



# Útfærsla lóða

Breytingar og möguleikar  
við útfærslu lóða í grónum  
hverfum

14.12.2018 breytt: 12.9.2019



# Útfærsla lóða



MYND 1

Lóð fjölbýlishúss í grónu hverfi eftir breytingar.

**Lóð getur verið verðmæt framlenging heimilisins. Ef verið er að huga að breytingum til að nýta lóðina betur eða búa til skemmtilegt útisvæði geta þessar leiðbeiningar hjálpað.**

Í þessum leiðbeiningum er útskýrt hvernig nýta má skipulagsheimildir hverfisskipulags um frágang lóða. Þær fjalla um skilyrði sem tilgreind eru í skipulagsskilmálum. Athygli er vakin á mikilvægum atriðum og því sem gott er að hafa í huga. Aftast er gátlisti og upplýsingar um hvernig eigi að sækja um og fá leyfi.

## Efnisyfirlit

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

## Af hverju breytingar?

- Betri dvalar- og leiksvæði með góðu skjóli
- Hugað betur að fjölbreyttum þörfum íbúa
- Bætt flokkun úrgangs
- Aukinn gróður
- Fegrun umhverfis
- Matvælaframleiðsla með eigin upprunavottun
- Betri nýting lóðar
- Innleiðing blágrænna ofanvatnslausna





MYND 2  
Fjölbýlishúsabyggð í Háaleitishverfi.

## Um útfærslu lóða

Frágangur lóða í grónum hverfum skiptir miklu fyrir líf og líðan íbúa og vistkerfi og lífríki borgarinnar. Í vinnu við hverfisskipulag komu fram fjölmargar hugmyndir frá íbúum um breytingar á lóðum. Þær helstu fjölluðu um gróður, girðingar, garðskála, bílastæði og lóðamörk. Í Aðalskipulagi Reykjavíkur er mörkuð stefna um að gera öll hverfi borgarinnar sjálfbær og vistvæn og skipulagsskilmálar hverfisskipulagsins um frágang lóða hafa það að markmiði.

Í þessum leiðbeiningum er fjallað um helstu atriði sem snúa að frágangi lóða og hvernig nýta megi þær betur til hagsbóta fyrir íbúa. Fjallað er um stærð og afmörkun lóða, fyrirkomulag, garðveggi, girðingar, gróður og borgarbúskap. Meðal annars er komið inn á aðgengismál, breytingar til að nýta rými í kjöllum, frágang á lóðamörkum og blágrænar ofanvatnslausnir. Leiðbeiningarnar gilda fyrir lóðir sérbýlishúsa, parhúsa, raðhúsa og fjölbýlishúsa. Sérstaklega hefur verið horft til lóða við eldri fjölbýlishús sem margar þarfnast viðhalds og endurbóta.

Þessum leiðbeiningum er ætlað að auka gæði og stuðla að vönduðum vinnubrögðum við hönnun, afgreiðslu erinda og framkvæmd. Hér á eftir er farið yfir helstu atriði sem huga þarf að áður en undirbúningur breytinga hefst.



## Yfirlit yfir skipulagsskilmála og leiðbeiningar

Í þessum kafla er fjallað stuttlega um skipulagsskilmála sem geta átt við um efni þessara leiðbeininga. Einnig er vísað í aðrar leiðbeiningar eftir því sem við á. Lesanda er bent á að kynna sér gildandi skipulagsskilmála sem er að finna í samþykktu hverfisskipulagi fyrir hverfið og á Hverfisskipulag.is. Bent er á að skipulagsskilmálar hverfisskipulags eru flokkaðir í sjö áherslupætti, sjá fyrirsagnir hér á eftir sem eiga við.



### MANNVIRKI

Í þessum flokki eru skilmálar fyrir byggingar. Hér er bent á skilmálaliðinn aðrar byggingar á lóð en undir aðrar byggingar flokkast smáhýsi á lóð, garðskúrar og skálar, sorpgerði, sorpskýli og hjólagerði.



### GÆÐI BYGGÐAR

Í þessum flokki eru flestir þeir skilmálar sem fjalla um frágang lóða. Gerð er grein fyrir stærð og afmörkun lóða og minni háttar breytingum á lóðamörkum í skilmálalið um lóðamörk. Þar er einnig fjallað um garðveggi og girðingar á lóðamörkum. Fjallað er um fyrirkomulag lóðar í skilmálaliðnum útfærsla lóðar. Fjallað er um borgarbúskap og ljósvist í sérstökum skilmálaliðum. Sérstakar leiðbeiningar eru einnig um borgarbúskap og ljósvist.



### ORKA OG AUÐLINDIR

Í skilmálum sem falla undir þennan flokk er fjallað um meðhöndlun úrgangs. Við sérbylíshús er heimilt að byggja skýli eða geymslur innan lóðar fyrir flokkun á heimilisúrgangi. Í fjölbylíshúsum má leggja af eldri sorpgeymslur og í staðinn byggja skýli eða geymslur á lóð eða koma fyrir djúpgámum þar sem aðstæður til flokkunar eru betri.



### VISTKERFI OG MINJAR

Hluti af stefnu um vistvænt skipulag er að innleiða blágrænar ofanvatnslausnir til að auka gegndræpt yfirborð á lóðum. Þegar gerðar eru breytingar á lóð þarf því að fylgja skilmálalið um blágrænar ofanvatnslausnir og leiðbeiningum um blágrænar ofanvatnslausnir.



### SAMGÖNGUR

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





MYND 3  
Fjölbýlishúsabyggð í Ártúnsholti.

### Samþykki húsfélags og meðeigenda

Ef lóðin sem gera á breytingar á er í eigu húsfélags þarf að leita samþykkis húsfélags og/eða meðeigenda. Allar meiri háttar breytingar eru háðar samþykki húsfundar. Við samþykkt breytinga þarf að fara eftir lögum um fjöleignarhús. Húsfélögum sem hyggja á breytingar er ráðlagt að leita til Húseigendafélagsins og fá ráðgjöf um hvernig standa beri að samþykktum.



MYND 4  
Ákvarðanir um breytingar þarf að taka fyrir á löglega boðuðum húsfundi.

### ☑ Mikilvæg atriði

- Við sérþýlishús er heimilt að byggja skýli innan lóðar til flokkunar á úrgangi
- Við fjölbýli má leggja af eldri sorpgeymslur og byggja skýli til flokkunar á úrgangi
- Við breytingar á lóð þarf að fylgja leiðbeiningum um blágrænar ofanvatnslausnir
- Í fjölbýlishúsum þarf að fylgja lögum um fjöleignarhús við samþykkt breytinga

### Gott að hafa í huga

- Lóð er sýnd á skipulagsupprætti hverfisskipulags



## Hönnun lóðar

Á skipulagsupprætti hverfisskipulags er lóð sýnd. Gerð er nákvæm grein fyrir stærð og afmörkun lóðar á hnitasettum lóðarupprætti landupplýsingadeildar Reykjavíkurborgar, sem kallaður er mæliblað. Mæliblað er þinglýstur samingur sem sýnir byggingarreit og þær kvaðir sem eru í gildi á viðkomandi lóð. Hæðarblað er annað mikilvægt skjal sem sýnir landhæðir á lóð. Landhæðir á lóðamörkum eru merktar með G-tölum sem eru bindandi en L-tölur, sem einnig koma fram á hæðarblaði, eru leiðbeinandi. Einnig sýnir hæðarblað staðsetningu og hæð frárennslisheimæða, kalda- og heitavatnsheimæða og inntaka fyrir rafmagn og fjarskiptalagnir.

Þegar framkvæmdir á lóð eru undirbúnar skal gera lóðarupprátt sem sýnir helstu breytingar. Í skipulagsskilmálum hverfisskipulags, í skilmálalið um lóðamörk, kemur fram að gera má minni háttar breytingar á legu og stærð lóðar þegar mæliblað er útbúið. Lóðarhöfum er þó óheimilt að fara út fyrir lóðamörk með hvers kyns framkvæmdir og/eða nýta borgarland í eigin þágu.

Þegar lóð er hönnuð þarf að gæta þess að skerða ekki nýtingu á næstu lóðum. Hér er þó ekki átt við lítils háttar skuggavarp eða útsýnisskerðingu sem er eðlileg afleiðing af því að búa í þéttari byggð. Nánar er fjallað um skuggavarp í kaflanum söl, skjól og skuggavarp hér á eftir.

Þegar frágangur á lóðamörkum er skipulagður þarf að hafa samráð við nágretta með sameiginleg lóðamörk. Slíkt samráð er lykilatriði í því að ná fram góðum lausnum bæði hvað varðar frágang, viðhald og val á gróðri á lóðamörkum. Ef byggja á girðingu á lóðamörkum sem snýr að götu þarf að huga að því að girðingin hefti ekki sjónlínur og skapi slyshættu. Það sama á við um gróður við lóðamörk sem snýr að götu. Nánar er fjallað um slíkan frágang í kafla um lóðamörk hér á eftir.

Skilmálar hverfisskipulags gera kröfu um að vanda skuli til alls yfirborðsfrágangs og frágangs gróðurs og bílastæða og einnig að blágrænar ofanvatnslausnir verði innleiddar.

Sé ætlunin að byggja við eða breyta núverandi húsum er lóðarhöfum bent á að kynna sér leiðbeiningar um viðbyggingar við einbýlishús, parhús og raðhús og fjölbýlishús án lyftu.

Bent er á að leyfilegt er að byggja allt að 15 m<sup>2</sup> stakstæð smáhýsi fyrir geymslur, gróðurhús eða annað, sbr. skilmálalið um aðrar byggingar á lóð.

### ✓ Mikilvæg atriði

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

### Gott að hafa í huga

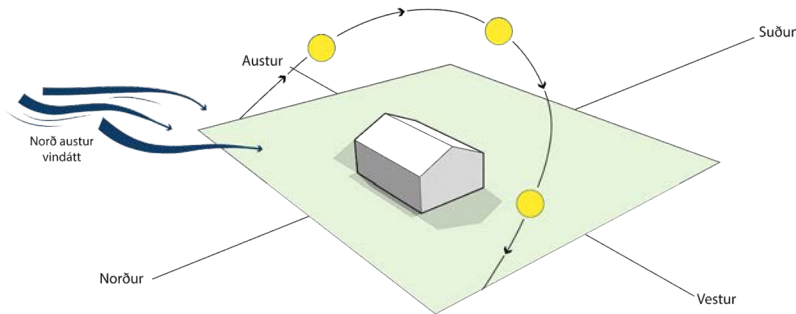
- Stærð og afmörkun lóðar er sýnd á mæliblaði
- Hæðarblað sýnir landhæðir á lóð og staðsetningu lagna
- Heimilt er að byggja allt að 15 m<sup>2</sup> smáhýsi á lóð



# Sól, skjól og skuggavarp

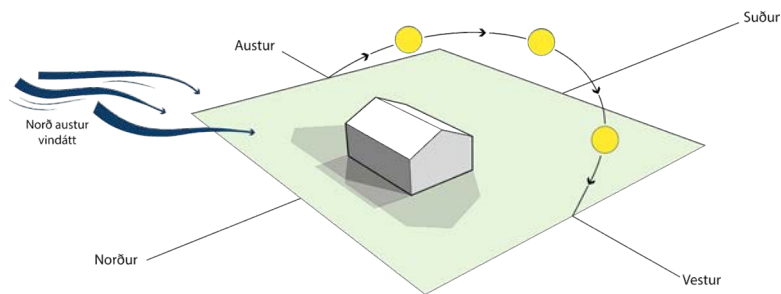
## Hnattstaða og afstaða á lóð

Vegna norðlægrar hnattstöðu Íslands er sólin lágt á lofti á veturna, vorin og haustin. Þetta þarf að hafa í huga þegar framkvæmdir á lóð eru skipulagðar. Skuggavarp frá veggjum getur oft takmakað notkun á lóð og nágrannalóð. Skjól utandyra er einnig mikilvægt til að skapa notaleg dvalarsvæði á lóð sem bæði eru sólrík og skjólsæl. Einnig er gott að huga að því hvernig þessi dvalarsvæði tengjast herbergjum innanhúss. Þegar breytingar á lóð eru skipulagðar þarf að huga að öllum ofantöldum þáttum. Ef það er gert geta hús og lóð myndað eina órofa heild sem eykur notagildi lóðar og lífsgæði íbúa.



MYND 5

Sólargangur og skuggavarp við sumarsólstöður. Sólargráða 49,5°21' þegar sól er hæst á lofti.



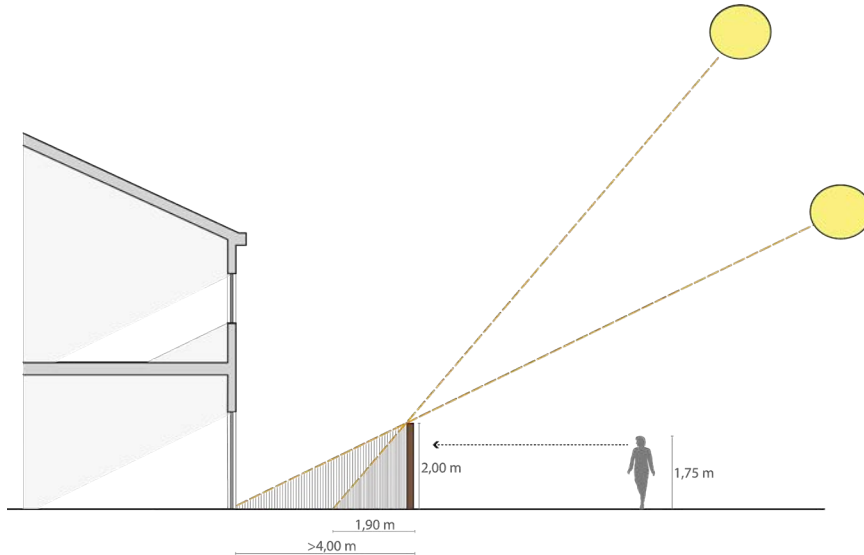
MYND 6

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

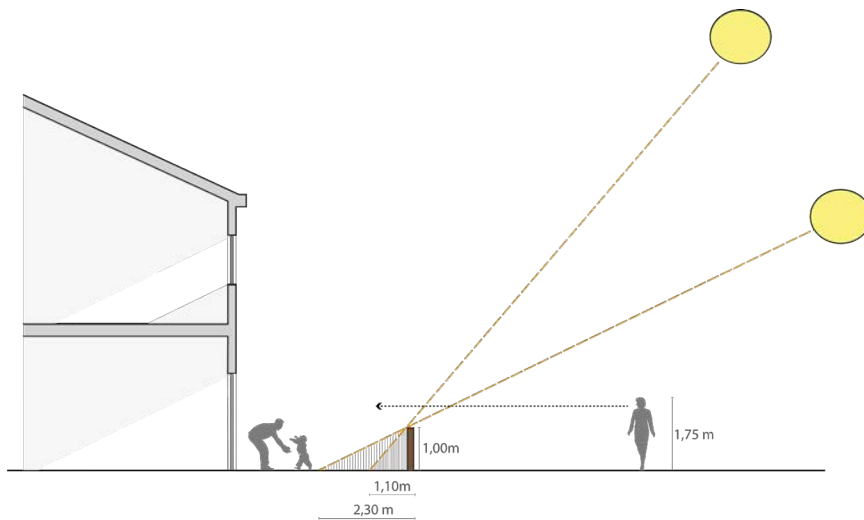


## Skjólmyndun og afmörkun

Afmarka má útisvæði og skapa skjól með nokkrum aðferðum. Gróður skapar oft gott skjól og tekur breytingum eftir árstíðum. Skjólveggir eru hins vegar alltaf eins. Ef þeir eru of háir geta þeir lokað dvalarsvæði af og varpað skugga. Oft er nægjanlegt að reisa 1,2–1,5 metra háa skjólveggi. Þeir skapa oftast gott skjól án þess að loka svæðið af frá umhverfinu eins og myndir 7 og 8 sýna. Samkvæmt skilmálalið um lóðamörk mega skjólveggir inni á lóð ekki vera hærri en 1,8 metrar frá jörðu. Staðsetning þeirra má heldur ekki varpa skugga á nágrennalóð milli vor- og haustjafndægra. Ef byggja á skjólveggi á lóð er æskilegt að þeir hæfi byggingarstíl hússins.



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

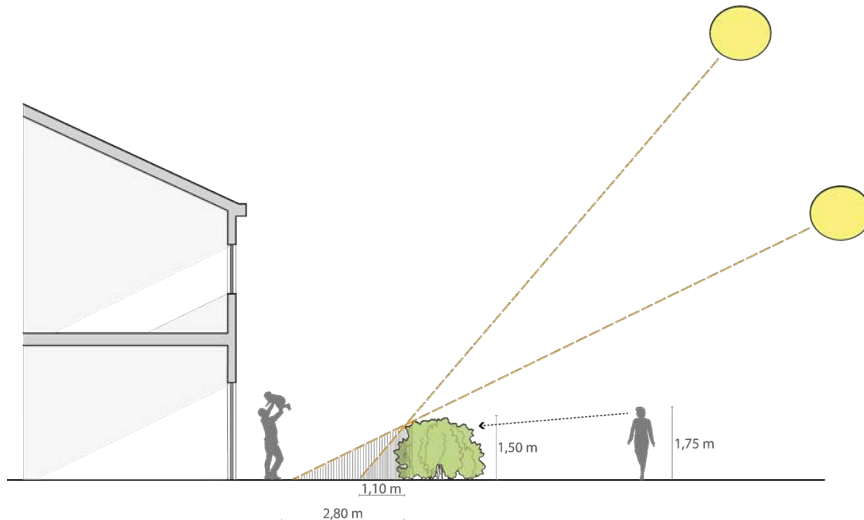


MYND 8  
Skuggavarp af 1 metra háum vegg við sumarsólstöður og jafndægur.





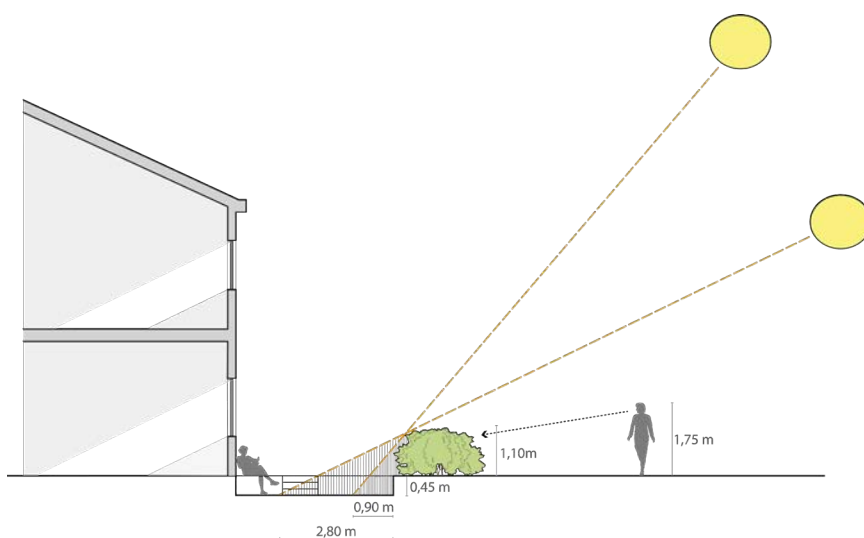
Gróður skapar gott skjól eins og mynd 9 sýnir og hefur auk þess þann kost að breytast eftir árstíðum. Gróður brýtur vind og kemur í veg fyrir vindsveipi. Hæfilega hár skjólveggur og trjágróður upp við hann getur myndað betra skjól en veggur sem stendur einn.



**MYND 9**

Skuggavarp og ásynnd miðað við 1,5 metra háan runna. Á sumrin lokar hann fyrir innsýn en verður opnari að vetri og hleypir birtu í gegnum sig.

Til að skapa skjólgott dvalarsvæði úti er einnig hægt að lækka lóðina þar sem útisvæðið á að vera. Slíkt dvalarsvæði má afmarka með gróðri eins og sýnt er á mynd 10. Ef þessi lausn er valin verður til skjólgott útisvæði án þess að lóð og hús séu lokuð af frá umhverfinu.



**MYND 10**

Skuggavarp og ásynnd þegar land er lækkað upp við hús og runna plantað á kanti. Hér helst opin sýn inn að húsi.

**☑ Mikilvæg atriði**

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

**Gott að hafa í huga**

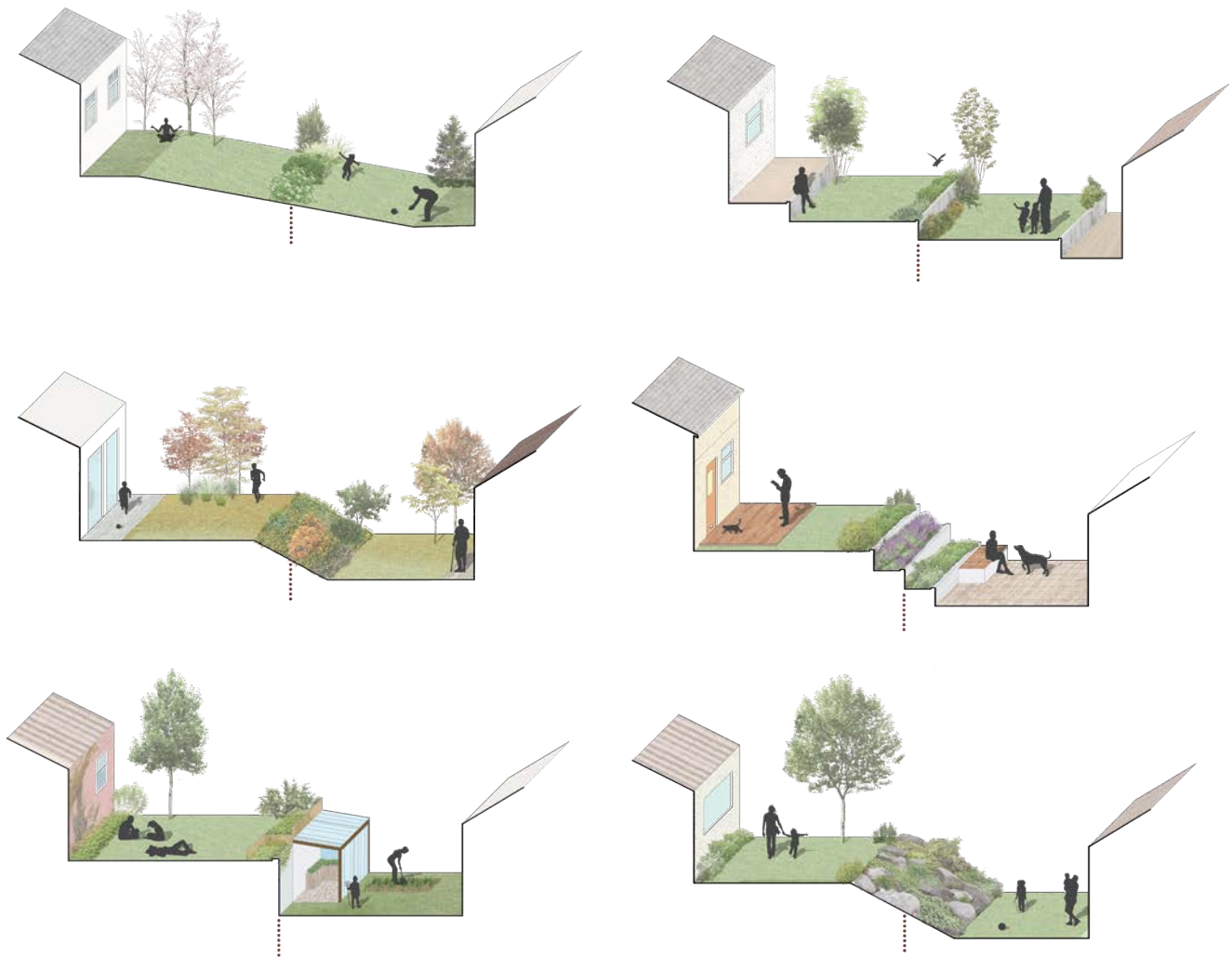
- Gott skipulag lóðar eykur notagildi hennar og lífsgæði íbúanna
- Oft er nægjanlegt að reisa 1,2–1,5 metra háa skjólveggi
- Æskilegt er að skjólveggir hæfi byggingarstíl hússins
- Gróður brýtur vind og kemur í veg fyrir vindsveipi
- Hægt er að lækka lóð þar sem dvalarsvæði á að vera



# Lóðamörk

## Sameiginleg lóðamörk og landhalli

Þegar lóðin er skipulögð þarf að gæta þess að skerða ekki notkun á nágrennalóðum, t.d. með skugga frá byggingum eða háum trjám. Hér er þó ekki átt við lítils háttar skuggavarp eða útsýnisskerðingu sem búast má við í þéttri borgarbyggð.



Lóðamörk milli nágrenna þarf að leysa í samráði við nærliggjandi lóðarhafa. Þetta er sérstaklega mikilvægt ef hæðarmunur er milli lóða. Landhæð á lóðamörkum er sýnd á hæðarblöðum eins og fjallað er um hér framfar. G-tölur eru bindandi. Nágrannar þurfa að koma sér saman um landhæð á lóðamörkum þar sem hæðartölur eru leiðbeinandi.

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

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



## Lóðamörk að götu

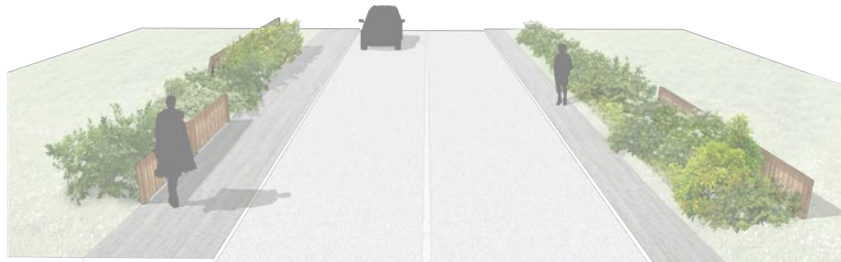
Frágangur á lóðamörkum við götu getur haft mikil áhrif á ásýnd götu og hverfis og mótað upplifun vegfarenda. Háir veggir án gróðurs geta búið til lokuð og fráhrindandi göturými eins og mynd 12 sýnir.

Samkvæmt skilmálalið um lóðamörk má að hámarki reisa 1,2 metra háa girðingu á lóðamörkum að götu. Í skilmálanum segir að á lóðamörkum sem snúa að götu, gatnamótum og innkeyrslum og/eða stígum megi ekki hefta sjónlínu vegfarenda með girðingum eða gróðri. Gróður og frágangur girðinga skal valinn með það í huga. Auk þess getur þurft að halda gróðri niðri og hindra að trjágreinar og trjákrónur vaxi fyrir sjónlínu vegfarenda. Í einhverjum tilfellum getur þurft að draga girðingu og gróður innar á lóðina.



MYND 12

Götumynd – girðing. Háar girðingar á lóðamörkum skapa einsleita götumynd, hindra sjónlínur og geta skapað slysaþættu.



MYND 13

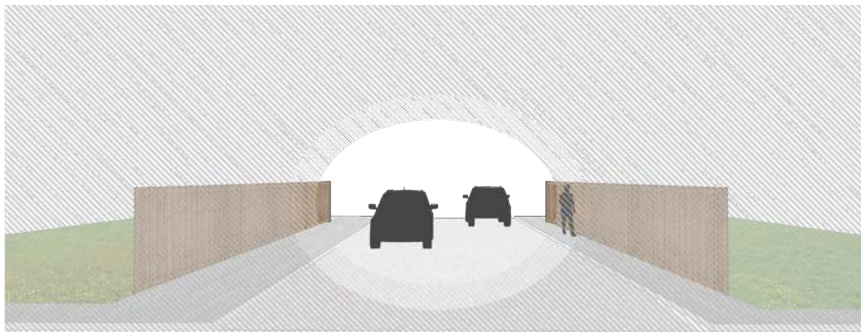
Götumynd – girðing og gróður. Lægri girðing brotin upp með gróðri skapar hlýlegra yfirbragð.



MYND 14

Götumynd – gróður. Tré og runnar án girðinga skapa hlýlega og fjölbreytta götumynd.





MYND 15

Götumynd – girðing – áhrif á hraða í götu. Fátt truflar augað til hliðanna og ökumaður getur ótruflaður aukið hraðann.

Trjágróður við götu skapar hlýlegt yfirbragð og getur dregið úr umferðarhraða. Á sama tíma er mikilvægt að gróður skyggi ekki á eða þrengi að vegfarendum. Hægt er að skapa fallegar útfærslur þar sem gróðri og veggjum er blandað saman eins og mynd 13 sýnir. Á mynd 14 eru sýnd lóðamörk að götu með runnum og trjám og án girðinga.

Samkvæmt erlendum rannsóknum dregur frekar úr umferðarhraða ef umhverfi meðfram götu er brotið upp. Myndir 15 til 17 sýna mismunandi útfærslur og hvaða áhrif útfærslunnar hafa á hegðun ökumanns.



MYND 16

Götumynd – gróður á lóðamörkum – áhrif á hraða í götu. Tré og gróður brýtur upp götumyndina sem veldur því að ökumaður þarf að fylgjast með stærra sjónsviði og hægir á sér.

Á mynd 15 eru háir og einsleitir veggir meðfram götu. Þá er líklegt að ökumenn auki hraðann. Ef umhverfið er brotið upp með mismunandi gróðri og veggjum, eins og á mynd 16, hægir ökumaðurinn frekar á sér. Mynd 17 sýnir lausn þar sem bílastæði eru meðfram götu og tré notuð til að hægja á umferð. Þessi lausn hægir enn meira á umferð og skapar rólegt yfirbragð. Fjallað er nánar um þetta í leiðbeiningum um borgargötur.

### ☑ Mikilvæg atriði

- ☐ Skipulag lóðar má ekki skerða notkun á nágrannalóðum
- ☐ Lóðamörk milli nágranna þarf að leysa í samráði
- ☐ Girðing við lóðamörk að götu má að hámarki vera 1,2 m
- ☐ Við gatnamót getur þurft að draga girðingu og gróður frá lóðamörkum til að tryggja sjónlínur

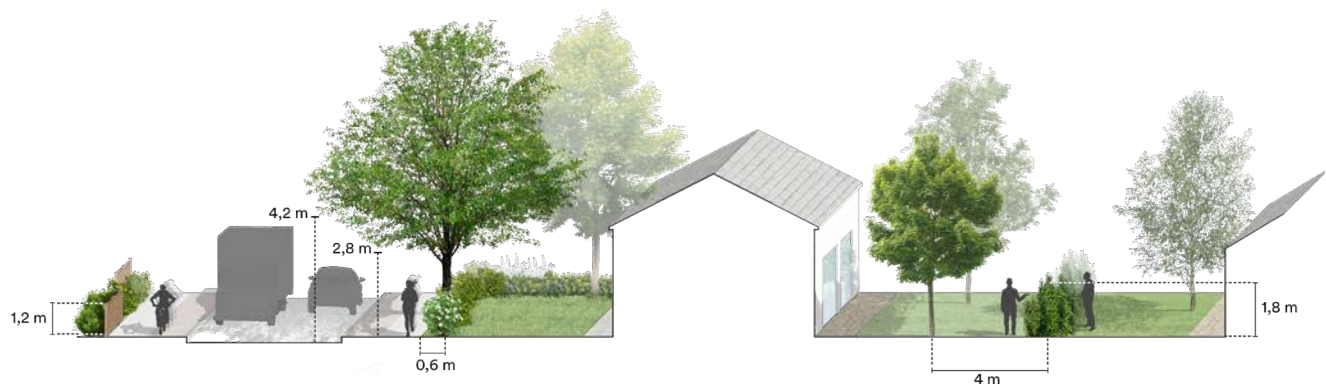
### Gott að hafa í huga

- Háir veggir á lóðamörkum við götu geta myndað fráhrindandi göturými og aukið umferðarhraða
- Gróður við götu skapar hlýlegt yfirbragð og getur dregið úr umferðarhraða



## Gróður

Á lóðamörkum samliggjandi lóða skulu nágrannar koma sér saman um gróður. Runnar á sameiginlegum lóðamörkum skulu ekki vera hærrí en 1,8 metrar og há tré í a.m.k. 4 metra fjarlægð frá lóðamörkum, nema nágrannar ákveði annað í sameiningu. Engar takmarkanir eru á hæð á gróðri eða fjarlægð hans frá lóðamörkum sem snúa að opnum svæðum, stígum og göturýmum, aðrar en þær að gróður hindri ekki umferð og sjónsvið vegfarenda, sbr. skilmálalið um lóðamörk og kaffa um lóðamörk að götu. Mynd 18 sýnir gróður á lóðamörkum milli nágranna og gróður og girðingar út við götu. Tryggja þarf að gróður og trjákrónur hindri ekki umferð og sjónlínur.



MYND 17

Gróður á lóðamörkum milli nágranna og úti við götu.

Girðingar mega ekki vera hærrí en 1,2 metrar. Tryggja þarf að gróður og trjákrónur hindri ekki umferð og sjónlínur.

Runnar og tré þurfa gott pláss til að vaxa og dafna. Sérstaklega þarf að huga að því að rætur fái nægjanlegt rými. Mynd 19 sýnir nokkrar gerðir af trjágróðri og hvernig það pláss sem ætlað er fyrir rætur hefur áhrif á vaxtarskilyrði. Gróðurbeð sem eru á milli steyptra veggja þurfa að vera að minnsta kosti 1 metri á breidd og með 50 cm djúpu moldarlagi. Í þröngum beðum vex bara lágur gróður. Einnig er mikilvægt að vatn eigi greiða leið niður úr beðinu svo ekki botnfrjósi og rætur drepist. Almennt má segja að því rýmri sem beðin eru því betri verði vaxtarskilyrði fyrir allan gróður.

MYND 18

Gróður á lóðamörkum. Gróðurbeð þurfa að hafa lágmarksrými fyrir rætur. Breið gróðurbeð henta fyrir tré og runna.





#### MYND 19

Bústaða- og smábúðahverfi séð úr lofti.

Mikil verðmæti eru í gömlum og hávöxnum trjám í borgarumhverfinu. Þau fegra umhverfið og eru mikilvægur vitnisburður um sögu, menningu og ræktun fyrri kynslóða. Því hefur verið mótuð sú regla, sbr. skilmálið um útfærslu lóða, að ekki megi fella tré sem eru hærri en 8 metrar eða eldri en 60 ára án leyfis frá Reykjavíkurborg. Umsóknum skal beina til deildarstjóra náttúru og garða sem tekur afstöðu til þeirra. Sé umsókn um trjáfellingu synjað getur umsækjandi skotið máli sínu til umhverfis- og heilbrigðisráðs sem tekur málið til formlegrar afgreiðslu.

#### Mikilvæg atriði

- Runnar á sameiginlegum lóðamörkum skulu ekki vera hærri en 1,8 m
- Há tré skulu vera 4 m frá sameiginlegum lóðamörkum
- Ekki má fella tré sem eru hærri en 8 m eða eldri en 60 ára án sérstaks leyfis

#### Gott að hafa í huga

- Gróður þarf gott pláss til að vaxa og dafna
- Vatn þarf að eiga greiða leið niður úr beðum svo að ekki botnfrjósi og rætur drepist



## Garðsvæðið

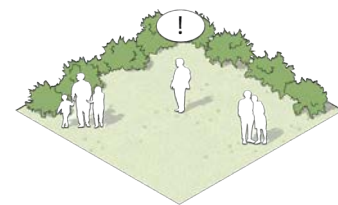
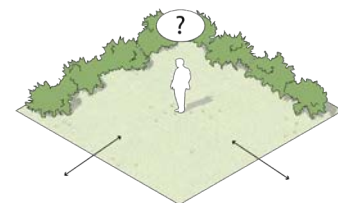
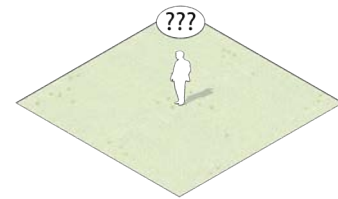
### Hönnun og þarfir íbúa

Garða umhverfis hús þarf að hanna ekki síður en húsin sjálf. Í mörgum eldri hverfum var það ekki gert þegar húsin voru reist. Þetta gildir jafnt fyrir garða við sérbýlishús, parhús, raðhús og fjölbýlishús. Garðar við mörg eldri fjölbýlishús líða fyrir ófullnægjandi hönnun á garðsvæðinu og eru oft lítið notaðir enda fátt við að vera og lítið skjól fyrir veðri og vindum.

Þegar ráðist er í endurhönnun garða þarf að huga að þörfum íbúanna, á hvaða aldri þeir eru og hvernig þeir sjá fyrir sér að nota garðinn. Það þarf að skapa góða og áhugaverða staði á lóðinni og búa til skjól með veggjum og gróðri. Mynd 20 sýnir hvernig notkun sama svæðis getur breyst með gróðri, bekkjum og leiktækjum. Grasflöt er breytt í garð þar sem hægt er að stunda leiki og dvelja í frístundum. Ef búinir eru til áhugaverðir staðir á lóðinni er líklegt að íbúar noti garðinn meira. Vel skipulagður garður, í góðum tengslum við helstu umferðarleiðir og rými byggingarinnar, getur aukið lífsgæði íbúanna.

### Lóðir fjölbýlishúsa

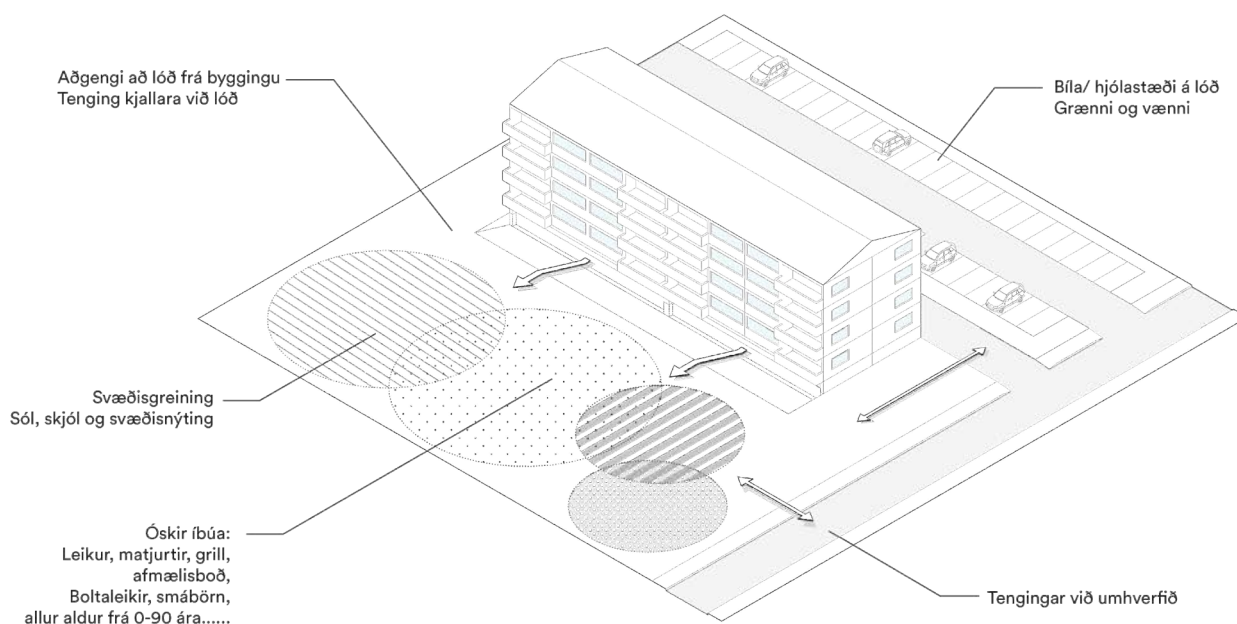
Lóðir margra fjölbýlishúsa eru stórar og illa nýttar. Þær eru oft lítið annað en stór grassvæði með runnum á lóðamörkum og stéttum upp að útidyrum frá malbikuðum eða malarlögðum bílastæðum. Fjölmargar lóðir við fjölbýlishús hafa verið svona frá því þau voru byggð. Í skipulagsheimildum hverfisskipulags eru veittar heimildir sem eiga að hvetja til betri nýtingar á lóðum fjölbýlishúsa. Í leiðbeiningum um fjölbýlishús án lyftu er einnig fjallað um heimildir til viðbygginga og breytinga sem nýta má fyrir nýjar íbúðir. Þetta eru heimildir sem húsfélagið getur ráðstafað og síðan nýtt þau verðmæti sem til verða til að endurgera lóðina.



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

MYND 21

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



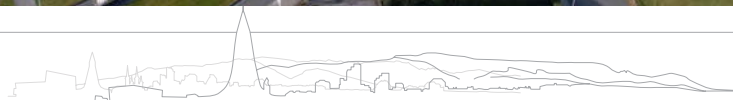


Þegar lóð er endurskipulögð þarf að huga að því að búa til skjól og svæði þar sem gott er að dvelja, bæði fyrir börn og fullorðna. Finna þarf stað fyrir leiksvæði fyrir yngstu börnin og svæði til að rækta matjurtir og blóm. Einnig má koma fyrir sameiginlegri grillaðstöðu eða garðskála sem íbúar geta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

MYND 22  
Lóð við fjölbýlishús eftir breytingar.

Þegar breytingar á fjölbýlishúsum eru skipulagðar þarf lóðaruppdráttur sem sýnir fyrirkomulag lóðar að fylgja aðaluppdráttum.

MYND 23  
Fjölbýlishús í Háaleitishverfi.







MYND 24

Bílastæði við fjölbýlishús.

## Bílastæði

Bílastæði taka oft nokkurt rými á lóðum og því þarf að koma þeim vel fyrir. Í skilmálalið um útfærslu lóða segir að vanda skuli frágang bílastæða og að leitast skuli við að brjóta upp ásýnd þeirra með gróðri. Í skilmálalið um bílastæði og innkeyrslur er fjallað um fjölda bílastæða á lóð, staðsetningu þeirra og innakstur í bílageymslur. Þetta eru atriði sem koma fram á mælíblaði.

Bílastæði má útfæra á marga vegu. Hægt er að fegra bílastæði t.d. með fallegri hellulögn sem brotin er upp með annarri hellugerð. Í leiðbeiningum um fjölbýlishús án lyftu eru reifaðar hugmyndir um hvernig breyta má bílastæðum við fjölbýlishús.

Sérstaklega þarf að huga að blágrænum ofanvatnslausnum þegar bílastæði eru skipulögð. Það má t.d. hugsa sér að setja grasstein á stæðið, þ.e. stein með götum sem gras getur vaxið í gegnum. Slíkt yfirborð þolir þunga bíla en yfirborð verður grænt og ofanvatn á greiða leið niður í undirlagið. Bílastæði geta einnig þjónað fleiri en einum tilgangi. Þau má t.d. skreyta og jafnvel nota sem leiksvæði eða markaðstorg þegar þau eru ekki í notkun.

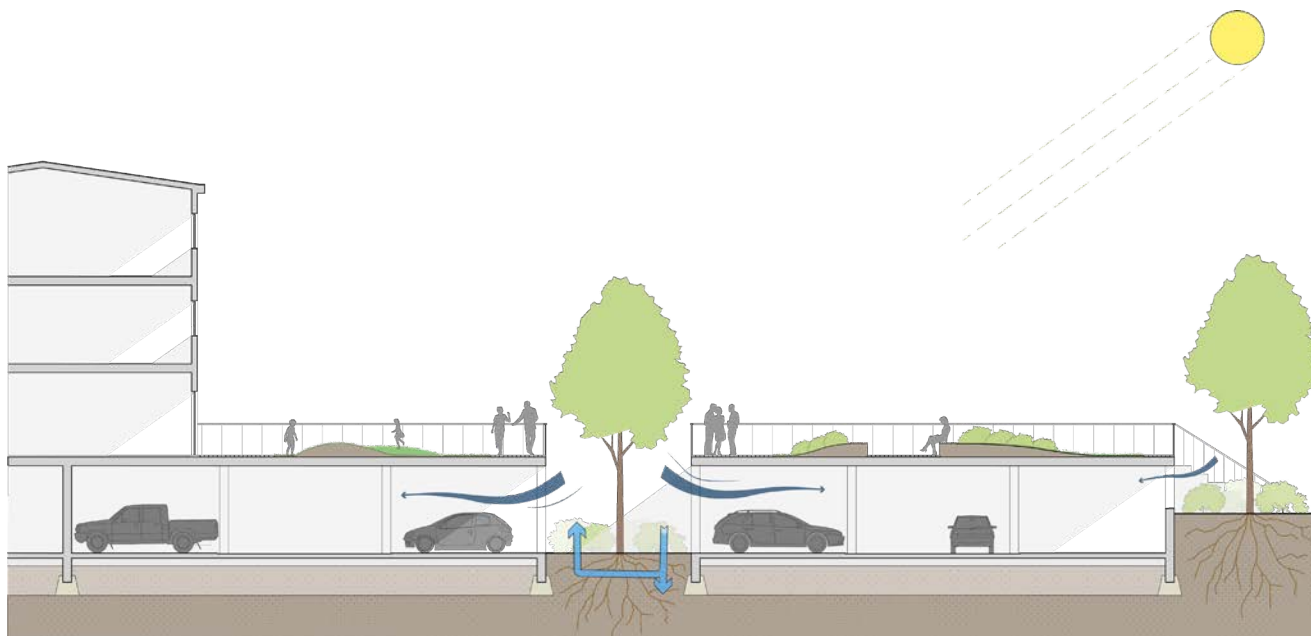
### Mikilvæg atriði

- Vanda skal frágang bílastæða á lóðum og leitast við að koma fyrir gróðri
- Hugsa þarf að blágrænum ofanvatnslausnum við skipulag bílastæða
- Framkvæmdir á lóð skulu sem minnst skerða gegndræpt yfirborð lóðar

### Gott að hafa í huga

- Góðar lóðir þjóna þörfum íbúanna með áhugaverðum og skjólgóðum stöðum
- Bílastæði má fegra með hellulögn, grassteini og gróðri





MYND 25  
Þakgarður, bílastæði. Þakgarður ofan á bílageymslu. Tré vex upp um op á þaki úr gróðurbeði í bílageymslu sem jafnframt tekur við regnvatni og er blágræn ofanvatnslausn.

## Þakgarðar

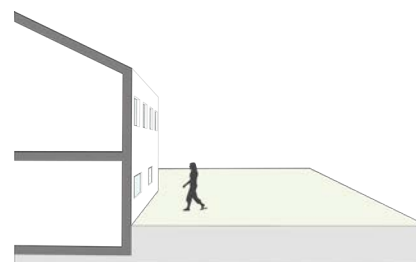
Þegar nýta á land eða lóð sem best er bílageymslum oft komið fyrir undir húsum eða á jarðhæð bygginga. Garður getur þá verið að hluta eða öllu leyti á þaki bílageymslu. Þá þarf að huga að því að stór tré þrífast illa í grunnum gróðurkerjum. Áhugaverð lausn er sýnd á mynd 25 þar sem tré fær að vaxa upp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

Á mynd 25 er einnig garður á þaki bílageymslunnar. Ljósop eru hjá tré í miðjunni og úti við jaðrana. Hafa þarf í huga að gróður þarf pláss og dregur í sig vatn. Burðarvirki fyrir þakgarð þarf því að hanna út frá þessum forsendum um leið og leitast er við að innleiða blágrænar ofanvatnslausnir, sbr. skilmála og leiðbeiningar.

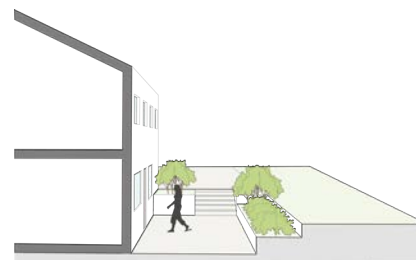
## Tenging kjallara við lóð

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

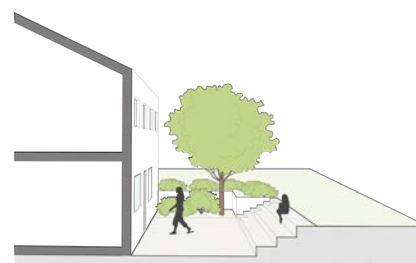
Við slíkar breytingar koma oft upp aðstæður þar sem hægt er að bæta aðgengi um leið og dvalarsvæði utandyra er mótað. Á meðfylgjandi myndum er sýnt hvernig vinna má með hæðarmun með því að setja stalla í landið og útbúa niðurgrafna verönd. Hugsa þarf að öryggi og setja upp handrið ef til verða djúpar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



MYND 26  
Niðurgrafin hæð fyrir breytingu.



MYND 27  
Lóð lækkuð við niðurgrafna hæð. Stallar með gróðri brjóta upp hæðarmun og skapa dvalarsvæði í leiðinni.



MYND 28  
Niðurgrafin hæð tengd við lóð. Hæðarmunur m.a. nýttur til að búa til setsvæði.



## Blágrænar ofanvatnslausnir

Mikilvægt er að vatn haldist sem mest í sinni náttúrulegu hringrás og því er æskilegt að gegndræpi yfirborðs á lóð sé sem mest. Með gegndræpu yfirborði er átt við yfirborð sem hleypir vatni í gegnum sig. Slíkt yfirborð getur bæði verið gróður og gras en líka hellulögn með fúgum eða skorum sem hleypa vatni niður í jarðveginn. Mynd 29 sýnir gegndræpt yfirborð og blágrænar ofanvatnslausnir.

Þegar framkvæmdir á lóð eru skipulagðar þarf að gæta þess að skerða sem minnst gegndræpt yfirborð lóðar. Skipulagsákvæði um þetta atriði er að finna í skilmálum um blágrænar ofanvatnslausnir fyrir hverfið og í leiðbeiningum um blágrænar ofanvatnslausnir.



### MYND 29

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



## Gátlisti

Nr.	Til athugunar	Já / Nei	Sjá bls.:
1.	Afmörkun lóðar		
	Er afmörkun og hæð lóðar í samræmi við hæðar- og mæliblöð?		
	Er hæðarmunur á milli lóða sem þarf að leysa sameiginlega með nágrönnum?		
	Geta nágrannar samræmt afmörkun og gróðurval á lóðamörkum og jafnvel deilt kostnaði?		
	Skapar afmörkun við götu og opinber rými vistvænt og hlýlegt yfirbragð sem stuðlar t.d. að fallegri götummynd?		
2.	Skuggavarp		
	Eru dvalarrými vel staðsett gagnvart sól og tryggt að veggir eða gróður varpi ekki skugga á þau?		
	Er tryggt að mínar aðgerðir á lóð varpi ekki skugga á dvalarsvæði nágranna?		
3	Fagurfræði		
	Samræmist umgjörð og frágangur lóðar útliti bygginga?		
	Er ytra umhverfi vel sýnilegt af lóðinni og á hún þátt í að mynda fallega hverfisheild?		
4.	Nágrannavaktin		
	Valda aðgerðir og notkun á minni lóð nágrönnum mögulega óþægindum?		
	– með skuggavarpri á dvalarsvæði?		
	– með ónæði eða áreiti af einhverjum toga?		
5.	Vistvæn meðvitund og líffræðilegur fjölbreytileiki		
	Er fjölbreytt gróðurþekja á stórum hluta lóðarinnar?		
	Stuðlar gróðurval að fuglalífi?		
	Er mögulegt að nýta lífrænan úrgang, þar á meðal garðúrgang, í moltugerð fyrir garðrymið og stuðla þannig að viðhaldi gæðamoldar með fjölbreyttum örverum?		
	Er unnt að halda sem mestu af garðúrgangi í garðinum, t.d. raka laufi í beðin, nýta afklipptar greinar sem kurl o.fl.?		
	Gæti matjurtarækt af einhverjum toga verið góður kostur?		
	Er unnt að stuðla að náttúrulegri hringrás vatns með háu hlutfalli gegndræps yfirborðs?		



## Að sækja um leyfi

---

Það þarf ekki sérstök leyfi til að hefja lóðarframkvæmdir nema verið sé að breyta hæðarkóta á lóðinni sem hefur áhrif á næstu lóðir. Í þeim tilfellum má húseigandi senda fyrirspurn til skipulagsfulltrúa sem gengur úr skugga um að áformin séu í samræmi við skilmála og leiðbeiningar hverfisskipulags.

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



## Heimildir

---

Byggingarreglugerð nr. 112/2012.

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

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



## Útgefandi

### REYKJAVÍKURBORG

Umhverfis- og skipulagssvið  
Skipulagsfulltrúi Reykjavíkur

## Ábyrgð, umsjón og ráðgjöf

### SKIPULAGSFULLTRÚI REYKJAVÍKUR

Björn Axelsson *skipulagsfulltrúi*

### UMSJÓN OG RITSTJÓRN

Ævar Harðarson *verkefnisstjóri hverfisskipulags, ritstjóri*

Guðlaug Erna Jónsdóttir *verkefnisstjóri*

Jón Kjartan Ágústsson *verkefnisstjóri*

Ólafur Ingibergsson *sérfræðingur*

Dagný Harðardóttir *verkefnisstjóri*

### HÖFUNDAR LEIÐBEININGATEXTA

DLD – Dagný Land Design ehf.

Ritstjórn

### HÖFUNDUR SKÝRINGARMYNDNA

DLD – Dagný Land Design ehf.

### GRAFÍSK VINNSLA OG ÚTLIT

Ox Collective *grafísk hönnun*

Rán Flygenring *myndskreytingar*

Bragi Þór Jósefsson *ljósmyndari*

Hulda Einarsdóttir *umbrot*

Kristrún Lárusdóttir *Hunter umbrot*

Sandra Rún Sigurðardóttir *umbrot*



