



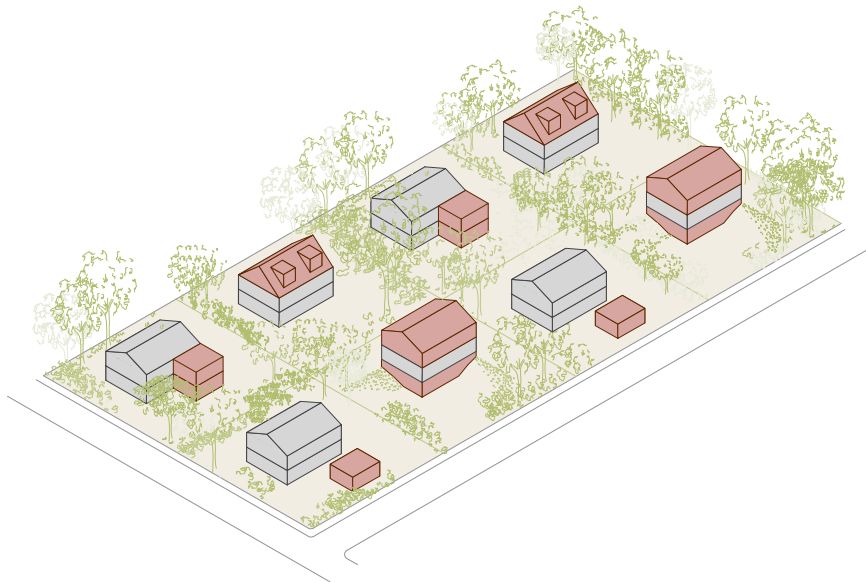
# Fjölgun íbúða

Aðferðir og gæðakröfur við að  
fjölga íbúðum í grónu hverfi

14.12.2018



# Fjölgun íbúða



## MYND 1

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

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

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

## Efnisyfirlit

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

## Tækifæri?

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







## Um fjölgun íbúða

### MYND 2

Fjölga má íbúðum með viðbótum, uppskiptingu eða breyttri notkun.

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

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

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

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



## Yfirlit yfir skipulagsskilmála og leiðbeiningar

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



### SAMFÉLAG

#### Húsagerð og fjöldi íbúða

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

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

#### Blöndun íbúðagerða

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



### MANNVIRKI

#### Viðbyggingar

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

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

#### Nýbyggingar

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

#### Byggingarreitir og byggingargjöld

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



MYND 3

Í sumum húsum búa nokkrar kynslóðir saman.



## Þakgerð og frágangur þaks

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

## Kjallarar/jarðhæðir

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

## Samþykki húsfélags og meðeigenda

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



## GÆÐI BYGGÐAR

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



## SAMGÖNGUR

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



## ✓ Mikilvæg atriði

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

## Gott að hafa í huga

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

### MYND 4

Hlíðar úr lofti. Fjölbreyttar þakgerðir, kvistir og kjallarar.



## Nýjar íbúðir – mismunandi möguleikar

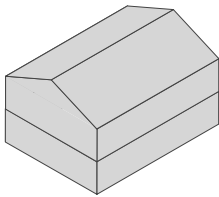
Í þessum kafla er farið yfir helstu tillögur um fjölgun íbúða sem farið var yfir í kaflanum [Um fjölgun íbúða](#).

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

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

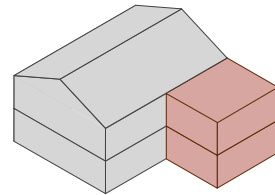
### Viðbygging eða hækkun húss

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

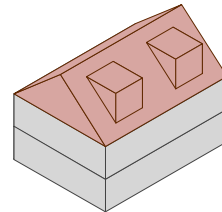


MYND 5  
Viðbætur á lóð.

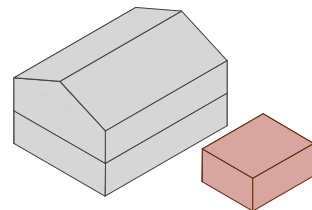
a. Viðbygging



b. Ofanábygging



c. Bygging í garði



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





MYND 6  
Háteigshverfi úr lofti.

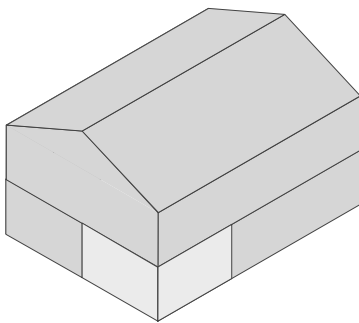
## Uppskipting á eign

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

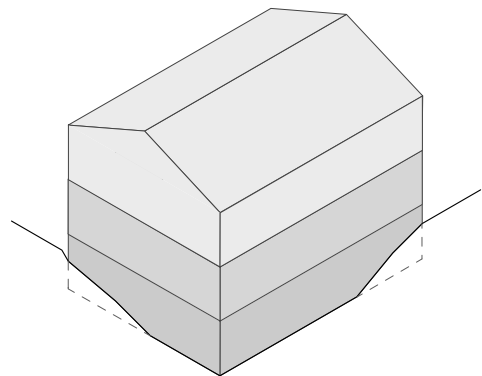
Í stórum einbýlishúsum getur verið mögulegt að útbúa litla aukaíbúð eða í einstaka tilfellum skipta húsi upp í tvær séríbúðir. Aukaíbúð, skv. skilmálum hverfisskipulags, skal tilheyra sama matshluta og aðalíbúð og vera í einni eigu. Þetta þýðir að óheimilt er að selja aukaíbúðir frá aðalíbúð. Þessar íbúðir mega vera allt að 50 m<sup>2</sup> að stærð. Séríbúð er hins vegar íbúð með aðskilið eignarhald og er því heimilt er að selja hana frá aðalíbúð. Hámarksstærð séríbúðar er 80 m<sup>2</sup>.

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

MYND 7  
Uppskipti á eign.



a. Aukaíbúð innréttuð í stóru séríbýlishúsi.



b. Aukaíbúð eða séríbúð innréttuð í fjölbýlishúsi.



## Breytt notkun rýma

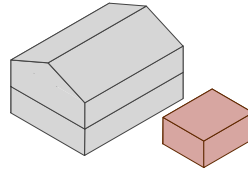
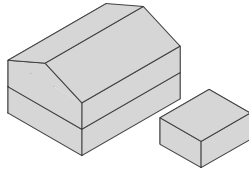
Hér verður fjallað um hvernig nýta má rými sem fyrir eru og breyta þeim í íbúðir.

### MYND 8

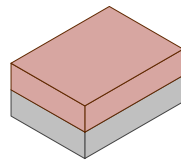
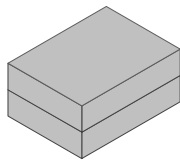
Breytt notkun rýma.

1. Fyrir breytta notkun.

2. Eftir breytingu.



a. Bílageymslu breytt í litla íbúð.



b. Efri hæð í atvinnuhúsnæði breytt í íbúðir.

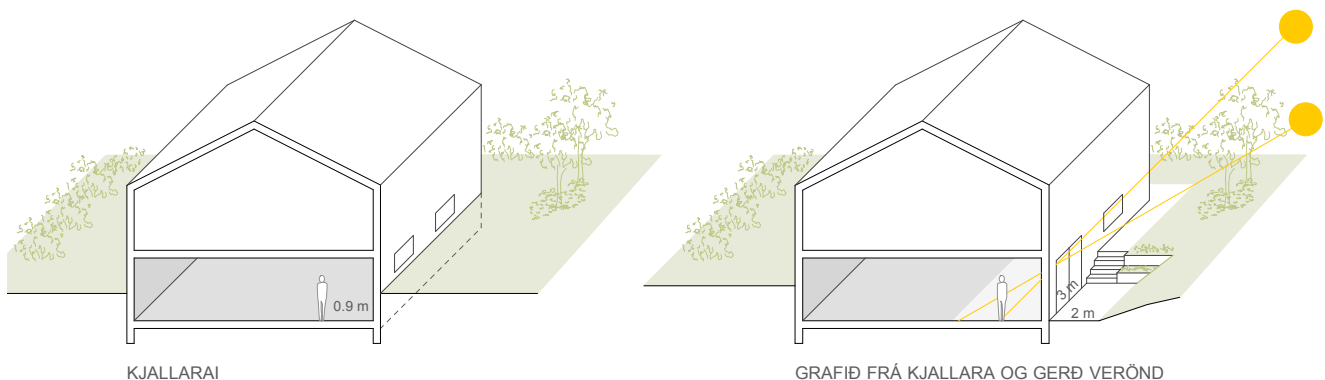
🏠 HÚSEIGN    🏢 ATVINNUHÚSNÆÐI    🏠 BREYTT NOTKUN

## Niðurgrafnir kjallara

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

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

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



### MYND 9

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





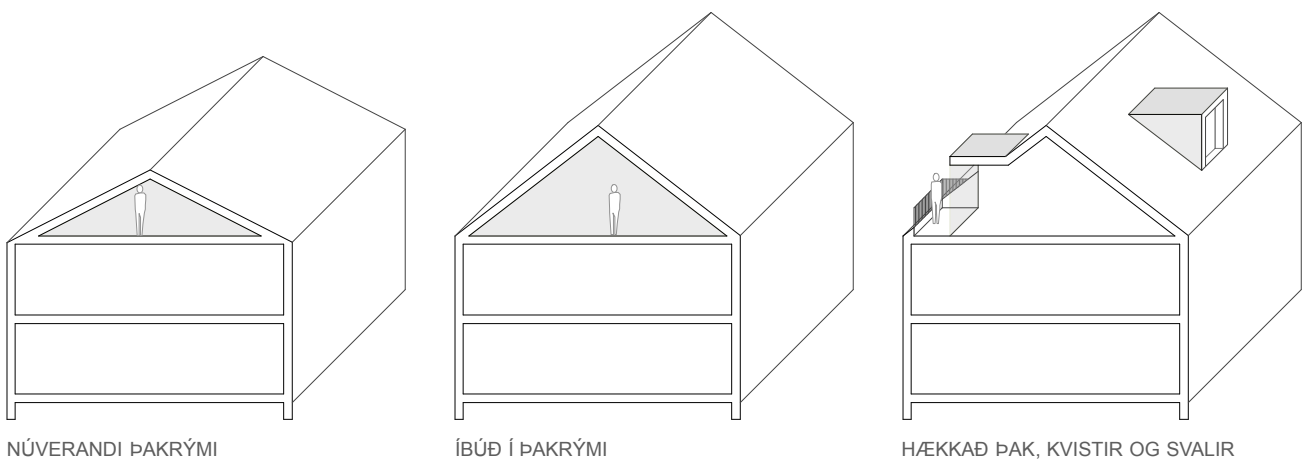


MYND 10  
Fossvogur úr lofti.

### Þakrými, ris eða hækkun þaks

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

MYND 11  
Breytingar á þaki.



NÚVERANDI ÞAKRÝMI

ÍBÚÐ Í ÞAKRÝMI

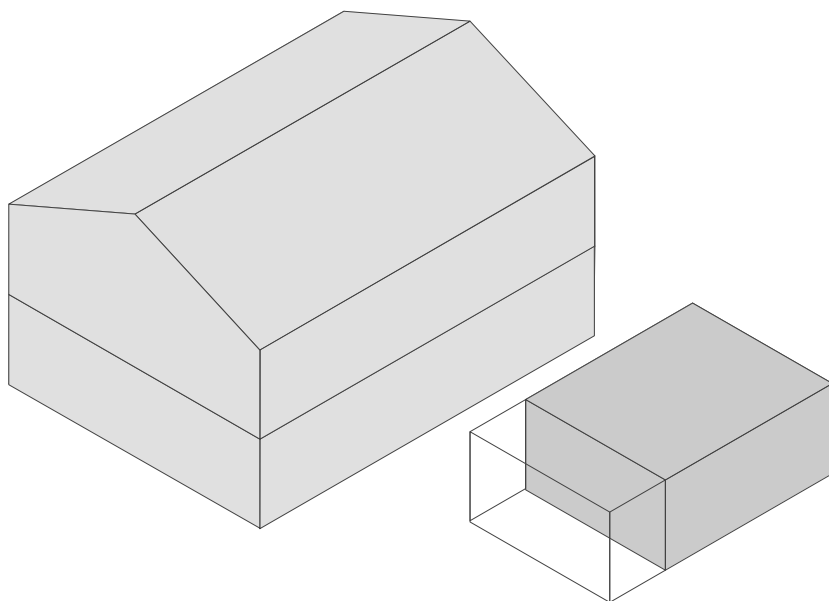
HÆKKAÐ ÞAK, KVISTIR OG SVALIR



## Bílageymslur, bakhús og stakar byggingar á lóð

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

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



MYND 12

Bílageymslu breytt í litla íbúð.

## Íbúðir sameinaðar

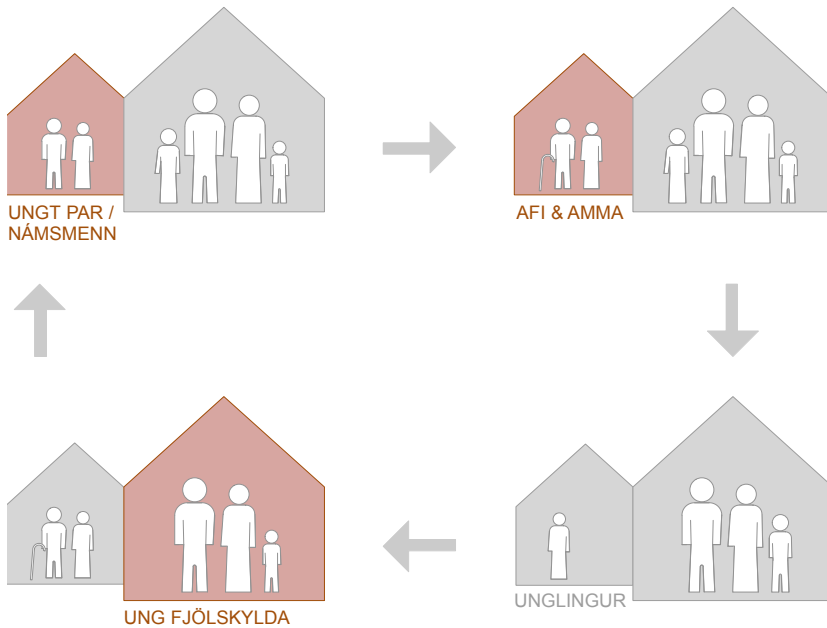
Í sumum eldri hverfum borgarinnar er hátt hlutfall minni íbúða. Það getur takmarkað möguleika fjölskyldna til að stækka við sig húsnæði innan sama hverfis. Sameining íbúða í eina stærri íbúð er valkostur sem oft hefur verið nýttur. Einnig hefur kjallara eða risi (þakrými) gjarnan verið bætt við íbúð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

## Atvinnuhúsnæði breytt í íbúðir

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

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





#### MYND 13

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

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

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

### Eignarhald nýrra íbúða – séreign eða aukaíbúð

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

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

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

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

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

### ☑ Mikilvæg atriði

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

### Gott að hafa í huga

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





## Gæðakröfur fyrir nýjar íbúðir

### Aðstæður í hverfinu – núverandi staða

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

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

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

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

### Fyrirkomulag og hönnun

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

Litlar stúdíóíbúðir (25–40 m<sup>2</sup>), hér kallaðar **smáíbúðir**, eru hugsaðar fyrir einstaklinga eða pör og oft er ekki gert ráð fyrir miklu geymslurými. Fyrir



MYND 14  
Í sjálfbæru hverfi búa margar kynslóðir.

MYND 15  
Gerðin séð úr lofti.

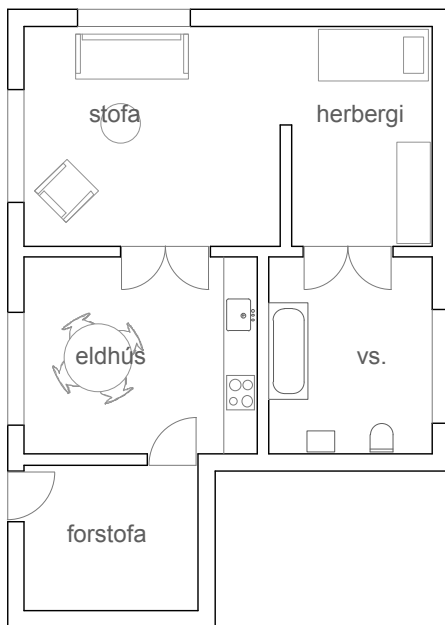


Íbúðir yfir 40 m<sup>2</sup> gilda ákvæði byggingarreglugerðar, sjá kafla 6.7, íbúðir og íbúðarhús, og leiðbeiningar Mannvirkjastofnunar.

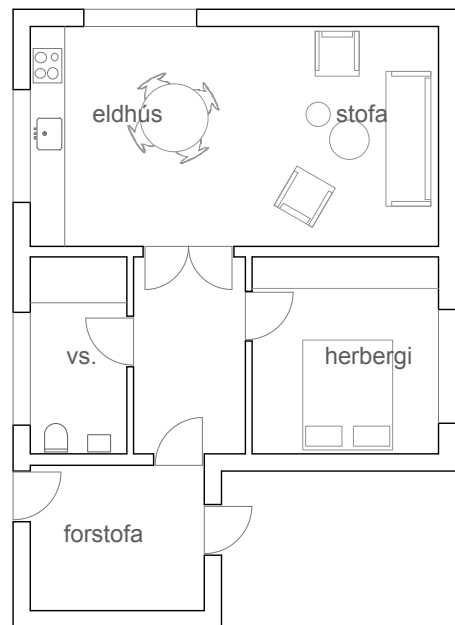
Grunnflötur, fyrirkomulag og tengsl milli rýma lítilla íbúða þarf að miðast við daglegar þarfir fólks og nútímalífsstíl. Öll rými íbúða skulu tengjast innbyrðis og ekki skal vera nauðsynlegt að þvera sameign til að komast milli rýma. Ekki má heldur ganga í gegnum svefnherbergi inn í önnur rými.

#### MYND 16

Tvær grunnmyndir af sömu íbúð.



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



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

Grunnflötur hvernar nýrrar smáíbúðar (25–40 m<sup>2</sup>) skal að lágmarki rúma eftirfarandi:

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





MYND 17  
Smáíbúð innréttuð í þakrými.

Litlar íbúðir (25–40 m<sup>2</sup>) skulu almennt vera opnar og gefa kost á fjölbreyttu, sveigjanlegu fyrirkomulagi þar sem léttir veggir/hillur geta myndað skilrúm milli mismunandi svæða (svefn/eldun/stofa). Forðast skal lokuð, þröng og gluggalaus dvalar- og íverurými.

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

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

### ☑ Mikilvæg atriði

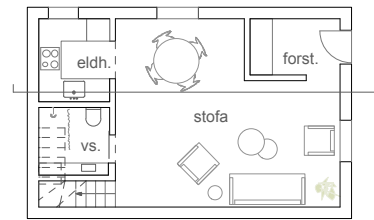
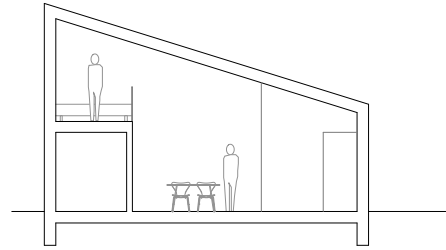
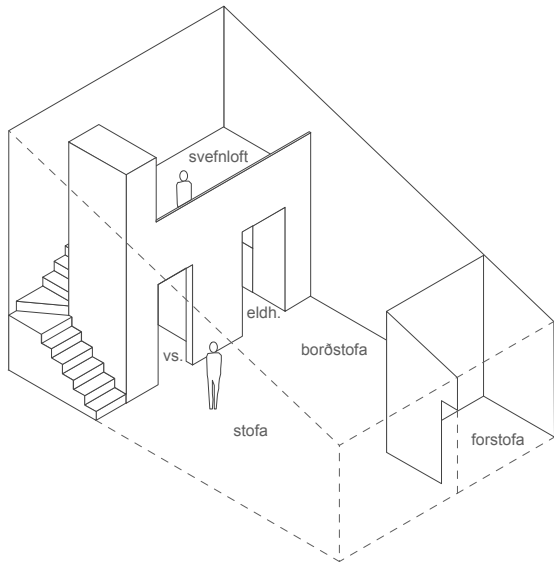
- ☐ Öll rými íbúðar skulu tengjast innbyrðis.
- ☐ Forðast skal lokuð, þröng og gluggalaus dvalarrými.
- ☐ Þvotta- og þurrkaðstaða skal vera innan íbúðar eða í sameign.
- ☐ Heimilt er að vera með opið svefnloft að uppfylltum ákveðnum skilyrðum.

### Gott að hafa í huga

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







GRUNNFLÖTUR: 40 m<sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup>, sbr. ákvæði í byggingarreglugerð og leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar.

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

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

**Mikilvæg atriði**

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



## Innsýn/næði

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

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

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

## ☑ Mikilvæg atriði

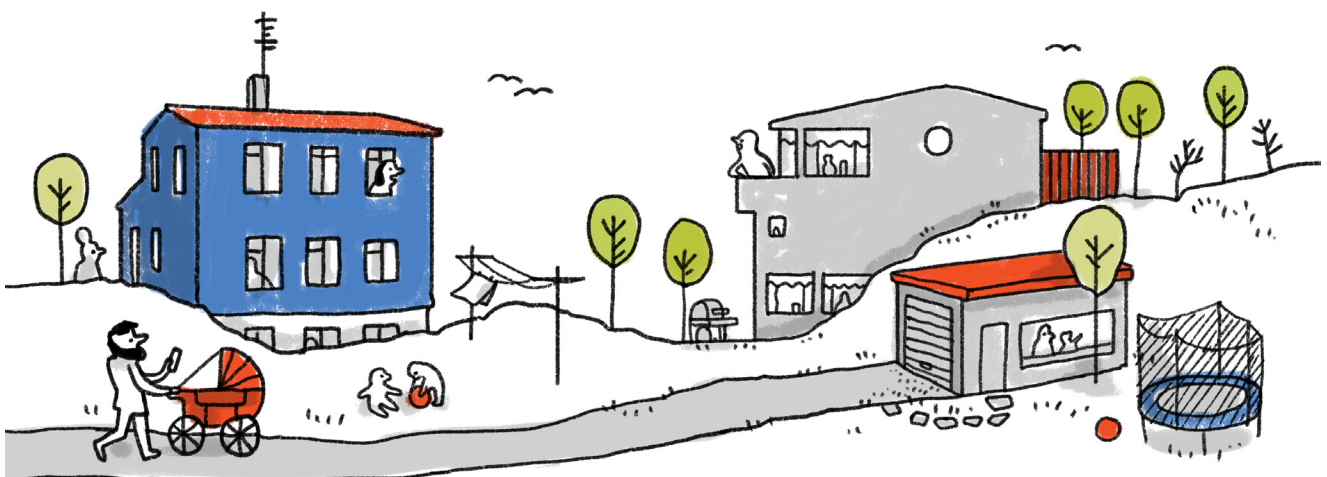
- ☐ Takmarka þarf innsýn vegfarenda í íbúð, t.d. með gróðri eða skjólveggjum.
- ☐ Nýjar íbúðir mega ekki spilla næði nágranna.
- ☐ Íbúar nýrra íbúða skulu hafa aðgang að sameiginlegum garði til jafns við aðra íbúa.

## Gott að hafa í huga

- ☞ Bent er á sérstakar leiðbeiningar um frágang lóða.

MYND 19

Lóð og opin svæði bæta lífsgæði íbúa.



## Tæknilegt ástand og einangrunargildi

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

## Útisvæði/lóð – nánasta umhverfi íbúðar

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

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

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

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

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





## Bílastæðakröfur

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

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

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

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

### Mikilvæg atriðið

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

MYND 20

Bílastæði við opið svæði í Fossvogi.



## Gátlisti

---

Listi til útprentunar.

- Mikilvæg atriði
- Gott að hafa í huga.

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



## Að sækja um leyfi

---

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

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

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

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



# Heimildir

---

Byggingarreglugerð nr. 112/2012.

Lög um fjöleignarhús nr. 26/1994.

Lög um mannvirki nr. 160/2010.

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

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

## Útgefandi

### REYKJAVÍKURBORG

Umhverfis- og skipulagssvið  
Skipulagsfulltrúi Reykjavíkur

## Ábyrgð, umsjón og ráðgjöf

### SKIPULAGSFULLTRÚI REYKJAVÍKUR

Björn Axelsson *skipulagsfulltrúi*

### RITSTJÓRN

Ævar Harðarson *verkefnisstjóri hverfisskipulags, ritstjóri*

Guðlaug Erna Jónsdóttir *verkefnisstjóri*

Jón Kjartan Ágústsson *verkefnisstjóri*

Ólafur Ingibergsson *sérfræðingur*

Dagný Harðardóttir *verkefnisstjóri*

### HÖFUNDUR LEIÐBEININGATEXTA

Guðlaug Erna Jónsdóttir *verkefnisstjóri* og ritstjórn

### HÖFUNDUR SKÝRINGARMYNDNA

Ydda arkitektar

### UMBROT, GRAFÍSK VINNSLA OG MYNDIR

Ox Collective *grafísk hönnun*

Rán Flygenring *myndskreytingar*

Bragi Þór Jóseppsson *ljósmyndari*

Sandra Rún Sigurðardóttir *umbrot*





