



Þakbreytingar

Hækkun þaks og breytingar
vegna kvista, þakglugga og
þaksvala

14.12.2018



Þakbreytingar

Efnisyfirlit

- Um þakbreytingar
- Yfirlit yfir skipulagsskilmála og leiðbeiningar
- Hönnun og útlit
- Byggðarmynstur og verndun
- Gátlisti
- Að sækja um leyfi



MYND 1

Þök húsa setja svip á byggðina. Séð yfir Hlíðar.

Með því að hækka þak og/eða bæta við kvistum og þakgluggum má auka nýtingu þakrýmis og jafnvel útbúa þar sjálfstæða íbúð.

Í þessum leiðbeiningum er útskýrt hvernig nýta má skipulagsheimildir hverfisskipulags til að breyta þaki. Fjallað er um skilyrði sem tilgreind eru í skipulagsskilmálum og athygli 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 leiðarvísi um leiðbeiningar hverfisskipulags, orðskýringar og svör við algengum spurningum.

Tækifæri í þakbreytingum

- Stækka íbúð með því að opna upp í ris
- Útbúa sjálfstæða íbúð í þakrými
- Bæta við svölum á núverandi risíbúð
- Bæta við kvistum og stækka núverandi risíbúð
- Fjölga íbúðum samhliða bættu aðgengi í fjölbýlishúsum





Um þakbreytingar

Ýmsir möguleikar felast í þakbreytingum. Í sumum hverfum eru 1–2 hæða hús með kjallara og risi þar sem risið er ýmist nýtt til íbúðar, sem hluti af íbúð fyrir neðan eða sem geymsluloft með takmarkaðri nýtingu. Þar sem slík geymsluloft eru gefa þakhækkanir möguleika á stækkun þeirrar íbúðar sem liggur næst þakinu. Einnig er oft mögulegt að útbúa þar sjálfstæða íbúð á hagkvæman hátt með tiltölulega litlum grenndaráhrifum. Eins geta viðbætur við þök, líkt og kvistir og þaksvalir, aukið birtu, öryggi og notagildi þakrýma. Þakbreytingar í stærri fjölbýlishúsum fela í sér enn fleiri tækifæri en fjallað er sérstaklega um þau í leiðbeiningum um [fjölbýlishús](#).

Í vinnu við hverfisskipulag Reykjavíkur hefur verið lagt mat á þróunarmöguleika hverfa og hvort mögulegt sé að hækka þak, setja kvisti eða koma fyrir þaksvölum. Hverfi borgarinnar eru mismunandi og þakgerð, [byggingarstíll](#) og [byggðarmynstur](#) ræður miklu um þá möguleika sem íbúar hafa á að breyta þökum. Einnig er tekið mið af þeim áhrifum sem breyting kann að hafa á næsta nágrenni, svo sem vegna skuggavarps og/eða útsýnisskerðingar.

Þessum leiðbeiningum er ætlað að auka gæði og stuðla að vönduðum vinnubrögðum við hönnun, afgreiðslu erinda og framkvæmd vegna þakbreytinga.

MYND 2

Mismunandi útfærslur kvista í heildstæðu byggðarmynstri.



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

Nokkrir skilmálaliðir taka til þakbreytinga og við undirbúning framkvæmda þarf að skoða þá saman.

Þakgerð og frágangur þaks

Í [skilmálalið nr. 14](#) er fjallað um þakgerð og frágang þaks og hvaða breytingar eru heimilaðar. Ef heimilað er að byggja hæð ofan á hús, t.d. í [fjölbýlishúsum án lyftu](#) eða í [hverfiskjarna](#), þarf að fara eftir [skilmálalið nr. 9](#) fyrir viðkomandi skilmálaeiningu og viðkomandi leiðbeiningum. Sums staðar er heimilt að breyta þaki og hækka það til að koma fyrir nýjum íbúðum og þá þarf að fara eftir leiðbeiningum um [fjölgun íbúða](#).

Kvistir

Í [skilmálalið nr. 15](#) er fjallað um heimildir fyrir kvistum. Þar kemur fram hvort kvistir eru heimilir og hvaða skilyrði gilda um þá í viðkomandi skilmálaeiningu.

Tæknibúnaður á þaki og veggjum

Í [skilmálalið nr. 19](#) er farið yfir heimildir fyrir tæknibúnað, s.s. sólarcellur, loftnet, gervihnattadiska og reykháfa.

Þegar heimildir fyrir þakbreytingum eru nýttar þarf að fylgja þessum leiðbeiningum.

Samþykki húsfélags og meðeigenda

Áður en framkvæmdir við þakbreytingar í [fjöleignarhúsum](#) eru undirbúnar þarf að leita samþykkis húsfélags og/eða meðeigenda. Allar meiri háttar breytingar á sameign, viðbyggingar eða breytingar á útliti eins og þaki 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 til þakbreytinga koma fram í skilmálum hverfisskipulags.
- Breytingar þurfa að taka mið af byggðarmynstri og verndarákvæðum.



MYND 3

Þakbreytingar eru misvel heppnaðar.



Hönnun og útlit

Þegar breyting er gerð á þaki þarf að tryggja gott samspil milli þess eldra og þess sem bætt er við. Útlit þakbreytinga skal ávallt taka mið af sérkennum hússins, bæði í útliti og yfirbragði, sem og byggðarmynstri í hverfinu, sbr. umfjöllun í kafla um byggðarmynstur.

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 bætt er við. Hér er átt við form og hlutföll, söguleg einkenni og upplifun og efnisval.

Þegar þakbreyting er hönnuð í hverfi þar sem gildir hverfisvernd eða önnur verndarákvæði þarf að gæta sérstaklega að því að þakbreyting falli vel að húsinu sem er fyrir. Hverfisvernd og verndunarákvæði koma fram í skipulagsskilmálum hverfisins, undir floknum VISTKERFI OG MINJAR, í skilmálalið nr. 31.

MYND 4

Í sama hverfi getur verið fjöldi þakgerða. Bústaðahverfi séð úr lofti.



Hækkun þaks

Ef heimilt er að hækka þak þarf að skoða vel hvaða útfærsla fellur best að byggingarstíl hússins. Forðast skal að raska hlutföllum í húsinu þannig að þakið beri húsið ofurlíði. Þar sem þak er talið mikilvægur hluti af byggingarstíl húsa og byggðarmynstri skal leitast við að halda upprunalegu formi þess óbreyttu, nema annað komi fram í skilmálum hverfisskipulags fyrir viðkomandi hverfi.

MYND 5

Hækkun þaks – dæmi um góðar og miður góðar útfærslur.



UPPRUNALEGT



UPPRUNALEGT



ÞAK OG KVISTIR Í SAMRÆMI VIÐ LEIÐBEININGAR



ÞAK OG KVISTIR Í SAMRÆMI VIÐ LEIÐBEININGAR



ÞAKFORM EKKI Í SAMRÆMI VIÐ LEIÐBEININGAR



ÞAKFORM EKKI Í SAMRÆMI VIÐ LEIÐBEININGAR





MYND 6

Dæmi um fjölbýlishús þar sem efsta hæðin er frábrugðin öðrum hæðum.

Í hluta þeirra fjölbýlishúsa í borginni sem eru á 3–6 hæðum og án lyftu er heimilt að hækka húsin og fjölga íbúðum. Þegar þetta er gert þarf að breyta þaki. Nánar er fjallað um slíkar breytingar í leiðbeiningunum fjölbýlishús án lyftu. Þar er farið yfir helstu atriði sem taka þarf mið af við slíkar breytingar.

Mikilvæg atriði

- Breytingar skulu taka mið af sérkennum aðalbyggingar og byggðarmynstri.
- Taka skal mið af upprunalegri þakgerð og hlutföllum húss.

Gott að hafa í huga

- Mikið álag er á þökum frá veðri og vindum og tryggja þarf frárennsli og einangrun.
- Falleg hönnun er einnig örugg, aðgengileg og umhverfisvæn.
- Bent er á aðrar leiðbeiningar sem geta átt við, s.s. um svalir, sérbýlishús, fjölbýlishús, fjölgun íbúða, hverfiskjarna, höfundarrétt á byggingum o.fl.



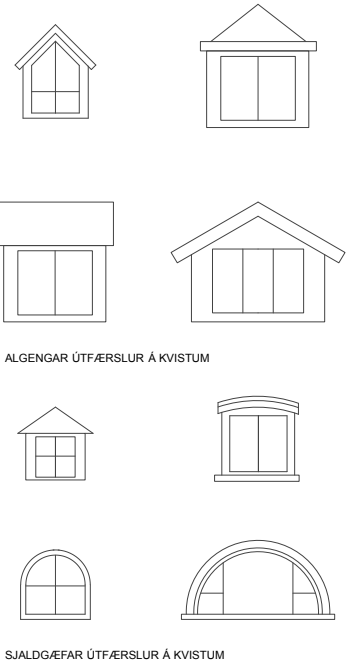
Kvistir og þakgluggar

Kvistir og þakgluggar eru mikilvægur hluti af byggingarstíl húsa. Almennt skulu kvistir og þakgluggar falla vel að þakgerð og byggingarstíl hvað varðar form, efni og frágang. Kvistir og þakgluggar geta verið í mörgum ólíkum útfærslum en þeir hafa mikil áhrif á útlit bygginga. Sú útfærsla sem fellur vel að einu húsi á ekki endilega við á öðru húsi.

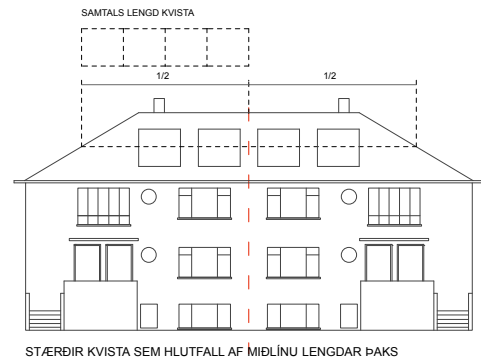
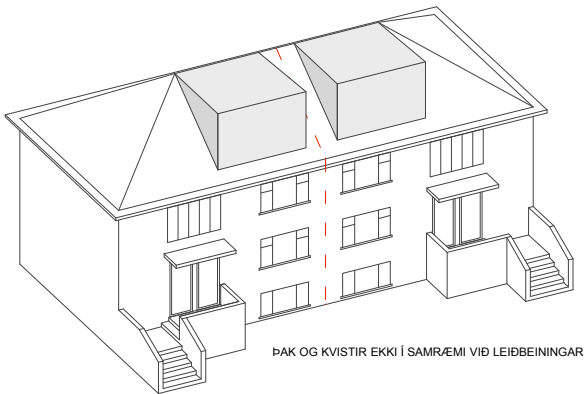
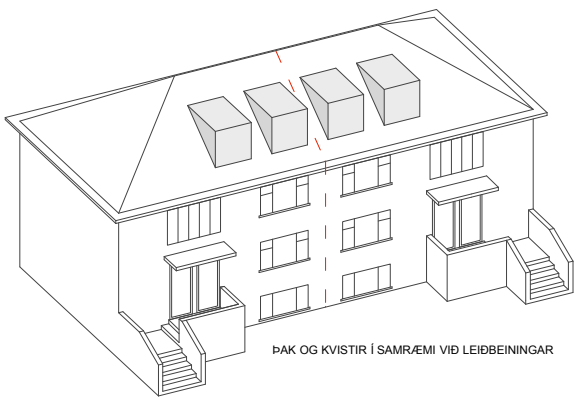
Kvistir og þakgluggar auka birtu og bæta nýtingu þakrýma þar sem nýtilegur grunnflötur íbúða stækkar. Stórir kvistir gefa mesta nýtingu en bera gjarnan hús ofurlíði og raska hlutföllum þeirra.

Samanlögð breidd kvista skal ekki vera meiri en $\frac{1}{2}$ af miðlínu þaks, sjá mynd 8.

- Miðað er við að hver einstakur kvistur sé ekki breiðari en 2,4 m.
- Þó getur einn svalakvistur á íbúð í risi verið allt að 3,6 m breiður, sjá mynd 10.
- Kvistir skulu dregnir inn frá útvegg um a.m.k. 50 cm nema framhlið kvists sé hluti af útvegg og það sé hluti af upphaflegum byggingarstíl hússins.

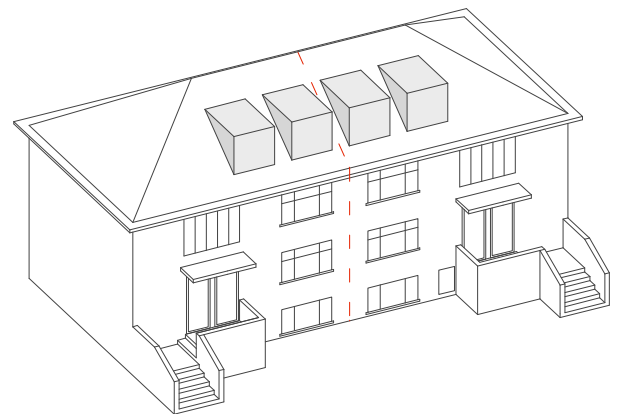


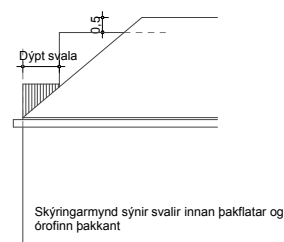
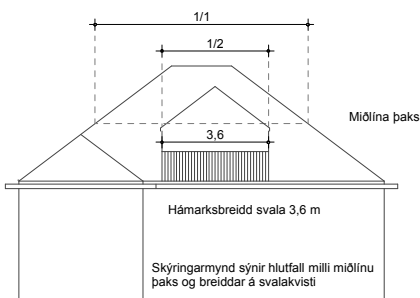
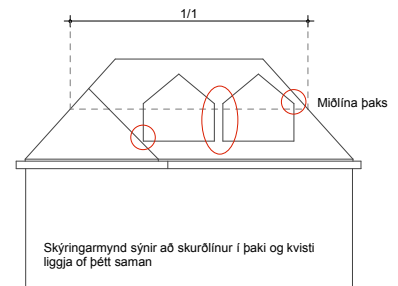
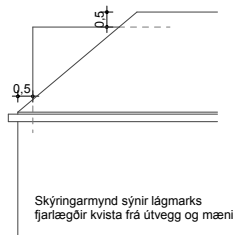
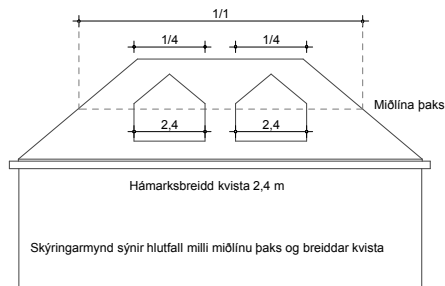
MYND 7
Mismunandi gerðir kvista.



MYNDIR 8 OG 9

Dæmi um leiðir til að meta ríkjandi hlutföll og aðlögun að byggingarstíl.





MYND 10

Helstu málsetningar varðandi stærðir og staðsetningar kvista.

Þegar staðsetja á kvisti og þakglugga skal taka mið af skurðpunktum í þakinu og kvistum og þeim þakgluggum sem fyrir eru. Forðast skal að staðsetja kvisti of nálægt öðrum kvistum, mæni, gaffli, þakbrún eða skurðpunktum þaksins. Einnig skal horfa til útlits húsveggja, hvort reglulegt mynstur sé í gluggasetningu, útskotum, staðsetningu svala eða annarra hluta á hliðum hússins. Ekki er heppilegt að staðsetja kvisti á útbyggingum þar sem þeir geta raskað jafnvægi í þaki.

Við útfærslu kvista og þakglugga er gott að horfa til húsa þar sem kvistir eru hluti af upprunalegum byggingarstíl hússins. Þrátt fyrir að kvistir geti orðið stærri í dag en áður skal sérstaklega huga að hlutföllum þeirra og staðsetningu á þaki. Þakkantur og annar frágangur á kvistum skal vera í takti við þann frágang sem viðhafður var á þeim tíma sem húsið var byggt.



MYND 11

Dæmi um kvist í þaki og upp af útvegg.





MYND 12

Upprunalegir kvistir sem falla vel að hlutföllum í húsinu og eru hóflegir að stærð.

Almennt skulu kvistir og þakgluggar taka mið af núverandi þakefni og hafa látlaut og létt yfirbragð. Gluggar í kvistum og þakgluggar skulu taka mið af öðrum gluggum á húsinu, bæði hvað varðar stærð, útlit og efnis- og litaval. Gluggi sem fyllir vel út í framhlið kvists og jafnvel hliðar hans gefur kvistinum léttara yfirbragð.

Mikilvæg atriði

- Kvistir og þakgluggar skulu falla vel að þakgerð og byggingarstíl.
- Hámarksbreidd einstakra kvista miðast við 2,4 m.

Gott að hafa í huga

- Kvistir og þakgluggar auka birtu og bæta nýtingu þakrýma.
- Góðar fyrirmyndir eru hús með upprunalega kvisti.



Þaksvalir

Til að heimilt sé að auka notagildi þakrýma þannig að þau verði sjálfstæð íbúð eða hluti af íbúð fyrir neðan er skylt samkvæmt byggingarreglugerð að vera með svalir í þaki. Hvernig best er að útbúa svalir í þakíbúðum er háð útfærslu og þakgerð. Ef ætlunin er að fjölga íbúðum þarf samþykki meðlóðarhafa í fjölbýlishúsum.

Almennt skal lágmarka breidd þaksvala svo að þær yfirgnæfi ekki ásýnd húsa. Á mænisþökum og valmaþökum er mikilvægt að stærð svalanna sé í eðlilegu hlutfalli við stærð þakflatarins.

Þaksvalir skulu staðsettar þannig að þakið standi áfram sem heildstæður flötur. Við staðsetningu svala í þaki skal þar að auki gæta þess að halda hæfilegri fjarlægð frá mæni. Þar sem mænishæð er minni en 3,2 m yfir efsta gólfleti er almennt ekki mögulegt að koma svölum fyrir í þaki. Þaksvalir skal jafnframt staðsetja þannig að brún/þakkantur sem skilur á milli veggjar og þaks sé órofinn, sem þýðir að svalir fari ekki út fyrir þakkant.

Þaksvalir sem staðsettar eru á þakhorni húss eða útbyggingu og skera tvo eða fleiri þakfleti breyta heildaryfirbragði þaksins og byggingarinnar. Almennt er ráðið gegn slíkri útfærslu þar sem svalirnar verða of áberandi og raska jafnvægi í þaki. Svalir í þaki skal því ekki staðsetja ofan á útbyggingum eða við húshorn nema slíkt sé ótvíræður hluti af upprunalegum byggingarstíl hússins.

Þaksvalir skulu almennt ekki ná út fyrir þakkant/útvegg og þakkantur skal vera órofinn, sbr. skýringarmyndir, nema annað sé hluti af upprunalegum byggingarstíl hússins. Í sumum tilfellum er hægt að leyfa að svalir nái út fyrir þak, s.s. þar sem þak er portbyggt, svalir eru hannaðar sem heild fyrir allar hæðir hússins eða svalir eru framan við kvist sem er hluti af útvegg eða á gaffli ef hann nær upp í ris.

Mikilvægt er að útlínur og form þaksins fái að njóta sín og því skal handrið þaksvala almennt vera létt og gegnsætt, t.d. einfalt, fingert stálrimlahandrið eða glerhandrið í einfaldri útfærslu. Líta skal á húsið sem eina heild og ef aðrar/upprunalegar svalir eru á húsinu getur verið heppilegt að nota handrið í sambærilegri útfærslu. Forðast ber að klæða svalir með efni eins og steini, plast- eða álplötum nema það sé í takti við aldur hússins.

Almennt skal við hönnun og staðsetningu þaksvala bera virðingu fyrir friðhelgi nágretta. Þaksvalir mega ekki veita verulega innsýn í næstu íbúðir. Almennt er



MYND 13

Fingert og létt yfirbragð á svölum gefur húsinu aukinn karakter og fellur vel að byggingarstíl hússins.



ekki fallist á að setja upp skerma/varnir gegn innsýn á þaksvalir. Á samliggjandi þökum aðliggjandi lóða er því nauðsynlegt að staðsetja nýjar þaksvalir í ákveðinni fjarlægð frá þakskilum.

Þakverandir

Þakverandir eru verandir sem byggðar eru ofan á þak byggingar (t.d. ofan á flatt þak bílskúrs eða viðbyggingar) og eru oftast stærri en hefðbundnar svalir á útvegg. Þakverandir geta aukið gæði og notagildi viðkomandi íbúðar/húss en þar sem um óhefðbundna nýtingu á þakfleti er að ræða geta þær jafnframt haft töluverð grenndaráhrif.

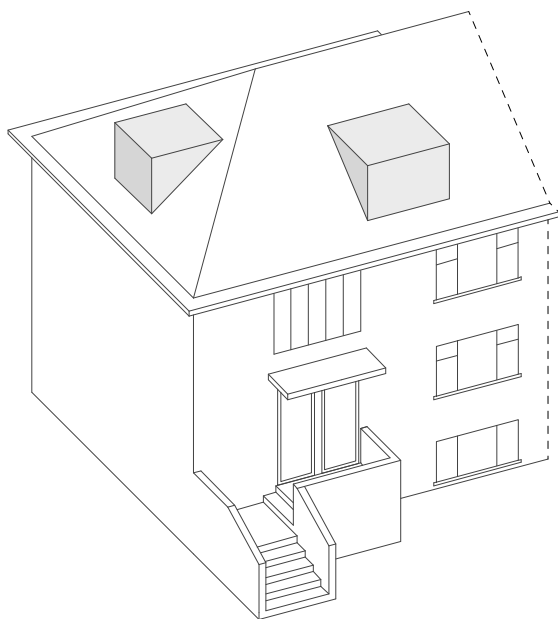
Þakverandir eru aðeins heimilar þar sem það er sérstaklega tekið fram í skilmálum hverfisskipulags.

Mikilvæg atriði

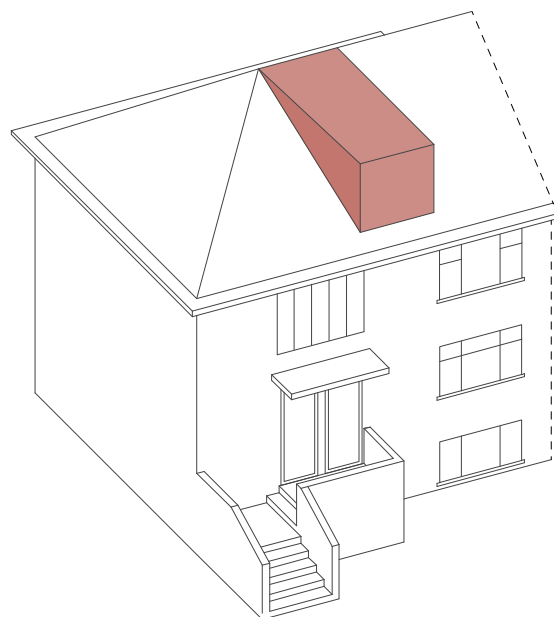
- Skylda er að vera með svalir í þakrými sem notað er til íbúðar.
- Nýjar svalir mega ekki skerða friðhelgi nágretta.
- Munur er á hugtökunum „þaksvalir“ og „þakverönd“.

MYND 14

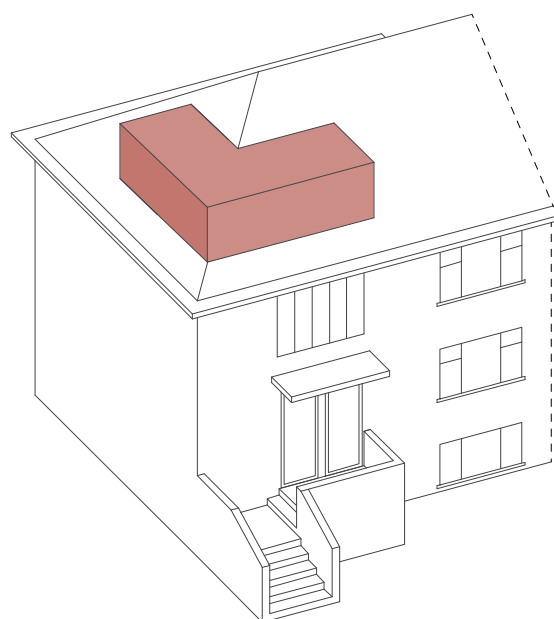
Fyrirkomulag svala. Hvað má og hvað má ekki?



Í SAMRÆMI VIÐ LEIÐBEININGAR



EKKI Í SAMRÆMI VIÐ LEIÐBEININGAR



EKKI Í SAMRÆMI VIÐ LEIÐBEININGAR



Port

Að setja port á þak breytir útliti og hlutföllum hússins og slíkt fellur misvel að byggingarstíl húsa. Sumar húsagerðir eru algengar portbyggðar en aðrar ekki.

Ekki er fallist á portbyggja ris við hækkun þaks á húsum ef slíkt er ekki hluti af stíleinkennum þeirrar húsagerðar sem við á.

Efnisval og frágangur

Efnisval er mikilvægur hluti af hönnun hvers konar breytinga. Taka þarf mið af endingu og öldrun byggingarefna og hönnunarlausna. Efnisval og frágangur við þak, þakrennur, samskeyti og annað skal miða við upprunalegt efnisval hússins og gerð þaksins. Þurfi að endurskoða upprunalegt efnisval skal engu að síður vinna með upprunalegt útlit og yfirbragð til viðmiðunar.

Þakkantur er mikilvægur hluti af byggingarstíl margra húsa og því skal fara varlega í breytingar á honum. Mikilvægt er að halda í upprunalegt yfirbragð og gerð þakkants en vegna vandamála sem tengjast viðhaldi steyptra þakkanta og leka hefur mörgum þeirra verið breytt.

Ef skorsteinn er á húsinu og hann telst hluti af byggingarstíl þess ber að halda honum. Ef skorsteinn verður hins vegar ekki sjáanlegur eftir hækkun þaks er þess ekki krafist að hann sé varðveittur eða hækkaður.

Mikilvæg atriði

- Efnisval skal taka mið af upprunalegri gerð þaks, gæðum og endingu.



MYND 15

Litaskil og mynstur eru mikilvægur hluti af byggingarstíl húsa.



MYND 16

Þakkantur sem hefur verið klæddur að hluta.



Innra fyrirkomulag og aðrar viðbætur

Þakbreytingar hafa almennt í för með sér breytingar á innra fyrirkomulagi þeirrar hæðar sem þakið er hluti af og tengist við. Stundum þarf að breyta innra skipulagi íbúða til að koma til móts við aðgengiskröfur. Huga þarf að flæði rýma og birtu.

Ný íbúð í risi

Almennt hafa þakrými möguleika á góðri útloftun, útsýni og birtu en þau atriði hafa mikil áhrif á gæði íbúðarrýma. Þakrými (íbúð í risi) getur þó aldrei náð fullri nýtingu grunnflatar og verður alltaf að hluta undir súð. Góð nýting byggist að miklu leyti á góðri hönnun og útsjónarsemi.

Ef nýta á ris til íbúðar án hækkunar má lofthæð ekki vera of lítil miðað við kröfur um lágmarkslofthæð, sbr. byggingarreglugerð. Ef þakhæð er of lítil getur verið erfitt að koma fyrir kvistum og svölum og í þeim tilfellum getur verið ákjósanlegra að hækka þakið. Samkvæmt byggingarreglugerð er óheimilt að hafa sjálfstæða íbúð í þakrými þar sem eingöngu eru þakgluggar.

Aðrar viðbætur

Staðsetja skal sólarrafhlöður, loftnet, lyftustokka, móttökudiska, útloftunartúðu og reykrör þannig að lítið beri á og það trufla ekki útsýni úr nærliggjandi íbúðum eða húsum.

Ef heimilt er að tæknibúnaður vegna lyftu standi upp úr þaki skal það koma fram í skilmálum hverfisskipulags fyrir viðkomandi hverfi. Þetta á helst við um hækkanir á fjölbýlishúsum þar sem áskilið er að byggð verði lyfta við húsið. Tæknibúnaði vegna lyftu skal koma fyrir á sem minnst áberandi hátt og fella vel að byggingarstíl og þakgerð.

Ef reykröri er bætt á hús skal gæta að fjarlægðarákvæðum og fella það vel að þaki. Reykrör skal almennt ekki ná upp fyrir hámarkshæð húss og má ekki vera til þess fallið að valda lyktarmengun í aðliggjandi húsum. Þar sem sólarrafhlöður eru heimilar er miðað við að þær megi þekja allt að 1/3 þakflatar.

☑ Mikilvæg atriði

- Fara skal eftir kröfum um lágmarkslofthæð.
- Óheimilt er að hafa eingöngu þakglugga í helstu dvalarrýmum.
- Viðbætur á þaki skulu ekki valda sjón-, hljóð- eða annarskonar mengun.
- Viðbætur skulu falla vel að byggingarstíl.

Gott að hafa í huga

- 🗨️ Bent er á leiðbeiningar um fjölgun íbúða.

MYND 17

Víða má koma fyrir nýjum íbúðum í risi.



Byggðarmynstur og verndun

Hvað er byggðarmynstur?

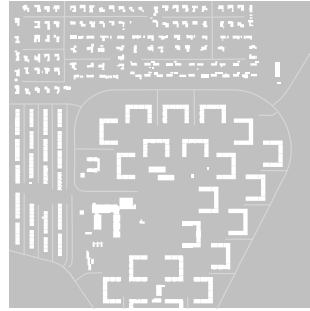
Byggðarmynstur hverfis eða hverfishluta er ásýnd, yfirbragð og tilhögun byggðarinnar. Ráðandi þættir eru hvernig gatnakerfi og samgöngum er komið fyrir, hvar hús standa miðað við götu, þéttleiki og blöndun byggðarinnar. Byggðarmynstur þarf ætíð að skoða í sögulegu samhengi.



Pingholtin



Vesturbær



Bakkar



Grafarholt

Ráðandi byggðarmynstur í þéttbýli fram á fyrri hluta 20. aldar var þétriðið gatnakerfi 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.

MYND 18

Mismunandi byggðarmynstur í Reykjavík.

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.

Þök eru mikilvægur hluti af byggingarstíl húsa og þau eiga stóran þátt í að gefa húsum sín sérkenni. Þakgerð er oft mikilvægur hluti af þeim einkennum sem móta byggðarmynstur í hverju hverfi. Breytingar á þaki geta breytt útliti, götumynd og haft áhrif á byggðarmynstur.

Fjallað er nánar um byggðarmynstur í leiðbeiningum um [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, götumyndir 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.

Götuhlíðar húsa geta fengið sérstaka vernd. Þær götuhlíðar sem falla undir vernd byggðarmynsturs eða götumyndar eru almennt viðkvæmari fyrir





MYND 19
Ríkjandi byggðarmynstur í Hlíðum.

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 götumynd nema slíkt falli ótvírætt að upprunalegu byggðarmynstri eða götumynd.

Varðveisluverðar byggingar

Einstakar 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](#) 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 breytinga og 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

- Þakbreytingar skulu taka mið af byggðarmynstri, sérstaklega þar sem í gildi eru verndarákvæði.
- Fara skal varlega í þakbreytingar á þeirri hlið húss sem er hluti af verndaðri götumynd.
- Þakbreyting 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.



Gátlisti

Listi til útprentunar yfir

A. skilyrði

B. það sem gott er að hafa í huga

#	Skilyrði	Já / Nei	Sjá bls.:
1.	Eru heimildir til þakbreytinga í skilmálum Hverfisskipulags?		
2.	Taka breytingar á þaki mið af sérkennum og byggingarstíl aðalbyggingar?		
3	Taka þakbreytingar mið af upprunalegri þakgerð og hlutföllum húss?		
4	Falla kvistir og þakgluggar vel að þakgerð og byggingarstíl?		
5	Taka kvistir og svalir mið af stærðarhlutföllum í skýringarmynd nr. 10 ?		
6	Taka þakbreytingar og svalir í þaki tillit til nágranna?		
7	Tekur efnisval mið af upprunalegri gerð þaks?		
8	Er upprunalegur þakkantur á húsinu eða skorsteinn?		
9	Eru svalir á þakrými sem notað er til íbúðar?		
10	Taka þakbreytingar mið af byggðarmynstri og verndarákvæðum?		
11	Er gerð grein fyrir hvernig hönnun tekur tillit til hverfisverndunar, friðunar og/eða friðlýsingar?		
12	Er ákvæðum byggingarreglugerðar um lágmarkslofthæðir og aðgengi fylgt?		
13	Liggur fyrir samþykki húsfélags og meðeigenda?		
14	Hefur hönnuður kynnt sér leiðbeiningar um höfundarrétt?		



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. um 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 ehf.

UMBROT, GRAFÍSK VINNSLA OG MYNDIR

Ox Collective *grafísk hönnun*

Rán Flygenring *myndskreytingar*

Bragi Þór Jóseppsson *ljósmyndari*

Sandra Rún Sigurðardóttir *umbrot*



