



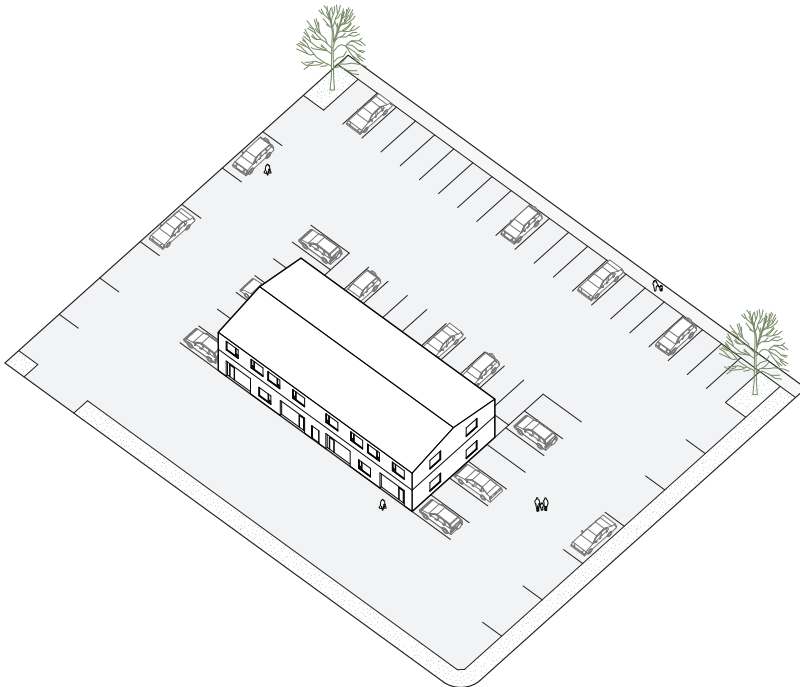
Hverfiskjarnar

Þróun byggðar og nýting
skipulagsheimilda

14.12.2018



Hverfiskjarnar



MYND 1

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

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

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

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

Efnisyfirlit

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

Mögulegar breytingar?

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





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

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

MYND 2

Verslunarmiðstöðin Mjódd í Neðra-Breiðholti.



Um hverfiskjarna

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

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

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

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

Kostir hverfiskjarna

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

MYND 3

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





MYND 4
Hverfisgjarni í Árbæ með mikið af bílastæðum og malbiki.

Yfirlit yfir skipulagsskilmála og leiðbeiningar

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



SAMFÉLAG

Starfsemi

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

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

Ákvæði er um lifandi götuhliðar á jarðhæðum.

Húsagerð og fjöldi íbúða

Í skilmálalið nr. 2 kemur fram sá fjöldi íbúða sem heimilað er að bæta við á svæðinu.

Verslun og þjónusta

Gert er ráð fyrir verslun og þjónustu á jarðhæðum sbr. skilmálalið nr. 3.

MYND 5
Blönduð starfsemi í hverfisgjarna. Verslun og þjónusta á jarðhæð, íbúðir og gististarfsemi á efri hæðum.



Blönduð íbúðagerð

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

Almenningsrými

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



MANNVIRKI

Viðbyggingar

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

Nýbyggingar

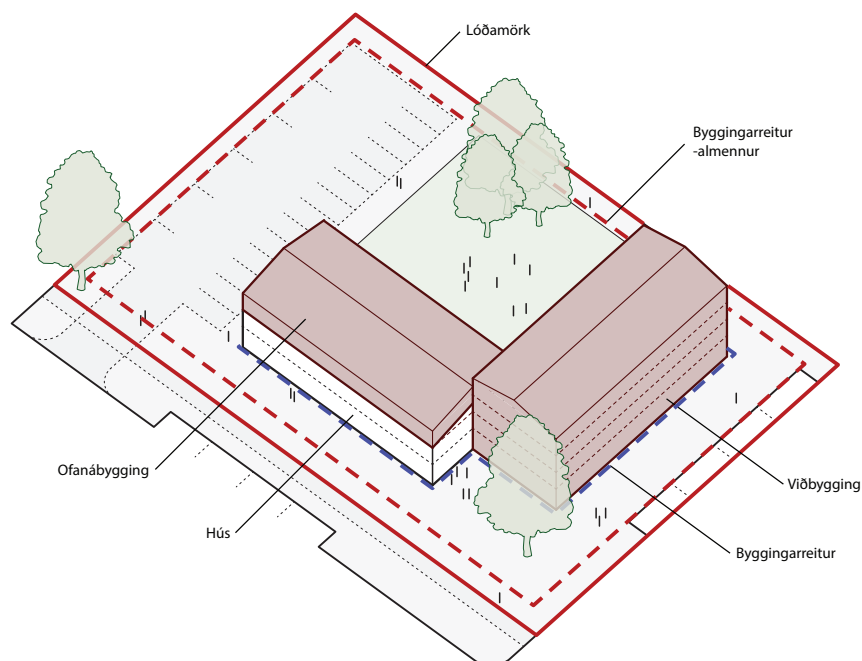
Á vissum lóðum eru nýbyggingar heimilaðar. Gerð er grein fyrir þeim heimildum í skilmálalið nr. 10.

Smáhýsi

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

Svalir

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



MYND 6

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

Byggingarreitir og byggingargjöld

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



Hæð viðbyggingar/ofanábyggingar

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



GÆÐI BYGGÐAR

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



ORKA OG AUÐLINDIR

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



VISTKERFI OG MINJAR

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

MYND 7

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





SAMGÖNGUR

Samgöngustefna

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

Götur, stígar og gangstéttir

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

Bílastæði og innkeyrslur

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

Sameiginlegar bílageymslur

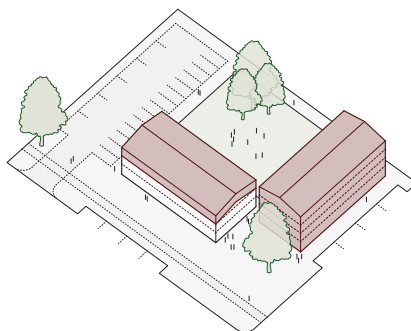
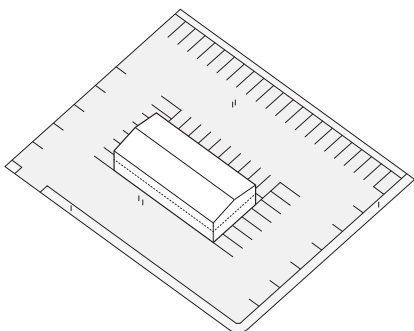
Lóðarhafar geta sameinast um að koma upp bílageymslum. Þannig má fækka bílastæðum á lóðum og bæta nýtingu þeirra, sbr. kafla um [bílastæði](#) og leiðbeiningar um [Frágang lóða](#).

Samþykki húsfélags og meðeigenda

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

MYND 8

Hverfiskjarni fyrir og eftir breytingar.



Dæmigerður hverfiskjarni

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

Mögulegar breytingar

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

Mikilvæg atriði

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

Gott að hafa í huga

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



Þróun og hönnun hverfiskjarna

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

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

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

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

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

Mikilvæg atriði

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

MYND 9

Bústaðahverfi með fjölbreyttum íbúðum.



Starfsemi

Blönduð starfsemi

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

Íbúðir

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

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

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

Mikilvæg atriði

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



Staðsetning viðbygginga og útfærsla lóða

Staðsetning

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

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

Skuggavarp og útisvæði

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

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

Á þéttbyggðum reitum varpa mannvirki oft skugga á lóðir nágretta. Hvar skuggi fellur og á hvaða tíma dags skiptir 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 vetrartímam getur hins vegar verið ómögulegt að hindra skuggavarp á aðliggjandi lóðir en eins og áður segir skal leitast við að auka ekki skuggavarp á mikilvæg íverusvæði á lóð eða inni í húsum.

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



MYND 10
Hverfiskjarni við Rangársel í Seljahverfi.

Útsýni – innsýn

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

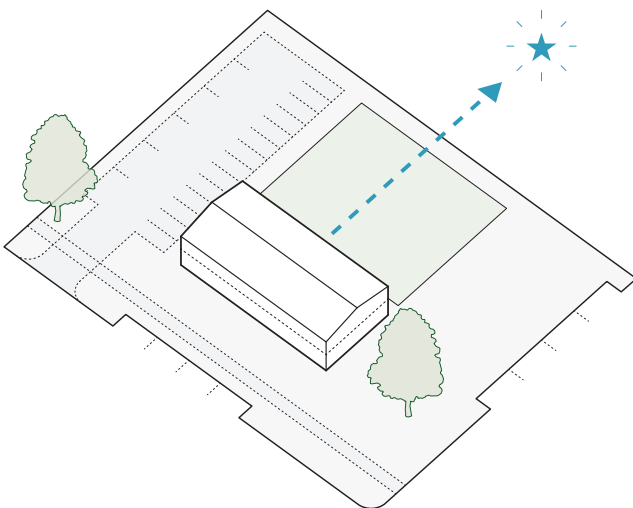
Í hönnunargögnum á að gera grein fyrir því hvaða áhrif viðbygging hefur á útsýni nágretta. Í hönnun skal leitast við að lágmarka það útsýni sem skerðist. Sérstaklega skal viðhalda áhugaverðum sjónásam, til dæmis að útivistar- og náttúrusvæðum.

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

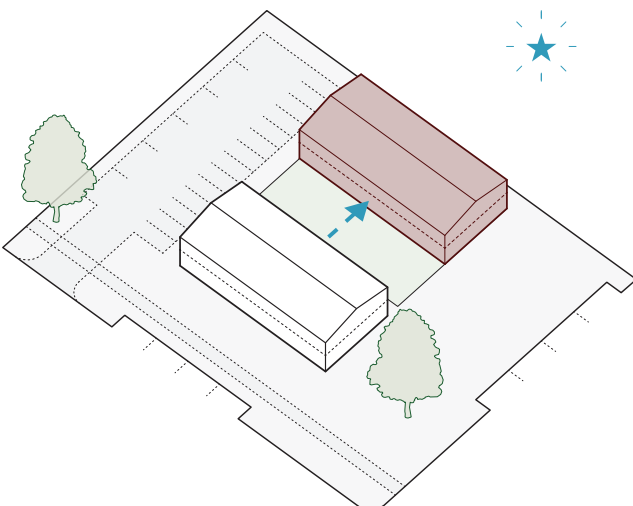
☑ Mikilvæg atriði

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

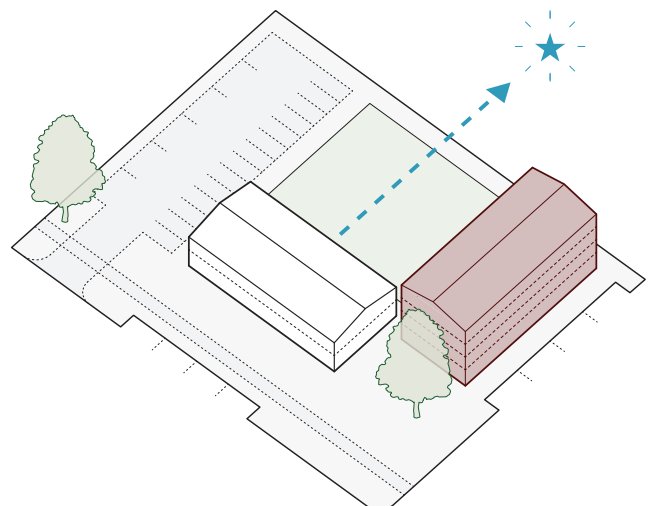
MYND 11
Útsýni fyrir breytingar.



MYND 12
Áhrif breytinga á útsýni.



MYND 13
Áhrif breytinga á útsýni.



Gott að hafa í huga

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





MYND 14

Hylljir, hverfiskjarni í Ártúnholti með auknum byggingarheimildum sem eru háðar úrbótum í grænum innviðum, sbr. ákvæði í skilmálum fyrir Ártúnholt.

Útfærsla lóðar

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

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

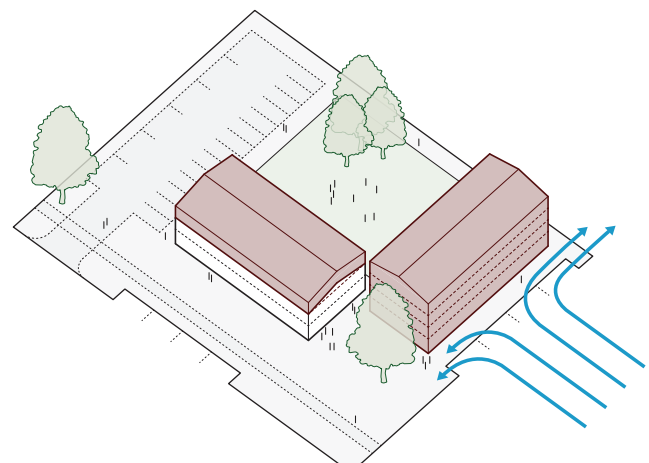
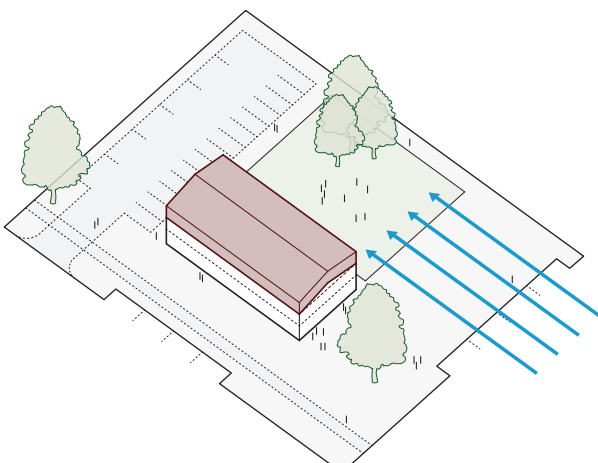
Önnur ákvæði um lóðir er að finna í skipulagsskilmálum fyrir hverfið í flokknum GÆÐI BYGGÐAR, skilmálaliðum nr. 21 til 24. Fjallað er nánar um gróður og skjólmyndun í leiðbeiningum um frágang lóða.

Skjól og gróður

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

MYND 15

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



Ofanvatnslausnir

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

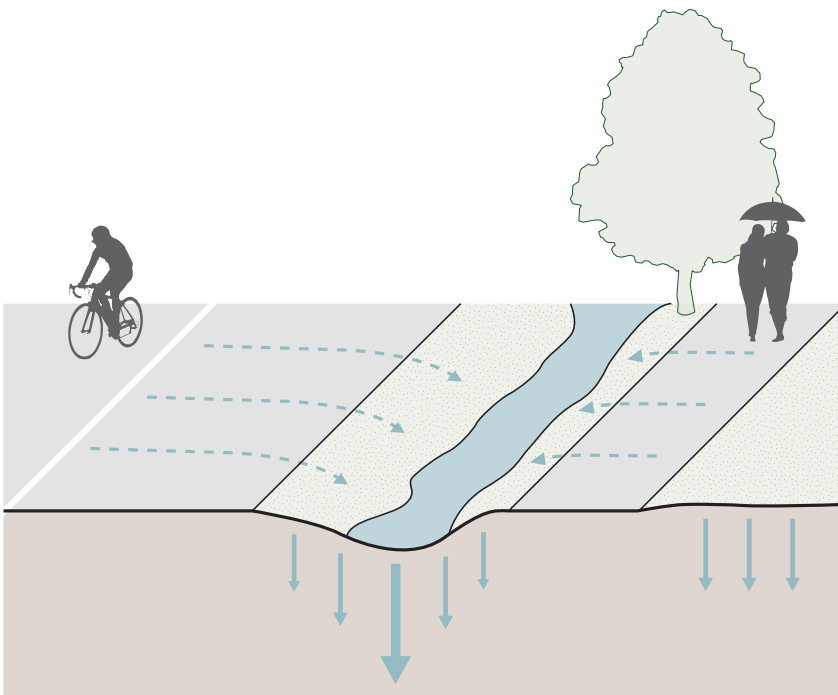
Lóðarhöfum er bent á að innleiða má blágrænar ofanvatnslausnir samhliða því sem gróðurþekja er aukin, sbr. kaffa fyrir framan. Garðsvæði og/eða bílastæði með yfirborði sem hleypir regnvatni niður í jarðveginn getur með öðrum orðum verið ágætis blágræn ofanvatnslausn.

Mikilvæg atriði

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

Gott að hafa í huga

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



MYND 16
Blágrænar ofanvatnslausnir í hnotskurn.



Bílastæði

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

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

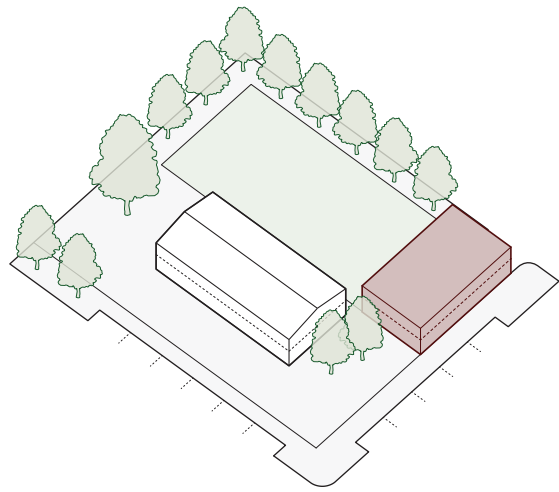
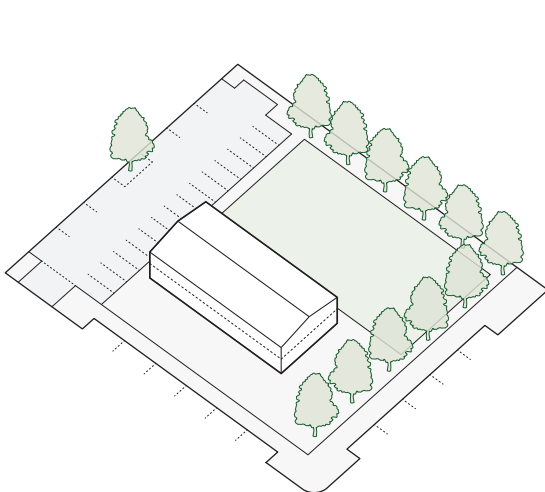
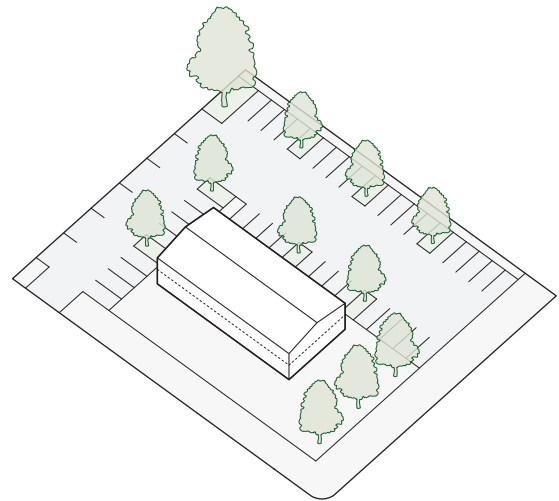
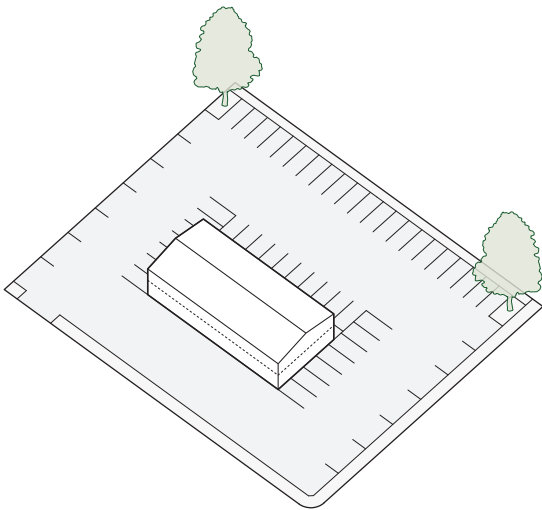
- Planta trjám umhverfis og á bílastæðum. Þannig má fegra umhverfið um leið og stuðlað er að auknu skjóli, bindingu gróðurhúsalofttegunda og auknu gegndræpi.
- Setja grasstein á hluta bílastæðis. Grassteinn hleypir regnvatni niður í jarðveginn og eykur þannig gegndræpi.
- Endurskipuleggja bílastæði þannig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

Mikilvæg atriði

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

MYND 17

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



Byggðarmynstur og verndun

Hvað er byggðarmynstur?

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

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

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

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

Mikilvæg atriði

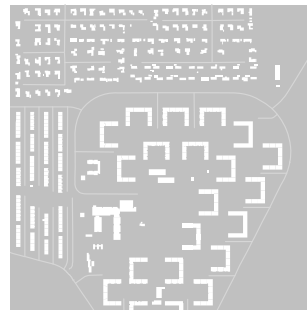
- Viðbygging skal taka mið af byggðarmynstri, sérstaklega þar sem í gildi eru verndarákvæði.
- Forðast skal viðbyggingu á hlið húss sem snýr að verndaðri götumynd.



Bingholtin



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 húsareiti þar sem ætla má að varðveisluverðar byggingar standi.

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

Höfundarréttur arkitekts

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

Mikilvæg atriði

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

Gott að hafa í huga

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



Gátlisti

Listi til útprentunar.

A. Mikilvæg atriði

B. gott að hafa í huga.

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



Að sækja um leyfi

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

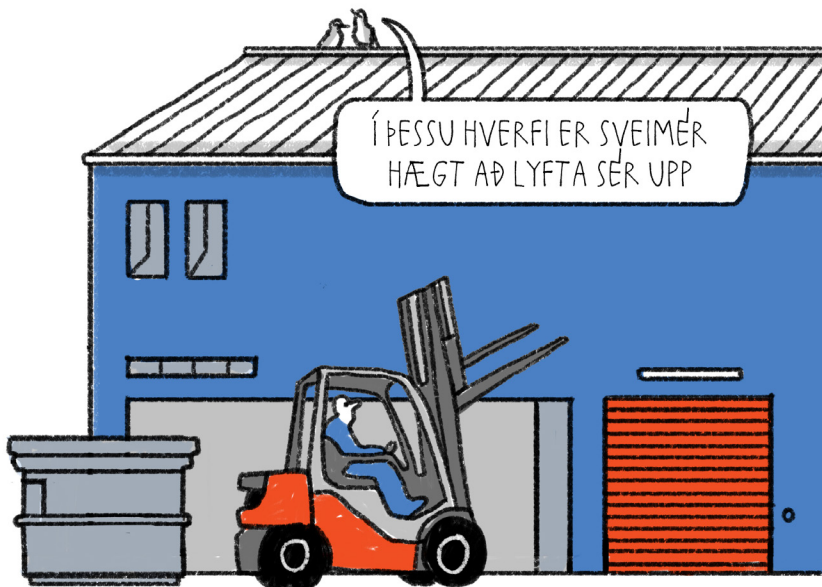
Fasteignaeigandi eða sá sem kemur fram í umboði hans getur sent inn byggingarleyfisumsókn til byggingarfulltrúa. Umsóknin er síðan send til umsagnar skipulagsfulltrúa sem gengur úr skugga um að umsókn sé í samræmi við skilmála og leiðbeiningar hverfisskipulags.

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

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

MYND 19

Blönduð starfsemi í hverfiskjarna.



Heimildir

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

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

Útgefandi

REYKJAVÍKURBORG

Umhverfis- og skipulagssvið
Skipulagsfulltrúi Reykjavíkur

Ábyrgð, umsjón og ráðgjöf

SKIPULAGSFULLTRÚI REYKJAVÍKUR

Björn Axelsson *skipulagsfulltrúi*

RITSTJÓRN

Ævar Harðarson *verkefnisstjóri hverfisskipulags, ritstjóri*

Guðlaug Erna Jónsdóttir *verkefnisstjóri*

Jón Kjartan Ágústsson *verkefnisstjóri*

Ólafur Ingibergsson *sérfræðingur*

Dagný Harðardóttir *verkefnisstjóri*

HÖFUNDUR LEIÐBEININGATEXTA

Ritstjórn og Trípólí

HÖFUNDUR SKÝRINGARMYNDNA

Trípólí

UMBROT, GRAFÍSK VINNSLA OG MYNDIR

Ox Collective *grafísk hönnun*

Rán Flygenring *myndskreytingar*

Bragi Þór Jósepsson *ljósmyndari*

Sandra Rún Sigurðardóttir *umbrot*





