

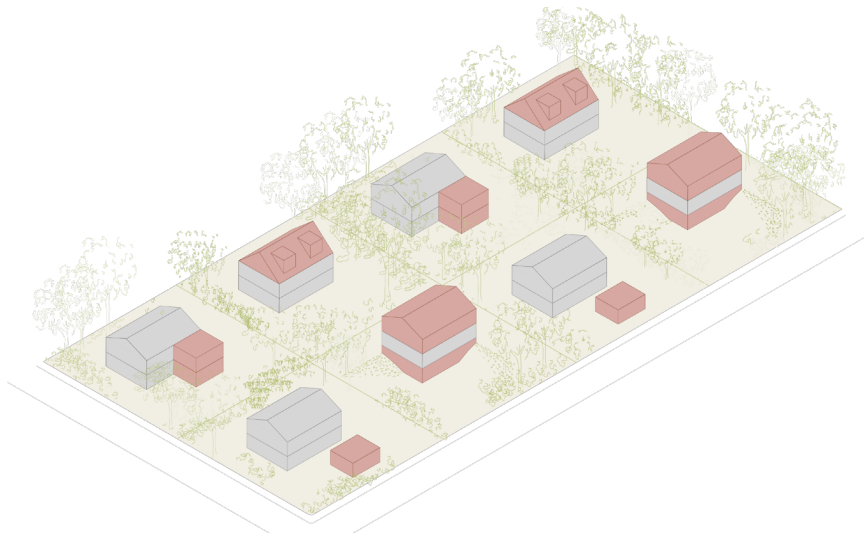


Fjölgun íbúða

Aðferðir og gæðakröfur við að
fjölga íbúðum í grónu hverfi



Fjölgun íbúða



Efnisyfirlit

- Um fjölgun íbúða
- Skipulagsheimild fyrir íbúðir
- Nýjar íbúðir – ólíkar aðstæður
- Gæðakröfur fyrir nýja íbúð
- [Gátlisti](#)
- Að sækja um leyfi

MYND 1

Fjölga má íbúðum í grónu hverfi með a) viðbyggingum á lóð, b) uppskiptingu eigna og c) breyttri notkun rýma. Hægt er að fjölga íbúðum umtalsvert með þessu.

Hafir þú áhuga á að innrétta nýja íbúð í húsinu þínu eða breyta vannýttu húsnæði í litla íbúð gætu þessar leiðbeiningar hentað þér.

Í þessum leiðbeiningum er útskýrt hvernig nýta má skipulagsheimildir hverfisskipulags til að fjölga íbúðum í grónum hverfum. Fjallað er um gæðakröfur fyrir nýjar íbúðir og 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. Hér til hliðar er atriðaskrá og tenglar á leiðarvísir um leiðbeiningar hverfisskipulags, orðskýringar og svör við algengum spurningum.

Tækifæri?

- Bæta við íbúð án mikils tilkostnaðar
- Koma vannýttu húsnæði í notkun
- Laga húsnæði að breyttum þörfum
- Aukin fjölbreytni á húsnæðismarkaði
- Löglegum leiguíbúðum fjölgar
- Ósamþykktar íbúðir geta verið samþykktar að uppfylltum skilyrðum





Um fjölgun íbúða

MYND 2

Fjölga má íbúðum með viðbótum, uppskiptingu eða breyttri notkun.

Við greiningu hverfa borgarinnar hefur komið í ljós að þörf er á að fjölga íbúðum og þá sérstaklega minni íbúðum. Í vinnu við hverfisskipulag og í samráði við íbúa og hagsmunaaðila kom fram fjöldi hugmynda og óska um fjölgun íbúða í grónum hverfum.

Til þess að koma til móts við þessar óskir hafa verið mótaðar tillögur til að stuðla að fjölgun íbúða í grónum hverfum. Þær eru þrískiptar:

1. Viðbætur á lóð. Viðbætur geta verið þrenns konar:

- A. Viðbyggingar við hús/stækkun núverandi byggingar
- B. Ofanbyggingar á núverandi byggingar, íbúðarhús eða bílageymslu
- C. Viðbótarbyggingar á lóð, uppbygging á lóð með nýbyggingu

2. Uppskipting á eign. Oft má skipta stórum eignum upp í smærri einingar.

Dæmi um það eru stór sérbýlishús. Við slíka uppskiptingu verður annaðhvort til aukaíbúð eða séríbúð, sjá skilgreiningar í hugtakaskýringum.

3. Breytt notkun rýma. Atvinnuhúsnæði, bílageymslu eða geymsluhúsnæði sem ekki er lengur not fyrir má breyta í íbúðir að uppfylltum skilyrðum.

Tillögurnar eru hagkvæmar því að ekki þarf að ryðja nýtt land og byggja ný hverfi og innviði. Aðferðin er því vistvæn og sjálfbær og skapar verðmæti fyrir borgina og borgarbúa. Þessar heimildir gætu fjölgað íbúðum í borginni umtalsvert, jafnvel þó að minnihluti húseigenda nýtti sér þær. Nánar er farið yfir mögulega fjölgun í kynningarefni um fjölgun íbúða – aðferðir og áhrif.



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 [áhersluþætti](#), sjá fyrirsagnir hér á eftir.



SAMFÉLAG

Húsagerð og fjöldi íbúða

Í skilmálalið um [húsagerðir](#) kemur fram núverandi fjöldi íbúða á svæðinu.

Í sérbýlishúsum er heimilt að innrétta aukaíbúðir þar sem aðstæður leyfa, sbr. leiðbeiningar um [fjölgun íbúða](#). Sams konar heimildir gilda fyrir parhús og raðhús. Í mörgum [fjölbýlishúsum](#) er heimilt að byggja viðbyggingar og ofanábyggingar um leið og lyftu er komið fyrir. Einnig er heimilt að koma fyrir séríbúðum á jarðhæðum/kjöllurum í mörgum fjölbýlishúsum.

Blöndun íbúðagerða

Í skilmálalið um [fjölgun íbúða](#) er farið yfir heimildir til fjölgunar íbúða fyrir hverja [skilmálaeiningu](#) og þau skilyrði sem þarf að uppfylla. Í vissum skilmálaeiningum má innrétta aukaíbúðir og/eða byggja viðbyggingar með fleiri íbúðum. Til að tryggja samfélagslega sjálfbærni hverfa er mikilvægt að íbúðir séu sem fjölbreyttastar að stærð og gerð. Ef íbúðum er fjölgað skal gera grein fyrir fjölda og stærð íbúða í húsinu.



MANNVIRKI

Viðbyggingar

Heimildir fyrir viðbótarhæðum og viðbyggingum er að finna í skilmálalið um [viðbótarbyggingarheimildir](#). Koma má fyrir nýjum íbúðum með því að nýta viðbyggingarheimildir. Í fjölbýlishúsum er heimilt að fjölga íbúðum með ofanábyggingum og/eða viðbyggingum með því skilyrði að um leið verði komið fyrir lyftu til að bæta aðgengi.

Nánar er fjallað um viðbyggingar í leiðbeiningum um [einbýlishús](#), [parhús](#) og [raðhús](#) og [fjölbýlishús án lyftu](#).

Nýbyggingar

Á tilteknum lóðum eru nýbyggingar heimilaðar. Gerð er grein fyrir þeim heimildum í skilmálalið um [nýbyggingar](#). Í nýbyggingum má koma fyrir nýjum íbúðum.

Byggingarreitir og byggingargjöld

Upplýsingar um byggingarreiti og byggingargjöld koma fram í skilmálalið um [byggingarreiti og gjöld](#). Þar er farið yfir hvaða gjöld þarf að greiða vegna byggingarheimilda.



MYND 3

Í sumum húsum búa nokkrar kynslóðir saman.

Þakgerð og frágangur þaks

Bent er á að fjallað er um þakgerð og frágang þaks í sérstökum skilmálalið. Oft er heimilt að breyta þaki og koma fyrir nýjum íbúðum sem uppfylla skilyrði byggingarreglugerðar í þakrými sem áður nýttist illa, sbr. kafla um breytta notkun rýma.

Kjallarar/jarðhæðir

Koma má fyrir íbúðum á jarðhæðum eða í kjöllumum fjölbýlishúsa þar sem aðstæður leyfa. Sé það heimilt kemur það fram í skilmálalið um kjallara og/ eða skilmálalið um ósamþykktar framkvæmdir. Að öðru leyti þarf að fara eftir þessum leiðbeiningum þegar slíkar íbúðir eru útbúnar, sbr. kafla um breytta notkun rýma.

Samþykki húsfélags og meðeigenda

Áður en framkvæmdir við nýjar íbúðir 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.



GÆÐI BYGGÐAR

Mikilvægt er að nýjar íbúðir í þegar byggðu húsi rýri ekki byggingarlistarleg og umhverfisleg gæði þess. Ef fjölgun íbúða kallar á breytta eða nýja aðkomu að húsi skal sýna breytinguna á lóðarupphætti sem fylgja skal byggingarleyfisumsókn. Sjá leiðbeiningar um útfærslu lóða.



SAMGÖNGUR

Skilmálar sem fjalla um samgöngur, s.s. götur, stíga, gangstéttir, bílastæði, bílageymslur og hjólastæði, eru reifaðir í þessum flokki. Sérstakir skilmálaliðir eru fyrir götur, stíga og gangstéttir og bílastæði og innkeyrslur.



✓ Mikilvæg atriði

- ☐ Heimildir til fjölgunar íbúða koma fram í skilmálum hverfisskipulags
- ☐ Heimildir til viðbygginga koma fram í skilmálum hverfisskipulags
- ☐ Byggingarreitir eru sýndir á hverfisskipulagsupphætti
- ☐ Allar viðbyggingar eiga að vera innan byggingarreits
- ☐ Við breytingar í fjölbýlishúsum þarf að fylgja lögum um fjöleignarhús

Gott að hafa í huga

- Í fjölbýlishúsum má leggja af eldri sorpgeymslur og byggja ný skýli til að auðvelda flokkun úrgangs
- Lesa má nánar um útfærslu lóða í sérstökum leiðbeiningum
- Lesa má nánar um blágrænar ofanvatnslausnir í sérstökum leiðbeiningum

MYND 4

Hlíðar úr lofti. Fjölbreyttar þakgerðir, kvistir og kjallarar.





MYND 5
Háteigshverfi úr lofti.

Nýjar íbúðir – mismunandi möguleikar

Í þessum kafla er farið yfir helstu tillögurnar um fjölgun íbúða í grónum hverfum sem nefndar voru í kaflanum um fjölgun íbúða.

Leggja skal inn byggingarleyfisumsókn fyrir nýrri íbúð og leita samþykktar hjá byggingarfulltrúa. Í fjöleignarhúsum þarf samþykki húsfélags og meðeigenda fyrir nýrri íbúð og breytingum á húsi og lóð vegna hennar, sbr. lög um fjöleignarhús. Slíkt samþykki þarf að liggja fyrir þegar sótt er um byggingarleyfi.

Ef ný íbúð er staðsett innan þriggja metra frá lóðamörkum eða húsvegg aðliggjandi lóðar skal afla samþykkis aðliggjandi lóðarhafa.

Aukaíbúð eða séríbúð?

Þegar skilmálar hverfisskipulags eru nýttir til að útbúa nýjar íbúðir í gróinni byggð, hvort sem er með viðbótum á lóð, uppskiptingu eignar eða breytti notkun rýma, eru nýju íbúðirnar ýmist skilgreindar sem aukaíbúðir eða séríbúðir. Munurinn á auka- og séríbúðum felst fyrst og fremst í mögulegu eignarhaldi íbúðanna.

Aukaíbúðir skulu skv. skilmálum hverfisskipulags tilheyra sama matshluta og upprunaleg íbúð (aðalíbúð) og vera í sömu eigu. Því er óheimilt að selja aukaíbúðir frá aðalíbúð. Þessar íbúðir mega vera allt að 50 m² að stærð. Séríbúðir eru hins vegar með aðskilið eignarhald og því er heimilt að selja þær frá upprunalegri íbúð.

Í fjölbýlishúsum má ný íbúð almennt verða séríbúð nema sérstakar ástæður eða skilmálar mæli gegn því, s.s. afstaða meðeigenda/meðlóðarhafa.

Bílageymsla sem breytt er í íbúð skal ávallt vera aukaíbúð og fylgja eða vera hluti af annarri séreign/íbúð í sama húsi.



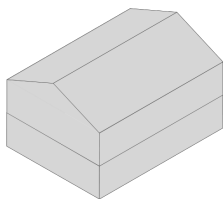
Í skilmálum hverfissskipulags fyrir hverja skipulagseiningu kemur fram hvort heimilt er að fjölga íbúðum í gróinni byggð og hvort nýjar íbúðir megi vera aukaíbúðir eða séríbúðir.

Aðalíbúð og aukaíbúð má sameina að nýju ef húseigandi óskar og sækir um byggingarleyfi.

Viðbygging eða hækkun húss

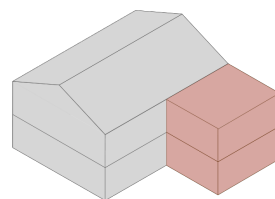
Uppbygging á lóð getur verið viðbygging við það hús sem fyrir er með stækkun eða hækkun, t.d. um eina hæð, eins og fram kemur í leiðbeiningum um viðbyggingar fyrir einbýlishús, parhús og raðhús og fjölbýlishús án lyftu.

Ef heimilt er að byggja við hús, sbr. skilmálalið um viðbótarbyggingarheimildir, og koma þar fyrir íbúðum skal við hönnun og fyrirkomulag þeirra uppfylla gæðakröfur fyrir nýjar íbúðir, sjá umfjöllun hér á eftir. Þetta á við um sérbýlishús, parhús og raðhús, fjölbýlishús og annað húsnæði sem áformað er fyrir nýjar íbúðir.

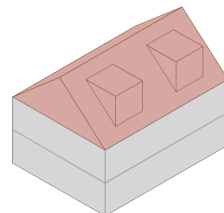


MYND 6
Viðbætur á lóð.

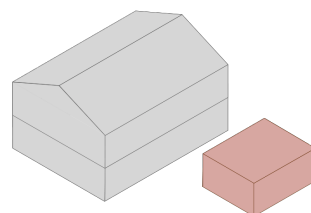
a. Viðbygging



b. Ofanábygging



c. Bygging í garði

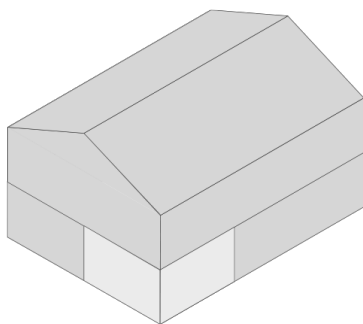


v á eign

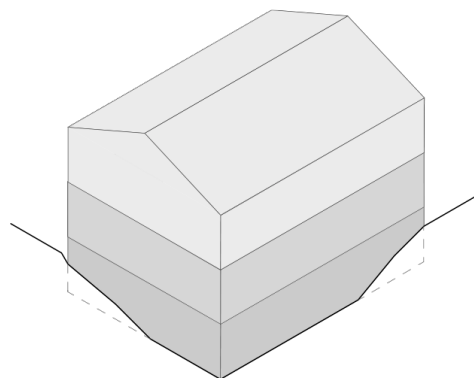
Breyttar þarfir íbúðareiganda geta í sumum tilvikum kallað á þann möguleika að skipta stórum íbúðum/húsum upp í tvær íbúðir.

Þegar eign er skipt upp mega gæði upprunalegrar íbúðar ekki skerðast, sbr. kafla um gæðakröfur fyrir nýjar íbúðir. Ekki fæst samþykki fyrir uppskiptingu eignar ef upprunaleg gerð og/eða byggingarstíll hússins raskast verulega og vikið er frá kröfum byggingarreglugerðar og þessara leiðbeininga um stærð og fyrirkomulag. Í skilmálum hverfisskipulags fyrir hverja skipulagseiningu kemur fram hvort nýjar íbúðir megi vera aukaíbúðir eða séríbúðir.

MYND 7
Uppskipti á eign.



a. Aukaíbúð innréttuð í stóru séríbýlishúsi.



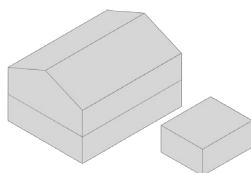
b. Aukaíbúð eða séríbúð innréttuð í fjölbýlishúsi.

Breytt notkun rýma

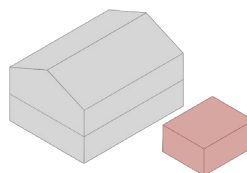
Hér verður fjallað um hvernig nýta má rými sem fyrir eru og breyta þeim í íbúðir.

MYND 8
Breytt notkun rýma.

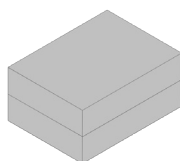
1. Fyrir breytta notkun.



2. Eftir breytingu.



a. Bílageymslu breytt í litla íbúð.



b. Efri hæð í atvinnuhúsnæði breytt í íbúðir.

■ HÚSEIGN ■ ATVINNUHÚSNÆÐI ■ BREYTT NOTKUN



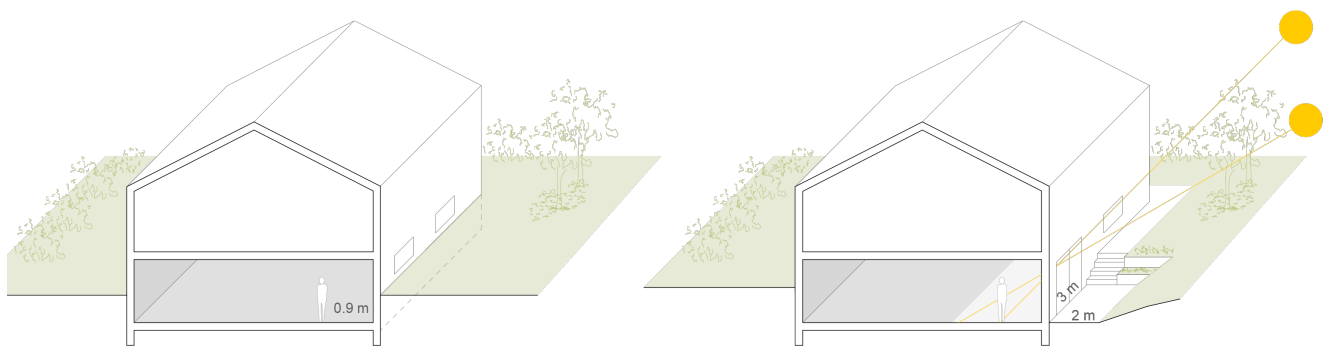


MYND 9
Fossvogur úr lofti.

Niðurgrafnir kjallara

Samkvæmt gildandi byggingarreglugerð er óheimilt að útbúa nýja íbúð þar sem útveggir íbúðar eru niðurgrafnir nema að uppfylltum ákveðnum skilyrðum, m.a. um að minnst ein hlið íbúðarrýmis sé ekki niðurgrafin og að gluggahliðar niðurgrafinna íbúðarherbergja séu ekki meira niðurgrafnar en 0,5 m. Nálgast má ítarlegar upplýsingar um þessi skilyrði og önnur sem snúa að íbúðum í kjallara í gr. 6.7.4 í byggingarreglugerð.

Í sumum tilfellum getur verið hægt að grafa frá kjallara og búa til verönd svo hægt sé að útbúa íbúð í kjallaranum sem uppfyllir kröfur byggingarreglugerðar. Nánar er fjallað um slíkar aðgerðir og tengingu kjallara við lóð í leiðbeiningum um útfærslu lóða.

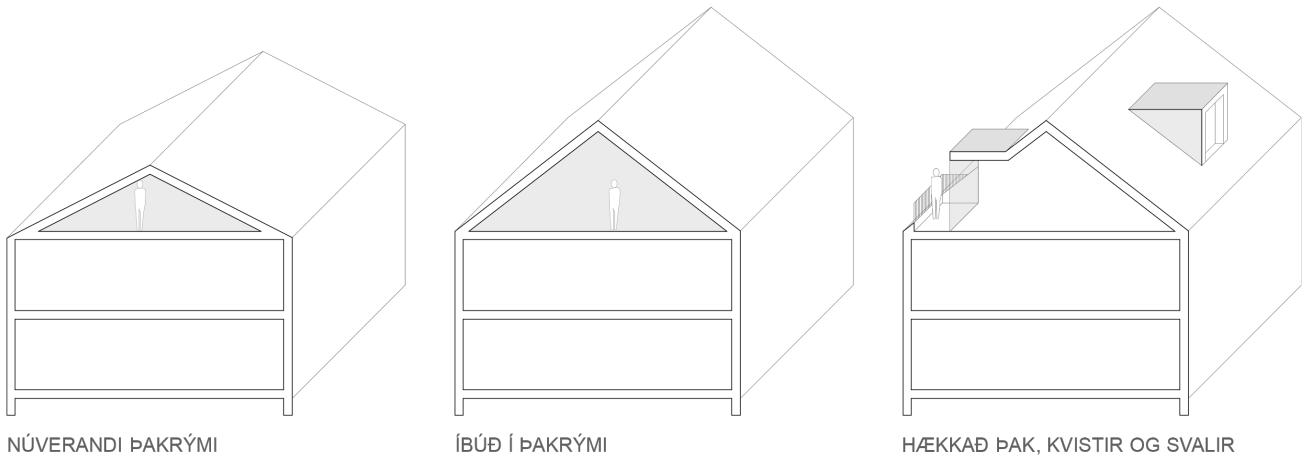


MYND 10
Kjallari sem er meira niðurgrafinn en 0,9 m. Grafið frá og gerð verönd sem eykur gæði og eykur öryggi.



Þakrými, ris eða hækkun þaks

Ef heimilt er að hækka þak og gera breytingar á þaki, s.s. kvisti og þaksvalir, má innrétta þar góðar íbúðir sem uppfylla skulu gæðakröfur fyrir nýjar íbúðir, sjá enn fremur leiðbeiningar um þakbreytingar.

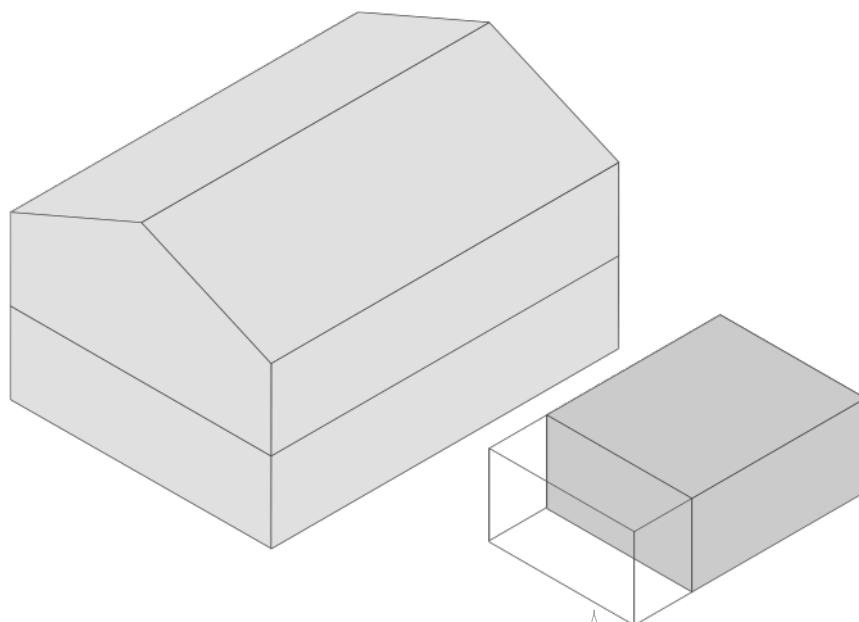


MYND 11
Breytingar á þaki.

Bílageymslur, bakhús og stakar byggingar á lóð

Í skilmálum hverfissskipulags kemur fram hvort heimilt er að búa til íbúðir í húsnæði sem í upphafi var ætlað í annað, s.s. í bílageymslum, skúrum eða bakhúsum.

Margar bílageymslur og skúrar eru við lóðamörk eða nálægt þeim. Í þeim tilfellum sem heimilt er að útbúa íbúð í bílageymslu eru gerðar sérstakar kröfur til samráðs við aðliggjandi lóðarhafa. Nýir gluggar að lóðamörkum eru almennt ekki heimilaðir þar sem þeir geta rýrt möguleika á aðliggjandi lóð vegna kröfu um lágmarksfjarlægðir.



MYND 12
Bílageymslu breytt í litla íbúð.

Íbúðir sameinaðar

Í sumum eldri hverfum borgarinnar er hlutfall minni íbúða hátt. Það getur takmarkað möguleika fjölskyldna til að stækka við sig húsnæði innan sama hverfis. Sameining íbúða í eina stærri íbúð er valkostur sem oft hefur verið nýttur. Einnig hefur kjallara eða risi (þakrými) gjarnan verið bætt við íbúð sem fyrir er. Í þeim tilfellum þar sem bílskúr er sambyggður húsi getur verið möguleiki að tengja hann við íbúð til að stækka hana.

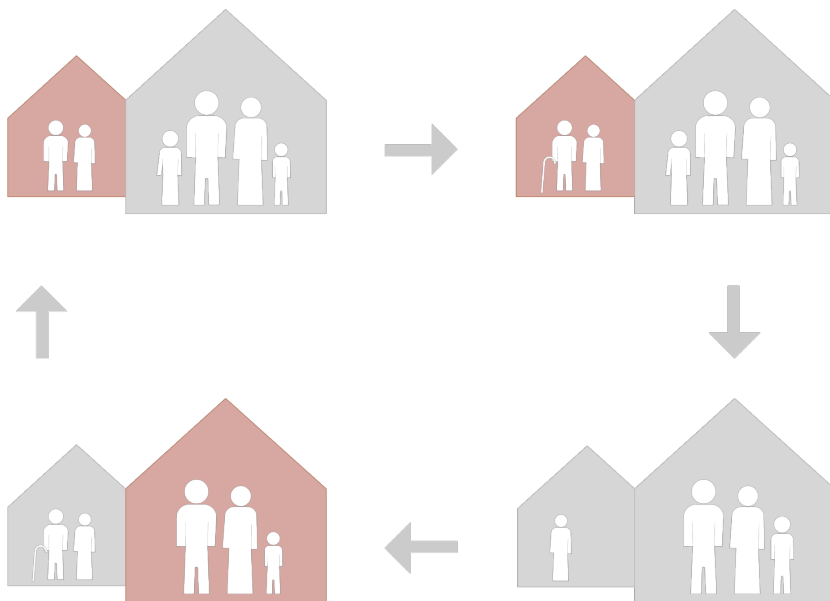
Atvinnuhúsnæði breytt í íbúðir

Sé óskað eftir heimild til að breyta atvinnuhúsnæði í íbúð innan skilgreinds íbúðarsvæðis þarf að leggja mat á nokkur atriði. Var atvinnustarfsemi, eins og verslun og þjónusta, í þessu húsnæði í upphafi? Hentar hönnun og fyrirkomulag atvinnuhúsnæðisins fyrir íbúð, m.t.t. kaflans um gæðakröfur fyrir nýjar íbúðir? Hvernig er aðkoma og aðstæður í götu? Hvernig er nærumhverfið og hve lengi hefur verslun og þjónusta verið í húsinu?

Í skilgreindum hverfis- og borgarhlutakjörnum, nærþjónustukjörnum og við aðalgötur og borgargötur er ekki heimilt að breyta verslunar- og þjónustuhúsnæði á jarðhæð í íbúðir.

Ef óskað er eftir að búa til íbúð/ir í atvinnuhúsnæði sem ekki er innan skilgreinds íbúðarsvæðis skal vera heimild fyrir því, bæði í skilmálum hverfisskipulags og landnotkunarákvæðum aðalskipulags fyrir viðkomandi hverfi/skilmálaeiningu.

Við allar ofangreindar aðstæður skal fylgja gæðakröfum sem fram koma í kaflanum um gæðakröfur fyrir nýjar íbúðir.



MYND 13

Sjálfbær hverfi hafa fjölbreytt framboð af íbúðum. Þar býr fólk á öllum aldri – barnafjölskyldur, pör, einstaklingar og ellilífeyrisþegar – enda fjölbreytt framboð á húsnæði og búsetuúrræðum.

✓ Mikilvæg atriði

- ☐ Hafa þarf samráð við nágranna ef ætlunin er að innrétta íbúðir í bílageymslum eða skúrum nærri lóðamörkum
- ☐ Atvinnuhúsnæði á jarðhæðum í hverfiskjörnum og við aðal- og borgargötur má ekki breyta í íbúðir

Gott að hafa í huga

- Lítil niðurgrafin verönd getur aukið gæði íbúða í kjallara verulega
- Oft er hægt að koma fyrir nýjum íbúðum í illa nýttu þakrými
- Sameining lítilla íbúða í eina stærri getur auðveldað fólki að stækka við sig innan hverfis
- Aukaíbúð: tilheyrir sama matshluta og upprunaleg íbúð (aðalíbúð) og þær skulu hafa sameiginlegt eignarhald
- Séríbúð: aðskilið eignarhald frá upprunalegri íbúð og því er heimilt að selja hana



Gæðakröfur fyrir nýjar íbúðir

Aðstæður í hverfinu – núverandi staða

Þegar útbúa á nýjar íbúðir gilda ákvæði byggingarreglugerðar, sjá kafla 6.7, íbúðir og íbúðarhús, og leiðbeiningar Mannvirkjastofnunar. Mismunandi getur verið að uppfylla gæðakröfur fyrir íbúðir þegar farið er í breytingar eins og þær sem talðar eru upp hér að framan þar sem aðstæður eru mismunandi. Sums staðar getur það jafnvel verið ómögulegt.

Í mörgum hverfum, ekki síst þeim sem byggðust upp fyrir 1960, hefur kjallara eða þakrými (risi) bygginga verið breytt í íbúðir. Hið sama á við um rými þar sem áður voru geymslur, tæknirými, þvottahús og þess háttar.

Í hverfum sem byggðust upp eftir 1980 urðu til í mörgum húsum kjallarárými, svokölluð útgráfin rými. Í einhverjum tilvikum hafa þessi rými verið tekin í notkun sem ný íbúð eða til að stækka núverandi íbúð. Oftast hafa rýmin orðið til vegna landfræðilegra aðstæðna, s.s. halla í landi. Þau eru mismikið niðurgrafin og dæmi eru um góða möguleika á litlum íbúðum með stórum gluggum og beinu aðgengi að garði.

Bent er á að í skilmálalið um ósamþykktar framkvæmdir er gefin heimild til þess að sækja um byggingarleyfi fyrir ósamþykktum rýmum sem tekin hafa verið í notkun.



MYND 14

Í sjálfbæru hverfi búa margar kynslóðir.

MYND 15

Gerðin séð úr lofti.



Fyrirkomulag og hönnun

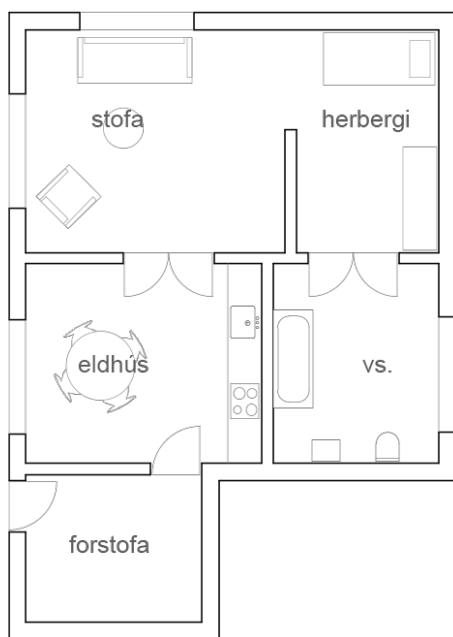
Stærð og fyrirkomulag íbúða þarf að miðast við notkun og fjölda íbúa.

Litlar stúdíóíbúðir (25–40 m²), hér kallaðar smáíbúðir, eru hugsaðar fyrir einstaklinga eða pör og oft er ekki gert ráð fyrir miklu geymslurými.

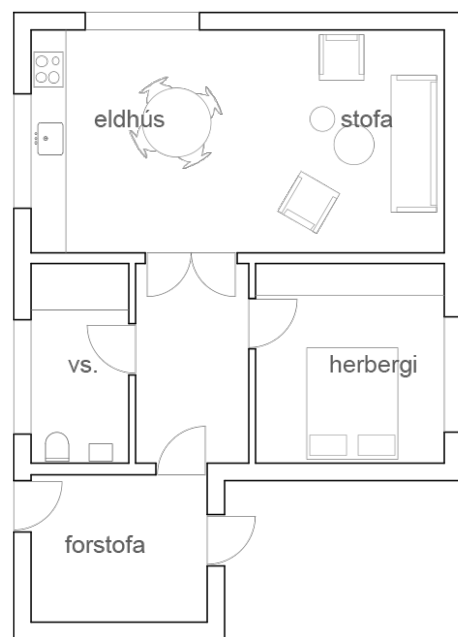
Grunnflötur, fyrirkomulag og tengsl milli rýma lítilla íbúða þarf að miðast við daglegar þarfar fólks og nútímalífsstíl. Öll rými íbúða skulu tengjast innbyrðis og ekki skal vera nauðsynlegt að þvera sameign til að komast milli rýma. Ekki má heldur ganga í gegnum svefnherbergi inn í önnur rými.

MYND 16

Tvær grunnmyndir af sömu íbúð.



a. Slæmt dæmi um skipulag þar sem ganga þarf í gegnum rými.



b. Gott dæmi um skipulag þar sem gengið er milli rýma um gang.





MYND 17

Smáíbúð innréttuð í þakrými.

✓ Mikilvæg atriði

- ☐ Öll rými íbúðar skulu tengjast innbyrðis
- ☐ Forðast skal lokuð, þröng og gluggalaus dvalarrými
- ☐ Þvotta- og þurrkaðstaða skal vera innan íbúðar eða í sameign
- ☐ Heimilt er að vera með opið svefnloft að uppfylltum ákveðnum skilyrðum

Gott að hafa í huga

- Ekki er þörf á sérgeymslu ef sýnt er fram á aðra geymslumöguleika

Grunnflötur hverrar nýrrar smáíbúðar (25–40 m²) skal að lágmarki rúma eftirfarandi:

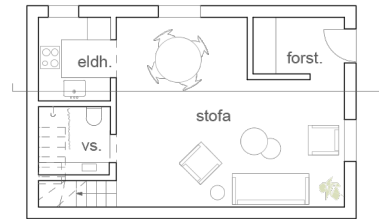
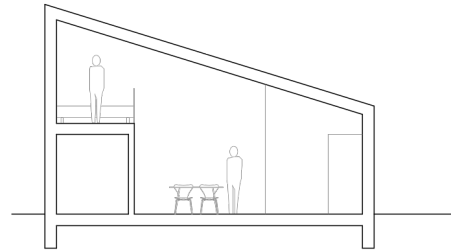
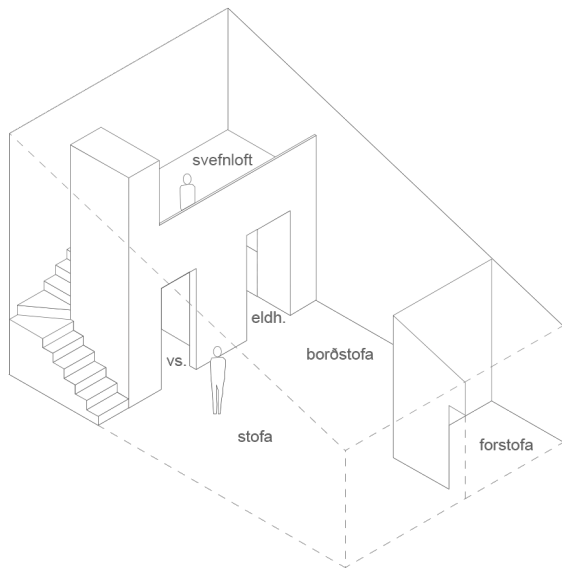
- Raunhæft pláss fyrir anddyri með fatahengi.
- Svefnherbergi eða afmarkað svefnpláss í minni íbúðum (stúdíóíbúð).
- Stofu/alrými með eldunaraðstöðu.
- Baðherbergi með baði/sturtu og þvotta-/þurrkaðstöðu ef hún er ekki annars staðar í húsinu.
- Geymsluskápa og fataskápa.

Smáíbúðir (25–40 m²) skulu almennt vera opnar og gefa kost á fjölbreyttu, sveigjanlegu fyrirkomulagi þar sem léttir veggir/hillur geta myndað skilrúm milli mismunandi svæða (svefn/eldun/stofa). Forðast skal lokuð, þröng og gluggalaus dvalar- og íverurými.

Ekki er þörf á sérgeymslu ef sýnt er fram á aðra góða geymslumöguleika, s.s. rúmgóða geymsluskápa. Þvotta- og þurrkaðstaða skal vera innan íbúðar eða í sameign.

Heimilt er að vera með opið svefnloft eða svalir, sbr. mynd 18, í rýmum þar sem lofthæð er að lágmarki 4,5 metrar. Hámarksstærð svefnlofts er 6 m² og lágmarkslofthæð undir og yfir milligólfi er 2,1 metri. Lofthæð á svefnlofti skal vera 2,1 metri að meðaltali. Stærð svefnlofts skal vera í samræmi við stærð íbúðar.





MYND 18

Smáíbúð innréttuð með svefnpalli.

Birtumagn og inniloft

Vistarverur í íbúð þurfa að njóta dagsbirtu, eðlilegra loftskipta og útsýnis. Gluggar sem eru rétt staðsettir gegna þar lykilhlutverki. Mikilvægt er að staðsetning glugga í þeim rýmum sem fólk dvelur mest í á daginn (dvalar-/íverurými) og svefnrými taki mið af loftgæðum utanhúss þannig að hægt sé að hafa loftskipti með opnanlegum gluggum. Þar sem hljóðvist við útvegg er slæm þarf einnig að vera möguleiki á vélrænni loftræstingu.

Gluggar dvalarrýma skulu snúa að óhindraðri dagsbirtu (himinsýn) og ekki vera staðsettir í þröngu innskoti. Samanlagt ljósop glugga (sem óhindruð dagsbirta berst inn um) í hverju rými skal ekki vera minna en 1/10 af gólfleti þess og aldrei minna en 1 m², sbr. ákvæði í byggingarreglugerð og leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar.

Lofthæð skal almennt vera a.m.k. 2,5 m í íbúðarherbergjum og eldhúsi. Heimilt er að víkja frá því ef meðalhæð herbergis er ekki minni en 2,2 m og hæðin er 2,5 m í a.m.k. 2/3 hlutum herbergisins. Í þak- og kvistherbergjum íbúða má meðalhæð sömuleiðis minnst vera 2,2 m en þarf að vera 2,5 m í a.m.k. þriðjungi herbergisins.

Á svæðum þar sem mengun vegna umferðar eða atvinnustarfsemi getur haft áhrif á inniloft eru íbúðir óheimilar.

✓ Mikilvæg atriði

- ☐ Staðsetning vistarvera þarf að taka mið af dagsbirtu og eðlilegum loftskiptum
- ☐ Ljósop glugga skal ekki vera minna en 1/10 af gólfleti
- ☐ Lofthæð skal almennt vera 2,5 m en heimilt er að víkja frá því í ákveðnum tilfellum



Innsýn/næði

Tryggja þarf næði í öllum nýjum íbúðum. Ef gluggi á dvalarrými íbúðar er t.d. á jarðhæð eða niðurgrafinn skal leitast við að takmarka innsýn allra vegfarenda. Það má t.d. gera með gróðri eða skjólvegg, sjá leiðbeiningar um útfærslu lóða.

Einnig þarf að hafa í huga að því að nýjar íbúðir valdi nágrönnum ekki ónæði. Því skal ekki staðsetja nýja glugga, hurðir eða verönd/svalir gegnt gluggum á dvalarrýmum eða svölum nágranna ef fjarlægð er minni en 3 metrar.

Ef ný íbúð er nær lóðamörkum en 3 metrar skal afla samþykkis lóðarhafa aðliggjandi lóðar.

✓ Mikilvæg atriði

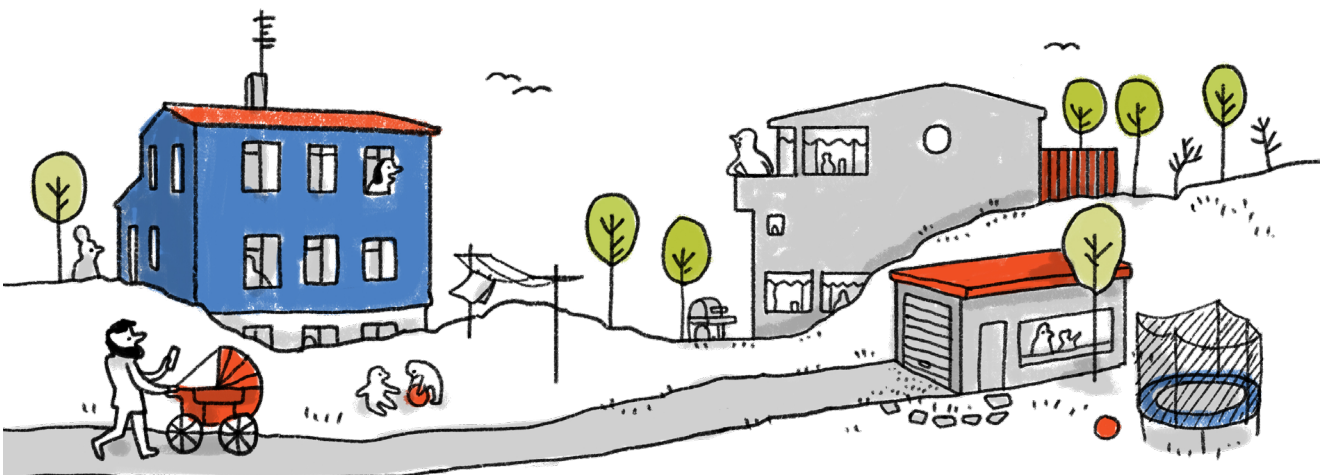
- ☐ Takmarka þarf innsýn vegfarenda í íbúð, t.d. með gróðri eða skjólveggjum
- ☐ Nýjar íbúðir mega ekki spilla næði nágranna
- ☐ Íbúar nýrra íbúða skulu hafa aðgang að sameiginlegum garði til jafns við aðra íbúa

Gott að hafa í huga

- Bent er á sérstakar leiðbeiningar um útfærslu lóða

MYND 19

Lóð og opin svæði bæta lífsgæði íbúa.



Tæknilegt ástand og einangrunargildi

Eigandi mannvirkis ber ábyrgð á því að við hönnun, byggingu, breytingar og rekstur mannvirkisins sé farið að kröfum byggingarreglugerðar. Gæta skal þess að veggir, gólf og loft íbúðar séu vel einangruð. Einangrun þarf að uppfylla lágmarkskröfur byggingarreglugerðar og ásamt fullnægjandi loftun tryggja að ekki myndist raki sem leitt geti til myglu. Huga þarf sérstaklega að þessu í íbúðum sem gerðar eru í niðurgröfnum rýmum, hvort heldur rýmið var upphaflega byggt til íbúðar eða ekki. Ekki má innrétta íbúðir í húsnæði ef merki eru um rakaskemmdir og myglu.

Þegar nýjar íbúðir eru útbúnar í þegar byggðum húsum, hvort sem er með uppskiptingu, viðbyggingum eða breytttri notkun rýma, þarf einnig að huga að tengingum við fráveitukerfi og skal gera slíkt í samráði við Veitur ohf.

Útisvæði/lóð – nánasta umhverfi íbúðar

Aðlaðandi og rúmgóð aðkoma á að vera að aðalinngangi nýrra íbúða og tröppur skulu uppfylla ákvæði byggingarreglugerðar. Íbúar eiga hafa aðgang að sameiginlegum garði, svölum eða verönd til jafns við aðra íbúa hússins enda sé um eina lóð að ræða og ekki þinglýsta sérafnotafleti.

Heimilt er að útbúa niðurgrafna verönd við kjallara skv., skilmálum um útfærslu lóðar. Leita þarf samþykkis annarra íbúa/meðlóðarhafa, sjá umfjöllun í leiðbeiningum um [útfærslu lóða](#).

Æskilegt er að veröndin snúi að kyrrlátu svæði/garði til austurs, suðurs eða vesturs fyrir framan helstu dvalarsvæði íbúðarinnar. Leitast skal við að nota gróður, stalla og gróðurkassa til að afmarka verönd frekar en skjólveggi, sbr. leiðbeiningu um [útfærslu lóða](#).

Æskilegt er að land halli frá útgrafinni verönd en ef það hallar að veröndinni þarf að tryggja frárennsli með viðurkenndum lausnum.

Ef hávaði utan við opnanlega glugga á dvalarrýmum fyrirhugaðarar íbúðar vegna bílaumferðar eða nálægðar við háværa atvinnustarfsemi er yfir viðmiðunarmörkum er ekki heimilt að útbúa íbúð.



Bílastæðakröfur

Þar sem öll skilyrði fyrir fjölgun íbúða eru uppfyllt eiga kröfur um bílastæði ekki að vera takmarkandi þáttur. Þetta á sérstaklega við ef íbúð er miðsvæðis eða liggur að meginleiðum almenningssamgangna.

Fyrir aukaíbúðir (þ.e. íbúðir sem tilheyra sama matshluta og aðalíbúð og eru í sömu eigu) eru viðbótarbílastæði ekki heimiluð.

Þegar um er að ræða séríbúðir í fjölbýlishúsum er heimilt að fjölga bílastæðum um að hámarki eitt fyrir hverja nýja íbúð. Fjöldi bílastæða á lóð má þó aldrei verða meiri en sem nemur einu stæði fyrir hverja íbúð, nema annað komi fram í skilmálum hverfisskipulags fyrir viðkomandi svæði. Ný bílastæði skulu vera í beinum tengslum við stæði sem fyrir eru og ekki er heimilt að fjölga innkeyrslum að lóðinni.

☒ Mikilvæg atriði

- ☐ Ekki er heimilt að fjölga bílastæðum á lóð vegna aukaíbúðar
- ☐ Heimilt er að fjölga bílastæðum um að hámarki eitt fyrir hverja nýja séríbúð í fjölbýlishúsi en fjöldi stæða á lóð má þó aldrei verða meiri en sem nemur einu stæði fyrir hverja íbúð

MYND 20

Bílastæði við opið svæði í Fossvogi.



Gátlisti

Listi til útprentunar yfir:

- Mikilvæg atriði
- Gott að hafa í huga

Nr.	Atriði	Já/nei	Sjá bls.:
1	Er heimild fyrir fjölgun íbúða innan heimilda hverfisskipulags, sem fram koma í skilmálum og á hverfisskipulagsupprætti, og eru þær aðstæður sem óskað er eftir uppfylltar?		
2	Eru meðlóðarhafar/meðeigendur í húsi samþykkir fjölgun íbúða og meðvitaðir um áhrif hennar á hagnýtingu sameignar/lóðar og eignaskiptayfirlýsingu?		
3	Uppfyllir ný íbúð gæðakröfur varðandi fyrirkomulag, birtumagn, loftskipti, tæknilegt ástand, einangrunargildi o.fl.?		
4	Tengist íbúðin garði eða er aðgengi að grænu svæði innan lóðar?		
5	Hefur ný íbúð lítil sem engin áhrif á nærliggjandi hús og/eða lóðir (innsýn/næði)?		
6	Eiga breytingar sér stað innan byggingarreits eða meira en 3 metra frá lóðamörkum?		
7	Er íbúðin í samræmi við gildandi byggingarreglugerð og öryggiskröfur?		
8	Hefur verið haft samráð við Veitur ohf. um breytingar á lagna- og fráveitukerfi vegna nýrra íbúða?		
9	Er staða íbúðar í samræmi við skilmála hvað varðar séríbúð eða skal íbúðin vera aukaíbúð, þ.e. tengd eignarhaldi upprunalegrar íbúðar?		



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. Fái 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

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 SKÝRINGARMYNDAR
Ydda arkitektar

UMBROT, GRAFÍSK VINNSLA OG MYNDIR
Ox Collective *grafísk hönnun*
Rán Flygenring *myndskreytingar*
Bragi Þór Jóseppsson *ljósmyndari*
Sandra Rún Sigurðardóttir *umbrot*



