



Svalir og útlitsbreytingar

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



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 fjalla 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
- Ræktun á svölum



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

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

Í þessum leiðbeiningum verður farið fyrir 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

Ef húseigandi þarf að gera við eða endurnýja ofangreind atriði þarf að taka mið af byggingarstíl hússins og upprunalegum sérkennum þess.



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 Hvassaleiti frá 1959.



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.



MANNVIRKI

Svalir og svalalokanir

Í [skilmálalið nr. 13](#) er fjallað um þær skipulagsheimildir sem gilda fyrir svalir og svalalokanir. Mikilvægt er að húseigandi sem vill nýta sér heimildina 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 nr. 14](#) og leiðbeiningar um [þakbreytingar](#).

Kvistir

Ef svalir eru við kvist þarf að skoða [skilmálalið nr. 15](#) og leiðbeiningar um [þakbreytingar](#).

Útlitsbreytingar og viðhald

Skipulagsskilmála fyrir útlitsbreytingar og viðhald er að finna í [skilmálalið nr. 14](#). Í þessum leiðbeiningum er síðan farið yfir mikilvægustu atriðin er núna að útlitsbreytingum.



VISTKERFI OG MINJAR

Verndarákvæði

Í [skilmálalið nr. 31](#) er fjallað um þau verndarákvæði sem gilda á viðkomandi svæði, hvort hús er friðað eða [hverfisvernd](#) er á svæðinu. Í slíkum tilfellum er þeim sem hyggja á breytingar bent á að kynna sér gildandi verndarákvæði. Sjá einnig umfjöllun í kaflanum [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 hluti af 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 1945. Því eru flest íbúðarhús 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 nánum 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 með sérstökum útlitseinkennum, þar sem svalir, gluggar, innfellingar og efnisnotkun móta útlit hússins.





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

Svalir skulu falla vel að byggingarstíl hússins og stuðla að samræmdu heildarútliti. Allar svalir á húsi skulu 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 leiðbeiningar um [þakbreytingar](#).

Þegar settar eru nýjar svalir á eldri hús þar sem vantar svalir skal 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 lágmarksfjarlægða skv. byggingarreglugerðum og tryggja að nýjar svalir rýri ekki gæði aðliggjandi svala.

Nýjar svalir og stækkun svala skal taka mið af áhrifum á næsta nágrenni. Þær mega ekki valda íþyngjandi innsýn í næstu íbúðir eða skerðingu á dagsbirtu, sjá nánar í kaflanum um svalalokanir, skjólveggi og skyggni hér að aftan.

Mikilvæg atriði

- Svalir og breytingar á þeim skulu falla vel að byggingarstíl hússins og ríkjandi byggðarmynstri.
- Þær skulu taka mið af aldri hússins og ekki vera til þess fallnar að raska heildaryfirbragði og sérkennum byggingarinnar.
- Svalir á sömu hlið húss skulu vera samræmdar í útliti, staðsetningu og efnisvali.
- Nýjar svalir á eldri húsum þar sem ekki eru svalir fyrir skulu hafa opið yfirbragð með gegnsæjum handriðum.
- Við endurnýjun eða stækkun svala skal taka mið af svölum sem fyrir eru. Þó þarf ekki að líkja nákvæmlega eftir þeim.
- Svalir skulu ekki fara út fyrir lóðamörk nema leyfi aðliggjandi lóðarhafa liggja fyrir.
- Ef svalir fara alveg að lóðamörkum skal gæta lágmarksfjarlægða 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 liggja 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 möguleikar á mismunandi uppröðun. Mikilvægast er að svalir myndi ákveðna heild í 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 litafata sem bera að virða við viðhald og breytin.





MYND 9

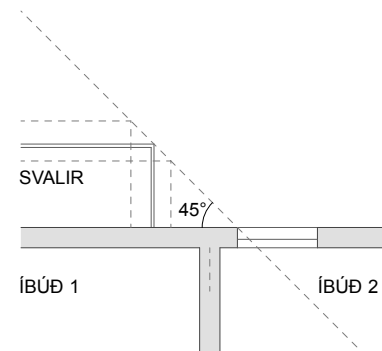
Svalir á fjölbýlishúsi sem mótaðar eru úr steypum flötum með handriðum úr steypu, lóðréttir timburlistar og láréttum rörum.

Staðsetning svala og stærð skal taka mið af því að skuggavarp og innsýn aukist ekki verulega í íbúðir fyrir neðan eða til hliðar. 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 hér að aftan. 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 einn metra nema samþykki nágretta liggja fyrir, sjá mynd 8 til hliðar.

Ef sótt er um nýjar svalir á húsi skal 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 skal taka tillit 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.
- ☐ Staðsetning nýrra svala á eldri byggingum skal taka mið af ríkjandi línunum og uppröðun glugga.



MYND 8

Ef halda skal lágmarksfjarlægð við staðsetningu svala nálægt gluggum aðliggjandi íbúðar getur þurft að minnka dýpt svala.





MYND 10

Einföld og falleg hækkun á svölum með láréttum stálrörum.

Útlit og efnisval

Á nýjum svölum á eldri húsum þar sem ekki eru svalir fyrir skal nota handrið og efni sem falla 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 stálrímlahandrið fara eldri húsum almennt vel og gefa einnig mesta birtu inn á svalirnar. Lokaðar heilklæddar svalir með málmklæðningu, plast- eða steinplötum, falla hins vegar almennt ekki vel að eldri húsum. Ef þörf er á að hækka handrið af öryggisástæðum skal nota einfalda og gegnsæja útfærslu eins og myndin til hliðar sýnir.

Mikilvægt er að nýjar svalahurðir séu úr sömu efnum og í litum sem

þegar eru á gluggum í húsinu. Leitast skal við að samræma útlit þeirra við byggingarstíl hússins.

Nýjar svalir skulu hafa létt yfirbragð og vera sjálfberandi, þ.e. ekki á súlum. Við stækkun svala skal stækka það gólf sem fyrir er. Burðarvirki svala skal vera lítið áberandi og umfang þess ekki vera sýnilega umfram sjálfar svalirnar. Því stærrí 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 vera með stálgrind með léttu yfirbragði. Frágangur undir gólfi svala er yfirleitt mjög sýnilegur og skal vera vel frá honum gengið. 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 frárennslisrör sem eru til staðar á húsinu. Ný frárennslisrör skulu fara 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 skulu vera í hlutlausum, ó áberandi litum sem falla vel að ríkjandi byggingarefni hússins. Gler skal vera glært.
- Þar sem steiptar svalir eru mikilvægur hluti af byggingarstíl húss skal útliti þeirra haldið við endurnýjun.
- Við hækkun á svalahandriði á steiptum svalaveggjum skal nota gegnsæjar lausnir, t.d. málmrimla eða -rör.
- Gæta skal samræmis við núverandi/upprunalegar svalir.
- Burðarvirki upphengdra svala skal vera lítið áberandi og má ekki vera sýnilega umfram umfang svalanna.
- Ekki skal festa svalir með „hilluberum“, fríum súlum eða gegnumgangandi stuðningssúlum á veggnum nema slíkt sé ótvíræður hluti af upphaflegum byggingarstíl hússins.

Gott að hafa í huga

- 👉 Létt og gegnsæ handrið lágmarka breytingar á ásýnd hússins.



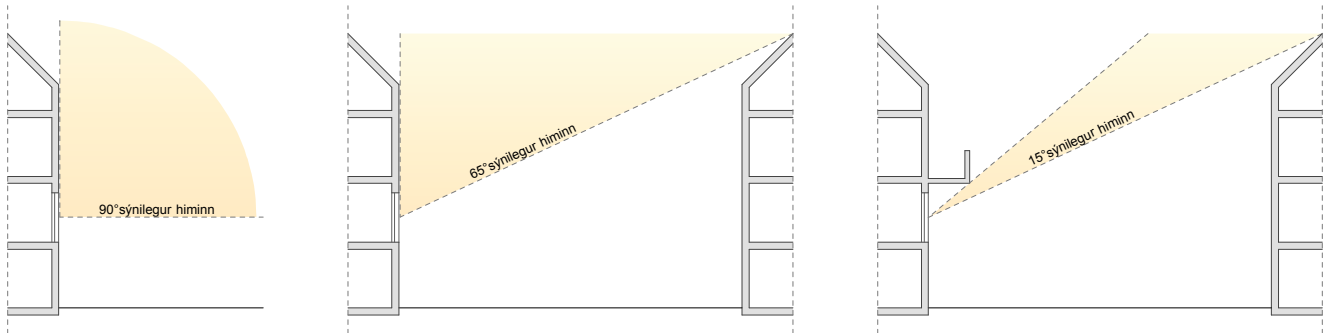
Dagsbirta og sólarljós

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

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



Aðrar útlitsbreytingar

Gluggar, inngangar og tröppur

Eitt af mikilvægum sérkennum húsa eru gluggar og er þá átt við stærð, 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 skal horfa til ofangreindra atriða og skoða hvort reglulegt mynstur sé í gluggasetningu og gluggapóstum. Breytingar og viðbætur á gluggum skulu miðast við að viðhalda grunnmynstri og stíleinkennum í húsinu sem fyrir eru. Gluggar á nýjum viðbyggingum skulu eiga útlitslega samsvörun í fyrirbyggjandi gluggum og spila saman sem ein heild.

MYND 13

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





MYND 14
Inngangur og stigahús í fjölbýlishús 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 húsa og eru gjarnan hluti af heildstæðri götummynd. Tröppum og umgjörð innganga skal viðhaldið í upprunalegri mynd við endurgerð.

Ekki er heimilt að byggja yfir tröppur en einfalt skyggni og skjólveggir úr gleri sem er lítt sýnilegt og með festingum sem hæfa byggingarstíl og aldri hússins geta verið heimilir. Sjá einnig kafla að neðan um svalalokanir, skjólveggi og skyggni.



MYND 16
Inngangur með tröppum í raðhús við Hvassaleiti.



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



Klæðningar

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 óbyggjandi hætti.

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

Á húsum þar sem engin verndarákvæði eru í gildi skal skoða hvort klæðning sé eina færa leiðin og skal hún valin með það í huga að hún rýri ekki heildarásýnd hússins. Leitast skal við að helstu stíleinkennum sé haldið og að klæðning sé jafnvel takmörkuð við ákveðnar hliðar.



MYND 18

Skraut á húsum eins og áferðir, litabreytingar og myndur móta útlit.

Efnisval, frágangur og önnur stíleinkenni

Skraut á húsum, svo sem mismunandi áferðir, 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 skal miða við upprunalegt efnisval húsa og aðliggjandi byggðar. Allur frágangur, svo sem við glugga, þakkant/þakrennur og svalir, skal einnig miðast við upprunalega gerð, upprunaleg hlutföll og byggingarstíl 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 bara einfalda vörn gegn ríkjandi vindáttum. Á síðustu árum hafa svalalokanir orðið mun algengari





MYND 19

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

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 svalalokanir/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 það er framkvæmt fyrir alla á sama tíma eða ekki. Einnig er mikilvægt að halda upprunalegu útliti svala, bæði steypu 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 skal hann takmarkast við eina hlið svalanna og vera hámark 1,8 metra hár. Slíkt skal ekki vera heimilt á götuhlið húsa eða hliðum sem eru áberandi frá götu. Skermurinn má ekki skerða mjög útsýni úr næstu gluggum og þurfa hlutaðeigandi aðilar að vera sammála um útfærsluna.

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

☑ Mikilvæg atriði

- Svalalokanir skulu vera lítið áberandi í útliti húss.
- Þar sem taka þarf tillit til byggingarstíls og byggðarmynsturs skal nota lítið áberandi gustlokun eða skjólvegg úr gleri í stað svalalokunar.
- Halda skal upprunalegu útliti svala, bæði steypu handriði og/eða rimlum og útfæra/hanna gustlokunina þannig að hún raski ekki byggingarstíl og útliti hússins.
- Velja skal sömu lausn á svalalokun fyrir allar svalir hússins.



Byggðarmynstur og verndun

Hvað er byggðarmynstur?

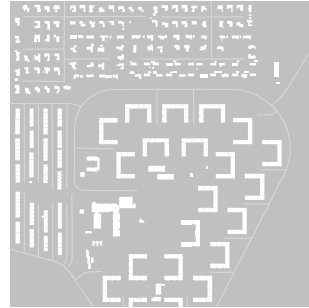
Byggðarmynstur hverfis eða hverfishluta er ásýnd, yfirbragð og tilhögun byggðarinnar. Ráðandi þættir eru hvernig gatnakerfi og samgöngum er háttað, hvar hús standa miðað við götu, þéttleiki og blöndun byggðarinnar. Byggðarmynstur þarf ætíð að skoða í sögulegu samhengi.



Pingholtin



Vesturbær



Bakkar



Grafarholt

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 móðernismans og tilkomu einkabílsins. Þá komu fram hugmyndir um að aðgreina íbúðabyggð frá atvinnu- og þjónustustarfsemi og aðgreindu gatna- og umferðakerfi. Einkennandi fyrir þessar hugmyndir er dreifð byggð og íbúðabyggð sem er skipulögð umhverfis botnlangagötur.

MYND 20

Mismunandi byggðarmynstur í Reykjavík.

MYND 21

Lofthmynd sem sýnir byggðarmynstur í Norðumýri.



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.

Verndarákvæði

Í hverfisskipulagi er hægt að setja hverfisvernd á byggðarmynstur, götummyndir og annað sem þykir eftirtektarvert og einkennandi fyrir hverfið eða einingar innan þess. Hverfisvernd á ákveðnu svæði þýðir ekki að bannað sé að byggja við eða breyta byggingum. Slíkt þarf hins vegar að gera með varúð og fylgja þarf skipulagsskilmálum og leiðbeiningum. Gott er að hafa í huga að því eldra sem hverfið er, þeim mun ríkari krafa er gerð um að breytingar séu í samræmi við ríkjandi byggðarmynstur.

Götuhliðar húsa geta fengið sérstaka vernd. Þær götuhliðar sem falla undir vernd byggðarmynsturs eða götummyndar eru almennt viðkvæmari fyrir breytingum en þær hliðar sem snúa út í garð eða að baklóð. Forðast skal að koma viðbyggingum fyrir á þeirri hlið húsa sem snýr að verndaðri götummynd nema slíkt falli ótvírætt að upprunalegu byggðarmynstri eða götummynd.

Varðveisluverðar byggingar

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 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 viðbygging er hönnuð þarf að huga að því hvort aðalbygging njóti verndar í skilningi [höfundalaga](#). Til þess að teikning af byggingu, byggingin sjálf í heild sinni eða tiltekinn hluti hennar njóti verndar á grundvelli höfundalaga þarf að koma fram í verkinu andleg sköpun sem er ný og sjálfstæð. Þessi mál eru reifuð í leiðbeiningum um [Höfundarrétt á byggingum](#).

Ef bygging nýtur ekki verndar er eiganda hennar frjálst að breyta henni, svo framarlega sem það samrýmist skipulagsskilmálum og leiðbeiningum hverfisskipulags.

Mikilvæg atriði

- Breytingar skulu taka mið af byggðarmynstri, sérstaklega þar sem í gildi eru verndarákvæði.
- Forðast skal breytingar á hlið húss sem snýr að verndaðri götummynd.
- Breytingar skulu 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.



Gátlisti

Listi til útprentunar.

1. Mikilvæg atriði
2. Gott að hafa í huga.

#	Til skoðunar	Já / Nei	Sjá bls.:
1	Er íbúðin án svala?		
2	Eru 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 svalirnar taka mið af?		
6	Tekur útfærsla svala mið af ríkjandi byggðarmynstri og götummynd?		
7	Fellur bygging undir verndun götummyndar eða byggðarmynsturs, hverfisvernd?		
	Fellur bygging undir friðun, 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 gert grein fyrir hvernig hönnun tekur tillit til hverfisverndunar, friðunar og friðlýsingar í fyrirspurnarteikningum?		
8	Fellur bygging undir lög um höfundarrétt sbr. leiðbeiningar um höfundarrétt bygginga?		
	Ef svo er, hefur verið haft samband við handhafa höfundarréttar?		
9	Fagurfræði. Tekur útfærsla svala mið af af byggingarstíl hússins, formi, hlutföllum, sögulegum einkennum og efnisvali aðalbyggingar?		
10	Varpa svalir skugga á lóð eða önnur dvalarsvæði nágranna?		
11	Skerða svalirnar útsýni nágranna eða skapa þær óþægilega innsýn í íbúð/dvalarsvæði nágranna?		
12	Hefur verið rýnt hvernig svalir falla að innra fyrirkomulagi aðalhúss?		
13	Eru allir meðeigendur í húsi/ meðlóðarhafar samþykkir?		



Að sækja um leyfi

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

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



Heimildir

Byggingarsamþykkt fyrir Reykjavík, 1945

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 Ágústson *verkefnisstjóri*

Ólafur Ingibergsson *sérfræðingur*

Dagný Harðardóttir *verkefnisstjóri*

HÖFUNDUR LEIÐBEININGATEXTA

Guðlaug Erna Jónsdóttir *verkefnisstjóri*

og ritstjórn

HÖFUNDUR SKÝRINGARMYNDNA

Ydda arkitektar ehf

UMBROT, GRAFÍSK VINNSLA OG MYNDIR

Ox Collective *grafísk hönnun*

Rán Flygenring *myndskreytingar*

Bragi Þór Jósefsson *ljósmyndari*



