



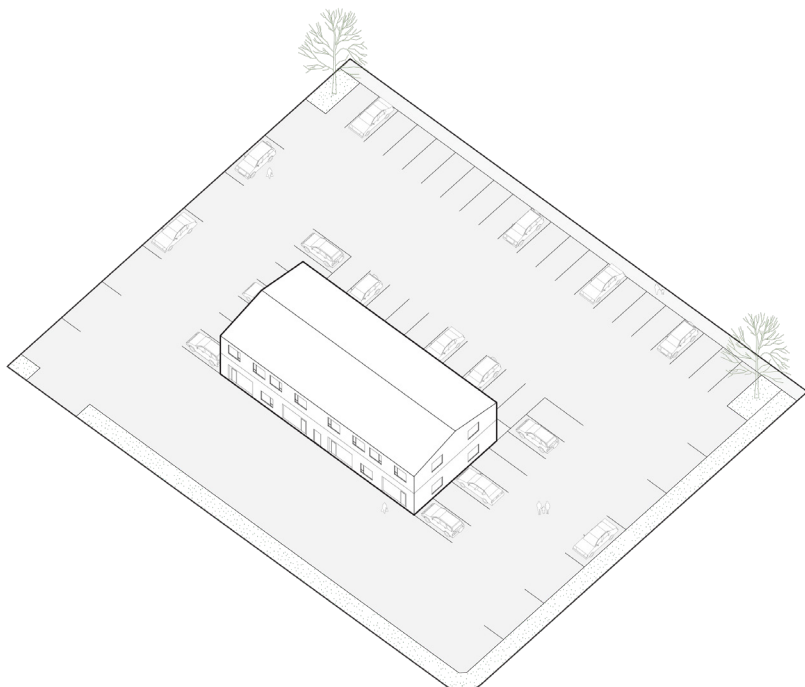
# Hverfiskjarnar

## Þróun byggðar og nýting skipulagsheimilda

14.12.2018 breytt: 12.9.2019



# Hverfiskjarnar



## MYND 1

Dæmigerður hverfiskjarni: verslun og þjónusta á jarðhæð, skrifstofur á efri hæð og lóð þakin malbikuðum bílastæðum.

**Styrkja má hverfiskjarna og þróun þeirra með auknum byggingarheimildum og grænum áherslum. Blómleg verslun og þjónusta býr til blómlegt mannlíf.**

Í þessum leiðbeiningum er útskýrt hvernig nýta má skipulagsheimildir hverfisskipulags fyrir hverfiskjarna.

Hverfiskjarnar eru svæði innan hverfis fyrir blandaða starfsemi eins og verslun, ýmsa þjónustu og menningarstarfsemi. Hverfiskjarnar eru alla jafna staðsettir miðsvæðis með góðri tengingu við almenningssamgöngur og fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur. Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030 eru skilgreindir bæði hverfiskjarnar og borgarhlutakjarnar. Þessar leiðbeiningar gilda bæði um hverfis- og

## Efnisyfirlit

- Um hverfiskjarna
- Yfirlit yfir skipulagsskilmála og leiðbeiningar
- Þróun og hönnun hverfiskjarna
- Staðsetning og lóð
- Byggðarmynstur og verndun
- Gátlisti
- Að sækja um leyfi

## Mögulegar breytingar?

- Byggja við og ofan á eldra húsnæði
- Breyta húsnæði
- Innrétta íbúðir
- Innleiða grænar áherslur
- Breyta og fækka bílastæðum





borgarhlutakjarna en til einföldunar verður orðið hverfiskjarni almennt notað hér um hvort tveggja.

MYND 2  
Verslunarmiðstöðin Mjódd í Neðra-Breiðholti.

Hér á eftir verður fjallað 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 fyrir ýmsum breytingum og viðbótum.





## Um hverfiskjarna

Hverfiskjarnar gegna mikilvægu hlutverki í hverju hverfi. Þar er líflegt borgarlíf og verslun og þjónusta í göngufæri við íbúa. Svæði sem afmörkuð eru fyrir hverfiskjarna með verslun og þjónustu er að finna í öllum hverfum borgarinnar. Í hverju hverfi geta verið fleiri en einn hverfiskjarni. Ástand og nýting þessara kjarna er með ýmsu móti og hafa sumir látið á sjá.

Í vinnu við hverfisskipulag komu fram fjölmargar óskir frá íbúum um fjölbreytta starfsemi innan hverfanna, s.s. kaffihús, veitingastaði, afþreyingu og banka. Einnig komu fram hugmyndir um að byggðar yrðu íbúðir í hverfiskjörnum. Þessar hugmyndir mæltust vel fyrir í samráði við íbúa og hagsmunaaðila.

Í nýju aðalskipulagi 2010–2030 eru hverfiskjarnar og svæði fyrir verslun og þjónustu fest í sessi. Áhersla er lögð á blandaða starfsemi þar sem hægt er að stunda atvinnustarfsemi, verslun og þjónustu auk þess að hafa þar íbúðir. Slík blöndun er talin geta hleypt nýju lífi í þessi svæði.

Til að hægt sé að umbreyta illa nýttum verslunar- og þjónustusvæðum í áhugaverða hverfiskjarna þarf að innleiða stefnu aðalskipulagsins um vistvænar áherslur, endurskoða og sameina eldri deiliskipulagsáætlanir og setja nýja skilmála sem taka mið af óskum íbúa og hagsmunaaðila. Því hefur verið mótuð stefna, tillögur, skipulagsskilmálar og leiðbeiningar um hvernig standa eigi að uppbyggingu í hverfiskjörnum. 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 þarf að hafa í huga við undirbúning breytinga.

## Kostir hverfiskjarna

- Verslun og þjónusta í göngufæri við íbúa
- Aukin hverfisvitund
- Bætt mannlíf
- Svæði fyrir atvinnustarfsemi í hverfunum

### MYND 3

Arnarbakki í Neðra-Breiðholti, hverfiskjarni sem hefur látið á sjá.







## Yfirlit yfir skipulagsskilmála og leiðbeiningar

MYND 4  
Hverfiskjarni í Árbæ með mörgum bílastæðum og miklu malbiki.

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 áherslurætti, sjá fyrirsagnir hér á eftir sem eiga við.



### SAMFÉLAG

#### Starfsemi

Landnotkun er miðsvæði eða verslun og þjónusta skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030. Það þýðir að á svæðinu má vera eftirfarandi starfsemi:

- Fjölbreytt verslun og þjónusta með úrvali sérvöruverslana
- Skrifstofur og önnur fjölbreytt starfsemi
- Gististarfsemi í flokkum I-III er heimiluð á efri hæðum og í flokkum IV-V á miðsvæði
- Veitingastaðir í flokkum I og II eru heimilaðir í hverfiskjörnum og flokkum I-III í borgarhlutakjörnum
- Íbúðir eru heimilar á efri hæðum

Takmarkanir geta þó verið á heimildum veitinga- og gististaða á einstökum svæðum.

Ákvæði er um lifandi götuhliðar á jarðhæðum.

#### Húsagerð og fjöldi íbúða

Í skilmálalið um fjölgun íbúða kemur fram sá fjöldi íbúða sem heimilað er að bæta við á svæðinu.

MYND 5  
Blönduð starfsemi í hverfiskjarna. Verslun og þjónusta á jarðhæð, íbúðir og gististarfsemi á efri hæðum.



## Verslun og þjónusta

Gert er ráð fyrir verslun og þjónustu á jarðhæðum, sbr. skilmálalið um verslun og þjónustu.

## Blönduð íbúðagerð

Hæfileg blanda af íbúðum og atvinnustarfsemi skal vera á svæðinu, skv. skilmálalið um fjölgun íbúða. Nánar er kveðið á um samsetningu íbúðagerða í þessum skilmálalið, sjá einnig umfjöllun í kafla um starfsemi.

## Almenningsrými

Fjallað er um almenningsrými, s.s. torg, götur og opin svæði, í sérstökum skilmálalið. Þau skal útfæra eftir þessum leiðbeiningum og leiðbeiningum um almenningsrými.



**MANNVIRKI**

## Viðbyggingar

Ákvæði um heimildir fyrir viðbótarhæðir og viðbyggingar er að finna í skilmálalið um viðbótarbyggingarheimildir.

## Nýbyggingar

Á vissum lóðum eru nýbyggingar heimilar. Gerð er grein fyrir þeim heimildum í sérstökum skilmálalið.

## Smáhýsi

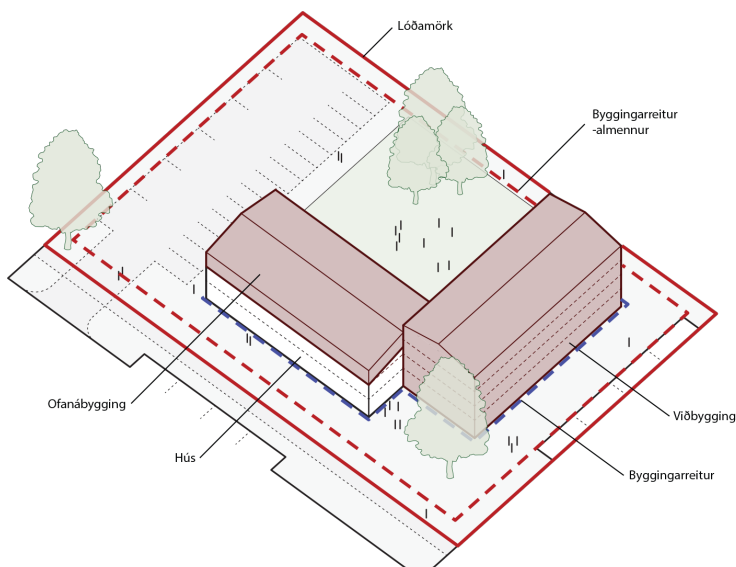
Smáhýsi á lóð eru heimiluð, sbr. skilmálalið um aðrar byggingar á lóð.

## Svalir

Svalir og svalalokanir eru heimilaðar, sbr. sérstakan skilmálalið, enda falli þær að byggingarstíl hússins. Við útfærslu skal fylgja leiðbeiningum um svalir og útlitsbreytingar.

## Byggingarreitir og byggingargjöld

Allar byggingar á lóð eiga að vera innan byggingarreits eins og lýst er í skilmálaliðnum byggingarreitir og gjöld. Þar er einnig farið yfir hvaða gjöld þarf að greiða vegna byggingarheimilda.



### MYND 6

Lóð fyrir hverfiskjarna þar sem sýndir eru byggingarreitir, viðbyggingar, ofanábyggingar og þar sem gróðurþekja á lóð hefur verið augin um leið og bílastæðum er breytt.



## Hæð viðbyggingar/ofanábyggingar

Hæð viðbyggingar á að taka mið af hæð aðalhúss og/eða hæð annarra húsa á lóðinni.



### GÆÐI BYGGÐAR

Atriði sem snerta lóðina eru flokkuð undir GÆÐI BYGGÐAR í skilmálum svæðisins. Sérstaklega er bent á að heimildir fyrir íbúðum og viðbótarbyggingarmagni eru háðar skilyrðum um umhverfisúrbætur á lóð. Skilyrði fyrir nýtingu byggingarheimilda eru að gerðar verði úrbætur og komið upp almennings- og garðrýmum og dvalarsvæðum í stað malbikaðra plana um leið og blágrænar ofanvatnslausnir eru innleiddar. Fjallað er nánar um þessi atriði í kaflanum um staðsetningu. Sérstakar leiðbeiningar eru um útfærslu lóða og ljósvist.



### ORKA OG AUÐLINDIR

Í skilmála um meðhöndlun úrgangs er fjallað um aðgerðir til að auka flokkun á úrgangi.



### VISTKERFI OG MINJAR

Hluti af stefnu um vistvænt skipulag er að innleiða blágrænar ofanvatnslausnir þegar gerðar eru breytingar á lóðum, sbr. leiðbeiningar um blágrænar ofanvatnslausnir.

MYND 7  
Hverfiskjarni í Breiðholti.





## Samgöngustefna

Mælst er til þess að húsfélög, fyrirtæki og stofnanir í hverfiskjörnum móti sér samgöngustefnu með það að markmiði að efla vistvænar samgöngur.

## Götur, stígar og gangstéttir

Þegar samgöngumannvirki eins og götur, stígar og gangstéttir eru hönnuð skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja að aðgengi milli borgarlands og lóða sé fullnægjandi fyrir alla óháð hreyfigetu. Fjallað er um þetta í skilmálaliðnum götur, stígar og gangstéttir.

## Bílastæði og innkeyrslur

Fjallað er um bílastæði og innkeyrslur í sérstökum skilmálalið. Kröfur um fjölda bílastæða koma fram þar en líka á mælibleði. Almenna reglan er sú að í atvinnu- og þjónustuhúsnæði fylgja bílastæði fermetrafjölda en í íbúðarhúsnæði er eitt stæði fyrir hverja íbúð.

## Sameiginlegar bílageymslur

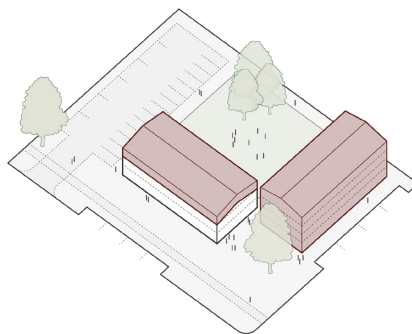
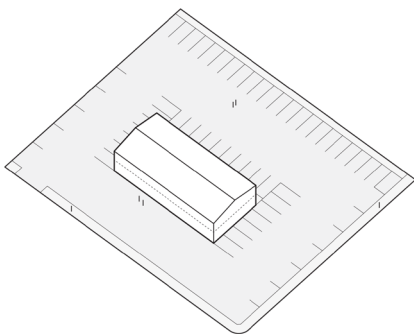
Lóðarhafar geta sameinast um að koma upp bílageymslum. Þannig má fækka bílastæðum á lóðum og bæta nýtingu þeirra, sbr. kafla um bílastæði og leiðbeiningar um útfærslu lóða.

## Samþykki húsfélags og meðeigenda

Áður en framkvæmdir eru undirbúnar þarf að leita samþykkis húsfélags og/ eða meðeigenda. Allar meiri háttar breytingar á sameign, viðbyggingar eða breytingar á útliti eru háðar samþykki húsfélagsfundar. 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 8

Hverfiskjarni fyrir og eftir breytingar.



### Dæmigerður hverfiskjarni

- Atvinnuhúsnæði á stórrí lóð
- Lóð þakin malbiki og lítið grænt
- Mörg bílastæði

### Mögulegar breytingar

- Aukahæðir og viðbyggingar með íbúðum
- Grænar áherslur
- Fækkun bílastæða á lóð

## ✓ Mikilvæg atriði

- Hvaða starfsemi er heimiluð skv. skipulagsskilmálum?
- Lifandi starfsemi skal vera á jarðhæðum
- Heimilaður fjöldi íbúða kemur fram í skilmálalið um húsagerðir
- Ákvæði um viðbótarbyggingarheimildir koma fram í sérstökum skilmálalið
- Við hönnun lóða skal fylgja leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja aðgengi fyrir alla

## Gott að hafa í huga

- Íbúðir eru heimilaðar á efri hæðum
- Hugla þarf að samsetningu íbúðagerða
- Á vissum lóðum eru nýbyggingar heimilaðar





## Þróun og hönnun hverfiskjarna

Þar sem aðstæður leyfa er heimilt að hækka hús og byggja við þau. Íbúðir og gististarfsemi er leyfð á efri hæðum, skv. skilmálalið um starfsemi. Slíkar breytingar eru þó háðar skilyrðum um að samhliða sé farið í umhverfisúrbætur á lóð. Endurskilgreina ætti fjölda bílastæða í samræmi við ákvæði Aðalskipulags Reykjavíkur 2010–2030 og innleiða grænar áherslur, s.s. um blágrænar ofanvatnslausnir, aukinn gróður og flokkun úrgangs innan lóðar ásamt því að útbúa almennings- og garðrými á lóð.

Æskilegt er að þróun og viðbætur hverfiskjarna taki mið af þeim húsum sem eru fyrir og byggðarmynstri í hverfinu. Í gróinni byggð þarf að halda í sérkenni, s.s. útlit og byggingarstíl, og sjá til þess að samræmi sé á milli þess sem fyrir er og þess sem kemur seinna. Hér er átt við form og hlutföll, söguleg einkenni og upplifun og efnisval.

Ef í gildi er hverfisvernd eða önnur verndarákvæði þarf að fylgja þeim, sbr. kafla um byggðarmynstur. Verndarákvæði geta takmarkað heimildir til viðbygginga og breytinga. Verndarákvæði koma fram í skipulagsskilmálum hvernar skipulagseiningar undir flokknum VISTKERFI OG MINJAR í skilmálalið um verndarákvæði.

Ef engin verndarákvæði eru í gildi, hvorki fyrir húsið, hverfið né götummyndina, hafa húseigendur og hönnuðir frjálsari hendur við hönnun viðbygginga, í samræmi við skilmála viðkomandi hverfiseiningar.

Teikningar af viðbyggingu skal kynna fyrir embætti skipulagsfulltrúa sem metur hverja tillögu á faglegum forsendum.

### Mikilvæg atriði

- Auknar byggingarheimildir eru háðar samhliða endurbótum á lóð
- Æskilegt er að breytingar fylgi byggðarmynstri og að samræmis sé gætt

#### MYND 9

Fjölbreyttar íbúðir í Bústaðahverfi.



## Starfsemi

### Blönduð starfsemi

Hagur hvers hverfis er að sem fjölbreyttust verslun og þjónusta þrífist innan hverfiskjarnanna. Misjafnt er hvort hverfiskjarnar eru á svæðum sem skilgreind eru sem miðsvæði eða verslun og þjónusta og geta heimildir til starfsemi verið breytilegar eftir því. Almennt er þó rýmisfrek verslun, skrifstofur og önnur fjölbreytt atvinnustarfsemi heimiluð í hverfiskjörnum. Auk þess eru í hverfiskjörnum alla jafna heimilaðir veitingastaðir í flokkum I og II, þ.e. staðir án áfengisveitinga eða umfangslitlir áfengisveitingastaðir, og í borgarhlutakjörnum staðir í flokkum I-III. Einnig er heimilt að reka gististarfsemi í flokkum II og III á efri hæðum hverfiskjarna, þ.e. gististaði án áfengisveitinga. Lögð er áhersla á að á jarðhæðum sé lifandi starfsemi sem eflir mannlíf og stuðlar að áhugaverðum og skemmtilegum borgarrýmum.

### Íbúðir

Í hverfiskjörnum er æskilegt að til staðar sé hæfileg blanda íbúða og atvinnustarfsemi auk fallegra göturýma og opinna svæða sem styðja við fjölbreytt mannlíf á svæðinu. Forðast skal einsleitar íbúðagerðir og leggja áherslu á íbúðir af ólíkum stærðum. Að hámarki 30% nýrra íbúða mega vera 50 m<sup>2</sup> eða minni samkvæmt ákvæði í skilmálalið um fjölgun íbúða og skal yfirlit yfir íbúðastærðir koma fram í byggingarlýsingu á aðaltekningum ásamt rökstuðningi um hvernig uppbyggingin stuðli að fjölbreyttum íbúðastærðum á svæðinu.

Þegar íbúðir eru útbúnar, hvort heldur er í þegar byggðu húsi, í viðbyggingum eða nýbyggingum, þarf að fylgja ákvæðum byggingarreglugerðar um íbúðir. Gæðakröfur um íbúðir er einnig að finna í leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar. Enn fremur er bent á leiðbeiningar hverfisskipulags um fjölgun íbúða þar sem finna má útskýringar á gæðakröfum ásamt góðum ráðum.

Lóðarhafi í hverfiskjarna sem áformar að koma fyrir íbúðum þarf að ráða hönnuð með löggilt réttindi til að skila inn aðaluppdráttum, sbr. leiðbeiningar frá Mannvirkjastofnun.

### Mikilvæg atriði

- Fjölbreytt atvinnustarfsemi og verslun er heimiluð
- Veitingastaðir í flokkum I og II eru heimilaðir
- Gististaðir í flokkum II og III eru heimilaðir
- Áhersla er lögð á lifandi starfsemi á jarðhæðum
- Leggja skal áherslu á fjölbreyttar íbúðagerðir





## Staðsetning viðbygginga og útfærsla lóða

### Staðsetning

Aðstæður á lóð ráða miklu um hvar hentugt er að reisa viðbyggingu. Skoða þarf lögun lóðar, aðkomuleiðir, bílastæði, innra skipulag byggingar og hvaða áhrif viðbyggingin hefur á bygginguna sem fyrir er og byggðina í kring.

Lóðir atvinnuhúsnæðis á miðsvæðum eru yfirleitt á sléttu landi. Lóðirnar eru nokkuð stórar, lagðar malbiki og þaktar bílastæðum.

### Skuggavarp og útisvæði

Gangur sólar, skuggavarp og ríkjandi vindáttir skipta máli við útfærslu viðbygginga. Viðbyggingu ætti ekki að staðsetja á besta og sólríkasta útisvæðinu eða þannig að hún varpi skugga á það.

Við hönnun og útfærslu ofaná- og viðbygginga skal huga að skuggavarp á helstu íverusvæði á lóð og nágrenni, svo sem útirými í mikilli notkun, svalir og/ eða palla.

Á þéttbyggðum reitum varpa mannvirki oft skugga á lóðir nágretta. Hvar skuggi fellur og á hvaða tíma dags skiptir mestu máli. Ef aðalbygging varpar nú þegar skugga á lóð nágretta getur talist eðlilegt að viðbyggingin geri það líka, að því gefnu að hún skerði ekki íverusvæði nágretta enn frekar. Yfir vetrartímann getur hins vegar verið ómögulegt að hindra skuggavarp á aðliggjandi lóðir en eins og áður segir skal leitast við að auka ekki skuggavarp á mikilvæg íverusvæði á lóð eða inni í húsum.

Almennt er miðað við skuggavarpsútreikninga á jafndægnum og sumarsólstöðum kl. 9, 13 og 17, fyrir og eftir byggingu viðbyggingar, sem sýna áhrif hennar.



MYND 10  
Hverfiskjarni við Rangársel í Seljahverfi.

## Útsýni – innsýn

Útsýni breytist eftir því hvort staðið er utan eða innan dyra og hvaðan er horft. Í borg er útsýni ekki sjálfsagður réttur. Íbúar þurfa því að gera ráð fyrir því að útsýni geti tapast eða minnkað þegar viðbyggingar eða nýbyggingar eru reistar.

Í hönnunargögnum á að gera grein fyrir því hvaða áhrif viðbygging hefur á útsýni nágretta. Í hönnun skal leitast við að lágmarka það útsýni sem skerðist. Sérstaklega þarf að viðhalda áhugaverðum sjónásnum, til dæmis að útivistar- og náttúrusvæðum.

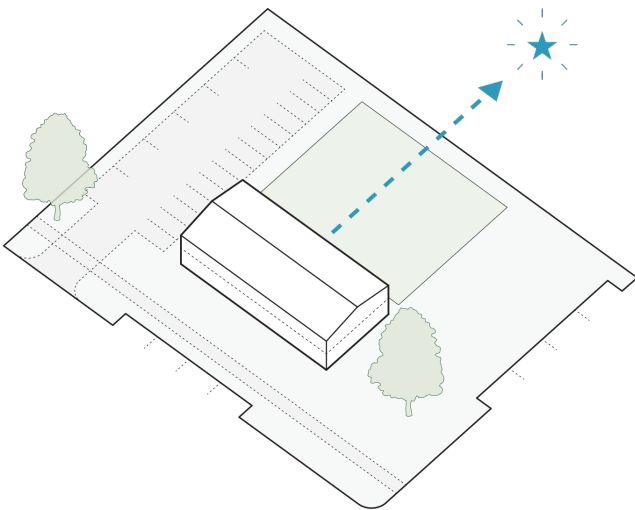
## Mikilvæg atriði

- Huga þarf að skuggavarp við hönnun viðbygginga
- Lágmarka skal útsýnisskerðingu

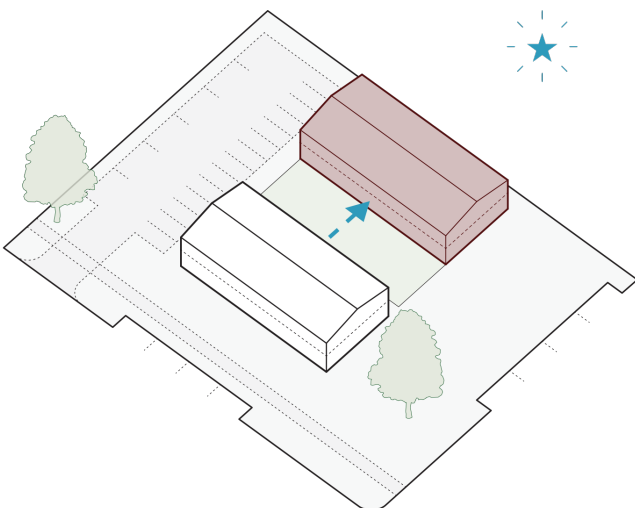
## Gott að hafa í huga

- Gott er að kynna sér veðurfar á staðnum
- Bent er á leiðbeiningar um útfærslu lóða
- Bent er á leiðbeiningar um blágrænar ofanvatnslausnir

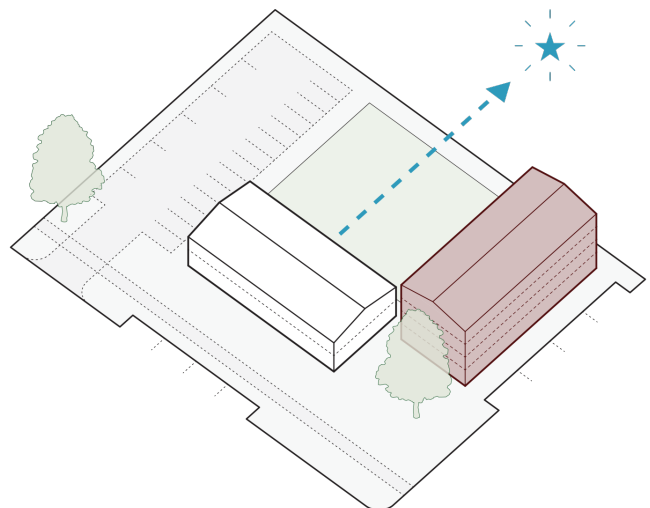
MYND 11  
Útsýni fyrir breytingar.



MYND 12  
Áhrif breytinga á útsýni.



MYND 13  
Áhrif breytinga á útsýni.





## Útfærsla lóðar

Í skilmálalið um útfærslu lóða segir að forsenda þess að lóðarhafi hverfiskjarna fái að nýta auknar byggingarheimildir sé að samliða sé fyrirkomulagi lóðarinnar breytt.

Til að hægt sé að virkja heimildir um aukið byggingarmagn er gerð krafa um að gróðurþekja verði á 15% af yfirborði lóðar (að frádrögnum byggingum). Einnig er gerð krafa um vandaðan frágang bílastæða. Leitast skal við að brjóta upp ásýnd þeirra með gróðri og hlutfall gróðurþekju á bílastæðum skal vera a.m.k. 5% af heildarflatarmáli þeirra. Samanlögð gróðurþekja lóða skal ekki vera minni en 20% af heildarflatarmáli lóðar. Bent er á að innleiða má blágrænar ofanvatnslausnir í gróðurþekju á lóð og bílastæðum.

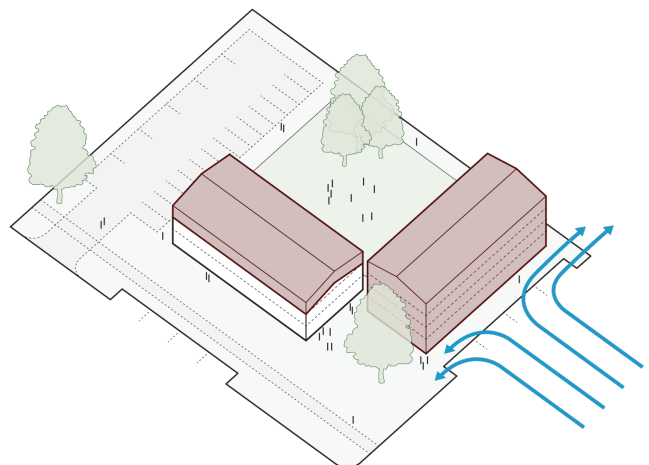
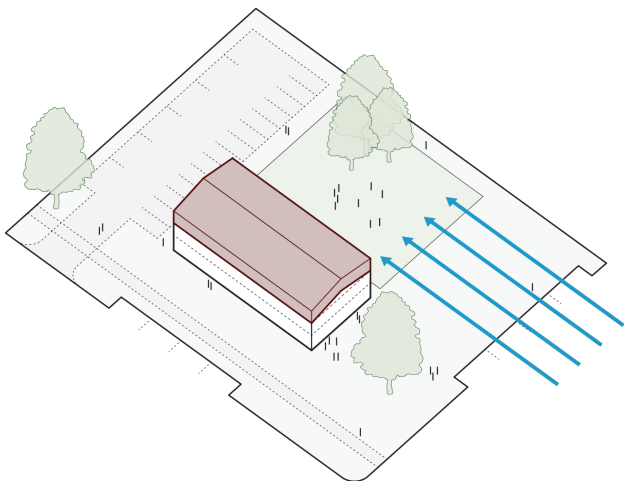
Önnur ákvæði um lóðir er að finna í skipulagsskilmálum fyrir hverfið í flokknum GÆÐI BYGGÐAR, skilmálaliðum um lóðamörk, útfærslu lóða og borgarbúskap. Fjallað er nánar um gróður og skjólmyndun í leiðbeiningum um útfærslu lóða.

## Skjól og gróður

Þegar viðbygging er hönnuð og lóð skipulögð þarf að huga að því hvernig hægt er að auka skjól. Vel hönnuð viðbygging og lóð getur aukið skjól og skapað góð rými, bæði til dvalar og leikja. Skjól má bæði mynda með byggingum og gróðri.

### MYND 14

Hylir eru hverfiskjarni í Ártúnsholti. Þar gilda auknar byggingarheimildir sem eru háðar úrbótum á grænum innviðum, sbr. ákvæði í skilmálum fyrir Ártúnsholt.



### MYND 15

Skjólmyndun er mikilvæg fyrir gæði byggðar. Byggingar og gróður hefur mikil áhrif á skjólmyndun.





## Ofanvatnslausnir

Við hönnun viðbyggingar og breytinga á lóð þarf að huga að ofanvatnslausnum. Skipulagsákvæði um þetta atriði er að finna undir flokknum VISTKERFI OG MINJAR í skilmálalið um blágrænar ofanvatnslausnir. Frekari upplýsingar eru einnig í leiðbeiningum um blágrænar ofanvatnslausnir.

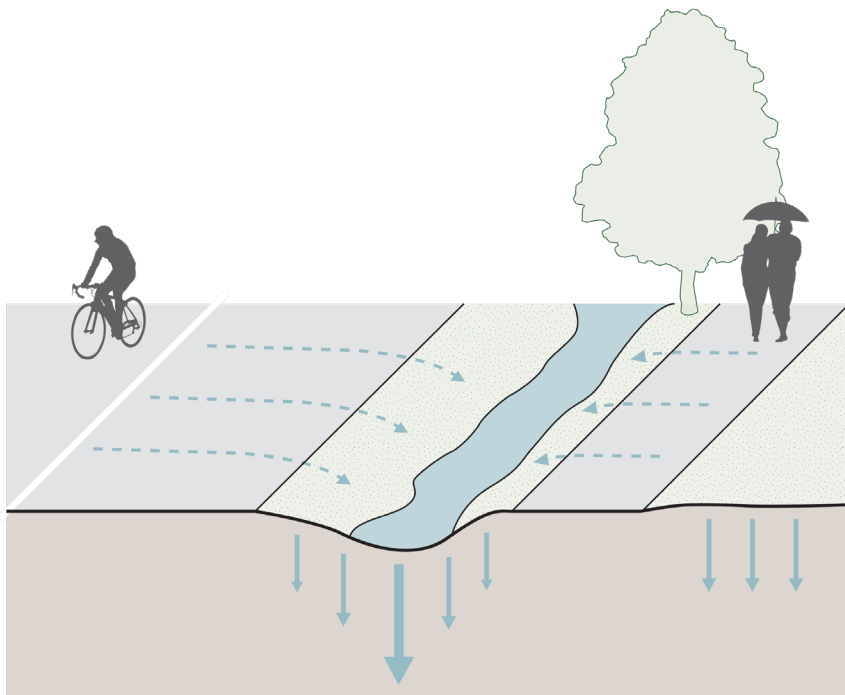
Lóðarhöfum er bent á að innleiða má blágrænar ofanvatnslausnir samhliða því sem gróðurþekja er aukin, sbr. kaffa hér að framan. Garðsvæði og/eða bílastæði með yfirborði sem hleypir regnvatni niður í jarðveginn getur með öðrum orðum verið ágæt blágræn ofanvatnslausn.

## Mikilvæg atriði

- Auknar byggingarheimildir eru háðar samhliða endurbótum á lóð
- Innleiða þarf blágrænar ofanvatnslausnir

## Gott að hafa í huga

- Garðsvæði getur verið blágræn ofanvatnslausn
- Bent er á leiðbeiningar um útfærslu lóða



MYND 16  
Blágrænar ofanvatnslausnir í hnotskurn.



## Bílastæði

Bílastæði í hverfiskjörnum eru oftast stórir malbikaðir flákar með litlum sem engum gróðri. Þessu þarf að breyta hyggist lóðarhafar nýta sér byggingarheimildir fyrir svæðið eða lóðina, sbr. umfjöllun hér að framan.

Margar lausnir koma til greina. Nýta má betur og fegra þau svæði sem í dag fara undir bílastæði. Hér eru reifaðar nokkrar vistvænar hugmyndir sem húseigendur/húsfélög geta nýtt sér vilji þau ráðast í breytingar.

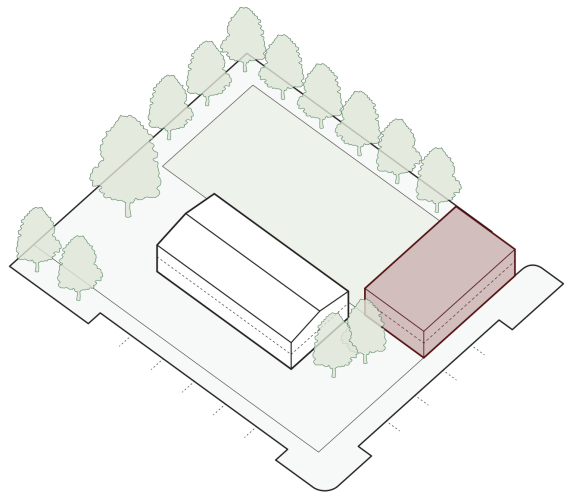
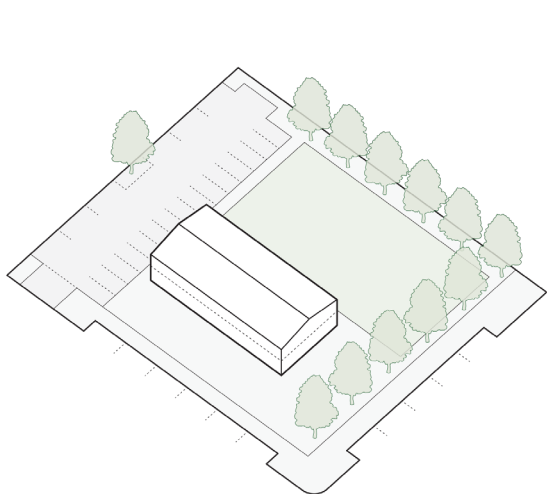
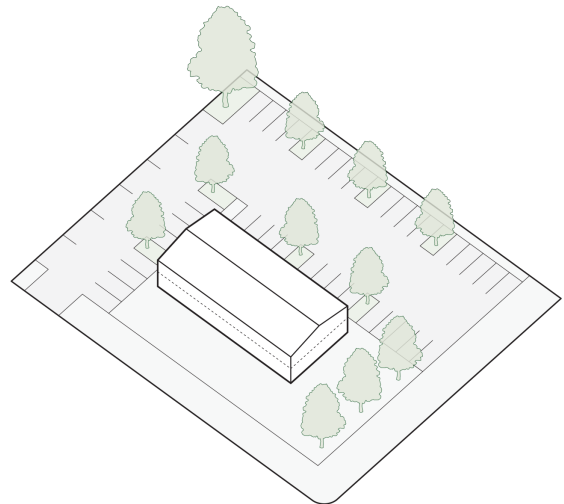
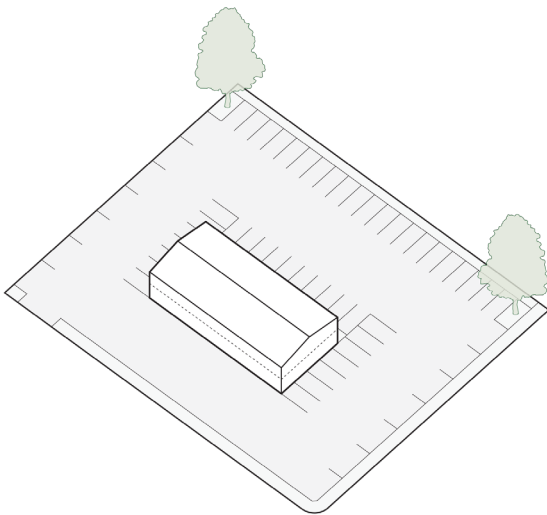
- Planta trjám umhverfis og á bílastæðum. Þannig má fegra umhverfið um leið og stuðlað er að auknu skjóli, bindingu gróðurhúsalofttegunda og auknu gegndræpi.
- Setja grasstein á hluta bílastæðis. Grassteinn hleypir regnvatni niður í jarðveginn og eykur þannig gegndræpi.
- Endurskipuleggja bílastæði þannig að hluti þeirra sé meðfram aðliggjandi götum. Þannig má fækka stæðum innan lóðar töluvert þótt aðgengi að stæðum minnki lítið.
- Setja hluta bílastæða í sameiginlegar bílageymslur innan lóðar eða utan.

## Mikilvæg atriði

- Gangandi vegfarendur eiga að geta nálgast þjónustukjarna án þess að þvera bílastæði
- Í eldri kjörnum þar sem tengingar eru ekki til staðar ætti leggja höfuðáherslu á úrbætur og að bæta tengingar frá inngöngum á göngustíga

### MYND 17

Myndir sem sýna breytingar á bílastæðum í hverfiskjarna í samræmi við vistvænar áherslur og blágrænar ofanvatnslausnir.



## Byggðarmynstur og verndun

### Hvað er byggðarmynstur?

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

Ráðandi byggðarmynstur í þéttbýli fram á fyrri hluta 20. aldar var þétriðið gatnanet með mörgum tengingum, gjarnan í rúðuneti. Hús standa þétt og mynda stundum samfelldar húsaraðir við götu þar sem blandað er saman íbúðum, atvinnu og þjónustu.

Verulegar breytingar urðu á byggðarmynstri með skipulagshugmyndum móðernismans og tilkomu einkabílsins. Þá komu fram hugmyndir um að aðgreina íbúðabyggð frá atvinnu- og þjónustustarfsemi og aðgreint gatna- og umferðarkerfi. Einkennandi fyrir þessar hugmyndir er dreifð byggð og íbúðabyggð sem er skipulögð umhverfis botnlangagötur.

Fjallað er um byggðarmynstur í einstökum hverfum í byggðarkönnun fyrir hverfin sem unnin var samhliða hverfisskipulagi. Í byggðarkönnunum er farið yfir sögu hverfisins og þróun byggðarinnar og lagt mat á byggðarmynstur sem byggist á framangreindum þáttum.

### Mikilvæg atriði

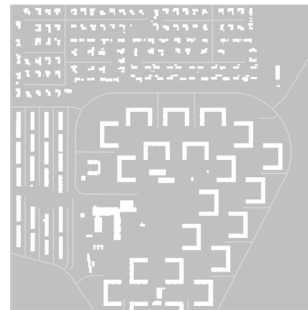
- Forðast skal viðbyggingu á hlið húss sem snýr að verndaðri götumynd



Pingholtin



Vesturbær



Bakkar



Grafarholt

#### MYND 18

Mismunandi byggðarmynstur í fjórum hverfum í Reykjavík.





## 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.

Götuhlíðar húsa geta fengið sérstaka vernd. Þær götuhlíðar 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 heimilt 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 ítarlegri 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 mannvirki er breytt eða byggt við það getur þurft að huga að höfundarrétti arkitektsins eða hönnuðarins sem hannaði mannvirkið í upphafi. 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

- 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 breytingartillögurnar og umsögn frá Borgarsögusafni Reykjavíkur og/eða Minjastofnun liggja fyrir

## Gott að hafa í huga

- Athuga skal hvort hús falli undir lög um höfundarrétt



## Gátlisti

Nr	Til athugunar	Já / Nei	Sjá bls.:
1.	Rúmast fyrirhuguð aðgerð innan heimilda hverfisskipulags sem fram koma í skilmálum og á hverfisskipulagsupprætti?		
2.	Tekur aðgerðin mið af ríkjandi byggðarmynstri?		
3.	Fellur aðalbygging undir verndun götummyndar eða byggðarmynsturs, hverfisvernd, friðun eða friðlýsingu?		
	Hefur húsið hátt varðveislugildi í húsakönnun?		
	Ef svo er, hefur tilskilinna leyfa verið aflað og/eða óskað eftir umsögn/samþykki Minjastofnunar Íslands?		
	Er gerð grein fyrir því hvernig hönnun tekur tillit til hverfisverndunar, friðunar og/eða friðlýsingar í fyrirspurnarteikningum?		
4.	Fellur bygging undir lög um höfundarrétt?		
	Ef svo er, hefur verið haft samband við handhafa höfundarréttar?		
5.	Tekur hönnun viðbyggingar mið af stíl, formi, hlutföllum, sögulegum einkennum og efnisvali aðalbyggingar?		
6.	Varpar viðbyggingin lágmarksskugga á lóð, svalir eða önnur dvalarsvæði nágranna m.t.t. forms hennar og staðsetningar á lóð?		
7.	Skerðir viðbygging útsýni nágranna sem minnst og skapar ekki óþægilega innsýn í íbúð/dvalarsvæði nágranna?		
8.	Styður viðbyggingin við skjólmyndun og skapar góð útisvæði?		
9.	Hefur verið rýnt hvernig viðbygging fellur að innra fyrirkomulagi aðalhúss?		



## Að sækja um leyfi

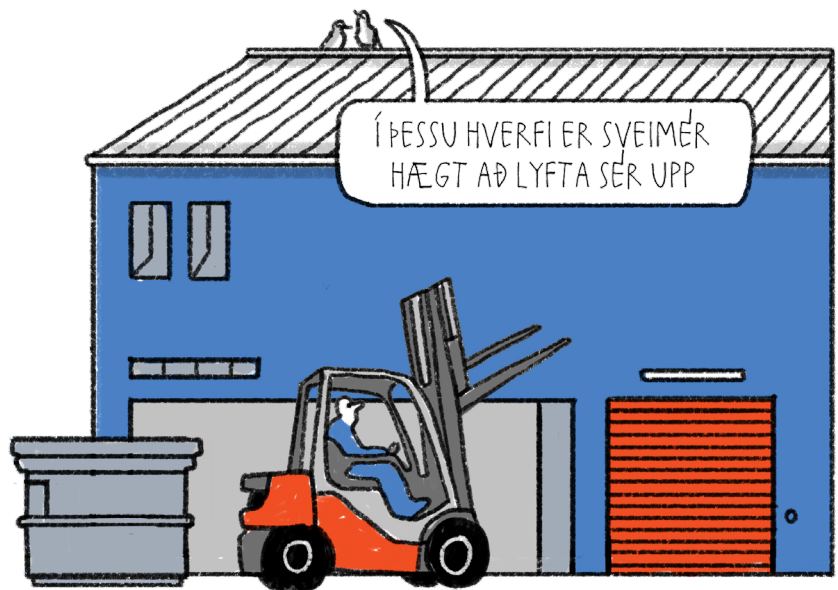
---

Húseigandi má senda fyrirspurn til skipulagsfulltrúa vegna fyrirhugaðra framkvæmda á sinni lóð. 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.

Fasteignareigandi eða sá sem kemur fram í umboði hans getur sent byggingarleyfisumsókn til byggingarfulltrúa. Umsóknin er síðan send til umsagnar skipulagsfulltrúa sem gengur úr skugga um að hún sé í samræmi við skilmála og leiðbeiningar hverfisskipulags.

Bent er á að skila þarf 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 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 á að sækja um, hverjir geta sótt um og hvaða gögnum þarf að skila með umsókn.





## Heimildir

---

Reykjavíkurborg. (í kynningu 2018), *Hverfiskipulag 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*

### HÖFUNDAR LEIÐBEININGATEXTA

Ritstjórn

Trípólí

### HÖFUNDUR SKÝRINGARMYNDNA

Trípólí

### UMBROT, GRAFÍSK VINNSLA OG MYNDIR

Ox Collective *grafísk hönnun*

Rán Flygenring *myndskreytingar*

Bragi Þór Jósepsson *ljósmyndari*

Hulda Einarsdóttir *umbrot*

Kristrún Lárusdóttir Hunter *umbrot*

Sandra Rún Sigurðardóttir *umbrot*



