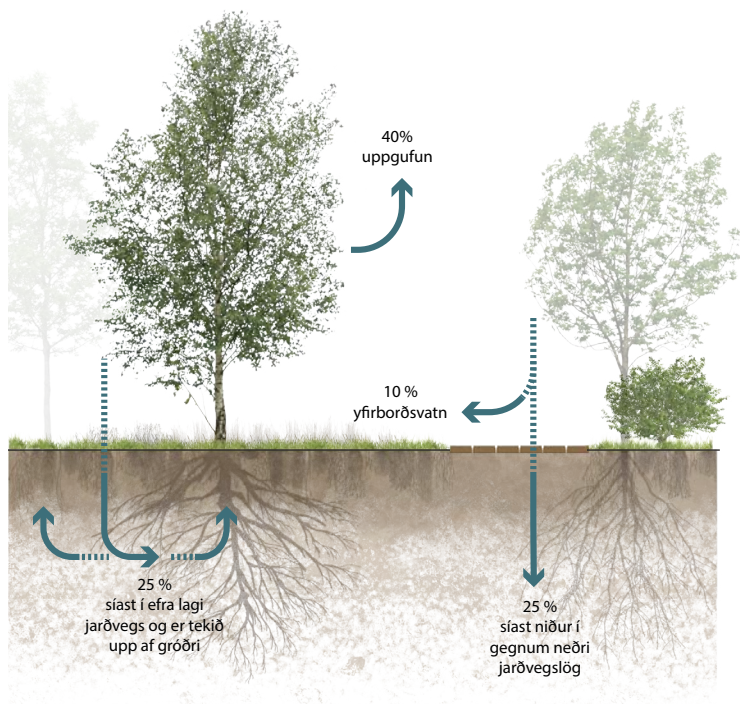
Myndin sýnir dæmi um hvernig vatn er látið staldra við á leið sinni og mynda votlendissvæði þar sem rými er fyrir breytilegt vatnsmagn. Í leiðinni skapast umhverfisgæði sem nýtast mönnum og dýrum.



MYND 10

Hús byggt á klöpp.





Náttúrulega gegndræpt yfirborð

Lítið yfirborðsvatn



Gras / gróðurþekja og jarðvegur



Viðarklæðning með rifum



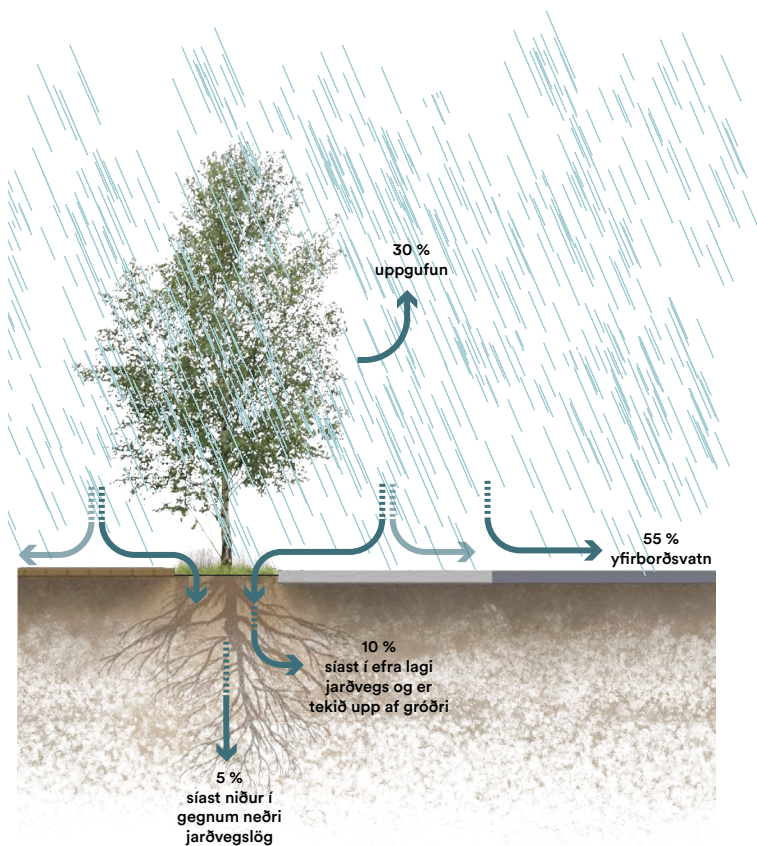
Gegndræpar hellur eða fúur þar sem vatnið kemst niður á milli



Möl / sandur

MYND. 11

Gegndræpt yfirborð metkast hægt og lítið vatn safnast saman á yfirborðinu.



Ógegndræpt yfirborð

Hátt hlutfall yfirborðsvatns og stuttur mettnar tími



Steypa



Malbik



Þéttur jarðvegur



Hellulögn án gegndræpis

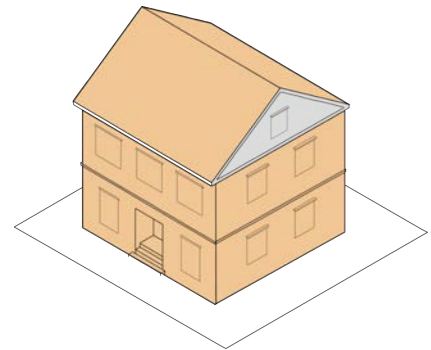
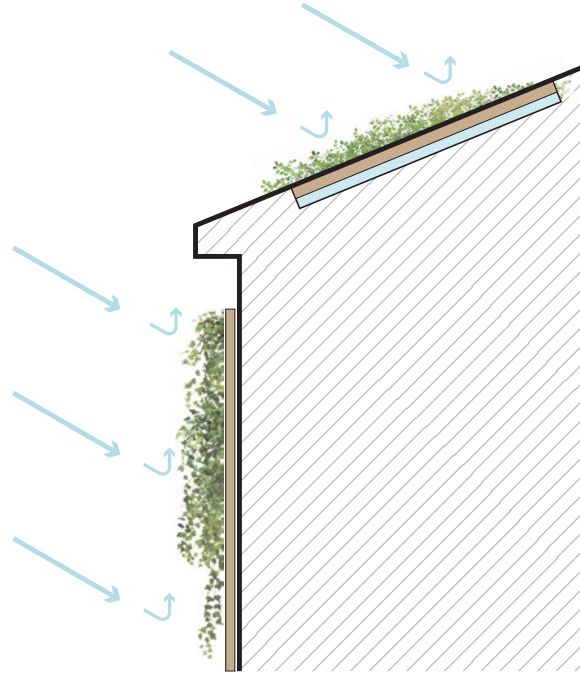
MYND 12

Ógegndræpt yfirborð metkast fljótt og hlutfall yfirborðsvatns verður meira.



Útfærslur blágrænna lausna

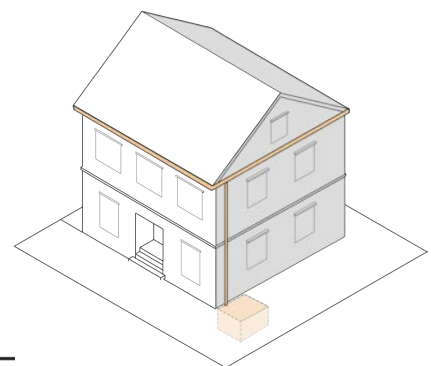
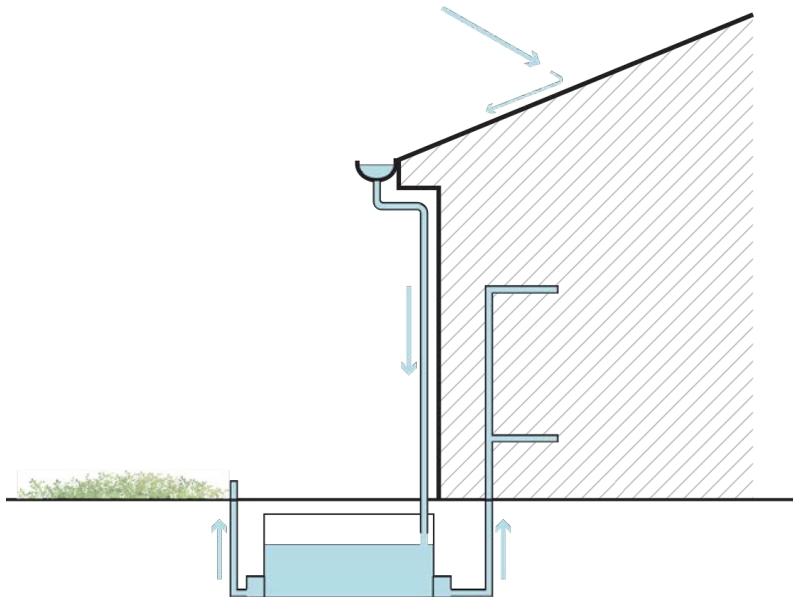
Í þessum kafla er farið yfir útfærslur blágrænna lausna og sýnt hvar og hvernig er hægt að nota þær og koma þeim fyrir. Lausnirnar henta bæði fyrir lóðir, borgarland og opin svæði.



MYND 13
Hluti af húsi með grænu yfirborði á þaki og vegg.

GRÆN ÞÖK OG VEGGIR

Jarðvegslag með gróðurþekju er sett á þak eða vegg. Það heldur í sér vatni sem gróðurinn getur tekið upp.

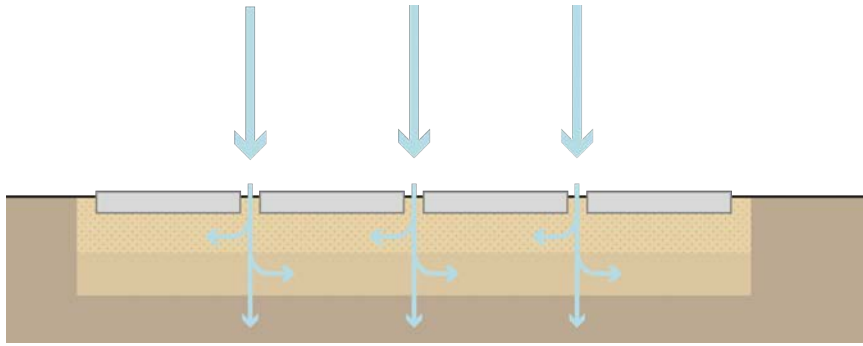


MYND 14
Safnþró á lóð.

REGNVATNI SAFNAÐ OG ÞAÐ NÝTT

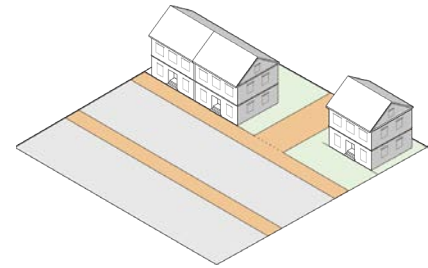
Regnvatni er safnað saman af þaki eða yfirborði og leitt í tank eða skurð til að nýta á lóðinni. Nota má vatnið til að vökva og þvo eða til þrýði í garði uppi við hús.



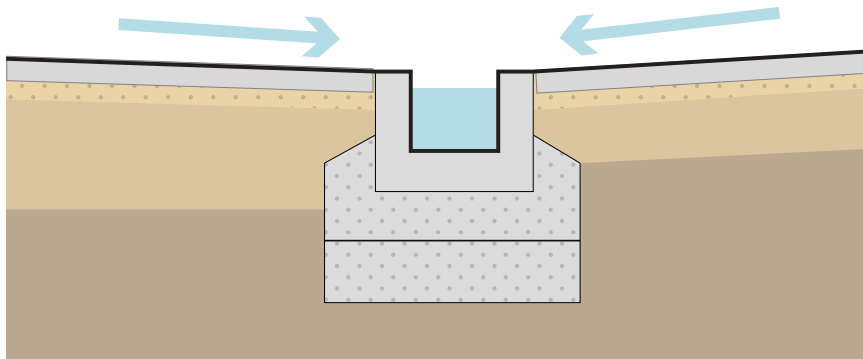


HELLULÖGN MEÐ GEGNDRÆPI

Yfirborðsefni sem hleypir vatni í gegnum raufar á milli hellna. Hellur og annað yfirborð getur líka verið gegndræpt, svo sem grassteinn. Þá getur vatnið seytilað niður í jarðvegin og farið í ákveðna farvegi undir yfirborði.

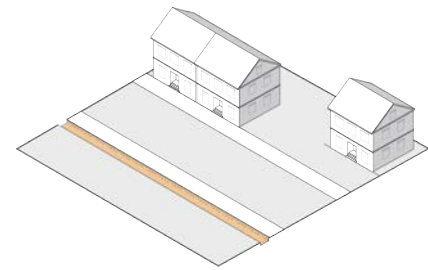


MYND 15
Gegndræpt yfirborð á lóð eða borgarlandi.

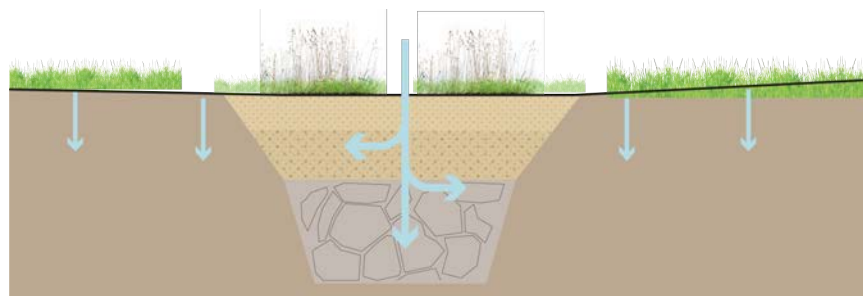


VATNSRENNNA – SKURÐUR / LÆKUR

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.

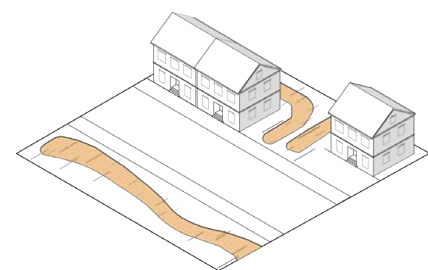


MYND 16
Vatnsrenna eða lækur á lóð eða borgarlandi.



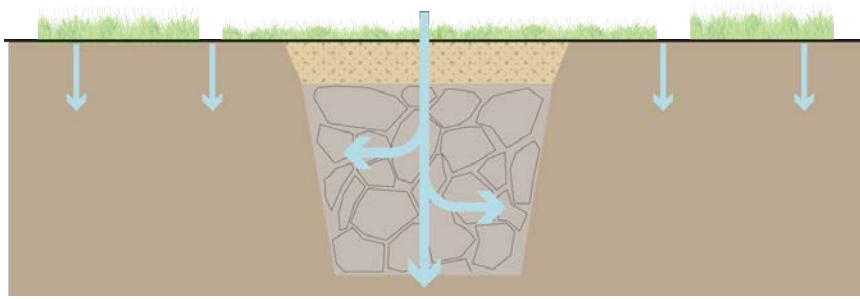
LÍFRÆN VARÐVEISLA

Yfirborð með gróðri eða jarðvegslögum úr mold, sandi og grús síar og hreinsar vatnið. Vatnið geymist í jarðveginum og rennur rólega að næsta viðtaka. Útfærslan getur einnig verið gróðurgrýfja, þ.e. lækkað yfirborð með trjám og öðrum gróðri.



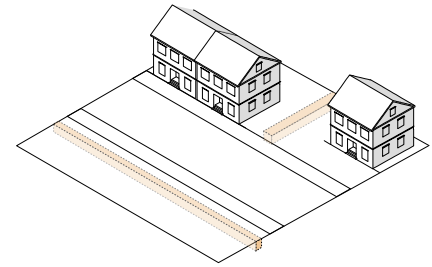
MYND 17
Vatn geymt og leitt í gegnum jarðlög bæði á lóð og borgarlandi.





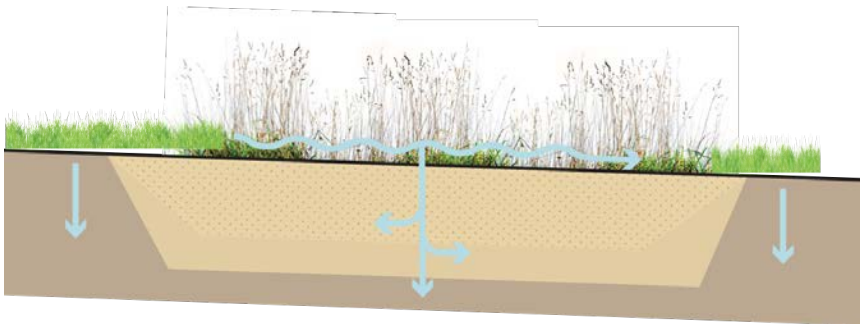
VATNSSKURÐUR

Vatni hleypt hratt í gegnum yfirborðið og geymt í jarðvegi og holrýmum. Útfærslan er þannig að skurður er fylltur næstum að yfirborði með grjóti. Hann getur rúmað mikið vatn og fleytt því að næsta viðtaka eða vatnið sigið rólega niður í jarðveginn.



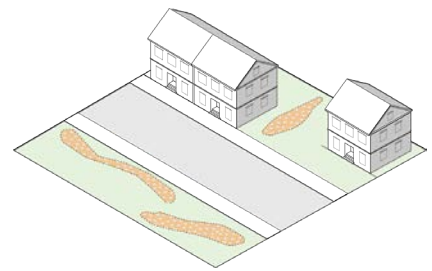
MYND 18

Vatn geymt og leitt í gegnum jarðlög bæði á lóð og borgarlandi.



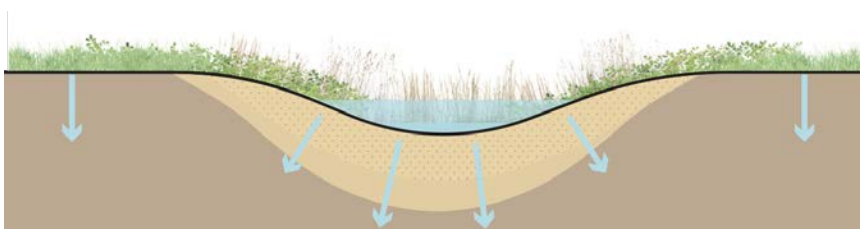
SÍUN – DREN

Svæði með gróðri og grúsarblönduðu undirlagi sem hægir á vatninu og það síast í gegn og hreinsast. Yfirborð getur líka verið mól.



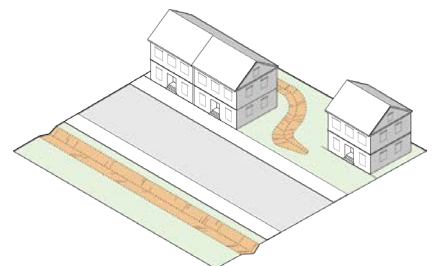
MYND 19

Hægt á vatni með gróðri og yfirborði, bæði á lóð og borgarlandi.



SVELGUR

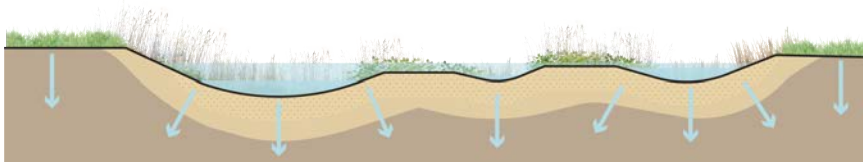
Grunnur farvegur, kallaður svelgur, sem safnar og/eða flytur vatn í aðra viðtaka og síar mengun. Farvegurinn getur verið þurr, mettast af vatni eða orðið umflottinn vatni eftir aðstæðum. Farvegurinn er yfirleitt gras- eða gróðurbakinn.



MYND 20

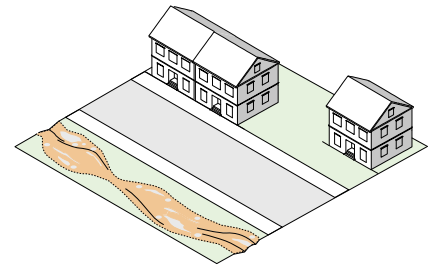
Grunnur farvegur sem safnar vatni, bæði á lóð og borgarlandi.





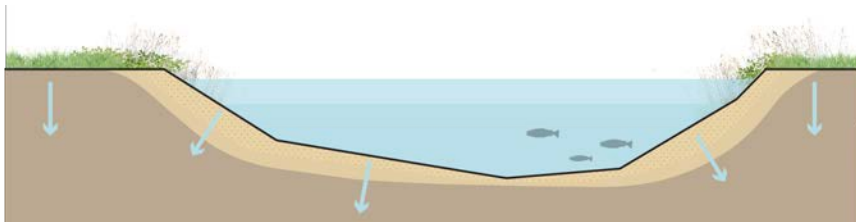
VOTLENDI

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 á næsta viðkomustað. Votlendi getur bæði verið hluti af stærra útivistarsvæði og inni í þéttri byggð.



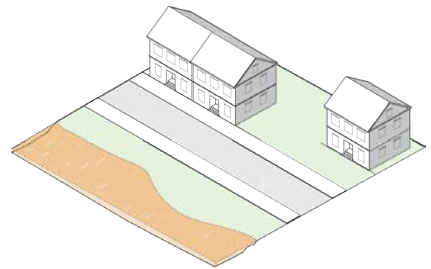
MYND 21

Votlendi og grunnar tjarnir bæði á lóð og borgarlandi.



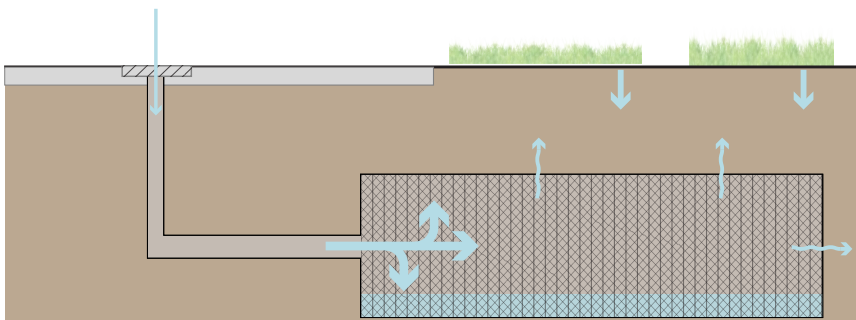
TJARNIR

Tjarnir geta nýst til að geyma vatn. Þær hafa nokkuð stöðugt vatnsborð og yfirfall yfir í aðra viðtaka. Gengið er út frá því að vatn sé alltaf í tjarnarstæðinu. Botninn getur síað eitthvað af vatninu niður í jarðveginn eða verið alveg þéttur. Ekki má vera meiri halli en 1:3 á jöðrum tjarna.



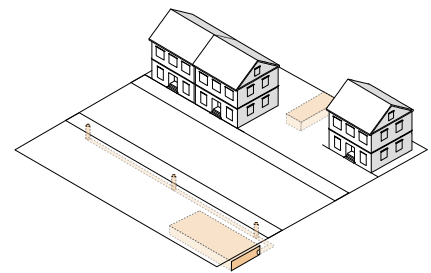
MYND 22

Tjörn á opnu svæði í borgarlandi.



VATNSGEYMSLA NEÐANJARÐAR

Hægt er að safna vatni undir yfirborði í grúslag eða hólfi 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 fyrrnefndu lausnirnar gera. Nota má þessa lausn þar sem ekki er hægt að nota aðrar blágrænar lausnir.



MYND 23

Vatnsgeymir neðanjarðar á opnu svæði í borgarlandi.

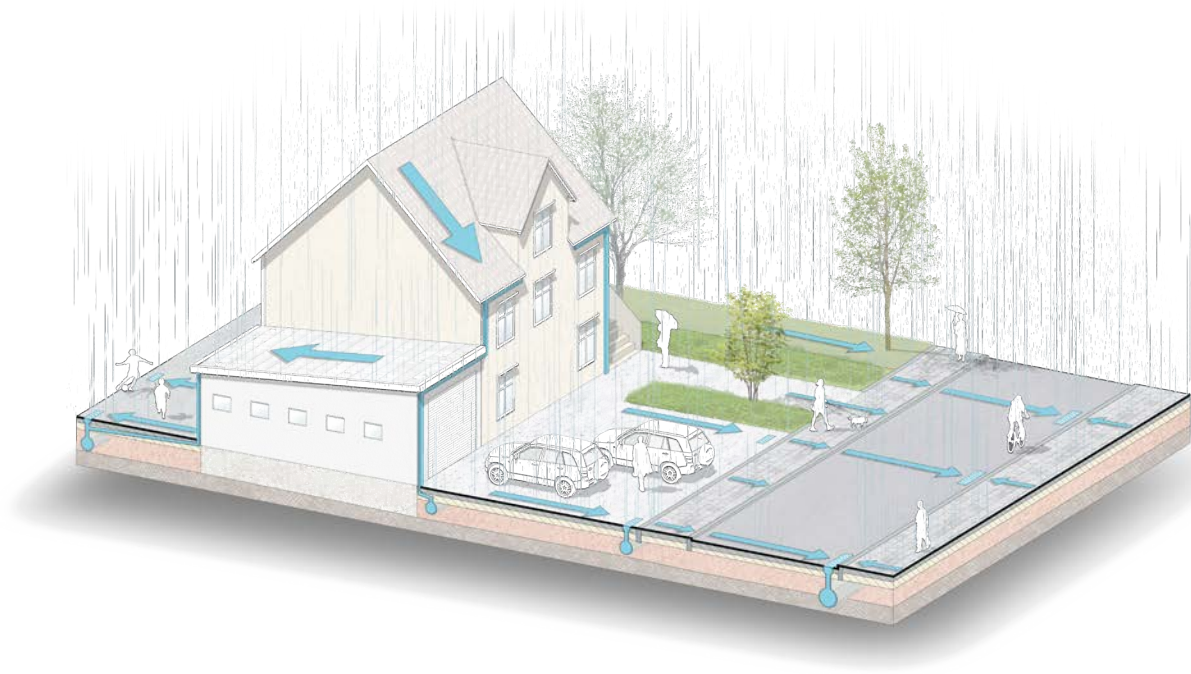


Einkalóðir

Segja má að eftir því sem lóðin er grænni sé gegndræpi yfirborðs meira. Þá kemst úrkoman niður í jarðlögin nánast hindrunarlaust.

MYND 24

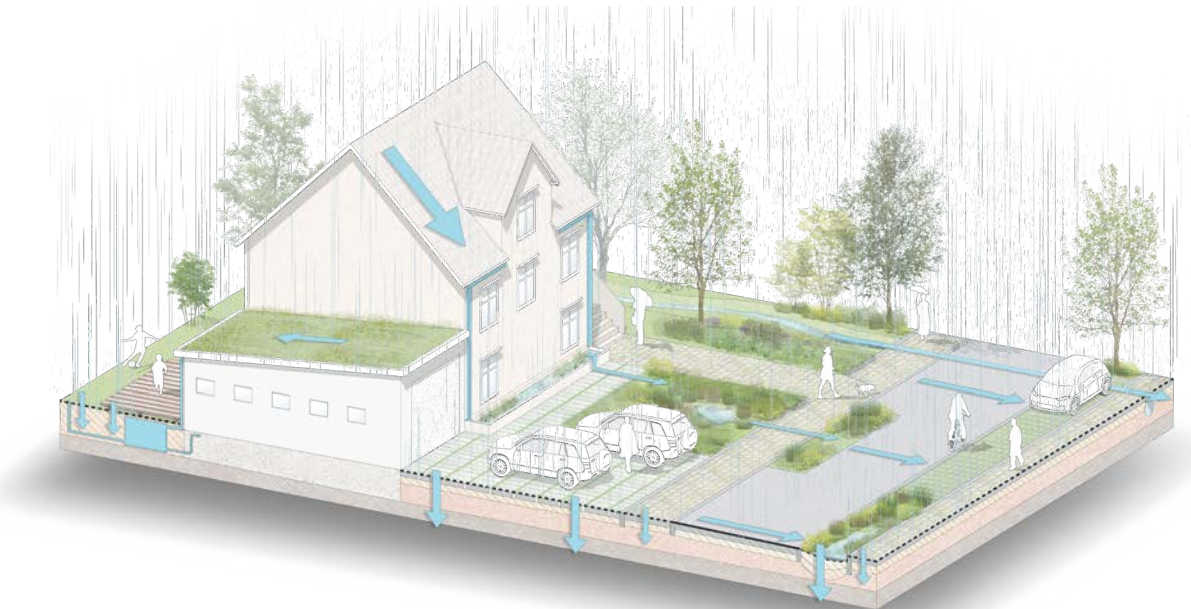
Lóð áður en blágrænum lausnum hefur verið komið fyrir. Öll úrkoma er leidd í fráveitukerfið.



Á myndum 23 og 24 er sýnd lóð fyrir og eftir að blágrænum ofanvatnslausnum hefur verið komið fyrir.

MYND 25

Lóð eftir að blágrænum lausnum hefur verið komið fyrir. Lítið sem ekkert ofanvatn þarf að fara í fráveitukerfið.





MYND 26
Seljahverfi í Breiðholti.

Á mynd 25 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 (vatnspró) uppi 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 þarf að ekki skapist hættu á vatnsrennsli að kjöllum eða næstu lóðum.





MYND 27
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 í boði til að nýta úrkomu um leið og gerðar eru úrbætur á lóðinni, sbr. leiðbeiningar um útfærslu lóða.

Meðfylgjandi mynd sýnir aðstæður þar sem lóð fjölbýlishúss er að mestu ofan á steypum 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 plötu, vegna þess að jarðvegsþykkt er ekki nægjanleg, sbr. leiðbeiningar um útfærslu 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 í hann.

MYND 28
Dæmi um regnvatnslausn ofan á bílakjallara.

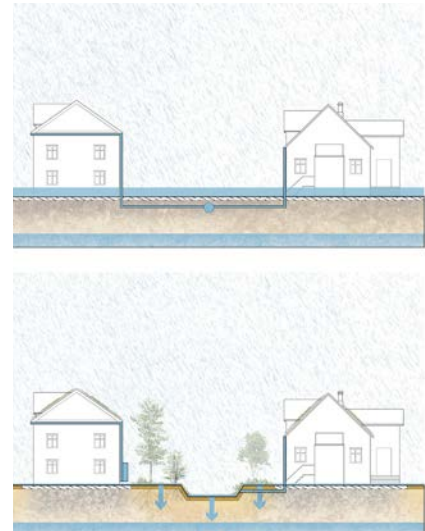


Byggð og regnvatn í mismunandi landslagi

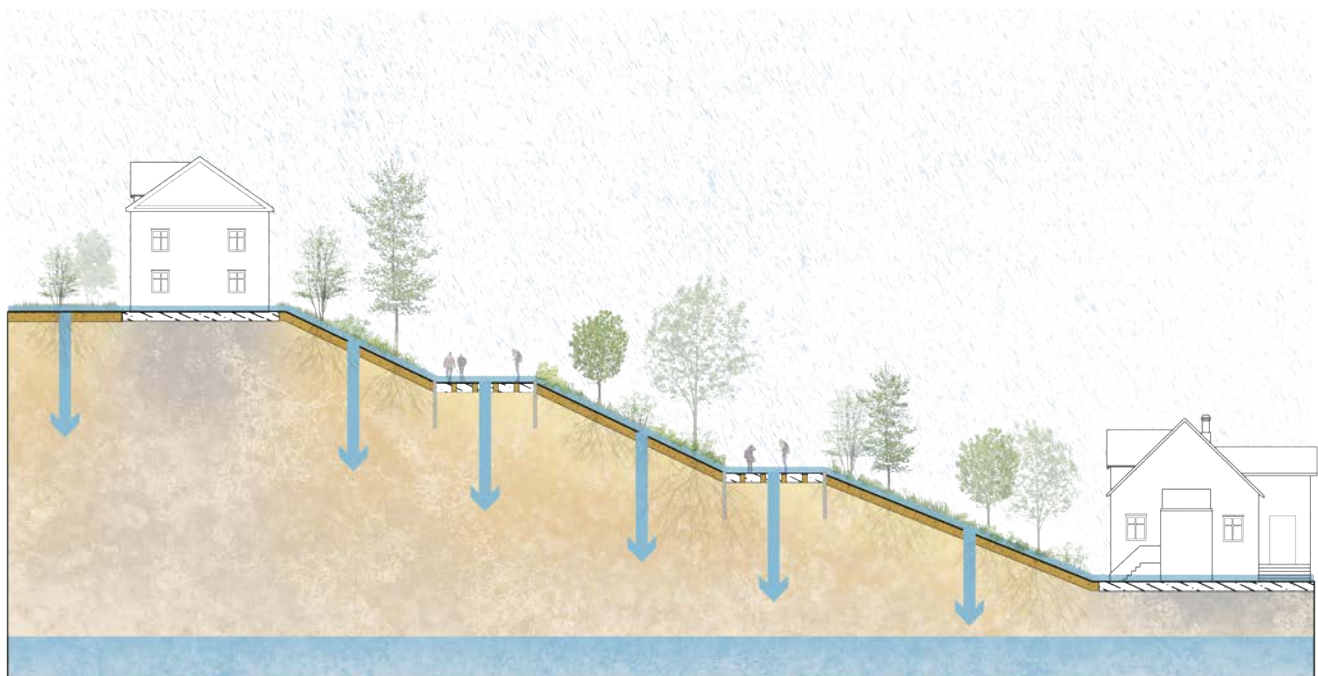
Landslag getur haft mikil áhrif á hvaða aðferðum þarf að beita við ofanvatnslausnir. Athuga þarf eftirfarandi:

- Er svæðið flatt 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 29
Hús á flötu landi.



MYND 30
Hús í brekku.



Opinber rými

Margar skemmtilegar lausnir er hægt að innleiða í þéttru borgarumhverfi þar sem vatnið er sýnilegt og skapar stemmningu. Á meðfylgjandi mynd er dæmi um hvernig hægt er að koma fyrir regnvatnslausn sem jafnframt aðgreinir umferð hjólandi og gangandi vegfarenda. Þessi lausn er kölluð regngarður.

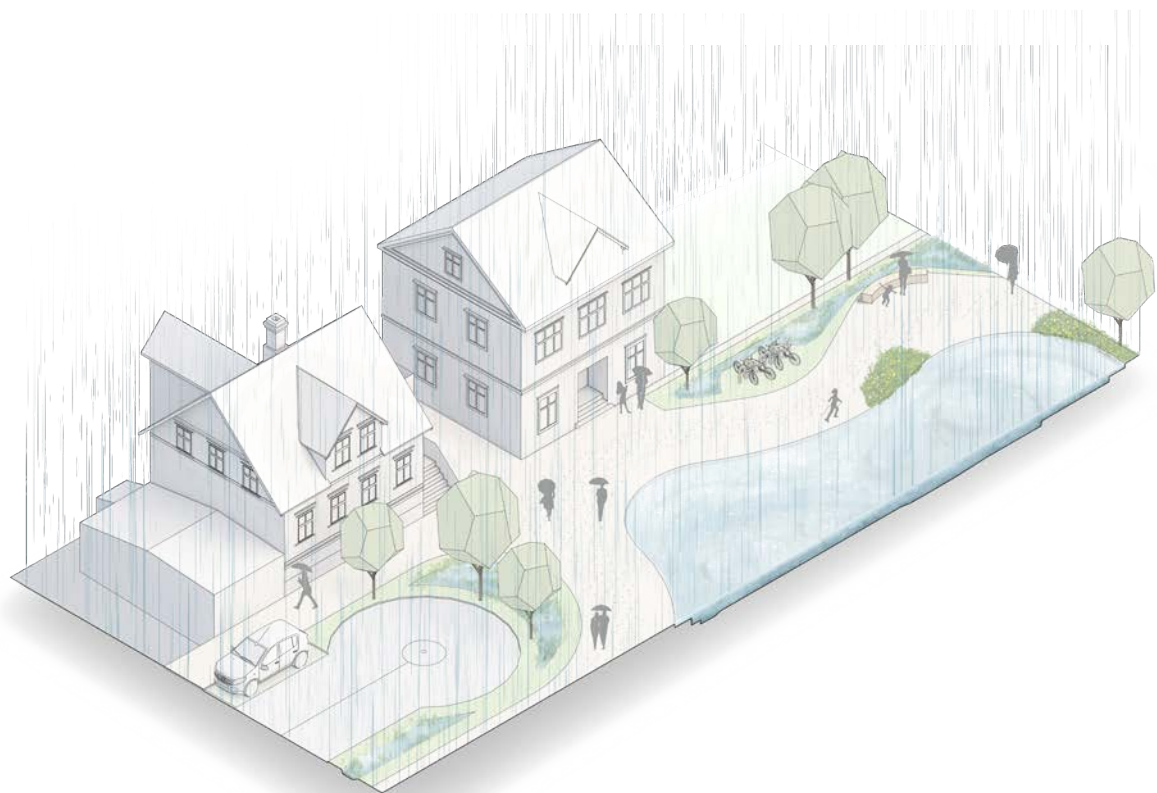
Aðstæður geta verið þannig í þéttru borgarumhverfi að gera þarf ráð fyrir að regnvatn geti tímabundið safnast upp á svæðum sem oftast eru nýtt til annarra hluta. Þetta er orðið algengt í nágrennalöndum okkar, t.d. í Kaupmannahöfn þar sem flóð af völdum úrhellis verða sífellt algengari. Meðfylgjandi mynd sýnir hvernig leik- og setsvæði með ofanvatnsrennu í botninum getur breyst eftir magni regnvatns, allt frá venjulegri rigningu yfir í úrhelli.



MYND 31
Regngarður á milli hjólandi og gangandi.

MYND 32
Myndaröð af torgi/leiksvæði í þéttru byggð sem breytist í tjörn í miklu úrhelli.





Gátlisti

Nr	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 síast vatn greiðlega niður?		
7	Hvað fellur mikið magn af úrkomu (mm á m ²) á lóðina á ári og eftir árstíðum?		
8	Eykur ofanvatnslausnin gæði og bætir ásýnd umhverfisins/lóðarinnar?		
9	Fellur ofanvatnslausnin að byggingarstíl hússins?		
10	Hvaða áhrif hefur ofanvatnslausnin á umhverfið í hverfinu?		
11	Hefur lóðarhafi tryggt að vatn af hans lóð renni ekki yfir á lóð nágretta, sbr. skilmála?		
12	Er vatni veitt yfir á borgarland? Hefur verið haft samráð við skipulagsyfirköld ef svo er, sbr. skilmála?		
13	Eykur ofanvatnslausnin fjölbreytileika í gróðurvali?		
14	Stuðlar ofanvatnslausnin að meira fuglalífi?		
15	Er hægt að nýta ofanvatnið í tjörn eða annað á lóðinni/svæðinu?		
16	Eykur ofanvatnslausnin jarðvegsgæði eða viðheldur þeim?		



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. Fáir 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.



Heimildir

Alta. (2016). *Blágrænar ofanvatnslausnir. Innleiðing við íslenskar aðstæður*.
Reykjavík: Ráðgjafarfyrtækið 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*

HÖFUNDAR LEIÐBEININGATEXTA

DLD - Dagný Land Design ehf.

Ritstjórn

HÖFUNDUR SKÝRINGARMYNDNA

DLD - Dagný Land Design ehf.

UMBROT, GRAFÍSK VINNSLA OG MYNDIR

Ox Collective *grafísk hönnun*

Rán Flygenring *myndskreytingar*

Bragi Þór Jósefsson *ljósmyndari*

Hulda Einarsdóttir *umbrot*

Kristrún Lárusdóttir Hunter *umbrot*

Sandra Rún Sigurðardóttir *umbrot*



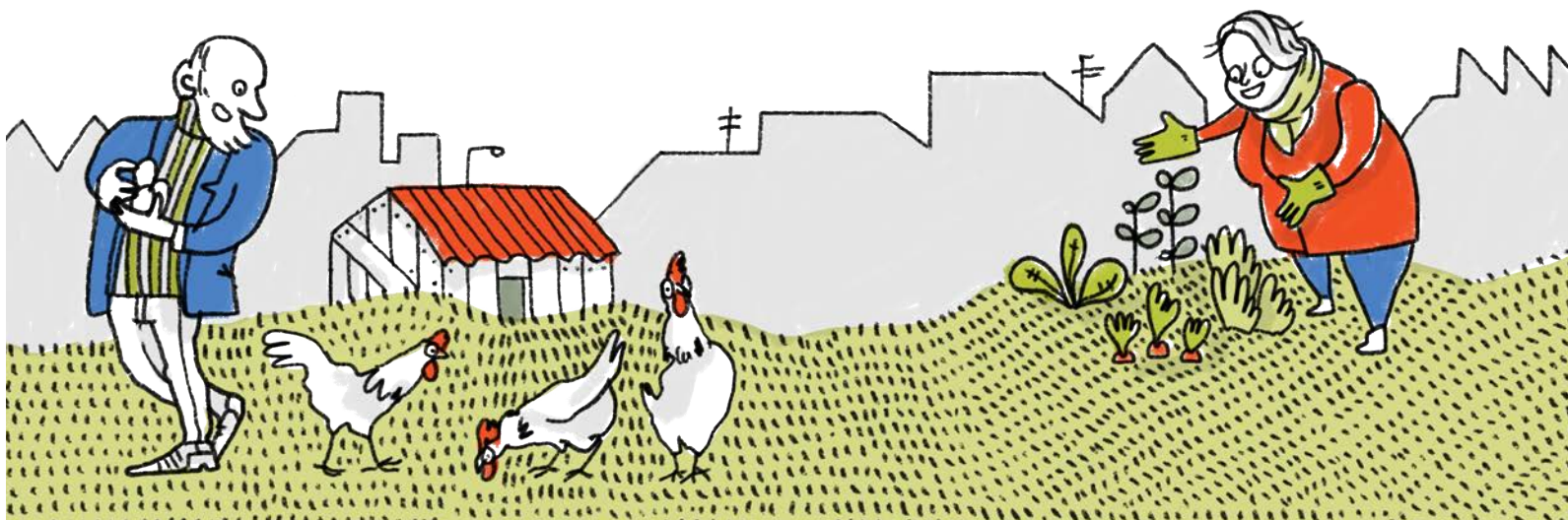




Borgarbúskapur

Forsendur, fyrirkomulag og útfærslur

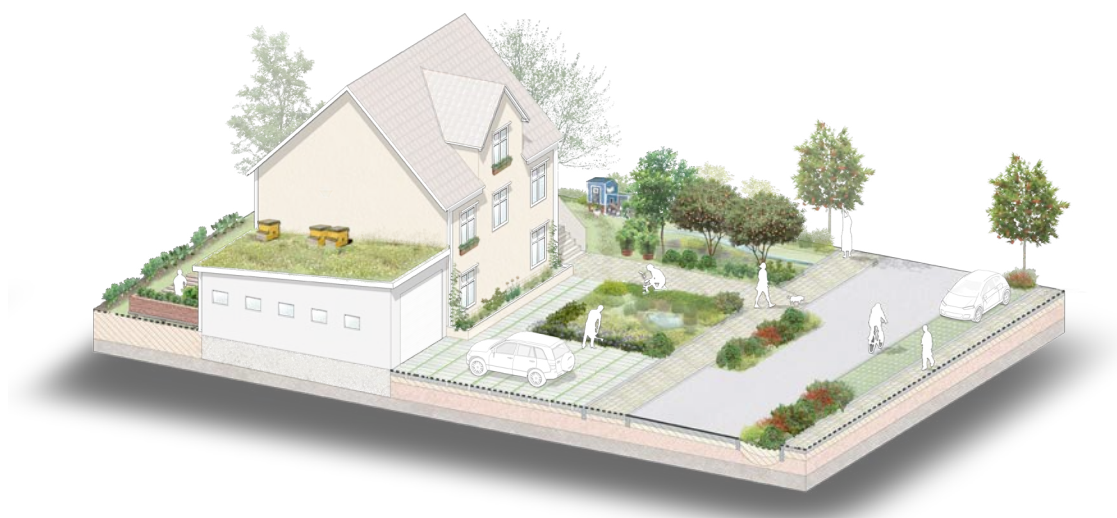
14.12.2018 breytt: 12.9.2009



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.

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 heilsuefflandi og getur verið róandi í ys og þys borgarinnar. Jafnframt getur borgarbúskapur sem stundaður er í hverfissamfélagi skapað góðan anda og bætt samskipti íbúa. Áhugasamir ræktendur á öllum aldri dvelja saman utandyra, ræða áhugamál og deila reynslusögum.

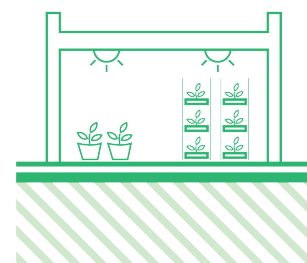
Borgarbúskapur styður við markmið um líffræðilega fjölbreytni í borginni. Hann stuðlar einnig að betri nýtingu á verðmætu landi. Í því sambandi má benda á að nýta má grassvæði fyrir matvælaræktun í stað þess að hafa þar eingöngu gras sem lítið annað er gert við en að slá og henda.

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 hæsnahald 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 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 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.



GÆÐI BYGGÐAR

Í skilmálatíð um borgarbúskap er fjallað um heimildir fyrir borgarbúskap, þ.e. hæsnahald og 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. 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 nágretta sem eiga aðliggjandi lóðir.

Þegar 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 gagga og gefa egg. Athuga þarf að lausaganga hænsna 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, *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. Meðfylgjandi mynd sýnir svæði sem hægt er að leigja til matjurtaræktunar, sjá matjurtagarða.



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 borgarbúskapur í framtíðinni en nú er gert. Tekið skal fram að ekki verða afmörkuð sérstök svæði fyrir þennan borgarbúskapur 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.

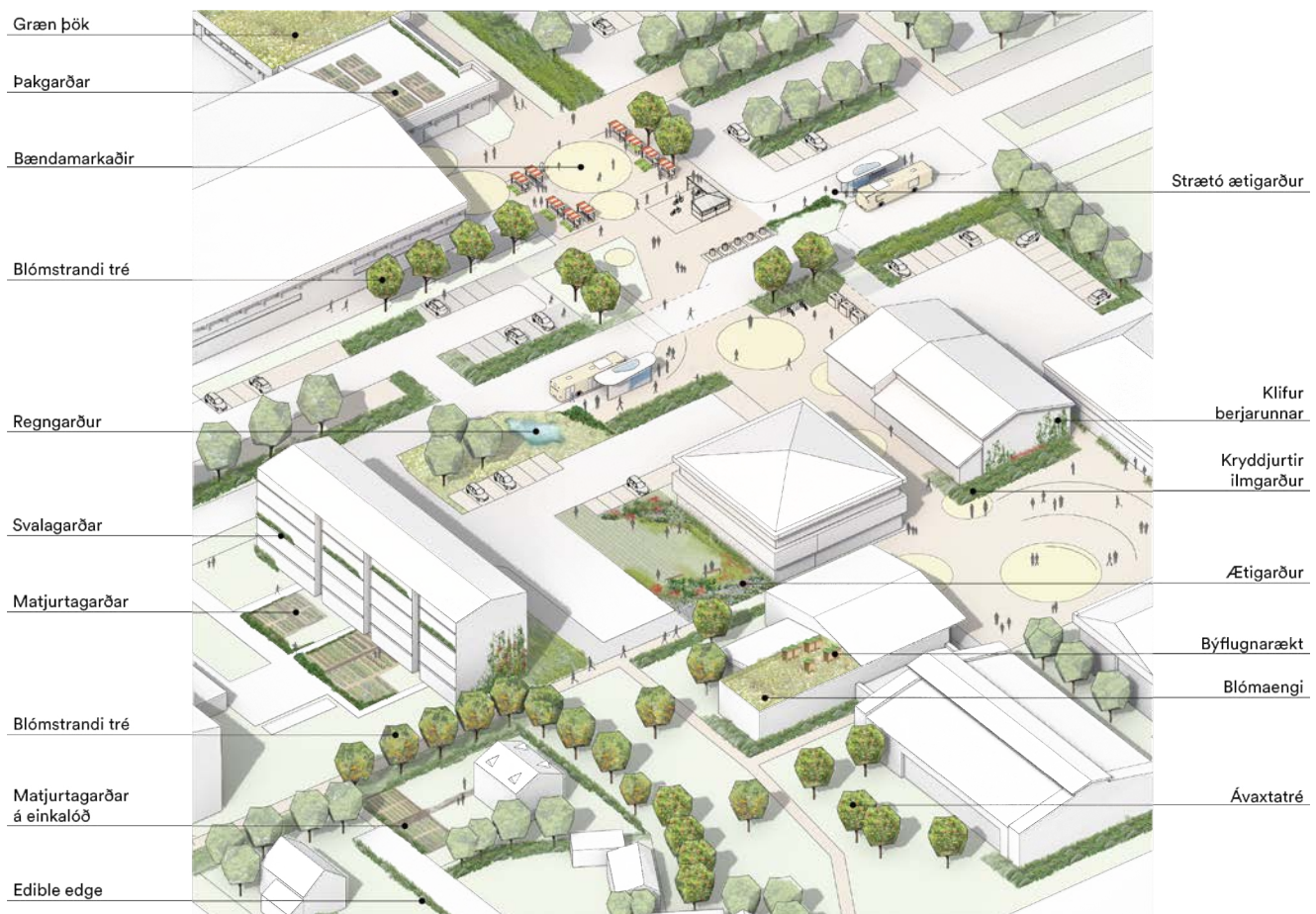


Gróðursetja má matjurtir í ræktunardeðum í afmörkuðum matjurtagörðum, sbr. umfjöllun hér að framan. Einnig má flétta matjurtaræktun inn í opin svæði til almenningsnota og það má hugsa sér að nýta skóla- og leikskólalóðir í meira mæli til ræktunar.

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 í almenningsrýmum. Dæmi um slíkar jurtir eru mynta, blóðberg (timjan), rabarbari og graslaukur en margar fleiri nytjajurtir geta vel prýtt borgarlandið. Vel má hugsa sér að gróðursetja áðurnefndar nytjajurtir 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 stemningu 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 útfærslu 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.

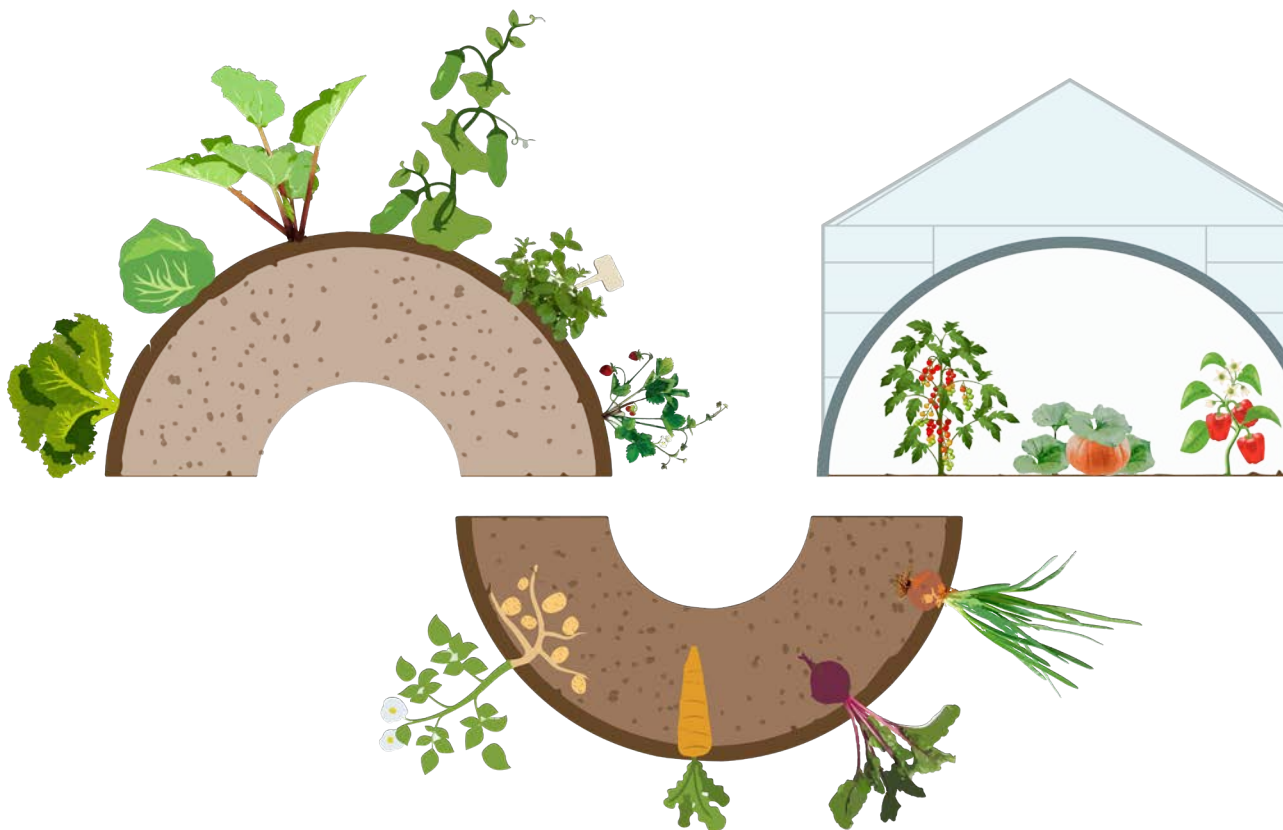
Í dæmigerðum matjurtagarði vex uppskeran ýmist neðanjarðar eða ofanjarðar, eins og mynd 9 sýnir, en sumar matjurtir hentar betur að hafa í gróðurhúsi eða skýla með dúk eða ábreiðu. Það sem vex neðanjarðar er tekið upp að hausti meðan það sem vex ofanjarðar má oft klippa af fyrir og eftir þörfum. Í dag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

Hænsnahald á lóðum fjölbýlishúsa er einnig áhugaverður möguleiki. Víða er nóg af pláss 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 samstarf milli íbúa í húsfélaginu.



MYND 8
Víða í borginni má stunda borgarbúskap með grænum fingrum.

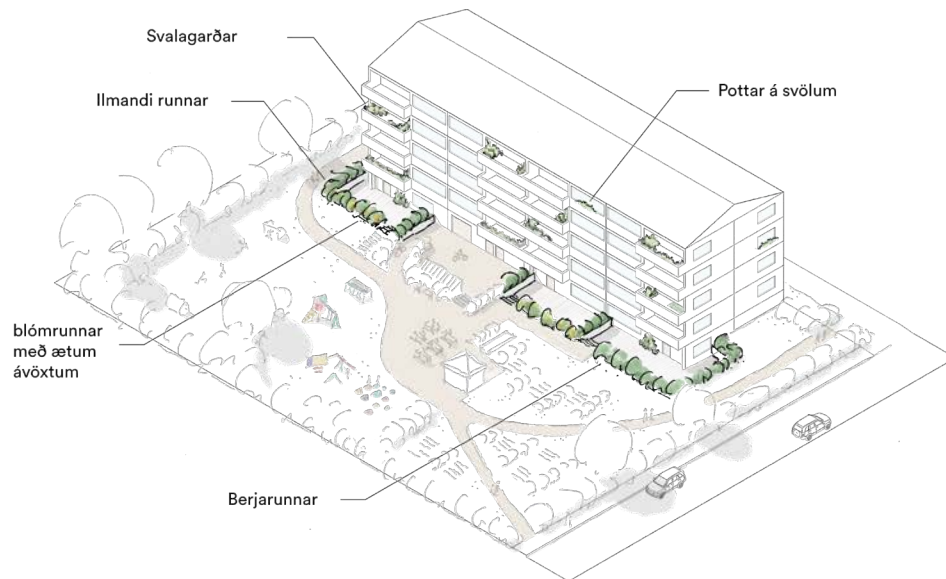
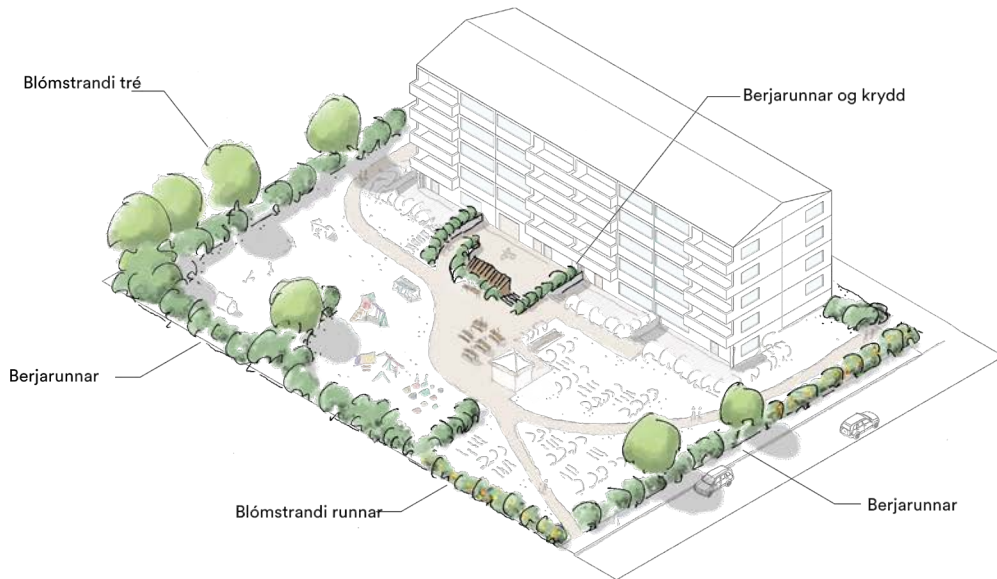


MYND 9
Uppskeran er ýmist neðanjarðar eða ofanjarðar.



MYND 10

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





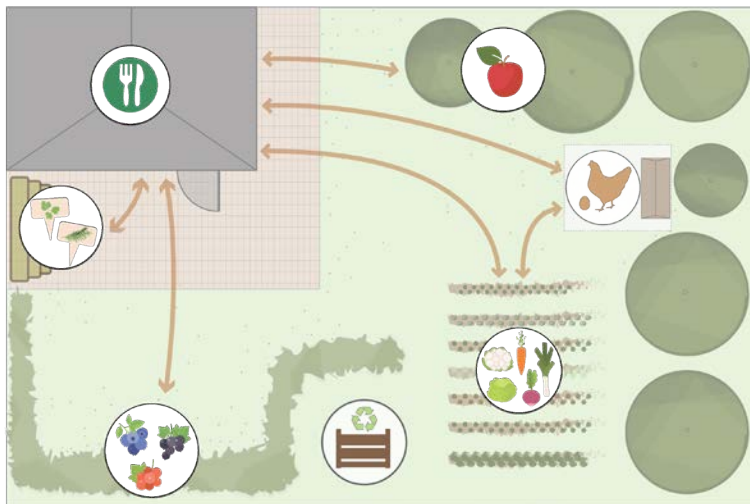
MYND 11
Á svölum fjölbýlishúsa má t.d. rækta kryddplöntur og salat. Á myndinni má sjá nokkrar útfærslur við ræktun á svölum.



Sérbýlishús

Á lóðum sérbýlishúsa má stunda borgarbúskap á sama hátt og við fjölbýlishús. 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.

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 útfærslu lóða. Berjarunnar, rabarbari og mynta eru dæmi um plöntur sem auðvelt er að rækta.



MYND 12
Matvælaræktun í einkagarði.

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 stuðlar að aukinni sjálfbærni.

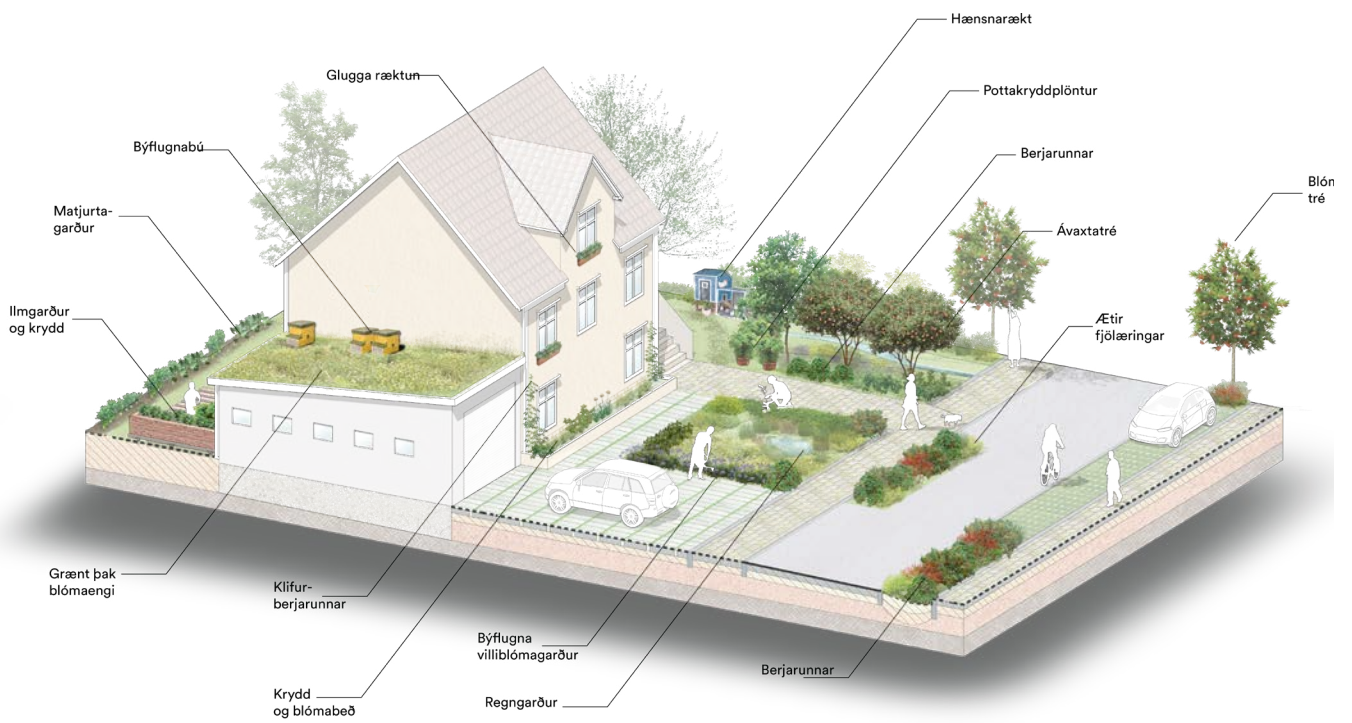
Á mynd 13 hafa verið settar inn ýmsar hugmyndir um matvælaræktun á lóð. Þar er ræktað salat, rótargrænmeti, kryddjurtir, ávaxtatré og berjarunnar. Einnig er stundað hænsnahald og býflugnaræktun en býflugurnar gefa af sér hunang og frjóvga plönturnar í garðinum. Á bak við íbúðarhúsið er gróðurhús með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

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



MYND 13
 Fjölbreyttur borgarbúskapur á einkalóð.

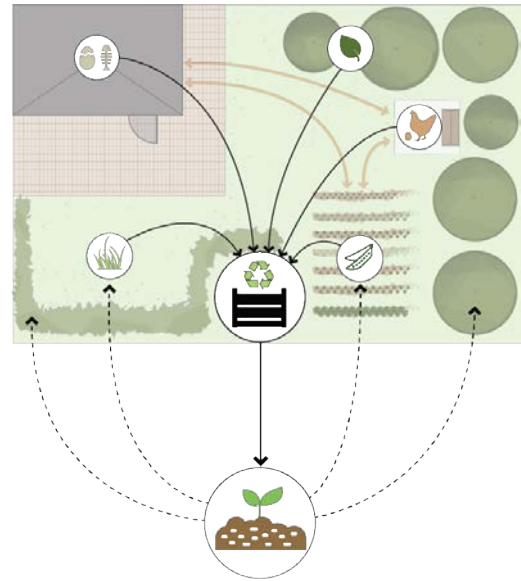


Moltugerð og lífrænn úrgangur

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 fjalarinnar úr, eins og sýnt er á meðfylgjandi mynd. Þannig er hægt að tæma hólfin neðan frá til skiptis annað hvert ár.

Nefna má að hægt er að fá hrossaskít í hesthúshverfum borgarinnar og nota í matjurtagarðinn eða moltukassann til að örva smádýrin 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 flýttir fyrir ummyndun 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.



Hæsnahald og býflugnabú

Hæsnahald

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

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

Hænur þrífast vel á matarafgöngum. 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 hænu og hitalampa. Auk matar og ferskvatns þarf að huga að útigerði sem þær geta farið í að vild. Eigenda- og ræktunarfélag landnámsþænsna hefur útbúið ágætar leiðbeiningar um kofa og aðbúnað. Í leiðbeiningum Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur um hæsnahald kemur fram hvernig farga skal hæsnaskít og öðrum úrgangi og hvaða reglur gilda um notkun hans til áburðar.

Mikilvæg atriði

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

Gott að hafa í huga

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

MYND 16

Hæsnakofi með gerði og atriði sem huga þarf að. Huga þarf vel að helstu þörfum þænsna og sjá til að ekki skapist ónáði 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 samþykkt um slíka ræktun í Reykjavík. Hér gildir því hin almenna regla hverfisskipulags um að ræktunin valdi nágrönnum ekki óþægindum. Í drögum að samþykkt um býflugnaræktun í Reykjavík 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 trufla íbúa. Þótt býflugur séu frekar meinlausar er góð regla að leitað sé eftir samþykki nágranna ef ætlunin er að halda þær á lóð.

Býflugnaræktun, eins og önnur ræktun og dýrahald, er vandasamt verk ef vel á að standa að hlutunum svo velferð flugnanna sé tryggð, ónæði nágranna sé lágmarkað og vinnsla hunangs gangi vel. Áhugasamir ræktendur eru eindregið hvattir til að kynna sér vel áhugaverðan fróðleik sem finna má á upplýsingasíðu um býflugnarækt á Íslandi og leita faglegra ráðlegginga frá reyndum ræktendum áður en hafist er handa.

Gott að hafa í huga

- Engin reglugerð er til um býflugnaræktun
- Ræktun má ekki valda nágrönnum óþægindum
- Huga þarf að staðsetningu og umgjörð búa m.t.t. flugstefnu býflugna
- Leita ætti eftir samþykki nágranna



MYND 17

Býflugnabú.

Staðsetning og flugstefnur.



Gátlisti

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





Að sækja um leyfi

MYND 18

Borgarbúskap má stunda bæði á lóðum og borgarlandi.

Húseigandi má senda 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 umsókn til Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur.





Heimildir

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 sótt af <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. *Ljósvistarskipulag 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, Edinborg.

Tinna Kristín Þórðardóttir. (2016). *Daylighting in buildings in Iceland: What evaluation methods are suitable for Nordic daylight?* Danmörk. Aalborg University.

Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar. *Ljósvistarstefna 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*

HÖFUNDAR LEIÐBEININGATEXTA

DLD – Dagný Land Design ehf.
Ritstjórn

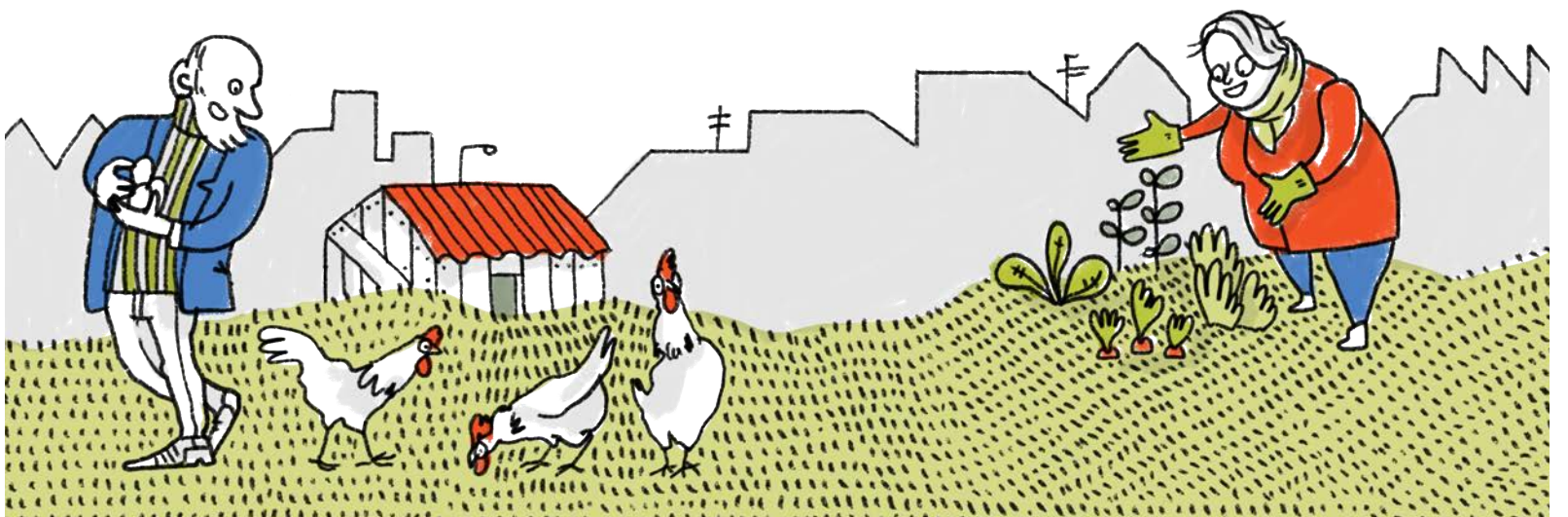
HÖFUNDUR SKÝRINGARMYNDAR

DLD – Dagný Land Design ehf.

UMBROT, GRAFÍSK VINNSLA OG MYNDIR

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







Borgargötur

Endurhönnun á borgargötum
í þéttri byggð og við
hverfiskjarna

14.12.2018 breytt: 12.9.2019



Borgargötur

Efnisyfirlit

- Um borgargötur
- Yfirlit yfir skipulagsskilmála og leiðbeiningar
- Áherslur við endurhönnun
- Borgargötur í þéttri 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 fyrir hönnuði og framkvæmdaaðila.

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 skapað 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.

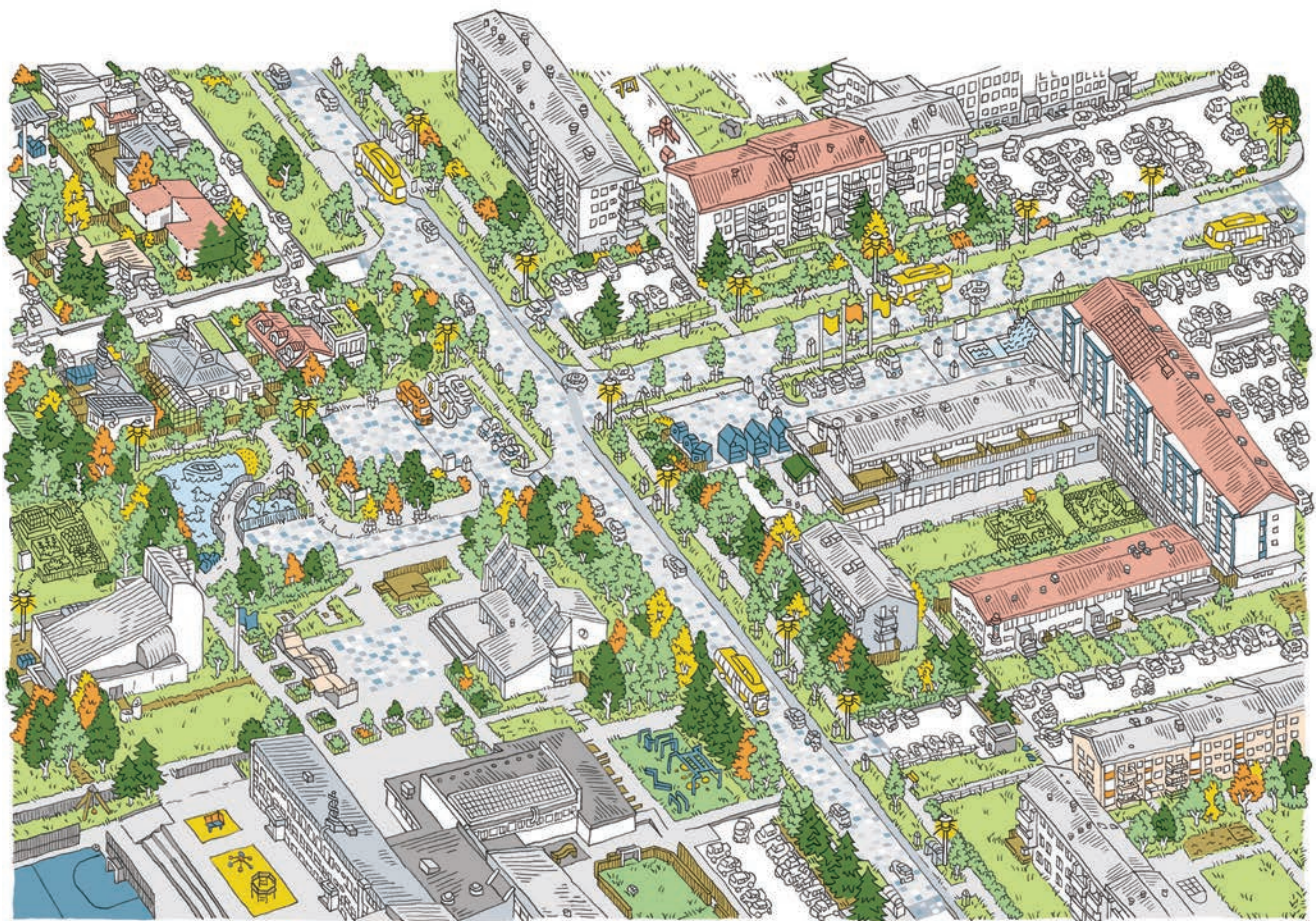
En af hverju eru borgargötur í hverfunum? Svarið við því liggur í þróun skipulags á seinni hluta 20. aldar. Með tilkomu einkabílsins var í auknum mæli farið að skipuleggja og hanna götur til að koma bílum hratt og örugglega milli staða. Við það rofnaði samhengið sem áður hafði verið milli byggðar og 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 þeim 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 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.



Göturnar 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 er oft ýmis konar verslun og þjónusta auk annarrar stoðþjónustu, 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 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.



SAMFÉLAG

Starfsemi

Í skilmálalið um starfsemi kemur fram hvaða starfsemi er heimilud í skilmálaeiningunni borgargata. Mjög oft eru grenndarstöðvar staðsettar við borgargötu. Einnig má starfsemi með tímabundið leyfi vera við borgargötuna, s.s. matarvagnar, söluhús og hvílustæði. Heimild fyrir slíkri starfsemi er háð leyfisveitingu afnotadeildar og umsögn skipulagsfulltrúa og/eða skrifstofu samgöngustjóra og borgarhönnunar.



GÆÐI BYGGÐAR

Almenningsrými

Fjallað er um almenningsrými í skilmálaliðum um lýðheilsu og almenningsrými, 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 blágrænum ofanvatnslausnum, sbr. skilmála og leiðbeiningar um það efni.

Tryggja skal gott aðgengi um allt svæðið fyrir gangandi vegfarendur.

Gróðurval í almenningsrýmum skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni.

Hljóðvist

Fjallað er um hljóðvist í sérstökum skilmálalið. Þar koma fram skilmálar um aðgerðir vegna hljóðvistarvandamála.

Loftgæði

Loftgæði eru rædd í sérstökum skilmálalið. Aðgerðir til að bregðast við slæmum loftgæðum eru yfirlétt útfærsla á gróðurbelti meðfram borgargötunni til að auka kolefnisbindingu og draga úr loftmengun.

Mikilvæg atriði

- Skoða þarf skilmála heildstætt
- Lega borgargötu kemur fram á skipulagsupprætti
- Fylgja skal leiðbeiningum um algilda hönnun
- Gróðurval skal vera fjölbreytt
- Innleiða þarf blágrænar ofanvatnslausnir



Mynd 4
Það eru lífsgæði að geta gengið heim.



Gróður

Þegar ráðist er í uppbyggingu eða breytingar á opnum svæðum skal sjá til þess að hlutfall gróðurs minnki, skv skilmálalið um almenningsrými. Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni.

Borgarbúskapur

Fjallað er um borgarbúskapur í sérstökum skilmálalið en heimilt er að sækja um heimild fyrir slíkri ræktun á borgarlandi, sbr. leiðbeiningar um borgarbúskapur.

Ljósvist

Ljósvist er sérstakur skilmálaliður. Umfjöllun um ljósvist við borgargötur má finna í leiðbeiningum um ljósvist.



ORKA OG AUÐLINDIR

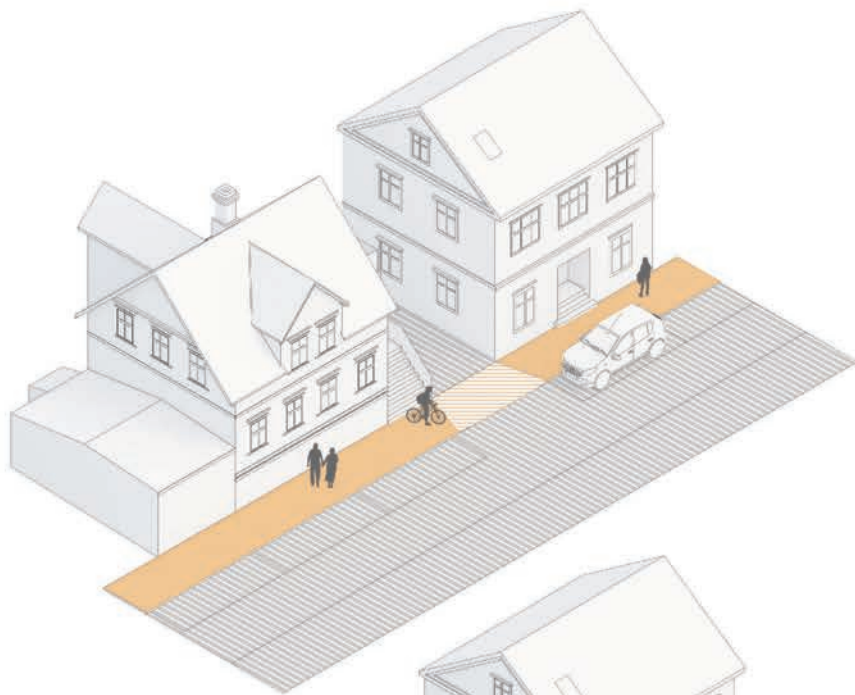
Við borgargötur eru oft staðsettar grenndarstöðvar og þá samkvæmt skilmálum um meðhöndlun úrgangs. Undir sama lið er einnig heimild um að afmarka megi svæði eða gerði við hlið grenndarstöðvar þar sem íbúar í hverfinu geti skipst á nytjahlutum eða byggingarefnum.

Fjallað er um rafhleðslustæði í sérstökum skilmálalið.

Ef innan skilmálaeiningarinnar eru veitumannvirki er því lýst í skilmálalið um dreifistöðvar, lagnir og veitur. Þar koma fram kvaðir með tilvísunum í mæliblöð.

Mynd 5
Akvegi breytt í borgargötu og torg.



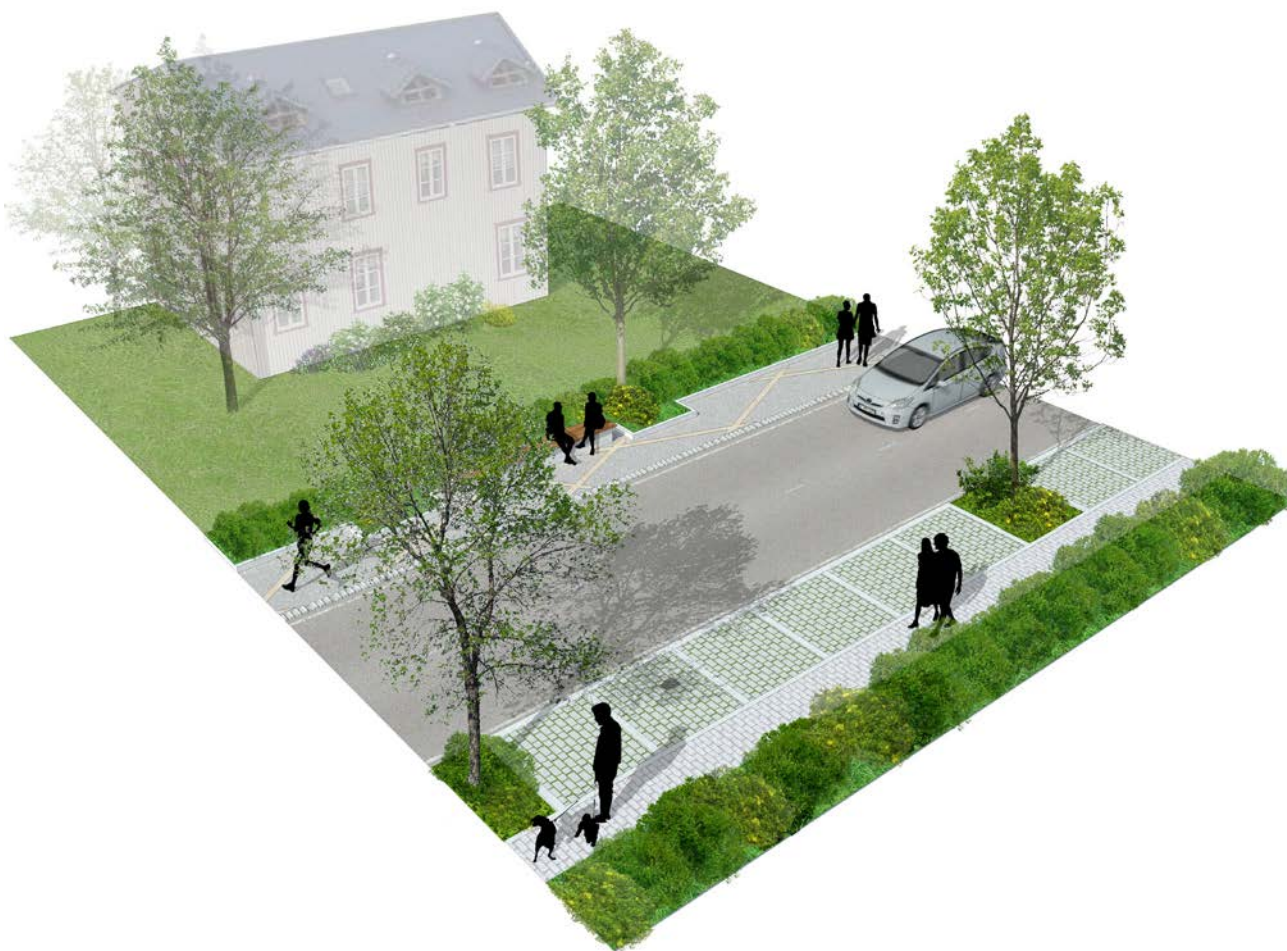




VISTKERFI OG MINJAR

Við borgargötur verða blágrænar ofanvatnslausnir innleiddar, skv. sérstökum skilmálalið. Upplýsingar má einnig finna í leiðbeiningum um blágrænar ofanvatnslausnir.

Ef innan skilmálaeiningarinnar eru í gildi verndarákvæði er fjallað um það í sérstökum skilmálalið. Einnig er fjallað um fornleifar og náttúrusérkenni í sérstökum skilmálaliðum.



Mynd 6

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





SAMGÖNGUR

Í skilmálalið um götur, stíga og gangstéttir og þessum leiðbeiningum er farið yfir hvað leggja beri áherslu á þegar borgargata og aðliggjandi göngu- og hjólastígar eru endurhannaðir.

Áhersla er lögð á að við hönnun sé fylgt viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og aðgengi allra sé tryggt milli borgarlands og lóða óháð hreyfigetu.

Bílastæði og innkeyrslur, sameiginlegar bílageymslur og hjólastæði fá umfjöllun í sérstökum skilmálaliðum.

Bílastæði og innkeyrslur, sameiginlegar bílageymslur og hjólastæði fá umfjöllun í sérstökum skilmálaliðum.



NÁTTÚRUVÁ

Ef náttúruvá er til staðar er fjallað um hana í skilmálaliðum um vindafar og flóð og aðrar náttúruhamfarir. Ef nota á opin svæði innan skilmálaeiningarinnar í aðgerðir til að binda jarðveg, tempru vind og auka skjól með trjágróðri kemur það fram í skilmálum um vindafar.



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 hverfisskipulagsupprætti í hverju hverfi eru þessi svæði sýnd. Gróflega má segja að innan íbúðabyggðar sé hægt að skipta borgargötum og/eða mismunandi hlutum þeirra 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 í sömu götu og ólíkum hverfum.

Áherslur við endurhönnun borgargatna miða þó alltaf að því að:

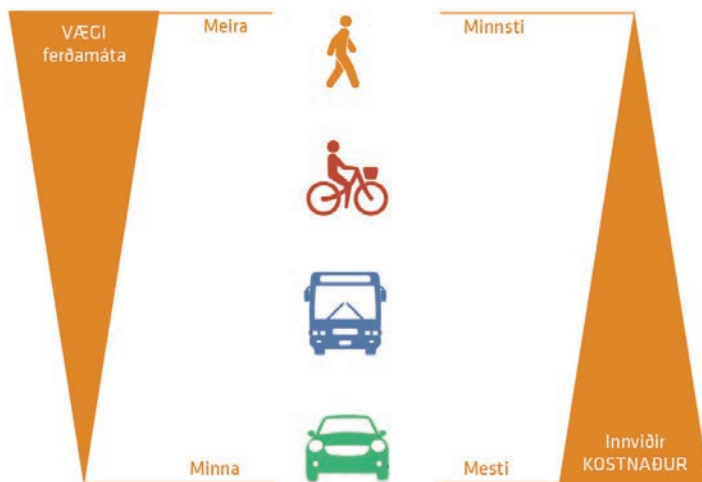
- Fjölbreyttum ferðamátum sé gert hátt undir höfði og gangandi og hjólandi vegfarendur settir í forgang
- Gatan sé áhugaverð, örugg og þægileg
- Tengingar við aðra hverfishluta séu góðar
- Við götuna séu torgsvæði og/eða óformlegir samkomustaðir/dvalarsvæði
- Gatan hafi séreinkenni og sé lýsandi fyrir 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 hverfisskipulagsupprætti 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 skipulagsupprætti
- Áhersla er lögð á borgargötur í þéttri byggð og við hverfiskjarna



Mynd 8
Ferðamátar og kostnaður.



Borgargötur í þéttri byggð og við hverfiskjarna

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

Í hverfisskipulagi eru lagðar línur að því hvaða hlutar skilgreindra borgargatna skuli endurhannaðir. Á hverfisskipulagsupprætti 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 lífflegt 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 haldnir á öllum árstímum. Gera þarf ráð fyrir nægum hjólastæðum og góðri aðstöðu fyrir notendur almenningssamgangna við borgargötur. Með slíkum áherslum er gangandi og hjólandi umferð sett í forgang.

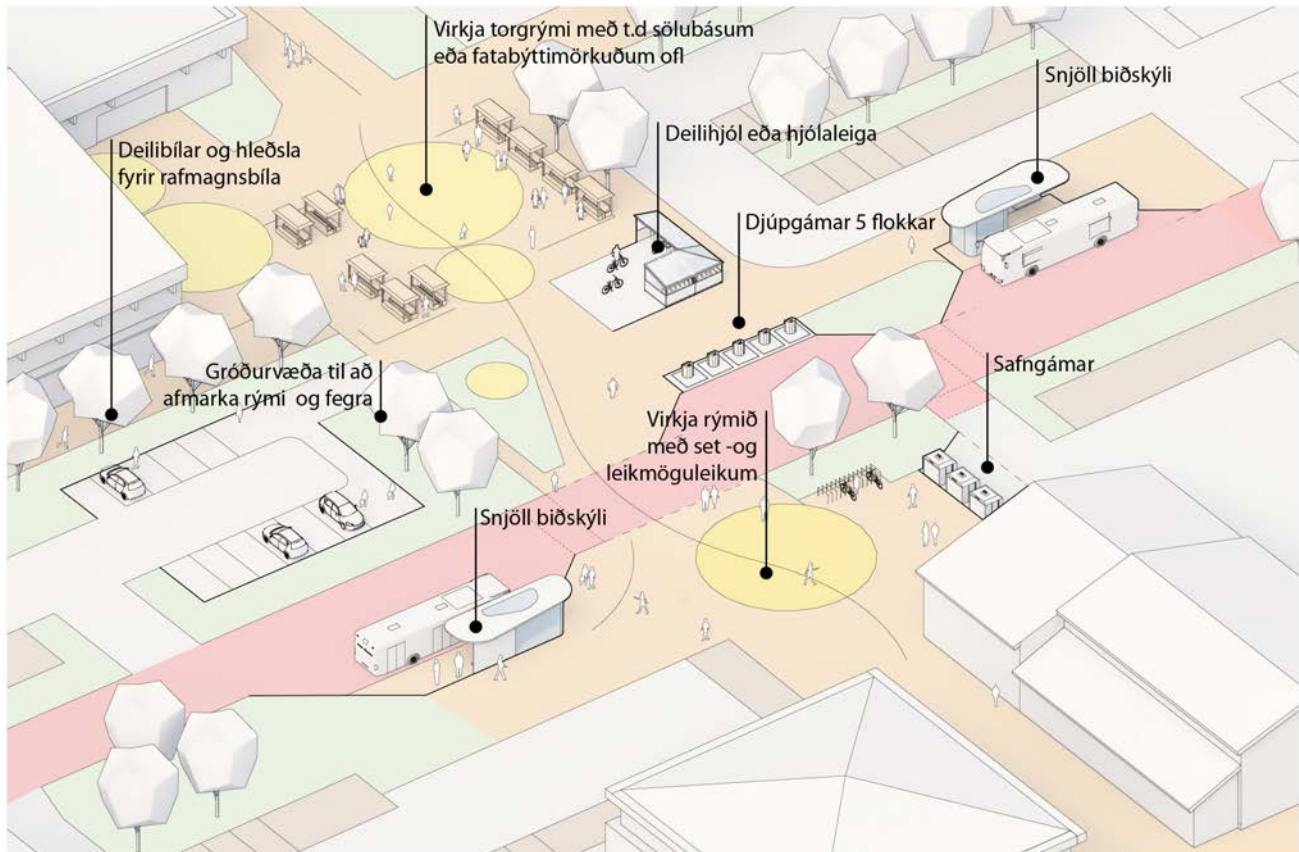
Mynd 9
Miklabraut gerð að borgargötu. Aðstæður við Klambratún eftir breytingar.



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 vegfarendur 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 gönguþveranir og hönnunarleiðbeiningum um biðstöðvar Strætó bs.

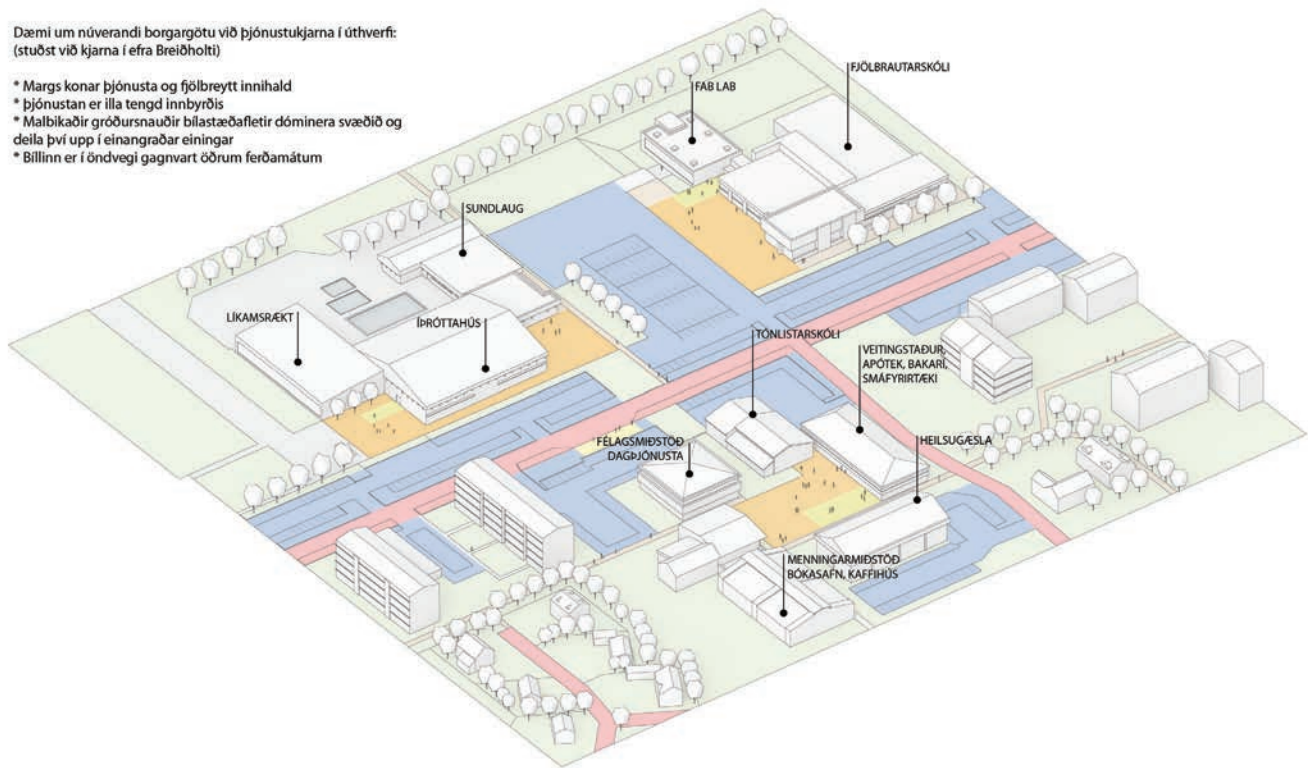


Mynd 10
Borgargata í Efra-Breiðholti eftir endurhönnun og breytingar.



Dæmi um núverandi borgargötu við þjónustukjarna í úthverfi:
(stuðst við kjarna í efra Breiðholti)

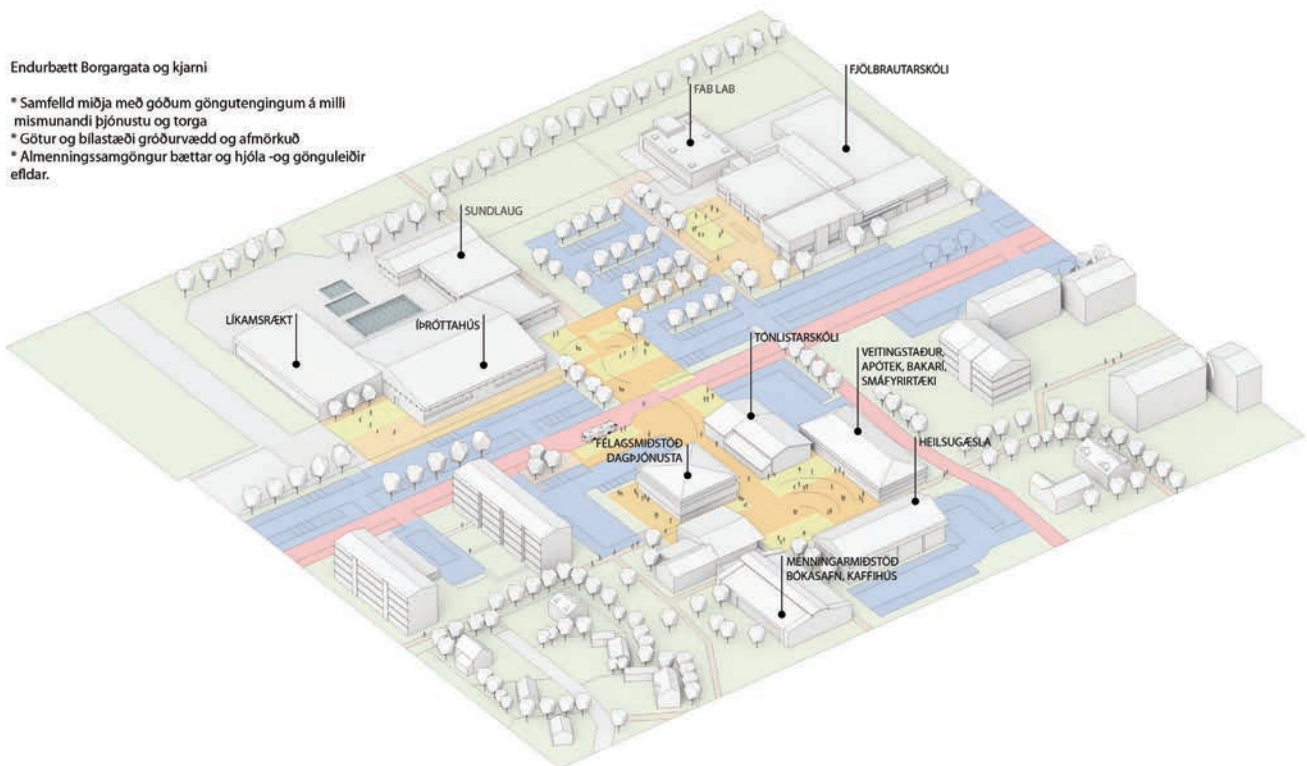
- * Margs konar þjónusta og fjölbreytt innihald
- * Þjónustan er illa tengd innbyrðis
- * Malbikaðir gróðurshauðir bilastæðafletir dómína svæðið og deila því upp í einangraðar einingar
- * Billinn er í öndvegi gagnvart öðrum ferðamátum



Mynd 11
Fyrir breytingar á dæmigerðum hverfiskjarna, billinn í forgangi.

Endurbætt Borgargata og kjarni

- * Samfelld miðja með góðum göngutengingum á milli mismunandi þjónustu og torga
- * Götur og bilastæði gróðurvædd og afmörkuð
- * Almenningsgöngur bættar og hjóla- og gönguleiðir eflaðar.



Mynd 12
Eftir breytingar á dæmigerðum hverfiskjarna, gangandi og hjólandi gefið meira vægi.



Lifandi starfsemi

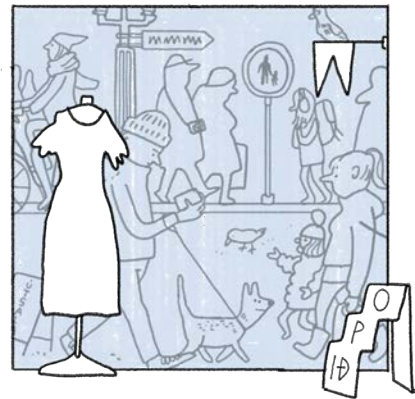
Framhliðar verslunar- og þjónustuhúsnæðis við borgargötur skulu fylgja stefnu um lifandi götuhliðar á jarðhæðum. Þetta þýðir að götuhliðar á þjónustustarfsemi eiga að vera opnar svo að vegfarendur sjái hvaða þjónusta er í boði og geti nálgast hana. Óheimilt er að hylja glugga með myndum eða öðru efni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

Dvalarsvæði

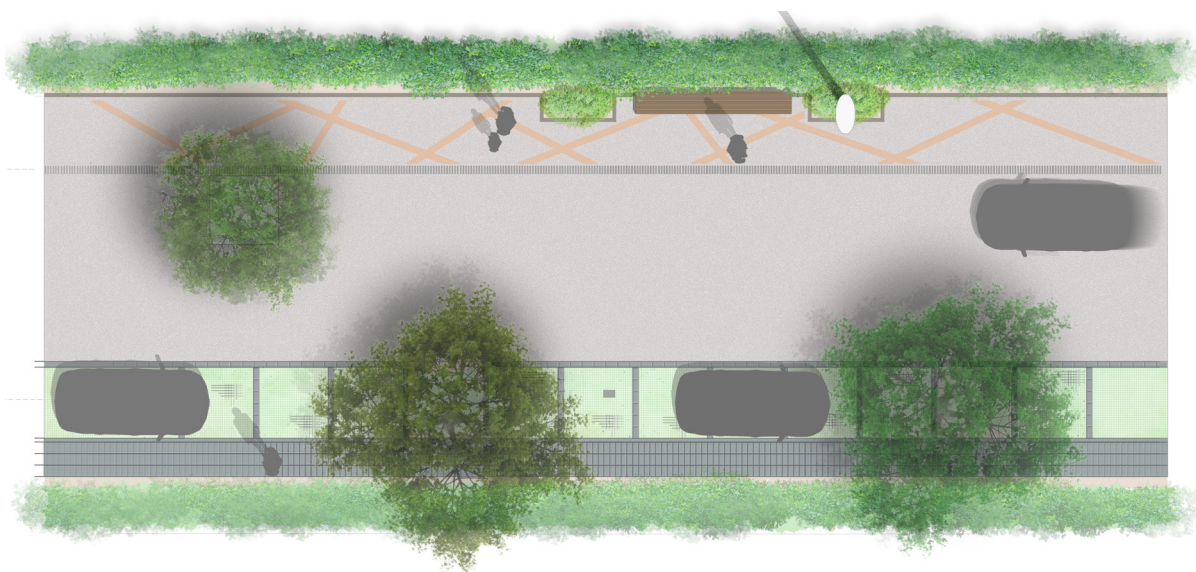
Leggja ætti áherslu á að hanna sólrík og skjólsæl svæði við borgargötur og hverfiskjarna. Þetta eiga að vera opin torg og dvalarsvæði sem geta orðið samkomustaðir og auðgað mannlífið í hverfunum. Vönduð lýsingarhönnun ýtir undir öryggis tilfinningu og leggur áherslu á torg og dvalarsvæði, sbr. skilmála 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 í gildandi aðalskipulagi.



Mynd 13
Lifandi götuhlið þar sem þjónustan er sýnileg og lífið á götunni blasir við úr búðinni.



Mynd 14
Borgargata eftir endurhönnun og breytingar með bílastæðum meðfram götu, dvalarsvæðum og götugögnum.



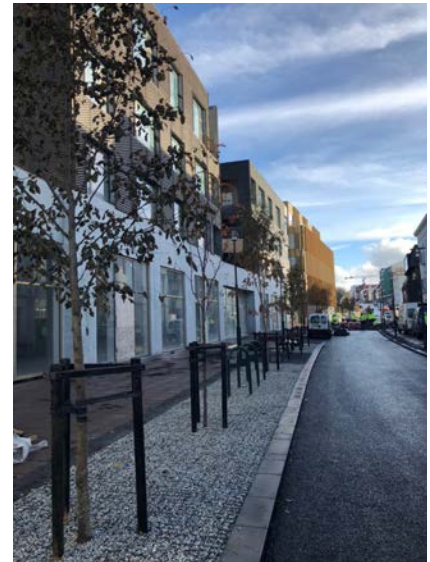
Götugögn

Við endurhönnun göturýmis og götugagna eins og bekkja, ruslastampa, lampa, hjólastæða o.s.frv. ætti efnis- og litaval að endurspeгла 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 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 trjám með 5 metra millibili í byrjun en grisja þau síðar meir. Gróður ætti einnig að tengjast dvalarsvæðum og torgum. Þar sem fella þarf tré vegna framkvæmda skal gróðursetja ný í stað felldra, sbr. skilmálalið um almenningsrými. Gæta þarf 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 15

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



Mynd 16

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



Gátlisti

Nr.	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

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/lifraedilegj_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 hjólreiðar: 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*

HÖFUNDAR LEIÐBEININGATEXTA

Edda Ívarsdóttir

DLD – Dagný Land Design ehf.

Ritstjórn

HÖFUNDAR SKÝRINGARMYNDAR

DLD – Dagný Land Design ehf.

Tvíhorf arkitektar

Pétur Stefánsson *teiknari*

UMBROT, GRAFÍSK VINNSLA OG MYNDR

Ox Collective *grafísk hönnun*

Rán Flygenring *myndskreytingar*

Bragi Þór Jósefsson *ljósmyndari*

Hulda Einarsdóttir *umbrot*

Kristrún Lárusdóttir Hunter *umbrot*

Sandra Rún Sigurðardóttir *umbrot*







Einbýlishús

Breytingar, viðbyggingar og þróun einbýlishúsa

14.12.2018 breytt: 12.9.2019



Viðbyggingar við einbýlishús



Efnisyfirlit

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

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 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.

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 innréttar litlar aukaíbúðir. Þannig hefur það að byggja við reynst ákjósanlegur valkostur vilji íbúar 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 margt þarf að athuga. Hverfin og húsin hafa mismunandi byggingarstíl og byggðarmynstur en viðbyggingar geta breytt ásýnd húsa og hverfa. Viðbyggingar geta varpað skugga inn á nágrannalóðir og skert útsýni en líka skapað skjólsæla dvalarstaði um leið og fundin er lausn á húsnæðisþörf 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 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.



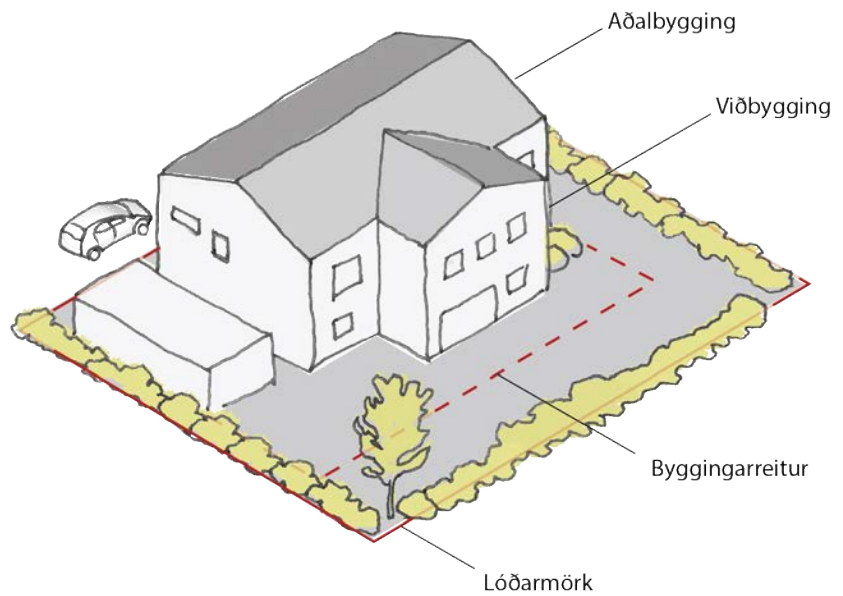
SAMFÉLAG

Atvinnustarfsemi á heimilum / í íbúðabyggð

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

Fjölgun íbúða

Heimilt getur verið að innrétta litlar íbúðir í sérbýlishúsum til þess að fjölga leiguíbúðum, sbr. skilmálalið um fjölgun íbúða og leiðbeiningar um fjölgun íbúða. Þar sem heimild er til staðar getur húseigandi komið slíkri aukaíbúð fyrir í núverandi húsi eða 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 skilmálaliðnum 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 um byggingarreiti og gjöld. Byggingarreitir eru rúm 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.

Hæð viðbyggingar

Almennt skulu viðbyggingar vera á einni hæð nema annað sé heimilað í skilmálum svæðisins.

MYND 4

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



Kjallari

Fjallað er um kjallara í sérstökum skilmálalið. Kjallarar geta verið heimilir þar sem aðstæður leyfa, t.d. í landhalla. Íbúðir í kjallara eru yfirleitt ekki heimilar. Ef grafa á frá kjallara skal framkvæmd taka mið af leiðbeiningum um útfærslu 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 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 sérbýlishúsi eða lóð þess, sbr. 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 sérstökum skilmálalið.

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

- 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 er hægt að 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.

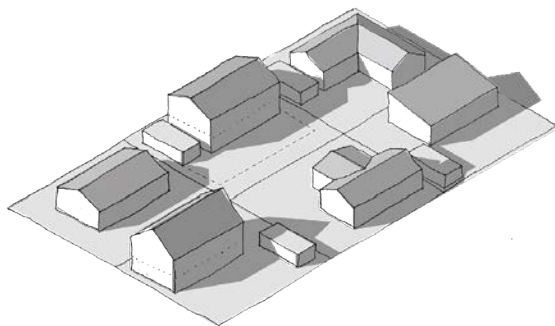
Báðar leiðir fela í sér að kanna þarf söguleg einkenni aðalbyggingar og byggðarmynstur hverfisins.

MYND 5

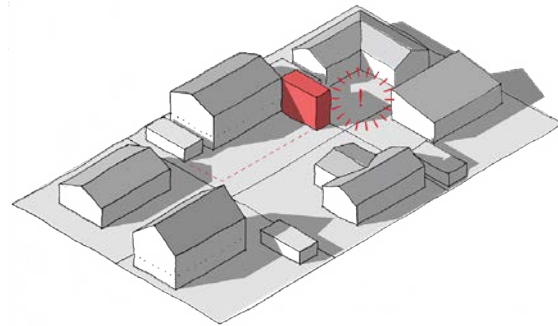
Sérbýlishúsabyggð við Álmgærði frá 1973. Hús af svipaðri gerð er víða að finna í hverfum sem byggðust á milli 1970 og 1980. Mörg þessara húsa voru teiknuð af Kjartani Sveinssyni byggingartæknifræðingi sem teiknaði mikið af íbúðarhúsnæði.

MYND 6

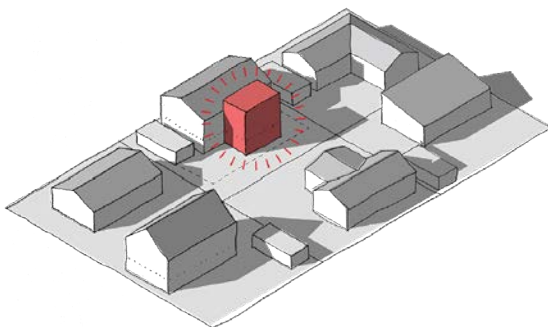
Myndaröð sem lýsir þróun tillögu að viðbyggingu.



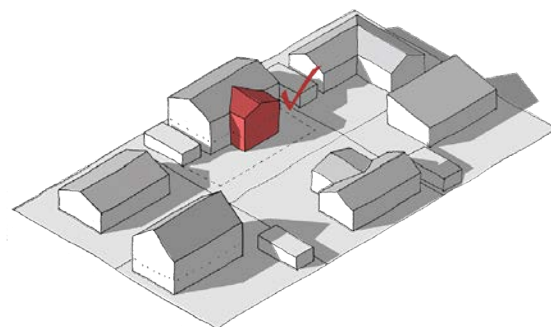
1. Fyrir breytingar.



2. Tillaga A. Utan byggingarreits, of mikill skuggi á nágrennalóð og útsýni nágretta 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 nágretta ásættanlegri. Tillaga C kynnt og samþykkt.



Æskilegt er að viðbyggingar taki mið af aðalbyggingu, bæði í útliti og yfirbragði, og 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.

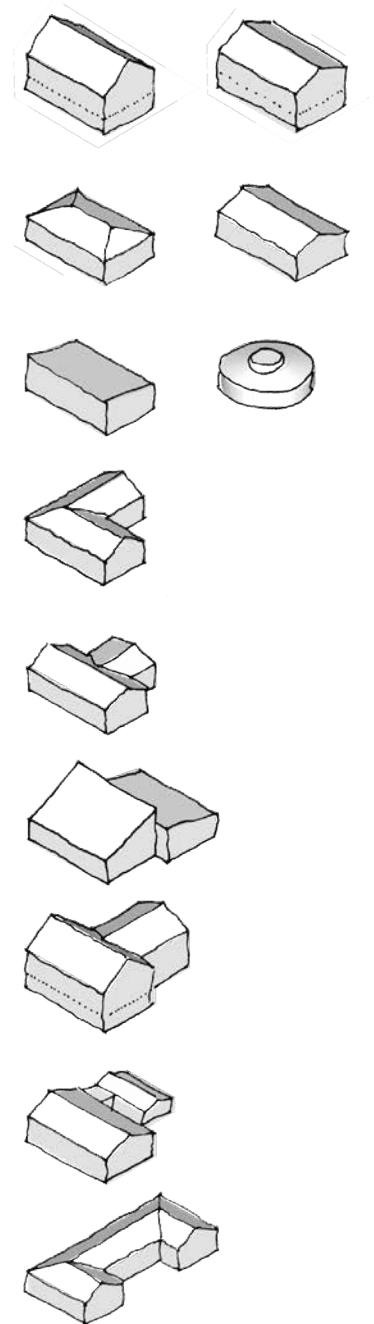
Ef í gildi er hverfisvernd eða önnur verndarákvæði þarf að fylgja þeim, sbr. kafla um byggðarmynstur. Verndarákvæði geta takmarkað heimildir til viðbygginga og breytinga. Verndarákvæði koma fram í skipulagsskilmálum hverrar skipulagseiningar undir flokknum VISTKERFI OG MINJAR í skilmálaliðnum.

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

Form og hlutföll

Viðbygging skal falla vel að efnisvali, formi og hlutföllum núverandi byggingar. 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 sé á milli viðbótarinnar og þess sem fyrir er. Ef viðbygging er ólík aðalbyggingu, sbr. leið B hér að framan, þarf að huga að því að aðalhús fái að njóta sín.



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:

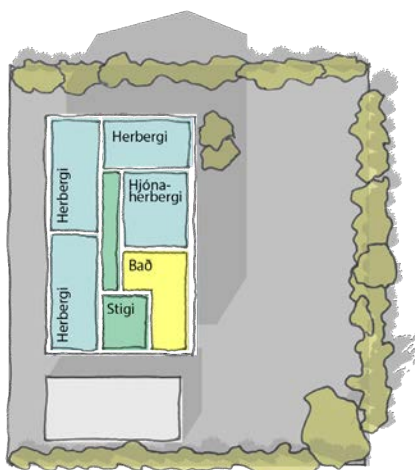
- Vanda skal efnisval og horfa til efniseiginleika, útlits, áferðar og endingar.
- Efnisval skal vera í samræmi við aðalbyggingu eða falla vel að henni.
- Efnisval getur vísað til þátta í umhverfinu.
- Efni í veðurkápu þarf að vera endingargott og henta veðurfari og aðstæðum. Engin byggingarefni eru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

Innra skipulag

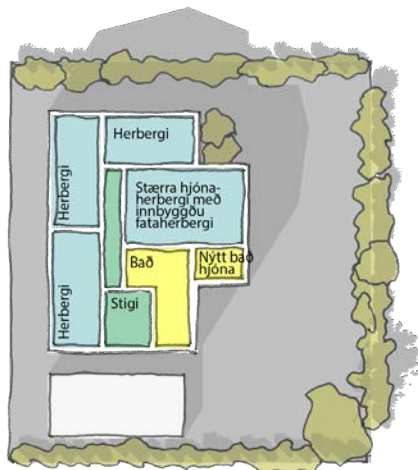
Þegar viðbygging er hönnuð þarf að fara eftir ákvæðum byggingarreglugerðar. Hugsa þarf að því hvernig rými í aðalbyggingu og viðbyggingu tengjast og stundum þarf að breyta innra skipulagi í aðalbyggingu til að fá gott flæði um og milli rýma. Einnig þarf að huga að lagnaleiðum og fráveitu og hvernig viðbygging tengist lagnakerfi aðalbyggingar. Mikilvægt er að hafa samráð við Veitur ohf. um slíkar breytingar.

Gæta þarf þess að fullnægjandi lofthæð og 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.



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. Hjóna-herbergið var stækkað til að koma fyrir fataherbergi og einnig til að koma fyrir sérbaðherbergi út frá hjóna-herbergi. Þá stækkaði eldhúsið einnig á neðri hæðinni og sett var svalahurð beint út í garð.

✓ Mikilvæg atriði

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

Gott að hafa í huga

- Bent er á 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?



Staðsetning og lóð

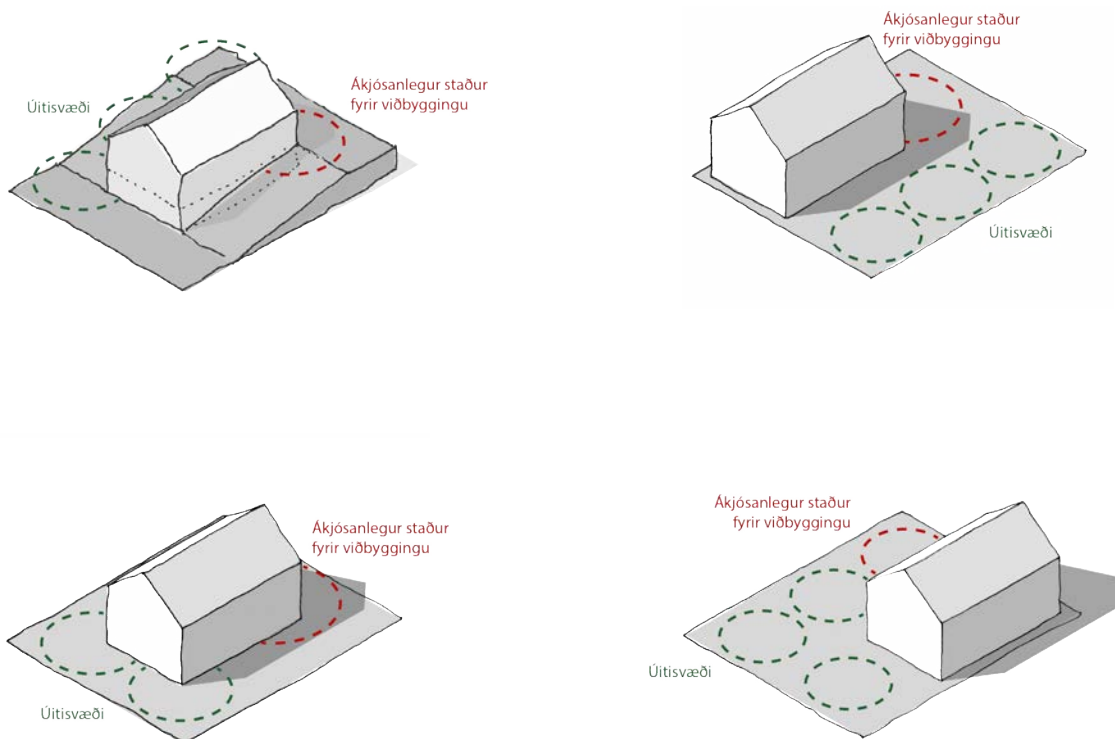
Aðstæður á lóð

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 götumynd. 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 útírýma á lóð.



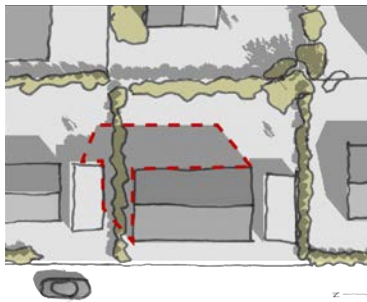
Skuggavarp og útisvæði

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.

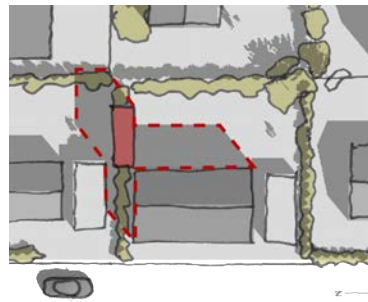
Almennt er miðað við skuggavarpsútreikninga og skuggavarpsteikningar á jafndægnum og sumarsólstöðum sem sýna áhrif viðbyggingar.

Á þéttbyggðum reitum varpa mannvirki oft skugga á lóðir nággranna. 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 verulega skuggavarp á íverusvæði á lóð eða inni í húsum.

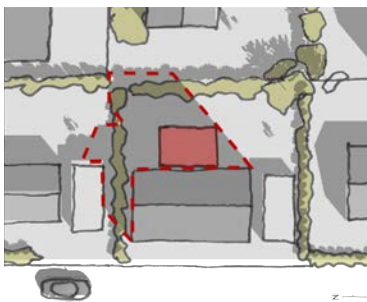
Almennt er miðað við skuggavarpsútreikninga og skuggavarpsteikningar á jafndægnum og sumarsólstöðum sem sýna áhrif viðbyggingar.



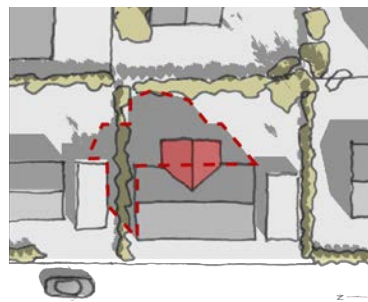
1. Fyrir breytingar



2. Tillaga A, mikill skuggi á nággrannalóð.



3. Tillaga B, mikill skuggi á lóð.

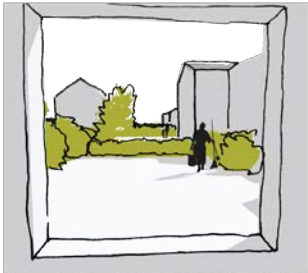
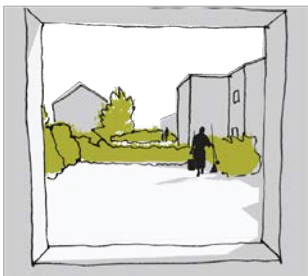
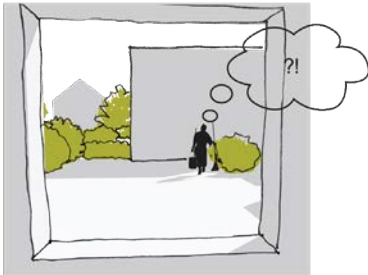


4. Endanleg tillaga, lámarksskuggi.

MYND 10

Áhrif mismunandi tillagna að viðbyggingu á útirými út frá skuggavarp.





MYND 11

Áhrif mismunandi tillagna að viðbyggingu á útsýni nágretta.

Útsýni – innsýn

Í borg er útsýni ekki sjálfsgæður réttur. Íbúar geta gert ráð fyrir að útsýni skerðist eða tapist þegar viðbyggingar eða nýbyggingar eru reistar.

Þó er rétt að forðast að skerða útsýni nágretta og birtumagn í aðliggjandi húsum eins og kostur er.

Í hönnunargögnum á m.a. að gera grein fyrir því hvaða áhrif viðbyggingin hefur á útsýni og birtu hjá nágroönum.

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 skilmálaliðum um útfærslu lóða og borgarbúskap. 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, skilmálalið um blágrænar ofanvatnslausnir. Frekari upplýsingar eru í leiðbeiningum um blágrænar ofanvatnslausnir.

☑ Mikilvæg atriði

- Staðsetja ætti viðbyggingu með tilliti til aðstæðna á lóð
- Hugsa þarf að skuggavarpi við hönnun viðbygginga
- Skila skal skuggavarpsútreikningum á sumarsólstöðum og við jafndægur þegar sótt er um
- 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 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 þéttriðið 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 aðgreint gatna- og umferðarkerfi. Einkennandi fyrir þessar hugmyndir er dreifð byggð og íbúðabyggð sem er skipulögð umhverfis botnlangagötur.



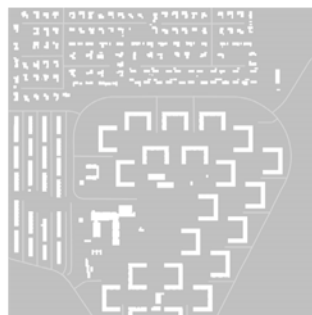
MYND 12
Hús í Seljahverfi sem eru hluti af byggðarmynstri í hverfinu.



Þingholtin



Vesturbær



Bakkar



Grafarholt

MYND 13
Mismunandi byggðarmynstur í fjórum hverfum í Reykjavík.

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 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.

Götuhlíðar húsa geta fengið sérstaka vernd. Þær götuhlíðar 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.



Varðveisluverðar byggingar

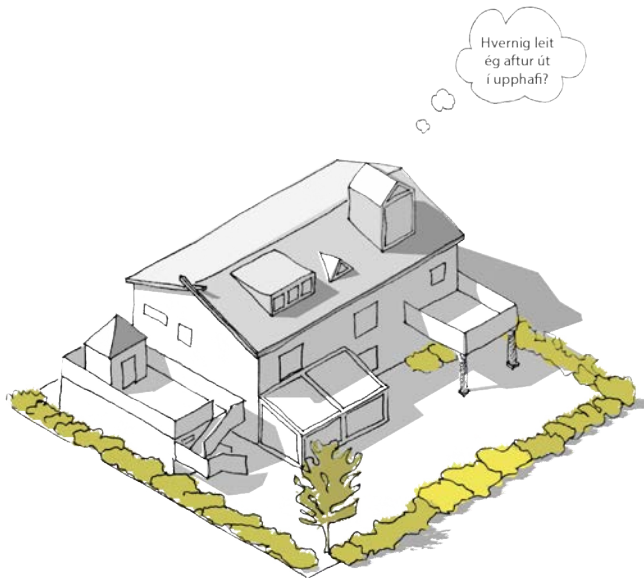
Einstakar byggingar geta verið varðveisluverðar. Á það við um byggingar sem skv. lögum um menningarminjar nr. 80/2012 eru friðlýstar af ráðherra samkvæmt tillögu Minjastofnunar Íslands. Þetta á einnig við um byggingar sem eru 100 ára og eldri og því friðaðar vegna aldurs. Auk þess skal leita umsagnar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

- Forðast skal viðbyggingu á þeirri hlið húss sem er hluti af 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.	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 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.	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? Varpar viðbygging auknum skugga á aðliggjandi byggð?		
8.	Styður viðbyggingin við skjólmyndun og skapar góð útisvæði?		
9.	Hvernig fellur viðbygging 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 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.



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*

HÖFUNDAR LEIÐBEININGATEXTA

Tvíhorf arkitektar

Ritstjórn

HÖFUNDUR SKÝRINGAMYNDA

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*



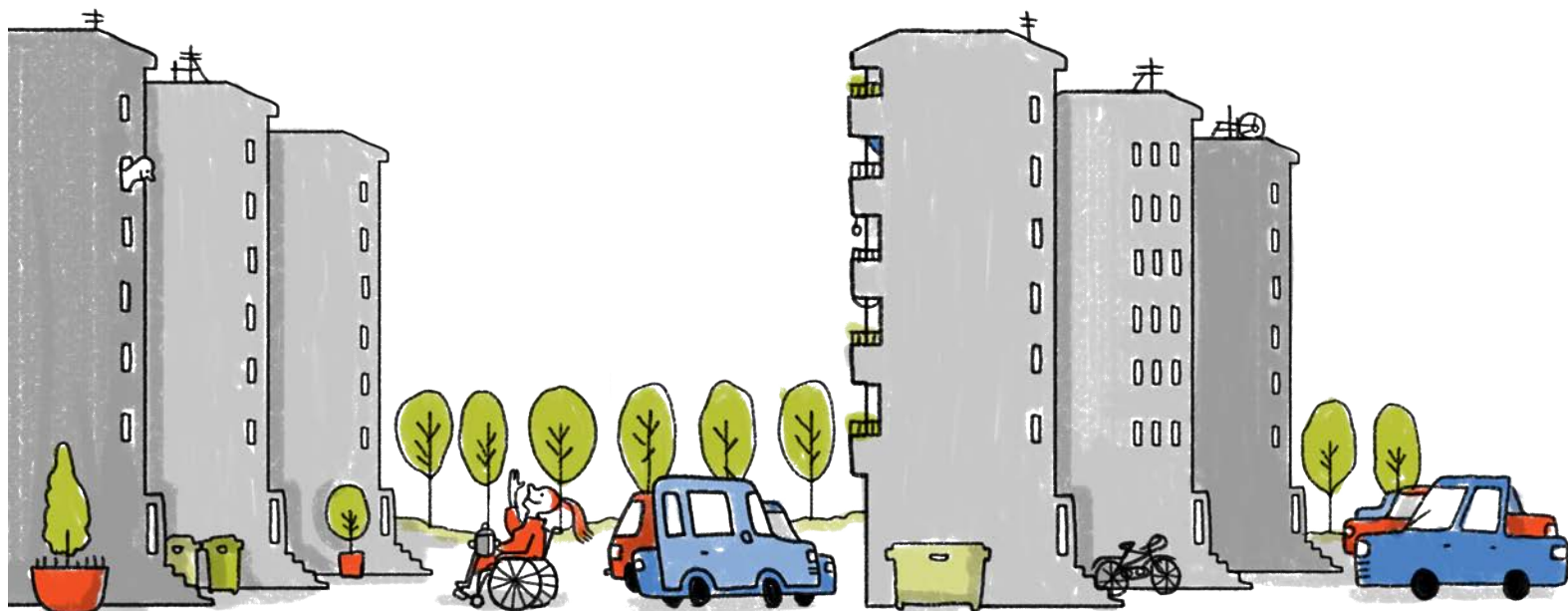




Fjölbýlishús án lyftu

Breytingar, viðbyggingar og þróun eldri fjölbýlishúsa

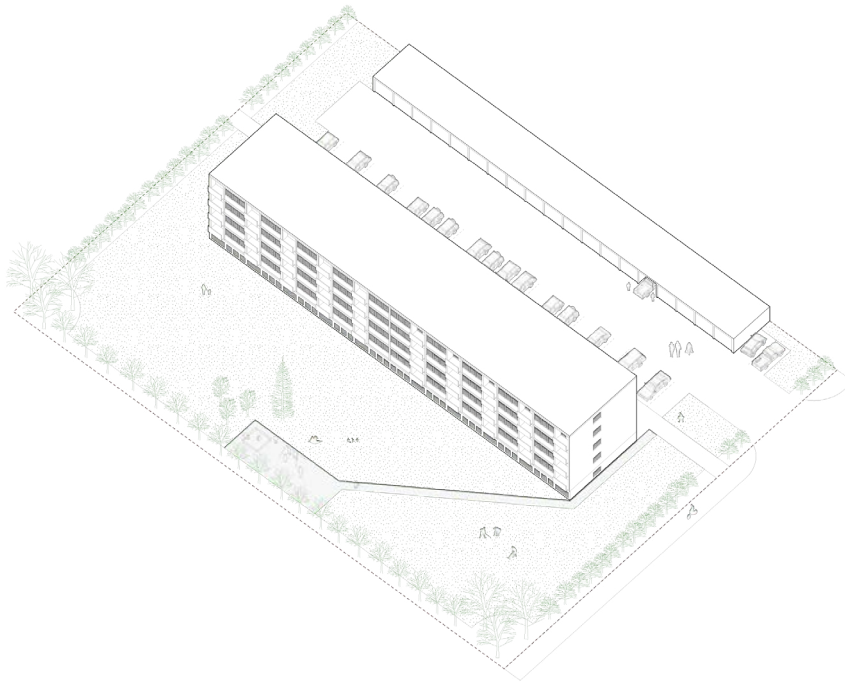
14.12.2018 breytt: 12.9.19



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.

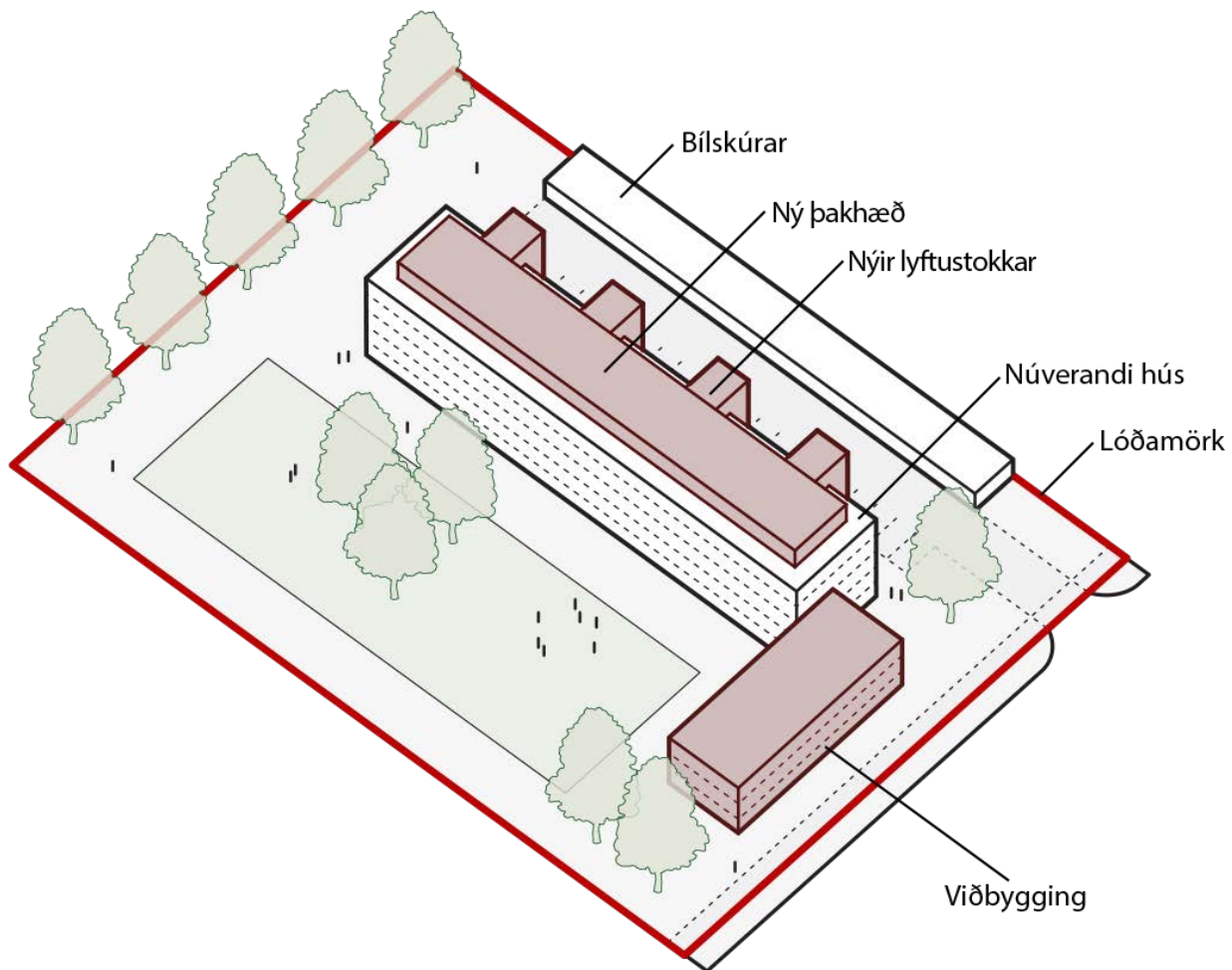
MYND 4

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

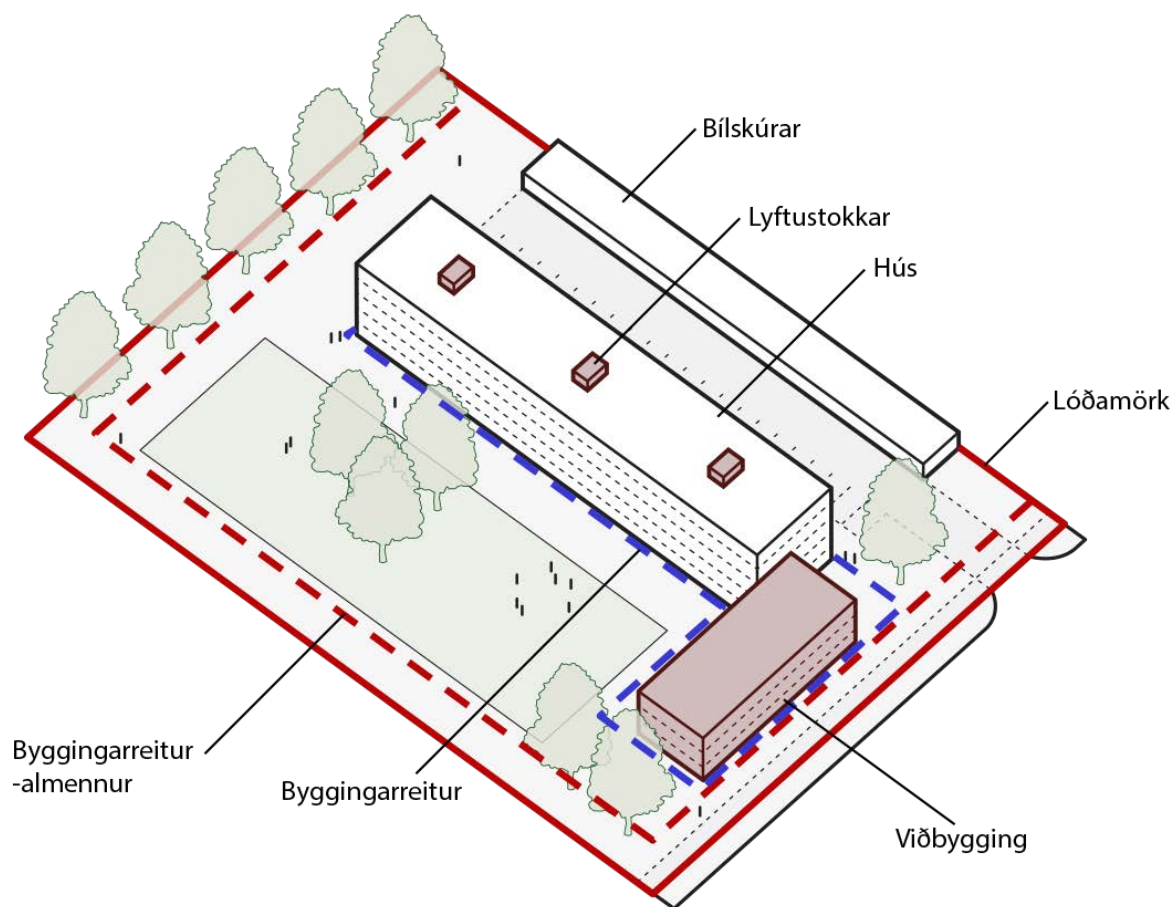
Til þess að fjölga íbúðum getur verið heimilt að byggja eina hæð ofan á fjölbýlishús innan skilmálaeiningarinnar, sbr. skilmálalið um fjölgun íbúða og leiðbeiningar um fjölgun íbúða.

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





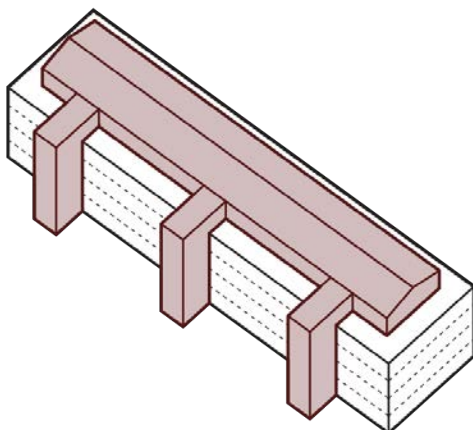
Hönnun og útlit

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.

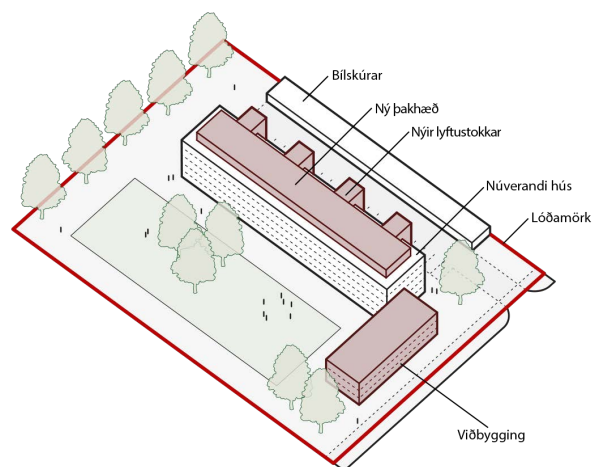
Til einföldunar verður hér bent á tvær ólíkar aðferðir:

- 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.



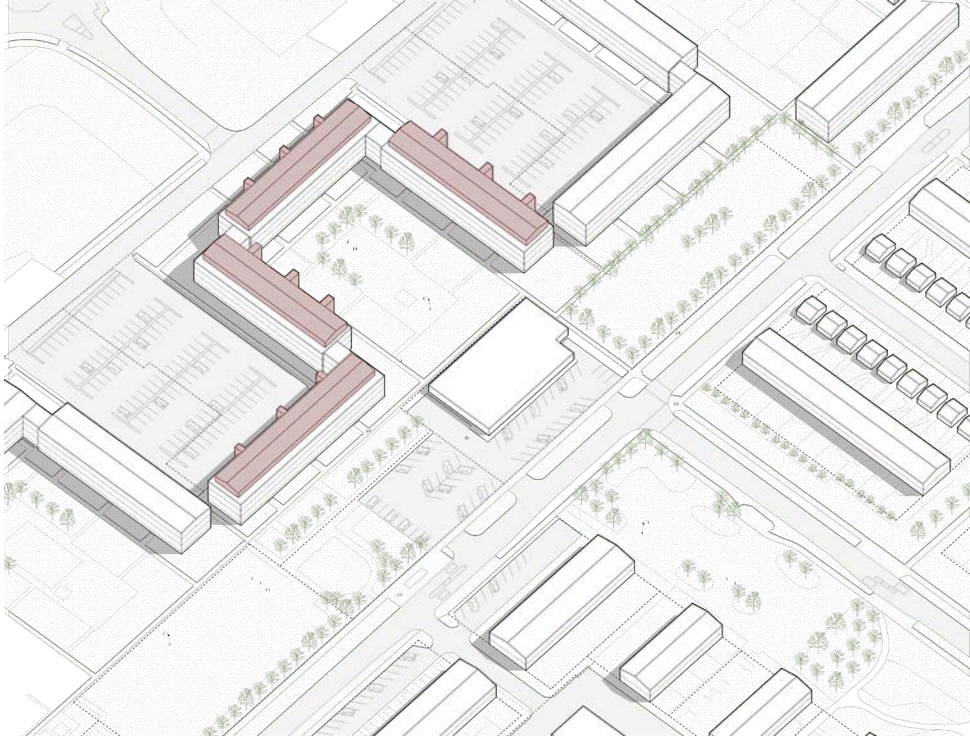
MYND 9
Teikning af fjölbýlishúsi. Íbúðum hefur verið fjölgað með nýrri hæð og aðgengi bætt með lyftum við hvert stigahús.



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.

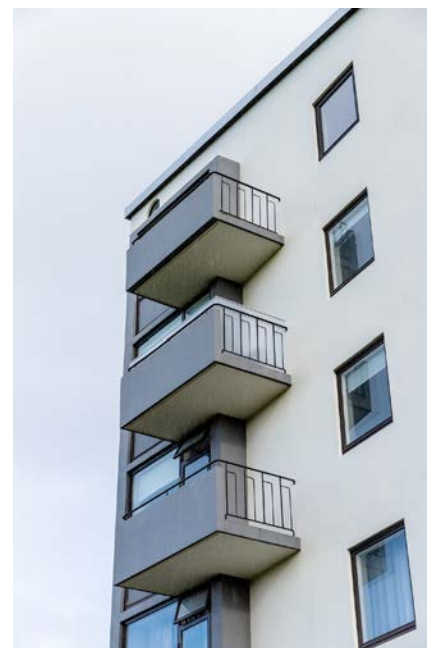


MYND 11
Hanna þarf ofanábyggingar heildstætt fyrir samtengd hús.

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.

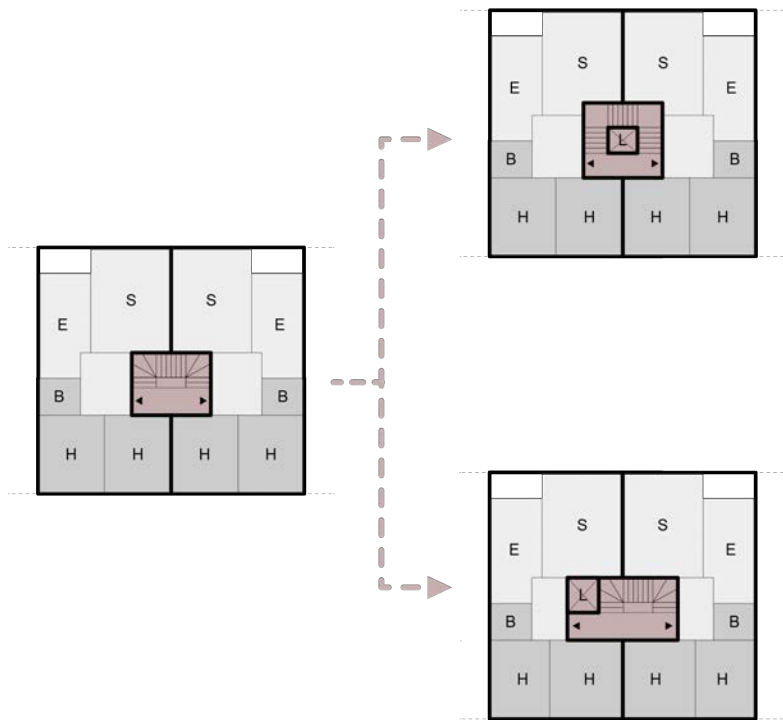
Ef í gildi er hverfisvernd eða önnur verndarákvæði þarf að fylgja þeim, sbr. kafla um byggðarmynstur. Verndarákvæði geta takmarkað heimildir til viðbygginga og breytinga. Verndarákvæði koma fram í skipulagsskilmálum hverrar skipulagseiningar undir floknum VISTKERFI OG MINJAR í skilmálaliðnum verndarákvæði.

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



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





MYND 13
Eldra fjölbýlishús þar sem stigi er í miðju húsi.

1. Núverandi grunnmynd

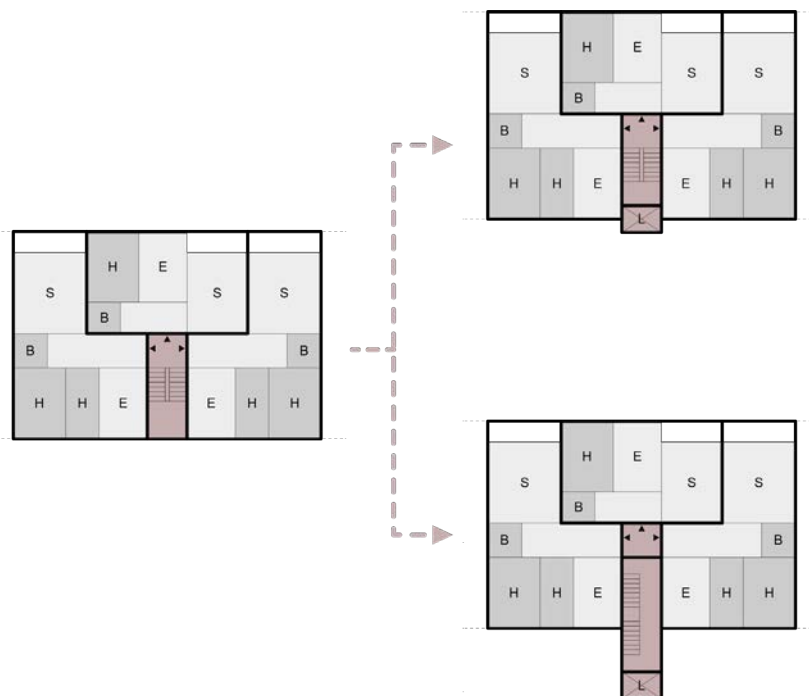
Tvær íbúðir á hæð og stigagangur fyrir miðju húsi.

2. Lágmarksinngríp

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

3. Miðlungsinngríp

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 fjölbýlishús 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.

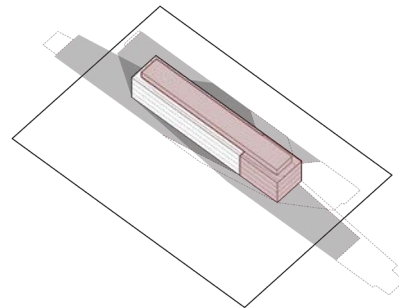
Skuggavarp og útisvæði

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

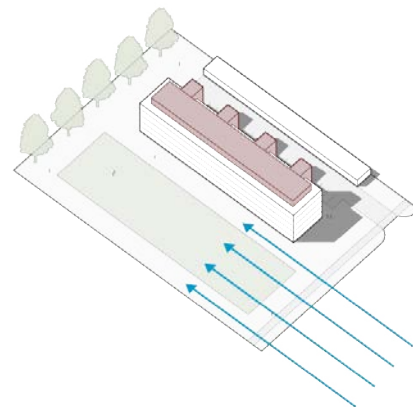
Við hönnun og útfærslu ofaná- og viðbygginga skal huga að skuggavarp á helstu íverusvæði á lóð og nágrenni, svo sem útirými í mikilli notkun, svalir og/eða palla.

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.

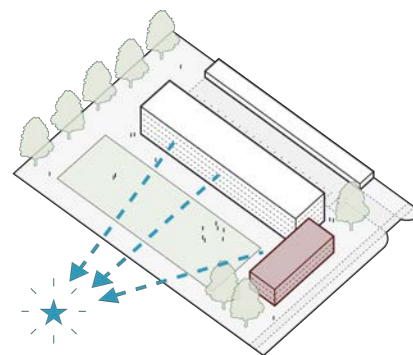
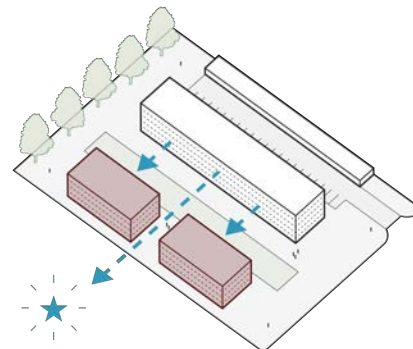
Almennt er miðað við skuggavarpssútreikninga á jafndægum og sumarsólstöðum, fyrir og eftir byggingu viðbyggingar, sem sýna áhrif hennar. Skila þarf inn skuggavarpssmyndum og útreikningum til skipulags- og byggingaryfirvalda þar sem gerð er grein fyrir áhrifum skuggavarpss á nærliggjandi svæði.



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.



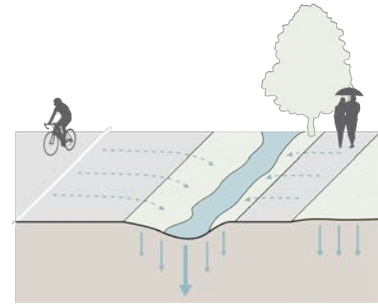
MYND 17
Teikningin sýnir þau áhrif sem mismunandi staðsetningar nýrra bygginga á lóð getur haft á útsýni.



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.

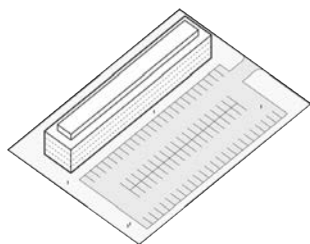
Í skilmálum og leiðbeiningum hverfisskipulags er fjallað um mögulegar breytingar á bílastæðum. Þetta er í takt við vistvænar áherslur hverfisskipulagsins og væntanlegar breytingar í samgöngutækni. Þessar breytingar geta kallað á endurmat á bílastæðaþörf við fjölbýlishús. Heimilt er að koma fyrir rafhleðslustæðum, 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.

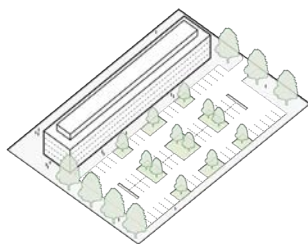
- Planta trjám umhverfis bílastæðin og á þeim og þannig fegra umhverfið um leið og stuðlað er að auknu skjóli, bindingu gróðurhúsalofteygunda og auknu gegndræpi.
- Setja grasstein á hluta bílastæðis sem hleypir regnvatni niður í jarðvegin og eykur þannig gegndræpi.
- Setja hluta bílastæða í bílakjallara 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

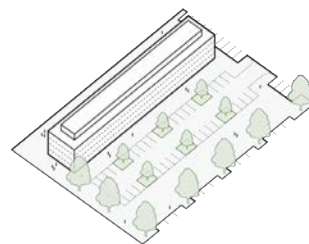
Bílastæði fjölbýlishúsa taka pláss á lóð. Hér eru sýndar nokkrar hugmyndir ef húsfélög vilja breyta nýtingu bílastæða.



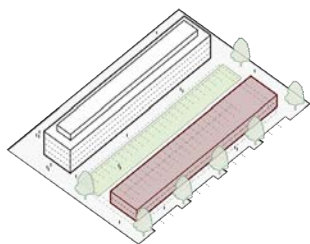
1. Núverandi aðstæður
Bílastæði þekja stór svæði á lóð.



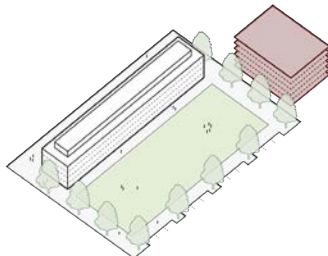
2. Breyting með gróðri
Bílastæði fegrud með gróðri og blágrænar ofanvatnslausnir innleiddar.



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



4. Bílageymsla neðanjarðar
Bílastæði færð í bílageymslu neðanjarðar, 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 ætti viðbyggingu með tilliti til aðstæðna á lóð
- Viðbygging skal ekki varpa verulegum skugga á íverusvæði nágretta
- 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

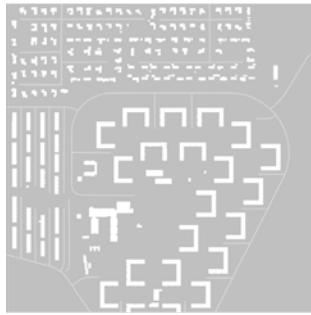




Pingholtin



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 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. 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 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.	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?		



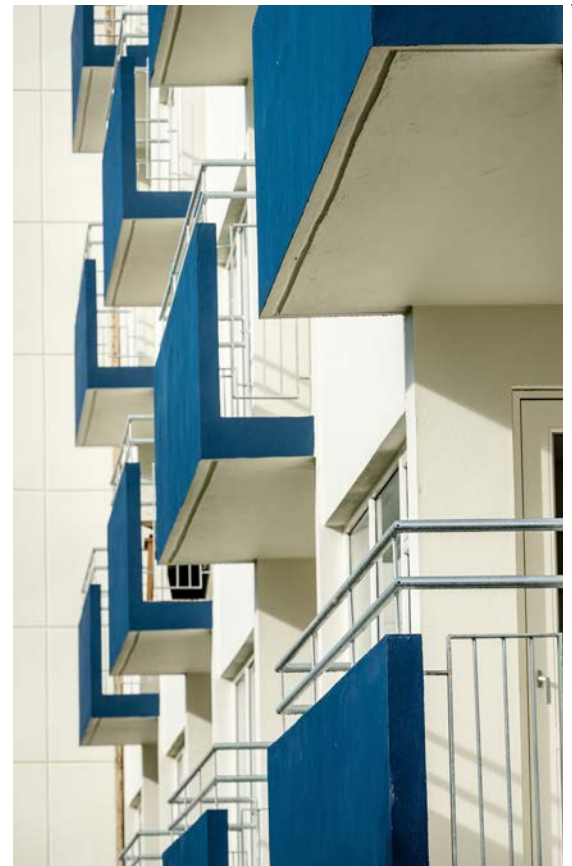
Að sækja um leyfi

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

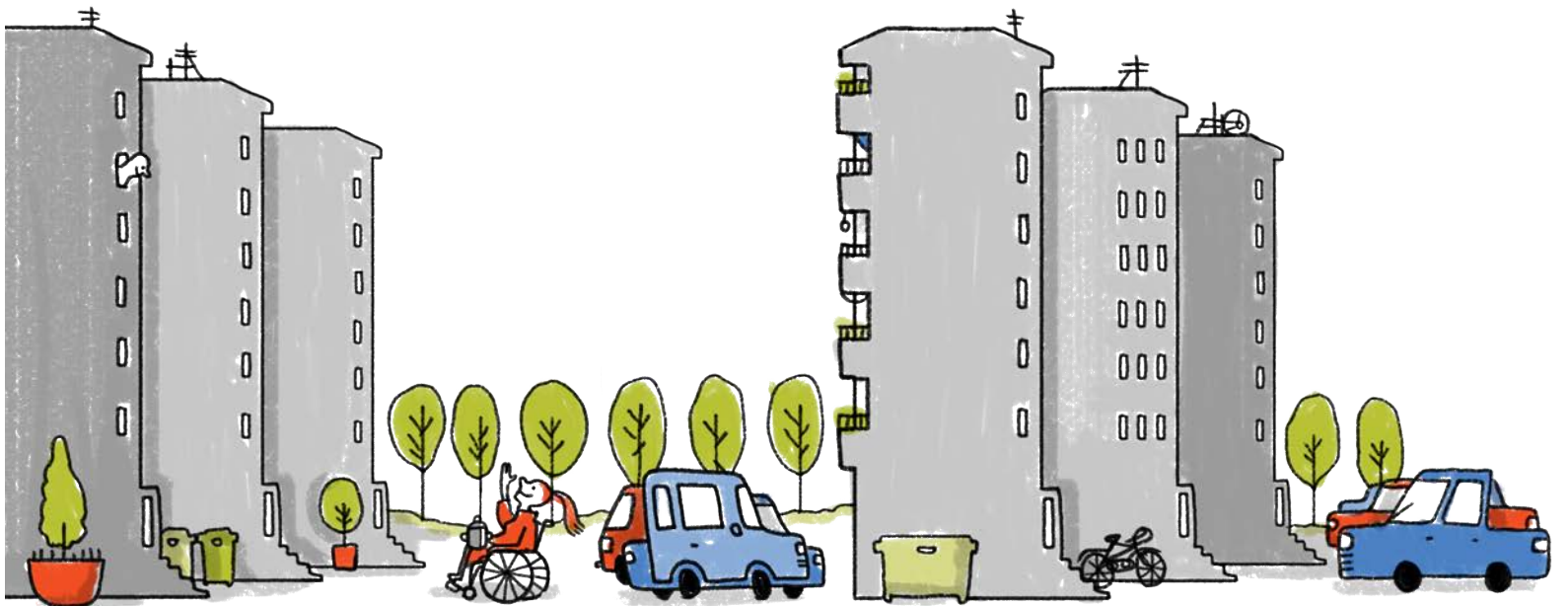
HÖFUNDUR SKÝRINGARMYNDNA

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*







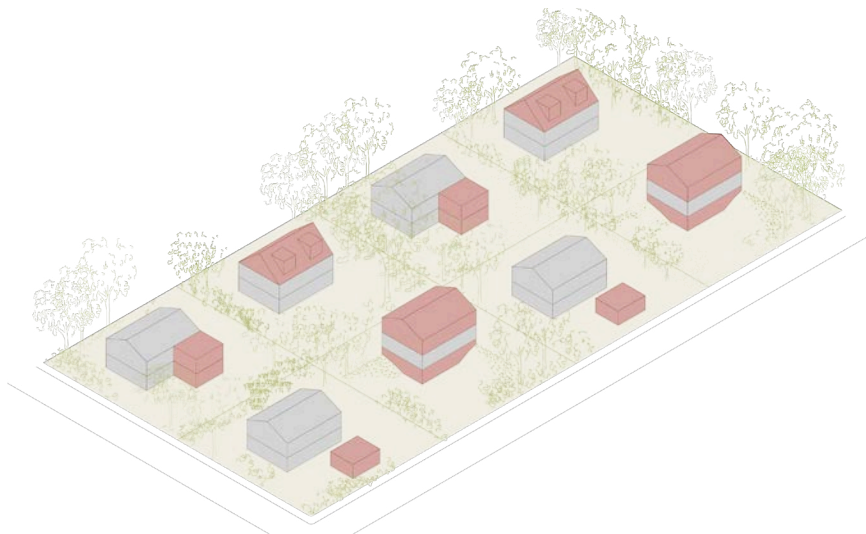
Fjölgun íbúða

Aðferðir og gæðakröfur við að
fjölga íbúðum í grónu hverfi

14.12.2018 breytt: 12.9.2019



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 nýja íbúð 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.

Tækifæri?

- Bæta við íbúð án mikils tilkostnaðar
- Koma vannýttu húsnæði í notkun
- Laga húsnæði að breyttum þörfum
- Aukin fjölbreytni á húsnæðismarkaði
- Löglegum leiguíbúðum fjölgar
- Ósamþykktar íbúðir geta verið 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 á að fjölga íbúðum og þá sérstaklega minni íbúðum. 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. Þær eru þrískiptar:

1. Viðbætur á lóð. Viðbætur geta verið þrenns konar:

- A. Viðbyggingar við hús/stækkun núverandi byggingar
- B. Ofanábyggingar á núverandi byggingar, íbúðarhús eða bílageymslu
- C. Viðbótarbyggingar á lóð, uppbygging á lóð með nýbyggingu

2. 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.

3. 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 kynningarefni um fjölgun íbúða – aðferðir og áhrif.



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 áhersluþætti, sjá fyrirsagnir hér á eftir sem eiga við.



SAMFÉLAG

Húsagerð og fjöldi íbúða

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.

Í skilmálalið um fjölgun íbúða er farið yfir heimildir til fjölgunar íbúða fyrir hverja skilmálaeiningu og þau skilyrði sem þarf að uppfylla. Í vissum skilmálaeiningum má innrétta 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 stærð íbúða í húsinu.



MANNVIRKI

Viðbyggingar

Heimildir fyrir viðbótarhæðum og viðbyggingum er að finna í skilmálalið um viðbótarbyggingarheimildir. Koma má fyrir nýjum íbúðum með því að nýta viðbyggingarheimildir. Í fjölbýlishúsum er víða heimilt að fjölga íbúðum með ofanábyggingum og/eða viðbyggingum með því skilyrði að um leið verði komið fyrir lyftu til að bæta aðgengi.

Nánar er fjallað um viðbyggingar í leiðbeiningum um einbýlishús, parhús og raðhús og fjölbýlishús án lyftu.

Nýbyggingar

Á tilteknum lóðum eru nýbyggingar heimilaðar. Gerð er grein fyrir þeim heimildum í skilmálalið um nýbyggingar. Í nýbyggingum má koma fyrir nýjum íbúðum.

Byggingarreitir og byggingargjöld

Upplýsingar um byggingarreiti og byggingargjöld koma fram í skilmálalið um byggingarreiti og gjöld. Þar er farið yfir hvaða gjöld þarf að greiða vegna byggingarheimilda.



MYND 3

Í sumum húsum búa nokkrar kynslóðir saman.

Þakgerð og frágangur þaks

Bent er á að fjallað er um þakgerð og frágang þaks í sérstökum skilmálatil. Oft er heimilt að breyta þaki og koma fyrir nýjum íbúðum sem uppfylla skilyrði byggingarreglugerðar í þakrymi sem áður nýttist illa, sbr. kafla um breytta notkun rýma.

Kjallarar/jarðhæðir

Koma má fyrir íbúðum á jarðhæðum eða í kjöllumur fjölbýlishúsa þar sem aðstæður leyfa. Sé það heimilt kemur það fram í skilmálatil um kjallara og/ eða skilmálatil um ósamþykktar framkvæmdir. Að öðru leyti þarf að fara eftir þessum leiðbeiningum þegar slíkar íbúðir eru útbúnar, sbr. kafla um breytta 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 Húseigendafélagsins 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 að húsi skal sýna breytinguna á lóðaruppdrætti sem fylgja skal byggingarleyfisumsókn. Sjá leiðbeiningar um útfærslu lóða.



SAMGÖNGUR

Skilmálar sem fjalla um samgöngur, s.s. götur, stíga, gangstéttir, bílastæði, bílageymslur og hjólastæði, eru reifaðir í þessum flokki. Sérstakir skilmálatil eru fyrir götur, stíga og gangstéttir og 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 hverfisskipulagsuppdrætti
- 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 útfærslu lóða í sérstökum leiðbeiningum
- Lesa má nánar um blágrænar ofanvatnslausnir í sérstökum leiðbeiningum

MYND 4
Hlíðar úr lofti. Fjölbreyttar þakgerðir, kvistir og kjallarar.





MYND 5
Háteigshverfi úr lofti.

Nýjar íbúðir – mismunandi möguleikar

Í þessum kafla er farið yfir helstu tillögurnar um fjölgun íbúða í grónum hverfum sem nefndar voru í kaflanum um fjölgun íbúða.

Leggja skal inn byggingarleyfisumsókn fyrir nýrri íbúð og leita 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.

Aukaíbúð eða séríbúð?

Þegar skilmálar hverfisskipulags eru nýttir til að útbúa nýjar íbúðir í gróinni byggð, hvort sem er með viðbótum á lóð, uppskiptingu eignar eða breyttri notkun rýma, eru nýju íbúðirnar ýmist skilgreindar sem aukaíbúðir eða séríbúðir. Munurinn á auka- og séríbúðum felst fyrst og fremst í mögulegu eignarhaldi íbúðanna.

Aukaíbúðir skulu skv. skilmálum hverfisskipulags tilheyra sama matshluta og upprunaleg íbúð (aðalíbúð) og vera í sömu eigu. Því er óheimilt að selja aukaíbúðir frá aðalíbúð. Þessar íbúðir mega vera allt að 50 m² að stærð. Séríbúðir eru hins vegar með aðskilið eignarhald og því er heimilt að selja þær frá upprunalegri íbúð.

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

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

Í skilmálum hverfisskipulags fyrir hverja skipulagseiningu kemur fram hvort heimilt sé að fjölga íbúðum í gróinni byggð og hvort nýjar íbúðir megi vera aukaíbúðir eða séríbúðir.



Aðalíbúð og aukaíbúð má sameina að nýju ef húseigandi óskar þess og sækir um byggingarleyfi.

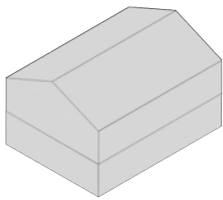
Viðbygging eða hækkun húss

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 einbýlishús, parhús og raðhús og fjölbýlishús án lyftu.

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

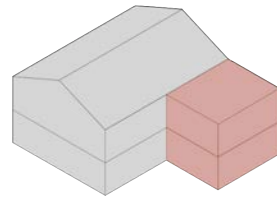
Uppskipting á eign

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

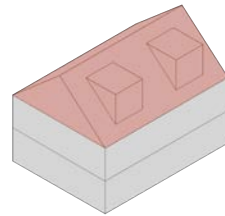


MYND 6
Viðbætur á lóð.

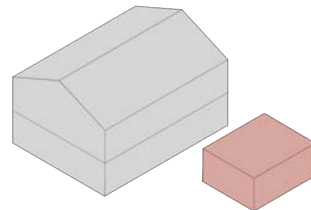
a. Viðbygging



b. Ofanábygging



c. Bygging í garði

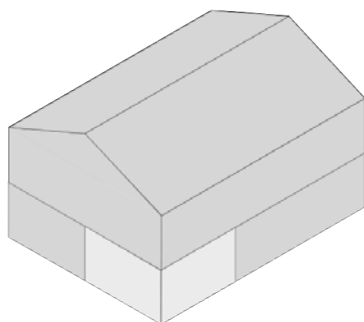


Þegar eign er skipt upp mega gæði upprunalegrar íbúðar ekki skerðast, sbr. kafla um gæðakröfur fyrir nýjar íbúðir. Ekki fæst samþykki fyrir uppskiptingu eignar ef upprunaleg gerð og/eða byggingarstíll hússins raskast verulega og vikið er frá kröfum byggingarreglugerðar og þessara leiðbeininga um stærð og fyrirkomulag. Í skilmálum hverfisskipulags fyrir hverja skipulagseiningu kemur fram hvort nýjar íbúðir megi vera aukaíbúðir eða séríbúðir.

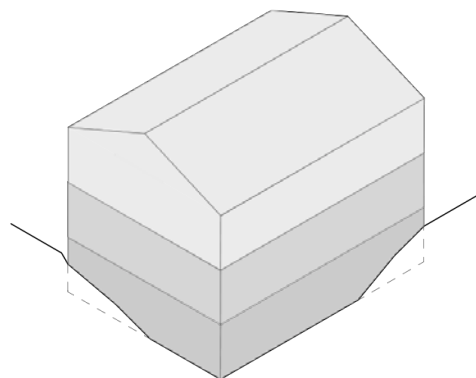
Breytt notkun rýma

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

MYND 7
Uppskipti á eign.



a. Aukaíbúð innréttuð í stóru sérbýlishúsi.



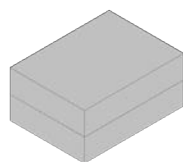
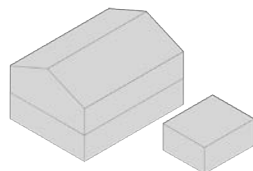
b. Aukaíbúð eða séríbúð innréttuð í fjölbýlishúsi.

Niðurgrafnir kjallara

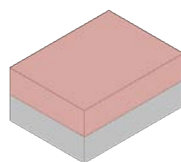
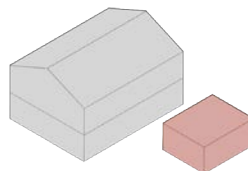
Samkvæmt gildandi byggingarreglugerð er óheimilt að útbúa nýja íbúð þar sem útveggir íbúðar eru niðurgrafnir nema að uppfylltum

MYND 8
Breytt notkun rýma.

1. Fyrir breytta notkun.



2. Eftir breytingu.



a. Bilageymslu breytt í litla íbúð.

b. Efrri hæð í atvinnuhúsnæði breytt í íbúðir.

HÚSEIGN
 ATVINNUHÚSNÆÐI
 BREYTT NOTKUN

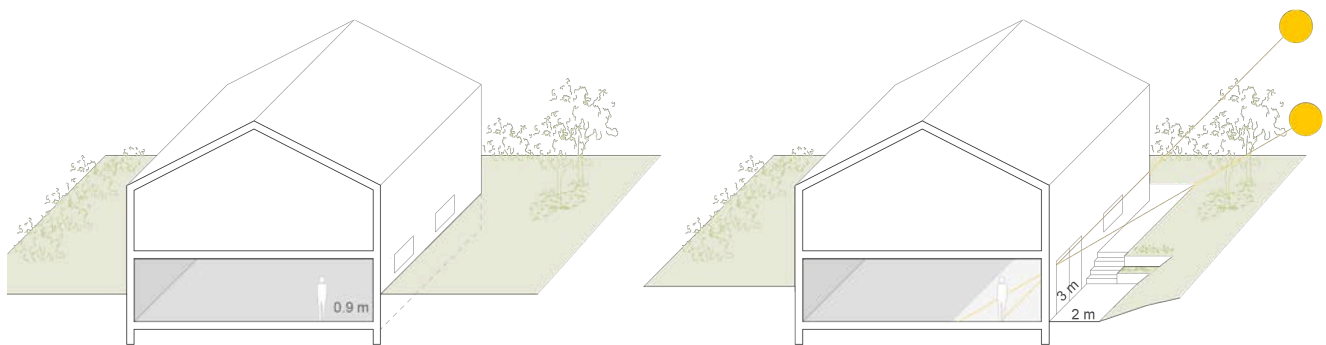




MYND 9
Fossvogur úr lofti.

ákveðnum skilyrðum, m.a. um að minnst ein hlið íbúðarrýmis sé ekki niðurgrafin og að gluggahliðar niðurgrafinna íbúðarherbergja séu ekki meira niðurgrafnar en 0,5 m. Nálgast má ítarlegar upplýsingar um þessi skilyrði og önnur sem snúa að íbúðum í kjallara í gr. 6.7.4 í byggingarreglugerð.

Í sumum tilfellum getur verið hægt að grafa frá kjallara og búa til verönd svo hægt sé að útbúa íbúð í kjallaranum sem uppfyllir kröfur byggingarreglugerðar. Nánar er fjallað um slíkar aðgerðir og tengingu kjallara við lóð í leiðbeiningum um útfærslu lóða.

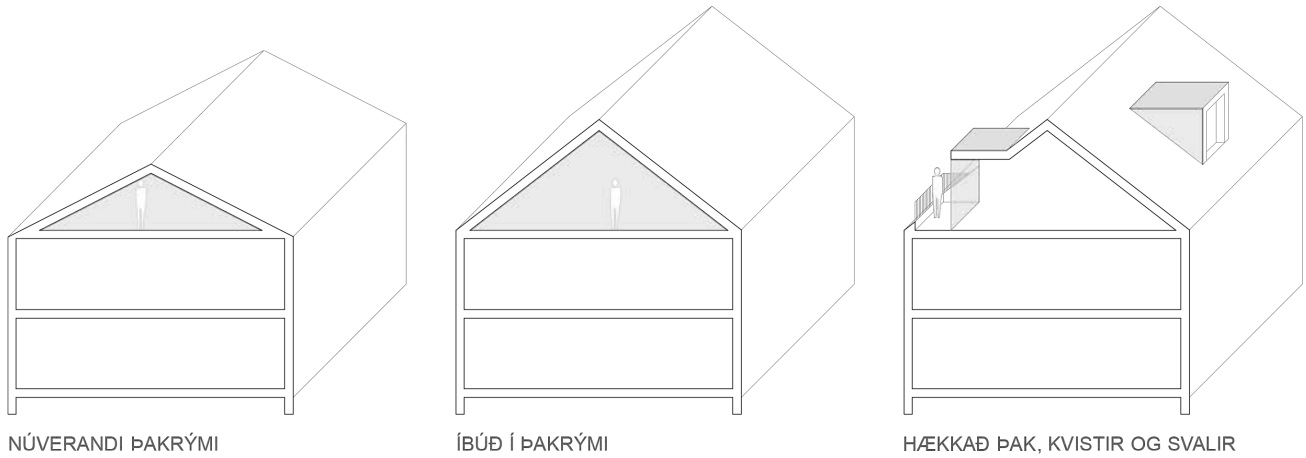


MYND 10
Kjallari sem er meira niðurgrafinn en 0,9 m. Grafið frá og gerð verönd sem eykur gæði og öryggi.



Þakrými, ris eða hækun þaks

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



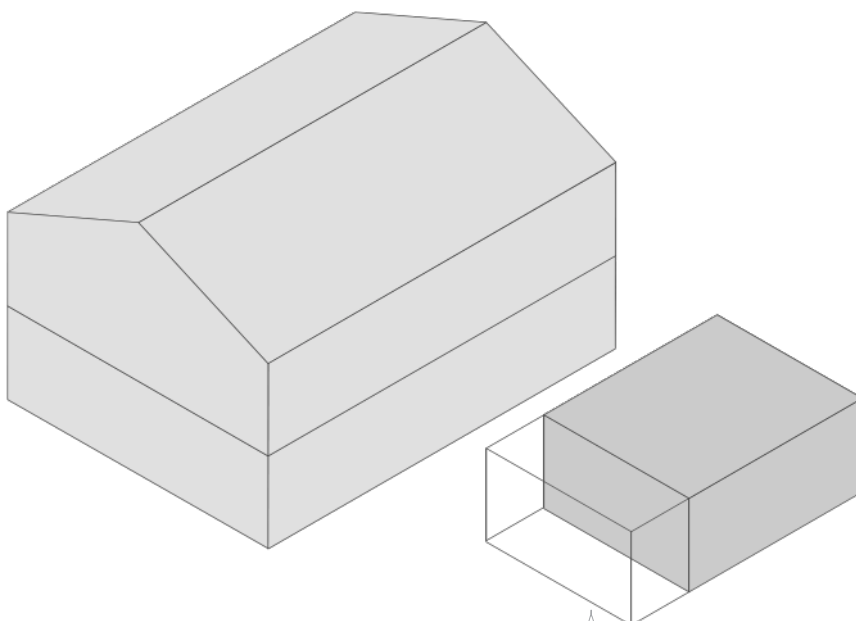
MYND 11

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 hlutfall minni íbúða hátt. Það getur takmarkað möguleika fjölskyldna til að stækka við sig húsnæði innan sama hverfis. Sameining íbúða í eina stærra 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.

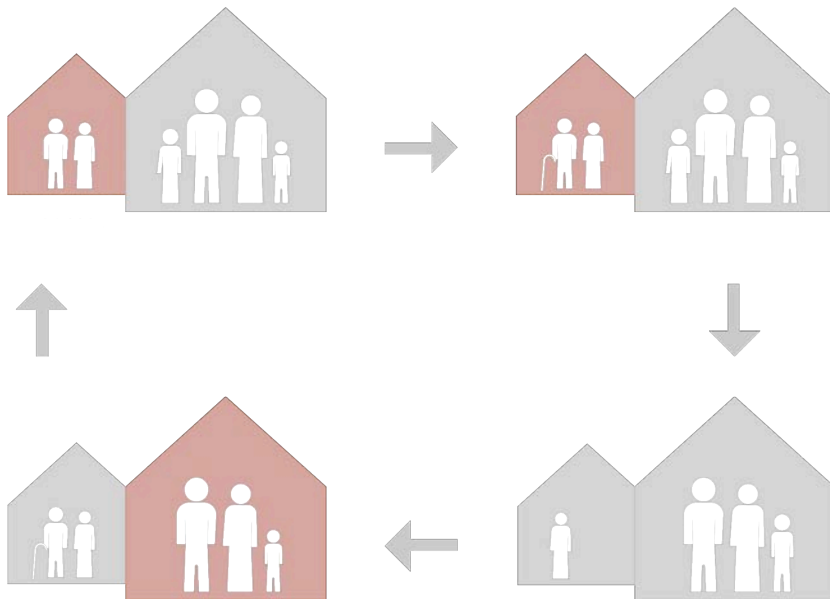
Atvinnuhúsnæði breytt í íbúðir

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 og við aðalgötur og borgargötur er ekki heimilt að breyta verslunar- og þjónustuhúsnæði á jarðhæð í íbúðir.

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 um gæðakröfur fyrir nýjar 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.

Mikilvæg atriði

- Atvinnuhúsnæði á jarðhæðum í hverfiskjörnum og við aðal- og borgargötur má ekki breyta í íbúðir

Gott að hafa í huga

- Lítill niðurgráfin 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 stærra getur auðveldað fólki að stækka við sig innan hverfis
- Aukaíbúð: tilheyrir sama matshluta og upprunaleg íbúð (aðalíbúð) og þær skulu hafa sameiginlegt eignarhald
- Séríbúð: aðskilið eignarhald frá upprunalegri íbúð og því er heimilt að selja hana



Gæðakröfur fyrir nýjar íbúðir

Aðstæður í hverfinu – núverandi staða

Þegar útbúa á nýjar íbúðir gilda ákvæði byggingarreglugerðar í kafla 6.7 um íbúðir og íbúðarhús, og leiðbeiningar Mannvirkjastofnunar. Mيسةinfalt getur verið að uppfylla gæðakröfur fyrir íbúðir þegar farið er í breytingar eins og þær sem 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 (rísí) bygginga verið breytt í íbúðir. Hið sama á við um rými þar sem áður voru geymslur, tæknirými, þvottahús og þess háttar.

Í hverfum sem byggðust upp eftir 1980 urðu til í mörgum húsum kjallarárými, svokölluð óútgráfin rými. Í einhverjum tilvikum hafa þessi rými verið tekin í notkun sem ný íbúð eða til að stækka núverandi íbúð. Oftast hafa rýmin 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 um ósamþykktar framkvæmdir er gefin heimild til þess að sækja um byggingarleyfi fyrir ósamþykktum rýmum sem tekin hafa verið í notkun.



MYND 14
Í sjálfbæru hverfi búa margar kynslóðir.

MYND 15
Gerðin séð úr lofti.



Fyrirkomulag og hönnun

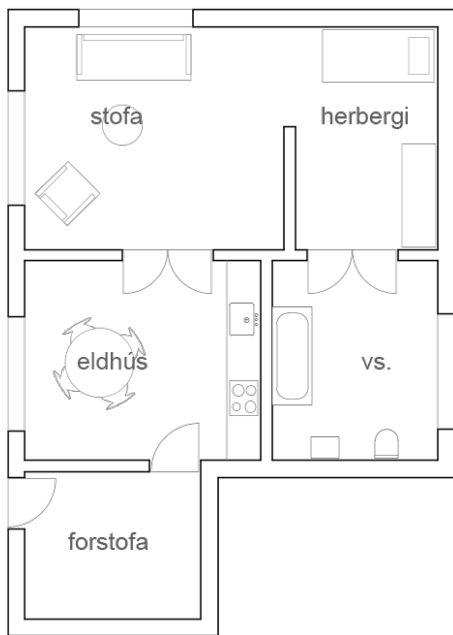
Stærð og fyrirkomulag íbúða þarf að miðast við notkun og fjölda íbúa.

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

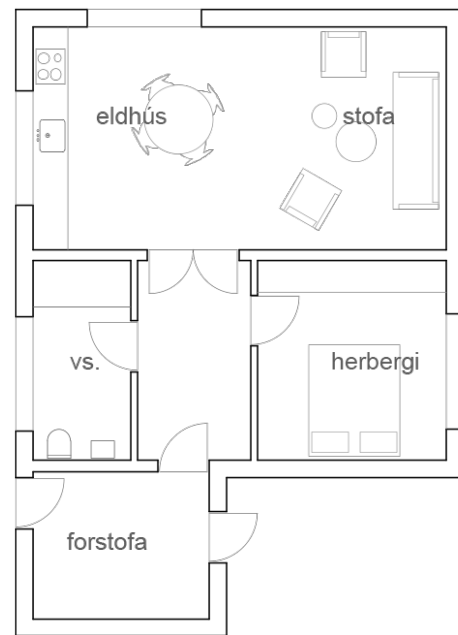
Grunnflötur, fyrirkomulag og tengsl milli rýma lítilla íbúða þarf að miðast við daglegar þarfir fólks og nútímalífsstíl. Öll rými íbúða skulu tengjast innbyrðis og ekki skal vera nauðsynlegt að þvera sameign til að komast milli rýma. Ekki má heldur ganga í gegnum svefnherbergi inn í önnur rými.

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.





MYND 17
Smáíbúð innréttuð í þakrými.

Grunnflötur hvernar nýrrar smáíbúðar (25–40 m²) skal, skv. ákvæðum byggingarreglugerðar, 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.

Smáíbúðir (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 18, í rýmum þar sem lofthæð er að lágmarki 4,5 m. Hámarksstærð svefnlofts er 6 m² og lágmarkslofthæð undir og yfir milligólfi er 2,1 m. Lofthæð á svefnlofti skal vera 2,1 m að meðaltali. Stærð svefnlofts skal vera í samræmi við stærð íbúðar.

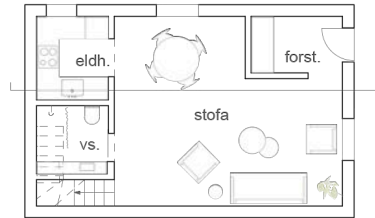
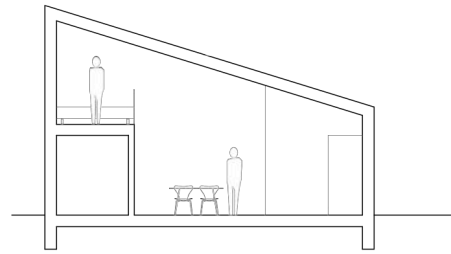
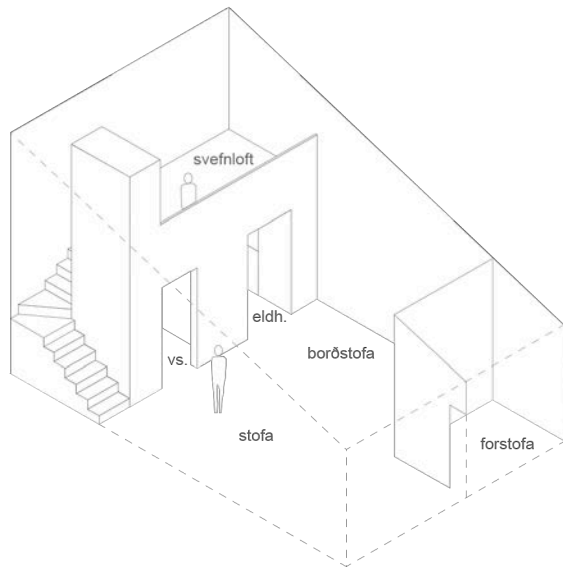
☑ Mikilvæg atriði

- ☐ 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 ákvæðnum skilyrðum

Gott að hafa í huga

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





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. þriðjungu 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 útfærslu lóða.

Einnig þarf að hafa í huga að nýjar íbúðir valdi nágrönnum ekki ónæði.

Mikilvæg atriði

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

Gott að hafa í huga

- Bent er á sérstakar leiðbeiningar um útfærslu lóða

MYND 19

Lóð og opin svæði bæta lífsgæði íbúa.



Tæknilegt ástand og einangrunargildi

Eigandi mannvirkis ber ábyrgð á því að við hönnun, byggingu, breytingar og rekstur mannvirkisins sé farið að kröfum byggingarreglugerðar. 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 myndist raki sem leitt geti til myglu. Huga þarf sérstaklega að þessu í íbúðum sem gerðar eru í niðurgrofnum rýmum, hvort heldur rýmið var upphaflega byggt til íbúðar eða ekki. Ekki má innrétta íbúðir í húsnæði ef merki eru um rakaskemmdir og myglu.

Þegar nýjar íbúðir eru útbúnar í þegar byggðum húsum, hvort sem er með uppskiptingu, viðbyggingum eða breyttri notkun rýma, þarf einnig að huga að tengingum við fráveitukerfi og skal gera slíkt í samráði við Veitur ohf.

Útisvæði/lóð – nánasta umhverfi íbúðar

Aðlaðandi og rúmgóð aðkoma á að vera að aðalinngangi nýrra íbúða og tröppur skulu uppfylla ákvæði byggingarreglugerðar. Íbúar eiga 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 niðurgrofna verönd við kjallara, ef eftirstöðvar leyfa, skv. skilmálum um útfærslu lóðar. Leita þarf samþykkis annarra íbúa/meðlóðarhafa, sjá umfjöllun í leiðbeiningum um útfærslu lóða.

Æskilegt er að veröndin snúi að kyrrlátu svæði/garði til austurs, suðurs eða vesturs fyrir framan helstu dvalarsvæði íbúðarinnar. Leitast skal við að nota gróður, stalla og gróðurkassa til að afmarka verönd frekar en skjólveggi, sbr. leiðbeiningar um útfærslu lóða.

Æskilegt er að land halli frá útgrafinni verönd en ef það hallar að veröndinni þarf að tryggja frárennsli með viðurkenndum lausnum.

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 almenningsgangna.

Fyrir aukaíbúðir (þ.e. íbúðir sem tilheyra sama matshluta og aðalíbúð og eru í sömu eigu) eru viðbótarbílastæði ekki heimiluð.

Þegar um er að ræða séríbúðir í fjölbýlishúsum er heimilt að fjölga bílastæðum um að hámarki eitt fyrir hverja nýja íbúð. Fjöldi bílastæða á lóð má þó aldrei verða meiri en sem nemur einu stæði fyrir hverja íbúð, nema annað komi fram í skilmálum hverfisskipulags fyrir viðkomandi svæði. Ný bílastæði skulu vera í beinum tengslum við stæði sem fyrir eru og ekki er heimilt að fjölga innkeyrslum að lóðinni.

Mikilvæg atriði

- Ekki er heimilt að fjölga bílastæðum á lóð vegna aukaíbúðar
- Heimilt er að fjölga bílastæðum um að hámarki eitt fyrir hverja nýja séríbúð í fjölbýlishúsi en fjöldi stæða á lóð má þó aldrei verða meiri en sem nemur einu stæði fyrir hverja íbúð

MYND 20
Bílastæði við opið svæði í Fossvogi.



Gátlisti

Nr.	Til athugunar	Já/nei	Sjá bls.:
1	Rúmast heimild fyrir fjölgun íbúða innan heimilda hverfisskipulags, sem fram koma í skilmálum og á hverfisskipulagsupprætti, og eru þær aðstæður sem óskað er eftir uppfylltar?		
2	Eru meðlóðarhafar/meðeigendur í húsi samþykkir fjölgun íbúða og meðvitaðir um áhrif hennar 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 er 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	Hefur verið haft samráð við Veitur ohf. um breytingar á lagna- og fráveitukerfi vegna nýrra íbúða?		
9	Er staða íbúðar í samræmi við skilmála hvað varðar séríbúð eða skal íbúðin vera aukaíbúð, þ.e. tengd eignarhaldi upprunalegrar íbúðar?		



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. Fáir 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.



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*

HÖFUNDUR SKÝRINGARMYNDNA

Ydda arkítæktar

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*







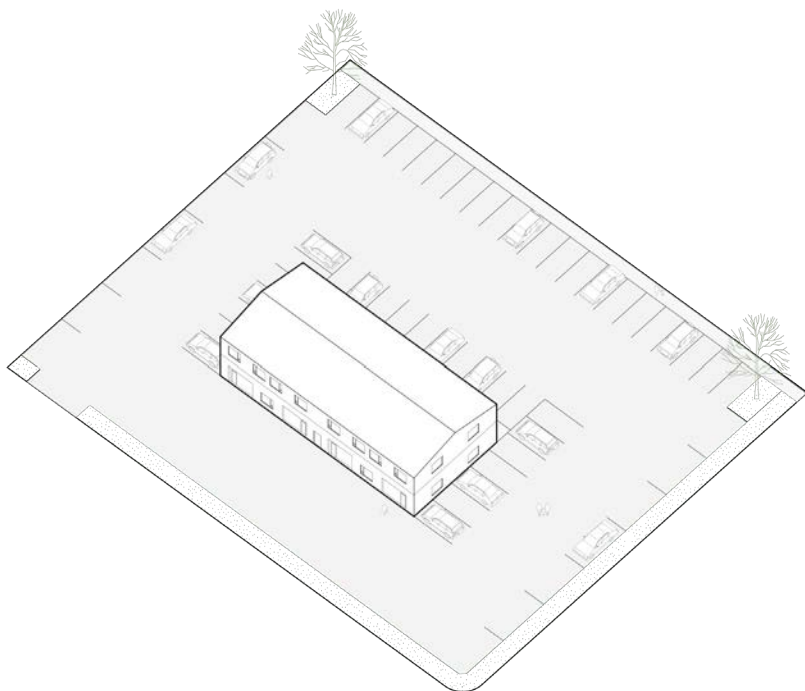
Hverfiskjarnar

Þróun byggðar og nýting skipulagsheimilda

14.12.2018 breytt: 12.9.2019



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

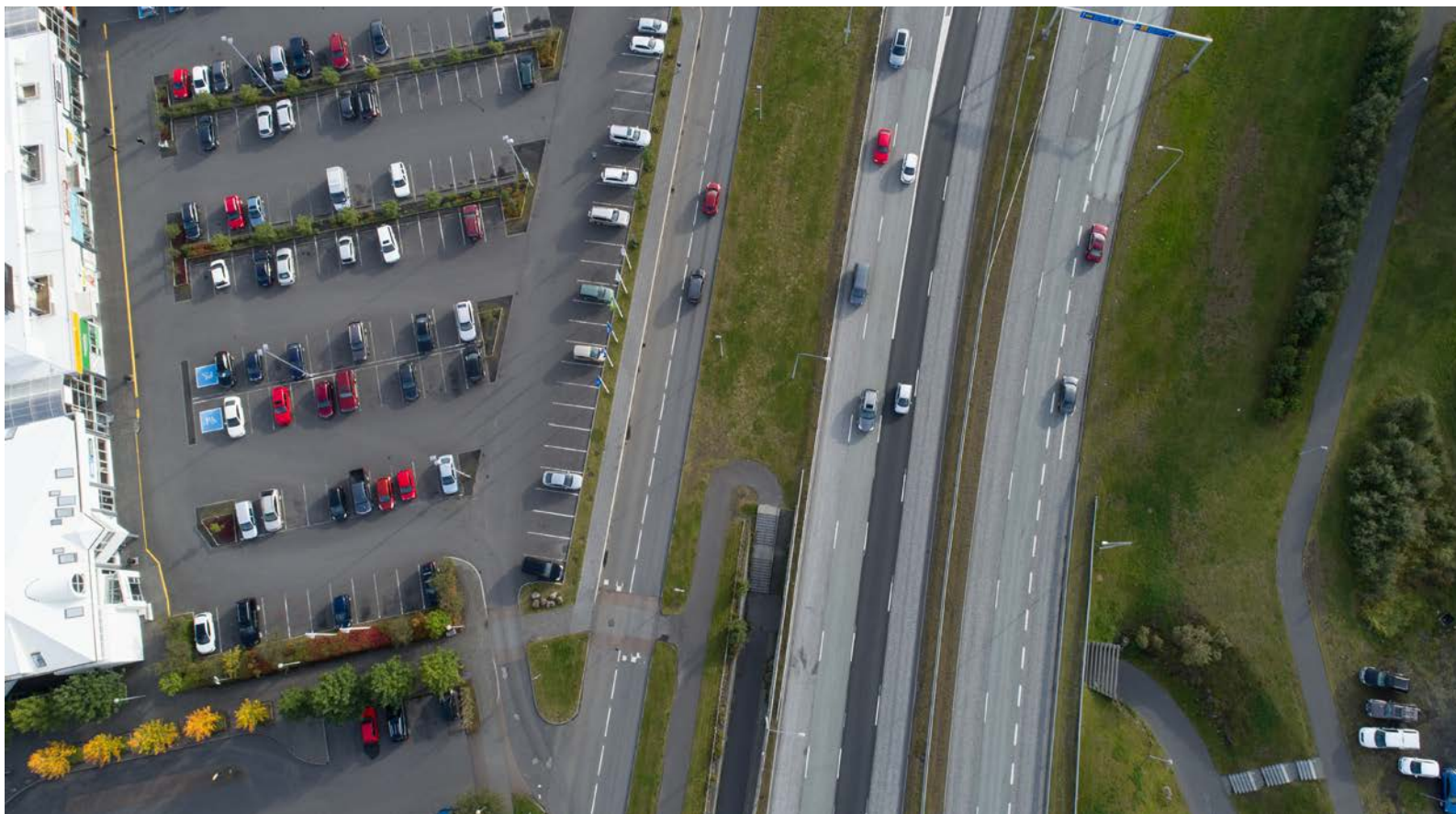
Efnisyfirlit

- 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 almennt notað hér um hvort tveggja.

MYND 2
Verzlunarmiðstöðin Mjódd í Neðra-Breiðholti.

Hér á eftir verður fjallað 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 fyrir ýmsum breytingum og viðbótum.



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 hverju 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 þar 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 á eftir 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.





Yfirlit yfir skipulagsskilmála og leiðbeiningar

MYND 4

Hverfisgjarni í Árbæ með mörgum bílastæðum og miklu malbiki.

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

Starfsemi

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

- Fjölbreytt verslun og þjónusta með úrvali sérvöruverslana
- Skrifstofur og önnur fjölbreytt starfsemi
- Gististarfsemi í flokkum I-III er heimiluð á efri hæðum og í flokkum IV-V á miðsvæði
- Veitingastaðir í flokkum I og II eru heimilaðir í hverfiskjörnum og flokkum I-III í borgarhlutakjörnum
- Íbúðir eru heimilar á efri hæðum

Takmarkanir geta þó verið á heimildum veitinga- og gististaða á einstökum svæðum.

Ákvæði er um lifandi götuhliðar á jarðhæðum.

Húsagerð og fjöldi íbúða

Í skilmálatíð um fjölgun íbúða kemur fram sá fjöldi íbúða sem heimilað er að bæta við á svæðinu.

MYND 5

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



Verslun og þjónusta

Gert er ráð fyrir verslun og þjónustu á jarðhæðum, sbr. skilmálalið um verslun og þjónustu.

Blönduð íbúðagerð

Hæfileg blanda af íbúðum og atvinnustarfsemi skal vera á svæðinu, skv. skilmálalið um fjölgun íbúða. Nánar er kveðið á um samsetningu íbúðagerða í þessum skilmálalið, sjá einnig umfjöllun í kafla um starfsemi.

Almenningsrými

Fjallað er um almenningsrými, s.s. torg, götur og opin svæði, í sérstökum skilmálalið. Þau skal útfæra eftir þessum leiðbeiningum og leiðbeiningum um almenningsrými.



MANNVIRKI

Viðbyggingar

Ákvæði um heimildir fyrir viðbótarhæðir og viðbyggingar er að finna í skilmálalið um viðbótarbyggingarheimildir.

Nýbyggingar

Á vissum lóðum eru nýbyggingar heimilar. Gerð er grein fyrir þeim heimildum í sérstökum skilmálalið.

Smáhýsi

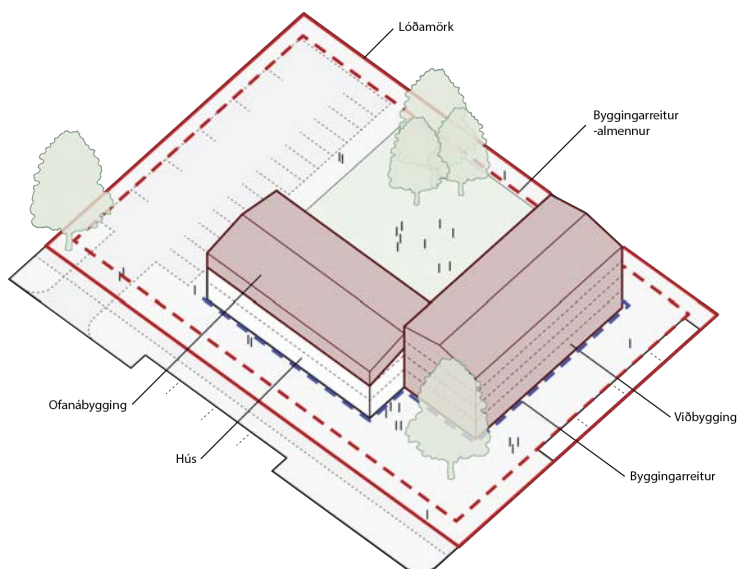
Smáhýsi á lóð eru heimiluð, sbr. skilmálalið um aðrar byggingar á lóð.

Svalir

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

Byggingarreitir og byggingargjöld

Allar byggingar á lóð eiga að vera innan byggingarreits eins og lýst er í skilmálaliðnum byggingarreitir og gjöld. Þar er einnig farið yfir hvaða gjöld þarf að greiða vegna byggingarheimilda.



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.

Hæð viðbyggingar/ofanábyggingar

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



GÆÐI BYGGÐAR

Atriði sem snerta lóðina eru flokkuð undir GÆÐI BYGGÐAR í skilmálum svæðisins. Sérstaklega er bent á að heimildir fyrir íbúðum og viðbótarbyggingarmagni eru háðar skilyrðum um umhverfisúrbætur á lóð. Skilyrði fyrir nýtingu byggingarheimilda eru að gerðar verði úrbætur og komið upp almennings- og garðrymum 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 útfærslu lóða og ljósvist.



ORKA OG AUÐLINDIR

Í skilmála um meðhöndlun úrgangs er fjallað um aðgerðir til að auka flokkun á úrgangi.



VISTKERFI OG MINJAR

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

MYND 7
Hverfiskjarni í Breiðholti.





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. Fjallað er um þetta í skilmálaliðnum götur, stígar og gangstéttir.

Bílastæði og innkeyrslur

Fjallað er um bílastæði og innkeyrslur í sérstökum skilmálalið. Kröfur um fjölda bílastæða koma fram þar en líka á mæliblaði. Almenna reglan er sú að í atvinnu- og þjónustuhúsnæði fylgja bílastæði fermetra fjölda en í íbúðarhúsnæði er eitt stæði fyrir hverja íbúð.

Sameiginlegar bílageymslur

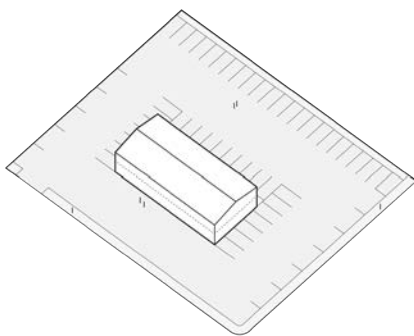
Lóðarhafar geta sameinast um að koma upp bílageymslum. Þannig má fækka bílastæðum á lóðum og bæta nýtingu þeirra, sbr. kafli um bílastæði og leiðbeiningar um útfærslu lóða.

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 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.

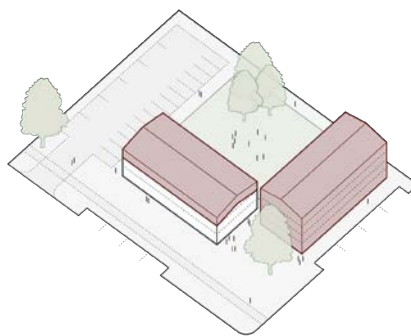
MYND 8

Hverfiskjarni fyrir og eftir breytingar.



Dæmigerður hverfiskjarni

- Atvinnuhúsnæði á stórra 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
- Heimilaður fjöldi íbúða kemur fram í skilmálalið um húsagerðir
- Ákvæði um viðbótarbyggingarheimildir koma fram í sérstökum skilmálalið
- 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
- Hugla þarf að samsetningu íbúðagerða
- Á vissum lóðum eru nýbyggingar heimilaðar



Þróun og hönnun hverfiskjarna

Þar sem aðstæður leyfa er heimilt að hækka hús og byggja við þau. Íbúðir og gististarfsemi er leyfð á efri hæðum, skv. skilmálalið um starfsemi. 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 og flokkun úrgangs innan lóðar ásamt því að útbúa 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 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.

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

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

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
Fjölbreyttar íbúðir í Bústaðahverfi.



Starfsemi

Blönduð starfsemi

Hagur hvers hverfis er að sem fjölbreyttust verslun og þjónusta þrífst innan hverfiskjarnanna. Misjafnt er hvort hverfiskjarnar eru á svæðum sem skilgreind eru sem miðsvæði eða verslun og þjónusta og geta heimildir til starfsemi verið breytilegar eftir því. Almennt er þó rýmisfrek verslun, skrifstofur og önnur fjölbreytt atvinnustarfsemi heimiluð í hverfiskjörnum. Auk þess eru í hverfiskjörnum alla jafna heimilaðir veitingastaðir í flokkum I og II, þ.e. staðir án áfengisveitinga eða umfangslitlir áfengisveitingastaðir, og í borgarhlutakjörnum staðir í flokkum I-III. 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 stuðlar 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. Forðast skal einsleitar íbúðagerðir og leggja áherslu á íbúðir af ólíkum stærðum. Að hámarki 30% nýrra íbúða mega vera 50 m² eða minni samkvæmt ákvæði í skilmálalið um fjölgun íbúða og skal yfirlit yfir íbúðastærðir koma fram í byggingarlýsingu á aðaltekningum ásamt rökstuðningi um hvernig uppbyggingin stuðli að fjölbreyttum íbúðastærðum á svæðinu.

Þegar íbúðir eru útbúnar, hvort heldur er í þegar byggðu húsi, í viðbyggingum eða nýbyggingum, þarf að fylgja ákvæðum byggingarreglugerðar um íbúðir. Gæðakröfur um íbúðir er einnig að finna í leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar. Enn fremur 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 hönnuð með löggilt réttindi til að skila inn aðaluppdráttum, sbr. leiðbeiningar frá Mannvirkjastofnun.

Mikilvæg atriði

- Fjölbreytt 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 ætti ekki að staðsetja á besta og sólríkasta útisvæðinu eða þannig að hún 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 nágrenna. Hvar skuggi fellur og á hvaða tíma dags skiptir mestu máli. Ef aðalbygging varpar nú þegar skugga á lóð nágrenna getur talist eðlilegt að viðbyggingin geri það líka, að því gefnu að hún skerði ekki íverusvæði nágrenna enn frekar. Yfir vetrartímamann 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 skuggavarpstútreikninga á jafndægum 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 þarf að viðhalda áhugaverðum sjónásam, til dæmis að útivistar- og náttúrusvæðum.

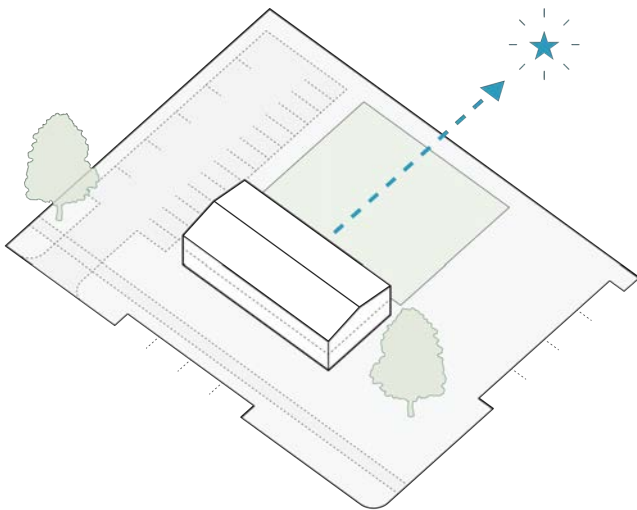
Mikilvæg atriði

- Huga þarf að skuggavarpi við hönnun viðbygginga
- Lágmarka skal útsýnisskerðingu

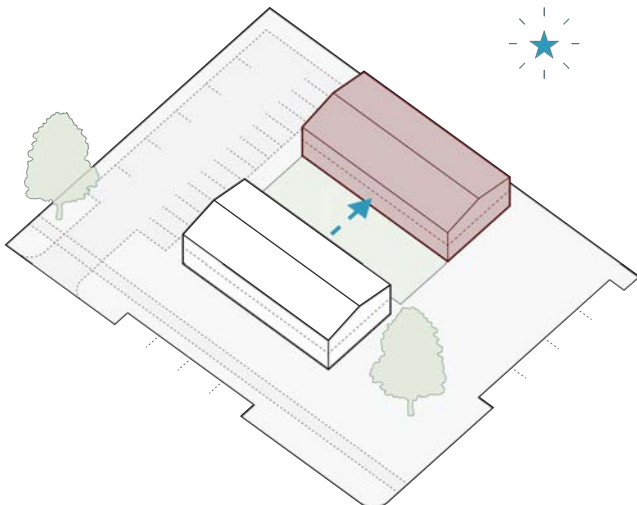
Gott að hafa í huga

- Gott er að kynna sér veðurfar á staðnum
- Bent er á leiðbeiningar um útfærslu lóða
- Bent er á leiðbeiningar um blágrænar ofanvatnslausnir

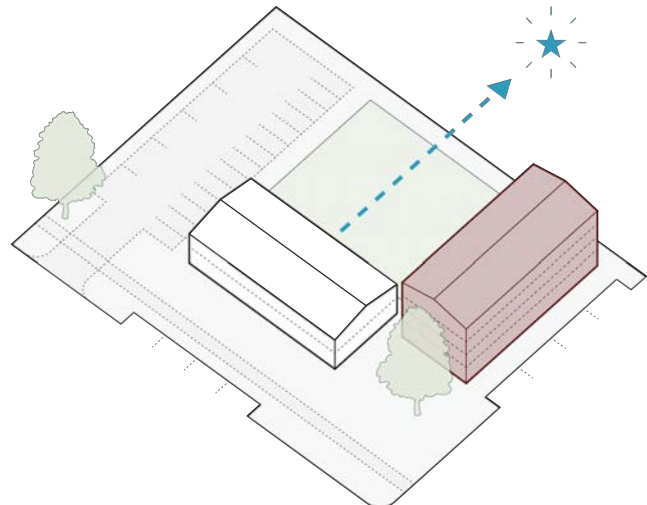
MYND 11
Útsýni fyrir breytingar.



MYND 12
Áhrif breytinga á útsýni.



MYND 13
Áhrif breytinga á útsýni.





Útfærsla lóðar

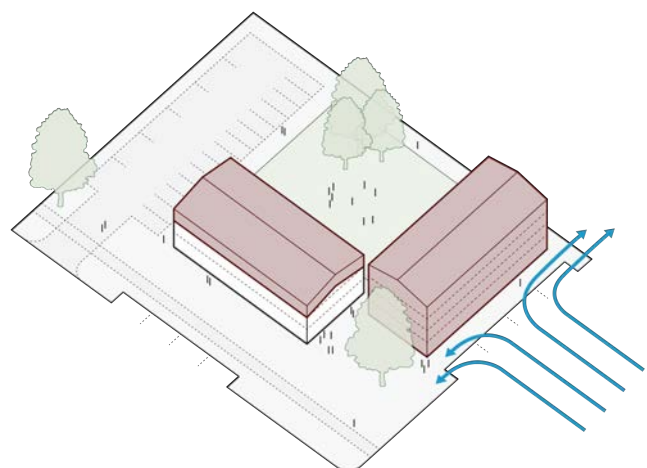
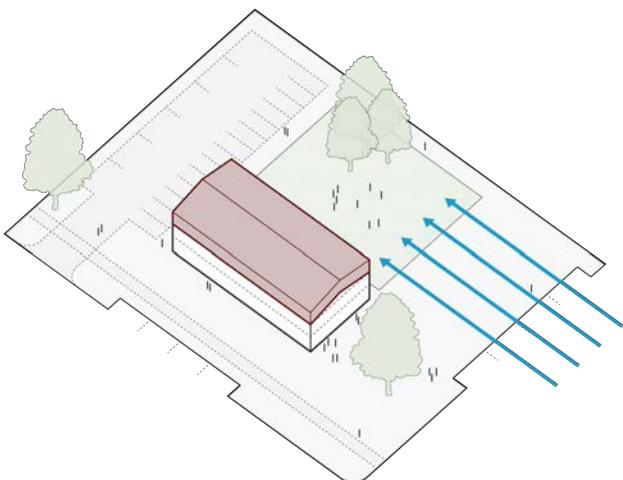
Í skilmálinu um útfærslu lóða segir að forsenda þess að lóðarhafi hverfiskjarna fái að nýta auknar byggingarheimildir sé að samhliða sé fyrirkomulagi lóðarinnar breytt.

Til að hægt sé að virkja heimildir um aukið byggingarmagn er gerð krafa um að gróðurþekja verði á 15% af yfirborði lóðar (að frádrögnum byggingum). Einnig er gerð krafa um vandaðan frágang bílastæða. Leitast skal við að brjóta upp ásýnd þeirra með gróðri og hlutfall gróðurþekju á bílastæðum skal 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, skilmálinu um lóðamörk, útfærslu lóða og borgarbúskap. Fjallað er nánar um gróður og skjólmyndun í leiðbeiningum um útfærslu 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

Hylir eru hverfiskjarni í Ártúnsholti. Þar gilda auknar byggingarheimildir sem eru háðar úrbótum á 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 ofanvatnslausnum. Skipulagsákvæði um þetta atriði er að finna undir floknum VISTKERFI OG MINJAR í skilmálalið um blágrænar ofanvatnslausnir. Frekari upplýsingar eru einnig í leiðbeiningum um blágrænar ofanvatnslausnir.

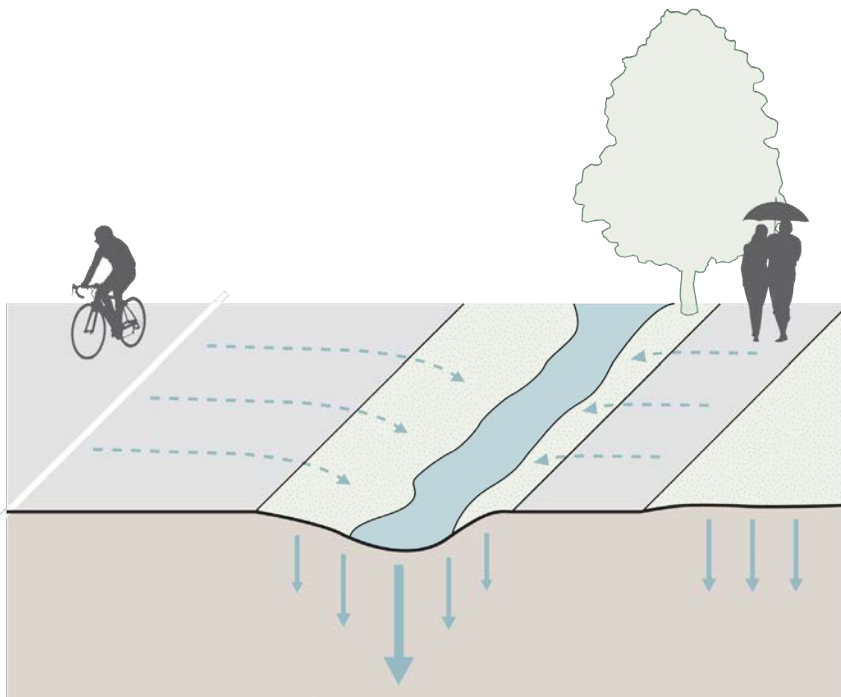
Lóðarhöfum er bent á að innleiða má blágrænar ofanvatnslausnir samhliða því sem gróðurþekja er aukin, sbr. kafla hér að framan. Garðsvæði og/eða bílastæði með yfirborði sem hleypir regnvatni niður í jarðveginn getur með öðrum orðum verið ágæt blágræn ofanvatnslausn.

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 útfærslu lóða



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 hér að framan.

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 húseignendur/húsfélög geta nýtt sér vilji þau ráðast í breytingar.

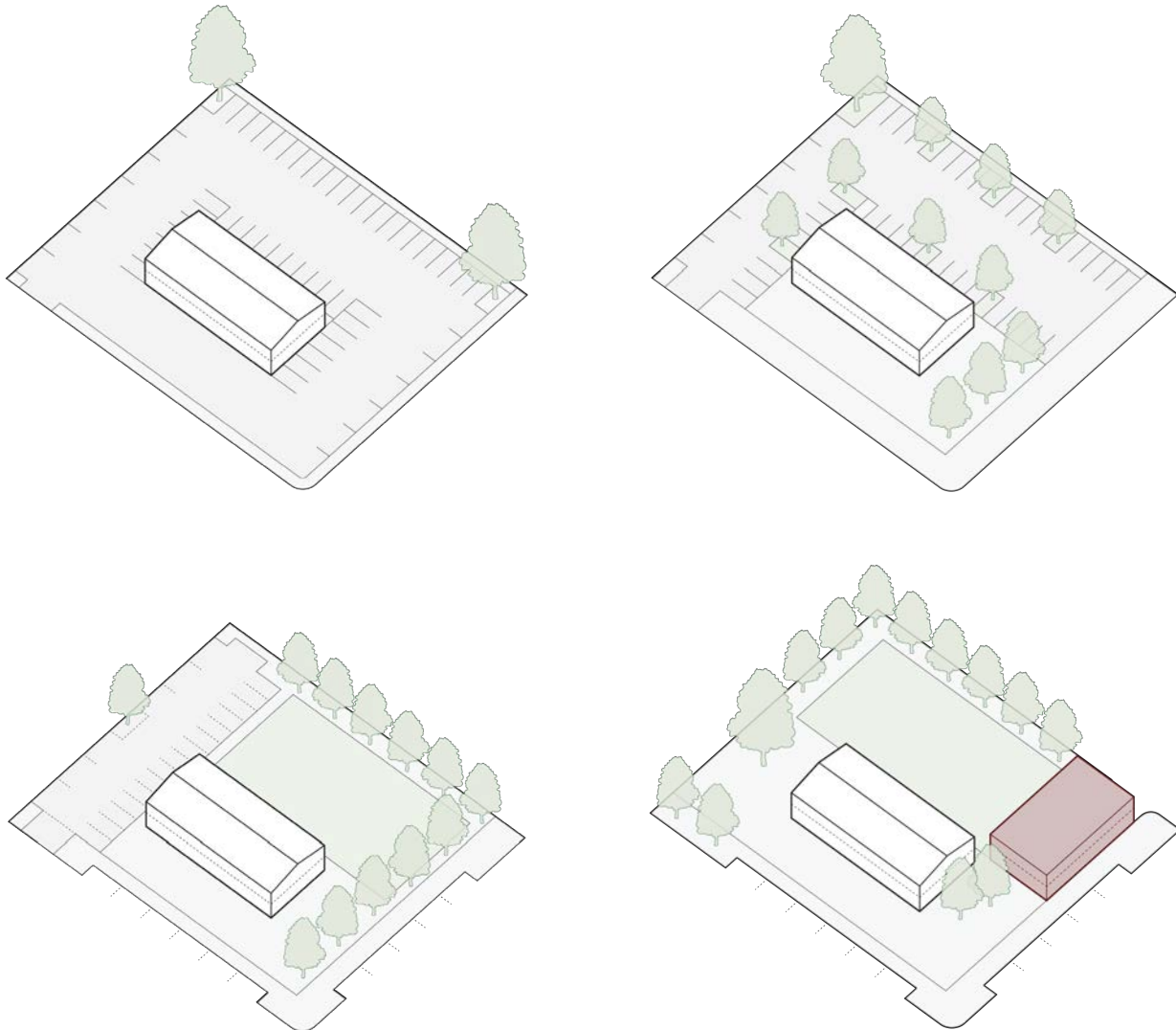
- Planta trjám umhverfis og á bílastæðum. Þannig má fegra umhverfið um leið og stuðlað er að auknu skjóli, bindingu gróðurhúsalofttegunda og auknu gegndræpi.
- Setja grasstein á hluta bílastæðis. Grassteinn hleypir regnvatni niður í jarðveginn og eykur þannig gegndræpi.
- Endurskipuleggja bílastæði þannig 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 ætti leggja höfuðáherslu á úrbætur og að bæta tengingar frá inngöngum á göngustíga

MYND 17

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



Byggðarmynstur og verndun

Mikilvæg atriði

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.

Forðast skal viðbyggingu á hlið húss sem snýr að verndaðri götumynd

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 umferðarkerfi. Einkennandi fyrir þessar hugmyndir er dreifð byggð og íbúðabyggð sem er skipulögð umhverfis botnlangagötur.

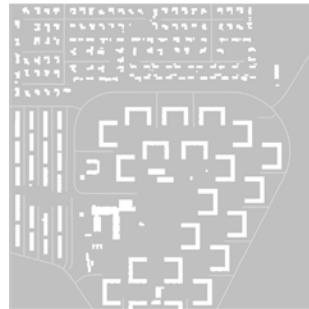
Fjallað er um byggðarmynstur í einstökum hverfum í byggðarkönnun fyrir hverfin sem unnin var samhliða hverfisskipulagi. Í byggðarkönnunum er farið yfir sögu hverfisins og þróun byggðarinnar og lagt mat á byggðarmynstur sem byggist á framangreindum þáttum.



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.

Götuhlíðar húsa geta fengið sérstaka vernd. Þær götuhlíðar 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 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

- 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



Gátlisti

Nr	Til athugunar	Já / Nei	Sjá bls.:
1.	Rúmast fyrirhuguð 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 tilskilinna 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?		
	Ef svo er, hefur verið haft samband við handhafa höfundarréttar?		
5.	Tekur hönnun viðbyggingar mið 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 fyrirspurn til skipulagsfulltrúa vegna fyrirhugaðra framkvæmda á sinni lóð. 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.



Heimildir

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

Reykjavíkurborg. (2014). *Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030*. Reykjavík: Crymogeia, 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

Ritstjórn

Trípólí

HÖFUNDUR SKÝRINGARMYNDNA

Trípólí

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*







Ljósvist

Skipulag ljósvistar í grónum hverfum

14.12.2018 breytt: 12.9.2019



Ljósvisst

Efnisyfirlit

- Hvað er ljósvisst?
- Yfirlit yfir skipulagsskilmála og leiðbeiningar
- Hönnun og útlit
- Ljóstækni
- LED-ljósgrjafi
- Tenglar á frekari fróðleik



MYND 1
Ljósvisst í borgarumhverfinu.

Falleg lýsing utandyra getur bætt notkun lóða, aukið 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 ljósvisst. Hugtakið ljósvisst 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 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.

Af hverju ljósvistarskipulag?

- Bætt aðgengi að einkalóðum og borgarlandi
- Meira samræmi milli borgarlands og einkalóða
- Aukin öryggistilfinning íbúa
- Minni ljósmengun
- Fallegra umhverfi
- Bætt orkunotkun





MYND 2
Ljósvisst. Gangur sólar á norðlægum slóðum.

Hvað er ljósvisst?

Hugtakið ljósvisst 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.

Ljósvisst nær bæði til dagsljóss og raflýsingar og margra tæknilegra þátta, svo sem litarendurgjafar, litahitastigs, 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 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 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.



GÆÐI BYGGÐAR

Ljósvisst

Lýsing skal fyrst og fremst beinast að aðkomu, þ.e. bílastæðum, göngu- og hjólaleiðum og 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 ljósvisst.

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
- Lýsing skal fyrst og fremst beinast að aðkomu lóða og húsa

Gott að hafa í huga

- 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 á eftir fylgja leiðbeiningar um hvernig uppfylla má þær kröfur sem settar eru fram.

Lampabúnaður

Ljósgefi er hlutur, áhald eða tæki sem gefur frá sér ljós. Með lampa eða lampabúnaði er átt við allan ljósabúnaðinn, þ.e. ljósgefafann og allan umbúnað hans.

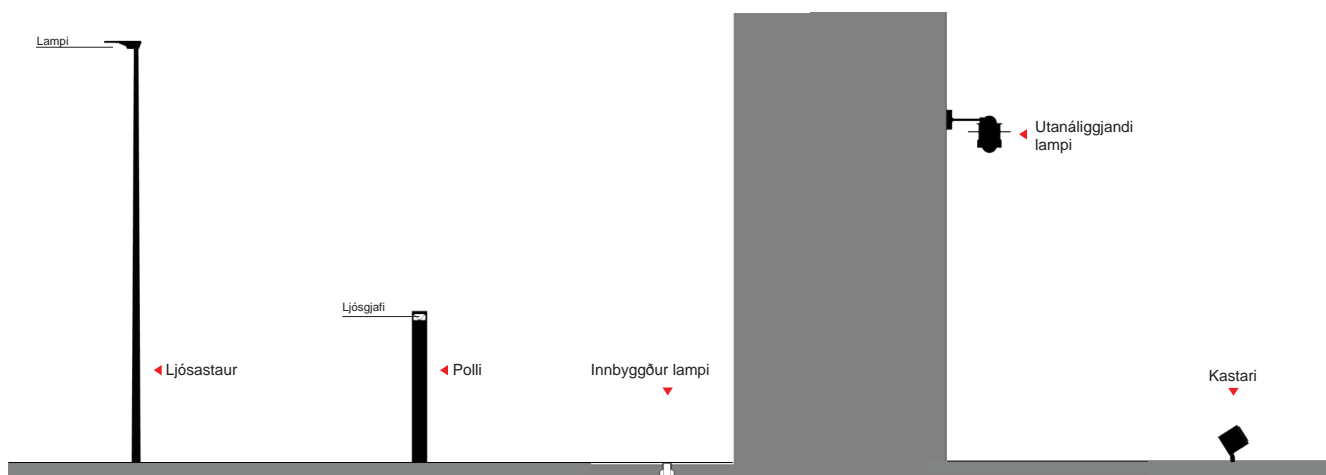
Algengustu ljósgefar í götulýsingu í Reykjavík eru kvikasilfursperur og háþrýstar natríum- og málmhalógenperur. Þessir ljósgefar, sérstaklega þeir sem eru úr kvikasilfri, eru óæskilegir fyrir umhverfið og sett var bann við sölu og framleiðslu kvikasilfurspera árið 2015. Reykjavíkurborg er því með það á stefnuskrá sinni að skipta út öllum kvikasilfurslöpum og að allir nýir lampar sem settir eru upp séu með LED-ljósgefa.

Eftirfarandi teikning sýnir dæmi um frágang og staðsetningu á þeim 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 veg með lágstemmdri lýsingu. Innbyggðir lampar, utanálíggjandi lampar og kastarar henta þegar lýsa á upp veggjum eða ef markmiðið er að ná fram ákveðinni áferð, t.d. á mannvirkjum og gróðri. Þegar nota á innbyggða lampa eða lampa á lágum pollum þarf að meta hvort hættu sé á að snjór geti hulið ljósgefa. Þetta á sérstaklega við ef notaðir eru LED-ljósgefar sem hitna lítið og bræða því ekki snjó, sjá nánar í kafla um LED-ljósgefa.

MYND 4
Lampabúnaður, sjá umfjöllun í texta.



Rými til lýsingar

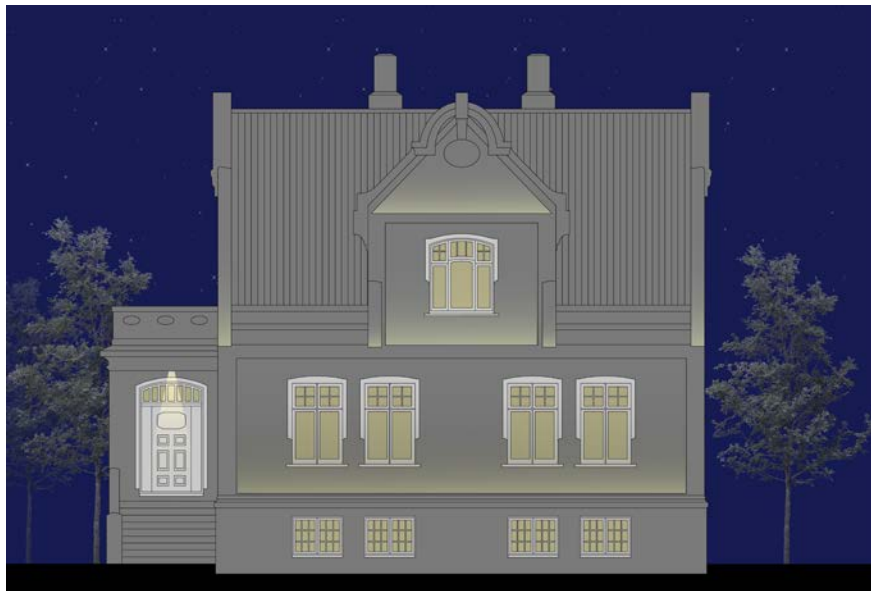
Í þessum kafla er fjallað um lýsingu á lóðum og sýnd dæmi.

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, utanáliggjandi lampar eða kastarar.

Inngangar húsa

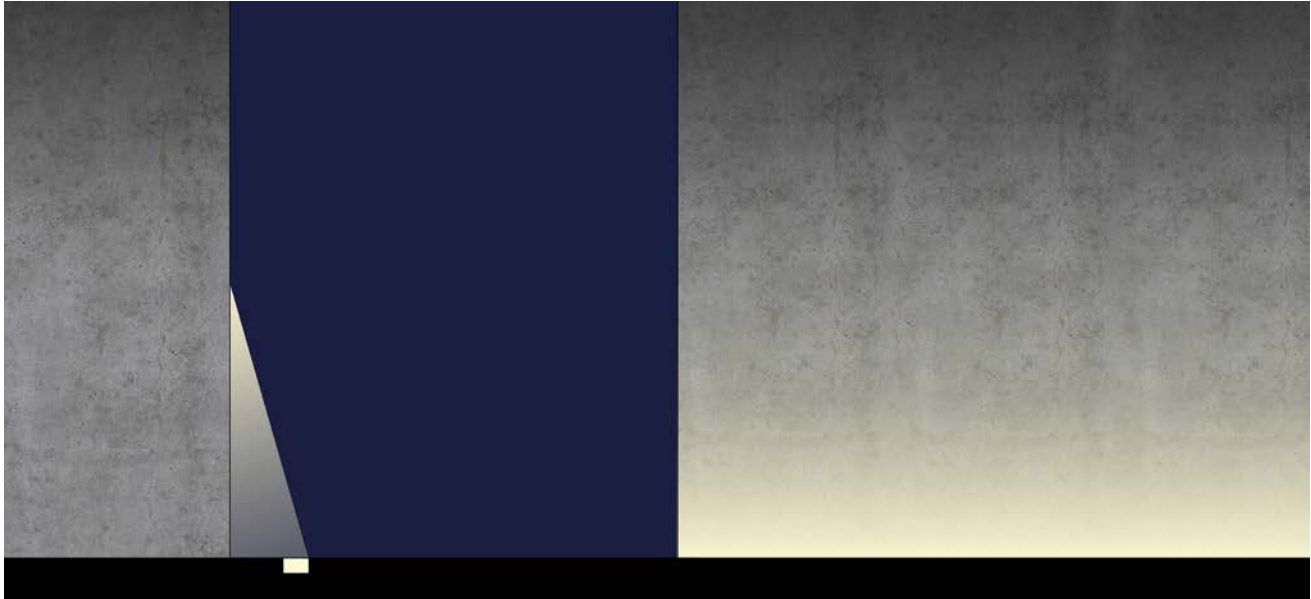
Við innganga ætti að beina ljósgeisla niður á við eða upp með vegg svo að vegfarandi blindist ekki eða finni fyrir glýju þegar gengið er að eða framhjá inngangi. Mikilvægt er að velja lampa með viðeigandi ljósdreifingu svo að ljós falli á allan flötinn sem á að lýsa upp. Einnig er hægt að raða saman tveimur eða fleiri lömpum. Algengt er að nota utanáliggjandi lampa til að lýsa upp innganga húsa.



MYND 5
Lýsing á húshlið.

MYND 6
Lýsing við inngang.





MYND 7
Lýsing á vegg.

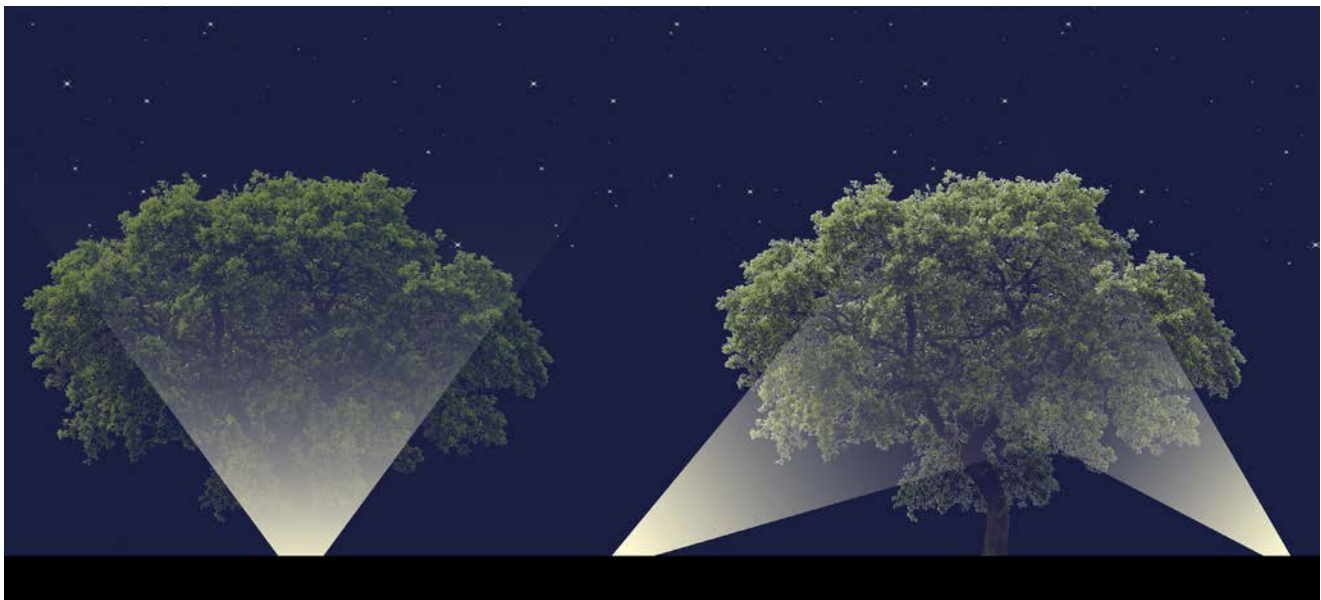
Veggir

Þegar lýsa á upp veggri húsa 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 inngöngum 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 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 – þ.e. sem 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.





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 einungis á þann flöt sem á að lýsa upp.

MYND 11
Lýsing í undirgöngum.



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?

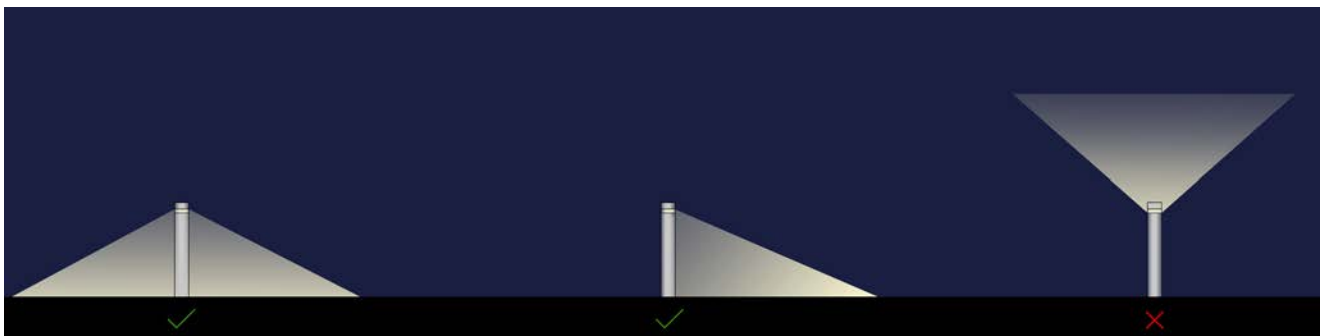
Ljósgeislinn skal ekki beinast upp í himinhvolfið, í átt að vegfarendum, skapa óþægindi eða valda ljósmengun á nokkurn hátt.

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 kom 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 utandyra 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 hún er óþörf.
- **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

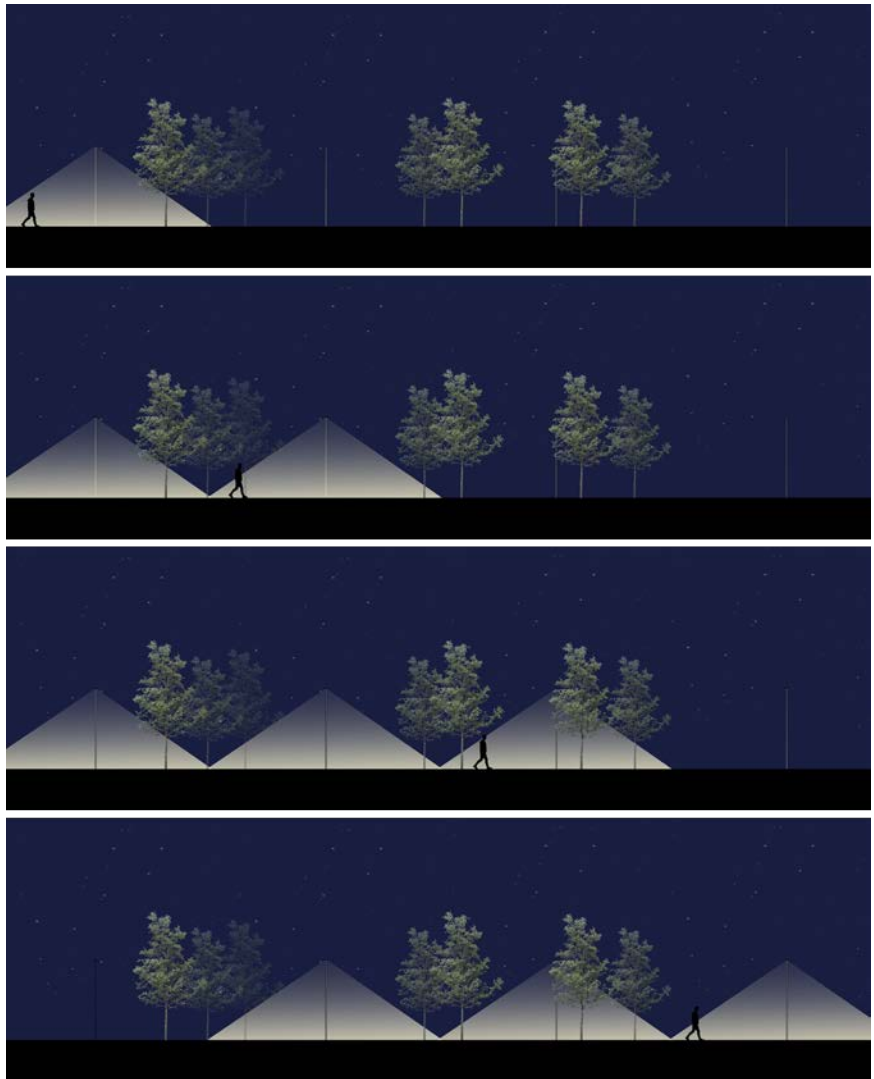
Hreyfiskynjun breytir ljósstreymi lampa eftir hreyfingu í umhverfinu. Hreyfiskynjarar henta vel þar sem umferð vegfarenda er stopul. Þá er slökkt á ljósstreyminu eða það minnkað þegar enginn er á ferli en það aukið um leið og búnaðurinn skynjar hreyfingu í nánd.

Ljósdreifing

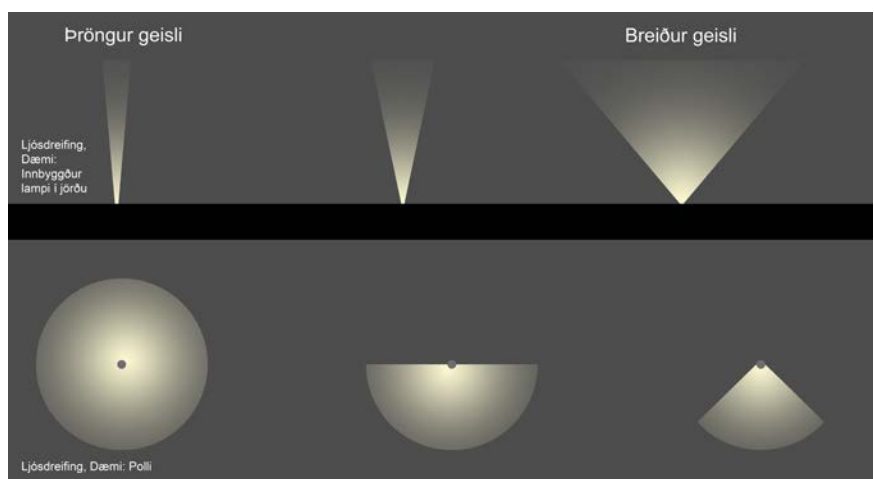
Margir framleiðendur bjóða upp á lampa með misbreiðum ljósgeisla. Yfirleitt er ljósdreifing gefin upp í gráðum og lægri tala þýðir þrengri ljósgeisli en hærra tala breiðari. Góð regla að skoða vel svæðið sem lýsa á upp og jafnvel gera uppdrátt af því áður en breidd ljósgeisla er ákveðin. Mikilvægt er að lampinn lýsi ekki á svæði þar sem þess er ekki óskað og sérstaklega ekki inn í híbýli fólks eða inn til nágranna.

Ljósstreymi

Ljósstreymi er styrkur ljóssins eða ljósgjafans. Mælieining ljósstreymis kallast lúmen (lm). Því hærra sem talan er því sterkari er birtan en daufari eftir því sem talan lækkar.



MYND 20
Lýsing sem stýrð er með hreyfiskynjun.



MYND 21
Ljósdreifing frá mismunandi ljósgjöfum.

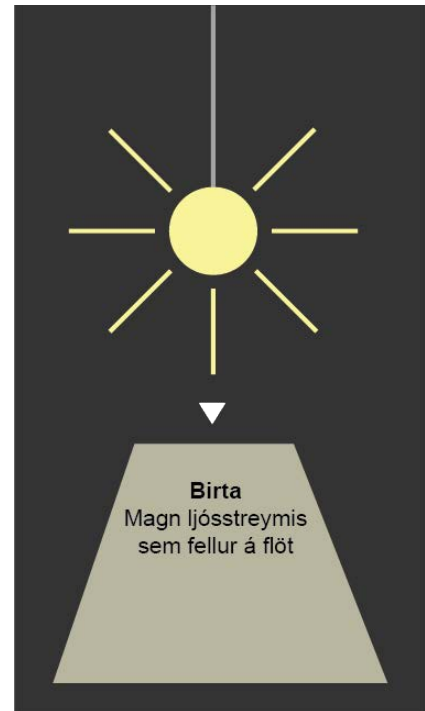


Birta

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 ætti að 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.



MYND 23
Dæmi um litarendurgjöf frá epli.

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. 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 mælt er með að þeirri stefnu sé fylgt.



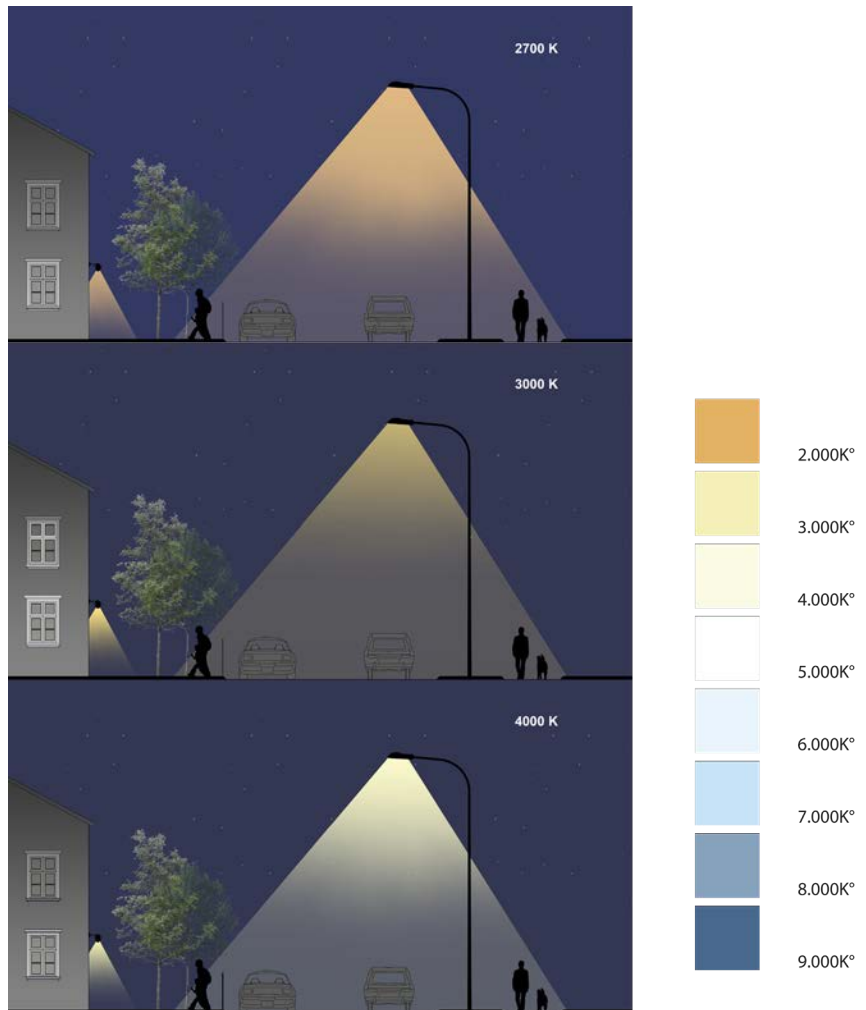
Litarhitastig

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 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 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 niðurgrofnum lömpum eða þeir orðið fyrir vatnsskemmdum.

Fyrsti tölustafur IP 4 :		Annar tölustafur IP 4 :	
Vörn gegn föstum hlutum		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. Þéttvatn 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	Rykbétt - Algjör vörn gegn ryki.	6	Vörn gegn vatnsgusum og sjávargangi 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-ljósgjafi

LED er nýr ljósgjafi sem líklegt er að ryðji úr vegi eldri tegundum ljósgjafa. LED er skammstöfun fyrir „Light Emitting Diode“ sem á íslensku hefur verið þýtt sem ljóstvistor, ljósdíóða eða tvistor sem gefur frá sér ljós.

Helstu kostir LED-ljósgjafa eru:

- **Langur líftími:** Líftíminn, eins og hann þekktist í dag, er um 50.000 –100.000 klukkustundir. Líftími ljósgjafans er þó háður hitastigi umhverfisins. Því hærra sem hitastigið er því verri áhrif hefur það á líftímann.
- **Orkunýting:** Nýtni LED-ljósgjafa er almennt mjög góð eða um og yfir 100 lm/W á móti 10–15 lm/W í glóperunni. Einnig er ljósgjafinn mjög stefnuvirkur sem gerir það að verkum að hægt er að nýta allt ljósið í stað endurkasts 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-ljósgjöfum.
- **Stefnuvirkni:** Með LED-ljósgjafa er hægt að stýra stefnu lýsingarinnar og koma í veg fyrir ljósmengun.
- **Litarendurgjöf:** LED-ljósgjafinn býður upp á meiri gæði þegar kemur að litarendurgjöf því almennt er möguleiki á að fá fram hærri endurgjöf en með öðrum ljósgjöfum.
- **Litarhitastig:** Líkt og með litarendurgjöfina er hægt að fá fram mismunandi litarhitastig og 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-ljósgjafa.

Stofnkostnaður við innkaup á LED-lömpum hefur hingað til þótt frekar hár miðað við aðra ljósgjafa. Verð hafa þó farið lækkandi undanfarin ár vegna aukinnar eftirspurnar og framleiðslu.

Líftími LED-ljósgjafans er hins vegar mun lengri en annarra ljósgjafa og því þarf ekki að skipta honum út eins oft og öðrum ljósgjöfum. LED-ljósgjafi er því bæði ódýrari til lengri tíma litið og umhverfisvænni. Á mynd 26 má sjá samanburð á kostnaði 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&layers=B0FFFFTTTT>



Gátlisti

Nr	Til athugunar	Já / Nei
1.	Lýsingin skapar öryggi og þægindi.	
2.	Lýsingin er stillt þannig að ekkert óþarfa ljós spillist út í umhverfið.	
3.	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 þykir vera besta mögulega tæknin á markaðnum í dag.	
6.	Litarendurgjöf lampa er í samræmi við þau markmið sem Reykjavíkurborg hefur sett sér varðandi litarendurgjöf.	
7.	Litarhitastig lampa var valið með tilliti til umhverfisins og er í samræmi við þau markmið sem Reykjavíkurborg hefur sett sér.	
8.	IP-gildi lampa hentar íslenskum veðuraðstæðum og aðstæðum á svæðinu þar sem setja á lampa upp.	
9.	Lýsingin skapar stemmningu sem hæfir karakter svæðisins.	
10.	Lýsingin inniheldur hreyfiskynjun eða annan stýribúnað sem stuðlar að orkusparnaði.	



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

Bergþóra Góa Kvaran, Líska

HÖFUNDUR SKÝRINGARMYNDAR

Bergþóra Góa Kvaran, Líska

UMBROT, GRAFÍSK VINNSLA OG MYNDIR

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









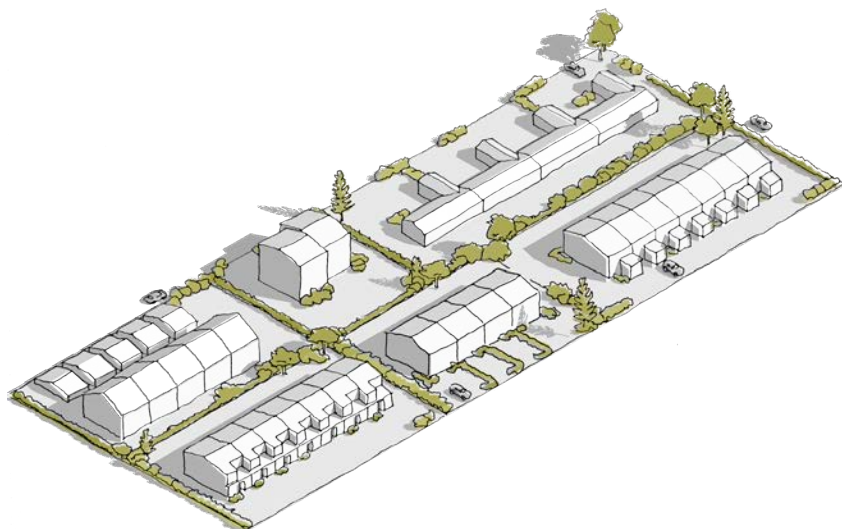
Parhús og raðhús

Breytingar, viðbyggingar og
þróun rað- og parhúsa

14.12.2018 breytt: 12.9.2019



Parhús og raðhús



Efnisyfirlit

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

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 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.

Til hvers að breyta?

- 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





MYND 2
Raðhúsabyggð við Víkurbakka í Neðra-
Breiðholti.

Um parhús og raðhús

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 vilji íbúar 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 margt þarf að athuga. Hverfin og húsin hafa mismunandi byggingarstíl og byggðarmynstur en viðbyggingar geta breytt ásýnd húsa og hverfa. Viðbyggingar geta varpað skugga inn á nágrennalóðir og skert útsýni en líka skapað skjólsæla dvalarstaði um leið og fundin er lausn á hússnæðisþörf íbúa.



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 íbúðabyggð

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

Fjölgun íbúða

Heimilt getur verið að innrétta litlar íbúðir í raðhúsum og parhúsum til þess að fjölga leiguíbúðum, sbr. skilmálalið um fjölgun íbúða og leiðbeiningar um fjölgun íbúða. Þar sem heimild er til staðar getur húseigandi komið slíkri aukaíbúð fyrir í núverandi húsi eða í viðbyggingu.



MANNVIRKI

Viðbyggingar

Heimildir fyrir viðbyggingar er að finna í skilmálalið um 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 um byggingarreiti og gjöld. 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.

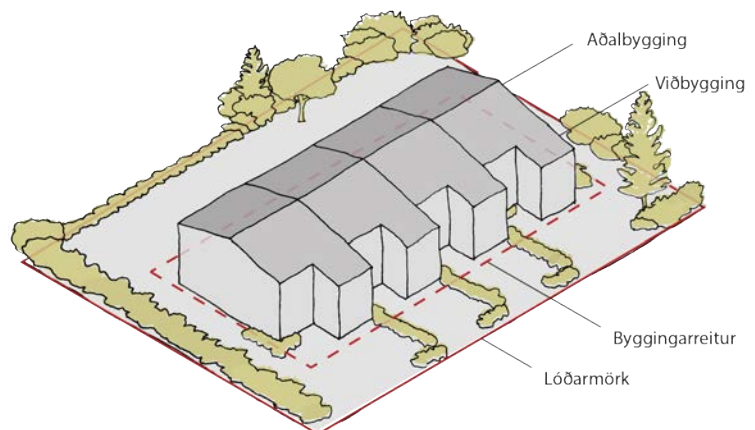
Hæð viðbyggingar

Almennt skulu viðbyggingar vera á einni hæð nema annað sé heimilað í skilmálum svæðisins.

Kjallari

Fjallað er um kjallara í sérstökum skilmálalið. Kjallarar geta verið heimilir þar sem aðstæður leyfa, t.d. í landhalla. Íbúðir í kjallara eru yfirleitt ekki heimilar. Ef grafa á frá kjallara skal framkvæmd taka mið af leiðbeiningum um útfærslu lóða.

MYND 3
Mynd sem sýnir lóðarmörk og byggingarreiti í raðhúsabyggð.





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 útfærslu lóða, borgarbúskap og ljósvist.



ORKA OG AUÐLINDIR

Í skilmálum sem falla undir þennan flokk er fjallað um meðhöndlun úrgangs. Við parhús og raðhús 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 húsum eða lóðum þeirra, sbr. 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 sérstökum skilmálalið.

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.

MYND 4

Raðhúsabyggð við Vesturás í Seláshverfi, Árbæ.

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 er hægt að 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, og byggðarmynstri í hverfinu. Í gróinni byggð ætti 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.

Fyrir samliggjandi eða samtengd hús, hvort sem er á milli lóða eða innan sömu lóðar, skal hanna viðbyggingar heildstætt. Það þýðir að hanna þarf viðbyggingar samtímis fyrir öll samtengd hús til að huga að heildarásýnd og yfirbragði húsanna.

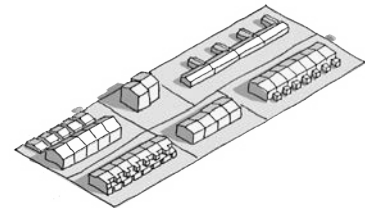
Heimild til viðbygginga er háð samþykki meðlóðarhafa og lóðarhafa nágrannalóða/r, sé um að ræða samtengd hús á fleiri en einni lóð.

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

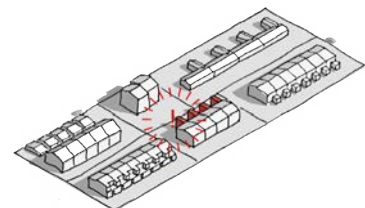
Ef engin verndarákvæði eru í gildi, hvorki fyrir húsið, hverfið né götumyndina, hafa húseigendur og hönnuðir frjálsari hendur við hönnun viðbygginga, í samræmi við skilmála viðkomandi hverfiseiningar.

MYND 5

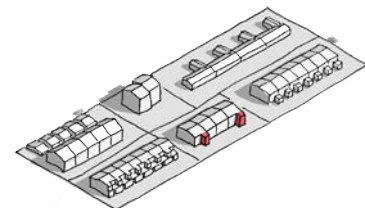
Nágrannar taka sig saman og ætla að byggja við raðhúsalengjuna sína. Fyrsta tillaga þeirra felur í sér viðbyggingar baka til á lóðinni en slíkt hefði í þessu tilfelli skemmt besta útsisvæðið, svo að ákveðið er að byggja frekar götumegin.



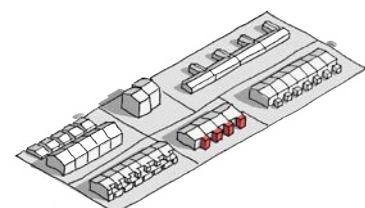
1. Fyrir breytingar.



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

Viðbygging skal falla vel að efnisvali, formi og hlutföllum núverandi byggingar. 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.

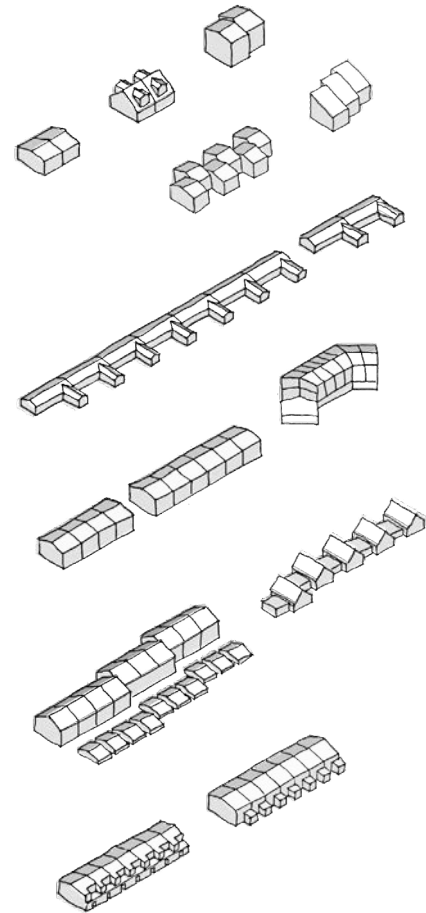
Efnisval

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. Bygja 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.

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

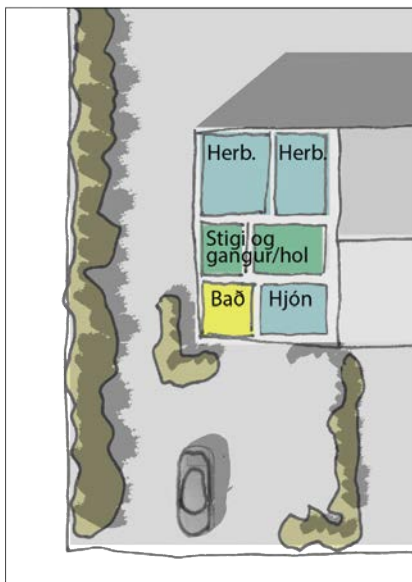
Raðhúsabyggð í Seljahverfi. Úti við götu eru tvöfaldir bílskúrar en innar á lóð er raðhús á tveimur hæðum.



Innra skipulag

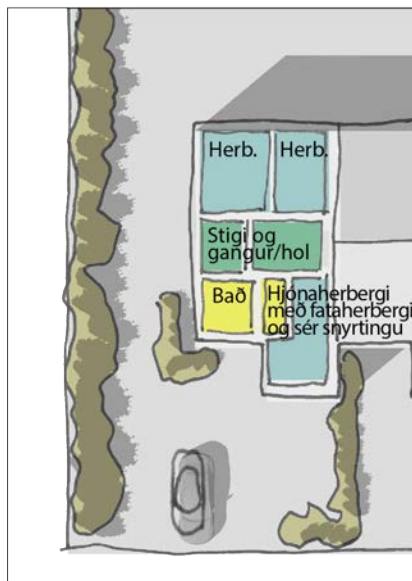
Þegar viðbygging er hönnuð þarf að fara eftir ákvæðum byggingarreglugerðar. Huga þarf að því hvernig rými í aðalbyggingu og viðbyggingu tengjast og stundum þarf að breyta innra skipulagi í aðalbyggingu til að fá gott flæði um og milli rýma. Einnig þarf að huga að lagnaleiðum og fráveitu og hvernig viðbygging tengist lagnakerfi aðalbyggingar. Mikilvægt er að hafa samráð við Veitur ohf. um slíkar breytingar.

Gæta þarf þess að fullnægjandi lofthæð og 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 hreyfihlaða. Bent er á að skoða byggingarreglugerð og leiðbeiningar Mannvirkjastofnunar um aðgengismál.



MYND 8
Mynd sem sýnir breytingar á efri hæð 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

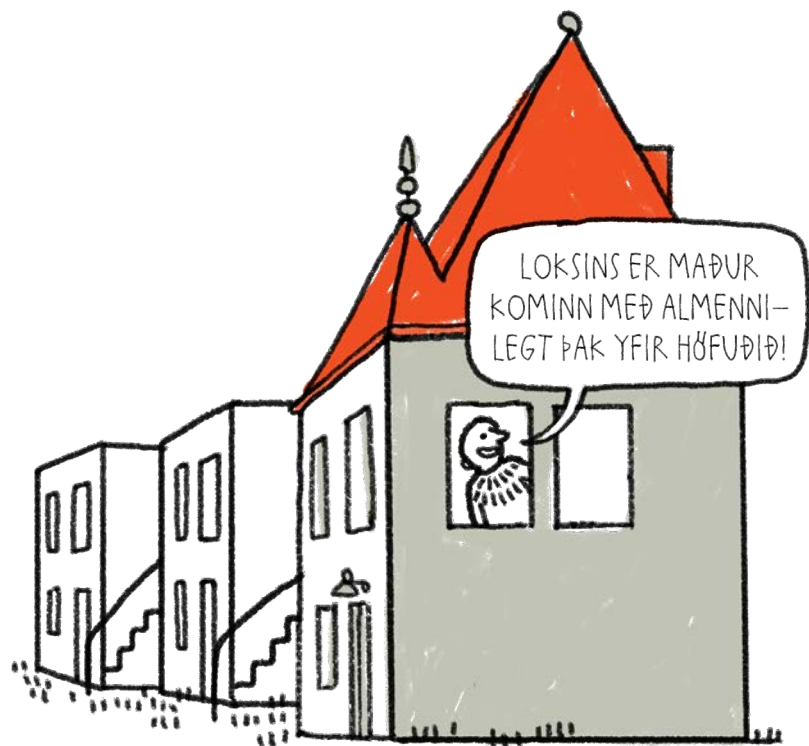
Gott að hafa í huga

- Bent er á skilmála og leiðbeiningar um aðra þætti í hverfisskipulagi, til að mynda svalir og þakbreytingar, kvisti og þaksvallir, 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, t.d. þegar um þar- 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

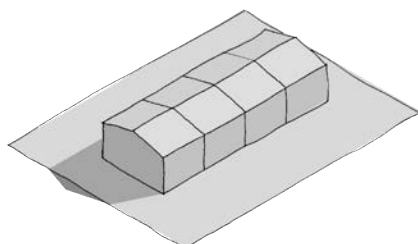
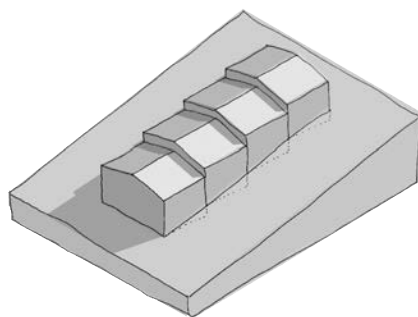
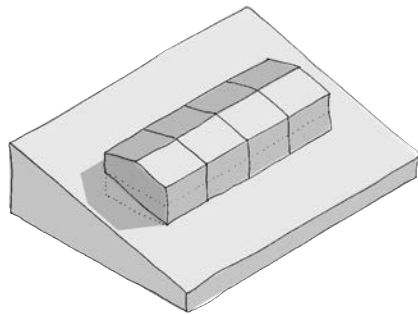
Aðstæður á lóð ráða miklu um hvar best er að staðsetja viðbyggingu. Skoða þarf lögum lóðar, aðkomuleiðir, innra skipulag byggingar og hvaða áhrif viðbyggingin hefur á aðalbyggingu og byggðina í kring.

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 götumynd. Í sumum tilvikum getur þurft að staðsetja viðbyggingu á baklóð ef aðalbygging nýtur verndar eða óæskilegt er talið að breyta götuhlið aðalbyggingar.

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.



MYND 9

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



Skuggavarp og útisvæði

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

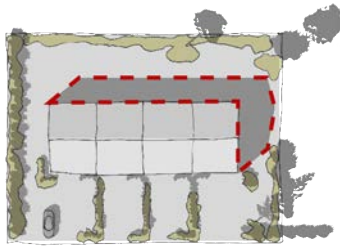
Við hönnun og útfærslu ofaná- og viðbygginga skal huga að skuggavarp á helstu íverusvæði á lóð og nágrenni, svo sem útirými í mikilli notkun, svalir og/ eða palla.

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

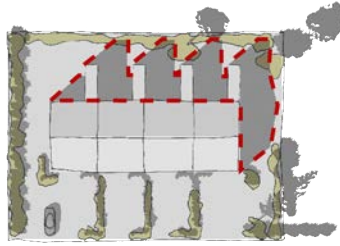
Almennt er miðað við skuggavarpsútreikninga og skuggavarpsteikningar á jafndægnum og sumarsólstöðum sem sýna áhrif viðbyggingar.

MYND 10

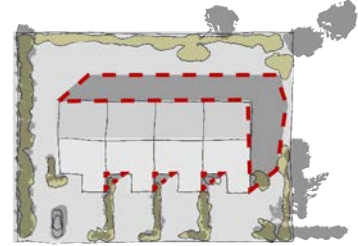
Áhrif mismunandi tillagna að viðbyggingu á útirými út frá skuggavarp.



1. Fyrir breytingar.



2. Tillaga A, of mikið skuggavarp á lóð.



3. Eftir breytingar.



Útsýni – innsýn

Í borg er útsýni ekki sjálfsagður réttur. Íbúar geta gert ráð fyrir að útsýni skerðist eða tapist þegar viðbyggingar eða nýbyggingar eru reistar.

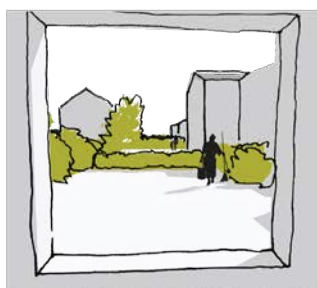
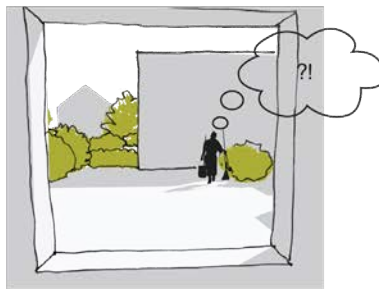
Þó er rétt að forðast að skerða útsýni nágranna og birtumagn í aðliggjandi húsum eins og kostur er.

Í hönnunargögnum á m.a. að gera grein fyrir því hvaða áhrif viðbyggingin hefur á útsýni og birtu hjá nágrönnum.

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 getur 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 skilmáliðum um útfærslu lóða og borgarbúskap. 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. Frekari upplýsingar eru í leiðbeiningum um blágrænar ofanvatnslausnir.



MYND 11

Áhrif mismunandi tillagna að viðbyggingu á útsýni séð frá nágrönnum.

☑ Mikilvæg atriði

- Staðsetja ætti viðbyggingu með tilliti til aðstæðna á lóð
- Huga þarf að skuggavarpi við hönnun viðbygginga
- Skila skal skuggavarpsútreikningum á sumarsólstöðum og við jafndægur þegar sótt er um
- Lágmarka ætti útsýnisskerðingu eins og mögulegt er
- 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



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

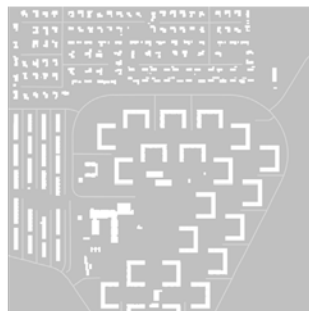
Fjallað er um byggðarmynstur í einstökum hverfum í byggðarkönnun fyrir viðkomandi hverfi sem unnin var samhliða hverfisskipulagi. Í byggðarkönnunum er farið yfir sögu viðkomandi hverfis og þróun byggðarinnar og lagt mat á byggðarmynstur sem byggist á framangreindum þáttum.



Þingholtin



Vesturbær



Bakkar



Grafarholt

Verndarákvæði

Í hverfisskipulagi 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 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 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 með 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. Húsakannarir 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

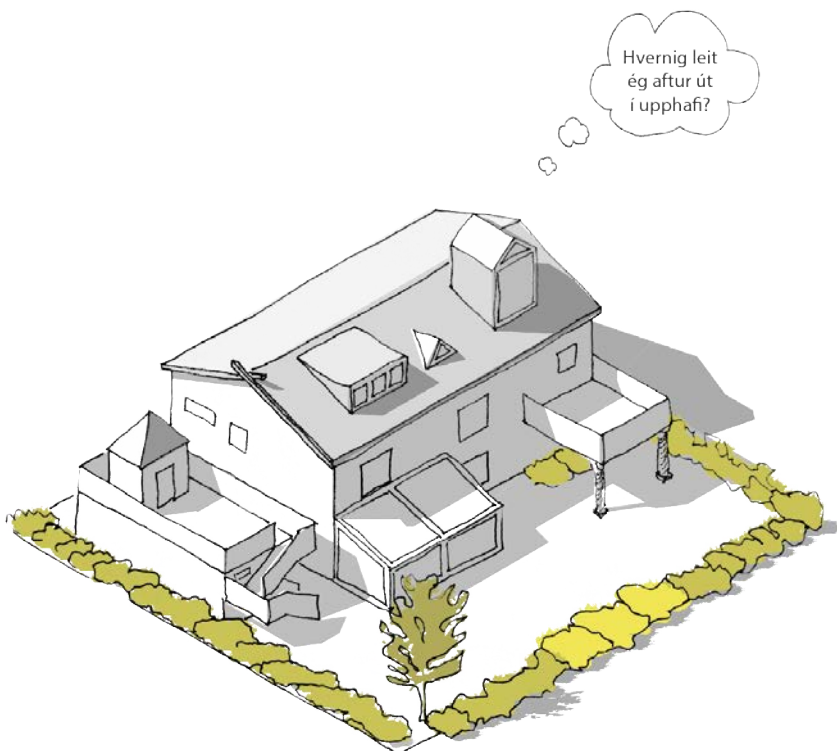
Þegar mannvirki er breytt eða byggt við það getur þurft að huga að höfundarrétti arkitektsins eða hönnuðarins sem hannaði mannvirkið í upphafi. Rétt er að benda á að samkvæmt siðareglum Arkitektafélags Íslands ber arkitekt sem fenginn er til að breyta húsi að láta upphaflegan hönnuð hússins vita svo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

Mikilvæg atriði

- Forðast skal viðbyggingu á þeirri hlið húss sem er hluti af 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



MYND 13

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

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 tilskilin leyfa verið aflað og/eða 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, sbr. leiðbeiningar um höfundarrétt bygginga?		
5.	Ef svo er, hefur verið haft samband við handhafa höfundarréttar?		
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 m.t.t. forms hennar og staðsetningar á lóð?		
7.	Skerðir viðbygging útsýni nágranna? Skapar viðbygging óþægilega innsýn? Varpar viðbygging auknum skugga á aðliggjandi byggð?		
8.	Styður viðbyggingin við skjólmyndun og skapar góð útisvæði?		
9.	Hvernig fellur viðbygging að innra fyrirkomulagi aðalhúss?		
10.	Hefur verið haft samráð við Veitur ohf. um breytingar á lagna- og fráveitukerfi?		



MYND 14
Raðhúsabyggð í Reykjavík.



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. Fáir 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 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 15

Raðhúsabyggð í Fossvogshverfi.



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: Crymogeia, 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

Tvíhorf arkitektar

Ritstjórn

HÖFUNDUR SKÝRINGARMYNDAR

Tvíhorf arkitektar

UMBROT, GRAFÍSK VINNSLA OG MYNDIR

Ox Collective *grafísk hönnun*

Rán Flygenring *myndskreytingar*

Bragi Þór Jósepsson *ljósmyndar*

Hulda Einarsdóttir *umbrot*

Kristrún Lárusdóttir Hunter *umbrot i*

Sandra Rún Sigurðardóttir *umbrot*







Starfsemi í íbúðabyggð

Skilyrði og takmarkanir á
atvinnustarfsemi í íbúðabyggð

14.12.2018 breytt: 12.9.2019



Starfsemi í íbúðabyggð

Efnisyfirlit

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



MYND 1

Teiknistofa Braga og Röggvú 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 leiðarvísi um leiðbeiningar hverfisskipulags, orðskýringar og algengar spurningar.

Af hverju að vinna heima?

- Stytttri 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 íbúðarbyggðar 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 innan íbúðabyggðar sé heimiluð nærþjónusta við íbúa og umfangslítill atvinnustarfsemi sem samrýmist búsetu, 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.

Innan íbúðarbyggðar er ekki heimiluð mengandi starfsemi sem krefst starfsleyfis frá Umhverfisstofnun eða heilbrigðisnefnd, skv. reglugerð 550/2018 um losun frá atvinnurekstri og mengunarvarnareftirlit. Gildir það jafnt um starfsemi í atvinnuhúsnæði og íbúðarhúsnæði.

Starfsemi í íbúðabyggð:

- Stuðlar að sjálfbærari hverfum þar sem þjónusta er 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 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. Skipulagsskilmálar hverfisskipulags eru flokkaðir í sjö áherslupætti, sjá fyrirsagnir hér á eftir.



SAMFÉLAG

Starfsemi

Fjallað er um heimildir um starfsemi í sérstökum skilmálalið. Starfsemi skal falla vel að íbúðarbyggð. Mengandi starfsemi er ekki heimiluð eða starfsemi sem veldur hávaða, ónæði eða er lýti á umhverfinu. Afla skal tilskilinna leyfa fyrir starfsemi sem skv. lögum og reglugerðum er leyfisskyld.

Atvinnustarfsemi á heimilum

Leyfilegt er að vera með atvinnustarfsemi á heimilum, en fjallað er um þessa heimild í skilmálalið um starfsemi. Miðað er við heimarekstur með u.þ.b. 1–3 starfsmenn sem krefst ekki fleiri bílastæða en þeirra sem þegar eru heimil innan lóðar. Takmörkun starfsmannafjölda gildir þó ekki um húsnæði fatlaðra.

Gististarfsemi innan íbúðarbyggðar

Almennt er gististarfsemi ekki heimiluð önnur en heimagisting til 90 daga í flokki I, skv. reglugerð nr. 1277/2016 um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald, nema annað sé tekið fram í skilmálum hverfisskipulags.

Starfsemi í tengslum við húsnæði fyrir fatlað fólk

Starfsemi í tengslum við húsnæði fyrir fatlað fólk er heimiluð, sbr. kaflann Húsnæði fyrir fatlað fólk í þessum leiðbeiningum.

Mikilvæg atriði

- Meginnýting húsnæðis skal vera óbreytt.
- Starfsemi skal vera í samræmi við gildandi lög og reglur.
- Starfsemi í íbúðarhúsi má ekki krefjast fleiri bílastæða en þegar eru á lóð.
- Starfsemi má ekki valda mengun, hávaða, ónæði eða vera lýti á umhverfinu.
- Gististarfsemi er ekki heimiluð önnur en heimagisting til 90 daga nema annað sé tekið fram í skilmálum.
- Starfsemi í tengslum við húsnæði fyrir fatlað fólk er heimiluð.
- Starfsemi í íbúðarhúsnæði miðist við 1–3 starfsmenn nema í húsnæði fatlaðra.

Gott að hafa í huga

- Umferð vegna starfsemi í íbúðarhúsnæði 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 um 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 lögheimiliskráningu. Miðað er við rekstur með u.þ.b. 1–3 starfsmenn og skal starfsemin fara fram á almennum vinnutíma.
2. Ef um er að ræða atvinnuhúsnæði innan íbúðabyggðar (til dæmis hverfisverslun, sjoppu eða skrifstofu) er skilyrði að atvinnustarfsemi sé áfram meginnýting þess. Ekki er heimilt að breyta skilgreindum atvinnurýmum í íbúðir.

Undantekningar frá 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 áraradír og sett skemmtilegan svip á hverfið.



Þarf alltaf leyfi fyrir starfsemi?

Þótt hverfisskipulag gefi heimild fyrir starfsemi geta önnur stjórnvöld sett starfseminni skorður. Eins og áður kom fram er hvorki í atvinnu- né íbúðarhúsnæði heimiluð mengandi starfsemi sem fjallað er um í viðaukum við reglugerð 550/2018 um losun frá atvinnurekstri og mengunarvarnareftirlit. Ýmiskonar önnur starfsemi getur hins vegar verið heimiluð innan íbúðarbyggðar þótt hún sé leyfisskyld skv. öðrum lögum og/eða reglugerðum, s.s. um hollustuhætti, aðbúnað og hávaða. Því 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 samrýmist slík starfsemi vel búsetu og er 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 sem samrýmist búsetu án þess að sækja þurfi um sérstakt leyfi til sýslumanns, byggingarfulltrúa eða heilbrigðiseftirlits.

Starfsemi háð 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 samrýmist slík starfsemi vel búsetu og er 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 sem samrýmist búsetu án þess að sækja þurfi um sérstakt leyfi til sýslumanns, byggingarfulltrúa eða heilbrigðiseftirlits.

MYND 5

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

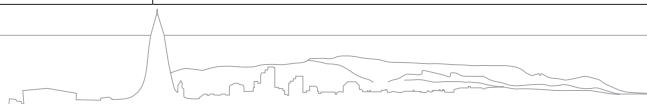


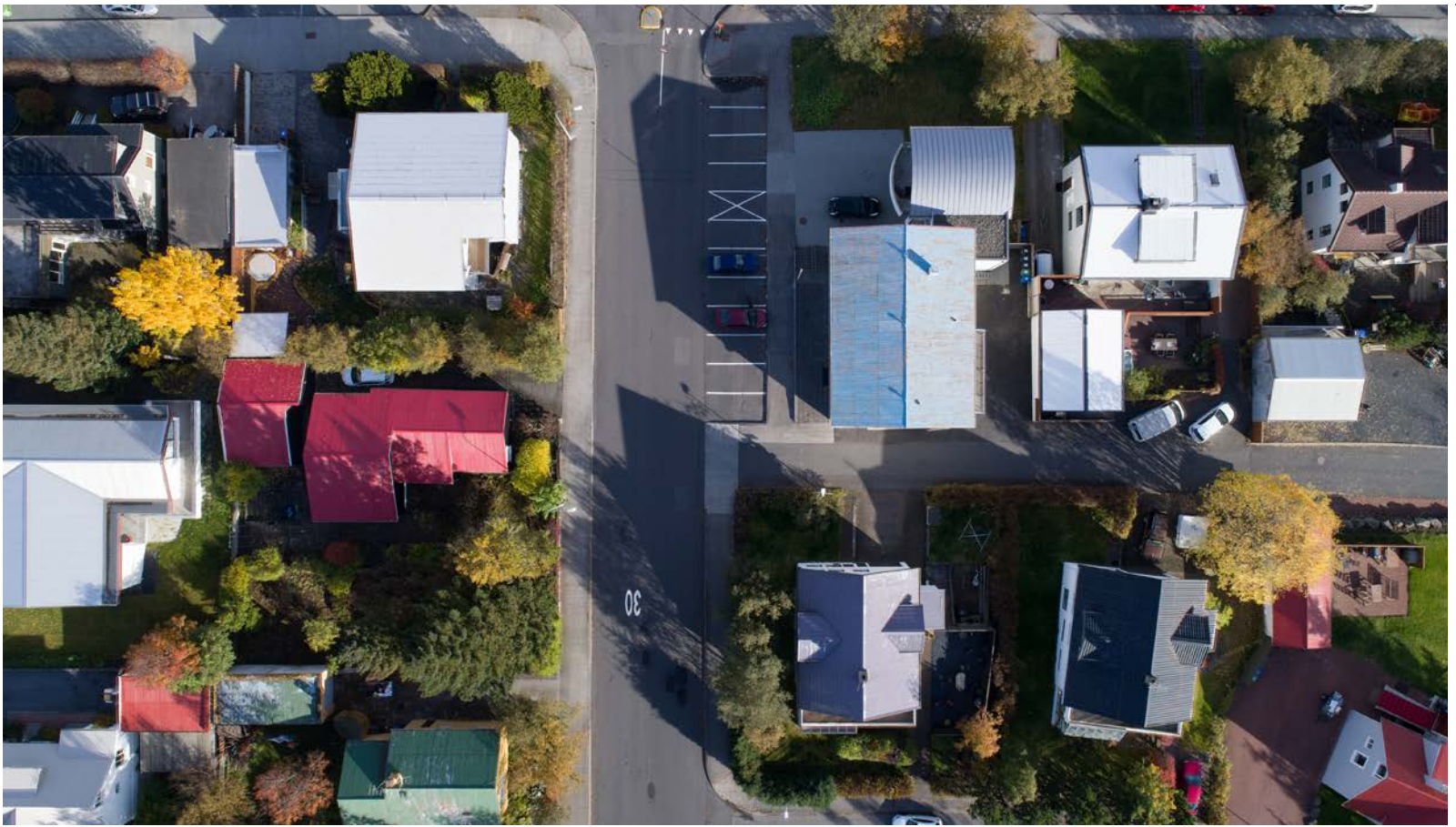
Dæmi um heimildir fyrir starfsemi innan íbúðabyggðar

Starfsemi	Heimilað í íbúðarhúsi	Heimilað í atvinnuhúsi	Smáa letrið
Arkitektastofa	Já	Já	Kallar ekki á sérstakt leyfi. Ef starfsemin er í íbúðarhúsnæði: <ul style="list-style-type: none"> skal hún fara fram á almennum vinnutíma skal starfsmannafjöldi vera u.þ.b. 1–3
Bifreiða- og vélaverkstæði	Nei	Nei	Starfsemin er ekki heimiluð innan íbúðabyggðar, hvorki í atvinnu- né íbúðarhúsnæði.
Bókunarþjónusta fyrir ferðamenn	Já	Já	Kallar ekki á sérstakt leyfi. Ef starfsemin er í íbúðarhúsnæði: <ul style="list-style-type: none"> má umfang starfsemi ekki vera íþyngjandi fyrir meðlóðarhafa eða aðliggjandi lóðarhafa verður starfsemi að fara fram á almennum vinnutíma verður starfsemi að nýta einungis bílastæði sem eru innan lóðar skal starfsmannafjöldi vera u.þ.b. 1–3.
Daggæsla	Já	Já	Leyfisskyld starfsemi. Ef starfsemin er í íbúðarhúsnæði: <ul style="list-style-type: none"> má umfang starfsemi ekki vera íþyngjandi fyrir meðlóðarhafa eða aðliggjandi lóðarhafa verður starfsemi að fara fram á almennum vinnutíma verður starfsemi að nýta einungis bílastæði sem eru innan lóðar skal starfsmannafjöldi vera u.þ.b. 1–3.
Dýrasnyrtistofa	Já	Já	Leyfisskyld starfsemi. Ef starfsemin er í íbúðarhúsnæði: <ul style="list-style-type: none"> má umfang starfsemi ekki vera íþyngjandi fyrir meðlóðarhafa eða aðliggjandi lóðarhafa verður starfsemi að fara fram á almennum vinnutíma verður starfsemi að nýta einungis bílastæði sem eru innan lóðarskal starfsmannafjöldi vera u.þ.b. 1–3.
Endurskoðunar- skrifstofa	Já	Já	Kallar ekki á sérstakt leyfi. Ef starfsemin er í íbúðarhúsnæði: <ul style="list-style-type: none"> má umfang starfsemi ekki vera íþyngjandi fyrir meðlóðarhafa eða aðliggjandi lóðarhafa verður starfsemi að fara fram á almennum vinnutíma verður starfsemi að nýta einungis bílastæði sem eru innan lóðar skal starfsmannafjöldi vera u.þ.b. 1–3.
Fatahreinsun / þvottahús	Nei	Nei	Starfsemin er ekki heimiluð innan íbúðabyggðar, hvorki í atvinnu- né íbúðarhúsnæði.



Gististarfsemi	Já – með takmörkunum	Já	Heimagisting til 90 daga er heimiluð í íbúðarhúsi. Kallar ekki á sérstakt leyfi. Gististarfsemi í flokkum II–III getur verið heimiluð í atvinnuhúsnæði. Leyfisskyld starfsemi.
Lögfræðistofa	Já	Já	Kallar ekki á sérstakt leyfi. Ef starfsemin er í íbúðarhúsnæði: <ul style="list-style-type: none"> • má umfang starfsemi ekki vera íþyngjandi fyrir meðlóðarhafa eða aðliggjandi lóðarhafa • verður starfsemi að fara fram á almennum vinnutíma • verður starfsemi að nýta einungis bílastæði sem eru innan lóðar skal starfsmannafjöldi vera u.þ.b. 1–3.
Sálfræðiþjónusta	Já	Já	Kallar ekki á sérstakt leyfi. Ef starfsemin er í íbúðarhúsnæði: <ul style="list-style-type: none"> • má umfang starfsemi ekki vera íþyngjandi fyrir meðlóðarhafa eða aðliggjandi lóðarhafa • verður starfsemi að fara fram á almennum vinnutíma • verður starfsemi að nýta einungis bílastæði sem eru innan lóðar skal starfsmannafjöldi vera u.þ.b. 1–3.
Sendibílaþjónusta	Nei	Nei	Starfsemin er ekki heimiluð innan íbúðabyggðar, hvorki í atvinnu- né íbúðarhúsnæði.
Sjúkraþjálfun	Já	Já	Kallar ekki á sérstakt leyfi. Ef starfsemin er í íbúðarhúsnæði: <ul style="list-style-type: none"> • má umfang starfsemi ekki vera íþyngjandi fyrir meðlóðarhafa eða aðliggjandi lóðarhafa • verður starfsemi að fara fram á almennum vinnutíma • verður starfsemi að nýta einungis bílastæði sem eru innan lóðar skal starfsmannafjöldi vera u.þ.b. 1–3.
Smásöluverslun	Já	Já	Starfsemi getur verið leyfisskyld. Ef starfsemin er í íbúðarhúsnæði: <ul style="list-style-type: none"> • má umfang starfsemi ekki vera íþyngjandi fyrir meðlóðarhafa eða aðliggjandi lóðarhafa • verður starfsemi að fara fram á almennum vinnutíma • verður starfsemi að nýta einungis bílastæði sem eru innan lóðar skal starfsmannafjöldi vera u.þ.b. 1–3.
Snyrtistofa / hárgreiðslustofa	Já	Já	Leyfisskyld starfsemi. Kallar ekki á sérstakt leyfi. Ef starfsemin er í íbúðarhúsnæði: <ul style="list-style-type: none"> • má umfang starfsemi ekki vera íþyngjandi fyrir meðlóðarhafa eða aðliggjandi lóðarhafa • verður starfsemi að fara fram á almennum vinnutíma • verður starfsemi að nýta einungis bílastæði sem eru innan lóðar skal starfsmannafjöldi vera u.þ.b. 1–3.
Veitingastaður / kaffihús / bar	Nei	Já	Leyfisskyld starfsemi. Skal vera í skilgreindu atvinnuhúsnæði.
Ökutækjaleiga	Nei	Nei	Starfsemin er ekki heimiluð innan íbúðabyggðar, hvorki í atvinnu- né íbúðarhúsnæði.





MYND 6

Byggð við Tunguveg og Sogaveg.

Húsnæði fyrir fatlað fólk

Húsnæði fyrir fatlað fólk er íbúðarhúsnæði sem gert hefur verið aðgengilegt fyrir tiltekna notkun eða skilgreint sérstaklega fyrir tiltekinn hóp fatlaðs fólks. Þar getur verið um að ræða tímabundna eða langtíma búsetu sem mætir þörfum íbúa á heildstæðan og einstaklingsmiðaðan hátt með stuðningi allan sólarhringinn. Í hverfisskipulagi er mörkuð sú stefna að húsnæði fyrir fatlað fólk er heimilað í íbúðarhúsnæði innan íbúðabyggðar í Reykjavík. Allir eiga rétt á að búa í húsnæði við hæfi innan um aðra íbúa borgarinnar. Með húsnæði fyrir fatlað fólk er átt við heimili sem þurfa ekki öryggisgæslu lögreglu og kalla á lítinn starfsmannafjölda, að jafnaði 2 til 12 starfsmenn á vakt. Viðeigandi fagsvið borgarinnar metur hvert tilfelli fyrir sig og skal tryggja jafna dreifingu húsnæðis fyrir fatlað fólk í hverfum borgarinnar.

Aðstæður fyrir húsnæði fyrir fatlað fólk geta verið mjög misjafnar. Taka þarf tillit til hvort húsnæðið krefjist rúmgóðrar lóðar með vissa fjarlægð í næstu lóð, bílastæðafjölda fyrir starfsfólk og gesti eða aðkomu og aðstöðu fyrir akstursþjónustu. Þörf getur verið á girðingum og þá þarf að gæta að skuggavarp, sbr. leiðbeiningar um útfærslu 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

- Húsnæði fyrir fatlað fólk er heimilað í íbúðabyggð.
- Ekki má vera með búsetu sem krefst öryggisgæslu lögreglu.
- Starfsmannafjöldi á vakt getur verið 2–12 starfsmenn.



Gátlisti

Nr.	Til athugunar	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, úrgangs og umferðar?		
8	Ef um húsnæði fyrir fatlað fólk er að ræða, eru áhrif á nærliggjandi íbúðabyggð í lágmarki og ekki íþyngjandi?		
9	Er atvinnustarfsemin virk innan hefðbundins opnunartíma?		
10	Nýtir starfsemin bílastæði sem fyrir eru innan lóðar og krefst ekki fleiri stæða?		



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. Fáir erindi jákvæða afgreiðslu hjá skipulagsfulltrúa er sótt um byggingarleyfi til byggingarfulltrúa.

Fasteignareigandi 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 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 7

Gullsmiðurinn 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*

HÖFUNDAR LEIÐBEININGARTEXTA

Jón Kjartan Ágústsson *verkefnisstjóri*

Ritstjórn

HÖFUNDUR SKÝRINGARMYNDNA

Ritstjórn

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*







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 kaffa 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

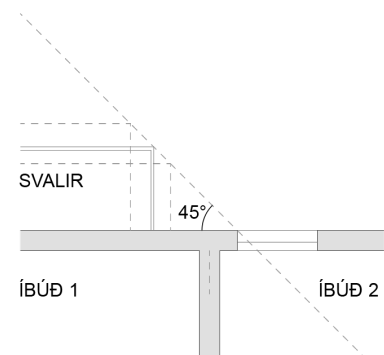
Svalir á fjölbýlishúsi sem mótaðar eru úr steypum flötum með handriðum úr steypu, lóðréttum tímurlistum og láréttum röfum.

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° 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 frárennslirör sem eru til staðar á húsinu. Ný frárennslirör 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



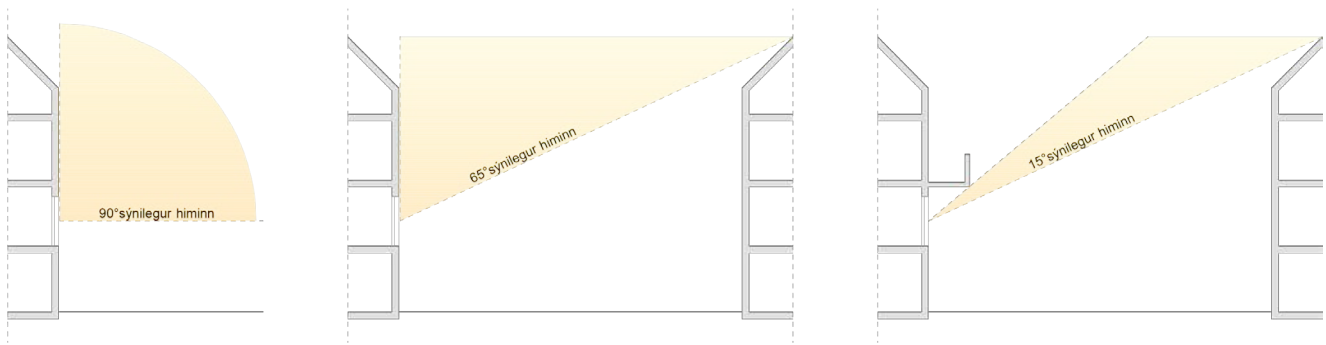
Dagsbirta og sólarljós

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 götummynd. 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 hærra 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?

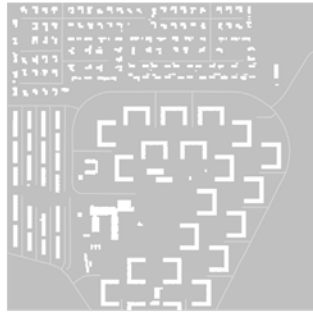
Byggðarmynstur hverfis eða hverfishluta er ásýnd, yfirbragð og tilhögun byggðarinnar. Ráðandi þættir eru hvernig gatnakerfi og samgöngum er háttað, hvar hús standa miðað við götu, þéttleiki og blöndun byggðarinnar. Byggðarmynstur þarf ætíð að skoða í sögulegu samhengi.



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.

Götuhlíðar húsa geta fengið sérstaka vernd. Þær götuhlíðar 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: Crymogeia, 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*



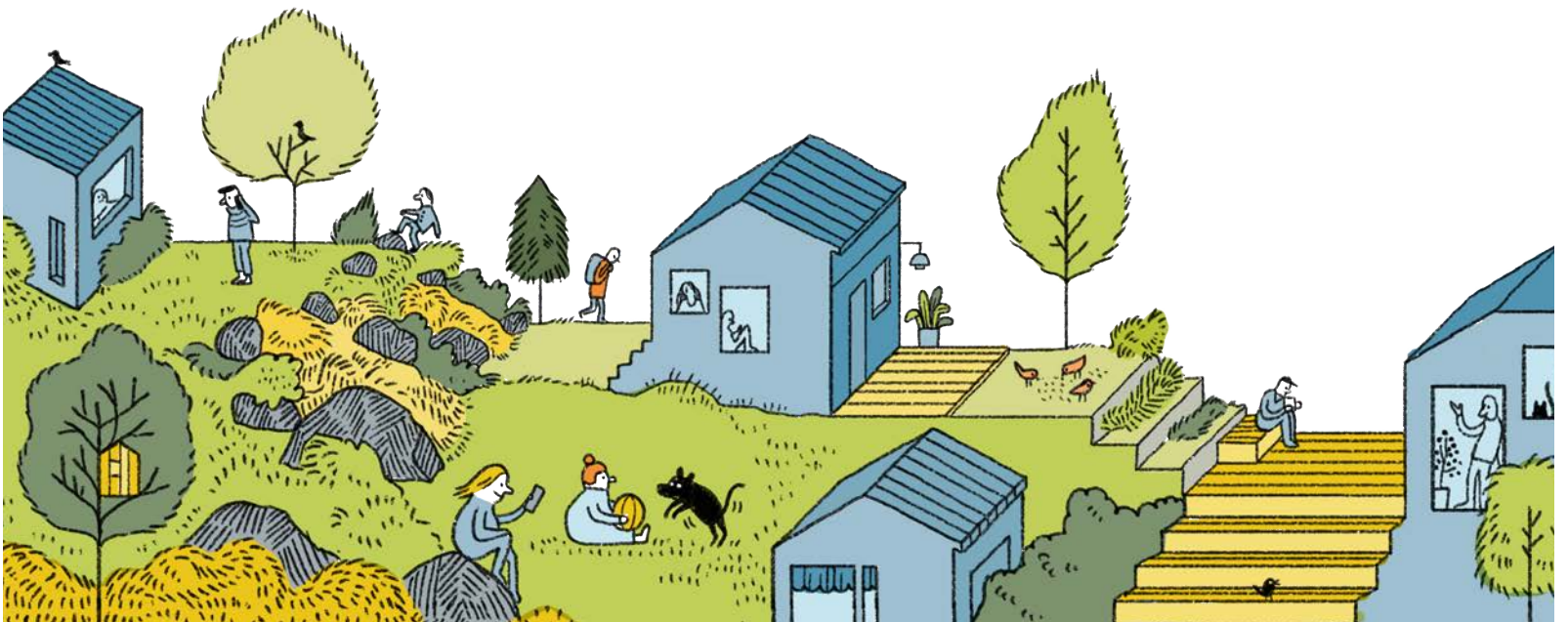




Útfærsla lóða

Breytingar og möguleikar
við útfærslu lóða í grónum
hverfum

14.12.2018 breytt: 12.9.2019



Útfærsla lóða



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.

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 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.

Efnisyfirlit

- Um frágang lóða
- Yfirlit yfir skipulagsskilmála og leiðbeiningar
- Hönnun lóðar
- Sól, skjól og skuggavarp
- Lóðamörk
- Gróður
- Garðsvæðið
- Gátlisti
- Að sækja um leyfi

Af hverju 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 skipulagsskilmálar hverfisskipulagsins um frágang lóða hafa 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 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

Í þessum flokki eru skilmálar fyrir byggingar. Hér er bent á skilmálaliðinn aðrar byggingar á lóð en 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 minni háttar breytingum á lóðamörkum í skilmálalið um lóðamörk. Þar er einnig fjallað um garðveggi og girðingar á lóðamörkum. Fjallað er um fyrirkomulag lóðar í skilmálaliðnum útfærsla lóðar. Fjallað er um borgarbúskap og ljósvist í sérstökum skilmálaliðum. 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 eða 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 um blágrænar ofanvatnslausnir og leiðbeiningum um blágrænar ofanvatnslausnir.



SAMGÖNGUR

Í sérstökum skilmálalið er fjallað um bílastæði og innkeyrslur en einnig má nálgast nánari upplýsingar um þetta efni í kafla um bílastæði.

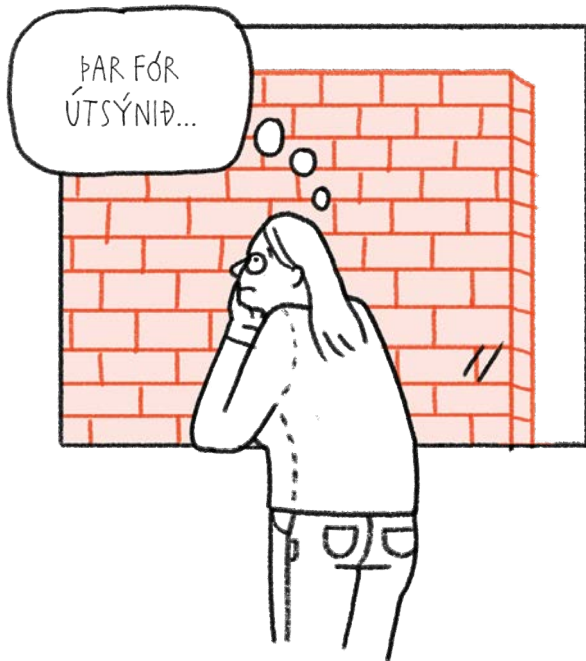




MYND 3
Fjölbýlishúsabyggð í Ártúnsholti.

Samþykki húsfélags og meðeigenda

Ef lóðin sem gera á breytingar á er í eigu húsfélags þarf að leita samþykkis húsfélags og/eða meðeigenda. Allar meiri háttar 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 skipulagsupprætti hverfisskipulags



Hönnun lóðar

Á skipulagsupprætti hverfisskipulags er lóð sýnd. Gerð er nákvæm grein fyrir stærð og afmörkun lóðar á hnitasettum lóðarupprætti 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, kalda- og heitavatnsheimæða og inntaka fyrir rafmagn og fjarskiptalagnir.

Þegar framkvæmdir á lóð eru undirbúnar skal gera lóðarupprátt sem sýnir helstu breytingar. Í skipulagsskilmálum hverfisskipulags, í skilmálalið um lóðamörk, 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 söl, 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 slyshættu. Það sama á við um gróður við lóðamörk sem snýr að götu. Nánar er fjallað um slíkan frágang í kafla um lóðamörk hér á eftir.

Skilmálar hverfisskipulags gera kröfu um að vanda skuli til alls yfirborðsfrágangs og frágangs gróðurs og bílastæða og 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 einbýlishús, 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 um aðrar byggingar á lóð.

✓ Mikilvæg atriði

- Lóðaruppráttur skal fylgja með aðalupprætti við viðbyggingarleyfisumsókn
- Óheimilt er að fara út fyrir lóðamörk með framkvæmdir
- Við undirbúning framkvæmda á lóð skal gera lóðarupprátt
- Útfærsla lóðar ætti ekki skerða nýtingu á næstu lóðum
- Frágangur á lóðamörkum skal unninn í samráði við nágretta

Gott að hafa í huga

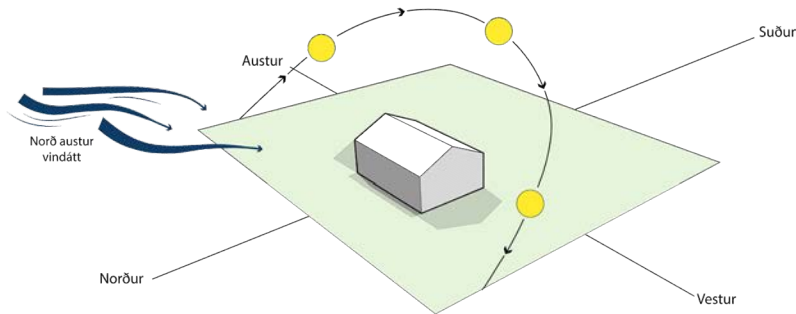
- Stærð og afmörkun lóðar er sýnd á mæliblaði
- Hæðarblað sýnir landhæðir á lóð og staðsetningu lagna
- Heimilt er að byggja allt að 15 m² smáhýsi á lóð



Sól, skjól og skuggavarp

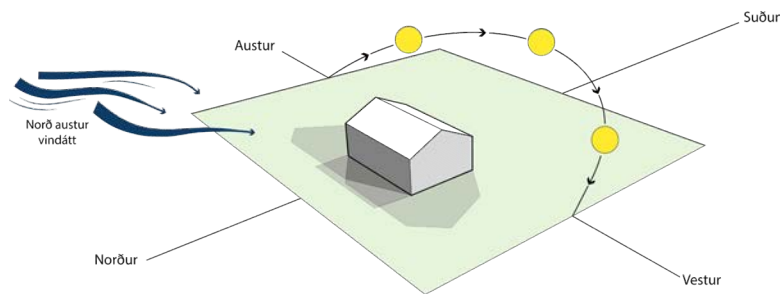
Hnattstaða og afstaða á lóð

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.



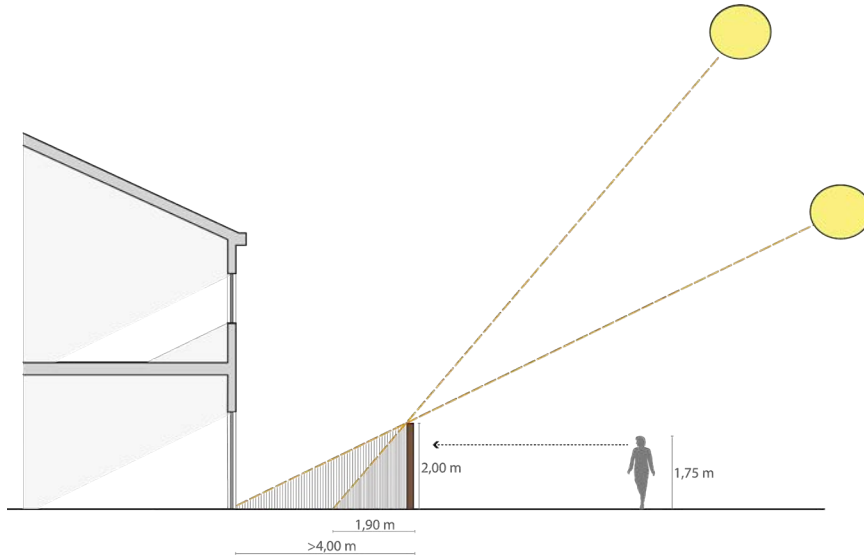
MYND 6

Sólargangur og skuggavarp við jafndægur að vori og hausti. Sólargráða 26°21', 21. september og 21. mars.

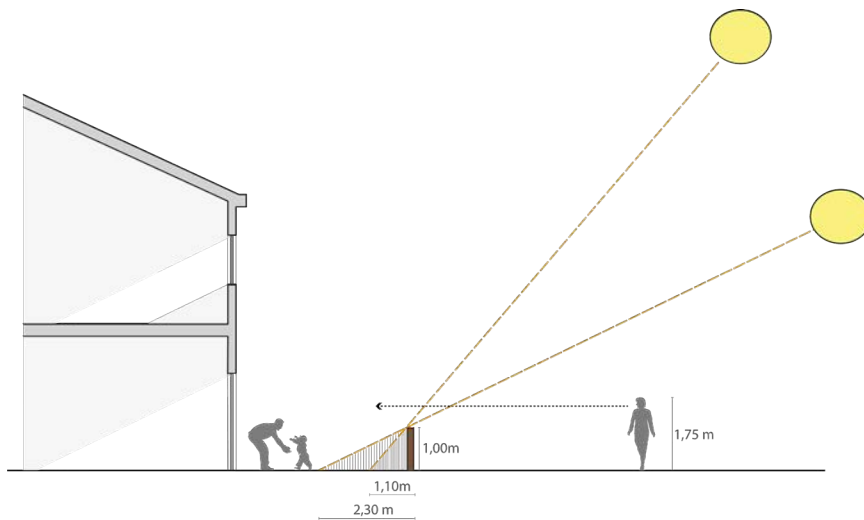


Skjólmyndun og afmörkun

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 um lóðamörk mega skjólveggir inni á lóð ekki vera hærrí en 1,8 metrar frá jörðu. Staðsetning þeirra má heldur ekki varpa skugga á nágrennalóð milli vor- og haustjafndægra. Ef byggja á skjólveggi á lóð er æskilegt að þeir hæfi byggingarstíl hússins.



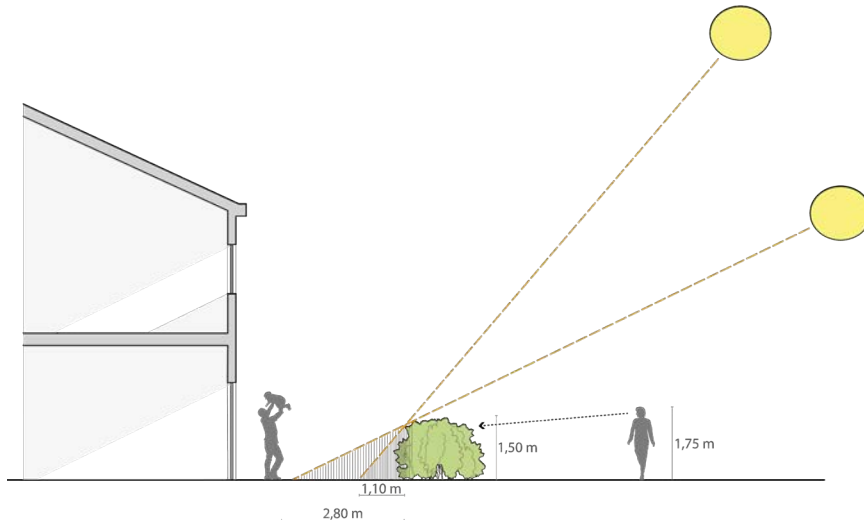
MYND 7
Skuggavarp af 2 metra háum vegg við sumarsólstöður og jafndægur.



MYND 8
Skuggavarp af 1 metra háum vegg við sumarsólstöður og jafndægur.



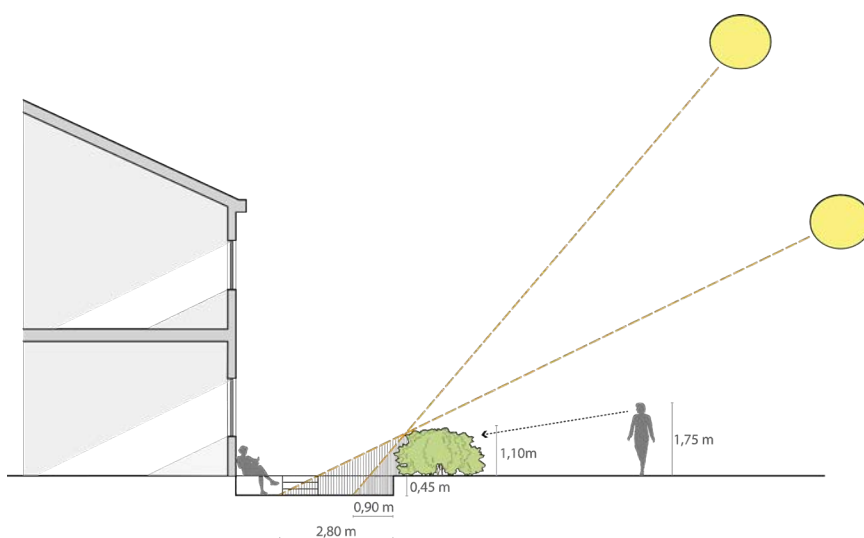
Gróður skapar gott skjól eins og mynd 9 sýnir og hefur auk þess þann kost að breytast eftir árstíðum. Gróður brýtur vind og kemur í veg fyrir vindsveipi. Hæfilega hár skjólveggur og trjágróður upp við hann getur myndað betra skjól en veggur sem stendur einn.



MYND 9

Skuggavarp og ásynnd 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 lokuð af frá umhverfinu.



MYND 10

Skuggavarp og ásynnd 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 hærrí en 1,8 metrar
- ☐ Skjólveggur má ekki varpa skugga á nágrannalóð milli vor- og haustjafndægra
- ☐ Girðingar á lóðamörkum að götu skulu ekki vera hærrí en 1,2 metrar
- ☐ Girðingar og gróður á lóðamörkum að götu má ekki hindra sjónlínur vegfarenda

Gott að hafa í huga

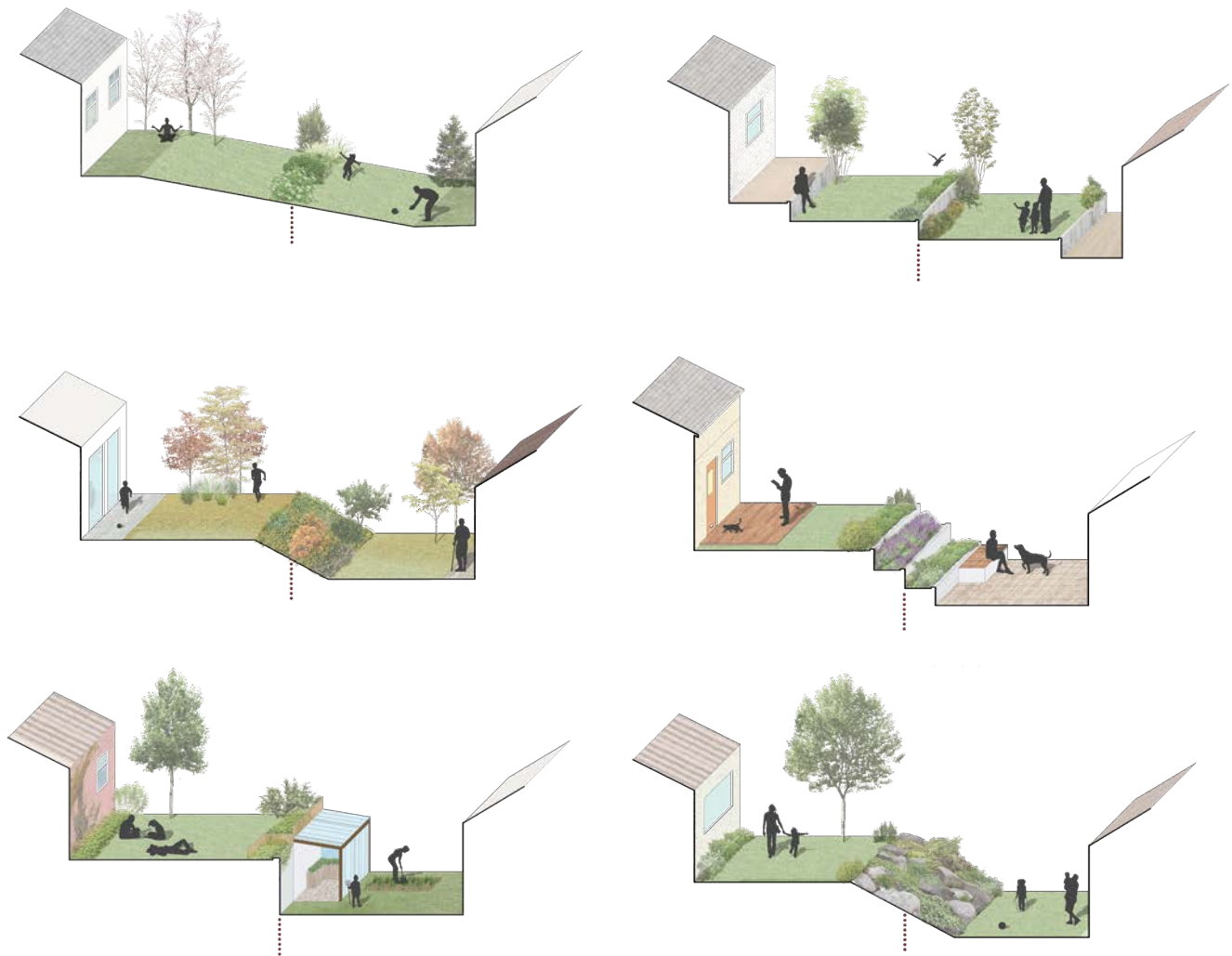
- Gott skipulag lóðar eykur notagildi hennar og lífsgæði íbúanna
- Oft er nægjanlegt að reisa 1,2–1,5 metra háa skjólveggi
- Æskilegt er að skjólveggir hæfi byggingarstíl hússins
- Gróður brýtur vind og kemur í veg fyrir vindsveipi
- Hægt er að lækka lóð þar sem dvalarsvæði á að vera



Lóðamörk

Sameiginleg lóðamörk og landhalli

Þegar lóðin er skipulögð þarf að gæta þess að skerða ekki notkun á nágrennalóðum, 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 nágrenna 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 framfar. G-tölur eru bindandi. Nágrannar þurfa að koma sér saman um landhæð á lóðamörkum þar sem hæðartölur eru leiðbeinandi.

MYND 11
Lóðamörk í landhalla þar sem 1,8 metra hæðarmunur er leystur með mismunandi hætti.

Við hönnun viðbygginga og annarra mannvirkja á lóð þar sem landhalli er mikill þarf að huga vel að áhrifum á nágrennalóð. Í landhalla felast þó einnig tækifæri. Á mynd 11 eru sýndar mismunandi útfærslur þar sem landhalli er talsverður.



Lóðamörk að götu

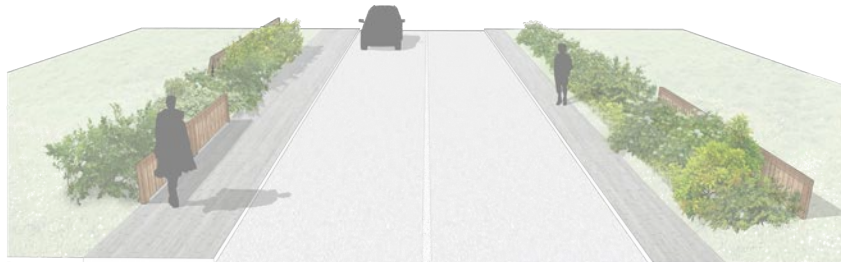
Frágangur á lóðamörkum við götu getur haft mikil áhrif á ásýnd götu og hverfis og mótað upplifun vegfarenda. Háir veggir án gróðurs geta búið til lokuð og fráhrindandi göturými eins og mynd 12 sýnir.

Samkvæmt skilmálalið um lóðamörk 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 trjágreinar 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 slysaþættu.



MYND 13

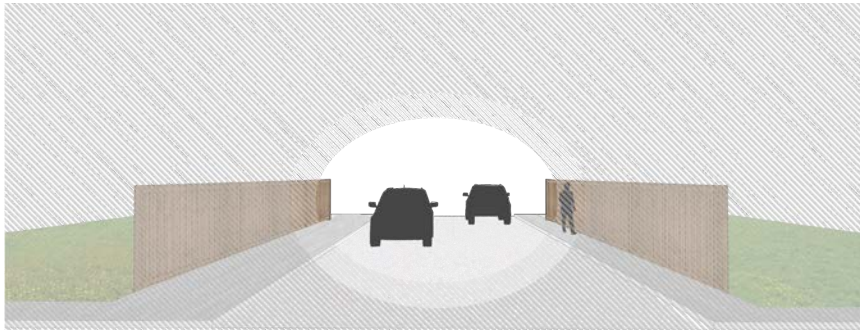
Götumynd – girðing og gróður. Lægri girðing brotin upp með gróðri skapar hlýlegra yfirbragð.



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 útfærslunnar hafa á hegðun ökumanns.



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.

Á mynd 15 eru háir og 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

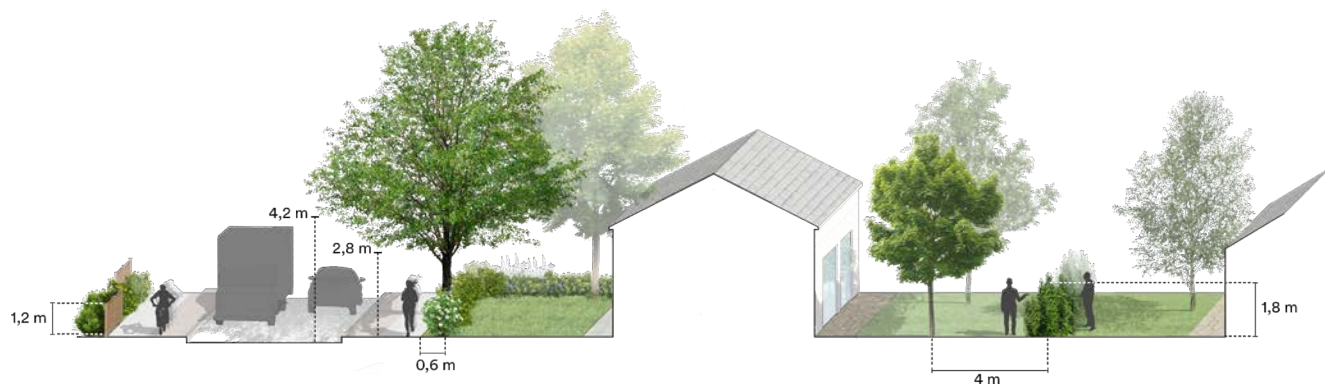
Gott að hafa í huga

- 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 hærrí 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 um lóðamörk og kaffa um lóðamörk að götu. 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 úti við götu.

Girðingar mega ekki vera hærrí 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 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. skilmálið um útfærslu lóða, að ekki megi fella tré sem eru hærri en 8 metrar eða eldri en 60 ára án leyfis frá Reykjavíkurborg. Umsóknum skal beina til deildarstjóra náttúru og garða sem tekur afstöðu til þeirra. Sé umsókn um trjáfellingu synjað getur umsækjandi skotið máli sínu til umhverfis- og heilbrigðisráðs sem tekur málið til formlegrar afgreiðslu.

Mikilvæg atriði

- Runnar á sameiginlegum lóðamörkum skulu ekki vera hærri en 1,8 m
- Há tré skulu vera 4 m frá sameiginlegum lóðamörkum
- 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

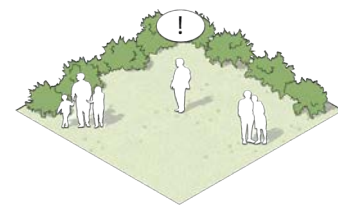
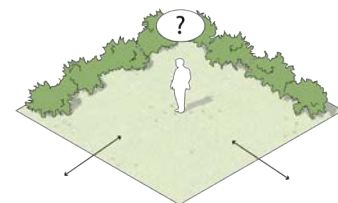
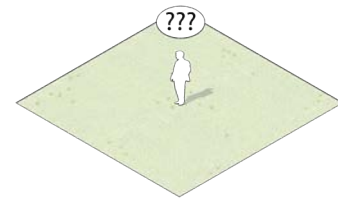
Hönnun og þarfir íbúa

Garða umhverfis hús þarf að hanna ekki síður en húsin sjálf. Í mörgum eldri hverfum var það ekki gert 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 og 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 sjá fyrir sér að nota garðinn. Það þarf að skapa góða og áhugaverða staði á lóðinni og búa til skjól með veggjum og gróðri. Mynd 20 sýnir hvernig notkun sama svæðis 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

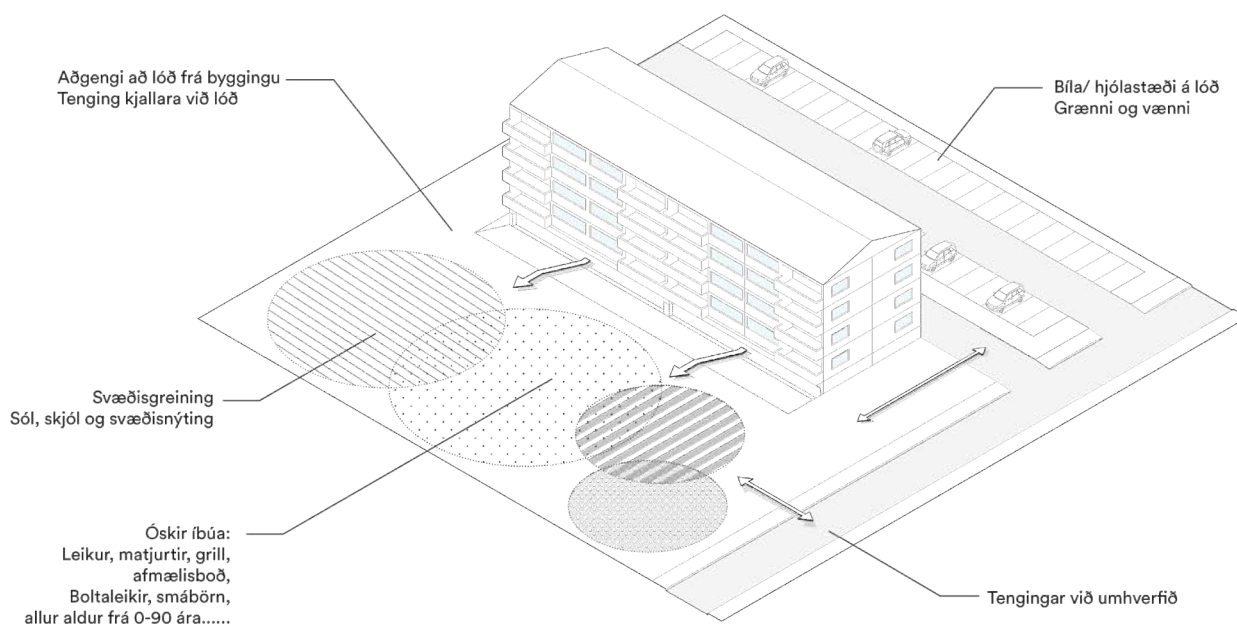
Lóðir margra fjölbýlishúsa eru stórar og illa nýttar. Þær eru oft lítið annað en stór grassvæði með runnum á lóðamörkum og stéttum upp að útidrym frá malbikuðum eða malarlögðum bílastæðum. Fjölmargar lóðir við fjölbýlishús hafa verið svona frá því þau voru byggð. Í skipulagsheimildum hverfisskipulags 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 til verða til að endurgera lóðina.



MYND 20
Notkun svæðis getur breyst með því að setja þar gróður, bekki og leiktæki.

MYND 21

Lóð við fjölbýlishús fyrir breytingar þar sem þarfir og óskir íbúa eru skilgreindar.



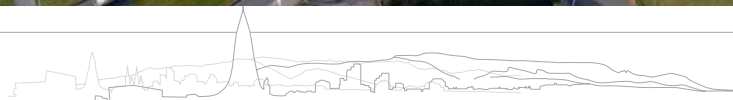


Þegar lóð er endurskipulögð þarf að huga að því að búa til skjól og svæði þar sem gott er að dvelja, bæði fyrir börn og fullorðna. Finna þarf stað fyrir leiksvæði fyrir yngstu börnin og svæði til að rækta matjurtir og blóm. Einnig má koma fyrir sameiginlegri grillaðstöðu eða garðskála sem íbúar geta nýtt fyrir veisluhöld eða tómsundaiðkun. Á mynd 22 er sýnt hvernig lóð fjölbýlishúss getur lítið út eftir breytingar.

MYND 22
Lóð við fjölbýlishús 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 skilmálalið um útfærslu lóða segir að vanda skuli frágang bílastæða og að leitast skuli við að brjóta upp ásýnd þeirra með gróðri. Í skilmálalið um bílastæði og innkeyrslur er fjallað um fjölda bílastæða á lóð, staðsetningu þeirra og innakstur í bílageymslur. Þetta eru atriði sem koma fram á mælíblaði.

Bílastæði má útfæra á marga vegu. Hægt er að fegra bílastæði t.d. með fallegru 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.

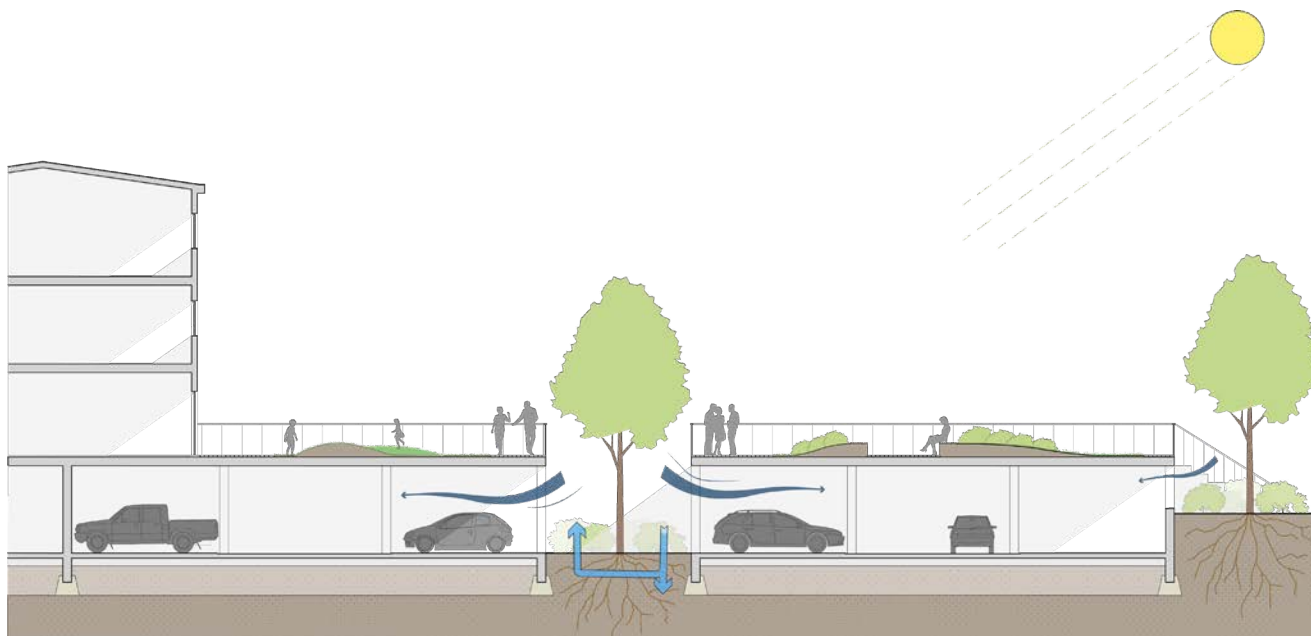
Mikilvæg atriði

- Vanda skal frágang bílastæða á lóðum og leitast við að koma fyrir gróðri
- Hugsa 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
Þakgarður, bílastæði. Þakgarður ofan á bílageymslu. Tré vex upp um op á þaki úr gróðurbeði í bílageymslu sem jafnframt tekur við regnvatni og er blágræn ofanvatnslausn.

Þakgarðar

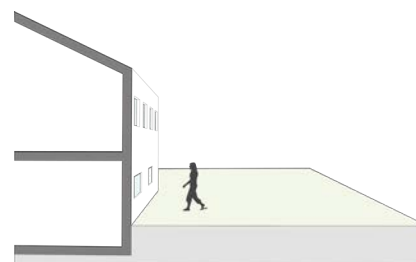
Þegar nýta á land eða lóð sem best er bílageymslum oft komið fyrir undir húsum eða á jarðhæð bygginga. Garður getur þá verið að hluta eða öllu leyti á þaki bílageymslu. Þá þarf að huga að því að stór tré þrífast illa í grunnum gróðurkerjum. Áhugaverð lausn er sýnd á mynd 25 þar sem tré fær að vaxa upp um op á þaki bílageymslu. Tréð fær þá gott jarðsamband og dafnar vel auk þess sem birta og loft leikur um bílageymsluna.

Á mynd 25 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 þakgarð þarf því að hanna út frá þessum forsendum um leið og leitast er við að innleiða blágrænar ofanvatnslausnir, sbr. skilmála og leiðbeiningar.

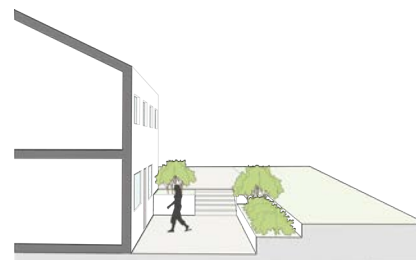
Tenging kjallara við lóð

Í hverfisskipulagi er sá möguleiki gefinn að nýta hálfniðurgrafin rými í húsi þar sem aðstæður leyfa. Þetta á jafnt við um sérbýlishús, parhús, raðhús og fjölbýlishús. Í skilmálalið um kjallara segir að heimilt sé að taka í notkun ósamþykkt rými í kjöllum. Bent er á að sækja þarf um byggingarleyfi fyrir breytingum á kjallara.

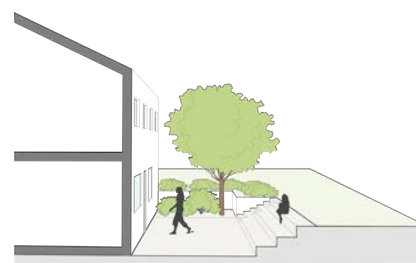
Við slíkar breytingar koma oft upp aðstæður þar sem hægt er að bæta aðgengi um leið og dvalarsvæði utandyra er mótað. Á meðfylgjandi myndum er sýnt hvernig vinna má með hæðarmun með því að setja stalla í landið og útbúa niðurgrafna verönd. Hugsa þarf að öryggi og setja upp handrið ef til verða djúpar gryfjur, sbr. ákvæði í gildandi byggingarreglugerð. Niðurgrafnar verandir mega þó ekki fara nær lóðamörkum en 3 metra og þurfa að vera innan byggingarreits. Einungis er heimilt að grafa frá einni úthlið kjallara og ekki má grafa dýpra en sem nemur hálfri salarhæð kjallarans.



MYND 26
Niðurgrafin hæð fyrir breytingu.



MYND 27
Lóð lækkuð við niðurgrafna hæð. Stallar með gróðri brjóta upp hæðarmun og skapa dvalarsvæði 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 jarðveginn. Mynd 29 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 um blágrænar ofanvatnslausnir fyrir hverfið og í leiðbeiningum um blágrænar ofanvatnslausnir.



MYND 29

Blágrænar ofanvatnslausnir í hnotskurn. Úrkoma leidd niður í jarðveginn og í rásir í stað þess að veita vatninu í holræsakerfið.



Gátlisti

Nr.	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 við götu og opinber rými 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 varpi ekki skugga á þau?		
	Er tryggt að mínar aðgerðir á lóð varpi ekki skugga á dvalarsvæði nágranna?		
3	Fagurfræði		
	Samræmist umgjörð og frágangur lóðar útliti bygginga?		
	Er ytra umhverfi vel sýnilegt af lóðinni og á hún þátt í að mynda fallega hverfisheild?		
4.	Nágrannavaktin		
	Valda aðgerðir og notkun á minni lóð nágrönnum mögulega óþægindum?		
	– með skuggavarpri á dvalarsvæði?		
	– með ónæði eða áreiti af einhverjum toga?		
5.	Vistvæn meðvitund og líffræðilegur fjölbreytileiki		
	Er fjölbreytt gróðurþekja á stórum hluta lóðarinnar?		
	Stuðlar gróðurval að fuglalífi?		
	Er mögulegt að nýta lífrænan úrgang, þar á meðal garðúrgang, í moltugerð fyrir garðrymið 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, nýta afklipptar greinar sem kurl o.fl.?		
	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 verið sé að breyta hæðarkóta á lóðinni sem hefur áhrif á næstu lóðir. Í þeim tilfellum má húseigandi senda fyrirspurn til skipulagsfulltrúa sem gengur úr skugga um að áformin séu í samræmi við skilmála og leiðbeiningar hverfisskipulags.

Umsóknum um heimild til að fella tré sem er hærra en 8 metrar og/eða eldra en 60 ára skal beina til deildarstjóra náttúru og garða hjá umhverfis- og skipulagssviði.



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*

HÖFUNDAR LEIÐBEININGATEXTA

DLD – Dagný Land Design ehf.

Ritstjórn

HÖFUNDUR SKÝRINGARMYNDNA

DLD – Dagný Land Design ehf.

GRAFÍSK VINNSLA OG ÚTLIT

Ox Collective *grafísk hönnun*

Rán Flygenring *myndskreytingar*

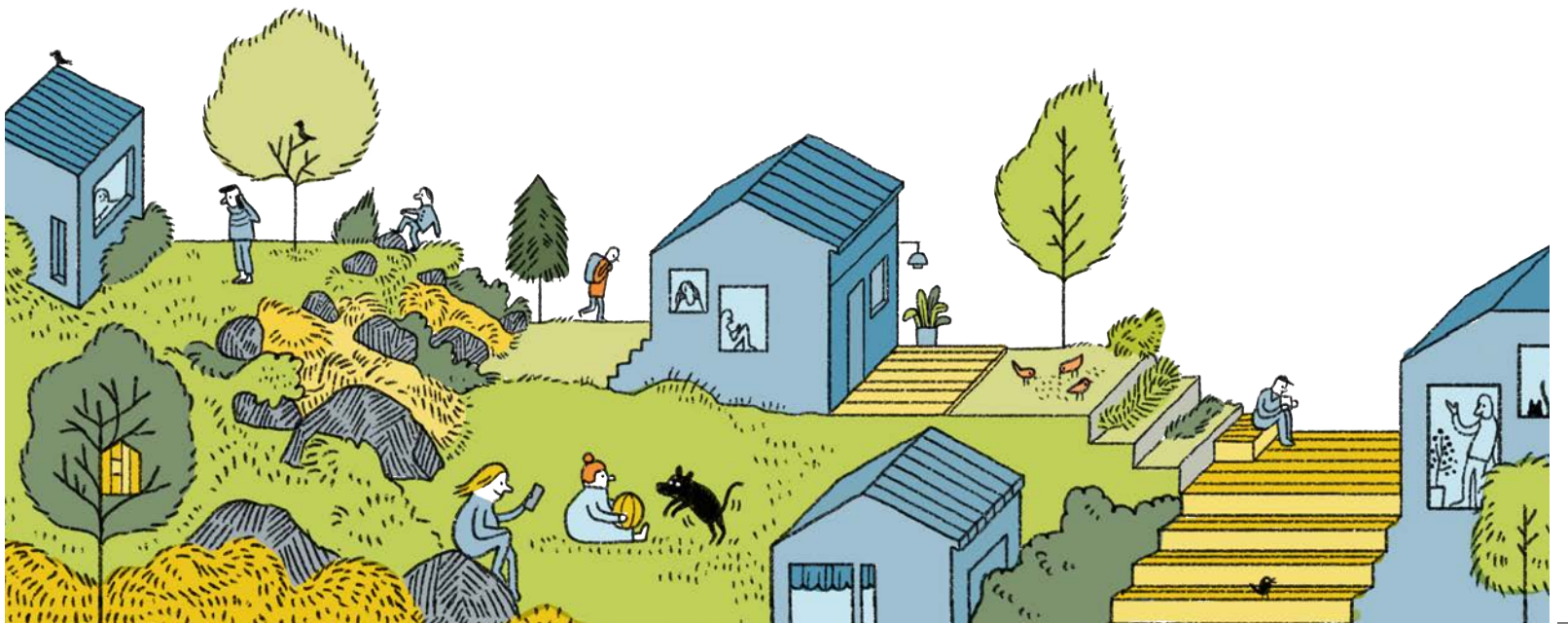
Bragi Þór Jósefsson *ljósmyndari*

Hulda Einarsdóttir *umbrot*

Kristrún Lárusdóttir *Hunter umbrot*

Sandra Rún Sigurðardóttir *umbrot*







Þakbreytingar

Hækkun þaks og breytingar vegna kvista, þakglugga og þaksvala

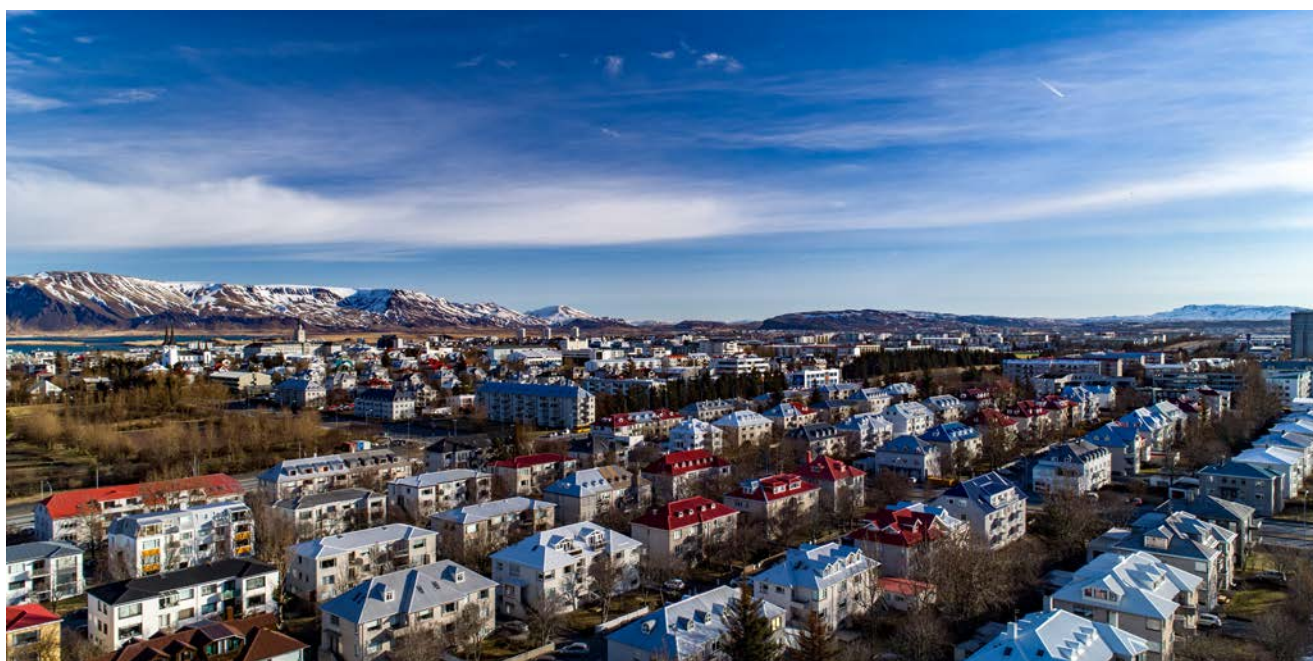
14.12.2018 breytt: 12.9.2019



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. Horft yfir Hlíðar.

Með því að hækka þak og/eða bæta við kvistum og þakluggum 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.

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





MYND 2

Mismunandi útfærslur kvista í heildstæðu byggðarmynstri.

Um þakbreytingar

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 veita þakhækkunir 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 án lyftu.

Í vinnu við hverfisskipulag Reykjavíkur hefur verið lagt mat á þróunarmöguleika hverfa og hvort mögulegt sé að hækka þök, 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 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

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

Þakgerð og frágangur þaks

Í skilmálalið um þakgerð og frágang þaks er fjallað um 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 um viðbótarbyggingarheimildir 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 og skilmálum um fjölgun íbúða.

Kvistir

Í skilmálalið um þakgerð og frágang þaks er einnig 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 sérstökum skilmálalið 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.



MANNVIRKI

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

Mikilvæg atriði

- Heimildir til þakbreytinga koma fram í skilmálum hverfisskipulags
- Breytingar þurfa að taka mið af 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 ætti 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 sé 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 hverfisvernd eða önnur verndarákvæði gilda þarf að gæta sérstaklega að því að hún falli vel að húsinu sem er fyrir. Hverfisvernd og verndarákvæði koma fram í skipulagsskilmálum hverfisins undir flokknum VISTKERFI OG MINJAR í skilmálalið um verndarákvæði.

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 ætti að raska hlutföllum í húsinu þannig að þakið beri húsið ofurliði. Þar sem þak er talið mikilvægur hluti af byggingarstíl húsa og byggðarmynstri ætti að leitast við að halda upprunalegu formi þess óbreyttu, nema annað komi fram í skilmálum hverfisskipulags fyrir viðkomandi hverfi.



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 5

Hækkun þaks – dæmi um góðar og miður góðar útfærslur.





MYND 6

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

Í hluta þeirra fjölbýlishúsa í borginni sem eru á 2–6 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 leiðbeiningum um fjölbýlishús án lyftu. Þar er farið yfir helstu atriði sem taka þarf mið af við slíkar breytingar.

Mikilvæg atriði

- Breytingar ættu að taka mið af sérkennum aðalbyggingar og byggðarmynstri
- Taka ætti 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 og hverfiskjarna



Kvistir og þakgluggar

Kvistir og þakgluggar eru mikilvægur hluti af byggingarstíl húsa. Almennt ættu kvistir og þakgluggar að falla vel að þakgerð og byggingarstíl hvað varðar form, efni og frágang. Margar ólíkar útfærslur eru til af kvistum og þakgluggum og þær hafa mikil áhrif á útlit bygginga. Sú útfærsla sem fellur vel að einu húsi á ekki endilega við á öðru.

Kvistir og þakgluggar auka birtu og bæta nýtingu þakrýma þar sem nýtilegur grunnflötur íbúða stækkar. Stórir kvistir gefa mesta nýtingu en bera gjarnan hús ofurliði 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 ættu að vera dregnir inn frá útvegg um a.m.k. 50 cm nema framhlið kvists sé hluti af útvegg og slíkt sé hluti af upphaflegum byggingarstíl hússins.

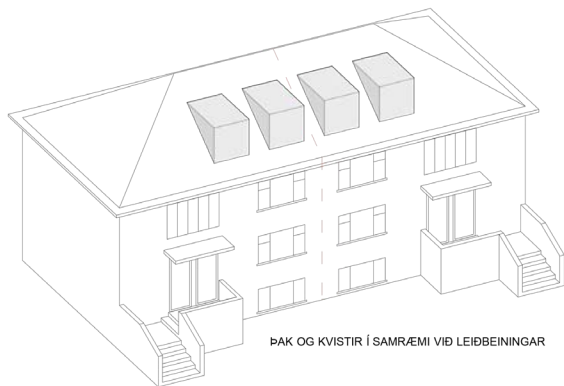


ALGENGAR ÚTFÆRSLUR Á KVISTUM

SJALDGÆFAR ÚTFÆRSLUR Á KVISTUM

MYND 7

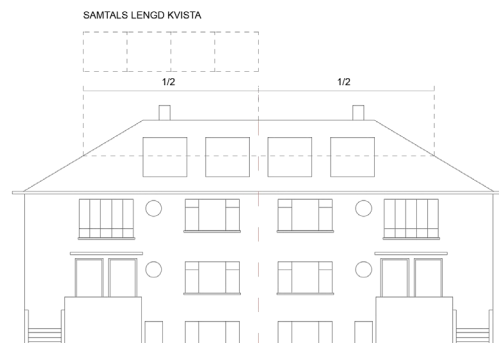
Mismunandi gerðir kvista.



ÞAK OG KVISTIR Í SAMRÆMI VIÐ LEIÐBEININGAR



ÞAK OG KVISTIR EKKI Í SAMRÆMI VIÐ LEIÐBEININGAR

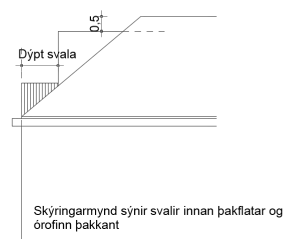
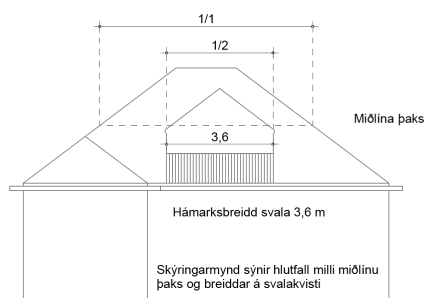
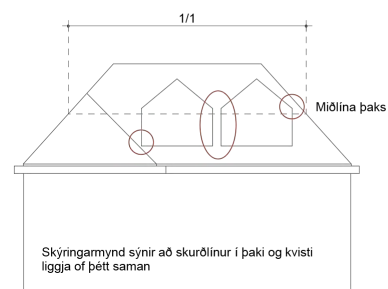
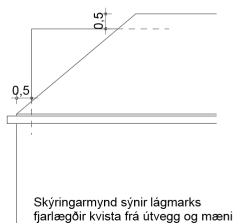
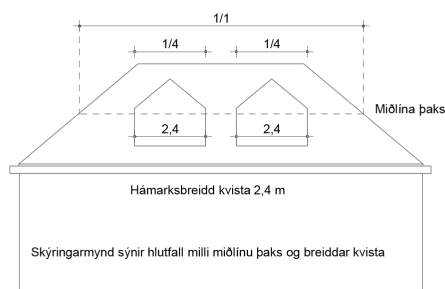


STÆRÐIR KVISTA SEM HLUTFALL AF MIÐLÍNU LENGÐAR ÞAKS

MYNDIR 8 OG 9

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





MYND 10

Helstu málsetningar varðandi stærð og staðsetning kvista.

Þegar staðsetja á kvisti og þakglugga þarf að taka mið af skurðpunktum í þakinu og kvistum og þeim þakgluggum sem fyrir eru. Forðast skal að staðsetja kvisti of nálægt öðrum kvistum, mæni, gafli, þakbrún eða skurðpunktum þaksins. Einnig ætti að 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 þarf sérstaklega að huga að hlutföllum þeirra og staðsetningu á þaki. Æskilegt er að þakkantur og annar frágangur á kvistum sé í takti við þann frágang sem viðhafður var á þeim tíma þegar 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 ættu kvistir og þakgluggar að taka mið af núverandi þakefni og hafa látblaust og létt yfirbragð. Gluggar í kvistum og þakgluggar ættu að 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 ættu að 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



Paksvalir

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 þakíbúðum er háð útfærslu og þakgerð. Ef ætlunin er að fjölga íbúðum þarf samþykki meðlóðarhafa í fjölbýlishúsum.

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

Þaksvalir ætti að staðsetja þannig að þakið standi áfram sem heildstæður flötur. Við staðsetningu svala í þaki þarf þar að auki að 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 ættu ekki að fara út fyrir þakkant nema það sé hluti af upprunalegum byggingarstíl hússins.

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 ætti því ekki staðsetja ofan á útbyggingum eða við húshorn nema slíkt sé ótvíræður hluti af upprunalegum byggingarstíl hússins.

Þaksvalir ættu almennt ekki ná út fyrir þakkant/útvegg og þakkantur ætti að 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 ætti handrið þaksvala almennt vera létt og gegnsætt, t.d. einfalt, fingert stálrimlahandrið eða glerhandrið í einfaldri útfærslu. Líta þarf 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 nágretta. Þaksvalir mega ekki veita verulega innsýn í næstu íbúðir. Almennt er 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.



MYND 13

Fingert og létt yfirbragð á svölum gefur húsinu aukinn karakter og fellur vel að byggingarstíl þess.



Þakverandir

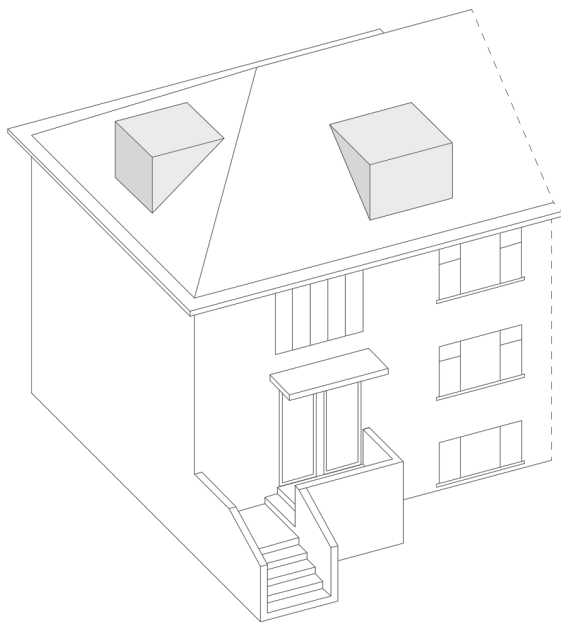
Þakverandir eru verandir sem byggðar eru ofan á þak byggingar (t.d. ofan á flatt þak bílskúrs eða viðbyggingar) og eru oftast stærri en hefðbundnar svalir á útvegg. Þakverandir geta aukið gæði og notagildi viðkomandi íbúðar/húss en þar sem um óhefðbundna nýtingu á þakfleti er að ræða geta þær jafnframt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

Mikilvæg atriði

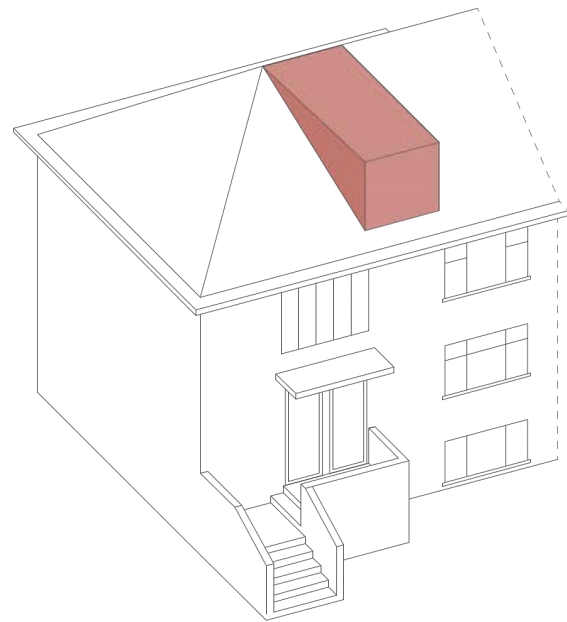
- Skylda er að vera með svalir í þakrými sem notað er til íbúðar
- Nýjar svalir mega ekki skerða friðhelgi nágranna
- Munur er á hugtökunum „þakvalir“ og „þakverönd“

MYND 14

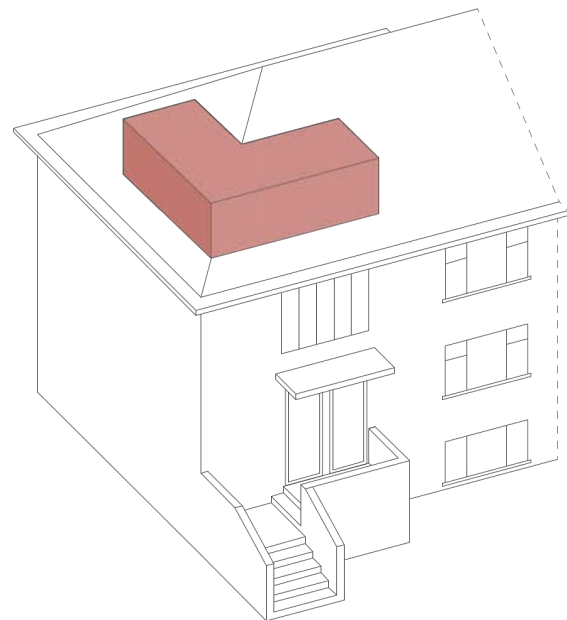
Fyrirkomulag svala. Hvað má og hvað má ekki?



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 veðrun byggingarefna og hönnunarlausna. Efnisval og frágangur við þak, þakrennur, samskeyti og annað ætti að miðast við upprunalegt efnisval hússins og gerð þaksins.

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 ætti að 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 birtu og flæði rýma.

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 útbúa sjálfstæða íbúð í þakrými þar sem eingöngu eru þakgluggar.

Aðrar viðbætur

Staðsetja ætti 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 kemur það 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 ætti að koma fyrir á sem minnst áberandi hátt og þannig að falli vel að byggingarstíl hússins og þakgerð.

Ef reykröri er bætt á hús skal gæta að fjarlægðarákvæðum, skv. byggingarreglugerð, og fella það vel að þaki. 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, sbr. byggingarreglugerð
- Óheimilt er að hafa eingöngu þakglugga í helstu dvalarrýmum
- Viðbætur ættu að 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?

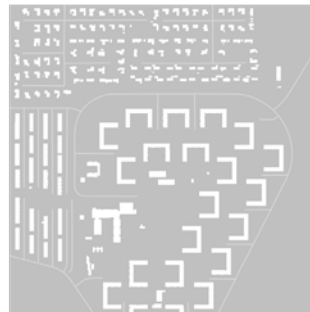
Byggðarmynstur hverfis eða hverfishluta er ásýnd, yfirbragð og tilhögun byggðarinnar. Ráðandi þættir eru hvernig gatnakerfi og samgöngum er komið fyrir, hvar hús standa miðað við götu, þéttleiki og blöndun byggðarinnar. Byggðarmynstur þarf ætíð að skoða í sögulegu samhengi.



Pingholtin



Vesturbær



Bakkar



Grafarholt

Ráðandi byggðarmynstur í þéttbýli fram á fyrri hluta 20. aldar var 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.

MYND 18
Mismunandi byggðarmynstur í Reykjavík.

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 umferðarkerfi. 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 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.





MYND 19
Ríkjandi byggðarmynstur í Hlíðum.

Götuhlíðar húsa geta fengið sérstaka vernd. Þær götuhlíðar 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 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. 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

- Fara skal varlega í þakbreytingar á þeirri hlið húss sem er hluti af 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.	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 nágretta?		
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 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.

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 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.



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

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*

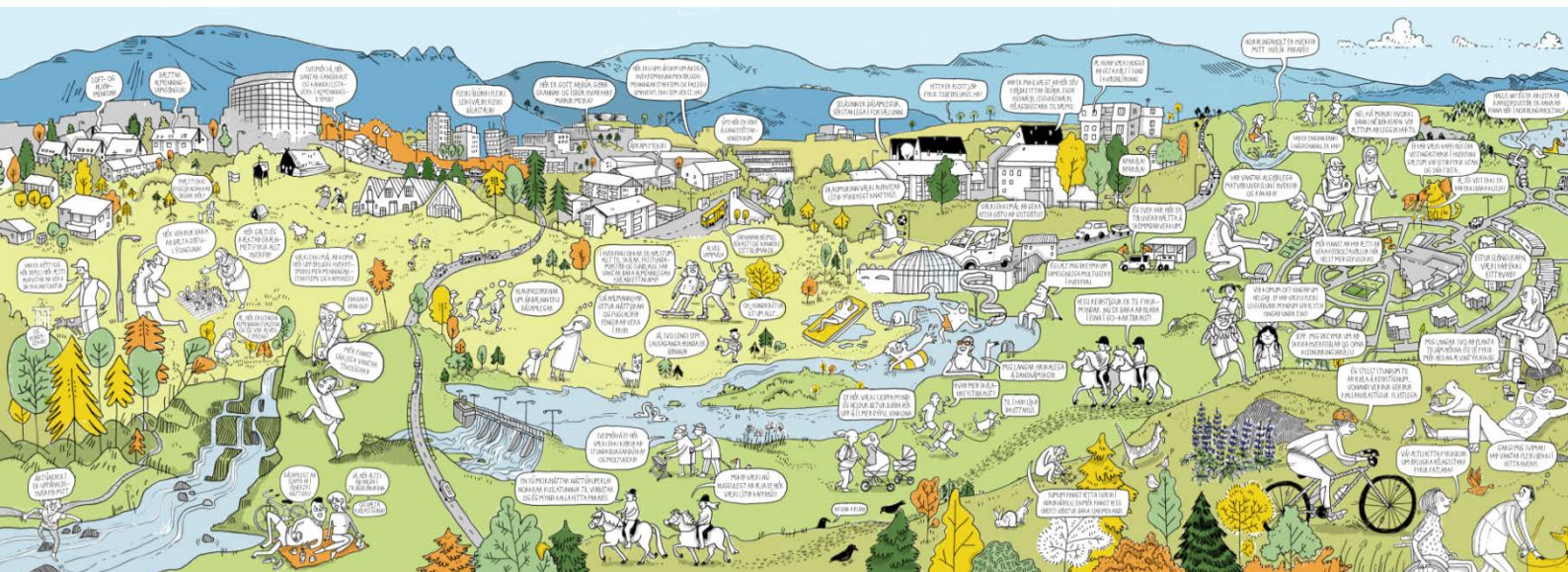
Kristrún Lárusdóttir Hunter *umbrot*

Sandra Rún Sigurðardóttir *umbrot*





Hverfisskipulag í Ártúnsholti, Árbæ og Selási



Umsögn skipulagsfulltrúa við athugasemdum og ábendingum eftir auglýsingu

Reykjavík 22. september 2019



Reykjavíkurborg
Umhverfis- og skipulagssvið





Efnisyfirlit

Inngangur	2
Athugasemdir íbúa	2
Birtingakvísl 3–9 - Fjölbýlishús.....	3
Kynningar- og samráðsferli hverfisSKIPULAGS	9
Fjölgun íbúða	12
Grenndarstöð við Streng	14
Stórbílastæði við Straum.....	14
Deilibílar og rafhleðslustöðvar við Streng	15
Hljóðvist.....	15
Önnur atriði.....	16
Ábendingar Skipulagsstofnunar	21
Almennt um framsetningu stefnu og skilmála	21
Skilgreining á hugtakinu hverfisSKIPULAG	22
Samræmi hverfisSKIPULAGstillagna við aðalskipulag	23
Afmörkun hverfisSKIPULAGSSVÆÐA.....	27
HverfisSKIPULAGSUPPRÆTTIR og skilmálamyndir í bók 2.....	29
Byggingar og framkvæmdaheimildir	31
Fyrirliggjandi byggingarheimildir og nýjar viðbótarheimildir	32
Leiðbeiningar	39
Ákvæði leiðbeininga sem ganga lengra en skilmálar hverfisSKIPULAGSINS	41
Samræmi leiðbeininga við lög og reglugerðir.....	43
Samræmi milli leiðbeininga og hverfisSKIPULAGS.....	44
Leyfisveitingar	45
Umhverfismat og vöktun	45
Breytingar á hverfisSKIPULAGI	47
Ábendingar heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur	49
Kyrrlát svæði.....	49
Hljóðvist.....	49
Fráveitukerfit.....	50
Atvinnustarfsemi í íbúðarbyggð.....	50
Niðurrif bygginga.....	51
Borgarbúskapur.....	52
Leiðbeininar hverfisSKIPULAGS	52
Ábendingar frá Veitum ohf	54
Athugasemdir Veitna vegna lagna og veitumannvirkja	54
HverfisSKIPULAG Ártúnsholti, 7.1.....	54
HverfisSKIPULAG Árbæ, 7.2.	55
HverfisSKIPULAG Selás, 7.3.....	56
Hleðsla rafbíla, aðgengi að rafmagni og dreifistöðvar	56
Meðferð ofanvatns og notkun ofanvatnslausna.....	56
Samráð	57

Inngangur

Eftir samþykkt skipulags- og samgönguráðs og borgarráðs voru tillögur að hverfisSKIPULAGI í Ártúnsholti, Árbæ og Selási auglýstar í samræmi við 5. mgr. 37. gr. sbr. 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Tillögurnar voru kynntar í sex vikur, frá 2. febrúar 2019 til 17. mars 2019, á sýningu á Borgarbókasafninu í Árbæ auk þess sem þær voru aðgengilegar á vef borgarinnar á slóðunum <https://reykjavik.is/skipulag-i-kynningu> og <http://hverfisSKIPULAG.is/>.

Kynning á sýningunni og öðrum viðburðum fór fram með kynningarbæklingi sem dreift var með fjölpósti Póstdreifingar á öll heimili í póstnúmerinu 110, að Bryggjuhverfinu undanskildu og þeim húsum sem afþakka fjölpóst. Að auki var hverfisSKIPULAGIð kynnt með auglýsingu í Fréttablaðinu, Árbæjarblaðinu og á RÚV og Bylgjunni. Einnig voru hengd upp kynningarplaköt á fjölmörgum stöðum í borgarhlutanum til að kynna sýninguna.

Til viðbótar voru haldnir kynningarfundir til að kynna efni tillagna og svara fyrirspurnum. Fjölmennur kynningarfundur var haldinn fimmtudaginn 7. febrúar í Árbæjarskóla sem rúmlega 100 manns sóttu. Auk þess voru sérstakir kynningarfundir á bókasafninu í Árbæ fyrir þá sem þess óskuðu, s.s. starfsfólk á Árbæjarsafni, Hollvinasamtök Elliðaárdalsins o.fl. Á vef hverfisSKIPULAGS og á sýningunni var hægt að nálgast sérstök eyðublöð fyrir athugasemdir við hverfisSKIPULAGIð. Á sýningunni voru íbúar hvattir til þess að nýta rétt sinn til athugasemda og nota til þess sérstök eyðublöð til að auðvelda úrvinnslu athugasemda.

Við lok kynningar, 17. mars, höfðu borist skriflegar athugasemdir frá allnokkrum íbúum og hagsmunaaðilum í borgarhlutanum, eins og sjá má fyrir neðan, auk ábendinga frá Skipulagsstofnun, Veitum og Heilbrigðiseftirliti Reykjavíkur. Hér á eftir verður farið yfir athugasemdir íbúa og svör við þeim og síðan gerð grein fyrir ábendingum opinberra stofnana og fyrirtækja.

Athugasemdir íbúa

Alls bárust 53 skriflegar athugasemdir, þar af einn undirskritalisti með 102 undirskriftum. Nokkrir íbúar sendu inn fleiri en eina athugasemd við mismunandi málefnum. Samkvæmt greiningu á athugasemdum senda 34 einstaklinga inn athugasemdir auk undirskriftalistans en sömu aðilar skrifa sjálfstæðar athugasemdir og skrifa á undirskriftalistann. Til einföldunar má segja að það hafi borist 154 athugasemdir (102 undirskriftir undir undirskriftarlista meðtaldar) og af þeim vörðuðu 135 byggingu á fjölbýlishúsi við Birtingakvísl 3–9, sjá umfjöllun fyrir neðan.

Eftirtaldir íbúar sendu inn athugasemdir:

Aðilar sem skrifa saman undir bréf eru taldir saman.

Anna K. Karlsdóttir og Lárus F. Þórhallsson, Ágústa Kristófersdóttir og Óli Jón Jónsson, Árný Þórarinsdóttir og Ragnar Jónsson, Ásdís Sigurgestdóttir og Þórarinn Klemensson, Bryndís Björnsdóttir og Magni Sigurður Sigmarsson, Bryndís Magnúsdóttir og Björn H. Sigurðsson, Díaná Hilmarsdóttir, Einar Guðberg Jónsson, Elísabet Jónsdóttir, Erla Rannveig Gunnlaugsdóttir og Pálmar Guðmundsson, Guðmundur H. Einarsson, Guðný Klara Kristjánsdóttir, Halldóra Sverrisdóttir, Hallur Steinar Jónsson og Jóhanna Valgerður Magnúsdóttir, Inga Lára Karlsdóttir og Jökull Úlfarsson, Ingibjörg Tómasdóttir, Jóhann P. Jónsson, Linda Björk, Lovísa Hallgrímsdóttir,



María Gísladóttir og Birgir Guðmundsson, Ólöf Guðný Valdimarsdóttir, Pálína Björnsdóttir, Ragnar W. Hallbergsson, Ragnheiður Valdimarsdóttir, Sigmundur Einarsson og Margrét I. Kjartansdóttir, Sigrún Hjartardóttir og Elvar Vilhjálmsson, Sigurður Ingvarsson og María Bjarnadóttir, Sigurgeir A. Jónsson, Snæbjörn Ingi Ingólfsson, Stefán Orri Stefánsson, Viktoría Áskelsdóttir, Þorgeir Björnsson og Vilhelmína Sigurðardóttir, Þorsteinn Sigurðsson, Þór Austmar.

Til viðbótar er undirskriftalisti með nöfnum 102 íbúa, sjá fyrir neðan.

Athugasemdir eru flokkaðar í kafla hér fyrir neðan eftir málefnum,, mikilvægi og/eða fjölda athugasemda. Þannig er það málefni sem mesta athygli fékk tekið fyrir og neðar þau sem færri gerðu athugasemdir við. Leitast er við að svara athugasemdum á málefnalegan hátt og ef margar athugasemdir varða sama málið er vísað í fyrra svar sem merkt er málefninu. Umfjöllun um athugasemdir íbúa og svör er skipt í eftirfarandi kafla:

- BIRTINGAKVÍSL 3–9 – FJÖLBÝLISHÚS
- KYNNINGAR- OG SAMRÁÐSFERLI HVERFISSKIPULAGS
- GRENNARSTÖÐ VIÐ STRENG
- FJÖLGUN ÍBÚÐA
- STÓRBÍLASTÆDI VIÐ STRAUM
- DEILIBÍLAR OG RAFHLEDSLUSTÖÐVAR VIÐ STRENG
- HLJÓÐVIST
- ÖNNUR ATRIÐI

Birtingakvísl 3–9 - Fjölbýlishús

Flestar athugasemdir (33 auk 102 undirskrifa undir undirskriftalista) bárust vegna tillögu um 8 íbúða hús við Birtingakvísl 3–9, en svæðið hefur fram að þessu verið opið svæði. 87% þeirra sem athugasemdir gera mótmæla byggingu fjölbýlishúss á þessum stað og skora á borgaryfirvöld að falla frá tillögunni. Athugasemdir íbúa um þessa tillögu eru flestar samhljóða og samræmdar og draga fram áhyggjur íbúa vegna fyrirhugaðs fjölbýlishúss. Helstu rök eru þau að verið sé að taka í burtu mikilvægt útivistarsvæði í miðju hverfinu sem sé mikið notað af börnum. Auk þess muni byggingin valda skuggavarpum og auka umferð á þéttbyggðu svæði og leiða til aukins bílastæðavanda sem er allnokkur á þessu svæði að sögn íbúa. Hér að neðan er birt bréfið sem fylgdi undirskriftalistanum ásamt undirskriftum en skv. ákvæðum persónuverndarlaga hefur verið strikað yfir viðkvæmar persónuupplýsingar eins og kennitölur, símanúmer og netföng.



Við undirritaðir íbúar og fasteignaeigendur við Birtinga- og Bleikjukvísl ásamt öðrum íbúum í Ártúnsholti mótmælum harðlega áformum borgaryfirvalda sem fram koma í nýju hverfisskipulagi fyrir Árbæ um að taka grænt svæði í hjarta byggðarinnar milli Birtinga- og Bleikjukvíslar undir tvö fjölbýlishús.



Meðfylgjandi er undirskriftalisti íbúa Birtinga-, Bleikjukvíslar og annarra íbúa Ártúnsholts þar sem mótmælt er fyrirhuguðum byggingum á grænu svæði á milli Birtinga- og Bleikjukvíslar.


Meðfylgjandi:

Bréf íbúa til Borgaryfirvalda

Undirskriftarlisti íbúa

Bréf Reykjavíkurborgar frá árinu 2003 þar sem borgin viðurkennir að bílastæðum í Birtingakvísl sé ábótavant.

Ljósmyndir af lagningum bifreiða í Birtingakvísl áður en bílastæðum var fjölgað 2003. Ljósmyndir frá nóvember 2002.

	Reykjavíkurborg Skipulagsfulltrúi
Mótt.	14. MAR. 2019
	sign
Skjaln.	Ábm.



Við undirritaðir íbúar og fasteignaeigendur við Birtinga- og Bleikjukvísl ásamt öðrum íbúum í Ártúnsholti mótmælum harðlega áformum borgaryfirvalda sem fram koma í nýju hverfisskipulagi fyrir Árbæ um að taka grænt svæði í hjarta byggðarinnar milli Birtinga- og Bleikjukvíslar undir tvö fjölbýlishús.

Íbúi/Þinglýstur eigandi, nafn og kt.	Heimilisfang
Shann P. Gunnarsson	
Walter S. Steingrimsdóttir	
Einhardur Jónsson	
Katrín Klara Kristjónsdóttir	
Ragnheiður Valdimarsdóttir	
Þorgeir Björnsson	
Vilhelmina Jónsdóttir	
Þorgeir Þorgeirsson	
Magnus Guðmundsson	
Wagnur Þorgeirsson	
Sigurður Ari Guðmundsson	
Heiðlaug Karlsdóttir	
Honest H. Ólafsson	
Ólafur Jónsson	
Þórunn Jónsdóttir	
Ann Kristín Karlsdóttir	
Þorsteinn Sigurðsson	
SNRBOÖRN 2. IN WOLFSSON	
Ingólfur Einarsson	
Magnus Sveinsson	
Magnus Björnsson	
Bryndís Björnsdóttir	
Ólafur Guðmundsson	
Sigrún Ólafsdóttir	
Margrét Klara Ólafsdóttir	
Bryndís Ólafsdóttir	
Birkir Björnsson	
Linda Björnsdóttir	
Ólafur Kristjánsson	



Við undirritaðir íbúar og fasteignaeigendur við Birtinga- og Bleikjukvísl ásamt öðrum íbúum í Ártúnsholti mótmælum harðlega áformum borgaryfirvalda sem fram koma í nýju hverfisskipulagi fyrir Árbæ um að taka grænt svæði í hjarta byggðarinnar milli Birtinga- og Bleikjukvíslar undir tvö fjölbýlishús.

Íbúi/Þinglýstur eigandi, nafn og kt.	Heimilisfang
Samuðlason	
Ólafur W. Samuðlason	
Fuglþingur Þomasdóttir	
Kalína Björnsdóttir	
Guðmundur Álfsson	
Björg H. Sigmundsson	
Ólafur Magnússon	
Halldór Snjóvarsson	
Arnór G. Guðmundsson	
Ólafur R. Sunnlaugsson	
Pálmar Guðmundsson	
Ólafur Guðmundsson	
Asta Katrín Hannúsd.	
ASLAKSKJEFERD	
Ólafur B. Björnsd.	
Jónas Jónsson	
Valgerður Brög Hafsteinsd.	
Ólafur A. Jónsdóttir	
Guðbjörg J. Elísdóttir	
Baldur Jón Kristjánsson	
Ólafur Guðmundsson	
Sigríður A. Guðmundsd.	
Egill Guðmundsson	
Ólafur Óttarsdóttir	
Ólafur Jónsson	
Ólafur Guðmundsson	
Ólafur Guðmundsson	
Ólafur Guðmundsson	
Ólafur Guðmundsson	
Ólafur Guðmundsson	





Svar:

Í athugasemdum sem bárust við tillögum að hverfisSKIPULAGI fyrir borgarhluta 7 Árbæ á tímabilinu 2. febrúar til 17. mars 2019 tjáðu fjölmargir íbúar (einkum í Ártúnsholti) andstöðu sína við tillögu um að nýta svæði sem í hverfisSKIPULAGSGÖGNUM er nefnt Birtingakvísl 3–9, fyrir tveggja hæða fjölbýlishús með átta íbúðum. Andstaða við tillöguna birtist einnig á fundum með íbúum á kynningartímanum.

Af viðbrögðum íbúa við tillögunni er ljóst að þeim er mjög annt um þetta svæði. Því er lagt til að fallið verði frá áformum um fjölbýlishús á svæðinu og þannig komið til móts við óskir meirihluta íbúa sem tjáðu sig um þetta mál. Jafnframt er lagt til að svæðið verði óbreytt sem opið svæði. Á lagfærðum hverfisSKIPULAGSUPPDRÆTTI fyrir Ártúnsholt, dags. 12.9.2019, er svæðið því sýnt sem opið svæði. Jafnframt hefur skilmálum fyrir skilmálaeiningu 7.1.8. verið breytt til samræmis og svæðið fest í sessi sem opið svæði í hverfisSKIPULAGI.

Kynningar- og samráðsferli hverfisSKIPULAGS

Athugasemd frá Sigmundi Einarssyni og Margréti I. Kjartansdóttur

Í tólf síðna greinargerð eru gerðar athugasemdir við eftirtalin atriði:

- A. Kynningarferli hverfisSKIPULAGS
- B. Samráðsferli hverfisSKIPULAGS
- C. Nýbyggingar (fjölbýlishús) við Birtingakvísl
- D. Breytta notkun bílastæða við Streng
 - a. Flutning grenndarstöðvar að Streng
 - b. Staðsetningu deilibíla við Streng
- E. Vörubílastæði við Straum

Athugasemdum varðandi kynningar- og samráðsferlið er svarað hér vegna eðli þeirra, en liðum C-E er svarað í öðrum köflum.

A. Kynningarferli hverfisSKIPULAGS

Gerðar eru „alvarlegar athugasemdir við kynningarferli hverfisSKIPULAGS“ eins og segir í greinargerðinni. Kvartað er undan því að kynningarbæklingur vegna hverfisSKIPULAGS hafi ekki borist inn á þeirra heimili og ítrekað að kynningarferlið hafi „alveg“ farið fram hjá þeim. „**Þetta er nokkuð sem á ekki að gerast**“ segir í greinargerðinni. Vegna þess að kynning á tillögum að hverfisSKIPULAGI fór fram hjá þeim er þess krafist að „**þetta mál verði kannað nánar og að hverfisSKIPULAGIÐ verði auglýst að nýju**“ (feit- og skáletrun frá bréfitara).

Svar:

Eins og segir í inngangi að umsögn um athugasemdir íbúa var hverfisSKIPULAGI í borgarhluta 7 kynnt í sex vikur bæði á vef borgarinnar og hverfisSKIPULAGSINS, með auglýsingum í Fréttablaðinu, RÚV og Bylgjunni og í samræmi við ákvæði í skipulagslögum og skipulagsreglugerð nr 90/2013 gr. 5.6. *Kynning og auglýsing deiliskipulagstillögu*. Einnig var umfangsmikil kynning á samfélagsmiðlum sem sérstaklega var miðuð að markhópum í borgarhluta 7 og íbúasamtökum í Ártúnsholti, Árbæ og Selás. Hengd voru upp plaköt á áberandi stöðum í borgarhlutanum og auglýsing og grein birt í Árbæjarblaðinu. Auk þess var kynningarbæklingi sem prentaður var í yfir fjögur þúsund eintökum dreift í öll hús í borgarhlutanum með Póstdreifingu, sem ber í öll hús önnur en þau sem afþakka fjölpóst.

Vegna ummæla bréfitara um að kynningarbæklingur hafi ekki borist til þeirra eða fleiri í hverfinu



var málið kannað hjá Póstdreifingu sem annaðist dreifinguna, sjá yfirlýsingu fyrir neðan.

Reykjavík, 22. mars 2019

Póstdreifing ehf.
Hádegismóum 2
110 Reykjavík

Athygli, v. Reykjavíkurborgar
Árni Þórður Jónsson

Efni: Yfirlýsing vegna dreifingar á fjölpósti fyrir Reykjavíkurborg

Hér með fullyrðist það að Póstdreifing dreifði bæklingi fyrir Reykjavíkurborg samkvæmt pöntun þann 31. janúar síðastliðinn. Tilgreint dreifisvæði var heimili í póstnúmeri 110, fyrir utan Bryggjuhverfið.

Dreift var á heimili á fyrrnefndu dreifisvæði að þeim húsum frátöldum er afþakka fjölpóst, aðgengi að húsi óviðunandi eða aðrar hindranir.

Framkvæmd dreifingarinnar var á engan hátt fjarstýrt af Reykjavíkurborg eða undirverktökum hennar.

Fyrir hönd Póstdreifingar ehf


Jón Hjörtur Hjartarson, sölustjóri

Póst : dreifing Vatnagöndum 22 | 104 Reykjavík | Sími 585 8300 | www.postdreifing.is

Við látum það berast

 Gæðavottað dreifingarkerfi
ISO 9001:2008

 Framúrskarandi
fyrirtæki

Allnokkuð var fjallað um hverfisskipulagið í fjölmiðlum við upphaf sýningar á tillögunum í bókasafninu í Árbæ. Í hádegisfréttum RÚV 24. janúar á Rás 1 og 2 var fjallað um hverfisskipulagið. Sama umfjöllun birtist samdægurs á vef RÚV. Á Vísi og í Fréttablaðinu birtist umfjöllun 24. janúar. Umfjöllun birtist í Kjarnanum 1. febrúar. Formaður skipulags- og samgönguráðs var í viðtali í þættinum í Bítinu á Bylgjunni 24. janúar. Verkefnisstjóri hverfisskipulags var í viðtali á sjónvarpsstöðinni Hringbraut 4. febrúar og í þættinum Samfélagið í nærmynd á RÚV 15. mars. Morgunblaðið var auk þess með veglega umfjöllun dagana 1. til 5. febrúar.



Það er mjög erfitt að tryggja að slíkar kynningar nái örugglega augum og eyrum allra sem málið varðar, sérstaklega þegar um er að ræða markhóp upp á nokkur þúsund manns. En af því sem hér hefur verið reifað má ljóst vera að frá hendi borgaryfirvalda var allnokkur orka og fjármunir lagðir í að kynna tillögur að hverfisSKIPULAGinu sem best í borgarhluta 7.

B. Samráðsferli hverfisSKIPULAGS

„Gerðar eru alvarlegar athugasemdir við samráðsferli hverfisSKIPULAGS“ eins og segir í greinargerð íbúa (feitletrun frá bréfitara). Farið er yfir það að samráðsferlið hafi ekki náð til bréfitara sem skrifar eftirfarandi; „*Borgarskipulag þarf og verður að gera grein fyrir því hvaða íbúar það voru í Ártúnsholti sem haft var samráð við og jafnframt hvernig þeir voru valdir*“ (feit- og skáletrun frá bréfitara).

Svar:

Gerð er grein fyrir samráðinu sem fór fram á vinnslutíma hverfisSKIPULAGS í almennri greinargerð í bók I og fylgigagni hverfisSKIPULAGS sem heitir Borgarhluti 7, Íbúapátttaka og samráð, sem er bók upp á 104 blaðsíður. Öll þessi gögn lágu frammi á sýningunni á bókasafninu í Árbæ og voru aðgengileg bæði á vef borgarinnar um skipulag í kynningu og á <http://hverfisSKIPULAG.is/>.

Í stuttu máli þá var þrenns konar aðferðum beitt við samráð í borgarhluta 7. Í fyrsta lagi voru það fundir með íbúum og hagsmunaaðilum en allnokkrir slíkir fundir voru haldnir. Á tímabilinu 2015 til 2018 þegar verið var að móta tillögur voru haldnir þrjú íbúafundir. Sá fyrsti var í Ártúnsholti 26. nóvember 2015. Haldinn var íbúafundur í Fylkishöll 2. júní 2016 og í Árbæjarskóla 11. október 2016. Mæting á þessa fundi var frá 50 upp í 100 manns og mest á fundinn í Árbæjarskóla. Þessir fundir voru auglýstir með dreifibréfi og með útvarpsauglýsingum auk umfjöllunar á vef Reykjavíkurborgar og hverfisSKIPULAGS. Slíkt mæting telst ágæt í samanburði við aðra fundi um skipulagsmál, svo sem fundi borgarstjóra í hverfunum.

Aðrir fundir voru með íbúasamtökum Árbæjar og fasteignaeigendum í Hyljum, sjá nánar umfjöllun í bókinni Borgarhluti 7, Íbúapátttaka og samráð.

Í upphafi vinnu við hverfisSKIPULAG í nóvember 2015 var Gallup með rýnihópa úr Ártúnsholti, Árbæ og Selási á aldrinum 20–35 ára, 35–55 ára og 55–70 ára. Úr borgarhlutanum komu fjórir hópar, samtals um fjórutíu manns, en valið var í hópa eftir aldri; 20–35 ára, 35–55 ára og 55–70 ára, skv. starfsaðferðum Gallup. Gallup valdi í rýnihópa með slembiúrtaki úr þjóðskrá skv. viðurkenndum aðferðum félagsvísinda um megindlega aðferðafræði. Til áréttingar komu starfsmenn Reykjavíkurborgar hvergi nærri vali á þátttakendum í rýnihópa, sem ætlað var að sýna þverskurð íbúa í hverfunum á aldrinum 20 til 70 ára og eldri. Umræður og skoðanaskipti í rýnihópum um frumhugmyndir höfðu mikil áhrif á mótun fyrstu hugmynda og stefnu.

Skapandi samráð er samráðsaðferð sem beitt var í borgarhluta 7 en það verkefni var unnið með grunnskólum í Ártúnsholti, Árbæ, Selási og Norðlingaholti. Aðferðum skapandi samráðs var líka beitt á íbúafundum, sjá umfjöllun í greinargerðinni Íbúapátttaka og samráð. Niðurstöður samráðs eru einnig aðgengilegar á heimasíðu hverfisSKIPULAGS, sjá <http://hverfisSKIPULAG.is/samrad/>.

Þrátt fyrir orð bréfitara er hér fullyrt að mikið og vandað samráð hafi verið haft við íbúa í borgarhluta 7 vegna vinnu við hverfisSKIPULAG og að fjölbreyttum aðferðum hafi verið beitt við samráðið til þess að reyna að ná til sem flestra. En alltaf má gera betur og bæta samráðsaðferðir, m.a. byggt á gagnrýni bréfitara. Engu að síður er rétt að ítreka að þrátt fyrir alla viðleitnina getur

samráðsferlið farið fram hjá íbúum af ýmsum óþekktum ástæðum.

Fjölgun íbúða

Athugasemd frá Ingólfi Finnbogasyni, Pálinu Björnsdóttur, Þór Austmar, Sigurgeiri A. Jónssyni og Guðmundi H. Einarssyni.

Í athugasemdum koma fram áhyggjur af því að nú þegar séu einhverjir fasteignaeigendur búnir að útbúa aukaíbúðir, s.s. í bílskúrum og kjöllurum. Af þessu leiði aukin umferð aðila sem ekki eiga heima í hverfinu, bílastæðavandamál og aukið ónæði í barnvænu hverfi.

Svar:

Í skilmálum um fjölgun íbúða segir:

Fjölgun íbúða

Til að fjölga litlum íbúðum og leiguíbúðum er heimiluð ein aukaíbúð í hverju rað-, par- og sérbýlishúsi, allt að 50 m². Aðalíbúð og aukaíbúð skulu tilheyra sama matshluta og vera í einni eigu.

Við breytingar þarf að fylgja ákvæðum gildandi byggingarreglugerðar og leiðbeiningum hverfisskipulags um fjölgun íbúða.

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

Í greiningum á Ártúnsholti kom fram að mikið er af sérbýlishúsum. Þar er hátt hlutfall einbýlis- og raðhúsa og mikið af fjögurra og fimm herbergja íbúðum eða um 2/3 hlutar húsakostsins. Aldurshópurinn 35–66 ára er fjölmennur í hverfinu. Lítið er af minni íbúðum sem henta ungum fjölskyldum með börn en líka eldri íbúum sem vilja minnka við sig en búa áfram í hverfinu. Þessi íbúðasamsetning með mörgum stórum íbúðum og fáum minni íbúðum hefur torvelað endurnýjun og fyrir vikið hefur skólinn í hverfinu átt í vök að verjast vegna fækkunar skólabarna, en tæp 20% nemenda í skólanum búa utan hverfis. Upp úr þessu eru hugmyndir um aukaíbúðir komnar.

Einnig er vert að taka fram að við gerð skipulagsskilmála hverfisskipulags var m.a. kortlagt hvaða umsóknir byggingar- og skipulagsyfirvöldum hafa verið að berast á síðustu árum og skilmálar hverfisskipulags mótaðir með hliðsjón af því. Umsóknir um heimild til að útbúa aukaíbúð í sérbýlishúsi er meðal algengustu óska sem yfirvöldum berast. Því er lítið svo á að með heimildinni um aukaíbúðir sé bæði verið að bregðast við stöðunni eins og hún raunverulega er í mörgum hverfum borgarinnar, þar sem nú þegar hafa verið innréttaðar aukaíbúðir án heimilda í skipulagi, og helstu óskum íbúa um breytingar á húsnæði sínu. Einnig er rétt að hafa í huga að fasteignaeigendum er í sjálfsvald sett hvort þeir nýta heimildina.

Athugasemd frá Ingólfi Finnbogasyni

Mótmælir þéttingu byggðar með því að veita fasteignaeigendum heimild til að byggja smáhýsi á lóð sinni til útleigu.

Svar:

Tillögur um að veita fasteignaeigendum heimild til að byggja smáhýsi á lóð sinni til útleigu eru hvorki í stefnu og áherslum hverfisskipulags í bók I né í skilmálum í bók II í Ártúnsholti, Árbæ eða

Selás. Í skilmálum um þetta segir eftirfarandi:

Smáhýsi

Heimilt er að byggja stakstæð smáhýsi á lóð sem þurfa þó að vera innan skilgreinds byggingarreits. Smáhýsi á lóð mega vera garðskúrar, garðskálar o.þ.h. Stakstæð smáhýsi mega að hámarki vera 15 m² hvert og mesta hæð þeirra 2,5 metrar frá yfirborði lóðar og upp á efstu brún þaks, skv. byggingarreglugerð 2012, gr. 2.3.5.

Einungis er heimilt að byggja eitt smáhýsi á lóð við sérbýlishús. Þar sem par- og raðhús standa á sameiginlegum lóðum er heimilt að byggja eitt smáhýsi á sérafnotareit hverrar íbúðar. Á lóðum fjölbýlishúsa er að hámarki heimilt að byggja þrjú smáhýsi á sameiginlegri lóð. Ekki er heimilt að byggja smáhýsi á sérafnotareitum einstakra íbúða í fjölbýlishúsum.

Smáhýsi reiknast ekki inn í nýtingarhlutfall lóða.

Guðmundur H. Einarsson

Athugasemd barst á kynningartímanum frá Guðmundi H. Einarssyni. Athugasemdin var í fjórum meginliðum. Þrír fyrstu fjalla um opin svæði á mörkum Árbæjar og Seláss og verður þeim svarað sameiginlega hér fyrir neðan. Síðasta athugasemdin varðar fjölgun íbúða án bílastæða (aukaíbúða).

Opin svæði

Rætt er um opin svæði vestan Fylkisvegjar frá ípróttavelli að Rofabæ, austan Hraunbæjar milli Bæjarháls og Rofabæjar/Selásbrautar og garð við Rofabæ austan við verslunarhús. Bréfitari lýsir ánægju með öll framangreind svæði sem hann telur þrýði af í bænum og varar við miklum umbreytingum á þeim, s.s. hugmyndum um að breyta þeim í geymslusvæði fyrir vinnutæki o.þ.h. Sérstaklega varar bréfitari við að heimilað verði að ganga á garðinn austan við verslunarhús við Rofabæ vegna breytinga sem til stendur að heimila á nærliggjandi mannvirkjum. Er þar væntanlega vísað til heimilda til ofanbygginga á fjölbýlishúsum við Hraunbæ og/eða verslunarhús við Rofabæ og mögulegs rasks sem slíkar framkvæmdir gætu haft á næsta nágrenni.

Fjölgun íbúða án bílastæða

Telur bréfitari margt gott hægt að segja um markmið um að fjölga íbúðum en ekki sé réttlæt看legt að heimila fjölgun íbúða án þess að þeim fylgi bílastæði meðan almenningssamgöngur eru ekki raunhæfari valkostur. Íbúðum hafi þegar verið fjölgað víða í stórum raðhúsum með þeim afleiðingum að gestastæði í götum eru notuð af þeim íbúum.

Svar:

Opin svæði

Eins og kemur fram í athugasemd eru engar fyrirætlunir í hverfisSKIPulagi um að ganga á þessi opnu svæði eða breyta notkun þeirra frá því sem nú er. Þvert á móti má segja að í hverfisSKIPulagi sé skilgreining þeirra sem opin svæði styrkt með afmörkun á hverfisSKIPulagsuppdrætti þar sem tvö af umræddum svæðum eru merkt sem hverfisgarðar og það þriðja sem grænt svæði. Skilmálar hverfisSKIPulags kveða skýrt á um að í hverfisgördum skuli markvisst auka gróður auk þess sem segir í skilmálaeiningu 7.2.11: „Á lóðum nr. 33, 35 og 41 við Rofabæ er gert ráð fyrir opnu svæði til útivistar og leikja. Útfærsla og skipulag svæðisins skal miða að því að hvetja til hreyfingar og leikja og almennrar frístundaiðju fyrir hverfisbúa.“ Þegar og ef til framkvæmda á nálægum húsum kemur þarf að gæta þess að umsvif framkvæmdanna gangi ekki á gæði svæðanna, en slíkt þarf að tryggja í viðeigandi leyfum sem gefin eru út fyrir framkvæmdunum og eru ótengd hverfisSKIPulagi.

Fjölgun íbúða án bílastæða

Hér er vísað í svar að ofan varðandi heimildir til fjölgunar íbúða.

Því má bæta við að í hverfisSKIPulagi er markvisst stefnt að því að styrkja aðra ferðamáta en einkabílinn svo að íbúum sé gert auðveldara að nota bílinn minna, eða jafnvel vera án hans alveg.



Nefna má deilibílastæði sem skilgreind eru í hverfisSKIPULAGI, bættar göngu- og hjólatengingar og bættar aðstæður við stöðvar almenningssamgangna. Hafa þarf í huga að gert er ráð fyrir að fjölgun íbúða verði hægfara þróun, enda fasteignaeigendum í sjálfsvald sett hvort og hvenær þeir nýta heimildina, og gera má ráð fyrir að ferðavenjur íbúa eigi eftir að breytast á komandi árum og þörfin fyrir bílastæði að minnka samhliða.

Grenndarstöð við Streng

Athugasemdir frá Pálinu Björnsdóttur, Þór Austmar, Árnýju Þórarinsdóttur og Ragnari Jónssyni, Snæbirni Inga Ingólfssyni, Sigmundi Einarssyni og Margréti I. Kjartansdóttur

Í fimm athugasemdum sem bárust á kynningartímanum voru gerðar athugasemdir við tillögu um að grenndarstöð í Ártúnsholti sem nú stendur á stórbílastæði við Straum í jaðri hverfisins verði færð á borgargötu við Streng. Helstu rök þeirra sem athugasemdirnar gera eru þau að færsla gámanna inn í hverfið kalli á aukna umferð inni í hverfinu með tilheyrandi ónæði og hættu fyrir skólaborð og aðra gangandi vegfarendur. Einnig að sóðaskapur sé í kringum gámanna og því ekki æskilegt að hafa þá í miðju hverfinu.

Svar:

Í samþykkt um meðhöndlun úrgangs í Reykjavíkurborg segir að grenndarstöðvar skuli staðsettar á áberandi stöðum, þar sem íbúar og gestir borgarinnar eigi erindi og þar sem aðgengi er gott hvort sem er gangandi, hjólandi eða akandi. Í gildandi aðalskipulagi Reykjavíkur er einnig sett markmið í umhverfis- og auðlindastefnu um að allir íbúar borgarinnar búi í göngufæri við grenndarstöð árið 2030. Með því að færa grenndarstöðina frá stórbílastæðinu við Straum að borgargötunni Streng er stöðin á meira áberandi stað og aðgengi gangandi og hjólandi bætt mikið. Einnig er þá hærra hlutfall íbúa í innan við 500 metra fjarlægð frá grenndarstöðinni. Útlit og umhverfi grenndarstöðvarinnar er svo háð hönnun svæðisins og þeim lausnum sem notast verður við á staðnum.

Litið er svo á að flutningur grenndarstöðvarinnar að borgargötunni Streng sé í samræmi við markmið Reykjavíkur um rekstur grenndarstöðva eins og þeim er lýst í aðalskipulagi og samþykkt um meðhöndlun úrgangs. Þess vegna er ekki gerð breyting á kynntum tillögum hverfisSKIPULAGS um grenndarstöð við Streng.

Stórbílastæði við Straum

Athugasemd frá Árnýju Þórarinsdóttur, Ragnari Jónssyni, Sigmundi Einarssyni og Margréti I. Kjartansdóttur

Athugasemd barst á kynningartímanum þar sem óskað var eftir að stórbílastæði við Straum yrði fjarlæggt. Slík stæði væri úrelt hugmynd í skipulagi íbúðarhverfis og að fyrirtæki sem reka stóra atvinnubíla ættu sjálf að geyma þá næturlangt.

Svar:

Samkvæmt tillögum hverfisSKIPULAGS sem kynntar voru 2. febrúar til 17. mars 2019 er gert ráð fyrir að stórbílastæði við Straum verði fjarlæggt. Engar breytingar eru gerðar á þeim tillögum nú.

Deilibílar og rafhleðslustöðvar við Streng

Athugasemd frá Þór Austmar, Sigmundi Einarssyni og Margréti I. Kjartansdóttur

Ein athugasemd var gerð um staðsetningu deilibílastæða og rafhleðslustöðva við borgargötuna Streng. Taldi sá sem athugasemdina gerði að hugmyndin væri góð að útbúa deilibílastæði og rafhleðslustöðvar en að heppilegra væri að staðsetja slíkt í jaðri hverfisins. Þess háttar starfsemi myndi auka umferð og valda sjónmengun inni í hverfinu.

Svar:

Rekstur deilibíllaleigu er nýr af nálinni á Íslandi og enn sem komið er eru deilibílastæði í borginni frekar fá. Með því að deila bílum er auðveldara fyrir einstaklinga, fjölskyldur, fyrirtæki og stofnanir að eiga færri bíla eða vera án bíls en hafa þó aðgang að bíl þegar þörf er á. Hefðbundinn einkabíll er ekki í notkun nema 5% af tímanum og stendur kyrr í stæði þess á milli. Sýnt hefur verið fram á að deilibílar fækka bílum í umferð en einn deilibíll getur komið í stað 5–20 einkabíla með tilheyrandi hagkvæmni og bættri landnotkun. Ein af lykilforsendum þess að notkun deilibíla aukist og skili þessum jákvæða ávinningi er að útbreiðsla þeirra sé um alla borg og staðsetningin hagkvæm fyrir sem flesta notendur. Með það fyrir augum hefur sú stefna verið mörkuð í hverfisskipulagi að merkja deilibílastæði með leiðbeinandi legu miðsvæðis í hverju hverfi, gjarnan í tengslum við borgargötu, þjónustukjarna eða nærri stofnunum borgarinnar þar sem íbúar eiga erindi.

Uppbygging rafhleðslustöðva hefur verið þó nokkur í borginni undanfarin ár, ekki síst í og við miðborgina. Í lofslagsstefnu Reykjavíkurborgar voru settar fram tillögur um að borgin vinni með OR að því að koma upp hleðslustöðvum inni í hverfum borgarinnar til að flýta fyrir orkuskiptum í samgöngum. Líkt og með deilibílastæðin er ein af lykilforsendum fyrir því að slík innviðaupbygging þjóni markmiðum sínum að hún sé í heppilegri fjarlægð frá sem flestum notendum. Þess vegna hefur, líkt og með deilibílastæðin, verið mörkuð sú stefna í hverfisskipulagi að merkja rafhleðslustöðvar með leiðbeinandi legu miðsvæðis í hverju hverfi, gjarnan í tengslum við borgargötu, þjónustukjarna eða nærri stofnunum borgarinnar þar sem íbúar eiga erindi.

Hljóðvist

Athugasemdir frá Viktoríu Áskelsdóttur og Ragnari W. Hallbergssyni

Kvartað er undan umferðarhávaða og mengun frá Vesturlandsvegi. Vilja fréritarar að hljóðmön verði eflað og bent er á að hljóðmanir nái bara að lóð N1 en þar sé gat. Ítrekað er að hljóðmanir þurfi að vera öflugar og virka bæði sumar og vetur.

Svar:

Varðandi kvartanir vegna umferðarhávaða og loftmengunar í byggðinni næst Vesturlandvegi er þetta að segja. Á hverfisskipulagupprætti er teiknuð hljóðmön meðfram Vesturlandsvegi. Rof er í þessa línu á lóð N1. Í skilmálum er sérstakur skilmálatexti um hljóðvist þar sem fjallað er ítarlega um hljóðvistarvandamál. Samkvæmt hverfisskipulagi þarf að reisa hljóðvegg eða hljóðmön upp við Vesturlandsveg, á borgarlandi. Síðan er gert ráð fyrir að lóðarhafar sem hyggjast nýta sér byggingarheimildir þurfi að beita ýmsum byggingartæknilegum mótvægisáðgerðum til að hljóðstig verði viðunandi og í samræmi við lög og reglur. Fyrir neðan er skilmálatexti um hljóðvist í skilmálaeiningu 7.1.7.

Skilmálaeiningin liggur að umferðarpungum götum. Gera má ráð fyrir ýmsum mótvægisáðgerðum, s.s. hljóðmönnum, hljóðveggjum eða byggingartæknilegum áðgerðum. Sýna þarf fram á hvernig kröfur um hljóðstig utandyra eru uppfylltar, t.d. með fyrirkomulagi



bygginga og/eða annarra mannvirkja. Í hönnun skal einnig sýnt fram á að kröfur um hljóðstig við byggingar séu uppfylltar.

Hljóðvist innandyra skal leyst með byggingartæknilegum aðgerðum. Sýna skal fram á gildi mótvægisáðgerða vegna hljóðvistar með gerð hljóðvistar skýrslu fyrir hverja framkvæmd við uppbyggingu á svæðinu. Gera skal grein fyrir völdum lausnum fyrir útveggi, glugga, svalalokanir, aðgerðir á lóð o.s.frv. og hvernig viðkomandi aðgerðir mæta kröfum um hljóðstig við byggingar og á útsvæðum, sbr. ákvæði í byggingarreglugerð og leiðbeiningar Mannvirkjastofnunar um hljóðvist.

Helstu hljóðvistarvandamál innan skilmálaeiningarinnar eru tengd nálægð við Vesturlandsveg og Höfðabakka.¹

Önnur atriði

Athugasemd frá Ingólfi Finnbogasyni

Ábending kom fram um að mikil umferð komi inn í hverfið frá Ártúnsbrekkunni um Veiðimannaveg og yfir á Höfðann. Þennan umferðarþunga þurfi að taka úr hverfinu og senda beint inn á Höfðahverfið.

Svar:

Breytingar á vegakerfi inn og út úr Ártúnsholti frá stofnbrautum er utan verksviðs hverfisskipulags. Ábendingunni hefur verið komið til samgöngustjóra til skoðunar.

Athugasemd frá Viktoríu Áskelsdóttur

Bréfritari vill minnka umferð um Straum og setja upp hraðahindranir til móts við bensínstöð N1 og bæta öryggi með úrbótum við gangbrautir.

Óskar eftir því að íbúar í Ártúnsholti fái frítt á Árbæjarsafn.

Svar:

Ofangreind atriði eru ekki hluti af hverfisskipulagi. Athugasemdunum er vísað til samgöngustjóra og Borgarsögusafns.

Athugasemd frá Bryndísi Magnúsdóttur og Birni H. Sigurðssyni

Athugasemd barst á kynningartímanum þar sem óskað var eftir að aspir á grænu svæði milli Bleikju- og Birtingakvísar væru lækkaðar eða fjarlægðar og nýr lægri gróður settur í staðinn. Trén væru orðin risavaxin og farin að varpa skugga á lóðir auk þess sem óþrifnaður væri af þeim á haustin þegar þau felldu laufin.

Svar:

Athugasemdin hefur ekki að gera með efni hverfisskipulags. Athugasemdinni verður beint til skrifstofu umhverfisgæða á umhverfis- og skipulagssviði sem hefur með málið að gera.

Athugasemd frá Lovísu Hallgrímsdóttur

Athugasemd barst á kynningartímanum varðandi bílastæði við leikskólann sem stendur við

¹ Bók I – Skilmálar. 7.1.9. Hljóðvist, 29. september 2019

Bleikjukvísl 10. Engin stæði eru innan lóðar leikskólans en skv. eldra deiliskipulagi hefur skólinn afnot af 12 stæðum við Bleikjukvísl og 8 stæðum við Streng. Leikskólinn hefur full not fyrir öll núverandi stæði skv. Því sem fram kemur í athugasemdinni. Spurt er hvort stæðum sem leikskólinn hefur afnot af muni fækka í hverfisSKIPULAGI.

Svar:

Ákvæði um afnot Regnbogans leikskóla af 12 bílastæðum í Bleikjukvísl og 8 stæðum við Streng yfirferast í skilmála hverfisSKIPULAGS. Ákvæði um það má finna undir skilmálalið um bílastæði og innkeyrslur í skilmálaeiningum 7.1.8 og 7.1.6. Því verður ekki um fækkun bílastæða að ræða sem leikskólinn hefur afnot af.

Athugasemd frá Ingibjörgu Tómasdóttur

Ein athugasemd barst á kynningartímanum um hjólreiðar við Streng þar sem lýst var áhyggjum af hraðri umferð hjólandi vegfarenda á göngustíg við Streng, sérstaklega við leiksvæði í Álakvísl. Spurt er hvort ekki megi beina hjólreiðamönnum af gangstíg yfir á sjálfa götuna.

Svar:

Í hverfisSKIPULAGI er gert ráð fyrir nýjum hjólastígatengingum í gegnum hverfið meðfram Streng og norðan við hverfið meðfram Straumi. Í leiðbeiningum hverfisSKIPULAGS um borgargötur segir að gera skuli ráð fyrir að við borgargötu (t.d. Streng) skuli gert ráð fyrir að hjólað sé á eða við götu og að tekið sé mið af hönnunarleiðbeiningum fyrir reiðhjól. Í leiðbeiningum hverfisSKIPULAGS um almenningsrými segir jafnframt að unnið sé í samræmi við hjólreiðaáætlun borgarinnar og aftur vísað í leiðbeiningar um hönnun fyrir hjólreiðar en þar er m.a. að finna upplýsingar um viðmiðunarbreydd hjólastíga og hvar æskilegt er að aðskilja stíga gangandi og hjólandi vegfarenda. Ekki er talin ástæða til að bregðast við athugasemdinni með breytingum frá kynntu hverfisSKIPULAGI.

Athugasemd frá Halldóru Sveinsdóttir

Mótmælir uppbyggingu á reit Þ73.

Svar:

Umræddur reitur Þ73 er svæði norðan Stekkjarbakka og er utan við hverfisSKIPULAGI í borgarhluta 7.

Athugasemd frá Sigurgeiri A. Jónssyni

Bréfitari, sem er íbúi í Kvíslunum, telur að framsetning hverfisSKIPULAGSINS brjóti í bága við aðalskipulag fyrir m.a. Ártún, Árbæ og Selás vegna fjölgunar íbúða í hverfinu.

Svar:

Vinna við hverfisSKIPULAGI er í samræmi við ákvæði um hverfisSKIPULAGI í skipulagslögum nr. 123/2013 og skipulagsreglugerð nr. 90/2013. Sjá einnig ítarlega umfjöllun í svörum við ábendingum Skipulagsstofnunar fyrir neðan.

Bréfitari gerir athugasemd við að á grænu svæði milli Birtinga- og Bleikjukvíslar verði leyft að byggja fjölbýlishús.



Svar:

Lagt er til að fallið verði frá áformum um fjölbýlishús á svæðinu og þannig komið til móts við óskir meirihluta þeirra íbúa sem tjáðu sig um þetta einstaka mál. Jafnframt er lagt til að svæðið verði óbreytt sem opið svæði í samræmi við aðalskipulagið. Á lagfærðum hverfisskipulagsuppdraetti fyrir Ártúnsholt dags. 12.09.2019 er svæðið því sýnt sem opið svæði án byggingarreits. Jafnframt hafa skilmálar fyrir skilmálaeiningu 7.1.8. verið lagfærðir og svæðið fest í sessi sem opið svæði.

Bréfitari mótmælir því að hægt verði að skipta einbýlishúsum upp í tvær íbúðir og það verði mikil ítrodsla að leyfa byggingu smáhýsa á „lófastórum lóðum“.

Svar:

Vísað í svar um fjölgun íbúða.

Bréfitari gerir þéttingu byggðar í Hyljunum að umtalsefni og telur að það sé algjört taktleysi að leyfa þriðju hæðina ofan á húsaraðir án þess að gera nánari grein fyrir því.

Svar:

Bréfitari er hlynntur því að heimilað verði að byggja nýjar íbúðir og/eða breyta núverandi atvinnuhúsnæði í íbúðir. Hann er hins vegar mótfallinn því að heimila hækkun á tveggja hæða húsum upp í þrjár hæðir. Þessi skoðun er ekki rökstudd frekar.

Í tillögum fyrir Hyljina er hækkun húsa m.a. rökstudd með betri nýtingu svæðisins en það er nú vannýtt með mikið af bílastæðum. Í skilmálum um viðbótarbyggingarheimildir segir: „Heimild fyrir aukinni nýtingu á lóð er háð skilyrðum um umbreytingu og umhverfisbætur á lóð og húsnæði til að tryggja fullnægjandi gæði byggðar, sbr. leiðbeiningaskjal hverfisskipulags.“ Einnig er vísað í skilmála um útfærslu lóða. Þar segir að heimild fyrir aukinni nýtingu á lóð er, eins og fram kemur í skilmála um viðbótarbyggingarheimildir, háð skilyrðum um umbreytingu og umhverfisbætur á lóð og húsnæði til að tryggja fullnægjandi gæði byggðar.“ Til að virkja heimildir um aukið byggingarmagn er gerð krafa um að hlutfall gróðurþekju á bílastæðum sé að minnsta kosti 5% af heildarflatarmáli þeirra og að hlutfall gróðurþekju sé a.m.k. 20% af heildarflatarmáli lóðar.

Skuggavarp vegna ofanábyggingar hefur verið skoðað, sjá kort í skilmála 7.1.9. Óverulegt skuggavarp er á nágrannabyggðina við Blöndukvísl og Fiskakvísl. Mest skuggavarp er á Höfðabakkann.

Bréfitari telur að skólar verði mun setnari ef þessi fjölgun íbúða gengur eftir og telur að engin aðstaða sé til að stækka skóla frá því sem nú er.

Svar:

Samkvæmt upplýsingum frá Ártúnsskóla eru 190 nemendur í skólanum í dag. Það er fimm nemendum fleira en var 2016. Hluti þessara 190 nemenda eða um 20% koma úr öðrum hverfum eins og Árbæjarhverfi og víðar, bæði vegna þess að skólinn er vinsæll og að pláss er í skólanum. Samkvæmt spá Skóla- og frístundasviðs Reykjavíkurborgar er gert ráð fyrir að nemendum fækki niður í rúmlega 160 árið 2021 og að sú fækkun haldi áfram vegna aldursræðingar og að því gefnu að ekki verði endurnýjun og/eða íbúum fjöldi og þá sérstaklega börnum á grunnskólaaldri. Segja má að íbúðargerðir í Ártúnsholti séu óhagstæðar hvað varðar nýtingu á skólahúsnæðinu en í hverfinu er hátt hlutfall einbýlis- og raðhúsa og samanstanda um 2/3 húsakostsins af fjögurra og fimm herbergja íbúðum og eru aldurshóparnir 35–66 ára fjölmennir. Þessi íbúðasamsetning með

mörgum stórum íbúðum og fáum minni íbúðum hefur torveldað endurnýjun og fyrir vikið hefur skólinn í hverfinu átt í vök að verjast.

Bréfitari telur að það sé ekki nauðsynlegt að byggja upp flókið kerfi hjólastíga í hverfi þar sem hámarkshraði umferðar er 30 km/klst. og leggur til að hægt sé að útbúa svæði í götu fyrir hjólafólk.

Svar:

Í hverfisskipulagi er gert ráð fyrir nýjum hjólastígum meðfram borgargötunni Streng og norðan við hverfið meðfram Straumi. Hámarkshraði við þessar götur er að mestu 50 km/klst. en 30 km/klst. á hluta Strengs. Markvisst hefur verið unnið að því undanfarin ár að byggja upp aðgreinda hjólastíga í borginni í samræmi við hjólreiðaáætlun borgarinnar. Markmiðið er að gera hjólreiðar að fýsilegum kosti fyrir sem flesta með því að bæta aðstæður og umhverfi til hjólreiða. Undanfarin ár hefur hlutur hjólandi vegfarenda í Reykjavík aukist jafnt og þétt. Í leiðbeiningum hverfisskipulags um borgargötur segir að gera skuli ráð fyrir að hjólað sé á eða við götu á borgargötum í þéttri byggð og/eða við hverfiskjarna. Því má gera ráð fyrir að endanleg hönnun hjólastígs við Streng taki mið af því, sérstaklega inni í hjarta hverfisins í kringum fyrirhugað hverfistorg.

Bréfitari mótmælir því að stæði fyrir flutningabifreiðar og vinnuvélar sé lagt niður.

Svar

Í samráði hverfisskipulags, bæði í Ártúnsholti og öðrum hverfum borgarhlutans, komu fram óskir frá íbúum um að stórbílastæði væru fjarlægð. Borgaryfirvöld líta svo á að slík bílastæði samræmist illa íbúðarbyggð. Þau eru gjarnan nýtt sem geymslsvæði fyrir stærri og minni bíla, hjólhýsi eða annars konar eftirvagna. Oft verður af þessu sóðaskapur og jafnvel mengun þegar illa farin ökutæki eru geymd á stæðunum í lengri tíma. Litið er svo á að stórar vinnuvélar og flutningabifreiðar eigi að geyma á vinnusvæðum og/eða athafnarýmum þess konar starfsemi en ekki innan íbúðarbyggðar.

Bréfitari telur ekki tækt að festa grenndarstöð miðlægt í hverfi; telur það óþarfi þar sem núverandi stöð sé á góðum stað og einnig auðvelt að fara með rusl í endurvinnslustöð Sorpu sem er staðsett neðan við Ártúnsholtið við Sævarhöfða.

Svar:

Vísað í svar um grenndarstöðvar fyrir ofan.

Bréfitari vill að horfið verði frá þeirri hugmynd að byggja einbýlishús við Rafstöðvarveginn og láta hugmyndir um að friða Elliðaárdalinn ganga í gegn.

Svar:

Engar hugmyndir/tillögur eru um að byggja einbýlishús við Rafstöðvarveg í tillögu að hverfisskipulagi fyrir Ártúnsholt sem kynnt var á sýningunni í borgarbókasafninu í Árbæ 3. febrúar til 17. mars.

Varðandi Elliðaárdalinn er þetta að segja: Hverfisskipulagið nær ekki yfir á Elliðaárdalinn líkt og hann er skilgreindur í aðalskipulagi. Afmörkun dalsins sem borgargarðs var skilgreind af starfshópi hjá Reykjavíkurborg sem skilaði tillögu til borgarráðs fyrir nokkrum árum. Elliðaárdalur sem borgargarður og sérstaks deilskipulagssvæðis er skilgreindur á sérstökum uppdrætti og mörk hverfisskipulags bæði í Árbæ og Breiðholti taka mið af því. Á meðfylgjandi myndi eru sýnd mörk

hverfisskipulags í borgarhluta 7.



Bréfitari ýjar að því að málsmeðferðin sé ekki í samræmi við lög.

Svar:

Hverfisskipulag er tegund deiliskipulags sem heimilt er að gera í þegar byggðum hverfum þar sem ekki eru ráðgerðar verulegar breytingar á byggðamynstri, sbr. 5. mgr. 37. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Þær auknu byggingarheimildir sem setja má í hverfisskipulagi með almennum skilmálum samsvari nokkurn veginn þeim heimildum sem veita megi í dag með grenndarkynningu á byggingarleyfi á svæðum þar sem ekki er í gildi deiliskipulag eða grenndarkynna óverulega breytingu á deiliskipulagi.

Hverfisskipulagið var auglýst samkvæmt 5. mgr. 37. gr. sbr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og var málsmeðferðin í fullu samræmi við þær málsmeðferðarreglur sem kveðið er á um í skipulagslögum og stjórnslöðum nr. 37/1993. Hverfisskipulagið er í samræmi við þau meginmarkmið og stefnur sem Aðalskipulag Reykjavíkur 2010–2030 kveður á um.



Ábendingar Skipulagsstofnunar

Ábendingar Skipulagsstofnunar koma fram í bréfi dags. 29. mars 2019. Í inngangi bréfsins eru talin upp þau skipulagsgögn og fylgirit sem Skipulagsstofnun hefur tekið til skoðunar. Eftirfarandi er bein tilvitnun.

Skipulagsstofnun hefur yfirfarið hluta auglýstra gagna til að skapa sér mynd af efninu, en ekki farið nákvæmlega yfir öll gögnin. Yfirferðin hefur fyrst og fremst beinst að dæmum um þær skipulagsáskvarðanir sem verið er að taka, og taka ábendingar stofnunarinnar mið af því. Því geta ábendingar sem varða tiltekin dæmi átt við almennt eða við fleiri staði í hverfisskipulagstillögunum. Skipulagsstofnun óskar eftir því að fá skrifleg viðbrögð við neðangreindum ábendingum. Stofnunin er fús til að skýra frekar ábendingar sínar á fundi sé þess óskað.

Þar sem hverfisskipulag er nýjung og til að bregðast við vönduðum ábendingum Skipulagsstofnunar hafa starfsmenn Reykjavíkurborgar lagst í umfangsmikla vinnu. Að þeirri vinnu hafa komið starfsmenn skipulagsfulltrúa sem vinna með hverfisskipulag, deildarstjóri aðalskipulags, lögfræðingur umhverfis- og skipulagssviðs og aðrir.

Til að auðvelda yfirferð eru ábendingar Skipulagsstofnunar birtar orðréttar undir upphaflegri fyrirsögn og undirfyrirsögn og eru svör skipulagsfulltrúa Reykjavíkurborgar við einstökum atriðum birt í beinu framhaldi.

Almennt um framsetningu stefnu og skilmála

Skipulagsstofnun telur mikilvægt að í endanlegum gögnum verði skýrari skil á milli hugmynda um framkvæmdir sem eftir er að útfæra nánar og bindandi skilmála eða heimilda til framkvæmda. Þá þarf í einhverjum tilvikum að lagfæra orðalag eða skýra nánar hvað felst í einstökum skilmálum og eins telur stofnunin að lagfæra megi framsetningu. Þá telur stofnunin að skýra þurfi gildi leiðbeininga, eða færa mikilvæg atriði/fyrirmæli yfir í skilmála og rökstyðja þurfi betur niðurstöður umhverfismats.

Við yfirferð gagna hafði stofnunin í huga að í tilviki hverfisskipulags eru hagsmunaaðilar fyrst og fremst fasteignaeigendur á svæðinu, en ekki stórir byggingaraðilar, og að framkvæmdir á grundvelli þess geta náð yfir áratugi. Nauðsynlegt er því að upplýsingar og skilmálar séu settir fram á skýran og aðgengilegan hátt og að ekki leiki vafi á um túlkun þeirra til framtíðar.

Svar:

Orðalag og framsetning í öllum skipulagsgögnum hverfisskipulags fyrir Ártúnsholt, Árbæ og Selás hafa verið yfirfarin og lagfærð og leitast við að gera skýrari út frá ábendingum Skipulagsstofnunar. Gögn sem hafa verið yfirfarin og lagfærð eru:

- Hverfisskipulagsuppdráttur, fyrir Ártúnsholt, Árbæ og Selás, 14.12.2018, breytt: 12.09.2019
- Almenn greinargerð – Bók I, fyrir Ártúnsholt, Árbæ og Selás, 14.12.2018, breytt: 12.09.2019
- Skipulagsskilmálar – Bók II, fyrir Ártúnsholt, Árbæ og Selás, 14.12.2018, breytt: 12.09.2019
- Leiðbeiningar hverfisskipulags, 14.12.2018, breytt: 12.09.2019

Gildi og samþykktarferli leiðbeininga hefur verið skýrt í bók I fyrir öll þrjú hverfin, sjá umfjöllun fyrir neðan undir fyrirsögninni **Leiðbeiningar**.



Leiðbeiningar og skilmálar hafa verið yfirfarnir út frá ábendingum fyrir ofan um að færa þurfi „mikilvæg atriði/fyrirmæli yfir í skilmála“. Í þessari vinnu hefur sérstaklega verið horft til þeirrar meginreglu að í skilmálum komi fram fyrirmæli og skilyrði en í leiðbeiningum sé ítarlegri umfjöllun um hugtök og efnisatriði og skýringar á því hvernig útfæra megi skilmála og stefnu borgaryfirvalda um mikilvæg skipulagsatriði hverfisSKIPULAGS. Leiðarljósið er að leiðbeiningar hverfisSKIPULAGS eru skýringargögn með skýringarmyndum sem fylgja skal þegar skilmálar eru nýttir. Atriði sem túlka má sem skilyrðandi hafa verið færð yfir í skilmála og orðanotkun löguð. Þær leiðbeiningar sem hafa fengið sérstaka skoðun eru: Fjölgun íbúða, Svalir og útlitsbreytingar, Þakbreytingar, Einbýlishús, Parhús og raðhús og Fjölbýlishús án lyftu ásamt Starfsemi í íbúðabyggð. En í nokkrum þessara leiðbeininga fundust við rýni fyrirmæli og skilyrði sem betur áttu heima í skilmálum, sbr. ábendinguna fyrir ofan.

Umhverfismat fyrir Ártúnsholt, Árbæ og Selás hefur verið yfirfarið og lagfært út frá ábendingum Skipulagsstofnunar og niðurstöður rökstuddar, sjá umfjöllun neðar og í kafla 6 í bók I fyrir öll þrjú hverfin.

Við lagfæringu á gögnum hverfisSKIPULAGS hefur sérstaklega verið horft til þess að upplýsingar og skilmálar séu bæði skýrir og aðgengilegir fyrir íbúa og hagsmunaaðila í hverfunum til að ekki leiki vafi á um túlkun í framtíðinni.

Skilgreining á hugtakinu hverfisSKIPULAG

Á bls. 4 í bók I fyrir Ártúnsholt er hverfisSKIPULAG t.d. skilgreint svo: „Skipulagsáætlun þar sem eldri deiliskipulagsáætlanir eru sameinaðar í eina heildstæða áætlun fyrir heilt hverfi með nýjum heimildum og vistvænum skilmálum til að þróa byggð í takt við Aðalskipulag og breyttar áherslur í samfélaginu.“ Þessi setning lýsir því hvernig Reykjavíkurborg hefur ákveðið að vinna með stjórnþækið hverfisSKIPULAG, en felur ekki í sér skilgreiningu á hugtakinu hverfisSKIPULAG eins og það er skilgreint í skipulagslögum og skipulagsreglugerð.

Í ljósi þess að Reykjavíkurborg er í vinnu sinni að hverfisSKIPULAGI að gefa verkfærinu hverfisSKIPULAG annað umfang og inntak en skilgreining hugtaksins samkvæmt skipulagslögum og skipulagsreglugerð felur í sér, er mjög mikilvægt að skýrt sé skilið á milli mismunandi skilgreininga á hugtakinu hverfisSKIPULAG annarsvegar samkvæmt skipulagslögum og skipulagsreglugerð og hinsvegar eins og Reykjavíkurborg hefur ákveðið að vinna með þetta stjórnþæki. Yfirfara þarf gögnin m.t.t. þess að skýra þetta.

Svar:

Framsetning á hugtakinu hverfisSKIPULAG hefur verið yfirfarin og lagfærð samkvæmt ábendingu Skipulagsstofnunar. Texti um hverfisSKIPULAG í mynd á bls. 4 í bók I fyrir öll hverfi hefur verið lagfærður og samræmdur út frá því hvernig hugtakið er skilgreint í skipulagslögum og skipulagsreglugerð. Orðskýringum í kafla 7 í bók I hafa verið lagaðar í samræmi við þetta sem og önnur notkun á hugtakinu í öllum gögnum hverfisSKIPULAGS, dags. 12.09.2019, sjá fyrir neðan.

HverfisSKIPULAG

Tegund deiliskipulags fyrir þegar byggð hverfi þar sem vikið er frá kröfum sem gerðar eru um framsetningu deiliskipulags fyrir nýja byggð.²

² Þessi skilgreining er tekin orðrétt úr 1.3 gr. Skipulagsreglugerðar 90/2013.



Í hverfisskipulagi skal setja almennar reglur eða skilmála um yfirbragð, þróun og varðveislu byggðarinnar m.a. með hliðsjón af húsakönnun. Taka skal afstöðu til ónýttra byggingarheimilda ef fyrir liggja. Heimilt er að setja fram almennar reglur, leiðbeiningar og fyrirmæli um umfang og yfirbragð mannvirkja, breytingar og viðhald húseigna í stað byggingarreita og skilmála um nýtingarhlutfall eða byggingarmagn, að því tilskyldu að framkvæmdaheimildir séu skýrðar með fullnægjandi hætti.³

Skilgreiningin fyrir ofan er úr Skipulagsreglugerð 90/2013 og er samhljóða henni.

Fyrir neðan er orðskýring á því hvernig Reykjavíkurborg er að vinna með hugtakið.

Hverfisskipulag í Reykjavík mun leysa af hólmi eldri deiliskipulagsáætlanir hverfisins, sem felldar verða úr gildi við samþykkt hverfisskipulags.

Í hverfisskipulagi eru settir nýir skipulagsskilmálar sem byggja á:

- Yfirfærslu á helstu byggingarheimildum úr eldra deiliskipulagi, sem fellt er úr gildi.
- Helstu óskum íbúa og hagsmunaaðila um breytingar.
- Nýjum, vistvænum og sjálfbærum áherslum.⁴

Samræmi hverfisskipulagstillagna við aðalskipulag

Stefna fyrir hverfin

Æskilegt er að skýrara samband sé í skipulagsgögnunum við stefnu og ákvæði aðalskipulags, bæði almennrar stefnu/ákvæða aðalskipulagsins og þess sem sérstaklega gildir samkvæmt aðalskipulagi um viðkomandi hverfi/hverfishluta.

Þá þarf að gæta þess að skýrt sé hvenær aðeins er verið að setja fram hugmyndir um framkvæmdir sem ekki er gert ráð fyrir í gildandi aðalskipulagi, sem dæmi má nefna nýjar gönguleiðir yfir Vesturlandsveg og undir Höfðabakka.

Svar:

Stefna hverfisskipulags er sett fram á hverfisskipulagsupprætti og í almennri greinargerð í bók I fyrir Ártúnsholt, Árbæ og Selás. Í köflum 1 til 6 í þessari bók er farið yfir það hvernig stefna og skilmálar hverfisskipulags byggja á Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030, greiningu á visthæfi hverfanna ásamt því hvernig helstu niðurstöður samráðs eru notaðar við að móta stefnu og framtíðarsýn fyrir hverfin.

Í ljósi athugasemda Skipulagsstofnunar fyrir ofan hefur framsetning og orðalag verið yfirfarið og það lagað til þess að tengja stefnu hverfisskipulags betur við aðalskipulagið þar sem það var óskýrt. Sérstakar lagfæringar hafa verið gerðar á kafla 3 og 5 fyrir öll þrjú hverfin. Í kafla 3 er farið yfir forsendur og greiningu hverfisskipulags í einstökum hverfum. Í kafla 5, sem fjallar um stefnu og helstu áherslur hverfisskipulags í Ártúnsholti, Árbæ og Selási hefur framsetning og orðanotkun verið lagfærð með það að markmiði að tengja betur saman stefnu og ákvæði í aðalskipulagi og stefnu hverfisskipulags, sem skilmálar byggjast á.

Sérstaklega hefur verið farið yfir og skilið á milli stefnu sem byggist á aðalskipulagi og hugmynda um framkvæmdir, t.d. um undirgöng undir Vesturlandsveg. Í lagfærðri útgáfu hverfisskipulags er

³ Viðfangsefni hverfisskipulags er tekið úr 5.3.3.3 gr. Skipulagsreglugerðar 90/2013.

⁴ Bók 1 – Almenn greinargerð, kafli 7. Skilgreiningar og lykilhugtök, 12. september 2019.



tekið fram að ekki sé gert ráð fyrir þessari framkvæmd í gildandi aðalskipulagi en hún verður tekin með í breytingum á aðalskipulagi sem eru í vinnslu. Gerð er grein fyrir þessu í hverfisskipulagi í Ártúnsholti í Almennri greinargerð í Bók I.⁵

Fjölgun íbúða

Í dag eru 2962 íbúðir í þeim þremur hverfum sem hverfisskipulagstillögurnar fjalla um. Samkvæmt aðalskipulagi Reykjavíkur er gert ráð fyrir fjölgun um 440 íbúðir í borgarhluta 7, þar af 200 við Bæjarháls og 240 á sérstökum þéttingarsvæðum, auk þéttingarmöguleika sem komi til við gerð hverfisskipulags. Í hverfisskipulagstillögunum þremur er heimiluð fjölgun íbúða um allt að 2100 íbúðir. Þótt einungis megi ætla að hluti þessara heimilda verði nýttur þá er hér um stórt skref að ræða.

Svar:

Tölur um fjölgun íbúa skv. tillögu að hverfisskipulagi í Ártúnsholti, Árbæ og Selási hafa verið yfirfarnar í ljósi talna sem koma fram í bréfi Skipulagsstofnunar. Í auglýstri tillögu voru tilgreindar heimildir fyrir 604 nýjum íbúðum og 1041 aukaíbúð þar sem heimilað er að skipta stórum sérþýlishúsum upp, auk 84 íbúða á þróunarsvæðum, eða samtals 1729 íbúðir.

Í rýni og lagfæringum á hverfisskipulagi í hverfunum þremur hafa allar tölur um fjölgun íbúða verið yfirfarnar. Samkvæmt nýrri talningu eftir lagfæringu lækka tölur um fjölgun íbúa nokkuð eða niður í 1513 íbúðir, sem skiptast þannig:

Hverfi	aukaíbúðir	nýjar íbúðir	Heildarfjöldi
7.1. Ártúnsholt	234	49	283
7.2. Árbær	217	316	533
7.3. Selás	553	144	697
Samtals	1004	509	1513

Íbúðir á þróunarsvæðum, sem er eitt í Borgarhluta 7 (7.3.13), eru ekki taldar með. Íbúðir í nýsamþykktu deiliskipulagi við Bæjarháls (7.2.10), þar sem áætlaðar eru 220 íbúðir, og íbúðir við Hraunbæ fyrir aldraða (7.2.1), þar sem eiga að vera 60 íbúðir, eru heldur ekki taldar með í tölum um fjölgun íbúða í hverfisskipulagsáætlunum.

Varðandi samsvörun milli tillagna hverfisskipulags og aðalskipulags um fjölgun íbúða er vísað í ábendingar Skipulagsstofnunar og svara deildarstjóra aðalskipulags fyrir neðan.

Í aðalskipulagi Reykjavíkur er sett fram bindandi stefna um alla þéttingarreiti þar sem ætlunin er að byggja 50 íbúðir eða fleiri, eða sambærilegt magn annars konar húsnæðis. Jafnframt segir í aðalskipulaginu að í hverfisskipulagi verði skilgreindir frekari þéttingarmöguleikar innan hverfanna fyrir minniháttar uppbyggingu (færri en 50 íbúðir).

Skipulagsstofnun telur að betur þurfi að fara yfir samsvörun svo víðtækra uppbyggingarmöguleika eins og lagðir eru til í hverfisskipulagstillögunum þremur við gildandi aðalskipulag. Jafnvel verði að gera breytingu á aðalskipulagi til að rúma svigrúm til uppbyggingar af þessu tagi, ekki síst í ljósi þess að sambærilegir þéttingarmöguleikar eru í skoðun fyrir önnur hverfi borgarinnar.

Í því sambandi þarf að hafa í huga framangreind ákvæði aðalskipulagsins um „minniháttar uppbyggingu“. Ennfremur telur stofnunin þessa nýju nálgun, sem felur í sér svo víðtæka uppbyggingarmöguleika, kalla á að sett sé fram afdráttarlaus stefna um hvernig stendur til að vakta

⁵ Bók 1 – Almenn greinargerð, kafli 5. Stefna og helstu áherslur. Vistvænar samgöngur, 12. september 2019.



Þróun íbúðafjölda og íbúðagerða í hverfunum og hvernig brugðist verði við ef áhrifin af íbúðafjölguninni verða neikvæð. Hafa þarf í huga að unnt þarf að vera að fylgjast með að til lengri tíma sé áfram til staðar heilbrigð blanda ólíkra íbúðarstærða og íbúðargerða í hverfinu og einnig kann að verða tilefni til þess að breyta slíkum tiltölulega opnum uppbyggingarmöguleikum síðar, ef aðstæður breytast. Skipulagsstofnun telur að Reykjavíkurborg þurfi við afgreiðslu hverfisskipulagsins nú að hafa þetta í huga og byggja inn viðeigandi ákvæði í hverfisskipulagið um vöktun og viðbrögð við niðurstöðum vöktunar.

Svar:

Varðandi ábendingu um að vakta þurfi þróun íbúa í hverfum sem nefnd er hér fyrir ofan er vísað til umfjöllunar aftast í þessari greinargerð undir fyrirsögninni Umhverfismat og vöktun.

Eftirfarandi er svar frá Haraldi Sigurðssyni, skipulagsfræðingi og deildarstjóra aðalskipulags, um heimildir um íbúðarbyggð og fjölgun íbúða í AR2010–2030 og samræmi við hverfisskipulagstillögur í borgarhluta 7.

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030 er sett fram bindandi stefna um uppbyggingu íbúðarhúsnæðis á *afmörkuðum* reitum þar sem uppbygging nær til 50 íbúða eða fleiri og þá almennt miðað við almennar íbúðir (viðmið 120 m²). Heildarstefna um íbúðarbyggð sem sett er fram á mynd 13 í kaflanum Borgin við Sundin, nær þannig ekki til reita sem telja 49 íbúðir eða færri eða sambærilega uppbyggingu smáíbúða (sérhæfðra íbúða fyrir ákveðna hópa).⁶ **Stefna aðalskipulagsins nær þannig almennt ekki til minniháttar uppbyggingar sem ákveðin er á smærri reitum, samkvæmt ákvörðunum í deiliskipulagi og/eða hverfisskipulagi, né til hægfara fjölgunar íbúða á stærra svæði sem er til komin vegna umbreytingar núverandi húsnæðis, hvort sem það er innan íbúðarbyggðar, á miðsvæðum, verslunar- og þjónustusvæðum og öðrum þeim svæðum þar sem íbúðir geta verið heimilar.**⁷

Tilgangurinn með því að tilgreina alla stærri byggingarreiti á aðalskipulagsstigi er að auðvelda yfirsýn borgaryfirvalda með uppbyggingu íbúðarhúsnæðis, t.d. fjölgun íbúða í einstökum hverfum, jafnframt því að gefa íbúum og hagsmunaaðilum nánari upplýsingar um fyrirhugaða uppbyggingu strax á aðalskipulagsstiginu. Uppbygging almennra íbúða (fjölskylduíbúða) getur haft veruleg áhrif á aðra áætlanagerð borgarinnar, varðandi leik- og grunnskóla, bílastæðakröfur, ýmsa aðra þjónustuþætti og kröfur til nærumhverfisins. Uppbygging almennra íbúða, innan gróinna hverfa, hefur enn fremur áhrif á umferð og samgöngur. Það er því mikilvægt að hafa góða yfirsýn yfir öll stærri uppbyggingarverkefni vegna íbúðarhúsnæðis. Horft til áhrifa á hverfissamfélagið gildir þetta síður um smáíbúðir, þ.e. einstaklingsíbúðir (stúdíóíbúðir), nemendaíbúðir og þjónustuíbúðir, hjúkrunarrými og aðrar sérhæfðar íbúðir fyrir eldra fólk, sem stundum rísa á svæðum sem ekki eru hluti hins hefðbundna íbúðarhverfis. Almennar heimildir í deiliskipulagi um gerð allt að 50 aukaíbúða, innan veggja núverandi íbúðarhúsnæðis án þess að til aukningar byggingarmagns komi, hafa líklega mun minni áhrif á nærumhverfið og hverfissamfélagið en bygging 50 almennra íbúða á afmörkuðum reit í einstöku byggingarverkefni. Áhrif af byggingu slíkra aukaíbúða geta vissulega

⁶ Sjá eftirfarandi skilgreiningu í kaflanum Landnotkun, bls. 204-205: „Gerð er grein fyrir helstu uppbyggingarsvæðum íbúðarbyggðar og blandaðrar byggðar í kaflanum *Borgin við Sundin* (sjá mynd 13) og í köflunum um einstaka borgarhluta. Ekki er sett fram bindandi stefna um uppbyggingu sem nemur færri en 50 almennum íbúðum (120 m² að meðaltali) eða uppbyggingu með sambærilegu byggingarmagni (6000 m²) smáíbúða (nemendaíbúða) eða atvinnuhúsnæðis. Í hverfisskipulagi verða kannaðir frekar þéttlingarmöguleikar innan íbúðarsvæða. Í *Skipulagi borgarhluta* er gerð grein fyrir núverandi og fastmótaðri íbúðarbyggð. Í fastmótaðri byggð má þó gera ráð fyrir breytingum á núverandi húsnæði, viðbyggingum og öðrum endurbótum, svo og nýbyggingum eftir því sem ákveðið er í hverfis- og/eða deiliskipulagi.“ Og enn fremur neðanmálgrein við töflu á mynd 13 (með breytingu. 2016): „Byggingarreitur með fleiri en 50 íbúðum (m.v. almennar íbúðir 120 m² að meðalstærð). Um er að ræða fjölgun íbúða á viðkomandi svæði. Þéttling allt að 49 íbúðum eða uppbygging með sambærilegu byggingarmagni (6.000 m²) smáíbúða (nemendaíbúða eða sérhæfðra íbúða fyrir eldri borgara), er möguleg á öðrum reitum en hér eru tilgreindir, án þess að breyting sé gerð á aðalskipulaginu. Rými á hjúkrunarheimilum eru almennt ekki meðtalin í fjölda íbúða.“

⁷ Undantekning frá þessu er þó skilgreining stærri miðsvæða (s.s. Múlar-Suðurlandsbraut, Skeifan) þar sem sýnt var að fjölgun íbúða gæti orðið veruleg, bæði með stærri uppbyggingarverkefnum (yfir 50 íbúðir) og hægfara umbreytingu núverandi atvinnuhúsnæðis.



orðið einhver, t.d. vegna umferðar og bílastæðamála, en að jafnaði koma þau fram á löngum tíma. Það er heldur ekki raunhæft og ekki skynsamlegt að setja of bindandi og nákvæma stefnu um byggingu íbúðarhúsnæðis í aðalskipulagi. Slík nálgun gæti leitt til stöðugra breytinga á skipulaginu vegna minniháttar uppbyggingar og breytinga á deiliskipulagi. Það má vera að stefna gildandi aðalskipulags sé jafnvel of nákvæm í þessu tilliti og spurning hvort „stærri“ byggingarreitir ættu að miðast við 100 íbúðir í stað 50 íbúða eða jafnvel að bindandi viðmið um fjölgun íbúða fari eftir skólahverfum eða öðrum stærri heildum í stað einstakra afmarkaðra byggingarreita (sbr. mynd 13).

Hversu bindandi eða nákvæm sem stefna aðalskipulags er varðandi uppbyggingu íbúðarhúsnæðis, breytir það þó ekki því að á hverjum tíma þarf að skapa góða yfirsýn yfir fjölgun íbúða í sveitarfélaginu, hvort sem um almennar fjölskylduíbúðir er að ræða, smáíbúðir, sérhæfðar íbúðir eða aukaíbúðir. Það er til dæmis mikilvægt að átta sig á mögulegri fjölgun aukaíbúða innan núverandi íbúðarhúsnæðis og hvort það geti haft veruleg áhrif á eftirspurn eftir nýju íbúðarhúsnæði. Krafa til sveitarfélaga um gerð húsnæðisáætlana getur tryggt að betri yfirsýn sé ávallt til staðar. Breytt landslag á húsnæðismarkaði og örari breytingar á húsnæðisþörfum til framtíðar kalla enn fremur á reglubundnara endurmat á íbúðarþörfinni og mögulega hvernig stefna um íbúðarhúsnæði er sett fram í aðalskipulagi.

Í fyrirhugaðri breytingu á AR2010–2030 (sjá aðalskipulag.is) er varðar stefnu um íbúðarbyggð verður m.a. fjallað um þetta, bæði varðandi greiningu á húsnæðisþörfinni eftir félagshópum og hvort skynsamlegt sé að breyta framsetningu og viðmiðum um fjölgun íbúða. Þar verður horft sérstaklega til gerð hverfisskipulags í borginni og hvaða viðbótarmöguleikar eru til staðar innan hverfanna til að mæta húsnæðisþörfum framtíðarinnar og hversu mikil áhrif slík hægfara fjölgun innan þeirra getur haft á heildarmyndina. Hér verður þó að hafa í huga að gerð aukaíbúða innan núverandi íbúðarhúsnæðis þarf ekki að leiða til fjölgunar íbúa ef gengið er út frá að meðalfjöldi fermetra á hvern íbúa haldist nokkuð stöðugur. Einnig þarf að líta til þess að fjölgun um 49 íbúðir á einstökum reit innan gróins hverfis gerir kannski ekki mikið meira en það að stemma stigu við „þynningu“ sem annars á sér stað í viðkomandi hverfi, með minnkandi meðalstærð fjölskyldna. Hverfisskipulagið er þess eðlis að það nær til heildstæðra skólahverfa og því yrði möguleg fjölgun íbúða samkvæmt því aldrei sett fram með sambærilegum hætti og nú er gert á mynd 13 í gildandi aðalskipulagi, þ.e. hverfin í heild yrðu ekki afmörkuð sem sérstakir byggingarreitir. Raunhæfara er að setja fram lauslega áætlun um hversu mikið íbúðum getur fjölgað innan einstakra hverfa, annars vegar nýjar íbúðir á litlum reitum innan hverfanna og hins vegar fjölgun smáíbúða vegna breytinga á núverandi íbúðarhúsnæði. Slíkar tölur yrðu ekki bindandi en til viðmiðunar þegar lagt er mat á heildarþörf nýs íbúðarhúsnæðis. Í samhengi við fyrirbyggjandi tillögur að hverfisskipulagi í Ártúnsholti, Árbæ og Selási mætti t.d. áætla að til ársins 2030 gæti nýjum íbúðum innan Ártúnsholts fjölgað um 49 (Nethyl-Stangarhyl), auk þess sem við bættust um 50 aukaíbúðir vegna breytinga á núverandi íbúðarhúsnæði. Ekki er raunhæft að ætla að almennar heimildir um aukaíbúðir verði fullnýttar á skömmum tíma og aðeins lítill hluti kæmi til framkvæmda innan tímaramma gildandi aðalskipulags. Það er hins vegar mikilvægt að mögulegt sé að skilgreina slíkar heimildir í deili- og hverfisskipulagi, óháð stífum römmum aðalskipulags, til að hvetja til betri nýtingar núverandi húsnæðis (draga úr kolefnisspori uppbyggingar) og stemma stigu við félagslegri þynningu innan hverfanna.

Sú fjölgun íbúða sem reiknað er með í tillögum að hverfisskipulagi fyrir Ártúnsholt, Árbæ og Selás er innan þeirra bindandi ramma sem aðalskipulagið setur.⁸ Enginn einstakur byggingarreitur telur fleiri en 49 íbúðir og verulegur hluti fjölgunar er vegna möguleika á

⁸ Sjá í neðanmálgrein hér að framan. Áætluð fjölgun íbúa og íbúða í borgarhluta 7 sem sett er fram er í B-hluta er ekki hluti af bindandi stefnu aðalskipulagsins og til upplýsingar um mögulega uppbyggingu miðað við fyrirbyggjandi áform. Við gerð aðalskipulags lá vissulega fyrir að mögulegt væri að þetta víða á smærri reitum (minna en 49 íbúðir) og fjölga íbúðum innan núverandi húsnæðis, enda tekið sérstaklega fram að þéttingarmöguleikar væru skoðaðir frekar í deili- og hverfisskipulagi.



aukaíbúðum í núverandi íbúðarhúsum, með og án viðbyggingar, víðs vegar um hverfin.⁹ Slíkar heimildir verða aðeins nýttar á mjög löngum tíma og verða seint fullnýttar í öllum húsum. Möguleikar á nýjum almennum íbúðum á afmörkuðum byggingarreitum (undir 49 íbúðum) er einkum að finna á verslunar- og þjónustusvæðum og miðsvæðum sem eru skilgreind innan hverfanna og heimilar aðalskipulagið íbúðarhúsnæði á viðkomandi svæðum. Ef allar mögulegar heimildir eru lagðar saman þá gæti fjölgað um 1513 íbúðir í hverfunum þremur, þar af eru 1004 íbúðir tilkomnar vegna möguleika á aukaíbúð (50 m² eða minni) sem útbúin er innan núverandi íbúðarhúsnæðis og/eða að hluta með viðbyggingu. Þessir útreikningar í hverfisskipulaginu undirstrika fyrst og fremst þá fræðilegu möguleika sem felast innan núverandi byggðar, að nýta betur land og húsnæði með hægfara þéttingu, en gefa einnig tilefni til þess að betur verði fjallað um slíka uppbyggingu í meginstefnu aðalskipulagsins um íbúðarbyggð.

Í hverfisskipulagstillögu fyrir Árbæ eru skilgreind tvö „athugunarsvæði“. Annað þessara svæða er skilmálaeining 7.2.15 sem tekur til opins svæðis milli Höfðabakka og Rofabæjar. Um hana er sagt í hverfisskipulagstillögunni að þar sé gert ráð fyrir nýrri íbúðarbyggð fyrir 30–50 íbúðir í sérstöku deiliskipulagi. Svæðið er jafnframt merkt inn á hverfisskipulagsupprátt. Ekki er gert ráð fyrir íbúðarbyggð á þessu svæði í aðalskipulagi og þarf því að taka út umfjöllun um þessar hugmyndir.

Svar:

Svæði merkt 7.2.15 milli Höfðabakka og byggðarinnar í Árbæ hefur verið breytt í lagfærðum gögnum hverfisskipulags fyrir Árbæ í samræmi við ábendingu Skipulagsstofnunar. Á hverfisskipulagsupprátti, í almennri greinargerð og skilmálum fyrir Árbæ, breytt 12.09.2019, er svæðið sýnt sem opið svæði í samræmi við aðalskipulag.

Afmörkun hverfisskipulagssvæða

Ekki er samræmi í framsetningu milli hverfa hvað varðar svæði fyrir sjálfstæðar deiliskipulagsáætlanir:

Í Ártúnsholti er þéttingarsvæði fyrir 50 íbúðir utan afmörkunar hverfisskipulagsins. Í Árbæ eru tvö þéttingarsvæði innan afmörkunar hverfisskipulagssvæðis en þó ekki mörkuð stefna um þau í hverfisskipulagstillögunni; reitur 7.2.10 þar sem fyrir liggur nýlegt deiliskipulag við Bæjarháls, og reitur 7.2.1, þar sem fyrir liggur nýlegt deiliskipulag. Þessi svæði eru sýnd „auð“ á hverfisskipulagsupprátti og engir skilmálar um þau í bók 2. Í Selási er þéttingarsvæði fyrir 20 íbúðir við Brekknaás innan afmörkunar hverfisskipulagsins. Að mati Skipulagsstofnunar eiga þessir reitir að vera utan afmörkunar hverfisskipulags. Ennfremur skarast skipulagssvæði hverfisskipulags Seláss við deiliskipulag opins svæðis við Suður-Selás og Norðlingaholt.

Í hverfisskipulagstillögu fyrir Árbæ er skilmálaeining 7.2.7 við Rofabæ 102 merkt sem svæði sem gera á sérstakt deiliskipulag fyrir, en er engu að síður hluti af hverfisskipulagstillögunni. Á svæðinu er í gildi deiliskipulag sem falla mun úr gildi við gildistöku hverfisskipulagsins. Þá verða allar leyfisveitingar á reitnum í reynd að bíða þar til gengið hefur verið frá breytingu á hverfisskipulaginu með nýju deiliskipulagi fyrir reitinn. Skipulagsstofnun telur þetta óheppilega leið og að fyrir þurfi að

⁹ Ný íbúð, allt að 50 m² að stærð, sem útbúin er í eða við þegar byggt hús: Tilheyrir sama matshluta/eignarhluta og upphafleg íbúð (aðalíbúð) og er óheimilt að selja frá eignarhluta aðalíbúðar. **Aðalíbúð:** Upphafleg íbúð í sérbýlishúsi sem skipt hefur verið upp og útbúin í eða við aukaíbúð. Tilheyrir sama matshluta/eignarhluta og aukaíbúðin. **Séríbúð:** Íbúð sem útbúin er með uppskiptingu eða viðbyggingu við eldra hús/íbúð eða breyttri notkun rýmis í þegar byggðu húsi. Séríbúð hefur aðskilið eignarhald og er því heimilt að selja frá eignarhluta upprunalegrar íbúðar. **Smáíbúð:** Allar íbúðir sem eru 40 m² eða minni. Smáíbúðir þurfa að rúma inngangsrými, svefnrými, stofu/alrými með eldhúsaðstöðu, baðherbergi og geymslu- og fataskápa. Smáíbúðir sem búnar eru til með uppskiptingu stærri íbúða geta hvort sem er verið aukaíbúð eða séríbúð.

liggja afdráttarlaus þörf á því að fella úr gildi deiliskipulag reitsins án þess að ný skipulagsákvæði hafi verið mótuð fyrir hann.

Svar:

Við afmörkun hverfisskipulagssvæða er beitt þeirri aðferð að skipta hverfi sem afmarkað hefur verið upp í skilmálaeiningar en hver skilmálaeining fær að öllu jöfnu sameiginlega skilmála.¹⁰ Þessi svæði eru alla jafna gróin hverfi með eldri deiliskipulagsáætlanir sem felldar verða úr gildi með samþykkt hverfisskipulags. Á þessu eru þó tvær undantekningar en það er á þróunarsvæði hverfisskipulags og á svæði með nýlegt deiliskipulag. Þetta eru svæði sem hafa fengið afmörkun og númer í skipulagsgögnum en eru ekki hluti af skilmálum hverfisskipulags:

Þróunarsvæði hverfisskipulags – utan hverfisskipulags.

Svæði þar sem ætlunin er að gera sérstakt deiliskipulag. Ástæðan er að svæðið er sérstakt og/eða með skipulagsvandamál sem betur hentar að fjalla um í hefðbundnu deiliskipulagi. Þessi svæði eru tilgreind á uppdrætti og í skilmálum sem þróunarsvæði. Í hverfisskipulagi er mótuð stefna fyrir væntanlega deiliskipulagsgerð, sem unnin verður undir hatti hverfisskipulags. Stefnan er að fella umrætt deiliskipulag inn í hverfisskipulag þegar uppbyggingu er lokið.

Nýlegt deiliskipulag – utan hverfisskipulags.

Þetta eru svæði sem eru með nýsamþykkt deiliskipulag sem annaðhvort tók gildi stuttu áður en vinna við hverfisskipulag í viðkomandi hverfi hófst eða á meðan á vinnu stóð. Þessi svæði eru sýnd auð á hverfisskipulagi en stefnan er að fella umrætt deiliskipulag inn í hverfisskipulag þegar uppbyggingu er lokið.

Í hverfisskipulagi í borgarhluta 7 eru eitt þróunarsvæði og tvö svæði með nýtt deiliskipulag, sjá fyrir neðan.

Þróunarsvæði hverfisskipulags Selás 7.3.13.

Þróunarsvæði í Selási 7.3.13 er utan hverfisskipulags og hefur verið merkt þannig að þar eigi að gera sérstakt deiliskipulag. Þetta er óbyggt svæði sem er merkt sem íbúðarsvæði í aðalskipulagi. Mörkuð er stefna í hverfisskipulagi sem stuðst verður við þegar unnið verður hefðbundið deiliskipulag fyrir svæðið. Stefnt er að því að hefja deiliskipulagsvinnu á þessu ári.

Nýlegt deiliskipulag – 7.2.1 og 7.2.10.

Tvö svæði eru innan landfræðilegrar afmörkunar hverfisskipulags í Árbæ en eru utan hverfisskipulags. Fyrst er það nýlegt deiliskipulag við Hraunbæ 103A, merkt 7.2.1. Þar er verið að byggja 60 íbúðir fyrir eldri borgara. Næsta svæði er nýtt deiliskipulag við Hraunbæ-Bæjarhóls fyrir 220 íbúðir. Þar eru byggingarframkvæmdir að hefjast. Þetta svæði er einnig utan hverfisskipulags.

Ofangreindar skýringar ásamt lagfæringu á skipulagsgögnum er ætlað að koma til móts við athugasemd Skipulagsstofnunar fyrir ofanefnd fjögur svæði.

Deiliskipulag opinna svæða milli Suður-Seláss og Norðlingaholts.

Þessu deiliskipulagi hefur verið breytt þannig að svæði vestan Breiðholtsbrautar verður hluti af hverfisskipulagi fyrir Selás. Allir skilmálar fyrir það svæði eru færðir yfir í hverfisskipulag Seláss, í skilmálaeiningu 7.3.10 Opin svæði.

¹⁰ Skilmálaeiningar eru þyrping húsa, lóða og/eða borgarumhverfi á afmörkuðu landsvæði innan hverfis sem heyrir saman annaðhvort af sögulegum, landfræðilegum, byggingartæknilegum og/eða fagurfræðilegum ástæðum og fær því sameiginlega skipulagsskilmála.



Skilmálar fyrir svæði austan Breiðholtsbrautar eru óbreyttir og eru færðir í deiliskipulag fyrir opin svæði milli Suður-Seláss og Norðlingaholts, samkvæmt uppdrátti Landmótunar dags. 27. ágúst 2019.

Breytingin varðar ekki hagsmuni annarra en umsækjenda og þarf því ekki að grenndarkynna, sbr. heimild í 3. mgr. 44. gr. í skipulagslögum. Tillagan var samþykkt í skipulags- og samgönguráði Reykjavíkur 4. september 2019.

Hverfisskipulagsuppdráttir og skilmálamyndir í bók 2

Í bók 1 fyrir Ártúnsholt er hlutverk hverfisskipulagsuppdráttarins skýrt svo: „Afmörkun hverfis og skilmálaeininga innan þess.“ Af þessu má ráða að uppdrátturinn sé aðeins til skýringar. Gildi hans þarf að vera alveg skýrt, en það skiptir máli við túlkun og beitingu skipulagsins sem og við breytingar á því.

Þótt almennt séu myndir fyrir hverja skilmálaeiningu í bók 2 nákvæmlega eins og samsvarandi reitur á hverfisskipulagsuppdrátti, eru undantekningar frá því, dæmi lóðin við Rofabæ 7–9. Ef reynir á slíkt misræmi vakna spurningar um hvort hverfisskipulagsuppdrátturinn eða viðkomandi skilmálamynd sé réttþærri.

Svar:

Í lagfærðu hverfisskipulagi hefur verið brugðist við þessum athugasemdum með því að laga til þennan texta svona:

Hverfisskipulagsuppdráttur fyrir Ártúnsholt er í mælikvarða 1:3000 og sýnir afmörkun hverfisskipulagsins og skiptingu hverfisins í skilmálaeiningar en það eru einingar innan hverfis með sömu skipulagsskilmála. Á uppdrátti eru m.a. sýndar lóðir og byggingarreitir fyrir íbúðarhús, samfélagsþjónustu, miðsvæði og aðra starfsemi, fyrirkomulag samgangna og staðsetning opinna svæða. Á hverfisskipulagsuppdrátti eru einnig sýnd kort fyrir stefnu og helstu áherslur í Ártúnsholti, sem nánar er gerð grein fyrir í kafla 5 í bók I. Sé munur á uppdráttum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisskipulagsuppdrátti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsuppdrátturinn aftast í bókinni.¹¹

Í sama kafla þar sem gildi hverfisskipulagsuppdráttar er skýrt er hlutverki uppdrátta sem birtast í hverri skilmálaeiningu lýst svona:

Skipulagsákvæði fyrir skilmálaeininguna eru sýnd á stækkaðri mynd af hverfisskipulagsuppdrátti fyrir hina afmörkuðu skilmálaeiningu og er nákvæmlega eins og hverfisskipulagsuppdrátturinn fyrir hverfið. Skilmálar ná til atriða eins og leyfilegra viðbygginga, starfsemi í húsum, úrgangsflokkunar, samgangna og gróðurs, svo nokkur atriði séu nefnd.¹²

Hverfisskipulagsuppdráttir eru í litlum mælikvarða, 1:3000, og erfitt getur verið að lesa og skýra þau ákvæði sem eru sett fram á þeim, auk þess sem málsetningar vantar fyrir byggingarreiti. Fjarlægð byggingarreita frá lóðarmörkum er heldur hvorki lýst í texta eða málsett á uppdráttum.

Svar:

Varðandi ábendingu um að fjarlægð byggingarreita frá lóðarmörkum sé hvorki lýst í texta eða

¹¹ Bók 1 – kafla 2 Almennar upplýsingar 2.3. Gögn hverfisskipulags, Hverfisskipulagsuppdráttur, 12. september 2019.

¹² Bók 1 – kafla 2 Almennar upplýsingar 2.3. Gögn hverfisskipulags, Skipulagsskilmálar – Bók II, 12. september 2019.



málsett á uppdráttum er þetta að segja:

Í lagfærðu hverfisSKIPULAGI hefur verið settur inn texti í skilmálatilíðinn Byggingarreitir og gjöld þar sem lýst er helstu fjarlægðum byggingarreits frá lóðarmörkum.

Rétt er að prentaður hverfisSKIPULAGSUPPDRÁTTUR er í litlum mælikvarða 1:3000. Sá mælikvarði er valinn sem algildur mælikvarði fyrir alla prentaða hverfisSKIPULAGSUPPDRÁTTI vegna stærðar hverfa, sem ekki hefðu komist inn á uppdrátt t.d. í mælikvarða 1:2000 eða enn stærri mælikvarða. Í skilmálum í bók II eru síðan sýndir stækkaðir uppdrættir sem eru *nákvæmlega eins og hverfisSKIPULAGSUPPDRÁTTURINN fyrir hverfið, sbr. það sem stendur fyrir ofan*. Mælikvarði er á þessum uppdráttum og sjást öll mikilvæg skipulagsákvæði greinilega.

Þess bera að geta að hverfisSKIPULAGSUPPDRÁTTIR eru unnir í landupplýsingakerfi þar sem hnit lóðarmarka, byggingarreita og mannvirkja eru tiltæk með GPS-nákvæmni. Samhliða vinnu við hverfisSKIPULAG er einnig verið að þróa Hverfasjá sem á að svara kröfum um STAFRÆNT SKIPULAG, skv. ákvæðum í skipulagslögum. Í Hverfasjá verður hægt að kalla fram öll mikilvæg skipulagsákvæði, s.s. lóðarmörk og byggingarreiti ásamt upplýsingum um hitaupunkta og mál á mannvirkjum og byggingarreitum, og prenta af þurfa þykir.

Snemma í vinnuferlinu var því ákveðið að hafa ekki málsetningar á prentuðum uppdráttum, hvorki á stóra prentaða hverfisSKIPULAGSUPPDRÁTTINUM í mælikvarða 1:3000 né á uppdráttunum í skilmálaeiningum. Ástæðan var að málsetningar á uppdráttum í mælikvarða 1:3000 er ekki hægt að lesa og nákvæmlega sömu atriði áttu að birtast á stóra hverfisSKIPULAGSUPPDRÁTTINUM og þeim sem birtur er í stækkaðri mynd í skilmálum í bók II.

Það vantar að merkja inn fornleifar og helgunarsvæði þeirra á þann eða þá uppdráttum sem taka gildi.

Svar:

Í auglýstri útgáfu láðist að sýna fornleifar. Úr því hefur verið bætt og eru fornleifar, friðuð og friðlýst hús ásamt hverfisvernd sýnd á stefnukortum fyrir VISTKERFI OG MINJAR og á prentuðum hverfisSKIPULAGSUPPDRÁTTI í mælikvarða 1:3000 fyrir Ártúnsholt, Árbæ og Selás. Nánar er síðan gerð grein fyrir þessum atriðum á hverfisSKIPULAGSUPPDRÁTTI fyrir einstakar skilmálaeiningar þar sem það á við og í skilmálum um VISTKERFI OG MINJAR.

Gæta þarf þess að byggingarreitir séu á lóðum fyrir nýbyggingar, en sem dæmi þá vantar byggingarreit fyrir nýbyggingu fyrir fjölbýlishús á lóðina Bleikjukvísl 3–9 Í Ártúnsholti.

Svar:

Fallið hefur verið frá tillögu um að nýta svæði sem í hverfisSKIPULAGSGÖGNUM er nefnt Birtingakvísl 3–9 fyrir tveggja hæða fjölbýlishús með átta íbúðum. Ástæðan eru athugasemdir íbúa við þessum áformum. Einnig hefði nýting á þessu svæði fyrir íbúðarbyggð kallað á breytingar á aðalskipulagi en þar er svæðið skilgreint sem opið svæði. Svæðið verður því opið svæði, skv. lagfærðu hverfisSKIPULAGI.

Í skilmálum fyrir Hylji (skilmálaeining 7.1.9) segir að ekki séu skilgreindar nýbyggingar, en þó er athugasemd í skilmálum og sýndir byggingarreitir fyrir nýbyggingar að Nethyl 1 og 3. Þetta þarf að skoða.

Svar:



Byggingarheimildir hverfisskipulags hafa verið yfirfarnar út frá ábendingunni fyrir ofan. Í lagfærðum skilmálum hafa verið settar inn heimildir fyrir nýbyggingum á lóð við Nethyl 1 og 3, sbr. byggingarreiti á hverfisskipulagsuppdrætti og skýringaruppdrátt í bók II í skilmálaeiningu 7.1.9.

Í bók 1 fyrir Ártúnsholt kemur fram að heimild sé fyrir hækkun fjölbýlishúsa þar sem aðstæður leyfi, en á uppdráttum er ekki að finna tákni fyrir mögulega hækkun fjölbýlishúsa, eins og á hinum hverfisskipulagsuppdráttunum fyrir Árbæ og Selás. Skoða þarf hvað á við og annaðhvort leiðrétta stefnu í bók 1 eða skilmála í bók 2/ uppdrætti.

Svar:

Farið hefur verið yfir hverfisskipulagsgögnin í ljósi ábendingar fyrir ofan. Niðurstaðan er að láta hverfisskipulagsuppdráttinn standa og falla frá því að leyfa hækkun á fjölbýlishúsum í Ártúnsholti m.a. vegna andstöðu íbúa við breytingum innan hverfisins. Stefna og skilmálar fyrir skilmálaeiningu 7.1.5, en það er eina skilmálaeiningin í Ártúnsholti með fjölbýlishúsum, hefur verið lagfærð út frá þessu.

Byggingar og framkvæmdaheimildir

Ákvæði skipulagsreglugerðar um hverfisskipulag gefa kost á því að setja fram almennar reglur, leiðbeiningar og fyrirmæli um umfang og yfirbragð mannvirkja, breytingar og viðhald húseigna í stað hefðbundinna byggingarreita og skilmála um nýtingarhlutfall eða byggingarmagn, er skilyrt því að framkvæmdaheimildir séu skýrðar með fullnægjandi hætti. Að mati stofnunarinnar þurfa skilmálar sums staðar að vera skýrari, sbr. eftirfarandi dæmi:

Íbúðir:

Heimildir til að bæta við íbúðum á lóðum sérbýlishúsa, par- og raðhúsa eru í hverfisskipulagstillögunum bundnar þeim skilyrðum að þær verði á sama matsnúmeri og í sömu eigu og aðalíbúð á lóðinni og ennfremur segir sums staðar að þær skuli vera til útleigu. Skipulagsstofnun telur mikilvægt að í hverfisskipulaginu verði skýrt frekar hvernig framfylgja á þessum skilyrðum, t.d. með eftirliti með eignaskiptasamningum eða á annan hátt. Hvernig á skilyrði um útleigu að vera framfylgt?

Svar:

Í vinnu við lagfæringar hefur verið leitast við að gera skilmála skýrari, sbr. ábendinguna fyrir ofan.

Texti sem slæddist inn í nokkrar skilmálaeiningar um að aukaíbúðir ættu að vera til útleigu hefur verið fjarlægður.

Lagfærður skilmálatexti hljóðar svona:

Til að fjölga litlum íbúðum og leiguíbúðum er heimiluð ein aukaíbúð í hverju rað-, par- og sérbýlishúsi, allt að 50 m². Aðalíbúð og aukaíbúð skulu tilheyra sama matshluta og vera í einni eigu. Samráð skal haft við Veitur ohf. um tengingu aukaíbúða við fráveitukerfi.¹³

Varðandi eftirlit með því að skilmálum verði fylgt er vísað til áforma Reykjavíkurborgar um

¹³ Sjá skilmálalið nr. 6 Fjölgun íbúða.



vöktun sem lýst er svona í bók I í kafla 5 í lagfærðri útgáfu.¹⁴

Skoða þarf skilgreiningu á íbúðum í bók 1 og umfjöllun í bók 2. Í skilgreiningum segir að nýjar íbúðir flokkist í aukaíbúðir og séríbúðir, en í skilmálum er talað um aukaíbúðir og viðbótaríbúðir.

Svar:

Hugtök sem notuð eru um íbúðir í hverfisSKIPULAGI hafa verið endurskoðuð og lagfærð í hverfisSKIPULAGI m.a. út frá ábendingunni fyrir ofan. Hugtakið viðbótaríbúð hefur verið fjarlægt úr öllum gögnum hverfisSKIPULAGS. Fyrir neðan eru lagfærðar orðskýringar sem birtast í bók I í kafla 7, en þessar skilgreiningar á hugtökunum hafa síðan verið færðar inn í lagfæringarnar, sbr. þennan texta:

Í skilmálum og leiðbeiningum hverfisSKIPULAGS er fjallað um aukaíbúðir, aðalíbúðir, séríbúðir og smábúðir.

Aukaíbúð

- Ný íbúð, allt að 50 m² að stærð, sem útbúin er í eða við þegar byggt hús. Tilheyrir sama matshluta/eignarhluta og upphafleg íbúð (aðalíbúð) og er óheimilt að selja frá eignarhluta aðalíbúðar.

Aðalíbúð

- Upphafleg íbúð í sérbýlishúsi sem skipt hefur verið upp og útbúin í eða við aukaíbúð. Tilheyrir sama matshluta/eignarhluta og aukaíbúðin.

Séríbúð

- Ný íbúð sem útbúin er með uppskiptingu eða viðbyggingu við eldra hús/íbúð eða breyttri notkun rýmis í þegar byggðu húsi. Séríbúð hefur aðskilið eignarhald og er því heimilt að selja frá eignarhluta upprunalegrar íbúðar.

Smábúð

- Allar íbúðir sem eru 40 m² eða minni. Smábúðir þurfa að rúma inngangsrými, svefnrými, stofu/alrými með eldhúsaðstöðu, baðherbergi og geymslu- og fataskápa. Smábúðir sem búnar eru til með uppskiptingu stærri íbúða geta hvort sem er verið aukaíbúð eða séríbúð.

Fyrirliggjandi byggingarheimildir og nýjar viðbótarheimildir

Upplýsingar um byggingarheimildir sem yfirferast frá gildandi deiliskipulagi þurfa að mati Skipulagsstofnunar að koma fram í skilmálum fyrir hverja skilmálaeiningu í bók 2 í stað þess að vera í bók 1.

Svar:

Framsetning upplýsinga um yfirfærðar byggingarheimildir og viðbótarbyggingarheimildir hefur verið lagfærð út frá ábendingum fyrir ofan. Lagfæringarnar felast í því að kafla 8 í almennri greinargerð í bók I hefur verið felldur út og allt efni sem þar var fært inn í skilmála um yfirfærðar byggingarheimildir í bók II. Í lagfærðri útgáfu er með skýrum hætti skilið á milli yfirfærðra byggingarheimilda sem koma úr eldra deiliskipulagi og nýrra byggingarheimilda sem koma frá hverfisSKIPULAGI, sjá umfjöllun fyrir aftan.

Allir skilmálar um yfirfærðar byggingarheimildir hafa verið lagfærðir og gerðir skýrari.

¹⁴ Almenn greinargerð – Bók I, kafla 5 Stefna og áherslur, 12. september 2019



Í skilmálaliðnum koma fram almenn ákvæði um nýtingu yfirfærðra heimilda. Birtar eru töflur sem sýna stöðuna fyrir hverja lóð innan skilmálaeiningarinnar ásamt upplýsingum um hvaða yfirfærða skilmála þarf að fara eftir þegar þessar heimildir eru nýttar. Aftast er síðan birt teikning af eldri byggingarreitum en nýting yfirfærðra byggingarheimilda skal vera innan hans. Fyrir neðan eru lagfærðir skilmálar um nýtingu yfirfærðra byggingarheimilda.

Byggingarheimildir eldra deiliskipulags sem fellur úr gildi við gildistöku hverfisSKIPULAGS yfirfærast í hverfisSKIPULAG. Í töflum fyrir neðan eru birtar yfirfærðar byggingarheimildir ásamt núverandi byggingarmagni skv. fasteignaskrá og landupplýsingum Reykjavíkur (LUKR). Í töflunni er vísað til útskýringa sem birtast fyrir aftan töflurnar. Útskýringarnar lýsa því hvernig mismunur á núverandi byggingarmagni og yfirfærðum byggingarheimildum er til kominn. Þar sem til staðar eru ónýttar byggingarheimildir sem yfirfærast í hverfisSKIPULAG skal nýting þeirra vera svona:

- a) Nýting yfirfærðra ónýtttra byggingarheimilda skal vera innan byggingarreits eins og hann var afmarkaður í eldra deiliskipulagi. Upplýsingar um eldri byggingarreiti er að finna á uppdrætti/korti fyrir neðan. Uppdrátturinn sýnir skilmálaeininguna, lóðarmörk og eldri byggingarreiti.
- a) Nýting yfirfærðra ónýtttra byggingarheimilda skal vera í samræmi við eldri skilmála, þ.m.t. þakform, þakhalla og önnur takmarkandi atriði sem fram koma í útskýringum fyrir aftan.
- b) Fyrir samtengd hús, s.s. rað- og parhús, skulu breytingar hannaðar heildstætt þegar nýta á ónýttar heimildir sem yfirfærast úr eldra deiliskipulagi.

Í þeim tilfellum þar sem byggingarmagn húsa er meira en segir í skilmálum í yfirfærðu deiliskipulagi eða engar byggingarheimildir yfirfærast gilda samþykktir aðaluppdrættir.

Skrá yfir deiliskipulag þaðan sem yfirfærðar byggingarheimildir eru fengnar er að finna aftast í skilmálaeiningunni í Upplýsingar um deiliskipulag sem fellt er úr gildi og yfirfærðar heimildir.¹⁵

Í einhverjum tilvikum þarf að skýra betur þær byggingarheimildir sem yfirfærast úr gildandi deiliskipulagi. Dæmi: Í bók 2 fyrir skilmálaeiningu 7.3.1 í Selási kemur fram nýtingarhlutfallið 0,55-0,64. Ekki er skýrt hvaða þýðingu það hefur í bók 2, hvort það sé hámark, sbr. sambærilega framsetningu skilmála í skilmálaeiningu 7.2.4, þar sem fram kemur nýtt hámark nýtingarhlutfalls fyrir skilmálaeininguna, eða hvort þetta séu aðeins upplýsingar um núverandi ástand sbr. töflu í bók 1. Ef um hámark er að ræða, má ætla að eldri byggingarheimildir séu þegar fullnýttar fyrir allar lóðirnar, og væri réttast að segja það í stað þess að gefa fólki væntingar um ónýttar byggingarheimildir sem (líklega) ekki eru til staðar.

Svar:

Vísað er til svars fyrir ofan um lagfæringar á skilmála um yfirfærðar byggingarheimildir og umfjöllunar annars staðar um viðbótarbyggingarheimildir.

Þá þarf að taka afstöðu til og skýra þegar ósamræmi er á milli uppgefina ónýtttra byggingarheimilda og viðbótarheimilda í bók 2. Dæmi: Fyrir skilmálaeiningu 7.3.1 í Selási er bæði heimild fyrir 30 m²

¹⁵ Bók II, Skilmálar – Yfirfærðar byggingarheimildir, 12. september 2019



útbyggingu við raðhús (skv. eldri skilmálum) og heimild fyrir viðbótarbyggingarmagn, með þeim fyrirvara að viðbygging megi ekki vera stærri en 20 m². Hvað gildir á viðkomandi lóðum? Má lóðarhafi þrátt fyrir hámarksákvæðin byggja 30 m² útbyggingu skv. ónýttum heimildum (ef þær eru til staðar) og aðra viðbyggingu skv. viðbótarheimildum?

Svar:

Framsetning á yfirfærðum byggingarheimildum hefur verið endurskoðuð í hverfisskipulagi eins og fram kemur í svari hér að framan. Einfalt á því að vera fyrir lóðarhafa að átta sig á hvort til staðar séu ónýttar heimildir og hvaða skilyrðum nýting þeirra er háð.

Í skilmálalið um viðbótarbyggingarheimildir segir: „Viðbótarbyggingarheimildirnar sem hér koma fram bætast við ónýttar byggingarheimildir, ef einhverjar eru, sbr. skilmálalið að framan um yfirfærðar byggingarheimildir.“ Í skilmálatextanum eru einnig ákvæði um hvaða skilyrðum nýtingin er háð og vísað í leiðbeiningar hverfisskipulags til nánari upplýsinga.

Það er því alveg skýrt að lóðarhöfum er heimilt að nýta bæði yfirfærðar ónýttar heimildir og viðbótarbyggingarheimildir hverfisskipulags. Eins ætti að vera skýrt hvaða skilyrðum nýtingin er háð í hvoru tilfelli fyrir sig. Yfirfærðar ónýttar byggingarheimildir er heimilt að nýta innan þess byggingarreits sem var í þágildandi deiliskipulagi. Eldri byggingarreitir hafa verið færðir inn á upprætti og eru sýndir aftast í skilmálalið um yfirfærðar byggingarheimildir.

Skilmálar um kjallara eru misvísandi. Annarsvegar segir að heimilt sé að taka í notkun ósamþykkt rými í kjöllum, sem eru utan heimils nýtingarhlutfalls, en jafnframt segir að kjallarar reiknist til hámarksbyggingarmagns/nýtingarhlutfalls. Hvað á við?

Svar:

Skilmálar um kjallara hafa verið lagfærðir og skýrðir út frá ábendingum Skipulagsstofnunar og eru nú eftirfarandi:

Kjallarar eru heimilir þar sem aðstæður leyfa. Heimilt er að taka í notkun ósamþykkt rými í kjöllum húsa sem til hafa orðið s.s. vegna náttúrulegs landhalla, enda mun umfang húss ekki aukast. Sækja þarf um byggingarleyfi. Verði fallist á byggingarleyfisumsókn mun hámarksbyggingarmagn lóðar aukast til samræmis við stærð kjallara, sbr. 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.¹⁶

Í sérskilmálum í bók 2 um Ártúnsholt segir: „Sækja skal um byggingarleyfi fyrir ósamþykktum rýmum sem tekin hafa verið í notkun, t.d. í kjöllum og sökklum, skv. samþykktum aðaluppdráttum. Einnig **skal** sækja um leyfi fyrir rýmum í viðbyggingum, skúrum eða skálum á lóð.“ (feitletrun Skipulagsstofnunar) Hér er sett fortakslaus krafa um að afla þurfi leyfis. Það vekur spurningar. Ber að uppfylla þetta skilyrði fyrir einhvern tiltekinn tíma? Hvað ef þessi mannvirki falla ekki undir leyfisskyldu sbr. gr. 2.3.5 í byggingarreglugerð?

Svar:

Skilmálar um ósamþykktar framkvæmdir hafa verið endurskoðaðir á grundvelli ábendinga Skipulagsstofnunar. Eftir lagfæringu er skilmálaliðurinn svona:

Fasteignaeygendur bera ábyrgð á að notkun fasteignar sé í samræmi við samþykktar teikningar.

¹⁶ Bók II, Skilmálar – Kjallarar, 12. september 2019.



Hægt er að sækja um byggingarleyfi fyrir rýmum sem hafa verið tekin í notkun, en eru skilgreind sem lokuð rými, t.d. í kjöllum, enda hafi umfang húss ekki breyst frá síðasta samþykktu byggingarleyfi. Verði fallist á byggingarleyfisumsókn mun hámarksbyggingarmagn lóðar aukast til samræmis, sbr. 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.¹⁷

Dragast ósamþykkt mannvirki sem eru stærri en smáhýsi (15 m²), svo sem gróðurhús á lóð frá byggingarheimildum?

Svar:

Í hverfisskipulagi fyrir Ártúnsholt, Árbæ og Selás eru ekki heimiluð stærri smáhýsi en 15 m². Ef um er að ræða ósamþykkt rými á lóð sem eru stærri þarf að annaðhvort að fjarlægja þau eða sækja um byggingarleyfi. Ósamþykkt mannvirki sem eru stærri en 15m² reiknast inn í nýtingarhlutfall eða hámarksbyggingarmagn þegar sótt er um byggingarleyfi.

Ekki virðist alls staðar vera samræmi í framsetningu eldri skilmála, t.d. virðist einungis jarðhæð núverandi fjölbýlishúss við Álakvísl, húsagerð C, vera skráð en í öðrum skilmálaeiningum eins og 7.3.1 er heildarflatarmál mannvirkja skráð.

Svar:

Eins og fram kemur fyrir framan hefur framsetning upplýsinga um yfirfærðar byggingarheimildir verið lagfærð og skýrð og upplýsingar um yfirfærða eldri skilmála samræmdar.

Bílastæði

Fyrir þarf að liggja hvað mörg bílastæði eru á hverri lóð (grunnástand). Bílastæði á gömlum mæliblöðum geta ekki falið í sér skipulagsákvæði í skilningi deiliskipulags/hverfisskipulags. Og ef ákvæði um bílastæðafjölda eiga að koma úr eldra deiliskipulagi þarf að tilgreina hver hann er í hverju tilviki.

Skipulagsstofnun telur jafnframt hættu á að misskilningur geti komið upp við túlkun skilmála vegna stöðlunar þeirra, þ.e. allar skilmálaeiningarnar eru með sömu grunnskilmála óháð því hvort þeir eigi við um reitinn eða ekki sbr. eftirfarandi dæmi um bílastæði: Í skilmálaeiningu 7.3.1 í Selási, eru bæði skilmálar um að óheimilt sé að bæta við bílastæðum fyrir aukaíbúðir og skilmálar um að fjöldi og fyrirkomulag bílastæða fyrir nýjar íbúðir skuli vera skv. gildandi bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkurborgar.

Svar:

Brugðist hefur verið við þessari ábendingu um bílastæði með því að endurskoða framsetningu á bílastæðum í hverfisskipulagi með eftirfarandi texta:

1. Grunnástand bílastæða á einstökum lóðum í Ártúnsholti, Árbæ og Selási hefur verið skráð út frá gildandi deiliskipulagi og mæliblöðum. Þetta eru heimildir um bílastæði sem eru yfirfærðar úr eldra deiliskipulagi yfir í skilmála hverfisskipulags. Þessar upplýsingar koma fram undir SAMGÖNGUR í skilmálaliðnum *Bílastæði og innkeyrslur* og hljóða svona:

Fjöldi bílastæða á lóð

Upplýsingar um fjölda bílastæða á lóð sem yfirfærast úr eldra deiliskipulagi, sjá töflu.

Í töflunni eru bílastæði skráð á hverja lóð innan hvernar skilmálaeiningar.

¹⁷ Bók II- Skilmálar – Ósamþykktar framkvæmdir, 12. september 2019



2. Skilmálar um nýjar íbúðir verða svona eftir lagfæringu:
Ekki er gerð krafa um að bílastæðum sé fjölgað innan lóðar vegna nýrra íbúða í fjöleignarhúsi (séríbúða) en heimilt er að fjölga bílastæðum um að hámarki eitt fyrir hverja nýja íbúð ef aðstæður leyfa. Fjöldi bílastæða á lóð má þó aldrei verða meiri en sem nemur einu stæði fyrir hverja íbúð. Ný bílastæði skulu vera í beinum tengslum við bílastæði sem fyrir eru. Ekki er heimilt að fjölga innkeyrslum að lóðinni.
3. Skilmálar um bílastæði vegna aukaíbúða verða svona eftir lagfæringu:
Óheimilt er að fjölga bílastæðum innan lóðar vegna aukaíbúðar í par-, rað- og sérbýlishúsum.
4. Skilmálar um bílastæði vegna starfsemi í íbúðarhúsnæði verða svona eftir lagfæringu:
Óheimilt er að fjölga bílastæðum innan lóðar vegna starfsemi í íbúðum.
5. Aðrir skilmálar um bílastæði verða svona:
Bílastæði fyrir hreyfihamlaða, sjá ákvæði gildandi byggingarreglugerðar.
Innkeyrslur á lóðir eru óbreyttar. Þó er heimilt að breyta innkeyrslum þar sem nýir byggingarreitir koma til nýtingar.

Tilvísanir í bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkurborgar hafa verið felldar út.

Skv. skilgreiningu hverfisskipulagsins á nýjum íbúðum í bók 1 (og einnig í leiðbeiningum) eru nýjar íbúðir bæði aukaíbúðir og séríbúðir (kallaðar viðbótaríbúðir í skilmálahefti, og fyrir þær skal vera 1 bílastæði fyrir íbúðir 80 m² og minni skv. bíla- og hjólastæðastefnunni). Ef með nýjum íbúðum þarna er aðeins átt við viðbótaríbúðir/séríbúðir en ekki aukaíbúðir væri rétt að annaðhvort breyta yfirskrift þessara skilmála, eða taka fram að skilmálar um bílastæði fyrir nýjar íbúðir eigi ekki við fyrir þessa skilmálaeiningu. Annað dæmi; Heimilt er að vera með viðbótaríbúðir í fjölbýlishúsunum í Árbæ, en ekki aukaíbúðir. Það getur hinsvegar valdið misskilningi að í viðkomandi skilmálaeiningum eru skilmálar um bílastæði fyrir aukaíbúðir, án þess að fram komi að þeir eigi ekki við fyrir viðkomandi reit.

Svar:

Varðandi skilgreiningar á hugtakinu íbúðir í hverfisskipulagi er vísað í svar fyrir ofan. Þar er farið yfir hugtök um íbúðir. Hugtakið viðbótaríbúð hefur verið tekið út bæði í skilmálum og leiðbeiningum til að gera hugtakanotkunina skýrari.

Skilmálar fyrir bílastæði hafa verið endurskoðaðir eins og er lýst fyrir ofan.

Ýmsir skilmálar

Byggingarreitur fyrir smáhýsi, aukahús og viðbyggingar ná almennt yfir nær alla lóð viðkomandi húss og kemur svigrúm til uppbyggingar á þeim fram í skilmálum. Að mati Skipulagsstofnunar geta svo rúmir byggingarreitir leitt af sér uppbyggingu sem getur raskað yfirbragði byggðar og mögulega valdið núningi eða deilum innan hverfis. Stofnunin hvetur Reykjavíkurborg til að endurskoða þessa nálgun. Þá telur stofnunin að ástæða geti verið til að takmarka fjölda smáhýsa innan lóða.

Svar:

Ein af lykiláherslum í vinnu við hverfisskipulag hefur verið að stækka byggingarreiti þannig að innan þeirra rúmist viðbyggingar, garðskúrar og minni framkvæmdir. Þetta er m.a. gert til að skapa skilyrði fyrir þróun byggðarinnar og til að koma til móts við óskir íbúa um breytingar, sem fram



komu í samráði. Bakgrunnur fyrir því að stækka byggingarreiti er einnig að mikið af breytingum á eldra deiliskipulagi í gróinni byggð var vegna óska íbúa um minni háttar viðbyggingar sem ekki komust fyrir innan upphaflegra byggingarreita. Einnig var byggingarreitum í eldra deiliskipulagi oft ætlað að móta fótspor byggingar. Þessi staða leiddi til tíðra deiliskipulagsbreytinga og grenndarkynninga, en hverfisskipulagi er m.a. ætlað að fækka grenndarkynningum og deiliskipulagsbreytingum.

Til að fá yfirlit yfir eldri byggingarreiti og nýtingu þeirra var ráðist í að færa byggingarreiti frá eldra deiliskipulagi og á mælublöðum inn í Landupplýsingakerfi Reykjavíkurborgar (LUKR). Þessi vinna leiddi m.a. í ljós að allnokkuð var um það að byggingar færu út fyrir upphaflega byggingarreiti. Þetta átti sérstaklega við á svæðum með sérbýlishúsum, en líka raðhús og parhús þar sem upphaflegur byggingarreitur var þröngur og ætlað að vera stýrandi við formun á húsinu sem hanna átti.

Vegna þessa sem talið er upp að framan var lögð á það rík áhersla frá yfirstjórn verkefnisins að gera byggingarreiti rúma. Í því var talinn felast lykkillinn að því að gera hverfisskipulagið að endingargóðu og nothæfu stjórnteki með langan líftíma. Í ljósi þess sem fram hefur komið að ofan ítrekar Reykjavíkurborg mikilvægi þess að fá að nota rúma byggingarreiti í hverfisskipulagi.

Ákvæði um að takmarka fjölda smáhýsa innan lóðar verða sett í lagfærða skilmála hverfisskipulags en þar segir að einungis sé heimilt að byggja eitt smáhýsi á lóð við sérbýlishús. Þar sem par- og raðhús standa á sameiginlegum lóðum er heimilt að byggja eitt smáhýsi á sérafnotareit hverrar íbúðar. Á lóðum fjölbýlishúsa er að hámarki heimilt að byggja þrjú smáhýsi á sameiginlegri lóð. Ekki er heimilt að byggja smáhýsi á sérafnotareitum einstakra íbúða í fjölbýlishúsum.

Heimilt verður að byggja íbúðir á efri hæðum í Hyljum í Ártúnsholti (skilmálaeining 7.1.9). Skipulagsstofnun bendir á að útreikningur á umferðarhávaða þarf að liggja fyrir við afgreiðslu hverfisskipulagsins, sem og skilmálar um hvernig bregðast skal við til að uppfylla ákvæði reglugerðar um hávaða. Ef gera á ráð fyrir hljóðvörnum, þarf að setja skilmála um gerð og útfærslu þeirra, eða kynna breytingu á hverfisskipulaginu þegar það liggur fyrir.

Svar:

Varðandi ábendingu Skipulagsstofnunar um heimildir fyrir íbúðum á efri hæðum í Hyljum og ráðstafanir vegna umferðarhávaða er þetta að segja: Í greiningu á hverfinu í upphafi vinnu við hverfisskipulag var umferðarhávaði skoðaður og gerðir hljóðreikningar við Vesturlandsveg, Höfðabakka og fleiri stofnbrautir sem liggja að borgarhluta 7. Þessar upplýsingar koma fram í skipulagslýsingu fyrir hverfisskipulag í borgarhluta 7.¹⁸ Byggt á þessu eru á hverfisskipulagsupprætti fyrir Ártúnsholt merktar hljóðvarnir meðfram Vesturlandsvegi og Höfðabakka, sem ætlað er að bæta hljóðstig í hverfinu og í Hyljum.

Í skilmálum er sérstakur skilmálaliður sem heitir Hljóðvist. Þar er fjallað ítarlega um hljóðvistarvandamál. Samkvæmt hverfisskipulagi þarf að reisa hljóðvegg eða hljóðmön upp við stofnbrautirnar Höfðabakka og Vesturlandsveg, á borgarlandi. Síðan er gert ráð fyrir að lóðarhafar sem hyggjast nýta sér byggingarheimildir þurfi að gera ýmsar mótvægisáðgerðir til að hljóðstig verði viðunandi og í samræmi við lög og reglur. Fyrir neðan er skilmáli um hljóðvist í Hyljum birtur.

Skilmálaeiningin liggur að umferðarþungum götum. Gera má ráð fyrir ýmsum

¹⁸ Árbær verklýsing hverfisskipulagsgerðar. 17.03 (lagfærð 24-04-2015, lokaútgáfa), bls. 19.



mótvægisáðgerðum, s.s. hljóðmönnum, hljóðveggjum eða byggingartæknilegum áðgerðum. Sýna þarf fram á hvernig kröfur um hljóðstig utandyra eru uppfylltar, t.d. með fyrirkomulagi bygginga og/eða annarra mannvirkja. Í hönnun skal einnig sýnt fram á að kröfur um hljóðstig við byggingar séu uppfylltar.

Hljóðvist innandyra skal leyst með byggingartæknilegum áðgerðum. Sýna skal fram á gildi mótvægisáðgerða vegna hljóðvistar með gerð hljóðvistar skýrslu fyrir hverja framkvæmd við uppbyggingu á svæðinu. Gera skal grein fyrir völdum lausnum fyrir útveggi, glugga, svalalokanir, áðgerðir á lóð o.s.frv. og hvernig viðkomandi áðgerðir mæta kröfum um hljóðstig við byggingar og á útisvæðum, sbr. ákvæði í byggingarreglugerð og leiðbeiningar Mannvirkjastofnunar um hljóðvist.

Helstu hljóðvistarvandamál innan skilmálaeiningarinnar eru tengd nálægð við Vesturlandsveg og Höfðabakka.¹⁹

Í skilmálaeiningu 7.4.2 í Árbæ er gefið upp núverandi nýtingarhlutfall og byggingarmagn og aukið nýtingarhlutfall og byggingarmagn fyrir A-rými. Skipulagsstofnun lítur svo á að þar með sé ekki gert ráð fyrir nýjum B-rýmum, sbr. skilgreiningu hugtaksins nýtingarhlutfall í skipulagsreglugerð, og telur æskilegt að það komi fram til að fyrirbyggja misskilning um að þau séu undanskilin útreikningi nýtingarhlutfalls.

Svar:

Eins og fram kemur í umfjöllun fyrir framan hefur framsetning á yfirfærðum byggingarheimildum og nýjum byggingarheimildum verið endurskoðuð m.a. út frá ábendingunni fyrir ofan. Skýr skil eru gerð á milli yfirfærðra byggingarheimilda, sem koma úr eldra deiliskipulagi og nýrra byggingarheimilda í lagfærðu hverfisskipulagi. Ef nýtingarhlutfall og/eða brúttóflatarmál er gefið upp í eldra skipulagi kemur það fram í yfirfærðum byggingarheimildum. Nýjar heimildir um aukið byggingarmagn annaðhvort fyrir viðbyggingar eða nýbyggingar koma þá fram undir liðnum viðbótarbyggingarheimildir eða nýbyggingar. Í lagfærðum skilmálum um byggingarmagn fyrir nýjar byggingarheimildir er miðað við að brúttóflatarmál eða nýtingarhlutfall (ef það er notað) taki til rýma í lokunarflokkum A og B, sbr. skipulagsreglugerð.²⁰

Í hverfisskipulagstillögu fyrir Ártúnsholt (bók 1) eru mismunandi skilmálar um þaksvalir eða þakverandir. Setja þarf skilgreiningu um þessi hugtök í kafla 7 í bók 1.

Svar:

Búnar hafa verið til skilgreiningar bæði fyrir þaksvalir og þakverandir, í kafla 7 í bók I. Þar segir um þaksvalir: „Svalir sem byggðar eru í þakflöt húss að hluta eða öllu leyti.“ Um þakverandir segir: „Verönd sem byggð er ofan á þak byggingar, t.d. ofan á flatt þak bílskúrs, viðbyggingar eða ofanábyggingar. Þakverandir eru yfirleitt stærri en hefðbundnar svalir á útvegg eða þaksvalir.“ Ekki er lengur tekið sérstaklega fram í skilmálatexta um svalir og svalalokanir að þakverandir séu ekki heimilaðar þótt þaksvalir séu það. Í leiðbeiningum um þakbreytingar kemur fram að þakverandir séu ekki heimilaðar nema það sé sérstaklega tekið fram í skilmálum hverfisskipulags og því óþarfi að taka sérstaklega fram að þær séu það ekki.

¹⁹ Bók I – Skilmálar. 7.1.9. Hljóðvist, 29. september 2019

²⁰ Breyting á skipulagsreglugerð nr. 903/2016



Lóðarhafar og aðrir þurfa að sækja um leyfi til að fella tré sem eru hærri en 8 m eða eldri en 60 ára. Mikilvægt er að málsmeðferð slíkra umsókna sé skýrð, til hvaða þátta verði litið við afgreiðslu slíkra leyfa og hvort kærheimildir séu til staðar.

Svar:

Í leiðbeiningu um útfærslu lóða, í kafla um gróður, segir að mikil verðmæti geti verið í gömlum og hávöxnum trjám og að þau séu „mikilvægur vitnisburður um sögu, menningu og ræktun fyrri kynslóða.“²¹ Til að bregðast við ofangreindri athugasemd Skipulagsstofnunar hefur einnig verið bætt við leiðbeininguna eftirfarandi málsgrein: „Umsóknum skal beina til deildarstjóra náttúru og garða sem tekur afstöðu til þeirra. Sé umsókn um trjáfellingu synjað getur umsækjandi skotið máli sínu til umhverfis- og heilbrigðisráðs sem tekur málið til formlegrar afgreiðslu.“²² Með þessu er talið að skýrt sé til hvaða þátta er litið þegar umsóknir um trjáfellingar eru afgreiddar, hvernig málsmeðferð er háttáð og hvaða kærheimildir eru til staðar. Í skilmálatexta um útfærslu lóða er vísað í leiðbeininguna til upplýsingar um málsmeðferð og umsóknarferli.

Í skilmálum fyrir sérbylí, par- og raðhús, eru sett skilyrði um fjölda og stærð sorptunna á lóð. Skipulagsstofnun telur geta orkað tvímælis að deiliskipulag/hverfisskipulag sé réttur vettvangur til að setja slík fyrirmæli gagnvart borgurunum. Sama gildir um skyldu lóðarhafa til að stofna félag um rekstur sameiginlegra úrgangslausna.

Svar:

Ofangreindar ábendingar hafa verið skoðaðar og breytingar gerðar á skilmálum um Meðhöndlun úrgangs. Fellt hefur verið úr skilmálum ákvæði um stærð og fjölda sorptunna við sérbylíshús en látið nægja að kveða á um að lóðarhafi beri ábyrgð á að rými fyrir ílát henti úrgangsmagni sem fellur til í húsnæðinu og að aðgengi sé gott. Að sama skapi er tekin úr skilmálatextanum umfjöllun um sameiginlegar úrgangslausnir og félag um slíkan rekstur. Í skilmálatextanum er eins og áður vísað í gildandi samþykkt um meðhöndlun úrgangs í Reykjavík og einnig er nú vísað í hönnunarviðmið um úrgangslausnir við íbúðarhús sem umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar hefur gefið út.

Leiðbeiningar

Hlutverk og málsmeðferð leiðbeininga

Í tengslum við hverfisskipulagsvinnuna hefur Reykjavíkurborg unnið leiðbeiningarit svo sem um viðbyggingar, útfærslu lóða, almenningsrýma o.fl. Leiðbeiningarnar eru ekki tengdar einstökum hverfum eða skilmálaeiningum heldur er ætlað að vera almennar fyrir borgina.

Spurningar vakna um málsmeðferð og gildi þessara leiðbeininga samkvæmt skipulagslögum gagnvart því að þær skuli vera grundvöllur leyfisveitinga.

²¹ Leiðbeiningar um útfærslu lóðar, 12. september 2019.

²² Ibid.



Þar sem leiðbeiningarnar eiga að gilda fyrir öll hverfi borgarinnar er ljóst að þær verða ekki hluti samþykktar hvers hverfisSKIPULAGS. Þær geta tekið breytingum óháð afgreiðslu hvers hverfisSKIPULAGS og samkvæmt munnlegum upplýsingum frá verkefnisstjóra hverfisSKIPULAGS hjá Reykjavíkurborg geta átt eftir að bætast við fleiri leiðbeiningarit, sem ekki liggja fyrir nú við afgreiðslu hverfisSKIPULAGS í Ártúnsholti, Árbæ og Selási. Það getur til dæmis átt við leiðbeiningar um úrgangslausrir við íbúðarhúsnæði sem ekki virðast liggja fyrir, en vísað er til í fyrirbyggjandi hverfisSKIPULAGSstillögum.

Í skilmálum hverfisSKIPULAGSstillagnanna kemur ítrekað fram að fara skuli eftir umræddum leiðbeiningum við framfylgd hverfisSKIPULAGSINS, án þess að leiðbeiningarnar séu hluti viðkomandi hverfisSKIPULAGS og að þeim er hægt að breyta og bæta við leiðbeiningum án formlegrar málsmeðferðar samkvæmt skipulagslögum.

Það vekur spurningar um hvort ekki sé eðlilegra að grundvöllur leiðbeininganna sé látinn liggja í aðalskipulagi borgarinnar, frekar en að tengja þær hverfisSKIPULAGI. Ef gildi þeirra verður ekki tryggt t.d. með þeim hætti þá telur stofnunin að færa eigi atriði / fyrirmæli sem varðar mikilvæg búsetugæði úr leiðbeiningum yfir í skilmála, svo sem hvað varðar skuggavarp og ýmsar formkröfur til að tryggja samræmi viðbygginga og nýbygginga við yfirbragð fyrirbyggjandi byggðar.

Svar:

Hlutverki og málsmeðferð leiðbeiningar er svona lýst í almennri greinargerð í Bók I, kafla 2 Almennar upplýsingar:

Leiðbeiningar hverfisSKIPULAGS eru nýjung. Samþykkt um leiðbeiningar hverfisSKIPULAGS er fylgiskjal með öllum hverfisSKIPULAGSÁÆTLUNUM Reykjavíkur en samþykktin er grundvöllur málsmeðferðar leiðbeininga fyrir hverfisSKIPULAGIÐ. Leiðbeiningarnar sjálfar eru grundvallaðar í stefnumörkun Aðalskipulags Reykjavíkur 2010–2030 og er ætlað að leiðbeina um hvernig skuli útfæra skilmála og heimildir sem hverfisSKIPULAGSÁÆTLUN heimilar. Þar er að finna ítarlegri umfjöllun um hugtök og efnisatriði í skipulagsskilmálum hverfisSKIPULAGSINS. Leiðbeiningunum er ætlað að miðla nánari útfærslu á skilmálum og stefnu borgaryfirvalda um einstaka útfærslu. Leiðbeiningar hverfisSKIPULAGS eru skýringargögn með skýringarmyndum sem fylgja skulu þegar skilmálar eru nýttir. Leiðbeiningar eru ekki tengdar einstökum hverfum eða skilmálaeiningum heldur eru þær algildar og ná til allra borgarhluta.

Á fundi skipulags- og samgönguráðs, sem haldinn var 19. desember 2018, var samþykkt sérstök samþykkt um málsmeðferð leiðbeininga fyrir hverfisSKIPULAGI Í Reykjavíkurborg, dags. 17. desember 2018. Samþykktinni var síðan vísað til borgarráðs til samþykktar sem var gert á fundi borgarráðs, þann 24. janúar 2019.

Samkvæmt skipulagslögum nr. 123/2010 er heimilt við gerð hverfisSKIPULAGS, skv. 4. mgr. 37. gr., að leggja áherslu á almennar reglur um yfirbragð hverfisINS Í stað þess að setja stranga skipulagsskilmála líkt og gert er þegar unnið er nýtt deiliskipulag. Í skilmálum hverfisSKIPULAGSINS er m.a. kveðið á um byggingarmagn, nýtingarhlutfall og byggingarreiti og aðra bindandi skilmála. Ákveðið var að setja inn almennar reglur, svokallaðar leiðbeiningar, um hvernig best væri að útfæra þær byggingarheimildir sem heimilaðar eru í hverfisSKIPULAGI. Þær eru grundvallaðar í stefnumörkun Aðalskipulags Reykjavíkur 2010–2030, hverfisSKIPULAGI, og er ætlað að leiðbeina hvernig skuli útfæra skilmála og heimildir sem hver hverfisSKIPULAGSÁÆTLUN heimilar.

Samþykkt fyrir hverfisSKIPULAGI Í Reykjavíkurborg er hugsuð sem grundvöllur fyrir málsmeðferð sem leiðbeiningar hverfisSKIPULAGSINS fer í. Til að sömu leiðbeiningarnar þurfi ekki að vera



auglýstar með hverju og einu hverfisskipulagi er þessi leið farin, þ.e. að láta málsmeðferð á leiðbeiningum grundvallast á samþykkt fyrir hverfisskipulag. Þegar leiðbeiningar fyrir hverfisskipulag eru samþykktar gilda þær fyrir öll hverfi í borginni.

Málsmeðferð leiðbeininganna, samkvæmt samþykktinni, verður með þeim hætti að þær verða lagðar fyrir skipulags- og samgönguráð sem samþykkir þær til kynningar, líkt og um auglýsingu á deiliskipulagi sé að ræða. Þá eru leiðbeiningarnar kynntar í 4–6 vikur og hafa allir hagsmunaaðilar aðkomu að því að senda inn athugasemdir. Kynningin fer fram á netinu og er auglýst í víðlesnu dagblaði. Athugasemdir eru síðan teknar saman og tekin afstaða um hvort leiðbeiningarnar verði skoðaðar út frá athugasemdum eða ekki. Síðan eru leiðbeiningarnar lagðar fram, ásamt umsögn, til samþykktar hjá skipulags- og samgönguráði og síðan vísað til borgarráðs til endanlegrar samþykktar. Ef breyta á eða gerðar eru nýjar leiðbeiningar þá er málsmeðferðin eins. Samþykkt um leiðbeiningar hverfisskipulags eru samhljóða fylgiskjöl fyrir allar hverfisskipulagsáætlanir Reykjavíkur.

Leiðbeiningar eiga að einfalda hönnun framkvæmda og flýta fyrir málsmeðferð erinda hjá umhverfis- og skipulagssviði Reykjavíkur, bæði hjá skipulags- og byggingarfulltrúa. Leiðbeiningar styðja uppbyggingaraðila við að útfæra uppbyggingu svo að hún sé í samræmi við stefnu aðalskipulags borgarinnar.

Leiðbeiningar skal lesa samhliða framtíðarsýn hverrar hverfisskipulagsáætlunar sem og stefnumörkun aðalskipulags Reykjavíkur fyrir borgina í heild. Íbúar og aðrir hagsmunaaðilar nýta leiðbeiningarnar til að fræðast um hvernig megi þróa og breyta eigin lóðum eða fasteignum. Leiðbeiningarnar sjálfar eru ekki grundvöllur leyfisveitinga heldur eingöngu leiðbeiningarrit til útfærslu þeirra heimilda sem koma fram í hverfisskipulagi.²³

Ákvæði leiðbeininga sem ganga lengra en skilmálar

hverfisskipulagsins

Í leiðbeiningunum eru á köflum fyrirmæli og skilmálar sem ganga lengra en skilmálar hverfisskipulagstillagnanna.

Í leiðbeiningum eru, svo dæmi séu tekin, gefnar heimildir fyrir niðurgrofnum veröndum við hús, settir skilmálar um viðbyggingar á svæði sem eru með verndarákvæði og að starfsemi í íbúðarbyggð þurfi að fara fram á almennum vinnutíma. Umfjöllun um þessi atriði er hinsvegar ekki í skilmálum hverfisskipulagstillagnanna. Ef um er að ræða mikilvæg atriði sem fara skal eftir ættu að vera skilmálar um þau í hverfisskipulaginu því ekki má leika vafi á um hverjir eru bindandi skilmálar þess, sbr. það sem kemur fram hér að ofan.

Í leiðbeiningum, m.a. um parhús og raðhús, segir að leitast skuli við að viðbyggingar auki ekki skuggavarp á íverusvæði á lóð náganna eða inni í húsum en í gátlista sömu leiðbeiningar er talað um að viðbygging skuli ekki valda verulegu skuggavarp á íverusvæði náganna á þeim árstíma þegar helst megi njóta sólar. Þarna er um áherslumun að ræða sem þarf að taka afstöðu til.

Í leiðbeiningum segir að starfsmannafjöldi í íbúðarhúsnæði takmarkist við 1-3 starfsmenn, en síðar í sama leiðbeiningarhefti virðist sá starfsmannafjöldi eingöngu eiga við sumar tegundir starfsemi.

²³ Bók 1 – kafli 2 Almennar upplýsingar 2.3. Gögn hverfisskipulags, Leiðbeiningar Hverfisskipulags, 12. september 2019.



Svar:

Leiðbeiningarnar eiga ekki að innihalda skilmála heldur er þetta verkfæri til að útfæra betur þá skilmála sem koma fram í hverfisskipulaginu. Skilmálarnir eru ávallt bindandi fyrir framkvæmdaraðila en leiðbeiningarnar eiga að stuðla að skýrari útfærslu á skilmálunum. Fyrir neðan er farið yfir hvernig og hvar gerðar hafa verið lagfæringar á leiðbeiningum í ljósi ábendinga.

Niðurgrafnar verandir

Í skilmálum um útfærslu lóða hefur verið bætt við heimild til að útbúa niðurgrafna verönd þar sem aðstæður leyfa. Þá hefur umfjöllun um niðurgrafnar verandir í kaflanum Útisvæði/lóð í leiðbeiningu um fjölgun íbúða verið breytt þannig að orðalag sé leiðbeinandi en ekki skilyrðandi. Í leiðbeiningum um fjölgun íbúða og útfærslu lóða er einnig nefnt að niðurgrafnar verandir geti bætt tengingu kjallara við lóðina, t.d. til að útbúa þar íbúð. Í því samhengi er rétt að nefna að umfjöllun um mögulegar íbúðir í niðurgröfnum kjöllumurum í leiðbeiningu um fjölgun íbúða hefur verið endurskoðuð svo að skýrt sé að ekki sé hægt að útbúa íbúðir í kjöllumurum nema að uppfylltum ýmsum ákvæðum byggingarreglugerðar og að ekki sé sjálfgefið að niðurgráfin verönd verði til þess að fyrirhuguð íbúð uppfylli öll þau skilyrði.

Viðbyggingar á svæði með verndarákvæði

Í leiðbeiningum um hverfiskjarna, einbýlishús, parhús og raðhús og fjölbýlishús án lyftu var áður sambærileg málsgrein um viðbyggingar sem hannaðar eru í hverfi með hverfisvernd þar sem kveðið var á um að viðbygging skyldi falla að aðalbyggingu. Í endurskoðaðri útgáfu allra áðurnefndra leiðbeininga hefur málsgreininni verið breytt og ekki lengur kveðið á um að viðbygging skuli hönnuð á ákveðinn máta. Málsgreinin er nú eftirfarandi: „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 hvernar skipulagseiningar undir flokknum VISTKERFI OG MINJAR í skilmálaliðnum verndarákvæði.“

Starfsemi í íbúðarbyggð og starfsmannafjöldi í íbúðarhúsnæði

Skilmálatexti um starfsemi í íbúðarbyggð hefur verið gerður talsvert ítarlegri, sérstaklega hvað varðar starfsemi sem fram fer innan íbúðarhúsnæðis. Í leiðbeiningu um starfsemi í íbúðarbyggð kom ekki nógu skýrt fram að einungis væri um að ræða starfsemi í íbúðarhúsnæði sem skilyrt væri að færi fram á almennum vinnutíma. Úr því hefur nú verið bætt. Að sama skapi var ekki skýrt í leiðbeiningunni hvort viðmið um 1–3 starfsmenn ætti við um alla starfsemi sem fram fer í íbúðarhúsnæði, eins og Skipulagsstofnun benti á. Kemur nú skýrt fram að viðmiðið gildi fyrir alla starfsemi sem fram fer innan íbúðarhúsnæðis, sbr. eftirfarandi texta úr leiðbeiningunni: „Ef um er að ræða íbúðarhúsnæði er skilyrði að húsnæðið sé áfram nýtt til búsetu. Takmörkuð atvinnustarfsemi getur átt sér stað innan þess en meginnytingin skal áfram vera íbúðarhús með lögheimilisskráningu. Miðað er við rekstur með u.þ.b. 1–3 starfsmenn og skal starfsemin fara fram á almennum vinnutíma.“

Skuggavarp

Í leiðbeiningum um hverfiskjarna, einbýlishús, parhús og raðhús og fjölbýlishús án lyftu hefur orðalag í kaflanum um skuggavarp og útisvæði verið samræmt við texta um skuggavarp í skilmálum um viðbótarbyggingarheimildir. Textinn í skilmálum segir nú: „Viðbyggingar mega ekki varpa verulegum skugga á helstu íverusvæði á lóð og nágrennalóð, svo sem útirými í mikilli notkun, svalir og/eða palla, sérstaklega á þeim tímum dags og þeim árstíma sem íbúar vilja njóta



sólar. Aukið skuggavarp á þann hluta lóðar sem er minna notaður getur hins vegar talist viðunandi, t.d. á bílaplan.“

Samræmi leiðbeininga við lög og reglugerðir

Gæta þarf þess að leiðbeiningar séu í samræmi við ákvæði laga og reglugerða. Dæmi:

Samkvæmt byggingarreglugerð mega nýjar íbúðir ekki vera í kjallara nema 25% úthliða sé ofan jarðar (þ.e. jarðhæð) og stofa snúi í tiltekna áttir. Í leiðbeiningum segir hins vegar að það sé hægt að gera nýja íbúð í kjallara sem er niðurgraffinn á allar hliðar, ef hugað er að gæðum t.d. ef gerð er lítil verönd við eina hlið íbúðar. Þarna þarf að gæta þess að leiðbeiningar gefi ekki aðrar lausnir í skyn en heimilt er. Þá segir að fyrir stærri íbúðir en 40 m² skuli fylgja ákvæðum byggingarreglugerðar, sem að sama skapi er villandi, því ákvæði byggingarreglugerðar gilda óháð stærð íbúða.

Svar:

Leiðbeiningar um fjölgun íbúða hafa verið yfirfarnar og lagfærðar út frá ábendingum fyrir ofan. Texti í umræddum leiðbeiningum um íbúðir í kjallara hefur verið lagfærður og er nú svona:

Samkvæmt gildandi byggingarreglugerð er óheimilt að útbúa nýja íbúð þar sem útveggir íbúðar eru niðurgraffnir nema að uppfylltum ákveðnum skilyrðum, m.a. um að minnst ein hlið íbúðarrýmis sé ekki niðurgraffin og að gluggahliðar niðurgraffinna íbúðarherbergja séu ekki meira niðurgraffnar en 0,5 m. Nálgast má ítarlegar upplýsingar um þessi skilyrði og önnur sem snúa að íbúðum í kjallara í gr. 6.7.4 í byggingarreglugerð.²⁴

Þegar útbúa á nýjar íbúðir gilda ákvæði byggingarreglugerðar, sjá kafla 6.7, íbúðir og íbúðarhús, og leiðbeiningar Mannvirkjastofnunar.²⁵

Í leiðbeiningum um starfsemi í íbúðarbyggð segir að tillögu um búsetuúrræði skuli kynna fyrir nágrönnum. Nauðsynlegt er að skýra um hvers konar málsmeðferð er þar að ræða. Hafa þarf í huga að þegar hverfisSKIPULAG hefur tekið gildi og framkvæmd/starfsemi er í samræmi við það, er ekki um að ræða grenndarkynningu byggingarleyfis samkvæmt 44. gr. skipulagslaga. Reykjavíkurborg getur hins vegar í aðal- eða deiliskipulagi/hverfisSKIPULAGI ákveðið að ganga lengra varðandi kynningar leyfisumsókna en skipulagslög krefjast.

Svar:

Í samráði við Velferðarsvið Reykjavíkurborgar hafa hugtök í skilmálum og leiðbeiningum um búsetuúrræði og sambýli verið tekin til endurskoðunar. Í lagfærðum skilmálum og leiðbeiningum verður þetta hér eftir kallað húsnaði fyrir fatlað fólk.

Endurskoðaður skilmáli hljóðar svona:

Heimilað er húsnaði fyrir fatlað fólk sem nýtur stuðnings starfsmanna allan sólarhringinn. Sjá nánar leiðbeiningar um Starfsemi í íbúðarbyggð.²⁶

²⁴ Leiðbeiningar um Fjölgun íbúða. Nýjar íbúðir – mismunandi möguleikar. Breytt notkun rýma, Niðurgraffnir kjallarar, 12. september 2019.

²⁵ Leiðbeiningar um Fjölgun íbúða. Gæðakröfur fyrir nýjar íbúðir, 12. september 2019.

²⁶ Bók II – Skilmálar – Starfsemi, 12. september 2019.



Umfjöllun í leiðbeiningum um Starfsemi í íbúðarbyggð varðandi húsnæði fyrir fatlað fólk hefur einnig verið endurskoðuð. Þar segir:

Húsnæði fyrir fatlað fólk er íbúðarhúsnæði sem gert hefur verið aðgengilegt fyrir tiltekna notkun eða skilgreint sérstaklega fyrir tiltekinn hóp fatlaðs fólks. Þar getur verið um að ræða tímabundna eða langtímabúsetu sem mætir þörfum íbúa á heildstæðan og einstaklingsmiðaðan hátt með stuðningi allan sólarhringinn. Í hverfisSKIPULAGI er mörkuð sú stefna að húsnæði fyrir fatlað fólk er heimilað í íbúðarhúsnæði innan íbúðarbyggðar í Reykjavík. Allir eiga rétt á að búa í húsnæði við hæfi innan um aðra íbúa borgarinnar. Með húsnæði fyrir fatlað fólk er átt við heimili sem þurfa ekki öryggisgæslu lögreglu og kalla á lítinn starfsmannafjölda, að jafnaði 2 til 12 starfsmenn á vakt. Viðeigandi fagsvið borgarinnar metur hvert tilfelli fyrir sig og skal tryggja jafna dreifingu húsnæðis fyrir fatlað fólk í hverfum borgarinnar.

Aðstæður fyrir húsnæði fyrir fatlað fólk geta verið mjög misjafnar. Taka þarf tillit til hvort húsnæðið krefjist rúmgóðrar lóðar með vissa fjarlægð í næstu lóð, bílastæðafjölda fyrir starfsfólk og gesti eða aðkomu og aðstöðu fyrir akstursþjónustu. Þörf getur verið á girðingum og þá þarf að gæta að skuggavarpi, sbr. leiðbeiningar um útfærslu 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.²⁷

Eftir breytingu á leiðbeiningum um Starfsemi í íbúðarbyggð er ekki gert ráð fyrir að kynna þurfi áform um að koma upp heimili fyrir fatlað fólk skv. skilmálum hverfisSKIPULAGS.

Samræmi milli leiðbeininga og hverfisSKIPULAGS

Gæta þarf þess að ekki sé ósamræmi á milli fyrirmæla í leiðbeiningum og hverfisSKIPULAGI, dæmi:

Í leiðbeiningunum segir að ef aukaíbúðir kalli ekki á aukningu byggingarmagns þá þurfi ekki að gera fyrir þær bílastæði. Svo segir; þegar um aukningu á byggingarmagni er að ræða er gerð krafa um viðbótarbílastæði. Í skilmálum hverfisSKIPULAGSINS kemur hinsvegar fram að nota megi viðbótarybyggingarmagn fyrir aukaíbúðir og að óheimilt sé að gera fyrir þær ný bílastæði.

Þá segir í leiðbeiningum um starfsemi í íbúðarbyggð að gististarfsemi sé ekki heimiluð á heimilum, en 90 daga heimagisting er það skv. skilmálum hverfisSKIPULAGSINS. Þetta þarf að fara yfir og samræma orðalag.

Svar:

Bílastæði með aukaíbúðum

Ósamræmi var milli texta í leiðbeiningu um fjölgun íbúða og skilmálatexta um hvort fjölga mætti bílastæðum innan lóðar vegna aukaíbúða. Það hefur nú verið lagfært og segir texti leiðbeiningarinnar nú: „Fyrir aukaíbúðir (þ.e. íbúðir sem tilheyra sama matshluta og aðalíbúð og eru í sömu eigu) eru viðbótarbílastæði ekki heimiluð.“ Er það í takt við skilmála um bílastæði og innkeyrslur sem segir: „Óheimilt er að fjölga bílastæðum innan lóðar vegna aukaíbúðar í par-, rað- og sérbýlishúsum.“ Rétt er að taka fram að í hverfisSKIPULAGI eru aukaíbúðir ekki heimilaðar í fjölbýlishúsum og þau því ekki talin upp í skilmálatextanum.

Gististarfsemi í íbúðarhúsnæði

²⁷ Leiðbeiningar um Starfsemi í íbúðarbyggð. Húsnæði fyrir fatlað fólk, 12. september 2019



Ósamræmi milli texta í leiðbeiningu og skilmálatexta um heimagistingu hefur verið lagfært. Í leiðbeiningu segir nú: „Almennt er gististarfsemi ekki heimiluð önnur en heimagisting til 90 daga í flokki I, skv. reglugerð nr. 1277/2016 um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald, nema annað sé tekið fram í skilmálum hverfisskipulags.“ Er það til samræmis við skilmála hverfisskipulags um starfsemi í íbúðarbyggð sem segja: „Gvististarfsemi er ekki heimiluð, nema heimagisting til 90 daga í flokki I.“

Leyfisveitingar

Þar sem skilmálar hverfisskipulagstillagnanna eru almennir er þar vísað til þess að við útfærslu þeirra beri að fara eftir leiðbeiningum, sem Reykjavíkurborg gefur út. Mikilvægt er að tryggðir verði verkferlar þannig að þessar leiðbeiningar verði, auk skilmála, lagðar til grundvallar við mat á leyfisumsóknum eða tilkynningum um framkvæmdir skv. gr. 2.3.5. í byggingarreglugerð.

Svar:

Hafinn er undirbúningur að því að innleiða nýtt verklag við afgreiðslu umsókna sem byggja á skipulagsheimildum hverfisskipulags. Hluti af þeirri vinnu er hin nýja hverfasjá sem á að auðvelda íbúum, hönnuðum og öðrum að sækja um og starfsmönnum umhverfis- og skipulagssviðs að afgreiða fyrirspurnir og formlegar umsóknir um byggingarleyfi eða tilkynningarskyldar framkvæmdir, sbr. ákvæði í byggingarreglugerð.

Þegar kemur að verklagi við afgreiðslu erinda er verið að vinna að því að skýra umsóknar- og afgreiðsluferla, m.a. til að stytta afgreiðslutíma, í samráði við Þjónustu- og nýsköpunarsvið. Hluti af þessu er að myndaður verður samstarfsvettvangur (vinnuhópur) sérfræðinga byggingarfulltrúa og skipulagsfulltrúa sem er ætlað að meta umsóknir og móta vinnulag við afgreiðslu erinda sem byggja á hverfisskipulagi. Aðilar í vinnuhóp þurfa að vera vel heima í skilmálum og leiðbeiningum hverfisskipulags.

Umhverfismat og vöktun

Umhverfismat hverfisskipulagsins er sett fram í bók I. Þar er metin stefna skipulagsins, auk ýmissa hugmynda og aðgerða. Stofnunin bendir á að jafnframt þarf að leggja mat á hvornig stefnan er útfærð. Sem dæmi má nefna að ekki er rökstudd með sannfærandi hætti sú niðurstaða að umtalsverð fjölgun íbúða og nýjar heimildir fyrir atvinnustarfsemi inni í grónu hverfi með eða án bílastæða hafi aðeins jákvæð eða í versta falli engin áhrif á umhverfið. Í því skyni þyrfti m.a. að liggja fyrir áætlun á því hvað mögulega geti þurft að bæta við mörgum nýjum bílastæðum vegna heimilda fyrir viðbótaríbúðir í fjölbýlishúsum. Eins telur stofnunin að leggja þurfi mat á það hvaða áhrif það getur haft á yfirbragð Árbæjarhverfisins ef byggt verður ofan á hluta fjölbýlishúsanna við Rofabæ og Hraunbæ, og fjölbýlishúsin við Rauðás og Reykás, en á báðum þessum svæðum er byggð með heildstæðu yfirbragði.

Svar:

Umhverfismat í bók I í Ártúnsholti, Árbæ og Selási hefur verið yfirfarið og lagfært m.a. til að koma til móts við ábendingar fyrir ofan. Einnig hefur verið leitast við að rökstyðja tillögur að hverfisskipulagi út frá umhverfisáhrifum. Hér fyrir neðan verður vikið að tveim þáttum, fjölgun íbúða og ofanábyggingar á fjölbýlishús við Hraunbæ og Rofabæ í Árbæ og fjölbýlishús við Rauðás, Reykás og Skógarás þótt fleiri atriði séu tekin til umfjöllunar um umhverfisáhrif.



Uppbygging á nýjum íbúðum og heimildir til að innrétta aukaíbúðir í stórum sérbýlishúsum og ofanábyggingum á fjölbýlishúsum getur stuðlað að fjölgun íbúða. Í skilmálum er lögð áhersla á fjölbreyttar stærðir íbúða sem eiga að stuðla að jafnari dreifingu aldurshópa í hverfinu og betri rekstrargrundvelli fyrir nærþjónustu, þar með talið skólustarf. Þetta getur jafnframt dregið úr þörf fyrir að aka um lengri veg til að sækja þjónustu. Þó er ekki víst að það náist nema samhliða takist að breyta ferðavenjum íbúa í samræmi við áherslur í aðalskipulagi og stefnu borgaryfirvalda í loftslagsmálum.

Ekki verður séð að uppbygging nýrra íbúða þurfi að kalli á fjölgun bílastæða. Samkvæmt talningu eru bílastæði sem eru yfirfærð frá eldra deiliskipulagi fjölmörg eða um 1,5 til 1,8 bílastæði á íbúð í hverfunum þremur. Þessar tölur koma nú fram í lagfærðum skilmálum. Auk þessa eru um 1137 bílastæði á borgarlandi í hverfunum þremur, sem skiptast þannig að í Ártúnsholti eru 405 bílastæði á borgarlandi, 303 bílastæði eru í Árbæ og í Selási eru 429 bílastæði á borgarlandi.

Ekki er gerð krafa um að bílastæðum sé fjölgað innan lóðar vegna nýrra íbúða í fjöleignarhúsi (séríbúða) en heimilt er að fjölga bílastæðum um að hámarki eitt fyrir hverja nýja íbúð, eins og tilgreint er í umfjöllun um lagfærða skilmála um bílastæði hér ofar. Fjöldi bílastæða á lóð má þó aldrei verða meiri en sem nemur einu stæði fyrir hverja íbúð. Það er metið svo að þessir skilmálar um bílastæði fyrir nýjar íbúðir ásamt kröfum um umhverfisúrbætur samfara nýtingu uppbyggingarheimilda muni hamla því að bílastæðum fjölgi á svæðinu, sbr. stefnu hverfisskipulagsins. Eins og farið hefur verið yfir verður ekki heimilað að fjölga bílastæðum vegna aukaíbúða eða starfsemi í íbúðarhúsnæði.

Hvort ofanábyggingar á fjölbýlishúsum við Hraunbæ og Rofabæ skerði útsýni eða valdi skuggavarpi fyrir nágretta er háð aðstæðum og útfærslu. Vandmeðfarið er að hækka hús í fullmótuðu hverfi og vissulega getur slíkt haft neikvæð áhrif á grenndarsamfélagið. Það er metið svo að hækking um eina hæð á fjölbýlishúsamstæðum ásamt byggingu á lyftum við Hraunbæ og Rofabæ valdi minniháttar útsýnisskerðingu til norðurs. Skuggavarp vegna ofanábygginga fellur aðallega á bílastæði sem eru norðan við fjölbýlishúsin og því talið ásettlegt. Leitast er við að halda skuggavarp í lágmarki, m.a. með kröfu um að draga þurfi inn efstu hæðina garðmegin.

Fjölbýlishúsin við Hraunbæ og Rofabæ eru samtengd og hafa heildstætt yfirbragð. Til þess að halda í það er gerð sú krafa í skilmálum að hanna skuli ofanábyggingar/viðbyggingar heildstætt þar sem fjölbýlishúsum eru samliggjandi eða samtengd, hvort heldur er á milli lóða eða innan sömu lóðar. Sömu atriði eiga við um fjölbýlishúsin við Rauðás, Reykás og Skógarás í Seláshverfi en skipulag fjölbýlishúsanna þar er alla jafna þannig að þrjú fjölbýlishúsum eru samtengd og hafa heildstætt yfirbragð. Til þess að halda í það er sams konar krafa og í Árbæ um að ofanábyggingar skuli hannaðar heildstætt þar sem fjölbýlishúsum eru samliggjandi eða samtengd. Ákvæði í skilmálum ásamt leiðbeiningum um fjölbýlishúsum án lyftu eiga að stuðla að því að vandað verði til hönnunar og tillit tekið til staðaranda og hönnunarsérkenna.²⁸

Vegna umfangs nýrra heimilda um auka- og viðbótariíbúðir telur stofnunin að ákveða þurfi hvernig áhrif skipulagsins verða vöktuð og jafnframt hvernig brugðist verði við ef þörf er á eins og fyrr hefur verið nefnt í þessu bréfi.

Svar:

Skóðað hefur verið sérstaklega hvernig vakta megi breytingar á íbúðasamsetningu vegna skipulagsheimilda hverfisskipulags, sbr. ábendingu Skipulagsstofnunar. Horft hefur verið til

²⁸ Bók I – Almenn greinargerð. Umhverfismat, 6.4 Helstu umhverfisáhrif, 12. september 2019.



umsóknarferlis á byggingarleyfum og skráningu í fasteignaskrá, m.a. í gegnum skráningartöflur. Einnig hefur verið skoðað hvernig nota megi byggingargátt Mannvirkjastofnunar í þetta verkefni. Eftirfarandi lýsir þeirri stefnu sem fylgt verður við vöktun á breytingum á íbúðasamsetningu í hverfum með hverfisSKIPULAG:

Vöktun á fjölgun íbúða og/eða breytingum á íbúðum fer fram í gegnum umsóknarferli byggingarfulltrúa og skráningu í fasteignaskrá og byggingargátt (gagnasafn) Mannvirkjastofnunar. Úr gagnasafni Mannvirkjastofnunar verður hægt að vakta þróunina og birta upplýsingar jafnóðum, t.d. í borgarvefsjá og hverfasjá eða með öðrum hætti.²⁹

Útfærsla vöktunar fer þannig fram að allir sem hyggjast nýta sér heimildir hverfisSKIPULAGS um fjölgun íbúða hvort heldur sem um er að ræða nýjar íbúðir eða aukaíbúðir þurfa að skila inn umsókn til byggingarfulltrúa. Þegar sótt er um að gera aukaíbúð í húsi þar sem heimild er fyrir því þarf að sýna það á aðalupprætti og skrá í skráningartöflu eftir nánari fyrirmælum í upplýsingum um byggingarleyfisumsóknir.

Breytingar á hverfisSKIPULAGI

Í gr. 5.8.5 í skipulagsreglugerð eru ákvæði um framsetningu breytinga á deiliskipulagi og eiga þau einnig við um hverfisSKIPULAG. Æskilegt er að strax sé skoðað hvernig breytingar á hverfisSKIPULAGI verða fram settar, meðal annars með tilliti til þess að sömu ákvæði koma í sumum tilfellum fram víðar en á einum stað í bókum 1 og 2 og á skipulagsupprætti.

Svar:

Gerð almennra og samræmdra skilmála í hverfisSKIPULAGI, sem taka mið af eldri skilmálum og algengum óskum lóðarhafa um breytingar á húsnaði sínu, ætti að draga úr þörf fyrir breytingar á hverfisSKIPULAGI. Það leiðir af eðli hverfisSKIPULAGSINS og sjónarmiðum um samræmi í skipulagsskilmálum að þrengri heimildir kunna að vera til að gera sértækar breytingar á hverfisSKIPULAGI, s.s. í þágu einstakra lóðarhafa, heldur séu breytingar almennar fyrir skilmálaeininguna eða hverfið. Í ljósi þess má gera ráð fyrir að breytingar á hverfisSKIPULAGI séu sjaldan svo óverulegar að grenndarkynning ætti við, sbr. 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga, heldur má ætla að meginreglan verði sú að breytingar á hverfisSKIPULAGI verði auglýstar eins og um nýtt skipulag væri að ræða, sbr. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Varðandi breytingar á leiðbeiningum hverfisSKIPULAGS gerði skipulags- og samgönguráð Reykjavíkurborgar sérstaka samþykkt fyrir hverfisSKIPULAG um málsmeðferð við samþykkt leiðbeininga. Þessi samþykkt var gerð á fundi 19. desember 2018 og var vísað til borgarráðs til samþykktar sem var gert á fundi borgarráðs, þann 24. janúar 2019.³⁰ Í þessari samþykkt koma fram verklagsreglur um málsmeðferð við breytingu á leiðbeiningum.

Varðandi það að halda utan um breytingar á hverfisSKIPULAGSGÖGNUM eins og hverfisSKIPULAGSUPPRÆTTI, almenna greinargerð í bók I og skilmála í bók II og leiðbeiningar þá hefur verið þróuð veflausnin Bakland hverfisSKIPULAGS. Þessi veflausn er beintengd kortagrunni hverfisSKIPULAGS og er hönnuð til að halda utan um rýni og breytingar á öllum skipulagsgögnum hverfisSKIPULAGS. Lagfæringar á hverfisSKIPULAGI í borgarhluta 7 eftir auglýsingu hafa verið unnar í

²⁹ Bók I – Almenn greinargerð. kafli 5 Stefna og helstu áherslur. Fjölgun íbúða, 12. september 2019.

³⁰ HverfisSKIPULAG – leiðbeiningar. Samþykkt um málsmeðferð leiðbeininga fyrir hverfisSKIPULAG, 19. desember 2018, sótt 10.09.2019 af https://fundur.reykjavik.is/sites/default/files/agenda-items/31_hverfisSKIPULAG_-_leidbeiningar_-_malsmedferd.pdf



Baklandi. Þessi veflausn hefur sýnt sig að vera afar gott verkfæri til að halda utan um breytingar á hverfisskipulagi.

Í baklandi eru tengd saman kortagrunnur hverfisskipulags, sem er hluti af landupplýsingakerfi, almenn skipulagsákvæði fyrir hverfi og skilmálar einstakra skilmálaeininga. Öll vinnsla skilmála og tenging við skilmálaeiningar fer fram í þessari veflausn. Allmargir skilmálar eru staðlaðir og gilda í mörgum skilmálaeiningum. Slíkir skilmálar eru settir upp sem sniðmát sem síðan er hægt að rýna, laga og breyta á einum stað. Bakland er beintengt við fyrirhugaða hverfasjá.

Kortavinnsla hverfisskipulags, þar sem skipulagsákvæði eru færð inn í landupplýsingagrunn, fer fram á einum stað hjá landupplýsingadeild Reykjavíkurborgar, LUKR.

Þegar kemur síðan að því að útbúa prentaða útgáfu af skipulagsgögnum hverfisskipulags eins og almenna greinargerð í bók I og skilmála í bók II er tekið afrit af efninu úr gagnagrunni Hverfisskipulagsins og samtímis er sama efni læst þannig að ekki er hægt að breyta því. Efnið er stílfært og umbrotið í samræmi við stílhandbók fyrir pappírsprentun. Sama á við um alla hverfisskipulagsuppdrætti en þeir eru unnir í GIS-gagnagrunni. Þeir eru stílfærðir í samræmi við stílhandbók og útbúnir fyrir prentun, annars vegar fyrir hverfisskipulagsuppdrátt í mælikvarða 1:3000 og hins vegar fyrir hverfisskipulagsuppdrátt sem fara inn í prentaða skilmála. Þessir uppdrættir eru í stækkaðri mynd og eru nákvæmlega eins og hverfisskipulagsuppdrátturinn fyrir hverfið. Á stækkuðum hverfisskipulagsuppdráttum sem fara inn í prentaða skilmála er mælikvarði.

Allt efni í gagnagrunni, hvort sem það er almenni gagnagrunnurinn eða GIS-gagnagrunnurinn, er merkt með númeri útgáfu sem uppfærast þegar breytingar eru samþykktar. Með þessu fyrirkomulagi fæst gott yfirlit yfir allar breytingar sem gerðar verða í framtíðinni á samþykktu hverfisskipulagi.



Ábendingar heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur

Ábendingar Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur (HER) koma fram í bréfi dags. 20. mars 2019.

Þar sem hverfisSKIPULAG er nýjung og til að bregðast við vönduðum ábendingum HER hafa starfsmenn Reykjavíkurborgar lagst í umfangsmikla vinnu. Að þeirri vinnu hafa komið starfsmenn skipulagsfulltrúa sem vinna með hverfisSKIPULAG, deildarstjóri aðalskipulags, lögfræðingur umhverfis- og skipulagssviðs og aðrir.

Til að auðvelda yfirferð eru ábendingar HER birtar orðréttar og eru svör skipulagsfulltrúa Reykjavíkurborgar við einstökum atriðum birt í beinu framhaldi.

Kyrllát svæði

Að mati HER þarf að sinna afmörkun kyrllátra svæða í hverfisSKIPULAGinu en í reglugerð nr. 1000/2005 um kortlagningu hávaða og aðgerðaráætlanir kemur fram að sveitastjórnnum sé skylt að skilgreina kyrllát svæði bæði í dreifbýli og þéttbýli. HER vísar í þessu samhengi til skýrslu starfshóps um kyrllát svæði frá nóvember 2014 þar sem fram koma tillögur að svæðum sem gætu fallið undir þessa skilgreiningu.

Svar:

Brugðist hefur verið við athugasemdinni á eftirfarandi hátt:

Í leiðbeinigum um almenningsrými hefur verið bætt við sérstökum kafla um kyrllát svæði þar sem m.a. er farið yfir skilgreiningu á hugtakinu kyrllátt svæði og hvernig kyrllátt svæði er skilgreint í reglugerð um kortlagningu hávaða og aðgerðaáætlanir og ávinninginn af slíkum svæðum í borgarumhverfinu.³¹ Stuðst var við áðurnefnda reglugerð og útgefnar leiðbeiningar Umhverfisstofnunar Evrópu (EEA) um kyrllát svæði.³²

Í kafla 7 Skilgreiningar og Lykilhugtök í bók I hefur verið bætt við skilgreiningu á hugtakinu kyrllátt svæði. Skilgreining byggir á áðurnefndri reglugerð og leiðbeiningum Umhverfisstofnunar Evrópu.

Í öllum þremur hverfum borgarhlutans hefur verið skilgreint kyrllátt svæði. Við staðsetningu þeirra hefur verið stuðst við hávaðakort af Reykjavík frá 2017.³³ Umfjöllun um þau hefur verið bætt við kafla 5 í bók I sem lýsir stefnu hverfisSKIPULAGS. Kyrllát svæði hafa verið merkt á skipulagsupprátt og um þau er fjallað í tveimur skilmálaliðum í viðkomandi skilmálaeiningu, skilmálum um almenningsrými og hljóðvist. Í skilmálum kemur fram að við útfærslu svæðisins skuli stuðst við umfjöllun um kyrllát svæði í leiðbeiningu um almenningsrými.

Hljóðvist

HER bendir einnig á að trjágróður einn og sér lækkar ekki hljóðstig nema að um sé að ræða a.m.k. 30 metra breitt belti. Frekar skal huga að öðrum tegundum hávaðavarna þar sem lítið rými til staðar. Trjágróður rýfur þó sjónlínu við vegi sem hefur sálræn áhrif á hávaða.

Svar:

Á skipulagsupprætti hverfisSKIPULAGS fyrir hvert hverfi er sýnd leiðbeinandi lega hljóðvarna. Í skilmálatexta um hljóðvist, þar sem talin er þörf á úrbótum, segir m.a.: „Gera má ráð fyrir ýmsum

³¹ <https://www.reglugerd.is/reglugerdir/allar/nr/1000-2005>

³² <https://www.eea.europa.eu/publications/good-practice-guide-on-quiet-areas>

³³ <https://www.ust.is/library/Skrar/Einstaklingar/Heilbrigdi-og-orygg/Havadi/2970-239-HKL-V01%20Hávaðakort%20RVK.pdf>



mótvægisáðgerðum, s.s. hljóðmönnum, hljóðveggjum eða byggingartæknilegum áðgerðum. Sýna þarf fram á hvernig kröfur um hljóðstig utandyra eru uppfylltar, t.d. með fyrirkomulagi bygginga og/eða annarra mannvirkja. Í hönnun skal einnig sýnt fram á að kröfur um hljóðstig við byggingar séu uppfylltar.“ Í hverfissskipulagi er því ekki gert ráð fyrir að trjágróður verði notaður sérstaklega til að bæta hljóðvist innan hverfanna þótt gera megi ráð fyrir að trjágróður geti verið notaður samhliða öðrum mótvægisáðgerðum til að fegra ásýnd og draga úr loftmengun, eins og kemur fram í skilmálalið um loftgæði.

Fráveitukerfit

Lítið er fjallað í hverfissskipulaginu um tengingar við fráveitukerfi en HER bendir á að af og til koma mál inn á borð HER þar sem komið hefur í ljós að við breytingar á húsnæði, t.d. þegar verið að koma upp salernisaðstöðu í bílskúr, að lagnir hafa ekki verið rétt tengdar við fráveitukerfi borgarinnar. Skýrt þarf að koma fram í gögnum sem fylgja með hverfissskipulaginu að hvað varðar tengingu við fráveitukerfi borgarinnar þá þurfa húseigendur að gera slíkt í samráði við Veitur ohf. til að koma í veg fyrir rangtengingar. Koma þarf fram að sú regla gildir að eigandi mannvirkis ber ábyrgð á því að við hönnun, byggingu og rekstur mannvirkis sé farið að kröfum laga um mannvirki nr. 160/2010 og þeirra reglugerða sem settar eru á grundvelli þeirra. Þessa reglu er að finna í lögum um mannvirki. Það er því ætíð á ábyrgð eiganda að tryggja að hús sé í samræmi við lög og reglur, þ.m.t. réttilega tengt fráveitu. HER bendir einnig á 12. gr. laga nr. 9/2009 um uppbyggingu og rekstur fráveitu, en þar segir:

12. gr. *Fráveitulagnir.*

- Eigandi fráveitu sér um lagningu og viðhald allra fráveitulagna, þ.e. stofnlagna, safnkerfa og fráveitutenginga.
- Eigendum húseigna þar sem fráveita liggur er skylt á sinn kostnað að annast lagningu og viðhald heimæða fyrir frárænni að tengingu við fráveitukerfi. Lagnirnar skulu tengjast lögnum fráveitu á þeim stað og með þeirri hæðarsetningu sem fráveita tilgreinir.
- Í fráveitulögnum skal ofanvatn og skólþ aðgreint nema annað sé heimilað.

Svar:

Í leiðbeiningum um einbýlishús, parhús og raðhús og fjölbýlishús án lyftu hefur verið bætt við málsgrein í kafla um *innra skipulag* þar sem kveðið er á um að samráð skuli haft við Veitur ohf. um tengingu við fráveitu þegar viðbyggingar eru hannaðar. Eins hefur verið bætt við kafla um *tæknilegt ástand* í leiðbeiningu um fjölgun íbúða ákvæði um að samráð skuli haft við Veitur við tengingu nýrra íbúða við fráveitukerfi. Ákvæði þessa efnis koma nú einnig fram í skilmálum um viðbótarbyggingarheimildir og fjölgun íbúða, þar sem við á.

Atvinnustarfsemi í íbúðarbyggð

Betur þarf að skilgreina hvað átt er við með smágerðri og léttri atvinnustarfsemi en þessi skilgreining kemur fram hér og þar í texta hverfisbóka og í leiðbeiningum. HER bendir á að ýmis starfsemi sem imprað er á í gögnunum s.s. dekkjaverkstæði og efnalaugar henta alls ekki sem starfsemi á neðri hæð íbúðarhúsa vegna mögulegrar loftmengunar og myndi ekki teljast til léttrar eða smágerðrar atvinnustarfsemi að mati HER. Sama á við um sendibílaþjónustu sem nefnd er sem möguleiki í leiðbeiningum um atvinnustarfsemi. Sendibílaþjónusta getur valdið talsverðu ónæði auk þess að minnka umferðaröryggi inni á íbúðargötum með aukinni umferð stærri bifreiða.

Svar:



Brugðist hefur verið við athugasemdinni með því að bæta við málsgrein í leiðbeiningu um starfsemi í íbúðarbyggð. Þar segir: „Innan íbúðarbyggðar er ekki heimiluð mengandi starfsemi sem krefst starfsleyfis frá Umhverfisstofnun eða heilbrigðisnefnd, skv. reglugerð 550/2018 um losun frá atvinnurekstri og mengunarvarnaeftirlit. Gildir það jafnt um starfsemi í atvinnuhúsnæði og íbúðarhúsnæði.“ Sama texta hefur verið bætt í skilmála um starfsemi innan íbúðarbyggðar.

Í framhaldi af þessari breytingu hefur verið fallið frá orðalaginu „létt atvinnustarfsemi“ í efni hverfisskipulags og frekar talað um „umfangslitla“ eða „minni háttar“ starfsemi. Litið er svo á að þegar útilokuð hefur verið öll sú mengandi starfsemi sem áður nefnd reglugerð tekur yfir sé heppilegast að nota orðalag sem lýsir umfangi starfsemi sem heimiluð er, frekar en eðli hennar.

Í leiðbeiningu um starfsemi í íbúðarbyggð er að finna töflu með dæmum um mismunandi starfsemi og tekið fram hvort starfsemin sé heimiluð innan íbúðarbyggðar eða ekki. Með hliðsjón af athugasemdum HER hefur taflan verið endurskoðuð svo að upplýsingar sem þar birtast séu í samræmi við endurskoðaða stefnu og skilmála hverfisskipulags.

Koma þarf skýrt fram inni í sjálfum bókunum að ákveðin starfsemi þarf leyfi frá HER auk þess sem að fyrir þarf að liggja samþykki byggingarfulltrúa. Heimarekstur s.s. hárgreiðslustofur og snyrtistofur þurfa engu að síður samþykki byggingarfulltrúa fyrir þeim notum annars getur HER ekki gefið út starfsleyfi. Mikilvægt er að þetta komi skýrt fram þannig að fólk haldi ekki að það geti hafið starfsemi án tilskilinna leyfa.

Svar:

Í kjölfar breytingarinnar sem gerð var og rætt er um í svarinu á undan var gerð sú breyting að skýrar er kveðið á um að þó að ýmiss konar starfsemi sé heimiluð skv. skilmálum hverfisskipulags geti hún verið háð leyfum frá öðrum embættum. Í skilmálatexta um starfsemi innan íbúðarbyggðar hefur verið bætt við eftirfarandi ákvæði: „Afla skal tilskilinna leyfa fyrir starfsemi sem skv. lögum og reglugerðum er leyfis skyld.“

Í leiðbeiningu um starfsemi í íbúðarbyggð kemur jafnframt fram að þó að ýmiss konar starfsemi sé heimiluð í skilmálum hverfisskipulags geti lög og reglugerðir sett henni skorður. Í töflunni sem um var rætt í svarinu á undan, þar sem rakin eru nokkur dæmi um starfsemi, er einnig skýrar kveðið á um en áður hvort viðkomandi starfsemi sé leyfis skyld eða ekki.

Niðurrif bygginga

Þar sem fjallað er um niðurrif bygginga í gögnunum þarf að taka fram að bæði þarf leyfi byggingarfulltrúa og HER fyrir niðurrifi, aðeins kemur fram að leyfi byggingarfulltrúa sé nauðsynlegt.

Svar:

Brugðist hefur verið við athugasemdinni og í skilmálatexta um niðurrif kemur nú eftirfarandi fram (viðbót feitletruð):

„Leyfi fyrir niðurrifi er samþykkt samhliða byggingarleyfi fyrir nýju húsi og er háð samþykki byggingar- og skipulagsyfirvalda og heilbrigðiseftirlits.“



Borgarbúskapur

Vísað er til þess í leiðbeiningarabók um borgarbúskap að leyfi HER þurfi fyrir hæsnahaldi. Það kemur ekki skýrt fram í hverfabókunum sjálfum þar sem fjallað er um borgarbúskap. Skýrt þarf að vera að slíkt leyfi sé skilyrðið þar sem misskilnings virðist gæta með leyfisskyldu hæsnahalds í borginni og mikið er um að hænur séu haldnar án leyfis.

Svar:

Brugðist hefur verið við athugasemdinni og í skilmálatexta um borgarbúskap kemur nú eftirfarandi fram (viðbót feitletruð):

„Ef stunda á hæsnahald þarf að **sækja um leyfi heilbrigðisnefndar og** fylgja samþykkt um hæsnahald í Reykjavík utan skipulagðra landbúnaðarsvæða nr. 815/2014 ásamt tilheyrandi leiðbeiningum Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur.“

Hvað varðar býflugnarækt sem minnst er á sem möguleika í hverfisbókum og í leiðbeiningum um borgarbúskap vill HER benda á að æskilegt sé að fyrir liggi reglur eða samþykkt um býflugur áður en gefið verður leyfi fyrir slíku í íbúðarbyggð. Borgin hefur enn ekki mótað sér stefnu eða samþykkt um þessi mál. HER hafa borist kvartanir vegna býflugnaræktar. Í það minnsta þarf að setja það skilyrði að fyrir liggi samþykki eigenda nærliggjandi lóða.

Svar:

Í ljósi þessarar athugasemdar og eftir fundi með sérfræðingum Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur var ákveðið að taka heimild til býflugnaræktar út úr skilmálatexta um borgarbúskap. Í leiðbeiningu um borgarbúskap stendur eftir sem áður kafli um býflugnaræktun en þar kemur fram að ekki sé til reglugerð um býflugnaræktun en rakin eru nokkur atriði sem fyrir nokkrum árum voru sett í drög að samþykkt um slíka ræktun í Reykjavík. Umfjöllun um býflugnarækt er því nánast óbreytt í leiðbeiningunni frá því sem var að því undanskyldu að í lok umfjöllunarinnar er með skýrari hætti áréttað að býflugnaræktun sé vandasamt verk og áhugasamir hvattir til að leita faglegra ráðlegginga frá reyndum ræktendum áður en hafist er handa.

Leiðbeininar hverfisskipulags

Í Leiðbeiningum um hverfiskjarna þarf að vera á hreinu hvað átt er við með léttri atvinnustarfsemi-þarf að útskýra það nánar.

Svar:

Umrætt orðalag hefur verið tekið úr umfjöllun um starfsemi í leiðbeiningu um hverfiskjarna. Í yfirliti yfir skipulagsskilmála, framar í leiðbeiningunni, í umfjöllun um starfsemi hefur orðalagi einnig verið breytt þannig að það sé í betra samræmi við orðalag um skilgreind verslunar- og þjónustusvæði og miðsvæði í kaflanum *Landnotkun – skilgreiningar* í gildandi aðalskipulagi.

Í Leiðbeiningum um atvinnustarfsemi undir kaflanum um leyfi þarf að bæta við aðkomu HER hvað varðar starfsleyfi fyrir mengandi starfsemi.

Svar:

Vísað er í svar fyrir ofan þar sem kemur fram að í leiðbeiningum og skilmálum er nú lagt bann við mengandi starfsemi sem fellur undir reglugerð 550/2018 um losun frá atvinnurekstri og mengunarvarnaeftirlit.

Að auki hefur í leiðbeiningunni verið með enn skýrari hætti bent á að ýmiss konar starfsemi sé háð leyfum annarra embætta, sbr. eftirfarandi setningu í kaflanum *Starfsemi háð leyfum*: „Þó að í hverfisSKIPULAGI komi fram heimild fyrir atvinnustarfsemi í íbúðarhúsnæði undanskilur það ekki lóðarhafa frá því að sækja um tilskilin leyfi, s.s. hjá sýslumanni, heilbrigðiseftirliti og/eða 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.“

Í skilmálatexta um starfsemi hefur einnig verið bætt við ákvæði sem segir: „Afla skal tilskilinna leyfa fyrir starfsemi sem skv. lögum og reglugerðum er leyfisskyld.“

Inn í allar leiðbeiningar, þar sem við á, þarf að bæta við í umræðu og í gátlista því sem kom fram hér að ofan er varðar tengingu við fráveitukerfi ef verið er að koma upp salerni. Á t.d. við um leiðbeiningar um einbýlishús, fjölgun íbúða, par- og raðhús.

Svar:

Vísað í svar að ofan um fráveitutengingar vegna nýrra íbúða og viðbótarbyggingarheimilda.

HER bendir í lokin á að æskilegt er að embættið komi fyrr að þeirri vinnu sem snýr að þeim þáttum sem HER varðar, þ.e. hávaða, loftmengun og fráveitu.

Svar:

Tekið er undir athugasemdina. Skilvirkt samstarf var við HER um breytingar og úrbætur á hverfisSKIPULAGI eftir að ofangreindar athugasemdir bárust frá embættinu. HverfisSKIPULAG Árbæjar, BH7, er hið fyrsta sinnar tegundar og vinnuferli og efnistöð hafa þróast jafnt og þétt eftir því sem liðið hefur á vinnuna. Í framhaldinu má gera ráð fyrir að vinna við hverfisSKIPULAG annarra borgarhluta verði enn markvissari og helstu stefnur og áherslur, m.a. þær sem HER varðar, taki mið af fordæminu sem sett hefur verið með þessu fyrsta hverfisSKIPULAGI. Því er gert ráð fyrir enn betra samráði og samstarfi við HER í komandi hverfisSKIPULAGSVINNU.



Ábendingar frá Veitum ohf

Ábendingar frá Veitum koma fram í bréfi dags. 22. mars 2019.

Þar sem hverfisskipulag er nýjung og til að bregðast við vönduðum ábendingum frá Veitum hafa starfsmenn Reykjavíkurborgar lagst í umfangsmikla vinnu. Nokkrir fundir hafa verið haldnir með sérfræðingum frá Veitum þar sem farið hefur verið yfir ábendingar við hverfisskipulag í borgarhluta 7 en einnig rætt um stefnumörkun fyrir Veitur í öðrum borgarhlutum eins og Breiðholti, Hlíðum og Háaleiti-Bústaðahverfi. Að þeirri vinnu hafa komið starfsmenn skipulagsfulltrúa sem vinna með hverfisskipulag, lögfræðingur umhverfis- og skipulagssviðs og aðrir.

Eftir að ábendingar frá Veitum bárust var farið yfir helstu athugasemdir frá Veitum við hverfisskipulag BH7 á vinnufundi 23. apríl 2019. Á fundinum voru Ævar Harðarson, verkefnisstjóri hverfisskipulags, Hólmfríður Bjarnadóttir, skipulagsfulltrúi Veitna, Íris Þórarinsdóttir, tæknistjóri fráveitu, Tómas Hansson, tæknistjóri hitaveitu, Arndís Ósk Ólafsdóttir, forstöðumaður vatnsveitu, Fjóla Jóhannesdóttir, fagstjóri fráveitu, og Fjalarr Gíslason, fagstjóri rafmagns. Niðurstöður fundarins og áframhaldandi fundir og samráð við Hólmfríði Bjarnadóttur, skipulagsfulltrúa Veitna, liggur til grundvallar þeim breytingum sem gerðar hafa verið á hverfisskipulagi í kjölfar athugasemdanna sem svarað er hér að neðan.

Til að auðvelda yfirferð eru ábendingar frá Veitum birtar orðréttar og eru svör skipulagsfulltrúa Reykjavíkurborgar við einstökum atriðum birt í beinu framhaldi.

Athugasemdir Veitna vegna lagna og veitumannvirkja

Veitur óska að stofnlagnir Veitna verði sýndar á aðaluppdráttum hverfisskipulaganna, s.s. háspennustrengir, aðalflutningslagnir kalds vatns, hitaveitu og fráveitu, líkt og gert er við gerð nýrra deiliskipulagsuppdráttar. Fyrir upplýsingar um veitukerfi, sjá: <https://arctis-s-5.or.is/lukor/#> Einnig væri æskilegt að sýna helstu innviði á þemakorti fyrir hvert hverfisskipulagssvæði, sem hluti af forsendum fyrir svæðið.

Svar:

Í samráði við skipulagsstjóra Veitna hafa stofnlagnir Veitna verið merktar inn á hverfisskipulagsuppdrætti og stefnukort um orku og auðlindir í öllum hverfum. Á hverfisskipulagsuppdráttum er afmarkað helgunarsvæði í kringum stofnlagnir og í skilmálum um kvaðir og dreifistöðvar, lagnir og veitur kemur fram að óheimilt sé að raska jörð innan helgunarsvæðisins nema í samráði við Veitur.

Hverfisskipulag Ártúnsholti, 7.1.

- Skipulagseining 7.1.6. Tryggja þarf að áform um endurhönnun Strengs og hverfistorg til móts við Árkvörn þar sem fyrirhuguð er ný grenndarstöð m.fl., taki tillit til staðsetningar 132 kV jarðstrengs, annarra háspennustrengja, flutningslögn hitaveita og fráveitulögn. Ekki er hægt að flytja stofnlagnir eða 132 kV háspennustreng.
- Skipulagseining 7.1.8. Vakin er athygli á fráveitulögnum við lóð fyrir nýbyggingu við Birtingakvísl 3–9.
- Skipulagseining 7.1.11. Vakin er athygli á að í undirgöngum undir Höfðabakka við



Árbæjarsafn liggja dreifilagnir kalds og heits vatns. Enn fremur liggur stofnlögn kalds vatns meðfram Höfðabakka (austurhlíð) sem flytur vatn frá Heiðmörk til Reykjavíkur, auk þess sem tvær 11 kV háspennulagnir liggja samhliða Höfðabakkanum.

Svar:

- a) Skipulagseining 7.1.6. Vísað er í svar að ofan um stofnlagnir Veitna sem gerð hefur verið ítarlegri grein fyrir í gögnum hverfisskipulags.
- b) Skipulagseining 7.1.8. Fallið hefur verið frá áætlunum um uppbyggingu á lóðunum við Birtingakvísl 3–9.
- c) Skipulagseining 7.1.11. Haft var samráð við skipulagsfulltrúa Veitna um breytingar á hverfisskipulagi út frá athugasemdum Veitna. Ekki er talið að ofangreind athugasemd kalli á breytingar á hverfisskipulagi.

Hverfisskipulag Árbæ, 7.2.

- a) Skipulagseining 7.2.7 Vakin er athygli á stofnlögnum fráveitu (300 mm skólþ og 500 mm regnvatnslögn) sem liggja við mörk þróunarsvæðis við Bæjarbraut/Rofabæ.
- b) Skipulagseining 7.2.10. Hraunbær, austast. Þó að einingin sé ekki hluti af þessu hverfisskipulagi að sinni, er vakin athygli á skilmálum sem eru á gildandi deiliskipulagi fyrir reitinn. Þar kemur m.a. fram kvaðasvæði fyrir fráveitu, 132 kV háspennustreng auk stofnlagna hitaveitu sem lagðar verða meðfram Bæjarhálsi.
- c) Skipulagseining 7.2.4. Verslun og þjónusta Rofabæ 7–9. Skv. skipulaginu er reiturinn merktur sem þéttingarreitur með heimild fyrir viðbyggingu og nýrri byggingu, allt að 35 íbúðum. Vakin er athygli á dreifilögn fráveitu sem liggur meðfram götu (lendir innan afmarkaðs reits). Mikilvægt er að huga að staðsetningu lagna við útfærslu uppbyggingar á lóðinni.
- d) Skipulagseining 7.2.11. Verslun og þjónusta Rofabæ 37–39. Skv. skipulaginu þá er reiturinn merktur sem þéttingarreitur og heimild fyrri nýbyggingu. Vakin er athygli á dreifilögn fráveitu sem liggur meðfram götu (lendir innan afmarkaðs reits). Mikilvægt er að huga að staðsetningu lagna við útfærslu uppbyggingar á lóðinni.
- e) Skipulagseining 7.2.15. Vestast við Rofabæ. Gert verður sérstakt deiliskipulag fyrir reitinn. Heimild er fyrir lágrestri íbúðabygging, allt að 50 íbúðir. Veitur vekja athygli á að stofnæðar hitaveitu og kalds vatns og háspennu liggja austan megin við Höfðabakkann innan afmarkaðs reits. Þar sem um stofnlagnir er að ræða verður skipulagið að taka tillit til þeirra.

Svar:

- a) Skipulagseining 7.2.7. Haft var samráð við skipulagsfulltrúa Veitna um breytingar á hverfisskipulagi út frá athugasemdum Veitna. Ekki er talið að ofangreind athugasemd kalli á breytingar á hverfisskipulagi.
- b) Skipulagseining 7.2.10. Haft var samráð við skipulagsfulltrúa Veitna um breytingar á hverfisskipulagi út frá athugasemdum Veitna. Ekki er talið að ofangreind athugasemd kalli á breytingar á hverfisskipulagi.
- c) Skipulagseining 7.2.4. Ákvæði um samráð við Veitur hefur verið bætt við skilmálatexta um viðbótarbyggingarheimildir auk ákvæðis um að færsla lagna sé alla jafna á kostnað lóðarhafa. Segir nú orðrétt í skilmálatextanum: „Samráð skal haft við Veitur ohf. ef um breytingar á fráveitulögnum er að ræða. Meginreglan er sú að færsla á lögnum er á kostnað lóðarhafa.“



- d) Skipulagseining 7.2.11. Vísað er í svar fyrir ofan varðandi skipulagseiningu 7.2.4.
- e) Skipulagseining 7.2.15. Fallið hefur verið frá áformum um uppbyggingu innan skilmálaeiningarinnar.

Hverfisskipulag Selás, 7.3

- a) Skipulagseining 7.3.10 og 7.3.14. Vakin er athygli á að Veitur reka stofnlögn hitaveitu á opnu svæði sem merkt er 7.3.10, og liggur hún samhliða Suðurlandsveginum. Einnig eru áform um að leggja aðra stofnlögn hitaveitu austan við Viðarásinn (í svipaðri legu og tillaga að göngustíg sem sýnd er á uppdrætti). Niðurgrafinn fráveitubrunnur liggur suðaustan við Viðarás 87 og liggja stofnlagnir fráveitu (regnlögn og skólplögn) að og frá honum.
- b) Stofnlögn hitaveitu liggur vestan Breiðholtsbrautarinnar. Veitur hafa óskað eftir að byggja dælistöð hitaveitu vestan við Breiðholtsbrautina og er breyting á deiliskipulagi í undirbúningi.

Svar:

- a) Við báðum athugasemdum er vísað í svar að ofan um stofnlagnir Veitna sem gerð hefur verið ítarlegri grein fyrir í gögnum hverfisskipulags.

Hleðsla rafbíla, aðgengi að rafmagni og dreifistöðvar

Samkvæmt skipulaginu er stefnt að því að staðsetja hleðslustöðvar fyrir rafbíla á borgarlandi. Veitur vekja athygli á að mögulega þarf að styrkja innviði rafmagns á svæðinu fyrir slíka hleðslu, þ.m.t. að byggja nýjar dreifistöðvar rafmagns. Mikilvægt er að samstarf sé haft við Veitur varðandi staðsetningu hleðslustöðva.

Svar:

Á hverfisskipulagsuppdrætti er einungis sýnd leiðbeinandi lega hleðslustæða en endanleg staðsetning mun taka mið af heildarhönnun svæðisins þegar þar að kemur. Því er ekki talið að ofangreind athugasemd kalli á breytingar á efni hverfisskipulags en gengið er út frá því að við hönnunurvinnu verði haft samráð við Veitur varðandi staðsetningu stæðanna og önnur mál sem að þeim snúa.

Meðferð ofanvatns og notkun ofanvatnslausna

Veitur fagna umfjöllun um meðferð ofanvatns og skilmálum varðandi notkun blágrænna ofanvatnslausna (BGO) í hverfisskipulagi Ártúns, Árbæjar og Seláss. BGO stuðla m.a. að því að minnka álag á fráveitukerfið, og taka Veitur virkan þátt í þróun notkunar þessara lausna.

Athugasemdir Veitna

Veitur óska að skýrar sé kveðið á um að heimildir um aukningu á byggingarmagni innan lóðar feli í sér að gera skuli ráð fyrir BGO (þ.m.t. gegndræpu yfirborði) innan lóðar sem því nemur.

Svar:

Skilmálatexti um blágrænar ofanvatnslausnir hefur verið endurskoðaður út frá þessari athugasemd. Brugðist hefur verið við athugasemdinni með því að bæta við skilmálatextann eftirfarandi málsgrein: „Þar sem aukið er við byggingarmagn innan lóðar skal innleiða blágrænar ofanvatnslausnir (þ.m.t.



gegndráept yfirborð) svo að afrennslisstuðull lóðarinnar hækki ekki.“

Samráð

Umfangsmikil og metnaðarfull vinna liggur að baki kynntum skipulagsáætlunum og er stefna og tillögur um framtíðarþróun svæðanna sett fram á aðgengilegan hátt. Veitur vilja þó leggja áherslu á mikilvægi samráðs varðandi innviði við skipulagsvinnunna og taka Veitur gjarnan þátt í undirbúningsvinnu við gerð hverfisskipulags, sem og annarra skipulagsáætlana.

Mikilvægt er að Veitum berist upplýsingar um áform og tímasetningar svo hægt sé að huga að mögulegum breytingum svo sem styrkingu kerfisins vegna aukins íbúafjölda, færslu lagna þar sem þess er þörf og samþættingu við framkvæmdir við endurnýjun og uppbyggingu á vegum Veitna.

Svar:

Tekið er undir athugasemdina. Skilvirkt samstarf var við skipulagsfulltrúa Veitna um breytingar og úrbætur á hverfisskipulagi eftir að ofangreindar athugasemdir bárust. Hverfisskipulag Árbæjar, BH7, er hið fyrsta sinnar tegundar og vinnuferli og efnistöð hafa þróast jafnt og þétt eftir því sem liðið hefur á vinnuna. Í framhaldinu má gera ráð fyrir að vinna við hverfisskipulag annarra borgarhluta verði enn markvissari og helstu stefnur og áherslur, m.a. þær sem Veitur varðar, taki mið af fordæminu sem sett hefur verið með þessu fyrsta hverfisskipulagi. Því er gert ráð fyrir enn betra samráði og samstarfi við Veitur í komandi hverfisskipulagsvinnu.