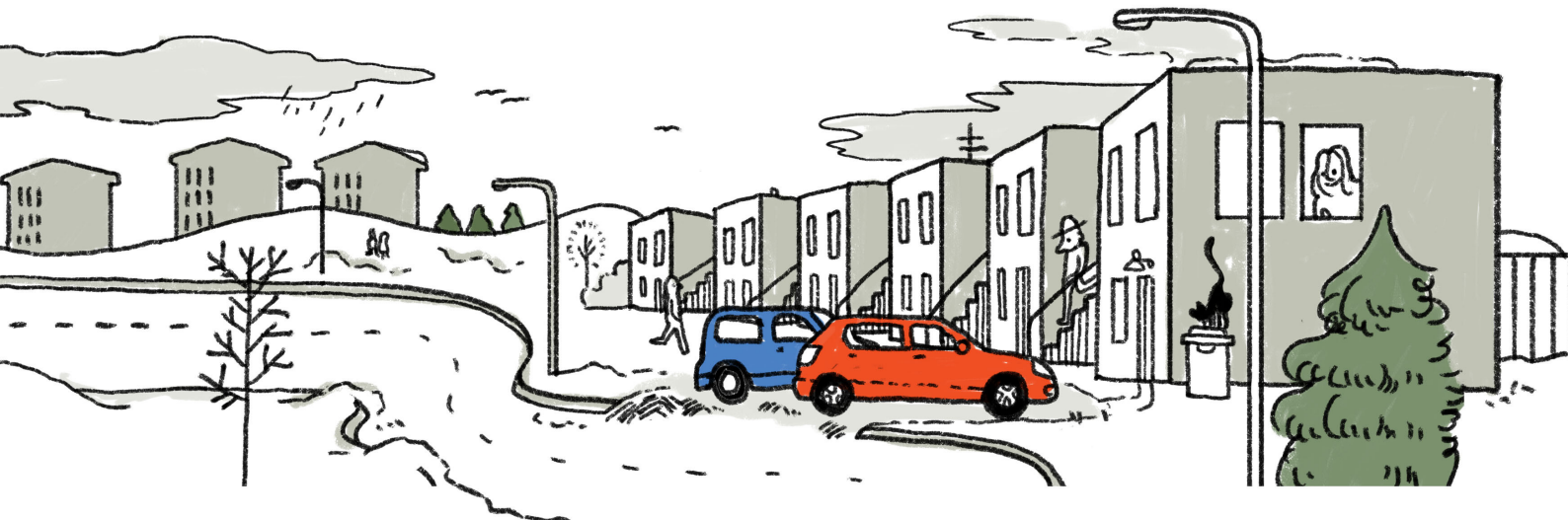




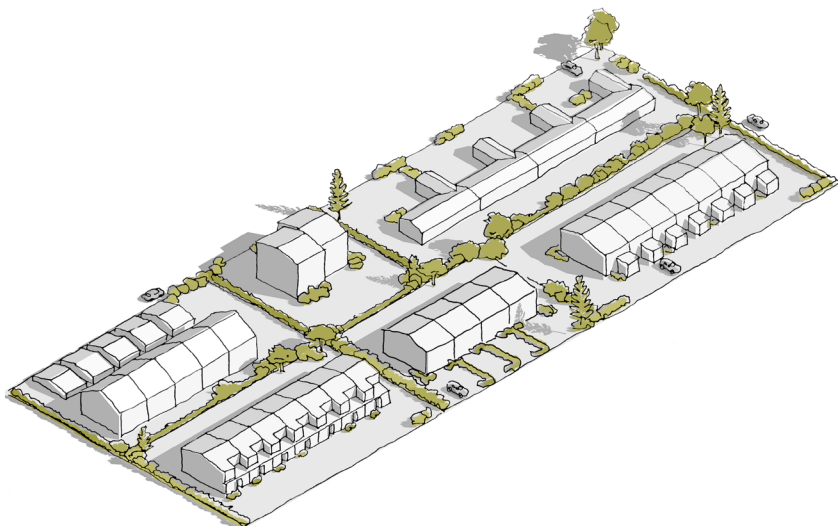
# Parhús og raðhús

Breytingar, viðbyggingar og  
þróun rað- og parhúsa

14.12.2018



# Parhús og raðhús



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 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. Hér til hliðar er atriðaskrá og tenglar á leiðarvísí um leiðbeiningar hverfisskipulags, orðskýringar og algengar spurningar.

## Efnisyfirlit

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

## Til hvers breytingar?

- 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 parhús og raðhús

### MYND 2

Raðhúsabyggð við Víkurbakka í Neðra-Breiðholti.

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



# 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 [áherslupætti](#), sjá fyrirsagnir fyrir neðan.



## SAMFÉLAG

### Atvinnustarfsemi á heimilum / í íbúðabyggð

Leyfilegt getur verið að reka atvinnustarfsemi í íbúðabyggð, en fjallað er um þessa heimild í skilmálalið nr. 1 [Starfsemi](#) og leiðbeiningunum [Starfsemi í íbúðabyggð](#).

### Fjölgun íbúða

Til þess að fjölga leiguíbúðum getur verið heimilt að innrétta litlar íbúðir í sérbýlishúsum, sbr. skilmálalið nr. 4 [Blöndun íbúðagerða](#) og leiðbeiningarnar [Fjölgun íbúða](#). Þar sem heimild er til þess getur húseigandi komið slíkri aukabúð fyrir í núverandi húsi eða í viðbyggingu.



## MANNVIRKI

### Viðbyggingar

Heimildir fyrir viðbyggingar er að finna í skilmálalið nr. 9 [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 nr. 12. [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, sjá skilmálalið nr. 12 [Bundnar byggingarlínur](#).

### Hæð viðbyggingar

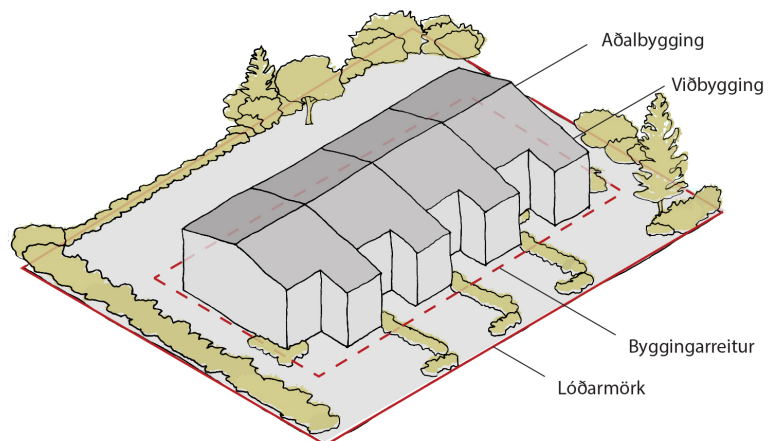
Hæð viðbyggingar skal taka mið af hæð aðalhúss og/eða hæð annarra húsa á lóðinni og byggðarmynstri hverfisins.

### Kjallari

Fjallað er um kjallara í skilmálalið nr. 17 [Kjallarar](#). Kjallarar geta verið heimilir þar sem aðstæður leyfa, t.d. í landhalla. Íbúðir í kjallara eru yfirleitt ekki heimilar. Óheimilt er að grafa frá kjallara aðalbyggingar/

#### MYND 3

Mynd sem sýnir lóðarmörk og byggingarreiti í raðhúsabyggð.





viðbyggingar nema aðstæður leyfi. Ef grafa á frá kjallara skal framkvæmd taka mið af leiðbeiningum um Frágang lóða.

#### MYND 4

Raðhúsabyggð við Vesturás í Seláshverfi í borgarhluta 7, Árbæ.



### 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 Frágang lóða, Gróður, 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 lóð þess, sbr. leiðbeiningarnar 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 nr. 31.

#### Fornleifar

Í skilmálalið nr. 32 eru upplýsingar um fornleifar.

#### Náttúrusérkenni

Upplýsingar um áhugaverð náttúrusérkenni eru í skilmálalið nr. 33.




### SAMGÖNGUR

Reifaðir eru skilmálar sem fjalla um samgöngur, s.s. götur, stíga, gangstéttir, bílastæði, bílageymslur og hjólastæði. Í skilmálalið nr. 36 er fjallað um Bílastæði og innkeyrslur.

### 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 má 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.

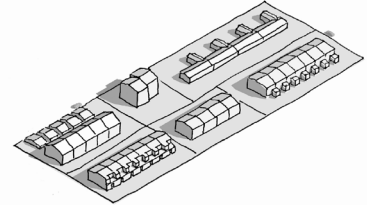
Æskilegt er að viðbyggingar taki mið af aðalbyggingu, bæði í útliti og yfirbragði sem og byggðarmynstri í hverfinu. Í gróinni byggð þarf að halda í sérkenni, s.s. útlit og byggingarstíl og sjá til þess að samræmi verði á milli þess sem fyrir er og þess sem kemur seinna. Hér er átt við form og hlutföll, söguleg einkenni og upplifun og efnisval.

Þegar viðbygging er hönnuð í hverfi með hverfisvernd eða þar sem önnur verndarákvæði eru í gildi skal fella viðbyggingar að aðalbyggingu, sbr. lið A fyrir ofan. Hverfisvernd og verndunarákvæði koma fram í skipulagsskilmálum hverfisins, undir flokknum VISTKERFI OG MINJAR, í skilmálalið nr. 32.

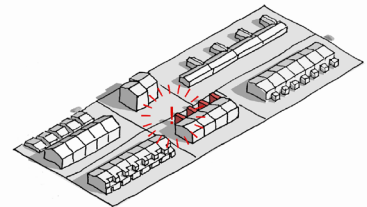
Ef engin verndarákvæði eru í gildi, hvorki fyrir húsið, hverfið eða götumyndina er rýmra hönnunarlegt frelsi til útfærslu.

### MYND 5

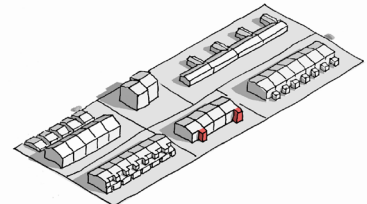
Nágrannar taka sig saman og ætla að byggja við raðhúsalengjuna sína. Fyrsta tillaga þeirra felur í sér viðbyggingar baka til á lóðinni en slíkt hefði í þessu tilfalli skemmt besta útisvæðið, svo að ákveðið er að byggja frekar götumegin.



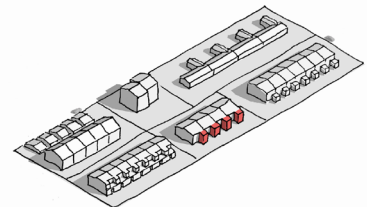
1. Fyrir breytingar.



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

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, 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.

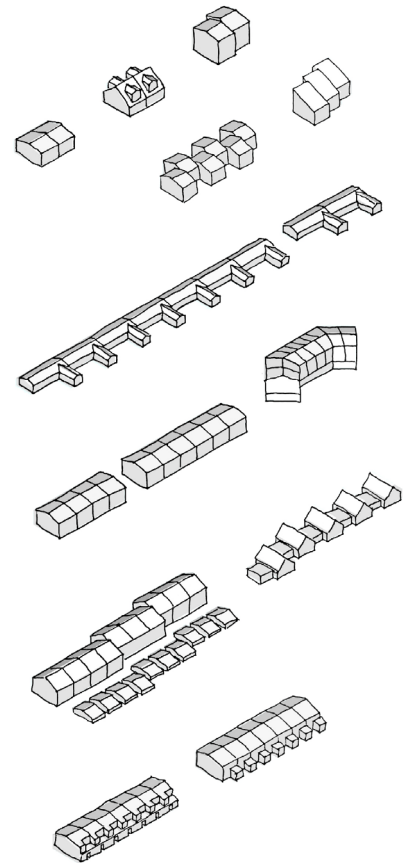
## Söguleg einkenni og upplifun

Þegar viðbygging eða breyting er hönnuð þarf að gæta þess að tryggja gott samspil milli þess gamla og nýja.

## 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.



### 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.

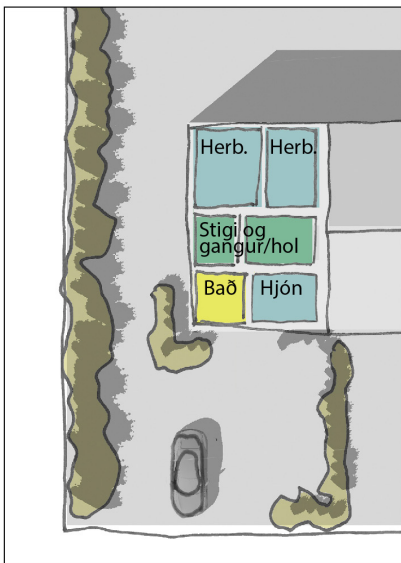


## Innra skipulag

Þegar viðbygging er hönnuð þarf að huga að hvernig rými í aðalbyggingu og viðbyggingu tengjast. Stundum þarf að breyta innra skipulagi í aðalbyggingu til að fá gott flæði um og milli rýma. Einnig þarf að huga að lagnaleiðum og hvernig viðbygging tengist lagnakerfi aðalbyggingar.

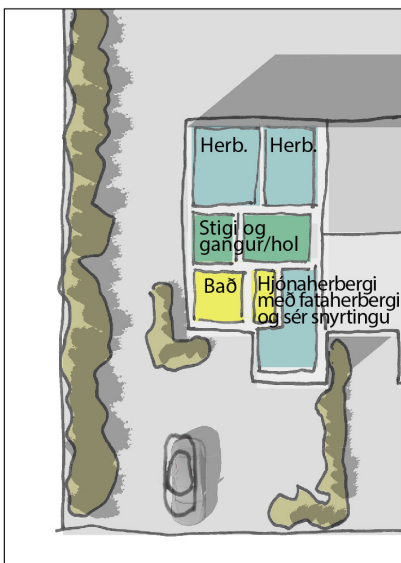
Við hönnun viðbyggingar þarf að fara eftir ákvæðum byggingarreglugerðar, sér í lagi um lofthæð, og gæta þess að fullnægjandi dagsbirta sé í öllum rýmum. Sjá [leiðbeiningar Mannvirkjastofnunar um lofthæð og birtuskilyrði](#).

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](#).



MYND 8  
Mynd sem sýnir breytingar efri hæðar 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 aðra 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?





## Sameiginlegar ákvarðanir

Þegar fleiri en einn eigandi eru að byggingu, eins og til dæmis þegar um par- 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](#).



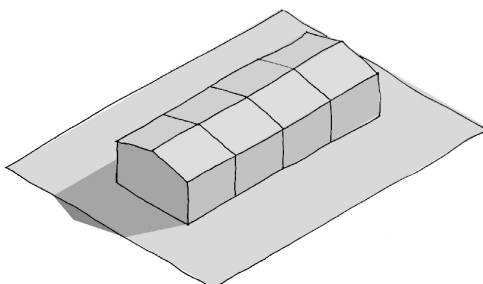
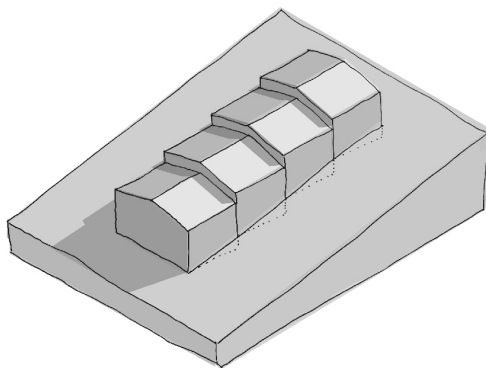
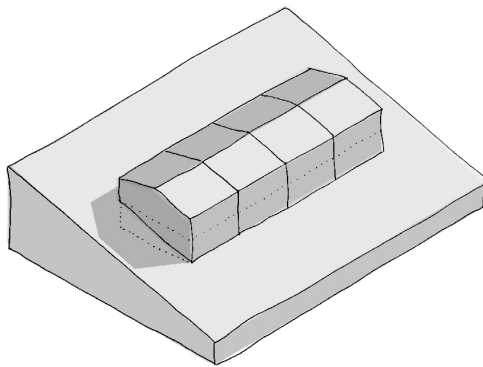
## Staðsetning og lóð

### Aðstæður á lóð

Aðstæður á lóð ráða miklu um hvar best er að staðsetja viðbyggingu. Skoða þarf 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 götummynd. Í sumum tilvikum getur þurft að staðsetja viðbyggingu á baklóð ef aðalbygging nýtur verndar eða óæskilegt er talið að breyta götuhlið aðalbyggingar.



#### MYND 9

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



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.

## 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.

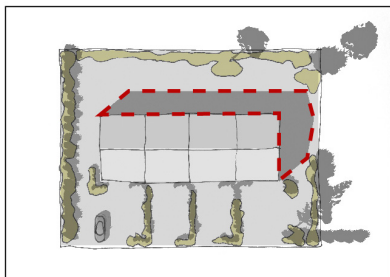
Almenna reglan er sú að viðbygging er staðsett á þann hátt að hún varpar ekki skugga á lóð nággranna, sérstaklega á þeim tímum dags sem íbúar vilja njóta sólar. Mikilvægt er að helstu íverusvæði, svo sem útirými í mikilli notkun, svalir og/eða pallar, njóti sólar. Aukið skuggavarp á þann hluta lóðar sem er minna notaður getur hins vegar talist viðunandi, til dæmis á bílaplan.

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 skuggavarp á íverusvæði á lóð eða inni í húsum.

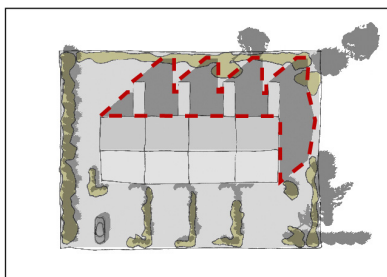
Almennt er miðað við skuggavarpssútreikninga og skuggavarpsteikningar á jafndægri og sumarsólstöðum sem sýna áhrif viðbyggingar.

### MYND 10

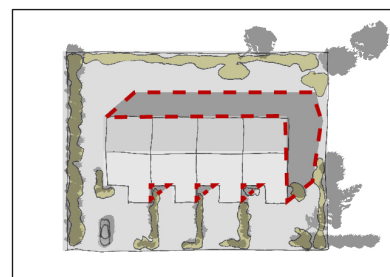
Áhrif mismunandi tillagna að viðbyggingu á útirými út frá skuggavarp.



1. Fyrir breytingar.



2. Tillaga A, of mikið skuggavarp á lóð.



3. Eftir breytingar.



## Útsýni – innsýn

Í borg er útsýni ekki sjálfsgætt réttur. Rétt er að forðast skerðingu á útsýni nágranna. Hins vegar er mikilvægt að koma í veg fyrir skerðingu á birtumagni í aðliggjandi húsum.

Íbúar geta gert ráð fyrir að útsýni geti skerst eða tapast þegar viðbyggingar eða nýbyggingar eru reistar.

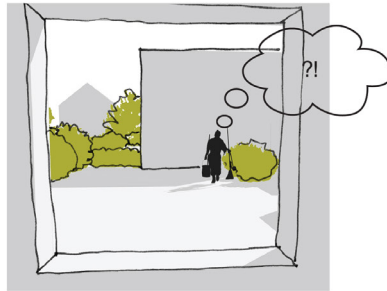
Í hönnunargögnum á m.a. að gera grein fyrir því hvaða áhrif viðbyggingin hefur á útsýni og birtumagn nágranna.

Við hönnun viðbygginga þarf að virða friðhelgi nágranna. Við staðsetningu glugga og svala sem snúa að nágrönnum þarf að huga að innsýn á báða vegu.

### 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 skilmálalið nr. 22 til 24. Fjallað er nánar um gróður og skjólmyndun í leiðbeiningum um [Frágang 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 nr. 31. Frekari upplýsingar eru í leiðbeiningum um [Blágrænar ofanvatnslausnir](#).



MYND 11  
Áhrif mismunandi tillagna að viðbyggingu á útsýni séð frá nágrönnum.

## ☑ Mikilvæg atriði

- ☐ Staðsetja skal viðbyggingu með tilliti til aðstæðna á lóð.
- ☐ Viðbygging skal ekki valda verulegu skuggavarpri á íverusvæði nágranna, sérstaklega á þeim tímum dags og á þeim árstíma þegar helst má njóta sólar.
- ☐ Skila skal skuggavarpssútreikningum á sumarsólstöðum og við jafndægur þegar sótt er um.
- ☐ Viðbygging skal lágmarka útsýnisskerðingu eins og mögulegt er.
- ☐ Viðbygging skal ekki skerða friðhelgi nágranna eða skapa óviðunandi innsýn til þeirra.
- ☐ Forðast skal að skerða gróður sem fyrir er á lóð.

## Gott að hafa í huga

- ☞ Gott er að kynna sér veðurfar á staðnum áður.
- ☞ 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 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 móðernismans 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.

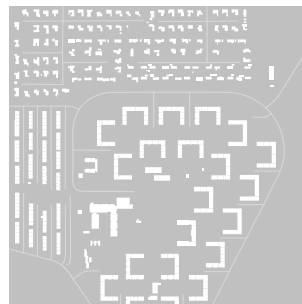
Fjallað er nánar um byggðarmynstur í leiðbeiningunum [Byggðarmynstur](#). Einnig er fjallað um byggðarmynstur í einstökum hverfum í [byggðarkönnun](#) fyrir viðkomandi hverfi sem unnin var samhliða hverfisskipulagi. Í byggðarkönnunum er farið yfir sögu viðkomandi hverfis og þróun byggðarinnar og lagt 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 vernd 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

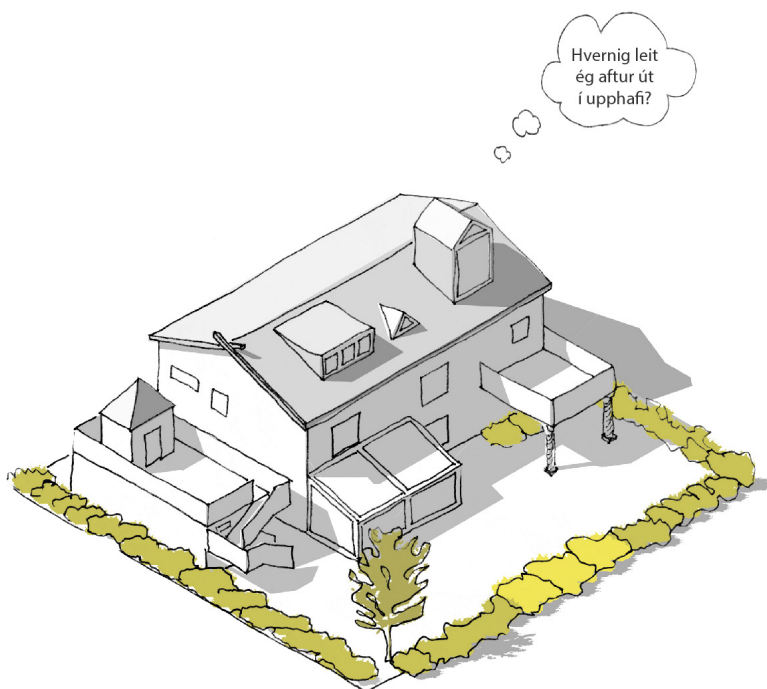
Einstakar byggingar geta verið varðveisluverðar. Á það við um byggingar sem skv. lögum um menningarminjar nr. 80/2012 eru friðlýstar af ráðherra samkvæmt tillögu Minjastofnunar Íslands. Þetta á einnig við um byggingar sem eru 100 ára og eldri og því friðaðar vegna aldurs. Auk þess skal leita umsagnar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

- Viðbygging skal taka mið af byggðarmynstri, sérstaklega þar sem í gildi eru verndarákvæði.
- Forðast skal viðbyggingu á þeirri hlið húss sem er hluti af verndaðri götumynd.
- Viðbygging skal taka mið af upprunalegum byggingarstíl húss.
- 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. Sjá leiðbeiningar um höfundarrétt á byggingum.

### MYND 13

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

## Gátlisti

Listi til útprentunar:

- A. Mikilvæg atriði.  
B. Gott að hafa í huga.

c	Til athugunar	Já / Nei	Sjá bls.:
1.	Er fyrirætluð 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?		
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?		
	Fagurfræði. 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? Veldur viðbygging auknu skuggavarpi á aðliggjandi byggð?		
8.	Styður viðbyggingin við skjólmyndun og skapar góð útsvæði?		
9.	Hvernig fellur viðbygging að innra fyrirkomulagi aðalhúss?		



MYND 14  
Raðhúsabyggð í Reykjavík.



## 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.

MYND 15

Raðhúsabyggð í Fossvogshverfi.





# 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

Tvíhorf arkitektar og ritstjórn

### HÖFUNDUR SKÝRINGAMYNDA

Tvíhorf arkitektar

### UMBROT, GRAFÍSK VINNSLA OG MYNDIR

Ox Collective *grafísk hönnun*

Rán Flygenring *myndskreytingar*

Bragi Þór Jósepsson *ljósmyndari*

Sandra Rún Sigurðardóttir *umbrot*



