



Einbýlishús

Breytingar, viðbyggingar og þróun einbýlishúsa

14.12.2018 breytt: 12.9.2019



Viðbyggingar við einbýlishús



Efnisyfirlit

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

MYND 1

Hús í ímynduðu grónu hverfi í Reykjavík. Í gegnum þessar leiðbeiningar fylgjum við eftir fjölskyldu sem langar að byggja við húsið sitt.

Ef þú býrð í eldra einbýlishúsi og langar að byggja við, breyta eða innrétta aukaíbúð gætu þessar leiðbeiningar hentað þér, sbr. upptalninguna til hliðar.

Í þessum leiðbeiningum er útskýrt hvernig nýta megi skipulagsheimildir hverfisskipulags fyrir viðbyggingar. 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.

Til hvers viðbyggingar?

- Stækka eldhús, stofu eða baðherbergi
- Bæta við sólstofu eða vinnuherbergi
- Fjölga herbergjum eða stækka þau
- Laga innra skipulag eða aðgengi
- Bæta við lítilli íbúð, t.d. fyrir aðra fjölskyldumeðlimi, gesti eða til útleigu





Um viðbyggingar

Í viðbyggingum má koma fyrir nýjum herbergjum, eldhúsum, baðherbergjum eða stofum, en líka innrétta litlar aukaíbúðir. Þannig hefur það að byggja við reynst ákjósanlegur valkostur vilji íbúar meira pláss án þess að flytja búferlum.

Borgaryfirvöldum berst árlega fjöldi óska um viðbyggingar við íbúðarhús í grónum hverfum. Í vinnu við hverfisskipulag hafa þessar óskir verið rýndar. Í skipulagsvinnunni hafa síðan verið mótaðar tillögur, skipulagsskilmálar og leiðbeiningar um hvernig standa eigi að viðbyggingum í grónum hverfum.

Þessum leiðbeiningum er ætlað að auka gæði og stuðla að vönduðum vinnubrögðum við hönnun, afgreiðslu erinda og framkvæmd vegna viðbygginga, því margt þarf að athuga. Hverfin og húsin hafa mismunandi byggingarstíl og byggðarmynstur en viðbyggingar geta breytt ásýnd húsa og hverfa. Viðbyggingar geta varpað skugga inn á nágrennalóðir og skert útsýni en líka skapað skjólsæla dvalarstaði um leið og fundin er lausn á húsnaðisþörf íbúa.

MYND 2

Sérbýlishús við Lambastekk í Neðra-Breiðholti. Húsin voru hönnuð og byggð fyrir framkvæmdanefnd byggingaráætlunar 1967.



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.



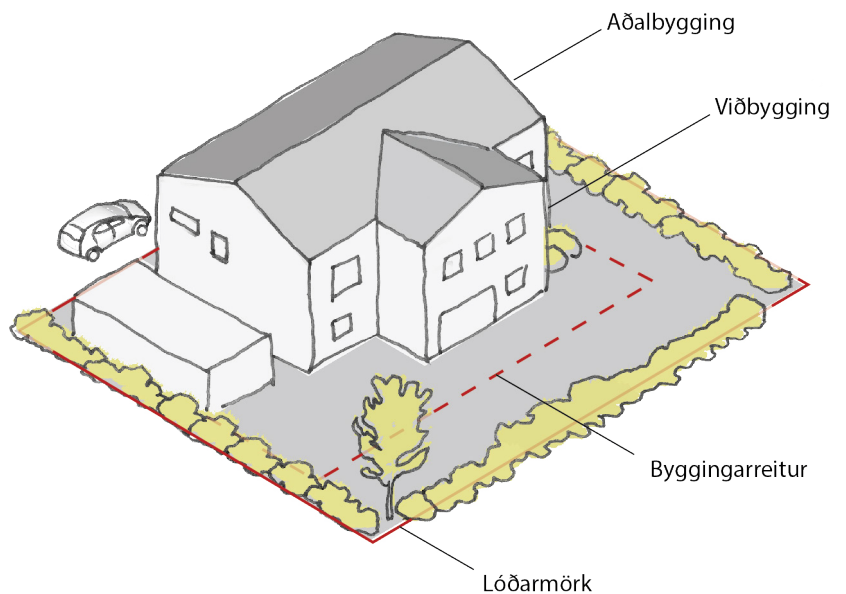
SAMFÉLAG

Atvinnustarfsemi á heimilum / í íbúðabyggð

Leyfilegt getur verið að reka atvinnustarfsemi í íbúðabyggð en fjallað er um þessa heimild í skilmálatilbúðum starfsemi og leiðbeiningum um starfsemi í íbúðabyggð.

Fjölgun íbúða

Heimilt getur verið að innrétta litlar íbúðir í sérbýlishúsum til þess að fjölga leiguíbúðum, sbr. skilmálatilbúð um fjölgun íbúða og leiðbeiningar um fjölgun íbúða. Þar sem heimild er til staðar getur húseigandi komið slíkri aukaíbúð fyrir í núverandi húsi eða viðbyggingu.



MYND 3

Mynd af sérbýlishúsi þar sem sýnd eru lóðarmörk og byggingarreitur fyrir aðalbyggingu og viðbyggingu.



MANNVIRKI

Viðbyggingar

Heimildir fyrir viðbyggingar er að finna í skilmálatilbúðum viðbótarbyggingarheimildir. Í skilmálatilbúðum kemur fram hvort viðbygging er heimil, byggingarmagn og önnur skilyrði fyrir viðbyggingu við einbýlishús.

Byggingarreitur og byggingarlínur

Allar byggingar á lóð eiga að vera innan byggingarreits eins og lýst er í skilmálatilbúð um byggingarreiti og gjöld. Byggingarreitir eru rúm til að gefa íbúum og hönnuðum svigrúm fyrir mismunandi útfærslur viðbygginga. Á skipulagsupprætti eru stundum sýndar bundnar byggingarlínur en það eru heilar línur sem útveggur, eða hluti hans, þarf að fylgja, sjá nánar í skilmálatilbúðum.

Hæð viðbyggingar

Almennt skulu viðbyggingar vera á einni hæð nema annað sé heimilað í skilmálum svæðisins.

MYND 4

Loftmynd af sérbýlishúsabyggð í Seljahverfi. Hverfið er gróið með sérstök einkenni og byggðarmynstur.



Kjallari

Fjallað er um kjallara í sérstökum skilmálalið. Kjallarar geta verið heimilir þar sem aðstæður leyfa, t.d. í landhalla. Íbúðir í kjallara eru yfirleitt ekki heimilar. Ef grafa á frá kjallara skal framkvæmd taka mið af leiðbeiningum um útfærslu lóða.



GÆÐI BYGGÐAR

Atriði sem varða lóðina, s.s. afmörkun, girðingar, skjólveggi, gróður, ræktun matjurta og ljósvist, eru flokkuð undir GÆÐI BYGGÐAR í skilmálum svæðisins. Sérstakar leiðbeiningar eru um útfærslu lóða, borgarbúskap og ljósvist.



ORKA OG AUÐLINDIR

Í skilmálum sem falla undir þennan flokk er fjallað um meðhöndlun úrgangs. Við einbýlishús getur verið heimilt að byggja skýli eða geymslur innan lóðar fyrir flokkun heimilisúrgangs.



VISTKERFI OG MINJAR

Blágrænar ofanvatnslausnir

Hluti stefnu um vistvænt skipulag er að innleiða blágrænar ofanvatnslausnir þegar gerðar eru breytingar á sérbýlishúsi eða lóð þess, sbr. leiðbeiningar um blágrænar ofanvatnslausnir.

Verndarákvæði

Ef í gildi eru verndarákvæði, s.s. um friðuð hús eða hverfisvernd á svæðinu eða hluta þess, kemur það fram í sérstökum skilmálalið.

Fornleifar

Í sérstökum skilmálalið eru upplýsingar um fornleifar.

Náttúrusérkenni

Upplýsingar um áhugaverð náttúrusérkenni eru í sérstökum skilmálalið.



SAMGÖNGUR

Reifaðir eru skilmálar sem fjalla um samgöngur, s.s. götur, stíga, gangstéttir, bílastæði, bílageymslur og hjólastæði. Í sérstökum skilmálalið er fjallað um bílastæði og innkeyrslur.

Mikilvæg atriði

- Heimildir fyrir viðbyggingu koma fram í skilmálum hverfisskipulags fyrir svæðið
- Byggingarreitir og byggingarlínur eru sýndar á hverfisskipulagsupprætti
- Viðbygging á að vera innan byggingarreits

Gott að hafa í huga

- Hvað segja skilmálar um hæð viðbyggingar?
- Hver er þakgerð aðalbyggingar? Er húsið portbyggt?
- Rýmisskipan og flæði innanhúss hefur áhrif á möguleika viðbygginga, t.d. uppsetningu kvista, gerð þeirra og stærð





Hönnun og útlit

Þegar viðbygging og breytingar á eldra húsi eru hannaðar og útfærðar þarf að tryggja gott samspil milli þess eldra og þess sem bætt er við. Nokkrar leiðir er hægt að fara við hönnun viðbygginga. Mælt er með eftirfarandi:

- A. Viðbygging falli algjörlega að byggingarstíl, efnisvali og hönnun aðalbyggingar, svo ekki sé auðgreinanlegt að um nýbyggingu sé að ræða.
- B. Viðbygging sé augljós viðbót og greinilega byggð á öðrum tíma en aðalbyggingin.

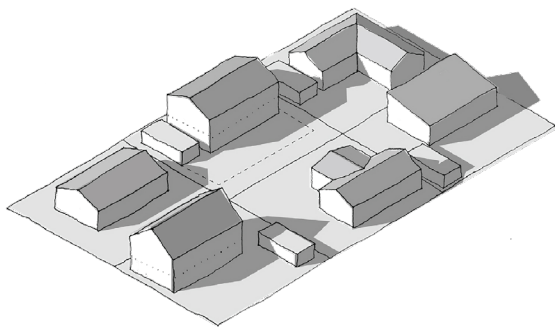
Báðar leiðir fela í sér að kanna þarf söguleg einkenni aðalbyggingar og byggðarmynstur hverfisins.

MYND 5

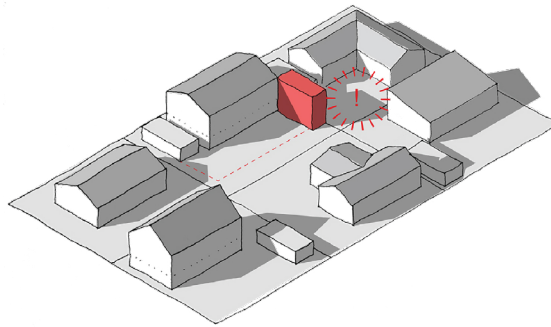
Sérbýlishúsabyggð við Álmgærði frá 1973. Hús af svipaðri gerð er víða að finna í hverfum sem byggðust á milli 1970 og 1980. Mörg þessara húsa voru teiknuð af Kjartani Sveinssyni byggingartæknifræðingi sem teiknaði mikið af íbúðarhúsnæði.

MYND 6

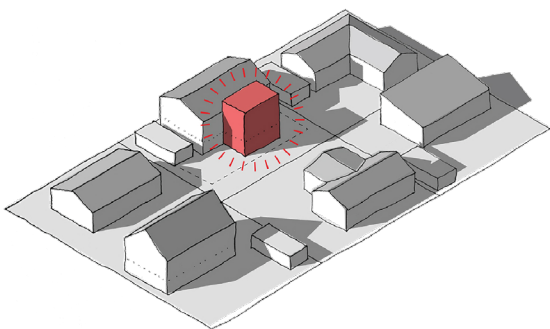
Myndaröð sem lýsir þróun tillögu að viðbyggingu.



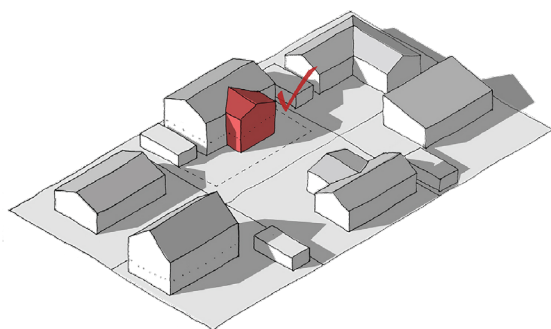
1. Fyrir breytingar.



2. Tillaga A. Utan byggingarreits, of mikill skuggi á nágrennalóð og útsýni nágrenna skerðist.



3. Tillaga B. Viðbygging of umfangsmikil og ekki nægur samhljómur milli aðalbyggingar og viðbyggingar.



4. Tillaga C. Endanleg tillaga. Stærð innan skilmála, samhljómur milli aðalbyggingar og viðbyggingar, skuggavarp og útsýnisskerðing nágrenna ásættanlegri. Tillaga C kynnt og samþykkt.



Æskilegt er að viðbyggingar taki mið af aðalbyggingu, bæði í útliti og yfirbragði, og byggðarmynstri í hverfinu. Í gróinni byggð ætti 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.

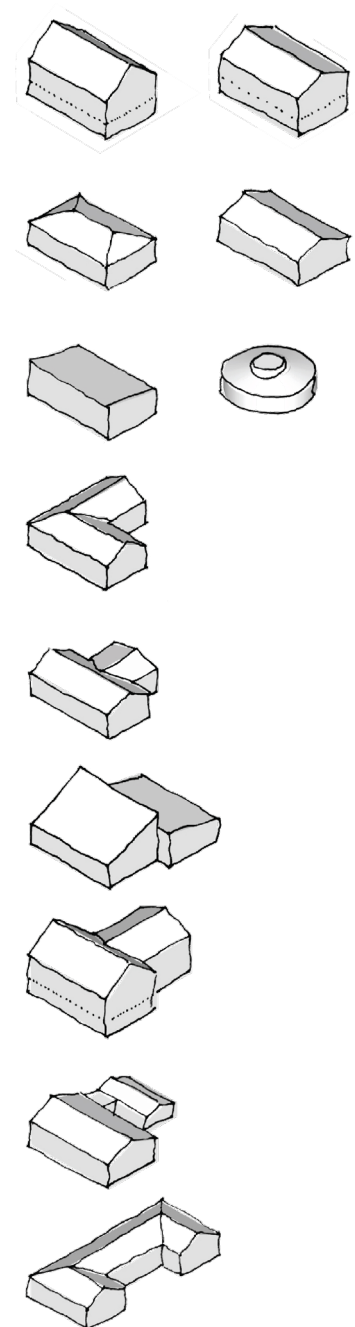
Ef í gildi er hverfisvernd eða önnur verndarákvæði þarf að fylgja þeim, sbr. kafla um byggðarmynstur. Verndarákvæði geta takmarkað heimildir til viðbygginga og breytinga. Verndarákvæði koma fram í skipulagsskilmálum hverrar skipulagseiningar undir flokknum VISTKERFI OG MINJAR í skilmálaliðnum.

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.

Form og hlutföll

Viðbygging skal falla vel að efnisvali, formi og hlutföllum núverandi byggingar. Með formi og hlutföllum húss er átt við lögun og annað sem mótar ytri ásýnd þess. Þetta eru atriði eins og jafnvægi milli forma, lega á lóð og hvernig formin tengjast umhverfinu. Hér skipta einnig máli stærðarhlutföll, lengd, breidd og hæð húss og þakform auk mynsturs og uppröðunar glugga, útskota, kvista, svala og annarra sérkenna.

Viðbygging þarf ekki að endurtaka hlutföll og form aðalhúss; aðalatriðið er að góður samhljómur sé á milli viðbótarinnar og þess sem fyrir er. Ef viðbygging er ólík aðalbyggingu, sbr. leið B hér að framan, þarf að huga að því að aðalhús fái að njóta sín.



MYND 7

Hús taka á sig ýmis form eftir aðstæðum og lóð en einnig eftir straumum og stefnum í samfélaginu á hverjum tíma. Hér eru sýndar nokkrar gerðir húsfurma sem sjá má í grónum hverfum.



Efnisval

Í góðri viðbyggingu fer saman vönduð hönnun og útfærsla annars vegar og hins vegar vel ígrundað efnisval. Enn fremur þarf að huga að endingu og öldrun byggingarefna og hönnunarlausna. Byggingarhlutar og efni sem líta vel út í upphafi verða fyrir veðrun sem getur breytt ásýnd og útliti jafnvel á skömmum tíma. Byggja skal efnisval viðbyggingar á eftirfarandi:

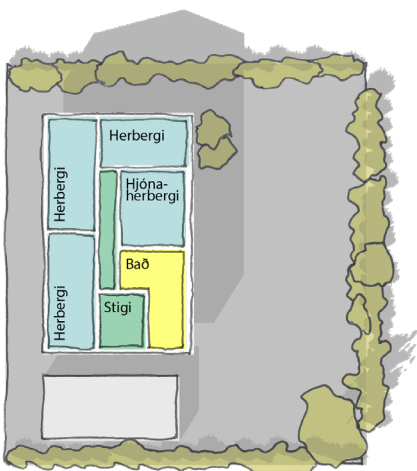
- Vanda skal efnisval og horfa til efniseiginleika, útlits, áferðar og endingar.
- Efnisval skal vera í samræmi við aðalbyggingu eða falla vel að henni.
- Efnisval getur vísað til þátta í umhverfinu.
- Efni í veðurkápu þarf að vera endingargott og henta veðurfari og aðstæðum. Engin byggingarefni eru viðhaldsfrí. Viðarklæðning er endingargóð með réttu viðhaldi.
- Efnisval þarf að standast kröfur sem gerðar eru til byggingarefna hér á landi.

Innra skipulag

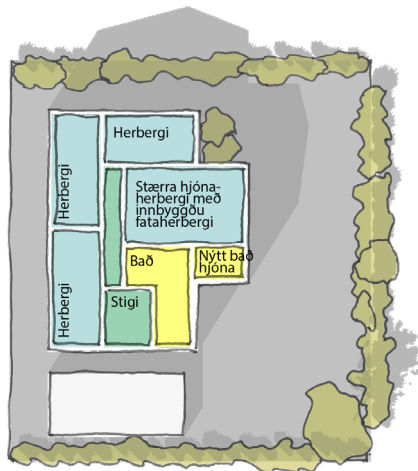
Þegar viðbygging er hönnuð þarf að fara eftir ákvæðum byggingarreglugerðar. Hugsa þarf að því hvernig rými í aðalbyggingu og viðbyggingu tengjast og stundum þarf að breyta innra skipulagi í aðalbyggingu til að fá gott flæði um og milli rýma. Einnig þarf að huga að lagnaleiðum og fráveitu og hvernig viðbygging tengist lagnakerfi aðalbyggingar. Mikilvægt er að hafa samráð við Veitur ohf. um slíkar breytingar.

Gæta þarf þess að fullnægjandi lofthæð og dagsbirta sé í öllum rýmum, sjá leiðbeiningar Mannvirkjastofnunar um lofthæð og birtuskilyrði.

Viðbygging er oft reist til að bæta aðgengi, stækka inngang eða jafnvel koma fyrir lyftu eða salerni fyrir hreyfihamlaða. Bent er á að skoða byggingarreglugerð og leiðbeiningar Mannvirkjastofnunar um aðgengismál.



Innra skipulag fyrir breytingar, efri hæð



Innra skipulag eftir breytingar, efri hæð

MYND 8

Mynd sem sýnir breytingar efri hæðar í sérbýlishúsi.

1. Innra skipulag fyrir breytingar.
2. Innra skipulag eftir breytingar. Hjóna-herbergið var stækkað til að koma fyrir fataherbergi og einnig til að koma fyrir sérbaðherbergi út frá hjóna-herbergi. Þá stækkaði eldhúsið einnig á neðri hæðinni og sett var svalahurð beint út í garð.

☑ Mikilvæg atriði

- ☐ Útlit – form, hlutföll, jafnvægi, söguleg einkenni, efnisval, byggðarmynstur, lög og reglugerðir

Gott að hafa í huga

- Bent er á skilmála og leiðbeiningar um aðra þætti í hverfisskipulagi, til að mynda svalir og þakbreytingar, kvisti og þaksvalir, ef við á
- Ef innrétta á íbúð í viðbyggingu eða aðalhúsi, sjá leiðbeiningar um fjölgun íbúða
- Hvað segja skilmálar um hæð viðbyggingar?

Staðsetning og lóð

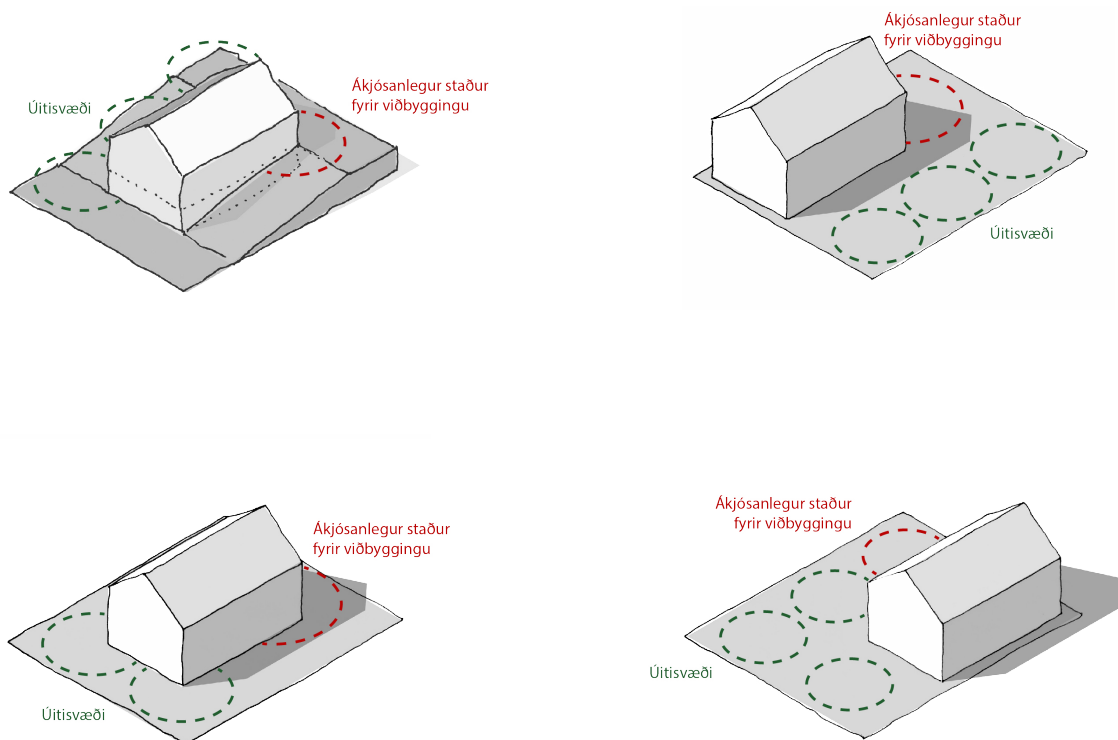
Aðstæður á lóð

Aðstæður á lóð ráða miklu um hvar best er að staðsetja viðbyggingu. Skoða þarf lögun lóðar, aðkomuleiðir, innra skipulag byggingar og hvaða áhrif viðbyggingin hefur á aðalbyggingu og byggðina í kring.

Lóðir eru ólíkar; þær geta verið á sléttu landi, í halla, í votlendi, á klöpp eða í þéttu borgarumhverfi. Til dæmis þarf að huga að aðkomu viðbyggingar og hvernig hún tengist aðalbyggingu.

Staðsetning þarf einnig að taka mið af legu mannvirkja sem fyrir eru á lóðinni og götummynd. Í sumum tilvikum getur þurft að staðsetja viðbyggingu á baklóð ef aðalbygging nýtur verndar eða óæskilegt er talið að breyta götuhlið aðalbyggingar.

Viðbygging getur haft áhrif á legu lagna í landi. Færsla á þeim vegna framkvæmda er alltaf á kostnað lóðarhafa/umsækjanda.



MYND 9

Aðstæður á lóð ráða miklu um hvar ákjósanlegt er að staðsetja viðbyggingu. Hér eru sýnd nokkur dæmi um staðsetningu viðbyggingar (rautt) með tilliti til útirýma á lóð.



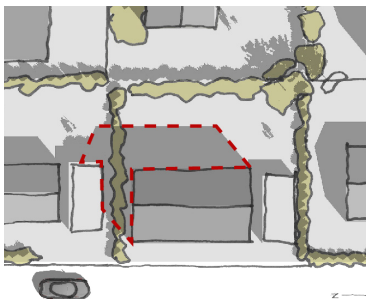
Skuggavarp og útisvæði

Gangur sólar, skuggavarp og ríkjandi vindáttir skipta máli við útfærslu viðbygginga. Óæskilegt er að staðsetja viðbyggingu á besta og sólríkasta útisvæðinu. Mikilvægt er að forðast skuggavarp.

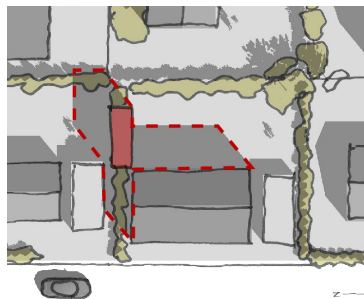
Almennt er miðað við skuggavarpsútreikninga og skuggavarpsteikningar á jafndægnum og sumarsólstöðum sem sýna áhrif viðbyggingar.

Á þéttbyggðum reitum varpa mannvirki oft skugga á lóðir nággranna. Hvar skuggi fellur og á hvaða tíma dags skiptir þar mestu máli. Yfir vetrartímann getur verið ómögulegt að hindra skuggavarp á aðliggjandi lóðir. Hér eins og áður skal leitast við að auka ekki verulega skuggavarp á íverusvæði á lóð eða inni í húsum.

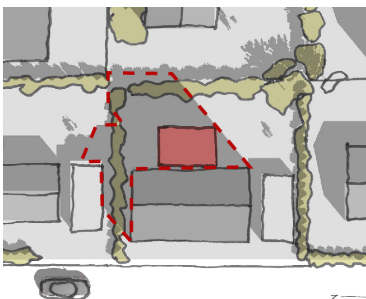
Almennt er miðað við skuggavarpsútreikninga og skuggavarpsteikningar á jafndægnum og sumarsólstöðum sem sýna áhrif viðbyggingar.



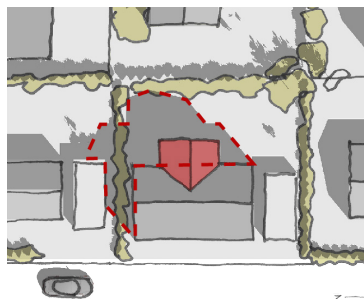
1. Fyrir breytingar



2. Tillaga A, mikill skuggi á nággrannalóð.



3. Tillaga B, mikill skuggi á lóð.

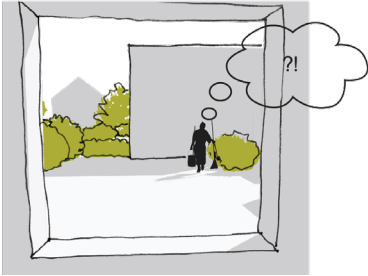


4. Endanleg tillaga, lámarksskuggi.

MYND 10

Áhrif mismunandi tillagna að viðbyggingu á útirými út frá skuggavarp.





MYND 11

Áhrif mismunandi tillagna að viðbyggingu á útsýni nágretta.

Útsýni – innsýn

Í borg er útsýni ekki sjálfsgæður réttur. Íbúar geta gert ráð fyrir að útsýni skerðist eða tapist þegar viðbyggingar eða nýbyggingar eru reistar.

Þó er rétt að forðast að skerða útsýni nágretta og birtumagn í aðliggjandi húsum eins og kostur er.

Í hönnunargögnum á m.a. að gera grein fyrir því hvaða áhrif viðbyggingin hefur á útsýni og birtu hjá nágroönum.

Gróður, skjól og ofanvatn

Þegar viðbygging er hönnuð og byggð á að forðast að skerða gróður sem fyrir er á lóðinni. Mikilvægt er að huga að frágangi lóðar. Vel hönnuð viðbygging og lóð geta aukið skjól og skapað góð svæði á lóð bæði til dvalar og leikja. Ákvæði um fyrirkomulag og útfærslu lóða, þ.m.t. gróðurs, er að finna í skipulagsskilmálum fyrir hverfið undir flokknum GÆÐI BYGGÐAR í skilmálaliðum um útfærslu lóða og borgarþúska. Fjallað er nánar um gróður og skjólmyndun í leiðbeiningum um útfærslu lóða.

Við hönnun viðbyggingar þarf að huga að blágrænum ofanvatnslausnum. Skipulagsákvæði um þetta atriði er að finna í skipulagsskilmálum fyrir hverfið undir flokknum VISTKERFI OG MINJAR, skilmálalið um blágrænar ofanvatnslausnir. Frekari upplýsingar eru í leiðbeiningum um blágrænar ofanvatnslausnir.

☑ Mikilvæg atriði

- Staðsetja ætti viðbyggingu með tilliti til aðstæðna á lóð
- Hugsa þarf að skuggavarpum við hönnun viðbygginga
- Skila skal skuggavarpsútreikningum á sumarsólstöðum og við jafndægur þegar sótt er um
- Lágmarka ætti útsýnisskerðingu
- Forðast skal að skerða gróður sem fyrir er á lóð

Gott að hafa í huga

- Gott er að kynna sér veðurfar á staðnum
- Bent er á leiðbeiningar um frágang lóðar
- Bent er á leiðbeiningar um 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 komið fyrir, hvar hús standa miðað við götu, þéttleiki og blöndun byggðarinnar. Byggðarmynstur þarf ætíð að skoða í sögulegu samhengi.

Ráðandi byggðarmynstur í þéttbýli fram á fyrri hluta 20. aldar var þétrið með 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.



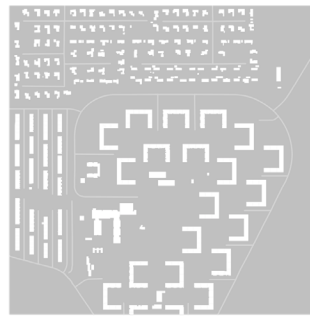
MYND 12
Hús í Seljahverfi sem eru hluti af byggðarmynstri í hverfinu.



Þingholtin



Vesturbær



Bakkar



Grafarholt

MYND 13
Mismunandi byggðarmynstur í fjórum hverfum í Reykjavík.

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

Verndarákvæði

Í hverfisskipulagi er hægt að setja hverfisvernd á byggðarmynstur, götummyndir 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 götummyndar eru almennt viðkvæmari fyrir breytingum en þær 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

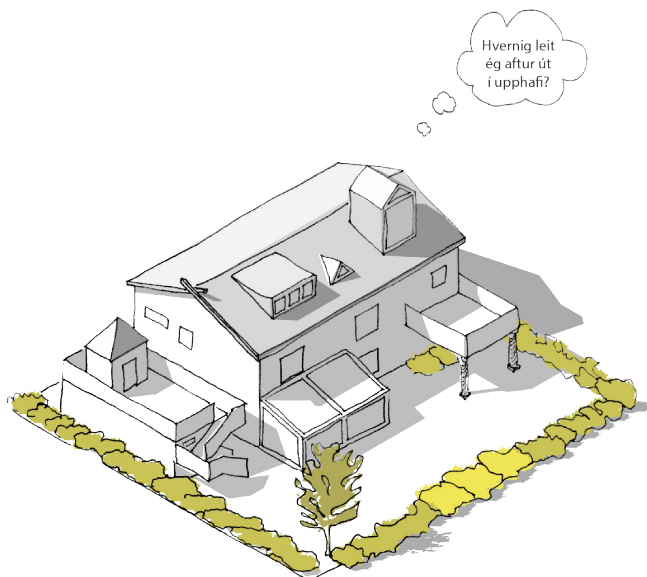
Einstakar byggingar geta verið varðveisluverðar. Á það við um byggingar sem skv. lögum um menningarminjar nr. 80/2012 eru friðlýstar af ráðherra samkvæmt tillögu Minjastofnunar Íslands. Þetta á einnig við um byggingar sem eru 100 ára og eldri og því friðaðar vegna aldurs. Auk þess skal leita umsagnar fyrir byggingar sem byggðar voru fyrir 1925. Ekki er heimilt að gera breytingar á þessum húsum eða rífa þau nema eftir umsögn og/eða með 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 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.



MYND 14

Dæmi um hús sem farið hefur í gegnum margar breytingar. Óljóst er hvernig húsið leit út í upphafi.

☑ Mikilvæg atriði

- Forðast skal viðbyggingu á þeirri hlið húss sem er hluti af verndaðri götummynd
- 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



Gátlisti

Nr.	Til athugunar	Já / Nei	Sjá bls.:
1.	Rúmast fyrirhuguð viðbygging innan heimilda hverfisskipulags, sem fram koma í skilmálum og á hverfisskipulagsupprætti?		
2.	Tekur viðbyggingin 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 hvernig hönnun tekur tillit til hverfisverndunar, friðunar og/eða friðlýsingar í fyrirsprungarteikningum?		
4.	Fellur bygging undir lög um höfundarrétt, sbr. leiðbeiningar um höfundarrétt bygginga?		
	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 skugga á lóð, svalir eða önnur dvalarsvæði nágranna m.t.t. forms hennar og staðsetningar á lóð?		
7.	Skerðir viðbygging útsýni nágranna? Skapar viðbygging óþægilega innsýn? Varpar viðbygging auknum skugga á aðliggjandi byggð?		
8.	Styður viðbyggingin við skjólmyndun og skapar góð útsvæði?		
9.	Hvernig fellur viðbygging að innra fyrirkomulagi aðalhúss?		
10.	Hefur verið haft samráð við Veitur ohf. um breytingar á lagna- og fráveitukerfi?		



Að sækja um leyfi

Húseigandi má senda 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.

Fasteignareigandi eða sá sem kemur fram í umboði hans getur sent byggingarleyfisumsókn til byggingarfulltrúa. Umsóknin er síðan send til 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

Byggingarreglugerð nr. 112/2012.

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: Crymogeia, 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

Tvíhorf arkítentar

Ritstjórn

HÖFUNDUR SKÝRINGAMYNDA

Tvíhorf arkítentar

UMBROT, GRAFÍSK VINNSLA OG MYNDIR

Ox Collective *grafísk hönnun*

Rán Flygenring *myndskreytingar*

Bragi Þór Jósefsson *ljósmyndari*

Hulda Einarsdóttir *umbrot*

Kristrún Lárusdóttir Hunter *umbrot*

Sandra Rún Sigurðardóttir *umbrot*



