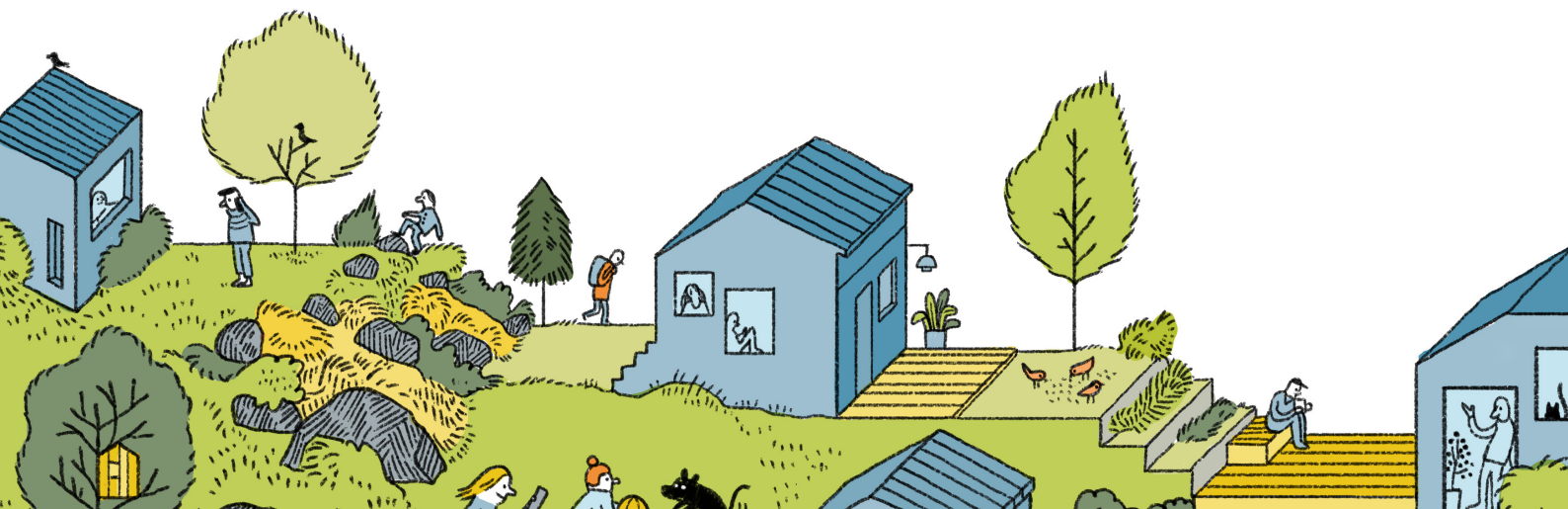




Útfærsla lóða

Breytingar og möguleikar
við útfærslu lóða í grónum
hverfum

14.12.2018



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, sbr. upptalninguna hér til hliðar.

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 því að mikilvæg atriði og það sem gott er að hafa í huga eru dregin 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 leiðarvísi um leiðbeiningar hverfisskipulags, orðskýringar og algengar spurningar.

Efnisyfirlit

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

Til hvers 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 hafa skipulagsskilmálar hverfisskipulagsins um frágang lóða 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 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

Í þessum flokki eru skilmálar fyrir byggingar. Hér er bent á skilmálalið nr. 11, [Aðrar byggingar á lóð](#). 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 minniháttar breytingum á lóðamörkum í [skilmálalið nr. 21](#). Fjallað er um fyrirkomulag lóðar í [skilmálalið nr. 22](#) og um garðveggi og girðingar á lóðamörkum í [skilmálalið nr. 23](#). Í [skilmálalið nr. 24](#) er fjallað um gróður á lóðum og opnum svæðum í kring. Fjallað er um borgarbúskap í [skilmálalið nr. 25](#) og [skilmálaliður nr. 26](#) er tileinkaður ljósvist. Sérstakar leiðbeiningar eru einnig um [borgarbúskap](#) og [ljósvist](#).



ORKA OG AUÐLINDIR

Í skilmálum sem falla undir þennan flokk er fjallað um meðhöndlun úrgangs. Við sérbylishús er heimilt að byggja skýli eða geymslur innan lóðar fyrir flokkun á heimilisúrgangi. Í fjölbýlishúsum má leggja af eldri sorpgeymslur og í staðinn byggja skýli, 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 nr. 31](#) og leiðbeiningum um [Blágrænar ofanvatnslausnir](#).



SAMGÖNGUR

Í [skilmálalið nr. 37](#) er fjallað um [bílastæði](#) og [innkeyrslur](#) en einnig er fjallað nánar um þetta efni síðar í þessum leiðbeiningum, í kaflanum [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 meiriháttar 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 skipulagsuppdrætti hverfisskipulags.



Hönnun lóðar

Á skipulagsuppdrætti hverfisskipulags er lóð sýnd. Gerð er nákvæm grein fyrir stærð og afmörkun lóðar á hnitasettum lóðaruppdrætti 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, kaldavatns- og heitavatnsheimæða og inntök fyrir rafmagn og fjarskiptalagnir.

Þegar framkvæmdir á lóð eru undirbúnar skal gera lóðaruppdrátt sem sýnir helstu breytingar. Í skipulagsskilmálum hverfisskipulags, í skilmálalið nr. 21, Stærð og afmörkun lóða, 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 þéttri byggð. Nánar er fjallað um skuggavarp í kaflanum Sól, 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 um gróður við lóðamörk sem snýr að götu. Nánar er fjallað um slíkan frágang í kaflanum Lóðamörk, hér á eftir.

Skilmálar hverfisskipulags gera kröfu um að vanda skuli til alls yfirborðsfrágangs og frágangs gróðurs og bílastæða. 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 sérbýlishús, Viðbyggingar við parhús og raðhús og Fjölbýlishús án lyftu.

Bent er á að leyfilegt er að byggja allt að 15 m² stakstæð smáhýsi fyrir geymslur, gróðurhús eða annað, sbr. skilmálalið nr. 11, Aðrar byggingar á lóð.

Mikilvæg atriði

- Lóðaruppdráttur skal fylgja með aðaluppdrætti bygginga við byggingarleyfisumsókn.
- Óheimilt er að fara út fyrir lóðamörk með framkvæmdir.
- Við undirbúning framkvæmda á lóð skal gera lóðaruppdrátt.
- Útfærsla lóðar má ekki skerða nýtingu á næstu lóðum.
- Frágangur á lóðamörkum skal unninn í samráði við nágretta.

Gott að hafa í huga

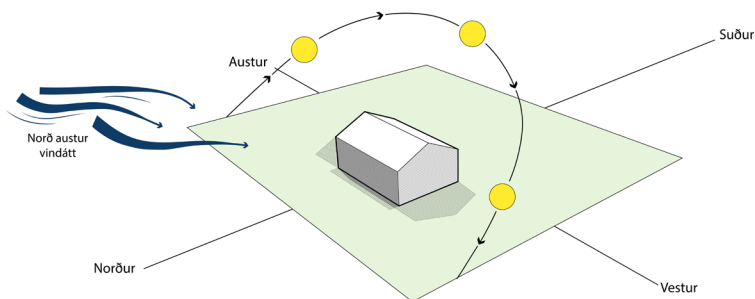
- Stærð og afmörkun lóðar er sýnd á mæliblaði.
- Hæðarblað sýnir landhæðir á lóð og staðsetningu lagna.
- Heimilt er að byggja allt að 15 m² smáhýsi á lóð.



Sól, skjól og skuggavarp

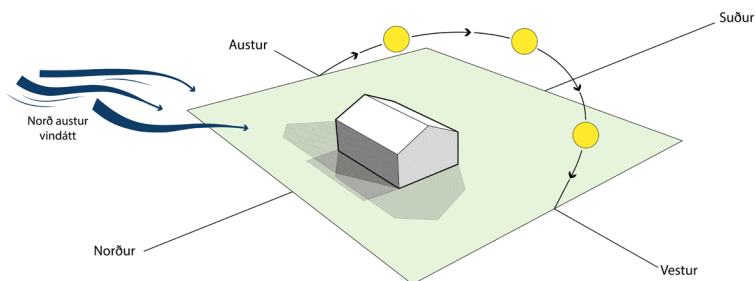
Hnattstaða og afstaða á lóð

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.



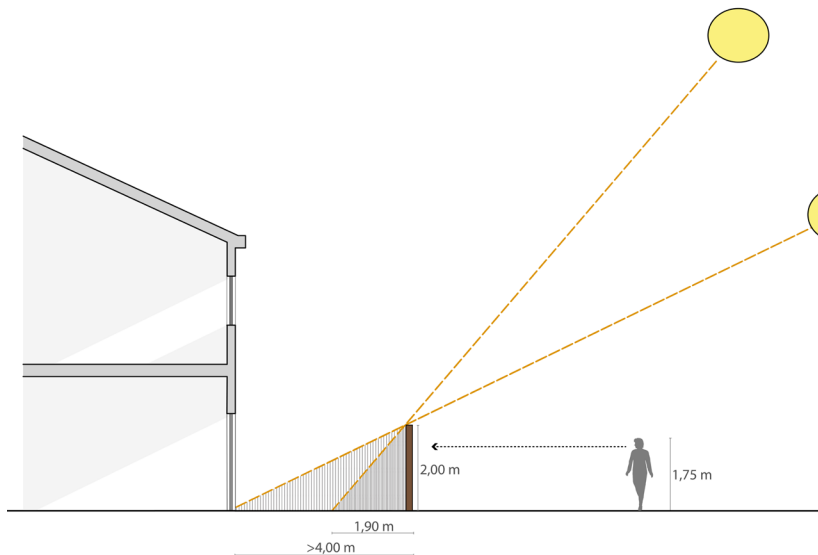
MYND 6

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

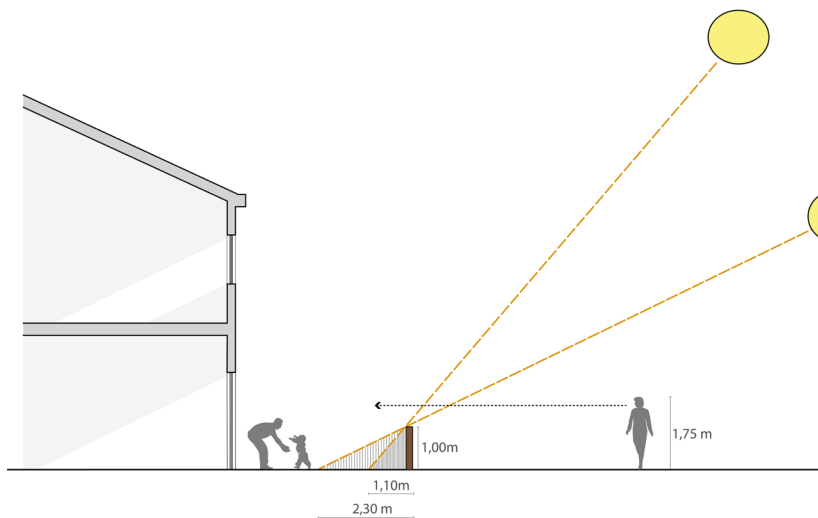


Skjólmyndun og afmörkun

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 nr. 23 mega skjólveggir inni á lóð ekki vera hærri en 1,8 metra frá jörðu. Staðsetning þeirra má heldur ekki varpa skugga á nágrannalóð frá vor- til haustjafndægur. Ef byggja á skjólveggi á lóð er æskilegt að þeir hæfi byggingarstíl hússins.



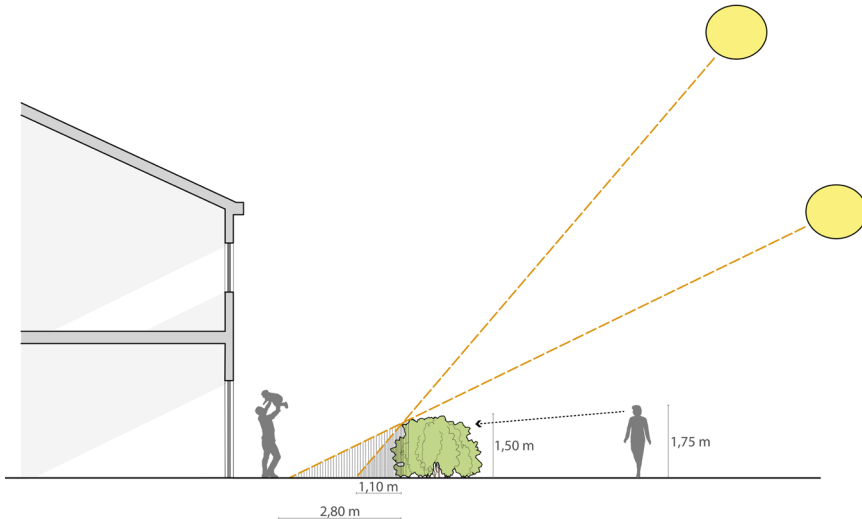
MYND 7
Skuggavarp af 2 metra vegg við sumarsólstöður og jafndægur.



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



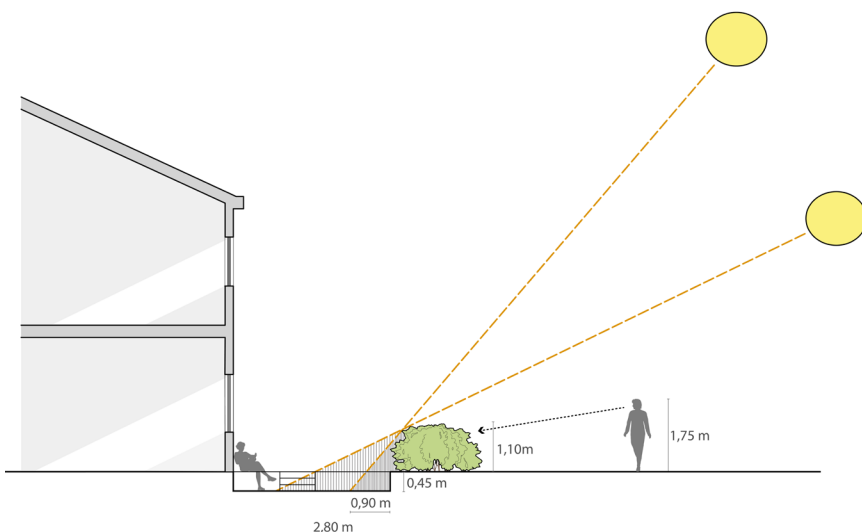
Gróður skapar gott skjól eins og mynd 9 sýnir og hefur auk þess þann kost að breytast eftir árstíðum. Gróður brýtur vind og kemur í veg fyrir vindsveipi. Hæfilega hár skjólveggur með trjágróðri upp við getur myndað betra skjól en veggur sem stendur einn.



MYND 9

Skuggavarp og ásjúnd 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 lokað af frá umhverfinu.



MYND 10

Skuggavarp og ásjúnd 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 hærri en 1,8 metrar.
- Skjólveggur má ekki valda skugga á nágrannalóð frá vor- til haustjafndægra.
- Girðingar á lóðamörkum að götu skulu ekki vera hærri en 1,2 metrar.
- Girðingar og gróður á lóðamörkum að götu mega ekki hindra sjónlínur vegfarenda.

Gott að hafa í huga

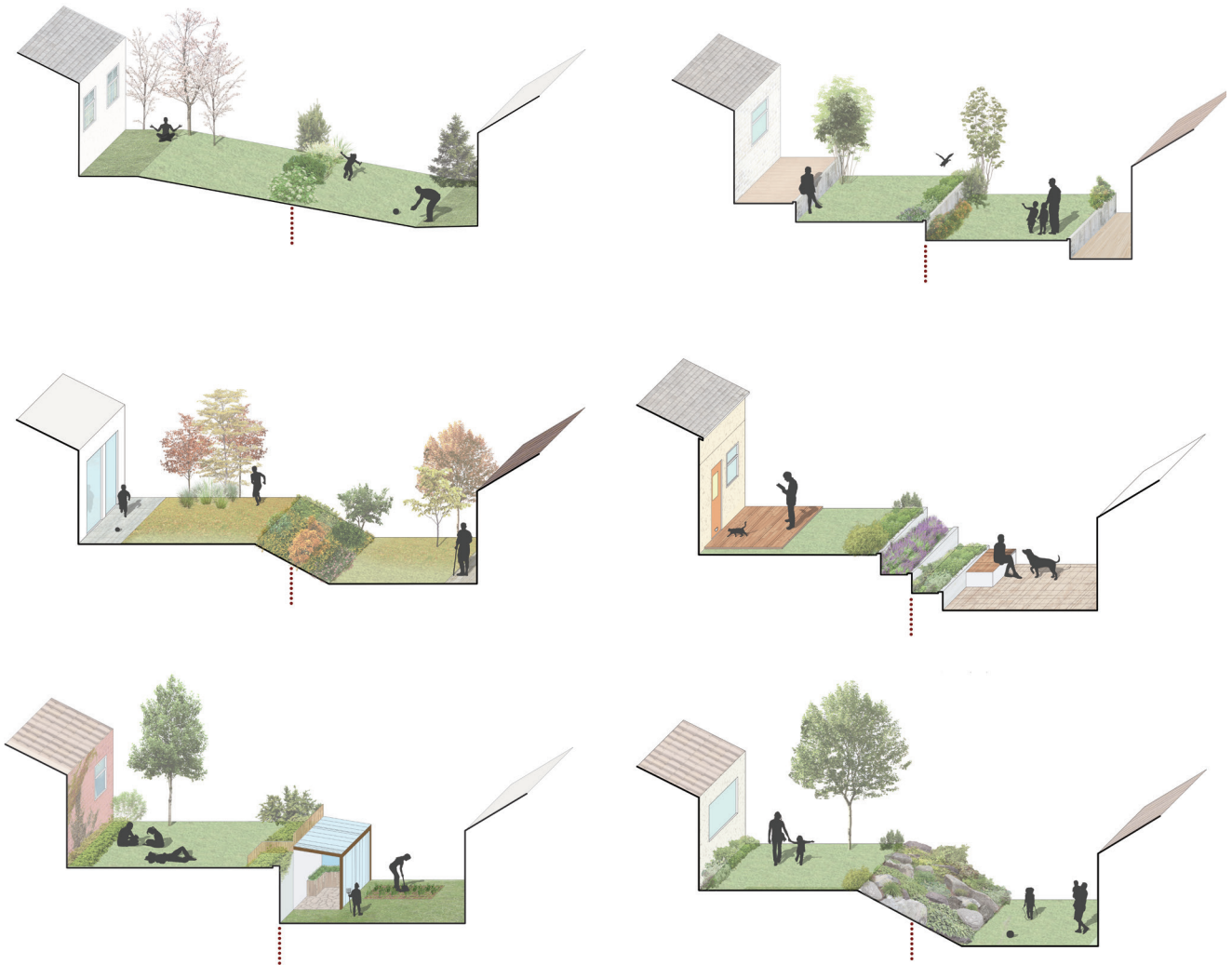
- ☞ Gott skipulag lóðar eykur notagildi hennar og lífsgæði íbúanna.
- ☞ Oft er nægjanlegt að reisa 1,2–1,5 metra háa skjólveggi.
- ☞ Æskilegt er að skjólveggir hæfi byggingarstíl hússins.
- ☞ Gróður brýtur vind og kemur í veg fyrir vindsveipi.
- ☞ Hægt er að lækka lóð þar sem dvalarsvæði á að vera.



Lóðamörk

Sameiginleg lóðamörk og landhalli

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



Lóðamörk milli nágranna 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 framar. G-tölur eru bindandi. Nágrannar þurfa að koma sér saman um landhæð á lóðamörkum þar sem hæðartölur eru leiðbeinandi.

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

MYND 11

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



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 nr. 23 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 trjágreinir 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 slysaættu.



MYND 13

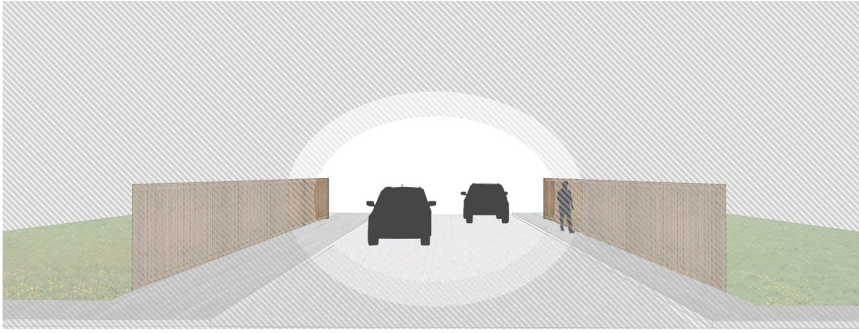
Götumynd – girðing og gróður. Lægri girðing brotin upp með gróðri skapar hlýlega yfirbragð.



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 útfærslurnar hafa á hegðum ökumanns. Á mynd 15 eru háir og



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.

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 nágrennalóðum.
- ☐ Lóðamörk milli nágrenna 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.

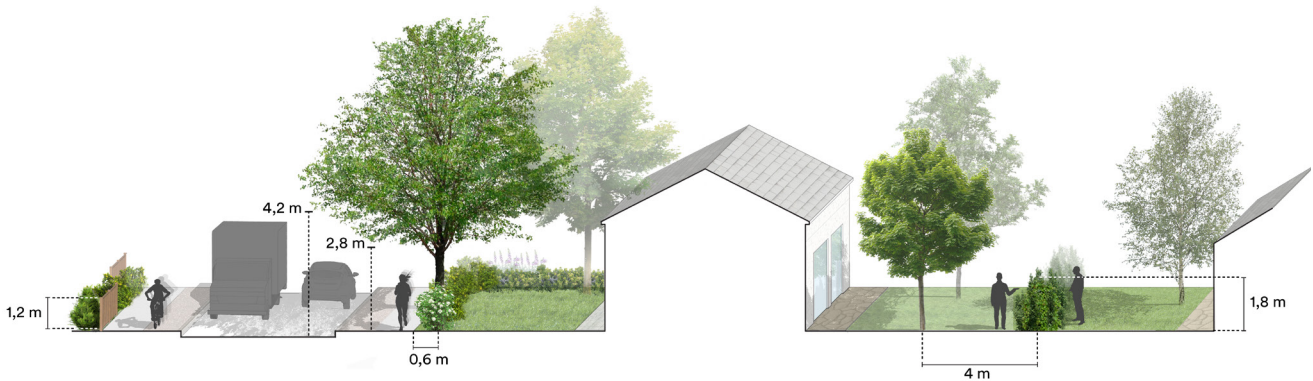
Gott að hafa í huga

- 👁️ 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 hærri 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 nr. 23 og kaffla um lóðamörk að götu fyrir framan. 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

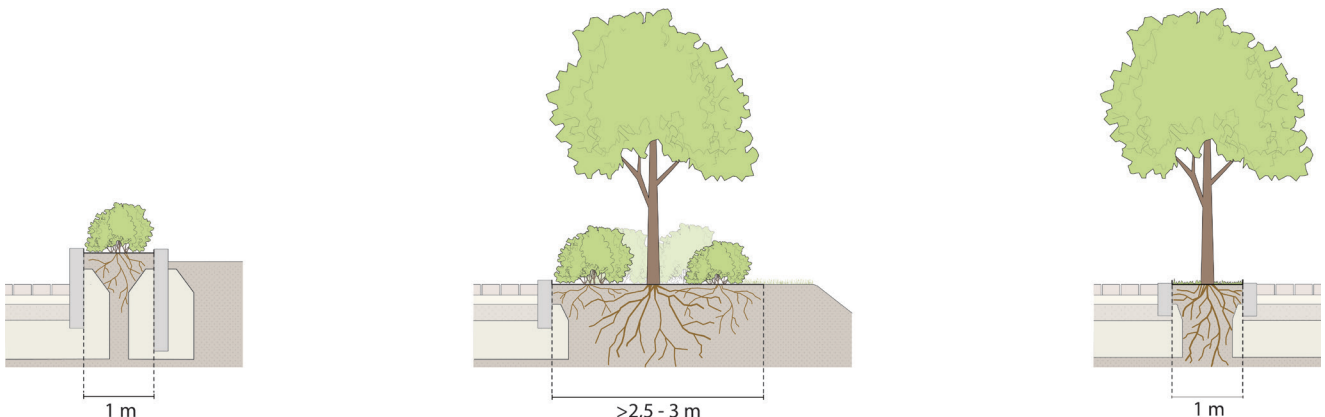
Gróður á lóðamörkum milli nágranna og út við götu.

(inn á mynd: Vinstra megin: Girðingar mega ekki vera hærri 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 inni 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 smáíbúðahverfi 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. skilmálalið nr. 24, Gróður á lóð og opnu svæði, að ekki megi fella tré sem eru hærri en 8 metrar eða eldri en 60 ára án leyfis frá Reykjavíkurborg.

Mikilvæg atriði

- Á lóðamörkum samliggjandi lóða skulu nágrannar koma sér saman um gróður.
- Runnar á sameiginlegum lóðamörkum skulu ekki vera hærri en 1,8 m.
- Há tré skulu vera 4 metra frá sameiginlegum lóðamörkum.
- Gróður má ekki hindra umferð og sjónsvið vegfarenda.
- 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

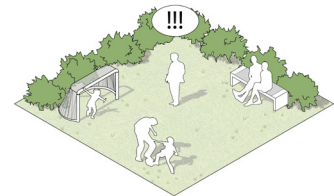
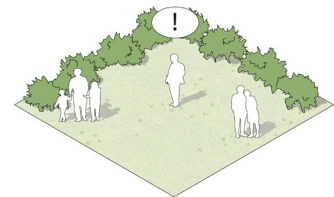
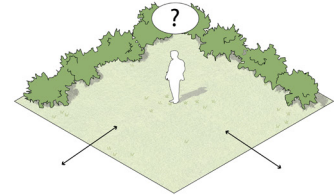
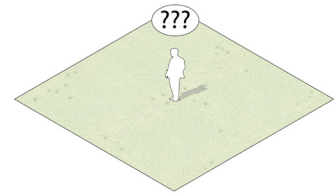
Hönnun og þarfir íbúa

Garða umhverfis hús þarf að hanna ekki síður en húsin sjálf. Í mörgum eldri hverfum var slík hönnun ekki gerð 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. Þeir 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 sjái fyrir sér að nota garðinn. Það þarf að skapa góða og áhugaverða staði á lóðinni og búa til skjól með veggjum og gróðri. Mynd 21 sýnir hvernig notkun eins og sama svæðisins getur breyst með gróðri, bekkjum og leiktækjum. Grasflöt er breytt í garð þar sem hægt er að stunda leiki og dvelja í frístundum. Ef búnir 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

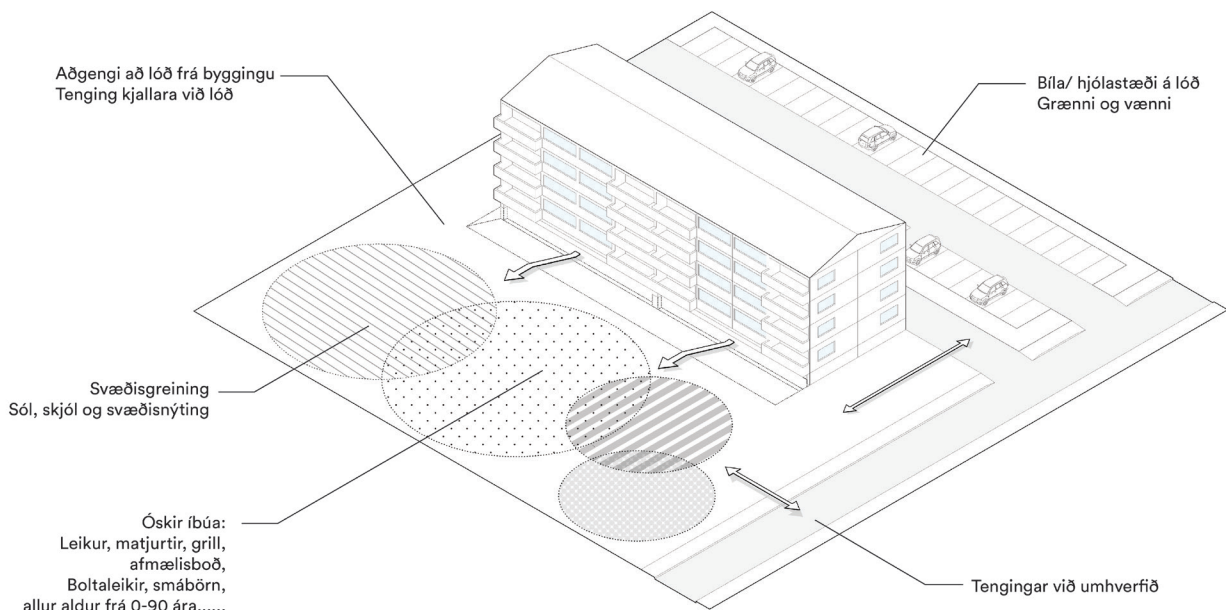
Lóðir margra fjölbýlishúsa eru stórar og illa nýttar. Þessar lóðir eru oft lítið annað en stór grassvæði með runnum á lóðamörkum og stéttum upp að útidyrum frá malbikuðum eða malarlögðum bílastæðum. Fjölmargar lóðir við fjölbýlishús hafa verið svona frá því þau voru byggð. Í skipulagsheimildum hverfisskipulags 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 verða til við þetta til að endurgera lóðina.

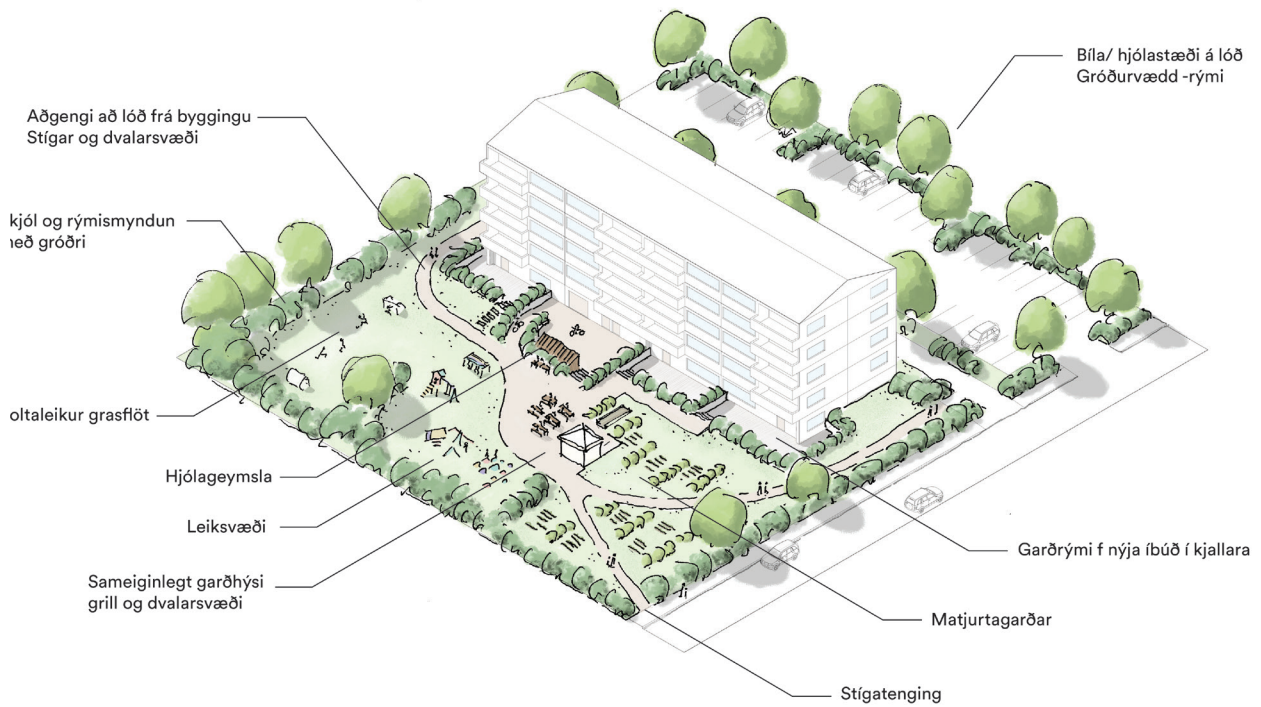


MYND 20 Notkun svæðis getur breyst með því að setja gróður, bekki og leiktæki.

MYND 21

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





MYND 22

Lóð við fjölbýlishús eftir breytingar.

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 tómstundaíðkun. Á mynd 23 er sýnt hvernig lóð fjölbýlishúss getur litið út 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 skilmáalið nr. 22, Fyrirkomulag og útfærsla lóða, segir að vanda skuli frágang bílastæða og að leitast skuli við að brjóta upp ásýnd þeirra með gróðri. Í skilmáalið nr. 37, Bílastæði og innkeyrslur, er fjallað um fjölda bílastæða á lóð, staðsetningu þeirra og innakstur í bílageymslur. Þetta eru atriði sem koma fram á mæliblaði.

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.

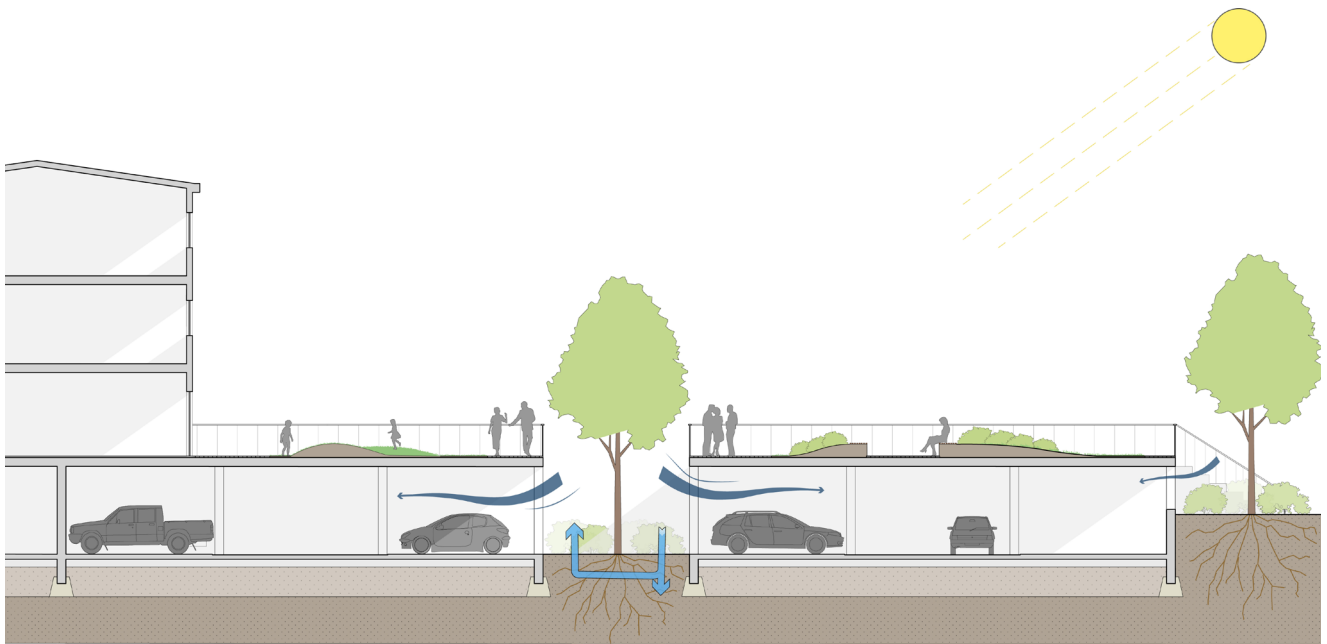
☑ Mikilvæg atriði

- Vanda skal frágang bílastæða á lóðum og leitast við að koma fyrir gróðri.
- Huga 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

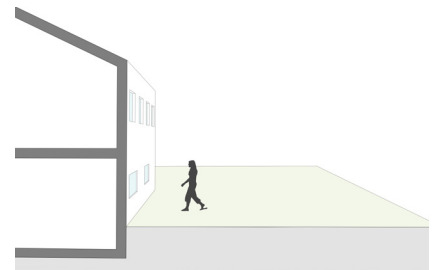
Þegar nýta á land eða lóð sem best er bílageymslum oft komið fyrir undir húsum eða á jarðhæð bygginga. Garður getur þá verið að hluta eða öllu leyti á þaki bílageymslu. Þá þarf að huga að því að stór tré þrífast illa í grunnum gróðurkerjum. Áhugaverð lausn er sýnd á mynd 26 þar sem tré fær að vaxa upp um op á þaki bílageymslu. Tréð fær gott jarðsamband, dafnar vel auk þess sem birta og loft leikur um bílageymsluna.

Á mynd 26 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

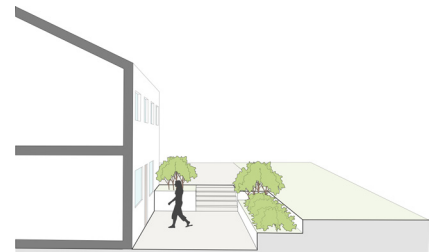
Í hverfisskipulagi er sá möguleiki gefinn að nýta hálfniðurgrafin rými í húsi, þar sem aðstæður leyfa. Mynd 21 sýnir slíkar aðstæður. Þetta á bæði við um sérbýlishús, parhús, raðhús og fjölbýlishús. Í skilmálalið nr. 17, Kjallarar, segir að heimilt sé að taka í notkun ósamþykkt rými í kjöllum. Bent er á að sækja þarf um byggingarleyfi fyrir breytingu á kjallara.

Við slíkar breytingar koma oft upp aðstæður þar sem hægt er að bæta aðgengi um leið og dvalarsvæði utandyra er mótað. Á myndum 28 og 29 er sýnt hvernig vinna má með hæðarmun með því að setja stalla í landið. Huga þarf að öryggi og setja handrið ef til verða djúpar gryfjur, sbr. ákvæði í gildandi byggingarreglugerð.



MYND 26

Niðurgrafin hæð fyrir breytingu.



MYND 27

Lóð lækkuð við niðurgrafna hæð. Stallar með gróðri brjóta upp hæðarmun og skapa dvalarsvæðið 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 30 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 fyrir hverfið undir flokknum VISTKERFI OG MINJAR, skilmálalið nr. 31, 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

Listi til útprentunar.

A. Mikilvæg atriði.

B. Gott að hafa í huga.

	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 að götu og opinberum rýmum 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 skapi ekki skugga á sömu svæðum?		
	Er tryggt að mínar aðgerðir á lóð skapi ekki skugga á dvalarsvæðum nágranna?		
3	Fagurfræði.		
	Samræmist umgjörð og frágangur lóðar útliti bygginga?		
	Gefur lóðin fallega sýn að ytra umhverfi og á þátt í að mynda fallega hverfisheild?		
4.	Nágrannavaktin.		
	Valda aðgerðir og notkun á minni lóð mögulega nágrönnum óþægindum?		
	– með skuggavarp á dvalarsvæði?		
	– með ónæði eða áreiti af einhverjum toga?		
5.	Vistvæn meðvitund og líffræðilegur fjölbreytileiki.		
	Er stór hluti lóðar með fjölbreytta gróðurþekju?		
	Stuðlar gróðurval að fuglalífi?		
	Er mögulegt að nýta lífrænan úrgang, þar á meðal garðúrgang, í moltugerð fyrir garðrýmið 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 og nýta afklipptar greinar sem kurl ofl.?		
	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 sé verið að breyta hæðarkóta á lóðinni sem hefur áhrif á næstu lóðir. Í þeim tilfellum má húseigandi senda inn fyrirspurn til skipulagsfulltrúa sem gengur úr skugga um að áformin séu í samræmi við skilmála og leiðbeiningar hverfisskipulags.



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*

HÖFUNDUR LEIÐBEININGATEXTA

DLD – Dagný Land Design ehf. og ritstjórn

HÖFUNDUR SKÝRINGARMYNDNA

DLD – Dagný Land Design ehf.

GRAFÍSK VINNSLA OG ÚTLIT

Ox Collective *grafísk hönnun*

Rán Flygenring *myndskreytingar*

Bragi Þór Jósepsson *ljósmyndari*

Sandra Rún Sigurðardóttir *umbrot*





