

TEIKNISTOFAN HÖFÐI, BERGSTADASTRÆTI 52.

Arkitektar: Stefán Jónsson
Guðrún Jónsdóttir
Knud Jeppesen

Samstarfsmenn
arkitektarnir: Líney Skúladóttir
Helgi Hafliðason

Garðarkitektar: Reynir Vilhjálmsson
Einar E. Sæmundsen

SKILMÁLAR - SELJAHVERFI.

MARZ 1973.

EINBÝLISHÚS VIÐ BLÁSKÓGA, DYNISKÓGA, HLÉSKÓGA,
OG LJÁRSKÓGA.

ÚTGEFANDI;

BORGARVERKFRÆDINGURINN Í REYKJAVÍK.

Úthlutun: Lóðinni er úthlutað til að reisa á henni einbýlishús.

Mæliblöð, Mæliblöð sýna þann reit, sem byggja má á, byggingarlínur, auk kvaða um fjölda og staðsetningu bílastæða og innnganga.
hæðarblöð: Hæðarblöð sýna leiðbeinandi kóta á gólfí aðalhæðar, fastakóta við lóðamörk o.fl.

Gestabílastæði: Gerð verða gestabílastæði, jafnmög lóðunum í hverfinu. Í hverri samstæðu eru 3 - 4 bílastæði, og teljast þau hluti þeirra lóða, sem þau liggja á (sbr. mæliblöð), nema í snúningshausum gatna, þar sem þau eru hluti götunnar. Afnotaréttur lóða er jafn að öllum stæðum hverrar samstæðu óháð því á hvaða lóðum þau eru, en á mæliblöðum kemur fram hvaða lóðir eiga þennan rétt.

Borgarsjóður lætur gera bílastæðin, á kostnað þeirra, sem afnotaréttinn eiga, og skulu þeir greiða allir jafnt. Lóðarhafi skal hafa greitt sinn hluta áður en byggingarleyfi er gefið út. Peir sem afnotarétt eiga, sjá sjálfir um allt viðhald bílastæða og greiða að jöfnu.

Uppdrættir: Uppdrættir skulu kynntir byggingarnefnd í tveim áföngum.

1. Fyrirspurn mkv. 1:200 eða 1:100, þar sem sýndar eru útlínur húss í grunnmynd og últiti með helztu kótum, auk sneiðinga sem sýna upprunalega hæð lóðar.
2. Byggingarnefndarteikning, en þar skal sýna, auk þess sem fram er tekið í leiðbeiningum byggingarfulltrúa og þess sem framan greinir Skipulag lóðar í aðalatriðum með kótum á landi við hús og á lóðamörkum.

**Lóðarleigu-
samningur:** Lóðarleigusamningur verður því aðeins gerður að framvísað verði votterði byggingarfulltrúa um að húsið sé fokhelt og að lóð hafi verið sett í rétta hæð samkv. hæðarblaði. Auk þess þarf gatnagerðargjald að vera að fullu greitt.

Húsagerð: Húsagerð skal vera 1 - $1\frac{1}{2}$ hæðar hús.

Bifreiðageymslur: Bifreiðageymslu skal staðsetja innan byggingarreitsins í tengslum við, í eða samþygða húsinu.

Litir: Litir eru háðir samþykki byggingarfulltrúa.

Skilmálar
stofnana: Sjá einnig skilmála Gatnadeildar, Vatnsveitu, Hitaveitu, Rafmagnsveitu og Bæjarsíma.

Reykjavík í marz 1973.

GATNAMALASTJÓRINN I REYKJAVÍK.

GATNADEILD.

Lóðaruppráttur og hæðarblað verða afhent í tvíriti á skrifstofu gatnamálastjóra, mælingadeild, þegar gatnagerðargjöld hafa verið greidd. Afgreiðslutími er kl. 9-14 daglega. Annað eintakið skal fylgja byggingaleyfisbeiðninni til bygginganeftnar.

Gatnagerðargjöld greiðist í skrifstofu borgarverkfræðings, Skúlatúni 2.

Heimæðagjöld greiðast á sama stað, þegar uppdráttur vatns- og frárennslislagna er sendur inn til samþykktar.

Þegar bygginganeftnd hefir samþykkt byggingaleyfi, má óska eftir staðsetningarmælingu fyrir húsi eða lóðamörkum í mælingadeildinni, sem annast framkvæmd mælingarinnar.

Sérstakt gjald verður tekið fyrir staðsetningarmælingu, svo og fyrir endurmælingu, ef mælingarmerki glatast. Gjald þetta er greitt um leið og mælingarinnar er óskað í skrifstofu borgarverkfræðings.

Ef skemmdir verða á auðkenndum mælingamerkjum ("fastmerkjum") af völdum lóðarhafa eða starfsmanna hans, áskilur Reykjavíkurborg sér fullar bætur fyrir tjónið.

Þar sem hæðarmunur er milli götu og lóðar, skal lóðarhafi gera stoðmúr eða fláa á lóðarmörkum áður en endanlega er gengið frá götunni.

Athygli er vakin á því, að skv. lögreglusamþykkt Reykjavíkur er óheimilt að grafa í götur borgarinnar á leyfis gatnamálastjóra. Gatna- og holræsadeild gatnamálastjóra tekur við óskum um slíkt leyfi.

Þar sem gotur í hverfinu eru malbikaðar má ekki aka um þær á beltatæjum né oðrum tækjum, sem valda skemmdum á malbikinu,

Yfirleitt má gera ráð fyrir, að lóðarhafi sé ábyrgur fyrir því tjóni, sem verða kann á götum og leiðslum í þeim af völdum byggingaframkvænda hans. Lóðarhofum er ráðlagt að ráðfæra sig við viðhaldsverkstjóra gatnagerðar borgarinnar viðvíkjandi framkvæmdum í eða við götustæði borgarinnar. Viðtalstími þeirra er kl. 13-14 á virkum dögum, nema laugardögum, sími 18000.

Hverfisstjórar, sem eftirlit hafa með framkvæmdum, hafa síma 18000.

Verkstjórarnir veita upplýsingar um það, hvar losa má uppgröft úr húsgrunnum, og þeir sjá um tengingu á holræsum frá húsum og lóðum við holræsakerfi borgarinnar ef þórf krefur. Engir aðrir en starfsmenn gatnamálastjóra mega framkvæma slíkar tengingar.

Lagðar hafa verið vatns- og skolpheimæðar frá götuæðum inn fyrir lóðamörk eins og sýnt er á hæðarblaði. Þar sen lagt er sameiginlegt frá mannvirkjum, ásamt vatnsleiðslu að þeim, skal stofn- og viðhaldskostnaður þessara lagna skiptast milli aðila eftir eignarlutföllum.

Þar sem húsgafl liggar að gangstíg borgarinnar, skal lóðarhafi setja niðurfalli

i gangstíginn við hús sitt og tengja það við frárennsliskerfi hússins.

Tekið verður tillit til aukins kostnaðar af þessum sökum við ákvörðun heimæðargjalds.

Lóðarhafar (byggjendur) skulu setja bílastæði í rétta hæð skv., hæðarblaði og lóðaruppdrétti, ásamt tilheyrandi niðurföllum.

Fylla skal undir bílastæði og akbrautir á lóðum með vönduðu fyllingarefnin, a.m.k. 90 cm þykku. Gangstíga skal helluleggja með 50 x 50 cm hellum. Fylla skal undir hellur með a.m.k. 50 cm malarlagi og 5 cm þykku jöfnunarlagi úr sandi. Frávik frá þessu er háð samþykki gatnamálastjóra.

Ibúðareigendur skulu hafa lokið lóðarfrágangi eins og skipulagsuppdrefftir sýna fyrir þann tíma, sem borgarverkfræðingur ákveður en ella getur borgarverkfræðingur láfið framkvæma umræddan frágang á kostnað íbúðareigenda.

Lóðarhafar fá lóðina í því ástandi, sem hún er við afhendingu. Séu einhverjar leiðslur fyrir í lóðinni, má lóðarhafi búast við að þurfa að annast á sinn kostnað nauðsynlegar breytingar, samkvæmt fyrirmælum viðkomandi borgarstofnunar.

Reykjavík í febrúar 1973.

VATNSVEITA REYKJAVÍKUR.

1. Í nýjum hverfum hafa vatnsheimæðar oftast verið lagðar inn fyrir lóðarmörk frá nærliggjandi dreifiæð í eign Vatnsveitunnar. Skammt innan við lóðamörk er renniloki á enda heimæðarinnar. Allar heimæðar eru úr plastpípum og því má eigi treysta á þær sem rafleiðara, þegar um jarðtengingu á rafkerfi húsnanna er að ræða og tekur Vatnsveitan eigi á sig neinar skuldbindingar í því sambandi.
2. Heimæð hvers húss, frá götuæð inn að húsiog (þar með talinn tengibúnaður við vatnsveitupípuna), er eign húseigandans og ber hann allan kostnað af logn hennar og skal hann jafnframt annast viðhald heimæðarinnar og bera allan kostnað þar af.
3. Kostnaður við lögn heimæðarinnar inn fyrir lóðamörk er að jafnaði innheimtur hjá Innheimtudeild Borgarverkfraðings, áður en lagnateikningar hússins fást samþykktar, en það er gert á skrifstofu Byggingarfulltrúans í Reykjavík. Báðar ofannefndar skrifstofu eru í Skúlatúni 2.
4. Lega heimæðastúts miðað við lóðamörk er sýnd á hæðarblaði útgefnu af Skrifstofu gatnamálastjóra, Skúlatúni 2.
5. Tengja skal heimæð hvers húss við stút þann, sem því er ætlaður. Þegar heimæðin er tengd við ofannefndan stút skal húsbyggjandi koma fyrir spindli upp úr jörð ásamt spindilloki á loka þann við lóðamörk, sem um er rætt í 1. grein. Heimilt er þó að koma öðrum loka fyrir á heimæðinni og setja spindilinn þar ef hagkvæmara þykir.
Ef heimæðarstútur er ætlaður fleirum en einu húsi á sömu lóð, þá skal setja renniloka með spindli á heimæð hvers húss fyrir sig.
6. Venja er að hver lóð fái aðeins einn tengistút við lagnir Vatnsveitunnar og að fleiri en ein lóð megi ekki tengja heimæðar við hvern einstakan tengistút. Heimæð að lóð má ekki liggja um aðra lóð nema að fyrir liggi þinglýst kvöð um réttmæti þeirrar legu og ef um sameiginlegan tengistút er þá að ræða skal þinglýsa kvöð um sameiginlega viðhaldsskyldu húseigenda á heimæðum.
7. Sérstakar heimæðar í bílskúra og önnur úтиhús verða að öllum jafnaði eigi leyfðar og skal leggja vatnslagnir í þannig hús innan frá því þar sem mæli er ætlaður staður. Tenging lagnarinnar skal vera innan við mælisstaðinn og þannig frá gengið að vatnstæming hennar sé möguleg ef á þarf að halda. Þar sem margir bílskúrar eru samþyggðir án tengingar við aðalhúsið, verður veitt undanþága frá þessu skilyrði, ef óskað er, og skal þá koma einu inntaki fyrir

alla bílskúrana ásamt mæli. Slík inntök skulu vera í upphituðu húsrými og skal mælisstaðurinn ætíð vera aðgengilegur fyrir starfsmenn Vatnsveitunnar.

Niðurfall skal vera í gólfí.

Bílskúraeigendur skulu tilnefna einn aðila, sem hafa skal eftirlit með vatnslögn þessari og annast greiðslur fyrir mælda vatnsnotkun, verði ákveðið að svo skuli gert, og ber hann ábyrgð á hvorutveggja gagnvart Vatnsveitunni, sbr. einnig reglur Hitaveitu Reykjavíkur. Setja skal samskonar lokaútbúnað á heimæð bílskúranna og getið er í mgr. 5 hér á undan.

8. Óheimilt er að tengja heimæðar við vatnslagnir húss fyrr en það er fokhelt og upphitað. Á byggingartíma hússins skal forðast allt óparfa sírennsli.
9. Vatnsæðar utanhúss skal leggja í frostfrítt dýpi, venja hefur verið að krefjast minnst 120 cm jarðvegsdýpt ofan á vatnslagnir.
10. Húsameistari og byggingaverkfræðingur húsbyggjenda skulu sjá um, að vatnsinntaki verði haganlega komið fyrir í húsinu og að nægjanlegt rúm verði fyrir loka og mælistengingu. Þeir skulu í sameiningu ákveða hvar vatnslagnarinntak hússins verður og skulu þeir víð þá ákvörðun kynna sér legu heimæðarinnar inn fyrir löðamörk, sbr. hæðarblað, og hafa hliðsjón þar af við val inntaksstaðar.
Þannig skal gengið frá inntakslögn, að auðvelt verði að endurnýja hana, ef þörf krefur.
11. Höfuðloki innan við húsvegg og mælisstaður skal ætíð vera aðgengilegur fyrir starfsmenn Vatnsveitunnar.
Óheimilt er að hafa inntak í geymslum, nema því aðeins, að þar sé gerður sérstakur inntaksklefi minnst 1.25 x 0.8 að grunnfleti og með minnst 180 cm lofhæð, sbr. einnig skilmála Hitaveitu Reykjavíkur. Lýsing skal vera í slíkum inntaksklefa, og niðurfall í gólfí. Þar sem inntök vatns- og hitaveitu eru samhliða, þá skal eigi vera skemmta á milli kaldavatns- og hitaveitupírna en 30 cm.
12. Inntaksstaður eða klefi, ef ráðgerður er, skal sýndur á teikningum þeim, er lagðar eru fyrir byggingarnefnd.

HITAVEITA REYKJAVÍKUR.

I) ALMENNIR SKILMÁLAR.

Húsameistarar og verkfræðingar húsbyggjenda skulu sjá um að hentugúr inntaksstaður fyrir hitaveitu sé í húsinu og skal hann sýndur á byggingarnefndarteikningum. Um staðsetningu inntaks vísast til mæliblaða mælingadeildar gatnamálastjóra. Þar, sem kvöð um hitaveitunntak er ekki sýnd á mæliblaði, skal það vera á sömu hlið allra húsa í hverri húsamstæðu.

Inntakslokar skulu vera við útvegg og séu mælar staðsettir annarsstaðar í húsinu, skal lógn þar á milli vera óhulin og aðgengileg.

Inntakslokur og mælar skulu ætíð vera aðgengilegar fyrir starfsmenn Hitaveitunnar. Óheimilt er að hafa inntak í geymslum nema gerður sé sérstakur klefi fyrir tengingu og mæla og skal hann vera minnst 1.0 m^2 og með minnst 1.80 m lofthæð, í klefanum skal vera niðurfall í gólfí.

Staður sá, sem ætlaður er fyrir inntak H.R. og mæla, skal sýndur á teikningum. Aðtlað veggrými fyrir einn mæli sé ca. $100 \times 100\text{ cm}$. Ef fyrirhugaðir eru fleiri mælar t.d. í fjölbýlishúsum ber að hafa samráð við Hitaveitu Reykjavíkur um frágang og veggrými. Frárennsli skal vera aðgengilegt í námunda við pennan stað.

Aður er heimæð verður lögð að húsi, skal fylla að því og jafna lóð sem næst því í þá hæð, sem henni er ætlað að vera. Engar heimæðar verða lagðar, ef frost er í jörðu.

Ekki verður hleypt vatni á hús, nema þau séu fokheld og gluggum og dyrum lokað á fullnægjandi hátt.

Hitaveitan mun ekki leggja heimæðar í einstaka bílskúra, en húseiganda er heimilt að leggja sjálfur heitt vatn í bílskúr frá hústengingu, enda greiði hann þá heimæðagjald af bílskúrnum.

Þar sem margir bílskúrar eru samþyggðir, mun Hitaveitan, ef óskað er, leggja inn í skúrasamstæðuna á einum stað og setja upp einn mæli, einnig verður heimæðagjaldið reiknað í einu lagi. Eigendur skúranna verða því að koma sér saman um sameiginlega hitun þeirra allra og tilnefna einn aðila, sem verður ábyrgur gagnvart Hitaveitunni.

RAFMAGNSVEITA REYKJAVÍKUR.

Almennir skilmálar og leiðbeiningar við lóðaúthlutun,

Upplýsingar:

Skrifstofa Rafmagnsveitu Reykjavíkur, Hafnarhúsinu 4, hæð,
er opin alla virka daga, nema laugardaga, kl. 8.20-16.15.
Sími 18222.

Eftirfarandi almenni skilmálar gilda við lóðaúthlutun hvar sem
er á orkuveitusvæðinu. Auk þess eru sérskilmálar fyrir
viðkomandi hús eða hverfi. Innlagnadeild Rafmagnsveitunnar
(heimtaugaafgreiðsla) gefur allar nánari upplýsingar.

Lóðahöfum er bent á eftirfarandi:

1. Raflagnateikning sé samþykkt af Rafmagnsveitunni og lög-giltur rafverktaki ráðinn, áður en úttekt á grunni fer fram.
2. Staðsetning vinnuskúra, sem vinnuheimtaugar eiga að koma í, er háð samþykki Rafmagnsveitunnar.
3. Með umsókn um heimtaug þarf að fylgja:
Byggingarleyfi viðkomandi byggingaryfirvalda, afstöðumynd hússins við götu í mælikvarða 1:500 og umsókn um raforku (eyðublað hjá Innlagnadeild). Ennfremur upplýsingar um úr hvaða efni húsið er byggt, til hvers húsið er notað, tölu íbúða í íbúðarhúsum og áætlaða aflþörf í kílowöttum (sundurliðað til ljósa og heimilistækja, véla og hitunar).
4. Heimtaugagjald ber að greiða fyrirfram.
5. Nauðsynlegt er að sækja um heimtaugar með góðum fyrirvara. Þess skal þá gætt, að reglum R.R. og skilmálum sé framfylgt. Sé þar í einhverju ábótavant, veldur það óhjákvæmilega tófum á afgreiðslu heimtaugarinnar.
6. Fyrir lóðarhafa getur verið um verulegan kostnaðarmismun að ræða, hvort tekin er ein heimtaug í húsamstæðu eða sjálfstæð heimtaug í hverja einingu. Er þeim því bent á, að snúa sér sameiginlega til raflagnateiknara eða rafverktaka, til að tryggja hagkvæmustu lausnina.
Ávallt skal einn rafverktaki vera forsvarsmaður gagnvart Rafmagnsveitunni fyrir hverja heimtaug og þær sameiginlegu lagnir, sem henni fylgja.
7. Skylt er, auk aðalrofa, að setja aðalvör á aðaltöflu hvers einstaks húss. Varðandi stærð þeirra, vísast til tilkynningar Innlagnadeildar Rafmagnsveitunnar til rafverktaka.

- Mæliblað:** Um staðsetningu heimtaugainntaks vísast til mæliblaðs Mælingadeildar gatnamálstjóra, eða viðkomandi byggingaryfirvalda annara sveitarfélaga. Á mæliblaðinu koma ennfremur fram ýmsar aðrar kvaðir Rafmagnsveitunnar. Þar sem kvaðir eru á lóðum, t.d. um jarðstrengi, tengiskápa, götuljósastólpa o.p.h., skal forðast að gróðursetja tré og runna eða gera annað, sem torveldar gröft síðar. Sama gildir um stað fyrir heimtaugarstreng.
- Raflagna-teikning:** A grunnmynd og í sniði raflagnateikningar, skal sýna tilhögun heimtaugarinntaks í húsið. Stofntengikassi (eða stofnvarkassi) og aðaltafla skulu vera á aðgengilegum stað og sem næst í eðlilegri vinnuhæð.
- A afstöðumynd skal gera tillögu að legu heimtaugarinnar innan lóðar. Skal legan ákveðin í samræmi við skipulag lóðarinnar og m.a. tekið tillit til annarra lagna, trjáræktar, gangstéttagerðar og mannvirkja. Ef óumflýjanlegt er að láta heimtaugina þvera aðrar lagnir á lóðinni, skulu þær lagnir einnig sýndar. Raflagnateiknari skal kynna sér tengistað heimtaugarinnar við notendakerfi Rafmagnsveitunnar og velja legu heimtaugastrengsins á lóðinni í samræmi við það. Heimtaugar skulu að jafnaði lagðar hornrétt og/eða samsíða við hús eða götu.
- Inntakspípa:** Leggja skal plastpípu fyrir inntakið í húsið. Skal hún látin koma út úr útvegg í 60 - 70 cm dýpi undir endanlegu jarðvegsyfirborði. Látin ná 20 cm út úr útvegg og upp í stofntengikassa, stofnvarkassa eða aðaltöflu, eftir því sem við á hverju sinni. Sé gert ráð fyrir steyptri gangstétt eða þ.h. utan við húsið, skal inntakspípan látin ná út fyrir hana. Aðgæta skal, við lagningu pípunnar, að ekki geti myndazt vatnspoki í henni. Píunni skal lokað í báða enda til þess að forðast að sandur eða leir komist inn í hana. Rafverktaki sér um lagningu inntaks-pípu og ber ábyrgð á, að hún sé hæf til ídráttar.
- Lagning heimtauga:** Engir jarðstrengir (sbr. kvaðir á mæliblöðum eða í sérskilmálum) verða lagðir fyrr en jarðraski á lóðum, stígum og öðrum svæðum, sem strengir þurfa að liggja um, er lokið og þau komin í rétta hæð.

Dó má vanta ca. 20 cm á endanlega jarðvegshæð.

Rafmagnsveitunni er ekki skyld að leggja jarðstrengi, þegar frost er í jörðu.

Húsbyggjendum er heimilt að leggja plastpípur í framhaldi af inntakspípum að lóðamörkum eða að tengistað við notendakerfi R.R. Frágangur pípunnar skal vera samkv. reglum Rafmagnsveitunnar.

Sérskilmálar: Auk framangreindra almennra skilmála, gilda sérskilmálar Rafmagnsveitu Reykjavíkur fyrir einstök hús eða hverfi, og er húsbyggjendum skyld að kynna sér þá.

Reykjavík í febrúar 1973.

RAFMAGNSVEITA REYKJAVÍKUR.

Skilmálar pessir koma til viðbótar almennum skilmálum
Rafmagnsveitu Reykjavíkur.

- Inntakspípa: Inntakspípa fyrir heimtaugar allt að 100 amp., skal ekki vera grennri en 38 mm ($1 \frac{1}{2}$ ") að innanmáli, og beygjuradius minnst 35 cm. Sé heimtaug stærri en 100 amp., skal ákveða stærð inntakspípu þannig, að hún sé örugglega nægjanlega gild fyrir þann jarðstreng, sem þörf verður á, inn í húsið. Gera skal ráð fyrir, að sá strengur verði úr áli. Beygjum og öðrum frágangi á inntakspípum skal hagað þannig, að eðlilegur ídráttur geti farið fram.
- Stofntengikassi, stofnvarkassi: Rafmagnsveitan ákveður hverju sinni, hvort nota skuli stofntengikassa eða stofnvarkassa, eftir því á hvaða svæði viðkomandi hús er byggt. Lóðahafi skal því kynna sér hjá Innlagnadeild R.R., hvor tengingaraðferðin sé áætluð. Stofntengikassa skal húsbýggjandi setja Rafmagnsveitunni að kostnaðarlausu. Skal hann vera af viðurkenndri gerð. Stofnvarkassa setur Rafmagnsveitan.
- Staðsetning kassa: Stofntengikassi (eða stofnvarkassi) skal staðsettur innan þess svæðis, sem mæliblað sýnir, helzt þó í bifreiðageymslu eða anddyri. Skal hann settur í einangrun útveggjar (þó með a.m.k. 25 mm (1")) einangrun bak við hann) eða í innvegg, en þá eigi fjær útvegg en 4 m.
- Stofntengikassi er óparfur, ef aðaltafla er innan 4 m markanna frá útvegg.
- Bílskúrar - bílskýli: Sérstakar heimtaugar verða ekki lagðar í bílskúra eða bílskýli. Á raflagnateikningu skal gera ráð fyrir kvísl frá viðkomandi húsveitu að slíkum mannvirkjum. Í einstaka tilvikum verður lögð heimtaug í bílskúrasamstæðu og er það háð samþykki Rafmagnsveitunnar hverju sinni.
- Kvaðir á lóðum: Kvaðir eru á öllum lóðum, sem liggja að gangstígum, um að reisa megi ljósastólpa og setja tengiskápa meðfram stígunum og leggja að þeim jarðstrengi.

BÆJARSÍMI REYKJAVÍKUR.

1. Kvaðir um jarðstrengi B.R. í stígum og við þá, skulu vera 1.0 m til hvorrar handar.
- 2a. Pípulagnir hússins fyrir síma skulu enda í inntakskassa, sem settur er upp helzt í kjallaragangi, bifreiðageymslu í áföstu húsi, eða anddyri. Inntakið skal vera á þeirri hlið hússins sem mæliblað sýnir. Kassinn skal vera í innvegg eða utan á einangruðum útvegg. Nauðsynlegt er að starfsmenn B.R. geti ávallt komið að kassanum, hann má því ekki vera í læstum geymslum.
- 2b. Stærð inntakskassa skal vera sem hér segir (h x b x d)
20 x 10 x 6 cm (einbýlishús og raðhús)
30 x 20 x 12 " (fjölbýlishús) 6 - 20 íbúðir
40 x 25 x 15 " (fjölbýlishús) yfir 20 íbúðir
Lok kassans skal vera fest með skrúfum og smekklega frágengið.
- 2c. Inntakspípan frá inntakskassa út fyrir útvegg skal vera úr plasti og innan-mál hennar skal vera minnst:
1 " fyrir einbýlishús
2 " fyrir fjölbýlishús 6 - 20 íbúðir
3 " fyrir fjölbýlishús yfir 20 íbúðir
Beygjur skulu vera sem fæstar og með 60 cm radius. Pípan skal koma út úr vegg 60 cm fyrir neðan endanlegt jarðyfirborð og lokast með tappa þar til ídráttur fer fram. Húseiganda er skyllt að sjá um að pípan verði hæf til ídráttar, einnig aðrar pípur fyrir símalagnir hússins.
- 2d. Inntakspípa og kassi skulu sýnd á raflagnateikningu hússins bæði á grunnmynd og í sniði.
3. Bæjarsíminn mun ekki - nema sérstaklega standi á - leggja jarðsíma-strengi að húsunum fyrr en jarðraski er lokið og stígar komnir í rétta hæð.

Reykjavík í febrúar 1973.

Ú T G E F A N D I
B O R G A R V E R K F R Ä D I N G U R I N N
I R E Y K J A V Í K

S K Y R I N G A B Ö K

SELJAHVERFI

Þ E T T E I N B Y L I S H Ú S

Hálsasel

Hnjúkasel

HÖFUNDAR SKIPULAGS:

TEIKNISTOFAN HÖFDI, BERGSTADASTRÆTI 52 S. 21760, 21790

Síðar Jónsson, arkitekt

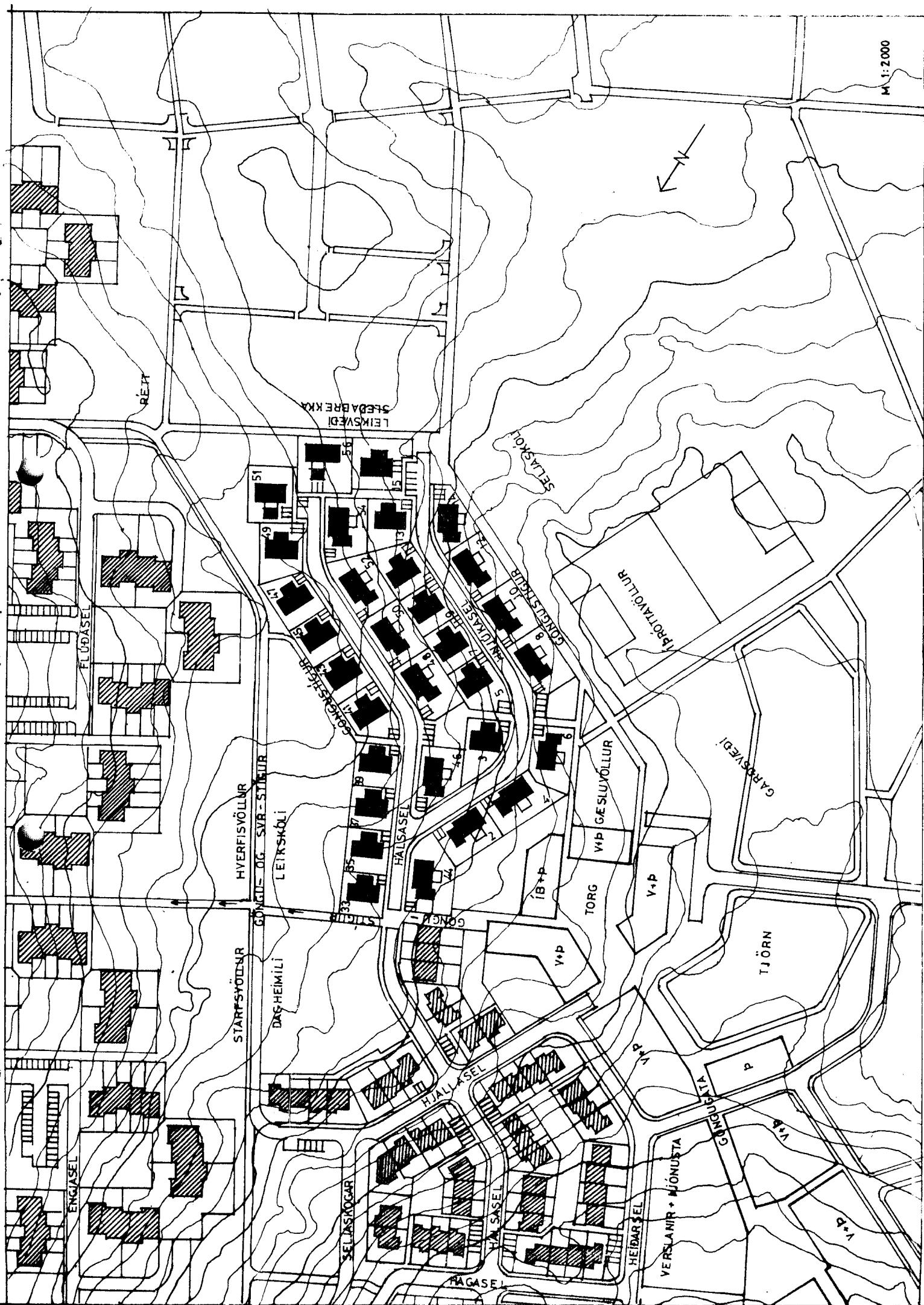
Guðrún Jónsdóttir, arkitekt

Knútur Jeppesen, arkitekt

Garðarkitektar:

Reynir Vilhjálmsson

Einar E. Sæmundsen



Afmörkun svæðisins,
forsendur frá nátt-
úrunnar hendi o.fl.:

Svæði það, sem skipulagsáætlunin tekur til, afmarkast að N-A af leikskólalóð og útivistarsvæðum, að S-A af leiksvæðum, að S-V af göngustíg og skóلالóð Seljaskóla og að N-V af lóð 2 ja hæða íbúðar- og/eða skrifstofuhúss v. göngugötu og göngustíg frá Fálkhól.

Svæðinu hallar til suðurs og suðvesturs og liggur vel við sól.

Hæðarmunur er töluverður eða um 10 m. Hæð yfir sjó er frá 81 m í liðlega 91 m. Skv. borunarkorti (bil milli borhola er 50 m) er jarðvegsdýpt á svæðinu frá 0,5-1,5 m.

Þessar upplýsingar eru það ónákvæmar, að sjálf sagt er fyrir húsbyggjanda að kanna vel lóð sína áður en hafist er handa um gerð teikninga.

Svæðið liggur vel við verslun og þjónustu.

Meginsjónarmið við
gerð skipulags:

Samkv. því sem að framan greinir, hefur verið talið rétt að byggja svæðið nokkuð þétt. Ennfremur skyldi lögð á það áhersla að hús, sem þarna yrðu reist hefðu alla eiginleika einbýlishúsa og séð væri til þess, að fjarlægð milli húsa væri það mikil, að engar kvaðir yrðu um lokaða veggi. Visst samræmi var talið nauðsynlegt í húsagerð, án þess þó að um einhæfni yrði um að ræða. Séð skyldi fyrir skjólgóðu og sólriku garðsvæði við hvert hús, þótt lóðarstærð yrði takmörkuð við 400 - 600 m².

Um húsastærð:

Húsastærð getur verið mjög breytileg. Allt frá því að vera um 100 m^2 + bílskúr á einni hæð upp í 250 m^2 , bílskúr innifalinn, ef byggingarreiturinn er nýttur til hins ýtrasta (sjá yfirlits-teikn. um húsastærðir). Rétt er þó í þessu sambandi að minna á gr. 1.1.5, í skipulagsskilmálum en sú grein fjallar um hámarksstærð húsa.

Almenn minnisatriði:

Auk þess, sem þegar hefur verið drepið á í sambandi við athugun á jarðvegs-dýpt, skal lóðarhöfum bent á að mikil-vægt er, að þeir átti sig sem gleggst á byggingarmöguleikum viðkomandi lóðar. Landhalli skiptir verulegu máli í því sambandi og enn fremur það atriði, hvort húsið er ofan eða neðan við götu.

Flatast er landið ofan við Hálsasel. Þar er ekki hægt að nota kjallara, ef einhver er, til íveru, heldur eingöngu sem geymslurými, þvottahús eða þess háttar.

Á lóðum ofan við Hnjúkasel er hægt að koma bifreiðageymslu fyrir í kjallara.

Athygli skal enn fremur vakin á því, sem fram kemur hér á eftir um garðsvæðið og skjólveggi.

Um nýtingu lóðar og frágang hæðarmismunar á lóð:

Á jafn litlum lóðum og hér um ræðir skiptir miklu máli, hvernig frágangi lóðar er háttar. Mikilvægt er að taka strax hæðarmun lóðarinnar með í myndina.

Nauðsynlegt er því að fram komi á bygg-
ingarnefndarteikningum tillaga að frá-
gangi lóðar við hús og á lóðamörkum.

Við frágang milli lóða, þar sem hæðar-
munur er fyrir hendi er mikilvægt að að-
ilar sýni fulla tillitssemi og er bent á
nauðsyn góðrar samvinnu í þeim eftum.

Við mörk að borgarlandi ber lóðarhafa að
fara eftir gefnum hæðartölum (sjá hæðar-
blað) og fella frágang lóðar sinnar að
þeim tölum.

Skjólveggir:

Ef byggðir eru skjólveggir (sjá dæmi um
hús og garð) nýtast lóðirnar miklu betur
en ella til útivistar.

Byggingarnefnd getur leyft, á vissum
stöðum, allt að 2 ja m háa skjólveggi úr
timbri eða öðru léttu efni á lóðarmörkum.

Tillögu að slikum vegg þarf að sýna á
byggingarnefndarteikningu.

UM HÚSASTÆRÐIR

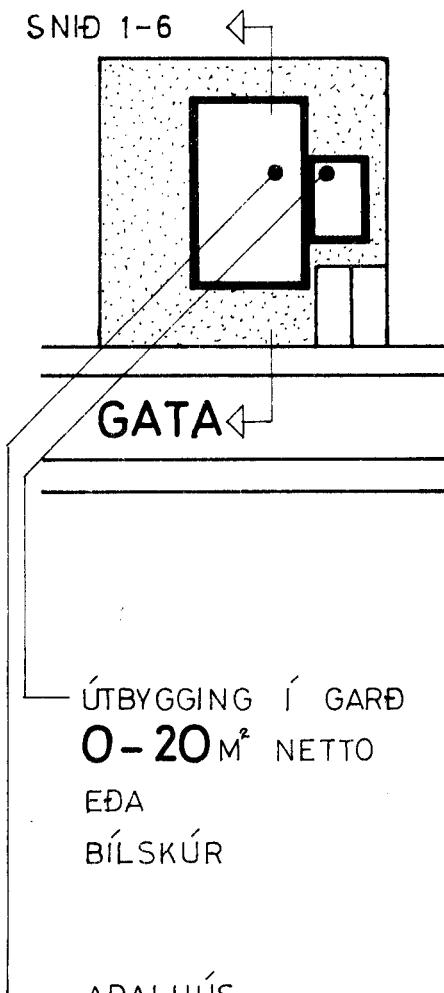
HÚS OFAN GÖTU

(LÁGMARKSSTÆRÐ 60 M²)

(HÁMARKSSTÆRÐ 250 M²)

SJÁ Í ÞESSU SAMBANDI SKILMÁLA
GREIN 1.1.5

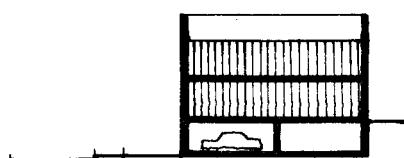
SNIÐ 1-6



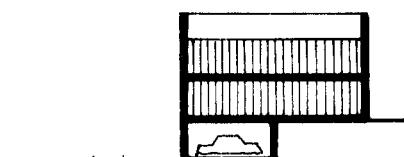
ÚTBYGGING Í GARÐ
0 - 20 M² NETTO
EÐA
BÍLSKÚR

AÐALHÚS :

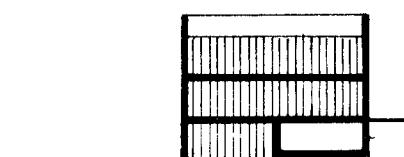
2. HÆÐ
0 - 46 M² NETTO
1. HÆÐ
60 - 92 M² NETTO
JARDHÆÐ
0 - 92 M² NETTO



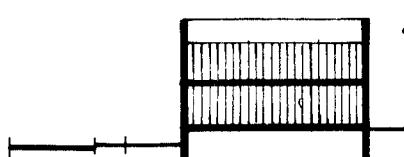
1- JARDHÆÐ FULLBYGGÐ
OG NÝTIST AÐ HLUTA
SEM BÍLSKÚR OG
GEYMSLUR.



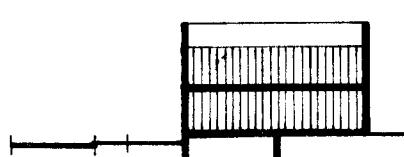
2- JARDHÆÐ BYGGÐ AÐ
HLUTA OG NÝTIST
SEM BÍLSKÚR



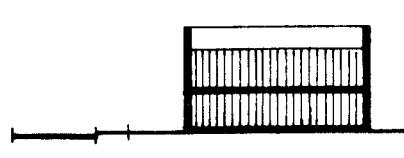
3- JARDHÆÐ FULLBYGGÐ
OG NÝTIST SEM HLUTI
AF ÍBÚÐ OG
GEYMSLUR



4- JARDHÆÐ FULLBYGGÐ
OG NÝTIST SEM
GEYMSLUR



5- JARDHÆÐ BYGGÐ AÐ
HLUTA OG NÝTIST
SEM GEYMSLUR



6- JARDHÆÐ EKKI BYGGÐ

UM HÚSASTÆRÐIR

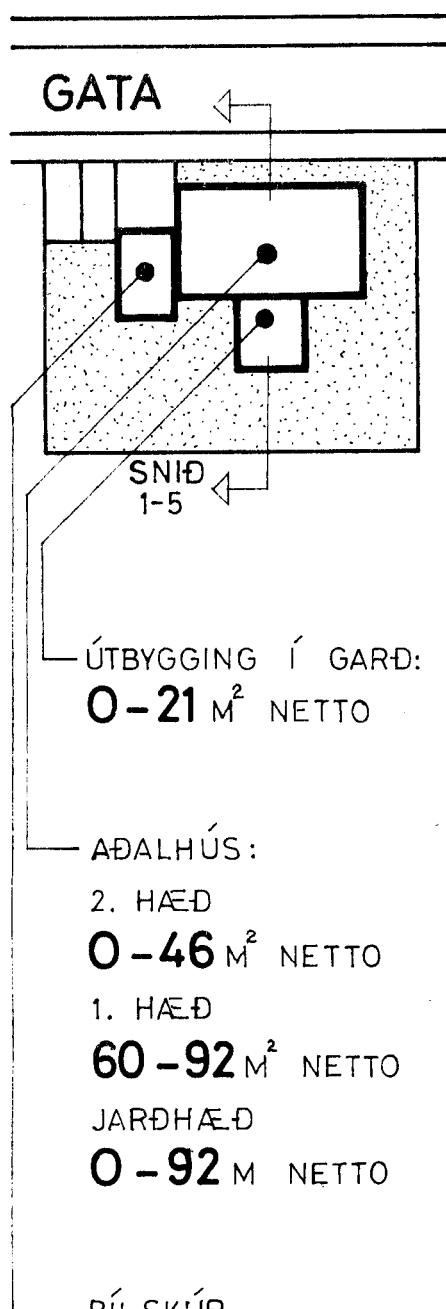
HÚS NEÐAN GÖTU

(LÁGMARKSSTÆRD 60 M²)

(HÁMARKSSTÆRD 250 M²)

SJÁ Í PESSION SAMBANDI SKILMÁLA

GREIN 1.1.5



AÐALHÚS:

2. HÆÐ

0-46 M² NETTO

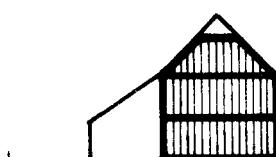
1. HÆÐ

60-92 M² NETTO

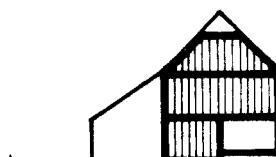
JARÐHÆÐ

0-92 M NETTO

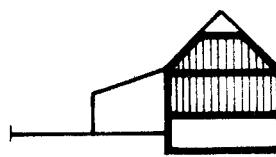
BÍLSKÚR



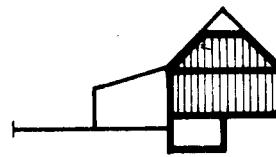
1- JARÐHÆÐ FULLBYGGÐ OG NÝTIST SEM HLUTI AF ÍBÚÐ



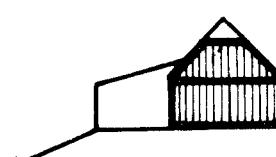
2- JARÐHÆÐ FULLBYGGÐ OG NÝTIST SEM HLUTI AF ÍBÚÐ OG AÐ HLUTA SEM KJALLARI (GEYMSLUR)



3- JARÐHÆÐ FULLBYGGÐ OG NÝTIST SEM KJALLARI (GEYMSLUR)



4- JARÐHÆÐ AÐ HLUTA BYGGÐ OG NÝTIST SEM KJALLARI (GEYMSLUR)

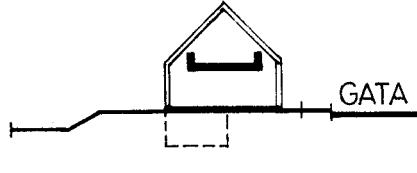
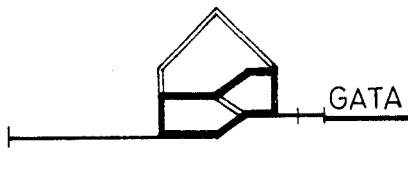
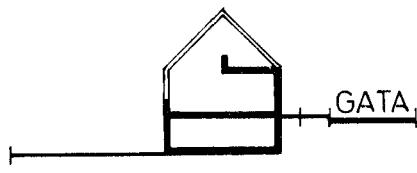
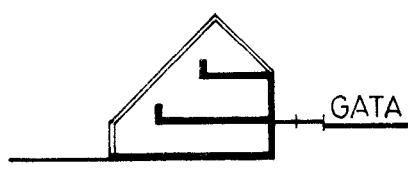
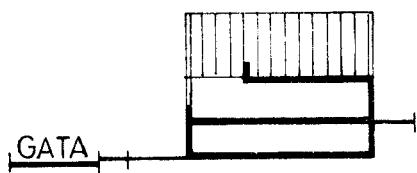
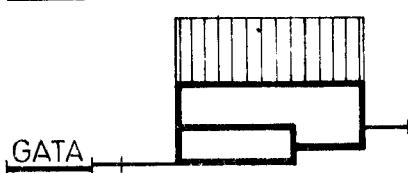


5- JARÐHÆÐ EKKI BYGGÐ

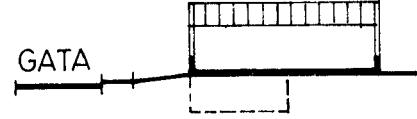
KJALLARI = RÝMI Á NEÐSTU HÆÐ MED LOFTHÆÐ 2,20 M

DÆMI UM SNEIÐINGAR Í HÚS

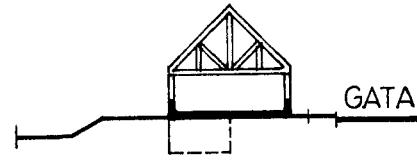
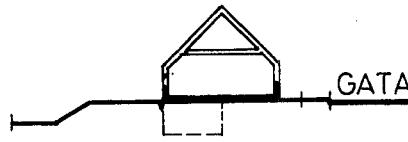
1) HÚS Á PÖLLUM



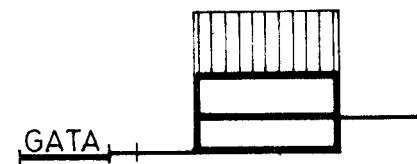
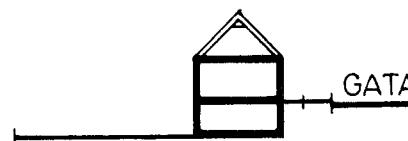
2) ANNAR þAKHALLI (þÓ EKKI MINNI EN 20°)



3) RIS EKKI NÝTT TIL ÍBÚÐAR



4) MJÓRRA EÐA STYTTRA HÚS



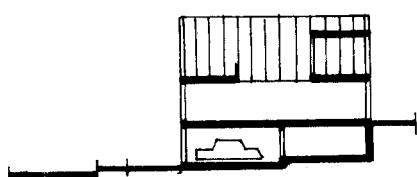
ATHYGLI SKAL VAKIN Á ÞEIM MÖGULEIKA AD BYGGJA
LÉTT þAK T.D. ÚR TIMBRI.

DÆMI UM

HÚS Í MIKLUM HALLA (A) OFAN GÖTU

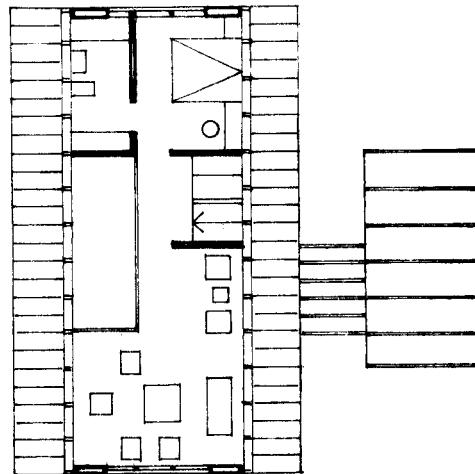
RIS NYTT TIL
ÍBÚÐAR, JARDHÆÐ
NYTT AD HLUTA
SEM ÍBÚÐ, GEYM-
SLA OG BÍLSKÚR.
ÚTBYGGING NYTT
SEM GRÓÐURHÚS.

STÓRT HÚS,
SJÁ SKILMÁLA GR. 11,5



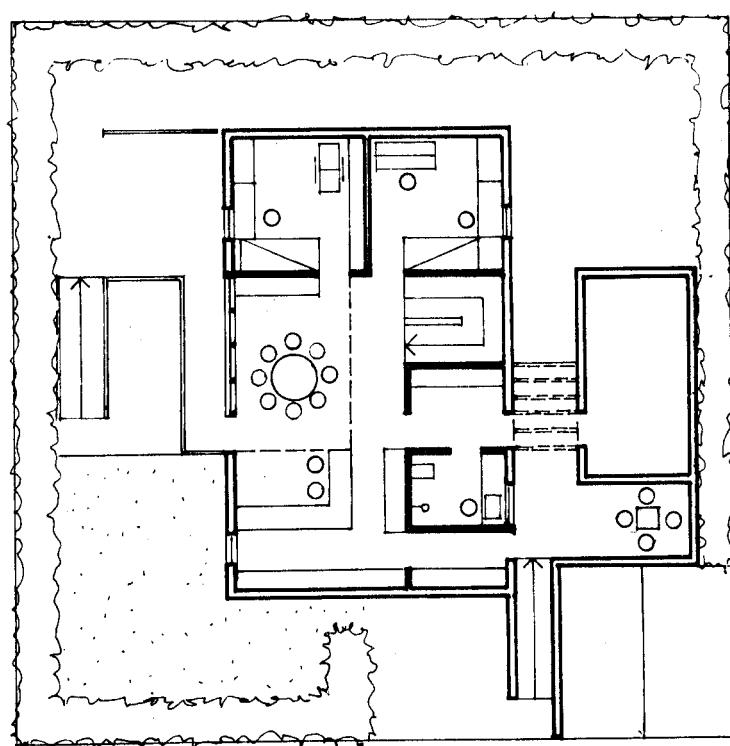
SNEIÐING

1:500



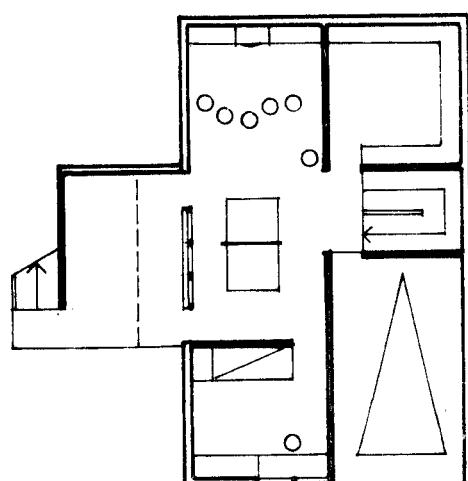
GRUNNMYND 2. HÆÐAR

1: 200



GANGSTÉTT
GATA
GRUNNMYND 1. HÆÐAR

1: 200



GRUNNMYND JARDHÆÐAR

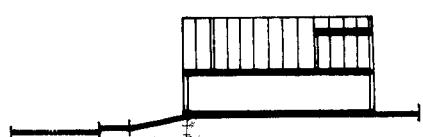
1 : 200

DÆMI UM

HÚS Á FLÖTU LANDI © OFAN GÖTU

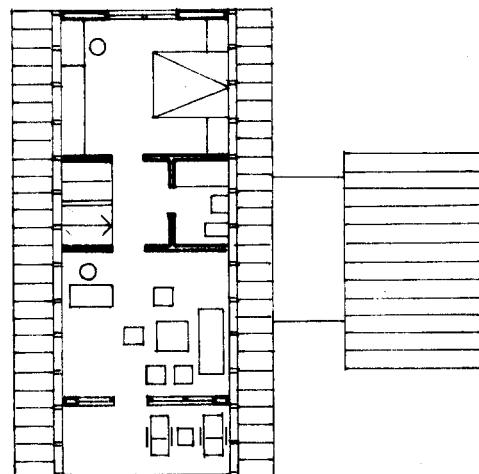
RIS NYTT TIL
ÍBÚÐAR, JARDHÆÐ
EKKI BYGGÐ.

MEDALSTÓRT HÚS,
125 M²



SNEIÐING

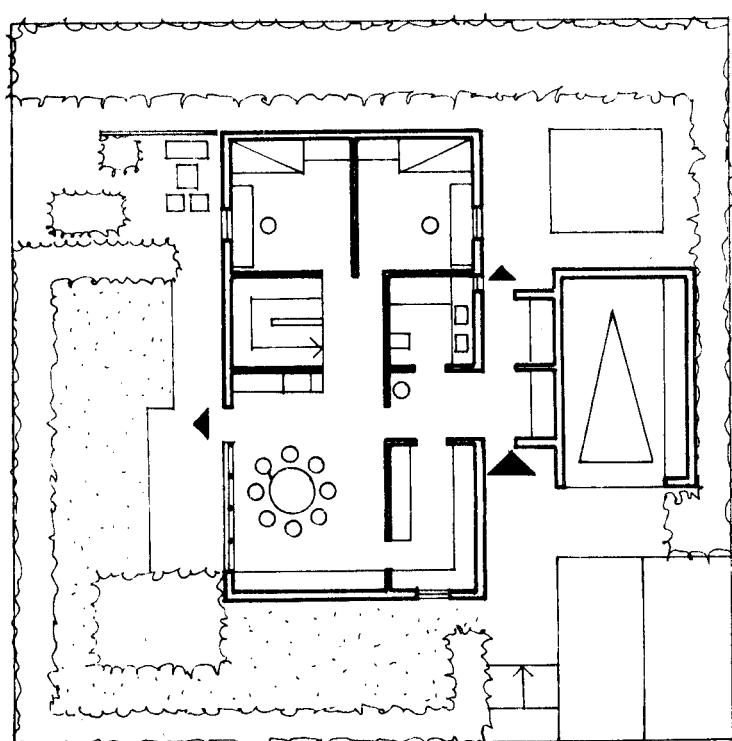
1 500



GRUNNMYND

2. HÆÐAR

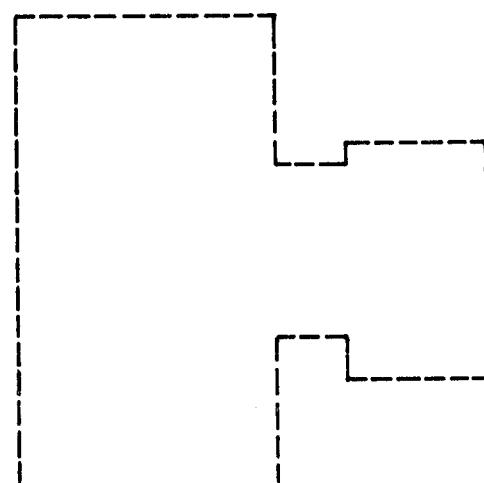
1 : 200



GANGSTÉTT

GRUNNMYND 1. HÆÐAR

1 : 200



GRUNNMYND JARDHÆÐAR

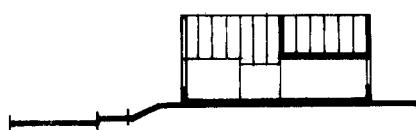
1 : 200

DÆMI UM

HÚS Á FLÓTU LANDI © OFAN GÖTU

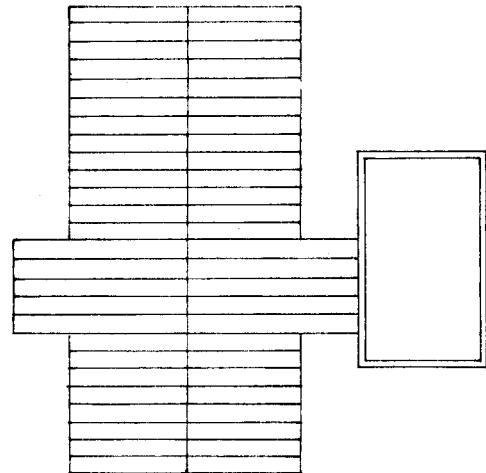
RIS EKKI NÝTT TIL
ÍBÚÐAR (HLUTI NÝTIST
SEM GEYMSLA),
KJALLARI EKKI BYGGÐUR.

LÍTIL HÚS, 81 M² +
+ GEYMSLA



SNEIÐING

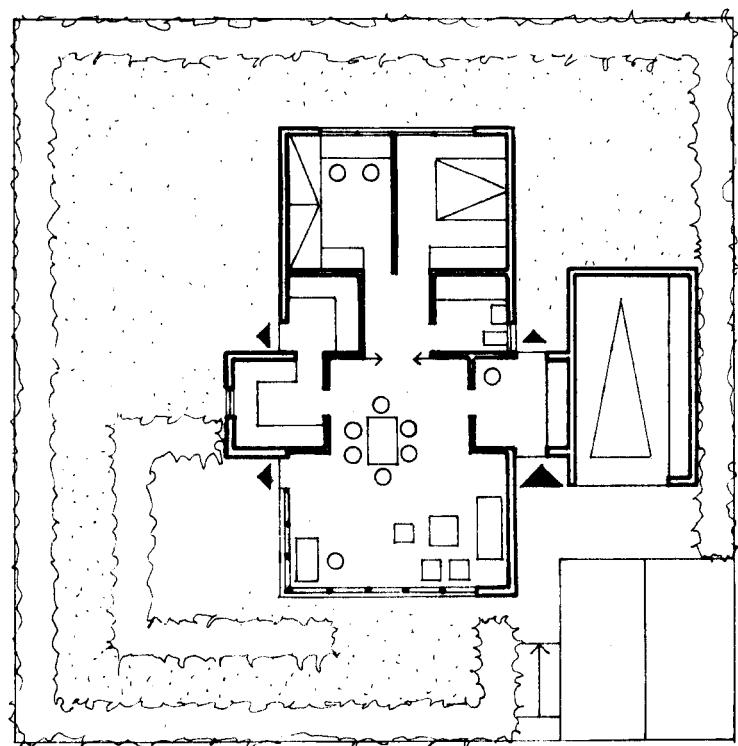
1 : 500



GRUNNMYND

2. HÆÐAR

1 : 200

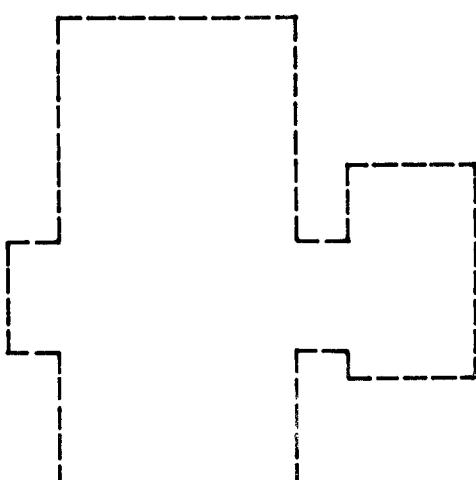


GANGSTÉTT

GATA

GRUNNMYND 1. HÆÐAR

1 : 200



GRUNNMYND JARDHÆÐAR

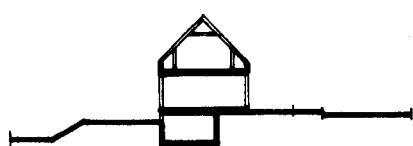
1 : 200

DÆMI UM

HÚS Í MINNIHÁTTAR HALLA (E) NEÐAN GÖTU

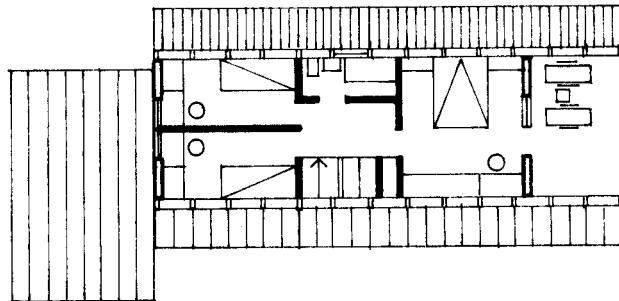
RIS NÝTIST TIL
ÍBÚÐAR, JARDHÆÐ
AD HLUTA BYGGÐ
OG NÝTIST SEM
KJALLARI.

MEDALSTÓRT HÚS,
115 M² + 40 M² KJALL.



SNEIÐING

1 : 500

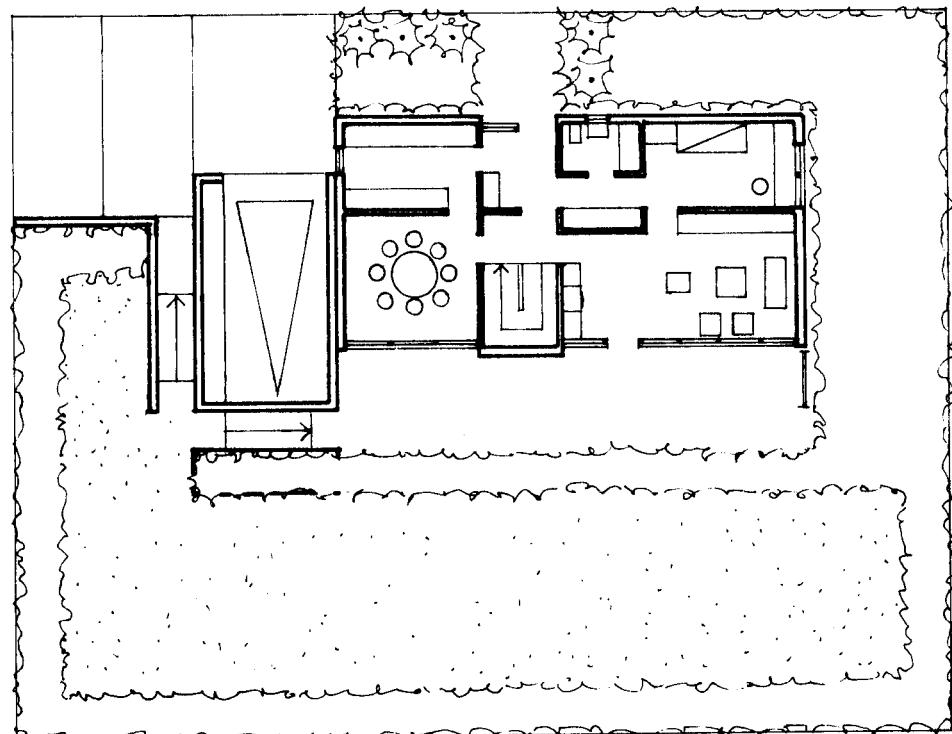


GRUNNMYND 2. HÆÐAR

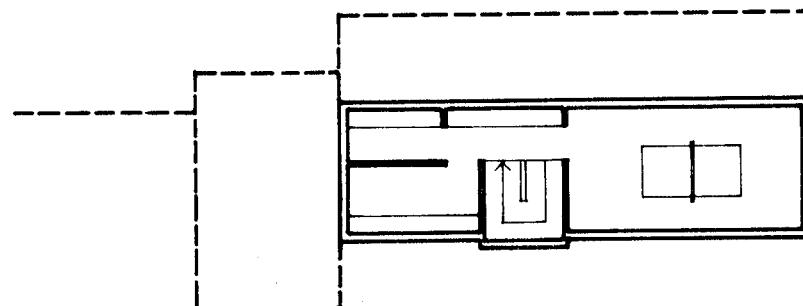
1 : 200

GATA

GANGSTÉTT



GRUNNMYND 1. HÆÐAR

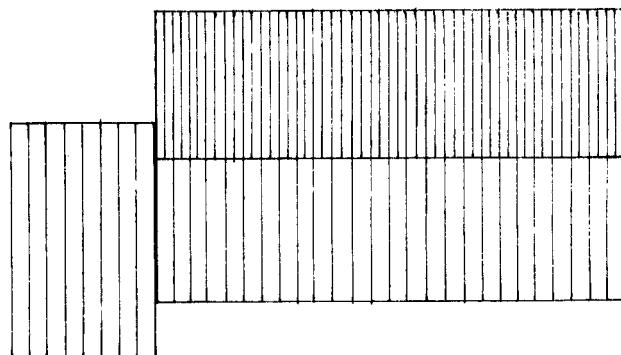


GRUNNMYND JARDHÆÐAR

DÆMI UM
HÚS
NEÐAN GÖTU

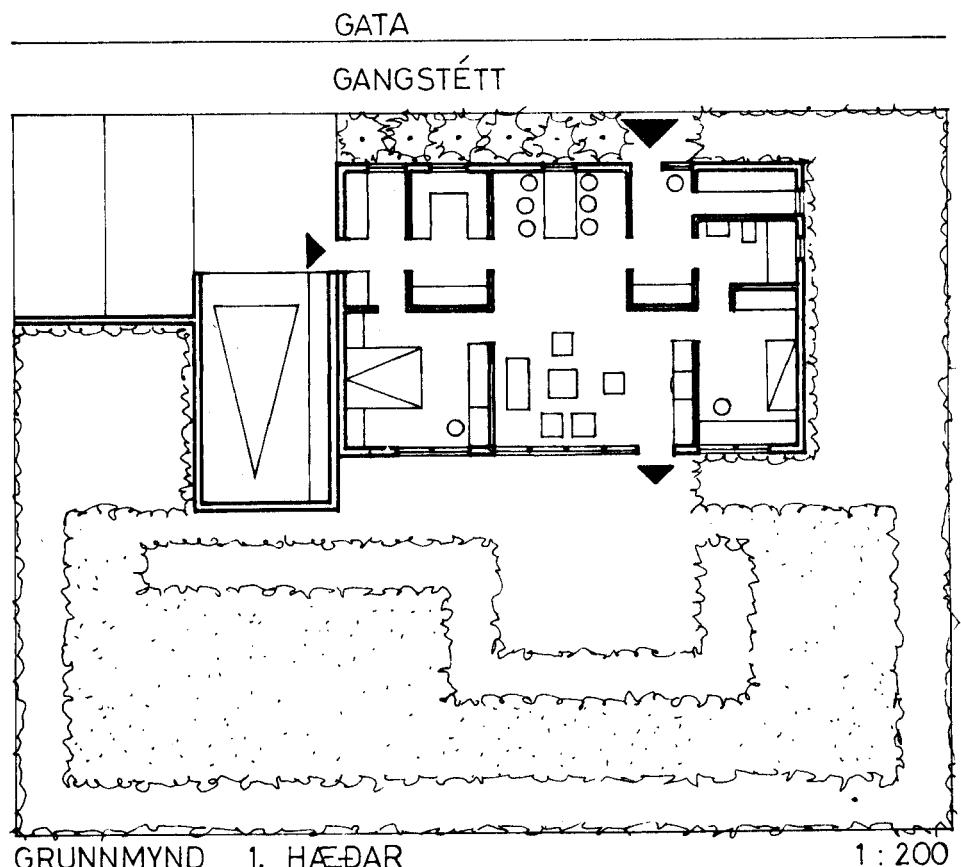
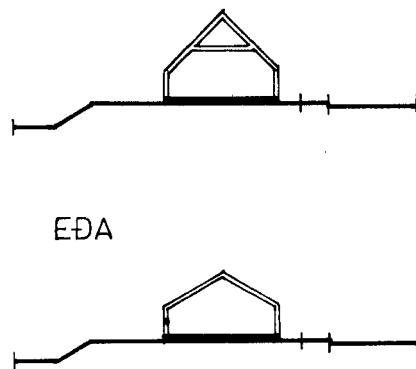
RIS EKKI NYTT TIL
ÍBÚÐAR, JARDHÆÐ
EKKI BYGGÐ.

LÍTIÐ HÚS, 92 M²



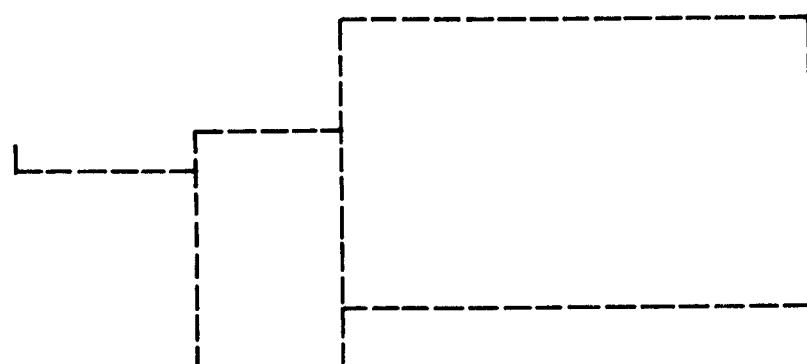
GRUNNMYND 2. HÆÐAR

1 : 200



SNEIDING

1 : 500



GRUNNMYND JARDHÆÐAR

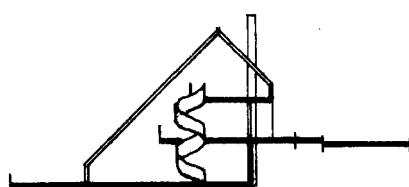
1 : 200

DÆMI UM

HÚS Í MIKLUM HALLA D NEÐAN GÖTU

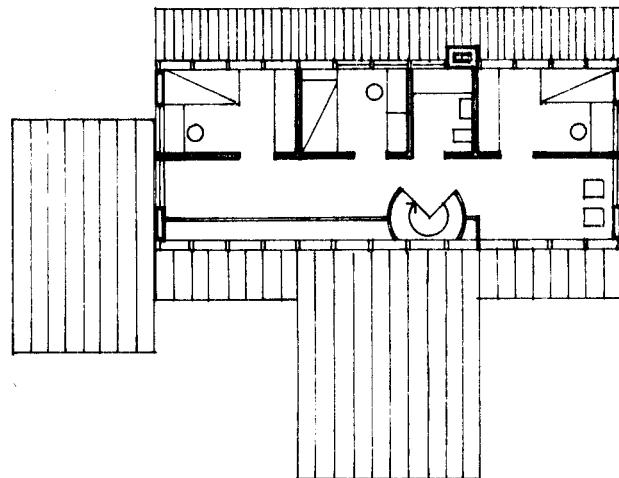
RIS NYTIST TIL
ÍBÚÐAR, JARDHÆÐ
NYTIST AÐ HLUTA
SEM ÍBÚÐ, GEYMSLA
OG GRÓÐURHÚS

STÓRT HÚS,
SJÁ SKILMÁLA GR. 11.5



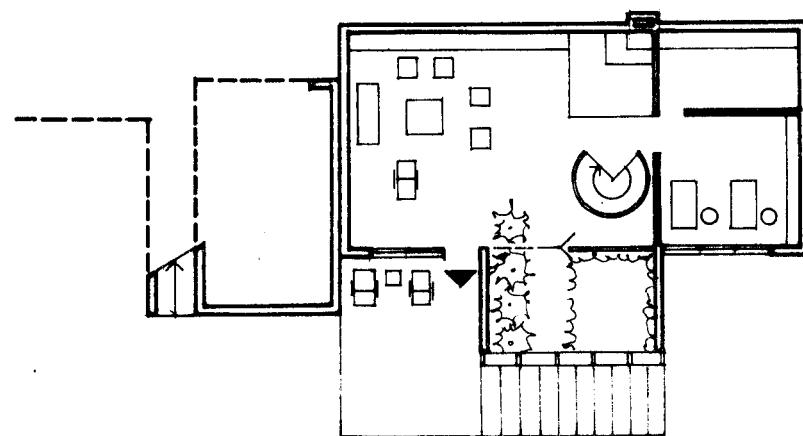
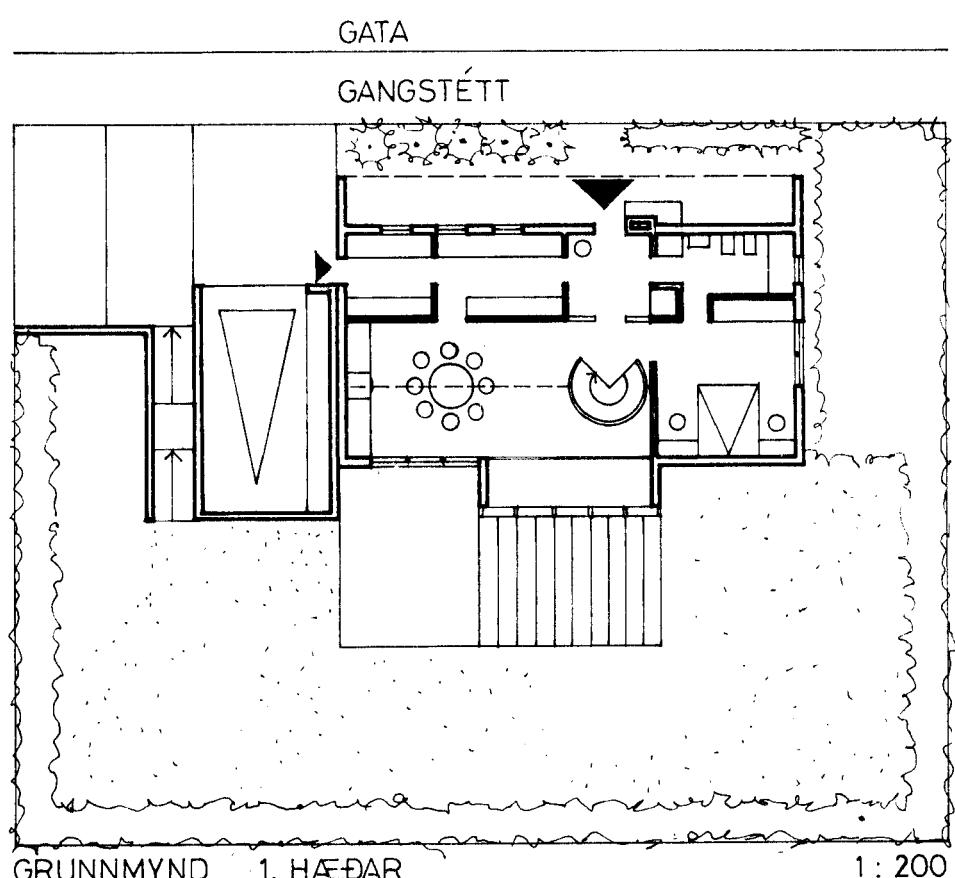
SNEIÐING

1: 500



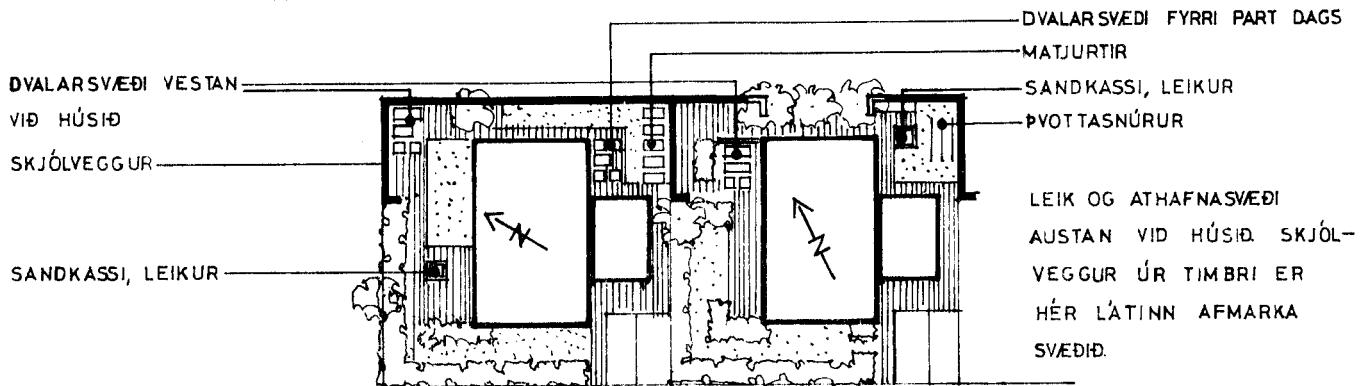
GRUNNMYND 2. HÆÐAR

1: 200



GARDAR: SMÁ 'ABENDINGAR

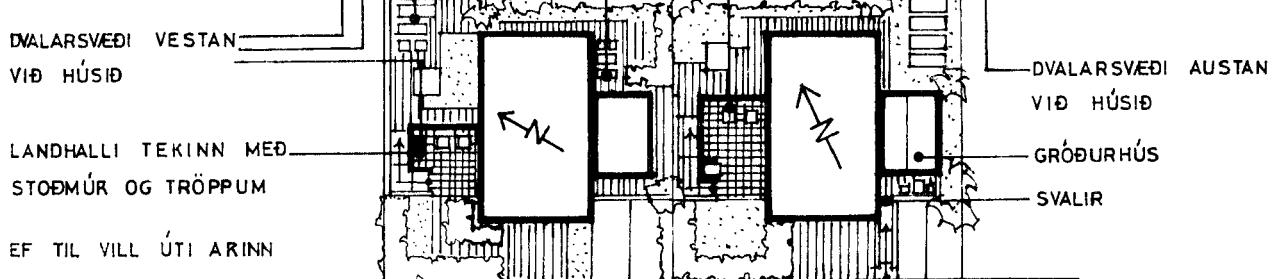
1. DÆMI UM HÚS OFAN VID GÖTU Í LITLUM HALLA



GATA

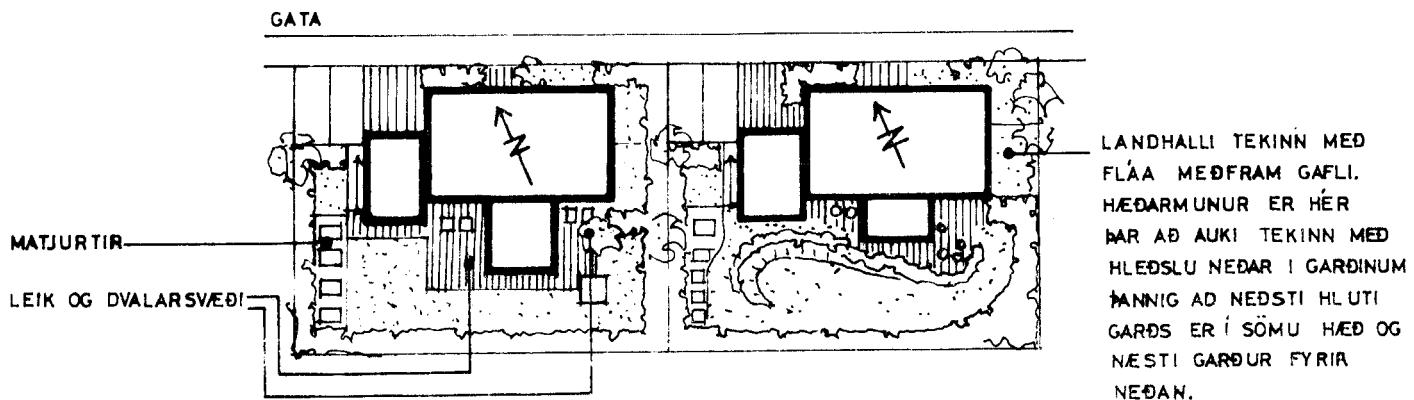
2. DÆMI UM HÚS OFAN VID GÖTU Í MIKLUM HALLA

BÍLSKÚR Í KJALLARA
A LÓÐUM OFAN VID GÖTU ER HÉGT AÐ TAKA UPP HÆÐARMUN ALLT AÐ 1.5 M ÆN ÞESS TAD GERA SERSTAKAR RÁÐSTAFANIR
SS. BYGGJA STOÐMÚR EÐA ÞESS HÁTTAR



GATA

3. DÆMI UM HÚS NEDAN VID GÖTU Í MIKLUM HALLA



Ú T G E F A N D I
B O R G A R V E R K F R Ä D I N G U R I N N
I R E Y K J A V Í K

S K I L M Á L A R

4.937 A-77.1.14.- (1)

SELJAHVERFI

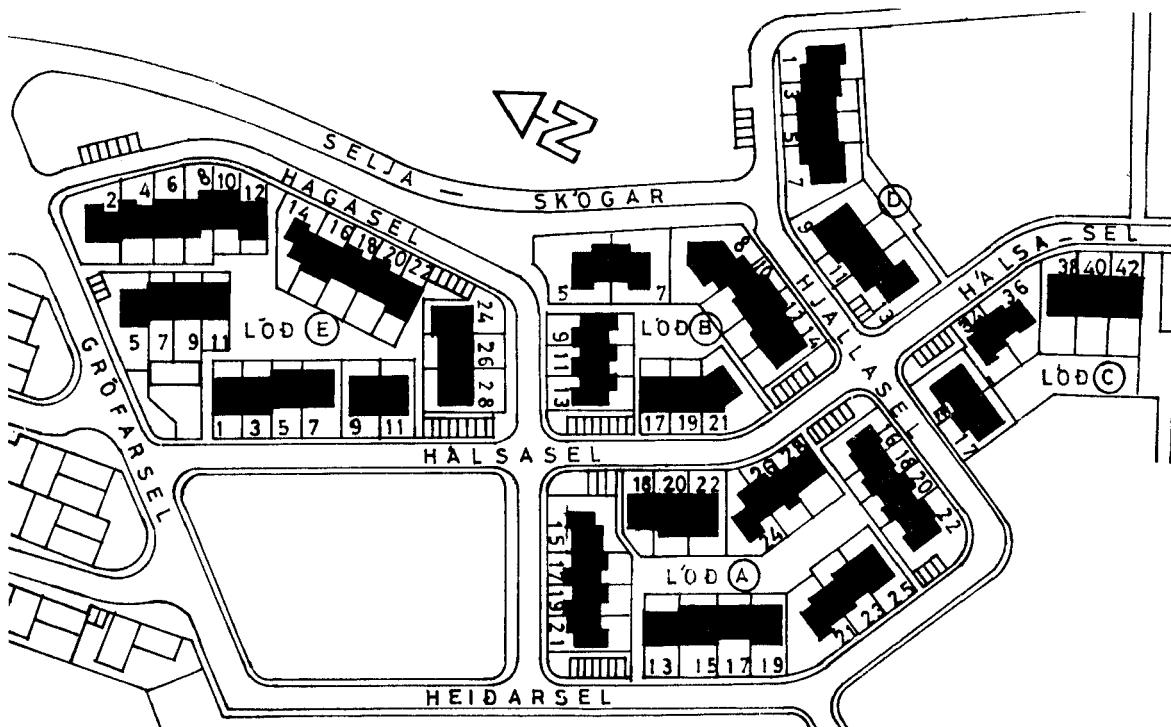
R A D H Ú S V. M I Ð S V Æ Ð I

v. Hagasel

v. Halsasel

v. Heiðarsel

v. Hjallasel



H Ö F U N D A R S K I P U L A G S:

TEIKNISTOFAN HÖFÐI, BERGSTAÐASTRÆTI 52, S.21760 og 21790

Stefán Jónsson, arkitekt

Guðrún Jónsdóttir, arkitekt

Knútur Jeppesen, arkitekt

GARDARKITEKTAR:

Reynir Vilhjálmsson

Einar E. Sæmundsen

1.0 SKUPULAGSSKILMÁLAR:

1.1 Sérákvæði.

1.1.1. Úthlutun:

Til ráðstöfunar eru 5 lóðir undir mismunandi stór raðhús, sjá yfirlit.

Á lóð A eru 21 hús.

Á lóð B eru 12 hús.

Á lóð C eru 7 hús.

Á lóð D eru 7 hús.

Á lóð E eru 24 hús.

Skipulagstillagan er við það miðuð að 71 aðila verði úthlutað hlutdeild í lóð undir hús tiltekinnar stærðar.

Hlutdeildin er tvíþætt, annars vegar er um að ræða lóðarhluta til einkanota tilgreindan í m^2 og hins vegar aðild að sameiginlegri lóð tilgreinda sem hundraðshluti af hinu sameiginlega svæði.

Réthafar hverrar lóðar skulu stofna með sér félag, sem tekur til lóðarinnar í heild. Sjá hugtakið "úthlutunarhafi" o.fl. í grein 1.2.1.

1.1.2. Uppdrættir:

Ekki er nauðsynlegt, að sami aðili eða samstarfshópur hönnuða teikni öll hús á hverri lóð fyrir sig, en sami aðili verður þó að teikna þau hús sem tengjast skv. mæliblaði. Skylt er lóðarhöfum (húsfélagi) að láta í té fullnaðarupprætti að sameiginlegri lóð, þegar byggingarnefnd telur slikt tímabært.

Getur nefndin áskilið, að fljótlega eftir að teikningar fara að berast til samþykktar verði gerður frumuppráttur að sameiginlegri lóð, en síðar uppráttur sem sýnir endanlegan frágang.

Sjá grein 1.2.3.

Höfundar húsa skulu kynna hugmyndir sínar í tveim áföngum.

a) Fyrirspurn til höfunda skipulagsins og annarra aðila, lögð inn til byggingarfulltrúa. Fyrirspurnin skal vera í mælikvarða 1:200 eða 1:100 og sýna útlínur húss í grunnmynd, sneiðingar og útlit með helstu kótum.

b) Byggingarnefndarteikning. Þar skal sýna, auk þess sem að framan getur og getið er um í leiðbeiningum byggingarfulltrúa, skipulag lóðarhluta til einkanota með kótum á landi við hús og götu.

1.1.3. Mæliblöð, hæðarblöð:
Mæliblöð sýna þann reit sem byggja má á, fastar byggingarlínur, fjölda bílastæða á lóð, stærð einkanotalóðarhluta hvers húss o.s.frv.

Hæðarblöð sýna gangstéttarhæðir við lóðamörk (G tölur), helstu leiðsögu-kóta, staðsetningu, hæð frárennslis-lagna o.fl.

1.1.4. Húsagerðir, húsastærðir:
Hús mega vera 2 hæðir. Vegghæð húsa má ekki vera meiri en 5.40 m yfir leiðsögu-kóta þá á húsi og baklóð sem gefnir eru upp á hæðarblaði. Minniháttar frávik eru leyfileg. Undantekningar eru hús nr. 5,7,9, og 11 við Grófarsel.

Vegghæð þeirra að stíg getur mest orðið 3 m. Grunnmyndir miðist við það að húsin séu aðlöguð landhalla.

Leitast skal við að láta hvert hús afmarka sig sem skírast. Sjá skýringabók.

Húsastærðir eru breytilegar, sjá yfirlit í skýringabók.

1.1.5. Bifreiðageymslur, gestabílastæði:
Á hverjum einkanotalóðarhluta skal áætla rými fyrir geymslu á 1 bifreið.

Ymist í húsinu eða í sambyggðum bílskúralengjum sbr. mæliblöð. Gestabilastæði eru áætluð á hverri lóð frá 0.6 til 1 bílastæði á íbúð.

Gestabilastæðin eru til sameiginlegra nota fyrir íbúa hverrar lóðar og gesti þeirra (sjá nánar gatnaskilmála).

1.1.6. Smá útbyggingar utan byggingardeitsins:

Bvggarnefnd getur leyft minni háttar útbyggingar utan byggingardeits s.s. anddyri, blómaglugga, stiga o.p.h. Slikt verður metið hverju sinni og má stærð þessara útbyggingar ekki vera yfir 30 m^3 .

1.1.7. Frágangur á mörkum lóða og lóðarhluta:

a) Mörk milli lóðarhluta til einkanota. Samráð skal hafa við nágranna um frágang lóðarmarka milli lóðarhluta til einkanota.

b) Mörk milli lóðarhluta til einkanota og sameiginlegrar lóðar. Á hæðarblaði eru gefnar upp hæðartölur á mörkunum og er æskilegt að einkanotalóðarhafi miði við að setja lóð sína í þá hæð.

c) Mörk að borgarlandi.
Sjá Skilmála gatnadeildar.

1.1.8. Girðing, skjólveggir:

Æskilegt er að haft verði samráð við alla lóðarhafa innan hverrar lóðar varðandi girðingar að sameiginlegu svæði.

Sé óskað eftir léttum skjólveggjum allt að 2ja m háum skulu þeir sýndir á byggarnefndarteikningum og er staðsetning og útfærsla þeirra háð samþykki byggarnefndar.

1.1.9. Skýringabók:

I sérstöku hefti sem afhent verður lóðarhöfum er gerð grein fyrir þeim hugmyndum og forsendum sem liggja að baki skipulagsins og áhrif hafa á yfirbragð hverfisins.

1.2 Almenn ákvæði.

1.2.1. Úthlutunarhafar.

Eins og fram kemur í 1.1.1. er úthlutað mismunandi mörgum raðhúsum á 5 lóðum til einstaklinga. Hver sá, sem úthlutað fær, er hér á eftir nefndur úthlutunarhafi. Úthlutunarhafar á einni lóð hafa sameiginlegum skyldum að gegna og bera sameiginlega ábyrgð gagnvart Reykjavíkurborg á því, er að sameiginlegum lóðarhlutum lýtur (lóðarhlutum, sem liggja utan einkanotalóðarhluta). Auk þessa ber hver úthlutunarhafi ábyrgð á sínum einkanotalóðarhluta.

Viðurlög við vanefndum (sjá gr. 1.2.5. - 1.2.7.) eiga við hvern einstakan úthlutunarhafa, ef um einkanotalóðarhluta er að ræða, en að öðrum kosti alla úthlutunarhafa sem heild.

1.2.2. Stofnun húsfélags ("lóðarfélags").

Samkvæmt gr. 1.1.1. skal stofnað húsfélag, sem tekur til allrar lóðarinna. Um þetta húsfélag skulu gilda lög um húsfélög í fjölbýlishúsum eftir því sem við á. Skrifstofustjóri borgarverkfræðings mun aðstoða við myndum húsfélaga, ef óskað verður eftir því.

Eitt af skilyrðum fyrir samþykkt byggingarnefndarteikninga er, að lokið sé myndun húsfélags og búið að kjósa stjórn þess.

Skal skrifleg tilkynning stjórnar þar um undirrituð af stjórnarmönnum hafa borizt byggingarfulltrúa áður, og afrit tilkynningarinnar sent skrifstofu borgarverkfræðings.

1.2.3. Tímamörk fyrir byggingarnefndarteikningar. B-dagur.

Teikningar skulu hafa borist byggingarnefnd til samþykktar ekki síðar en 6 mánuðum eftir B-dag (sjá að neðan). Endanlegar teikningar í 1:200 af sameiginlegri lóð (sbr. 1.1.2.) skulu hafa borizt nefndinni ekki síðar en 6 mánuðum eftir dagsetn. Á skriflegri tilkynningu byggingarfulltrúa um, að teikninga sé þá óskað. Nefndin getur auch þess sett styrti frest til að skila inn frumuppdrætti af sameiginlegri lóð. Verði tímaákvæðum þessum ekki fylgt til fullnustu fellur úthlutunin úr gildi sjálfkrafa (sbr. 1.2.5.) í því tilfelli verður þegar greitt gatnagerðargjald endurgreitt úthlutunarhafa vaxtalaust.

B-dagur (byrjunardagur tímafresta) er annað hvort:

- a) Dagsetning lóðarúthlutunar, enda liggi í þessu tilfelli fyrir, að lóð sé orðin byggingarhæf að dómi borgarverkfræðings. Verður þess þá getið í úthlutunartilkynningunni.
- b) Ef lóð er ekki byggingarhæf við úthlutun gildir dagsetning á sérstakri tilkynningu borgarverkfræðings til úthlutunarhafa um að lóð sé þá orðin byggingarhæf.

1.2.4. Tímamörk framkvæmda, fokheldisvottorð, lóðarsamningur.

Eigi síðan en 2 árum eftir B-dag (sjá 1.2.3.) skal úthlutunarhafi hafa gert hús fokhelt og gengið frá því að utan (þ.e. múrað og grunnmálað eða annað tilsvarandi). Ennfremur skal hann hafa lokið við allar lagnir í einkanotalóðarhluta, sett hana nokkurn veginn í endanlega hæð undir yfirborðslag (t.d. undir 15 cm gróðurmöld eða undir hellur o.s.frv.) og gengið frá mörkum við aðra einkanotalóðarhluta eða land borgarinnar (sjá einnig skilmála gatnadeildar). Eigi síðar en 1 ári eftir samþykkt byggingarnefndar á endanlegum lóðarteikningum (sjá 1.2.3.), skal að domi byggingarfulltrúa lokið frágangi sameiginlegrar lóðar skv. teikningum.

Um viðurlög sjá gr. 1.2.5. - 1.2.7.

Fokheldisvottorð og lóðarsamningur verður ekki gerður fyrr en búið er að ganga frá húsi og einkalóðarhluta á fullnægjandi hátt að domi byggingarfulltrúa og skv. framansögðu. Ennfremur skal gatnagerðargjald þess lóðarhluta vera að fullu greitt, svo og önnur tilskilin gjöld

1.2.5. Afturköllun úthlutunar.

Úthlutun fellur úr gildi sjálfkrafa án sérstakrar samþykktar borgarráðs þar um, í eftirfarandi tilfellum:

- a) Sé gatnagerðargjald og önnur tilskilin gjöld ekki greidd innan tilskilins frests.
- b) Hafi teikningar af fyrirhuguðu húsi/einkanotalóðarhluta ekki borist byggingarnefnd til samþykktar innan 6 mánaða frá því lóð er byggingarhæf, svo og teikningar af sameiginlegri lóð innan tilskilins tíma; sbr. 1.2.3. gr. skilmála þessara.
- c) Þegar þess er sérstaklega getið í úthlutunarbréfi (samþykkt borgarráðs), að úthlutunin falli sjálfkrafa úr gildi, ef ákveðnum tilgreindum skilyrðum eða skilmálum er ekki fullnægt.

Tilkynna skal úthlutunarhafa bréflega, þegar úthlutun hefur fallið úr gildi skv. einhverju þessara tilfella (a-c).

Sé að öðru leyti ekki staðið við skilmála þessa, getur borgaráð hvænær sem er afturkallað úthlutun lóðarinnar allrar eða einstakra hluta hennar. Verður úthlutunarhafa þá greitt skv. mati borgarverkfræðings það, sem framkvæmt kann að hafa verið á lóðinni eða skv. mati tveggja dómkvaddra matsmanna og greiði úthlutunarhafi þá matskostnað allan.

Ákveði borgaryfirvöld að beita þessari málsgrein skal tilkynna úthlutunarhafa það bréflega með viku fyrirvara. Allar framkvæmdirir á lóð eru óheimilar eftir að úthlutun er fallin úr gildi eða úthlutun hefur verið afturkölluð.

1.2.6. Framkvæmdirir á kostnað úthlutunarhafa.

Nú stendur úthlutunarhafi (húsbyggjandi) ekki við framangreind tímamörk sbr. 1.2.4. eða önnur ákvæði skilmála þessara (sjá einnig 1.2.10) og ákvæðum í gr. 1.2.5. er ekki beitt, þá getur borgarverkfræðingur látið framkvæma það, sem ógert kann að vera, á kostnað úthlutunarhafa.

1.2.7. Tryggingar.

Til tryggingar því, að staðið sé við skilmála þessa, skal hver úthlutunarhafi (húsbyggjandi) samþykja two víxla um leið og greiðsla fyrri hluta gatnagerðargjalds fer fram, að upphæð kr. 75.000,- og kr. 200.000,-

Víxlars þessir eru enn fremur til tryggingar hvers konar kostnaði, sem kann að falla á úthlutunarhafa, ef úthlutun er afturkölluð. Víxlunum verður skilað aftur til úthlutunarhafa (húsbyggjanda), þegar lokið er að uppfylla alla skilmála að dómi borgarverkfræðings. Annar eða báðir víxlarnir falla í gjalddaga á 8. degi eftir dagsetningu tilkynningar frá embætti borgarverkfræðings um, að skilmálarnir hafi verið brotnir.

1.2.8. Endurúthlutun.

Við endurúthlutun ákveður borgarverkfræðingur með hliðsjón af því, sem lokið er af framkvæmdum á lóðinni/einkanotalóðarhlutanum, hve langan frest nýr úthlutunarhafi fær til að ljúka því, sem skilmálar þessir kveða á um, svo og upphæð nýrra tryggingarvíxla. Borgaryfirvöld selja nýjum úthlutunarhafa mannvirkin á matsverði, sbr. 1.2.5. hér að framan.

1.2.9. Viðurkenning úthlutunarhafa á skilmálum.

Greiðsla fyrri helmings áætlaðs gatnagerðargjalds telst um leið vera viðurkenning úthlutunarhafa á því, að hann hafi kynnt sér ýtarlega alla skilmála, sem varða lóðina og enn-fremur að hann hafi samþykkt að hlíta þeim.

1.2.10. Skilmálar veitustofnana.

Úthlutunarhafar (húsbyggjendur) þurfa jafnframt að hlíta skilmálum veitustofnana, sem gilda fyrir þetta hverfi (þ.e. gatna-deildar, vatnsveitu, hitaveitu, rafmagnsveitu og enn-fremur bæjarsími). Um brot á skilmálum veitustofnana gilda ákvæði þessara skilmála einnig.

1.2.11. Ágreiningur.

Skipulagsnefnd sker úr um ágreining, sem kann að rísa um túlkun einstakra ákvæða skilmála þessara.

2.0 GATNAMÁLASTJÓRINN í REYKJAVÍK, GATNADEILD.

2.1. Almenn ákvæði.

2.1.1. Í sumum hverfum eru í SS- og SA- skilmálum notuð orð eins og "úthlutunarhafi", "byggingaraðili" o.s.frv. um þá sem úthlutað er. Allt sem segir í skilmálum gatnadeildar og raunar annarra stofnana um skyldur "lóðarhafa" á jafnt við framangreinda aðila.

2.1.2. Gatnagerðargjald o.fl. (gr. 1.2.2., 1.2.5, 1.2.7)

Gatnagerðargjald greiðist í tvær lagi, sbr. meðfylgjandi "Leiðbeiningar til húsbyggjenda", lið 4a og 5a.

Með fyrri helmingi áætlaðs gatnagerðargjalds skulu greiðast tengd gjöld, en þau eru:

a. Áætlað bílastæðagjald. Þetta gjald er vegna kostnaðar gestabilastæða (almennra bílastæða) og alls, sem þeim kann að tilheyra s.s. veggi, tröppur o.s.frv.

Borgin sé um og kostar viðhald súkra mannvirkja.

b. Áætlaður kostnaður við verk, sem borgin kann að hafa framkvæmt inn á lóðum, s.s. einkabílastæði, veggi, tröppur o.s.frv.

Ef um framkvæmdir skv. a. og b. er að ræða eru þær tilgreindar í skipulagsskilmálum. Borgarverkfraðingur skiptir kostnaði niður á íbúðir þær, sem viðkomandi skilmálar gilda um og innheimtir um leið og fyrri hluta áætlaðs gatnagerðargjalds.

Með eftirstöðum gatnagerðargjalda skal greiða eftirstöðvar þær sem vera kunna af gjöldum skv. a. og b.

Þegar talað er í skilmálum þessum um greiðslu "gatnagerðargjalds" er alltaf áskilið að greiðsla skv. a. og b. sé innt af hendi samtímis, sé um þau gjöld að ræða.

2.1.3. Mælingar.

Þegar gatnamálastjóri hefur veitt lóðarleyfi sbr. "leiðbeiningar til húsbyggjenda" grein 5.b., má óska eftir staðsetningarmælingu fyrir húsi eða lóðarmörkum í mælingadeildinni, sem annast framkvæmd mælingarinnar.

Sérstakt gjald verður tekið fyrir staðsetningarmælingu, svo og fyrir endurmælingu, ef mælingamerki glatast. Gjald þetta er greitt um leið og mælingarinnar er óskað í skrifstofu borgarverkfraðings.

Ef skemmdir verða á auðkenndum mælingarmerkjum ("fastmerkjum") af völdum lóðarhafa eða starfsmanna hans, áskilur Reykjavíkurborg sér fullar bætur fyrir tjónið.

2.1.4. Landnot.

Lóðarhöfum er óheimilt að nota annað land en lóð sína undir uppgröft, byggingarefnni og annað sem að framkvændum þeirra lýtur. (sjá þó 2.1.9.)

Sé frá þessu vikið, er lóðarhafa skylt að fjarlægja á eigin kostnað allt slikt efni utan marka lóðarinnar þegar í stað eða innan þess frests, sem gatnamálastjóri setur, ella verður það gert í kostnað lóðarhafa. Bygginganfulltrúi getur tilbúvað úttekt byggingar þar til lagfart hefur verið það sem úrskeiðis fór. Hverfisstjórar, sími 18000, veita upplýsingar um hvar losa má uppgröft úr húsgrunnum. Fylgst verður stöðugt með því af hálfu borgarinnar að lóðarhafar fylgi þessum reglum og verða hlutaðeigandi embættismenn látnir vita um það sem aflaga fer.

2.1.5. Afhending lóðar.

Lóðarhafi má reikna með að verða að sætta sig við ástand lóðarinnar eins og það er við afhendingu, þ.e. þegar gatnamálastjóri veitir lóðarleyfi. Hafi uppgrefti frá nágrennalóðum verið ýtt inn á lóðina, getur lóðarhafi komið kvörtunum á framfæri við fulltrúa gatnamálastjóra, ef kvartanir við viðkomandi lóðarhafa bera ekki árangur. Borgin áskilur sér rétt til að jafna út uppgrefti vegna framkvænda yfir úthlutaðar en óafhentar lóðir, eftir því sem eðlilegt þykir hverju sinni.

Séu léiðslur fyrir í úthlutaðri lóð, má lóðarhafi búast við að þurfa að annast á sinn kostnað nauðsynlegar breytingar, samkvæmt fyrirmælum viðkomandi borgarstofnunar.

2.1.6. Hæðarmunur á lóðarmörkum.

Lóðarhafi skal ganga frá lóð meðfram borgarlandinu í þeirri hæð, sem sýnd er á hæðarblöðum og ber allan kostnað af því. Ef hæðarmunur er tekinn með húsegg eða stoðvegg, skal veggurinn þola þrýsting frá aðliggjandi götu/gangstétt, göngustíg eða bílastæði. Sama gildir er flái er notaður og skal hann þá ekki brattari en 1:1 nema með leyfi bygginganfulltrúa.

Veggir fláar skulu vera inni á lóð. Frágangi skal lokið áður en endanlega er gengið frá götu, þó eigi síðar en tímamörk lóðarfrágangs, skv. skipulagsskilmálum.

Ath. að notkun veggja og fláa á lóðun er jafnan háð samþykki byggingarnefndar.

2.1.7. Götuleyfi.

Athygli er vakin á því, að skv. lögreglusamþykkt Reykjavíkur er óheimilt að grafa í götur borgarinnar án leyfis gatnamálastjóra. Gatna- og holræsudeild gatnamálastjóru tekur við óskum um slikt leyfi. Um lóðirnar sjálftar gildir hins vegar það sama og um húsgrunna, að þur þarf til leyfi byggingarfulltrúa. Þær sem götur í hverfinu eru malbikaðar má ekki aka um þær á beltatakjum né öðrum tækjum, sem valda skemmdum á malbikinu.

2.1.8. Tjónábyrgð o.fl.

Yfirleitt má gera ráð fyrir, að lóðarhafi sé ábyrgur fyrir því tjóni, sem verða kann á götum, stígum og leiðslum í þeim af völdum byggingarframkvænda hans. Lóðarhöfum er ráðlagt að ráðfæra sig við viðhaldsverkstjóra gatnagerðar borgarinnar viðvíkjandi framkvændum í eða við götustæði borgarinnar.

Viðtalstími þeirra er kl. 13-14 á virkum dögum, nema laugardögum, sími 18000.

2.1.9. Eftirlit, holræsatengingar.

Hverfisstjórar, sem eftirlit hafa með framkvændum, hafa síma 18000. Þeir veita upplýsingar um það hvar losa má uppgröft úr húsgrunnum og sjá um tengingu á holræsum frá húsum og lóðum við holræsakerfi borgarinnar ef þörf krefur. Engir aðrir en starfsmenn gatnamálastjóra mega framkvæma slikar tengingar. Hæðarblað sýnir staðsetningu vatns- og skolpheimæða, sem lagðar hafa verið inn fyrir lóðarmörk.

2.1.10. Húsveggur við stíg.

Þegar húsveggur liggur að gangstíg borgarinnar getur lóðarhafi þurft að setja niðurfall í gangstíginn við hús sitt og tengja það við frárennsliskerfi hússins.

Tekið verður tillit til aukins kostnaðar löðarhafa af þessum sökum við ákvörðun heimæðargjalds.

2.1.11. Bílastæði o.fl.

Löðarhafar (byggjendur) skulu setja bílastæði í rétta hæð skv. hæðarblaði og löðarupprætti ásamt tilheyrandi niðurföllum.

Bílastæði og akbrautir á fjölbýlishúsalóðum skulu malbikuð, lögð olíumöl eða steypt. Fyllt skal þar undir með vönduðu fyllingarefni, a.m.k. 90 cm þykku; á öðrum lóðum með nota 50 cm malarlag. Gangstíga skal helluleggja með 50 x 50 cm hellum. Fylla skal undir hellur með a.m.k. 50 cm malarlagi og 5 cm þykku jöfnunarlagi úr sandi. Frávik frá þessu er háð samþykki gatnamálastjóra.

2.2. Sérákvæði.

- 2.2.1. Borgarverkfræðingur mun láta leggja þær lagnir á lóð A og B, sem nauðsynlegt er talið, til að tryggja árekstralitla uppbyggingu á þessum lóðum, þótt húsin verði ekki reist á sama tíma. Greiðslur fyrir þessar framkvæmdir falla undir lið b) í grein 2.1.2. og innheimtast skv. þeirri grein.
- 2.2.2. Um frágang á mörkum einkanotalóðarhluta innbyrðis gildir hið sama og útskýrt er í gr. 2.1.6.

3. VATNSVEITA REYKJAVÍKUR.

3.1 Almenn ákvæði.

- 3.1.1. Í nýjum hverfum hafa vatnsheimæðar oftast verið lagðar inn fyrir lóðarmörk frá nærliggjandi dreifimörk í eign Vatnsveitunnar. Skammt innan við lóðarmörk er renniloki á enda heimæðarinnar. Allar heimæðar eru úr plastpípum og hví má eigi treysta á þær sem rafleiðara, begar um jarðtengingu á rafkerfi húsanna er að ræða og tekur Vatnsveitan eigi á sig neinar skuldbindingar í hví sambandi.
- 3.1.2. Heimæð hvers húss, frá götuæð innan að húsi (bar með talinn tengibúnaður við vatnsveitupípuna) er eigin húseigandans og þer hann allan kostnað af lögn heinrar og skal hann jafnframt annast viðhald heimæðarinnar og bera allan kostnað bar af.
- 3.1.3. Kostnaður við lögn heimæðarinnar inn fyrir lóðarmörk er að jafnaði innheimtur hjá innheimtudeild Borgarverkfræðings, áður en lagnateikningar hússins fást samþykktar, en það er gert á skrifstofu byggingarfulltrúans í Reykjavík. Báðar ofannefndar skrifstofur eru í Skúlatúni 2.
- 3.1.4. Lega heimæðastúts miðað við lóðamörk er sýnd á hæðarblaði útgefnu af skrifstofu gatnamálastjóra, Skúlatúni 2.
- 3.1.5. Tengja skal heimæð hvers húss við stút þann, sem hví er ætlaður. Þegar heimæðin er tengd við ofannefndan stút skal húsbyggjandi koma fyrir spindli upp úr jörð ásamt spindilloki á loka þann við lóðarmörk, sem um er rætt í 3.1.1. Heimilt er hó að koma öðrum loka fyrir á heimæðinni og setja spindilinn bar ef hagkvæmara þykir.

Ef heimæðarstútur er ætlaður fleirum en einu húsi á sömu lóð, þá skal setja renniloka með spindli á heimæð hvers húss fyrir sig.

- 3.1.6. Venja er að aðeins sé leyfð ein heimæð inn á hverja lóð, þó geta aðstæður verið hannig að rétt sé að breyta út frá heirri reglu, en þá því aðeins ef tryggt er að viðkomandi vatnskerfum sé haldið aðgreindum. Jafnframt er neynt að framfylgja heirri reglu, að ekki séu fleiri en ein lóð um hvern tengistút á lögn í eign Vatnsveitunnar, en sé brugðið út frá heirri reglu ber viðkomandi lóðarhöfum að annast sameiginlega lögn og viðhalda á heim hluta heimæðarinnar, sem sameiginlegur er og ber að þinglýsa heirri sameignarkvöð. Í einstaka tilvikum reynist nauðsynlegt að leggja heimæð um lóð annars aðila og ber þá að fá þinglýst lagnarkvöð á viðkomandi lóð, áður en verk er hafið.
- 3.1.7. Sérstakar heimæðar í bílskúra og önnur úтиhús verða að öllum jafnaði eigi leyfðar og skal leggja vatns-lagnir í hannig hús innan úr aðal húsinu þar sem mæli er ætlaður staður. Tenging lagnarinnar skal vera innan við mælistæðinn og hannig frá gengið, að vatnstæming hennar sé möguleg ef á þarf að halda. Þar sem margir bílskúrar eru samþyggðir án tengingar við aðal-húsið, verður veitt undanhága frá þessu skilyrði, ef óskað er, og skal þá leggja eitt inntak með mæli fyrir alla bílskúran. Slík inntök skulu vera í upphituðu húsrými og skal mælisstaðurinn ætið vera aðgengilegur fyrir starfsmenn Vatnsveitunnar.

Niðurfall skal vera í gólf, nærrí mælistæð.

Bílskúraeigendur skulu tilnefna einn aðila, sem hafð skal eftirlit með vatnslögn þessari og annast greiðslur fyrir mælda vatnsnotkun, verði ákveðið að svo skuli gert, og ber hann ábyrgð á hvoru tveggja gagnvart Vatnsveitunni, sbr. einnig reglur Hitaveitu Reykjavíkur.

Setja skal sams konar lokaútbúnað á heimæð bílskúranna og getið er í gr. 3.1.5. hér á undan.

- 3.1.8. Uppdrætti af vatnslögnum skal leggja inn til Bygginingarfífulltrúa Reykjavíkur til samþykktar með a.m.k. viku fyrirvara. Auk uppdráttu og annara upplýsinga um laðnir innan húss skal sýna málsetta legu heimæðar frá inntaksstað að tengistað við veitukerfi Vatnsveitunnar. Á uppdráttum, skal komið fyrir vfirðitsmynni af staðsetningu bygginga á viðkomandi lóð og aðstöðu lóðarinnar við nærliggjandi lóðir og götur í mælikvarða 1:500 nema um mjög stórar lóðir sé að ræða, sem krefjast annars mælikvarða.
- 3.1.9. Óheimilt er að tengja heimæðar við vatnslagnir húss fyrr en það er fokhelt og upphitað. Á byggingartíma hússins er allt sírennsli stranglega bannað.
- 3.1.10. Vatnsæðar utanhúss skal leggja í frostfrítt dýpi, venja hefur verið að krefjast minnst 120 cm jarðvegsdýpis ofan á vatnslagnir.
- 3.1.11. Húsameistari og byggingarverkfræðingur húsbyggjenda skulu sjá um, að vatnsinntaki verði haganlega komið fyrir í húsinu og að nægjanlegt rúm verði fyrir loka og mælistengingu. Þeir skulu í sameiningu ákveða hvar vatnslagnarinn tak hússins verður og skulu heir við há ákvörðun kynna sér legu heimæðarinnar inn fyrir lóðamörk, sbr. hæðarblað, og hafa hliðsjón bar af við val inntaksstaðar.
Þannig skal gengið frá inntakslögn, að auðvelt verði að endurnýja hana, ef hörf krefur.
- 3.1.12. Höfuðloki innan við húsvegg og mælisstaður skal ætið vera aðgengilegur fyrir starfsmenn Vatnsveitunnar. Óheimilt er að hafa inntak í geymslum nema hví aðeins, að þær sé gerður sérstakur inntaksklefi minnst 1,25 x 0,8m að grunnfleti og með minnst 180 cm lofthæð, sbr. einnig

skilmála Hitaveitu Reykjavíkur. Lýsing skal vera í slíkum inntaksklefa, og niðurfall í gólfí. Þar sem inntök vatns- og hitaveitu er samhliða, þá skal eigi vera skemmra á milli kaldavatns- og hitaveitupíppna en 30 cm.

- 3.1.13. Inntaksstaður eða klefi, ef ráðgerður er skal sýndur í teikningum heim, er lagðar eru fyrir bverfingarnefni.

4.0 HITAVEITA REYKJAVÍKUR.

4.1 Almenn ákvæði.

- 4.1.1. Húsameistarar og verkfræðingar húsbryggjenda skulu sjá um, að hentugur inntaksstaður fyrir hitaveitu sé í húsinu og skal hann sýndur á byggingarnefndarteikningum. Um staðsetningu inntaks vísast til hæðarblaða gatnadeildar gatnamálastjóra. Þar sem kvöð um hitaveitunntak er ekki sýnd á hæðarblaði, skal það vera á sömu hlið allra húsa í hverri húsamstæðu.
- 4.1.2. Inntakslokur skulu vera við útvegg og séu mælar staðsettir annars staðar í húsinu, skal lögð þar á milli vera óhulin og aðgengileg.
- 4.1.3. Inntakslokur og mælar skulu ætíð vera aðgengilegar fyrir starfsmenn Hitaveitunnar. Óheimilt er að hafa inntak í geymslum nema gerður sé sérstakur klefi fyrir tengingu og mæla og skal hann vera minnst $1,0 \text{ m}^2$ og með minnst 1,80 m lofhæð, í klefanum skal vera niðurfall í gólfí.
- 4.1.4. Staður sá, sem ætlaður er fyrir inntak H.R. og mæla, skal sýndur á teikningum. Áætlað veggrými fyrir einn mæli sé ca. 100 x 100 cm. Ef fyrirhugaðir eru fleiri mælar t.d. í fjölbýlishúsum ber að hafa samráð við Hitaveitu Reykjavíkur um frágang og veggrými. Frárennsli skal vera aðgengilegt í námunda við þennan stað.
- 4.1.5. Áður en heimæð verður lögð að húsi, skal fylla að því og jafna lóð sem næst því í þá hæð, sem henni er ætlað að vera. Engar heimæðar verða lagðar ef frost er í jörðu.
- 4.1.6. Ekki verður hleypt vatni á hús, nema þau séu fokheld og gluggum og dyrum lokað á fullnægjandi hátt.

- 4.1.7. Hitaveitan mun ekki leggja heimæðar í einstaka bílskúra, en húseiganda er heimilt að leggja sjálfur heitt vatn í bílskúr frá hústengingu, enda greiði hann þá heimæðagjald af bílskúrnum.
- 4.1.8. Þar sem margir bílskúrar eru sambyggðir, mun Hitaveitan, ef óskað er, leggja inn í skúrasamstæðuna á einum stað og setja upp einn mæli, einnig verður heimæðagjaldið reiknað í einu lagi. Eigendur skúranna verða því að koma sér saman um sameiginlega hitun þeirra allra og tilnefna einn aðila, sem verður ábyrgur gagnvart Hitaveitunni.

5.0 RAFMAGNSVEITA REYKJAVÍKUR.

5.1 Almenn ákvæði.

5.1.1. Upplýsingar.

Skrifstofa Rafmagnsveitu Reykjavíkur, Hafnarhúsinu 4. hæð, er opin alla virka daga, nema laugardaga, kl. 8²⁰ til 16¹⁵. Sími 18222.

Eftirfarandi almennir skilmálar gilda við löðaúthlutun hvar sem er á orkuveitusvæðinu. Auk þess eru sérskilmálar fyrir viðkomandi hús eða hverfi. Innlagnadeild Rafmagnsveitunnar (heimtaugaatgreiðsla) gefur allar nánari upplýsingar.

Löðarhöfum er bent á eftirfarandi:

- a) Raflagnateikning sé samþykkt af Rafmagnsveitunni og löggiltur rafverktaki ráðinn, áður en úttekt á grunni ver fram.
- b) Staðsetning vinnuskúra, sem vinnuheimtaugar eiga að koma í, er háð samþykki Rafmagnsveitunnar.
- c) Með umsókn um heimtaug þarf að fylgja:
Byggingarleyfi viðkomandi byggingaryfirvalda, afstöðumynd hússins við götu í mælikvarða 1:50 og umsókn um raforku (eyðublað í Innlagnadeild). Ennfremur upplýsingar um úr hvaða efni húsið er byggt, til hvers húsið er notað, tölu íbúða í íbúðarhúsum og áætlaða aflþörf í kílowöttum (sundurliðað til ljósa og heimilistækja, véla og hitunar).
- d) Heimtaugagjald ber að greiða fyrirfram.
- e) Nauðsynlegt er að sækja um heimtaugar með góðum fyrirvara.
Þess skal þá gætt, að reglum R.R. og skilmálum sé framfylgt. Sé þar í einhverju ábótavant, veldur það óhjákvæmilega tófum á afgreiðslu heimtaugarinnar.

f) Fyrir lóðarhafa getur verið um verulegan kostnaðarmismun að ræða, hvort tekin er ein heimtaug í húsamstæðu eða sjálfstæð heimtaug í hverja einingu. Er þeim því bent á, að snúa sér sameiginlega til raflagnateiknara eða rafverktaka, til að tryggja hagkvæmustu lausnina.

Ávallt skal einn rafverktaki vera forsvarsmaður gagnvart Rafmagnsveitunni fyrir hverja heimtaug og þær sameiginlegu lagnir, sem heani fylgja.

g) Skylt er, auk aðalrofa, að setja aðalvör á aðaltöflu hvers einstaks húss. Varðandi stærð þeirra vísast til tilkynningar Innlagnadeildar Rafmagnsveitunnar til rafverktaka.

5.1.2. Mæliblað.

Um staðsetningu heimtaugainntaks vísast til mæliblaðs eða hæðarblaðs frá deildum ȝatnamálastjóra, eða viðkomandi byggingaryfirvalda annarra sveitarfélaga. Á mæliblaðinu koma enn fremur fram ýmsar aðrar kvaðir Rafmagnsveitunnar.

Þar sem kvaðir eru á lóðum, t.d. um jarðstrengi, tengiskápa, götuljósastólpa o.b.h., skal forðast að gróðursetja tré og runna eða gera annað, sem torveldar gröft síðar. Sama gildir um stað fyrir heimtaugarstreng.

5.1.3. Raflagnateikning.

Að grunnmynd og í sniði raflagnateikningar skal sýna tilhögun heimtaugarinntaks í húsið. Stofntengikassi (eða stofnvarkassi) og aðaltafla skulu vera á aðgengilegum stað og sem næst í eðlilegri vinnumæð.

Að afstöðumynd skal gera tillögu að legu heimtaugarinnar innan lóðar. Skal legan ákveðin í samræmi við skipulag lóðarinnar og m.a. tekið tillit til annarra lagna, trjáræktar, gangstéttargerðar og mannvirkja. Ef óumflýjanlegt er að láta heimtaugina þvera aðrar lagnir á lóðinni, skulu þær lagnir einnig sýndar.

Raflagnateiknari skal kynna sér tengistað heimtaugarinnar við notendakerfi Rafmagnsveitunnar og velja legu heimtaugarstrengisns á lóðinni í samræmi við það. Heimtaugar skulu að jafnaði lagðar hornrétt og/eða samsíða við hús eða götu.

5.1.4. Inntakspípa.

Leggja skal plastpípu fyrir inntakið í húsið. Skal hún látin koma út úr útvegg í 60-70 cm dýpi undir endanlegu jarðvegsyfirborði. Látin ná 20 cm út úr útvegg og upp í stofntengikassa, stofnvarkassa eða aðaltöflu, eftir því sem við á hverju sinni. Sé gert ráð fyrir steyptri gangstétt eða þ.h. utan við húsið, skal inntakspípan látin ná út fyrir hana. Aðgæta skal við lagningu pípunnar, að ekki geti myndast vatnspoki í henni. Pípunni skal lokað í báða enda til þess að forðast að sandur eða leir komist inn í hana. Rafverktaki sér um lagningu inntakspípu og ber ábyrgð á, að hún sé hæf til fídráttar.

5.1.5. Lagning heimtauga.

Engir jarðstrengir (sbr. kvaðir á mæliblöðum eða í sérskilmálum) verða lagðir fyrr en jarðraski á lóðum, stígum og öðrum svæðum, sem strengir þurfa að liggja um, er lokið og þau komin í rétta hæð. Þó má vanta ca. 20 cm á endanlega jarðvegshæð. Rafmagnsveitunni er ekki skyld að leggja jarðstrengi, þegar frost er í jörðu.

Húsbyggjendum er heimilt að leggja plastpípur í framhaldi af inntakspípum að lóðamörkum eða að tengistað við notendakerfi R.R. Frágangur pípunnar skal vera samkv. reglum Rafmagnsveitunnar.

5.1.6. Sérákvæði.

Auk framangreindra almennra ákvæða, gilda sérákvæði Rafmagnsveitu Reykjavíkur fyrir einstök hús eða hverfi, og er húsbyggjendum skyld að kynna sér þau.

5.2 Sérákvæði.

5.2.1. Inntakspípa.

Inntakspípa fyrir heimtaugar allt að 100 amp., skal ekki vera grennri en 38 mm ($1\frac{1}{2}$ ") að innanmáli og beygjuradíus minnst 35 cm. Sé heimtaug stærri en 100 amp. skal ákveða stærð inntakspípu þannig, að hún sé örugglega nægjanlega gild fyrir þann jarðstreng, sem þörf verður á inn í húsið. Gera skal ráð fyrir, að sá strengur verði úr áli.

Beygjum og öðrum frágangi í inntakspípum skal hagað þannig, að eðlilegur ídráttur geti farið fram.

5.2.2. Stofntengikassi, stofnvarkassi.

Rafmagnsveitan ákveður hverju sinni, hvort nota skuli stofntengikassa eða stofnvarkassa, eftir því á hvaða svæði viðkomandi hús er byggt. Lóðarhafi skal því kynna sér hjá Innlagnadeild R.R. hvor tengingaraðferðin sé áætluð.

Stofntengikassa skal húsbyggjandi setja/Rafmagnsveitunni að kostnaðarlausu. Skal hann vera af viðurkenndri gerð.

Stofnvarkassa setur Rafmagnsveitan upp.

5.2.3. Staðsetning kassa.

Stofntengikassi eða stofnvarkassi skal staðsettur innan þess svæðis, sem mæliblað sýnir, helst þó í áfasta bifreiðageymslu eða anddyri. Skal hann settur í einangrun útveggjar (þó með a.m.k. 25 mm ($1\frac{1}{2}$) einangrun bak við hann) eða í innvegg, en þá eigi fjær útvegg en 4 m.

Stofntengikassi er óparfur, ef aðaltafla er innan 4 m markanna frá útvegg.

5.2.4. Bílskúrar - bílskýli.

Sérstakar heimtaugar verða ekki lagðar í bílskúra eða bílskýli. Á ratlagnateikningu skal gera ráð fyrir kvísl frá viðkomandi húsveitu að slíkum mannvirkjum. Í einstaka tilvikum ma heimila lagningu heimtaugar í bílskúrasamstæðu, en það er háð samþykki Rafmagnsveitunnar hverju sinni.

5.2.5. Kvaðir eru á öllum lóðum, sem liggjir að gangstígum um að reisa megi ljósastólpa og setja tengiskápa meðfram stígunum og tengja þeim þorðstrengi.

6.0 BÆJARSÍMI REYKJAVÍKUR.

6.1 Almennir skilmálar.

- 6.1.1. Kvaðir um jarðstrengi B.R. í stígum og við þá skulu vera 1,0 m til hvorrar handar.
- 6.1.2. Píputagnir hússins fyrir síma skulu enda í innatakskassa, sem settur er upp helst í kjallarainnangin, bifreiðageymslu í áfstu husi eða anddyri. Inntakið skal vera á þeirri hlið hússins, sem mæliblað sýnir. Kassinn skal vera í innvegg eða utan á einangruðum útvegg. Nauðsynlegt er, að starfsmenn B.R. geti ávallt komist að kassanum, hann má því ekki vera í læstum geymslum.
- 6.1.3. Stærð inntakskassa skal vera sem hér segir (h x b x d):
 20 x 10 x 6 cm (eiravýlishús og raðhús)
 30 x 20 x 12 cm (fjölbýlishús) 6 - 20 íbúðir
 40 x 25 x 15 cm (fjölbýlishús) yfir 20 íbúðir.
 Lok kassans skal vera fest með skrúfum og smekklega frágengið.
- 6.1.4. Inntakspípan frá inntakskassa út fyrir útvegg skal vera úr plasti og innanmál hennar skal vera minnst 1" fyrir einbýlishús
 2" fyrir fjölbýlishús, 6-20 íbúðir
 3" fyrir fjölbýlishús yfir 20 íbúðir
 Beygjur skulu vera sem fæstar og með 60 cm radius. Pípan skal koma út úr vegg 60 cm fyrir neðan endanlegt jarðyfirborð og lokast með tappa þar til ídráttur fer fram. Húseiganda er skyld að sjá um, að pípan verði hæf til ídráttar, einnig aðrar pípur fyrir símalagnir hússins.
- 6.1.5. Inntakspípa og kassi skulu sýnd á raflagnateikningu hússins, bæði á grunnmynd og í sniði.

6.1.6. Bæjarsíminn mun ekki - nema sérstaklega standi á - leggja jarðsímastrengi að húsunum fyrr en jarðraski er lokið og stígar komnir í rétta hæð.



BORGARVERKFRÆDINGURINN Í REYKJAVÍK

SKÚLATÚNI 2 — SÍMI 18000

Reykjavík í desember 1976.

TEIKNISTOFAN HÖFÐI, BERGSTAÐA STRÆTI 52.

Arkitektar: Stefán Jónsson
Guðrún Jónsdóttir
Knud Jeppesen.

Samstarfsmenn Líney Skúladóttir
arkitektarnir: Helgi Hafliðason

Garðarkitektar: Reynir Vilhjálmsson
Einar E. Sæmundsen.

S K I L M Á L A R - SELJAHVERFI.

MARZ 1973.

FJÖLBÝLISHÚS OG RAÐHÚS SUNNAN OG AUSTAN

VIÐ ENGJASEL.

ÚTGEFANDI:

BORGARVERKFRÆDINGURINN Í REYKJAVÍK.

FJÖLBÝLISHÚS OG RAÐHÚS Á FALKHÓL.

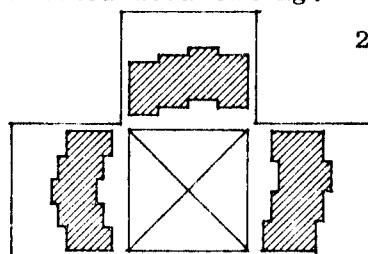
Úthlutun.

Úthlutað er til húsfélags eða aðila, sem ábyrgjast að húsfélag verði stofnað, enda beri þeir skyldur húsfélags þar til það hefur verið stofnað (sjá lög um sameign í fjölbýlishúsum). Húsfelagið skal taka til allrar lóðareiningarinnar ásamt öllum mannvirkjum eins og um eitt hús væri að ræða.

Fjöldi íbúða á lóð.

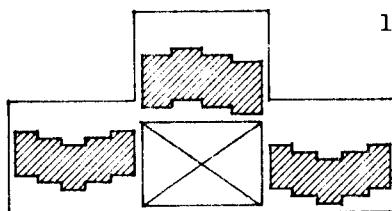
Úthlutað verður tvenns konar lóðareiningum:

A 29 íbúða lóðareining: 5 raðhúsaíbúðir



24 fjölbýlishúsaíbúðir

B 22 íbúða lóðareining: 10 raðhúsaíbúðir



12 fjölbýlishúsaíbúðir

Teikningar.

Gera skal fullnaðaruppdrætti af lóðinni og öllum mannvirkjum á henni af einum og sama aðila eða hóp hönnuða, sem koma fram sem einn ábyrgur aðili gagnvart bygginganefnd. Tillöguuppdreittir skulu fyrst sendir bygginganefnd sem fyrirspurn.

Tengingar við þjónustukerfi.

Hver lóðareining verður aðeins tengd á einum stað við hitaveitu og holræsakerfi, en fær hins vegar (getur fengið) kalt vatn á allt að þremur stöðum og rafmagn á allt að 9 stöðum.

Kostnaðar vegna er æskilegt að hafa tengistaði sem fæsta, e.t.v. með fleiri en einni heimtaug/heimæð frá hverjum tengistað og spara þannig tengigjöld. Framantalið eykur þörfina á því að einn aðili hanni leiðslukerfi hverrar lóðareiningar.

Sjá ennfremur sérkafla hverrar stofnunar hér á eftir.

- Fjölbýlishús. Húsdýpt fjölbýlishúsanna má vera mest 14 m, en lengd skal vera 32 m (2 stigahús), og er innbyrðis afstaða stigahúsanna sýnd á mæliblaði.
- Hús skulu vera $2 \frac{1}{2}$ hæð eða $3 - 3 \frac{1}{2}$ hæð og mega vera allt að 12 íbúðir í hverju húsi.
- Raðhús. Raðhúsin skulu vera mest 12 m á dýpt og 6,4 m á breidd (5 hús 32 m). Hæðin má vera $2 - 2 \frac{1}{2}$ hæð með eða án kjaðara og er innbyrðis afstaða þeirra sýnd á mæliblaði.
- Fjöldi íbúða á stigapalli. Í öllum fjölbýlishúsum eru tvær íbúðir leyfilegar á hverjum stigapalli. Skulu þær hafa a.m.k. útsýni til tveggja gagnstæðra átta.
- Í $3 \frac{1}{2}$ rar hæðar fjölbýlishúsunum fylgir efstu íbúðunum allt þakrými yfir þeim.
- Í $2 \frac{1}{2}$ rar hæðar fjölbýlishúsunum skulu vera litlar séribúðir á efstu hæð.
- Kjallararými í fjölbýlis-húsum. Kjallararými skal nýta til sameiginlegra þarfa fyrir íbúana. Því rými, sem kynni að myndast í kjallara fram yfir það, sem byggingarsamþykkt kveður á um fyrir sameign, skulu íbúðir 1. hæðar hafa forkaupsrétt að. Öheimilt er að hafa sérstakar kjallaraíbúðir.
- Aðalinngangar. Aðalinngangar í öll húsin eru frá sameignargörðum.
- Þök. Þök fjölbýlishúsa. $3 \frac{1}{2}$ ra hæða og raðhúsa eru bundin við annað hvort 5° eða 20° halla, þannig að mönnum er frjálst, hvort þeir nýti möguleika á íbúðum á $1 \frac{1}{2}$ hæð efst í fjölbýlishúsunum eða $2 \frac{1}{2}$ hæð í raðhúsunum. Þök fjölbýlishúsa $2 \frac{1}{2}$ rar hæðar þar sem gert er ráð fyrir litlum íbúðum á $\frac{1}{2}$ hæð efst eru hins vegar bundin við 20° halla. Þokin skulu vera einn óbrotinn flötur í tilskilda stefnu, sem kemur fram á mæliblöðum. Kvöð er um ákveðna liti á þökum í hverfinu, og verða þeir ákveðnir síðar, af byggingafulltrúa.

- Pakgluggar.** Heimilt er að skera inn í pakflötinn pannig, að birta náist úr lóðréttum gluggum inn í íbúðir á efstu hæð. Einnig má hafa glugga í þakfletinum, en óheimilt er að byggja kvisti eða skerða lögun á stöfnum húsanna.
- Útloftun.** Æskilegt er, að útloftun frá salernum o.fl. skuli safnað saman í stokka, sem staðsettir eru við skil milli þakeininga.
- Svalir.** Svalir skulu vera á hverri íbúð. Skal dýpt þeirra vera minnst 2 m og minnsta flatarmál 4 m^2 . Heimilt er að hleypa frambrún svala 50 cm út fyrir byggingarlínu. Á skýringarmynd má sjá hvar svalir eru bezt staðsettar miðað við sól.
- Bifreiðageymslur.** Á hverri lóðareiningu er gert ráð fyrir sameiginlegri bifreiðageymslu undir aðkomugarði. Gerð bifreiðageymslu skal lokið eigi síðar en 3 árum eftir úthlutun, sbr. fyrri áfanga lóðarfrágangs í kafla um tímafrest í þessum skilmálum. Þegar hita- vatns- og/eða raflagnir fyrir íbúðarhús einnar lóðareiningar eru teknar inn í bílageymslu og dreift þar í húsin, er þess þó krafizt, að lokið sé byggingu bílageymslanna samtímis eða jafnvel að einhverju leyti á undan húsunum sjálfum, sbr. almenn ákvæði viðkomandi stofnana hér á eftir um það, hvar leggja má þessar lagnir. Bifreiðageymslurnar eiga að rúma minnst eitt bílastæði fyrir hverja íbúð ásamt geymslurými (skáp) fyrir hjólbarða og þess háttar. Mörk bifreiðageymslu: sjá mæliblað.
- Bílastæði.** Auk bílastæðis í bifreiðageymslu, fylgir hverri íbúð minnst $\frac{1}{2}$ bílastæði utan bifreiðageymslu. Frágang á bílastæðum utan bifreiðageymslu, sem fleiri en ein lóðareining eiga hlut í, mun borgarsjóður láta

framkvæma á kostnað lóðarhafa í hlutfalli við íbúðafjölda þeirra, og skal sá kostnaður greiddur áður en byggingarleyfi verður gefið út.

Þeim bílastæðum, sem aðeins ein lóðareining á hlut í, skulu lóðarhafar sjálfir ganga frá á eigin kostnað og ljúka á tilskyldum tíma, sbr. kaflann um tíma-frest. Þó mun borgin sjá um malbikun á kostnað lóðarhafa ef óskað er.

Lóðaupprættir: Lögð er áherzla á, að hönnuðir hafi frá upphafi nána sam-vinnu við höfunda skipulagsins, en hjá þeim liggja fyrir leiðbeinandi upprættir varðandi lóðarlögum og húsagerð.

Kvaðir á lóðum. Allar kvaðir á lóðum eru sýndar á mæliblöðum og hæðarblöðum.

Fyrirkomulag lóðar. Með byggingarnefndarteikningum skal fylgja teikning af fyrirkomulagi lóðar í mælikvarðanum 1:200.
Á þeirri teikningu skal sýna fyrirkomulag gangstíga, leiksvæða, gras- og gróðursvæða, útilýsingar, girðinga o.fl. Á mæliblaði eru afmörkuð þau svæði, sem ætluð eru einstökum íbúðum eða húshlutum til einkaafnota. Gerá skal nákvæmlega grein fyrir endanlegri hæðarlegu lóðarinnar.
Fullt tillit skal tekið til uppgefinna kóta á aðliggjandi vegum og gangstígum, sbr. hæðarblað.

Frágangur lóðar. Þeir, sem fá úthlutað, skulu fullgera á sinn kostnað, allt sameiginlegt varðandi hvert hús, bæði úti og inni, þar á meðal ljúka frágangi lóðar samkvæmt framlögðum og samþykktum teikningum.
Undir grasþökum skal vera minnst 20 cm þykkt moldarlag, en í trjábeðum minnst 60 cm þykkt moldarlag.
Góður áburður skal vera í öllum beðum.
Innkeyrslur og bílastæði skál malbika eða steypa. Gangstíga skal helluleggja eða steypa, nema bakstíga, að görðum, þá má þekja með möl. Undirlag skal vera úr frostfríu efni, svo fullnægjandi sé. Girðingar, sem snúa að opinberum svæðum í hverfinu (stígum, leikvöllum, opnum svæðum), skulu vera úr timbri. Útlit skal vera í samræmi við upprætti er skipulagið

lætur gera.

- Lóðarleigu-samningur.** Samningur um lóðarleigu verður því aðeins gerður að lóðarhafi framvísi vottorði byggingarfulltrúa um að lóð hafi verið sett nokkurn veginn í rétta hæð undir yfirborðslag (t.d. undir hellur eða gróðurmold), samkvæmt fyrirkomulagsmynd lóðar (1:200), og skilmálum. Ennfremur að íbúð sé fokheld.
- Tímafrestur.**
1. áfangi: Þremur árum eftir úthlutun skal vera lokið við að setja lóðina í endanlega hæð, þar með að fylla með gróðurmold. Fullganga frá akvegum, bílastæðum, gangstígum, innkeyrslum, bílageymslu, leiksvæði og útrýsingu.
 2. áfangi: Á næsta sumri hér eftir skal lokið allri annari lóðarvinnu, s.s. að sá í grasflatir, gróðursetja tré og runna, einnig að ganga frá húsum að utan o.s.frv. Skal þessu lokið 1. okt. á því ári.
- Trygging.** Til tryggingar framangreindum kvöðum, skulu húsfélög (lóðarhafar) samþykkja tvo víxla, þegar byggingaleyfi er gefið út, að upphæð Kr. 25.000.00 hvor, samtals kr. 50.000.00 á hverja íbúð, og verður þeim skilað aftur til samþykkjenda: Öðrum þegar 1. áfanga er lokið, en hinum þegar 2. áfanga er lokið, en falla í gjalddaga að öðrum kosti, þegar frestur til að ljúka umræddum verkum er útrunninn. Sjá ákvæði um tímafrest hér að framan.
- Félagsaðstaða.** Í Fálkhólshverfinu er möguleiki á úthlutun fjögurra lóða til félagsstarfsemi. Reykjavíkurborg á og hefur ráðstöfunarrétt yfir þessum lóðum ásamt tilheyrandi bílastæðum.
- Skilmálar stofnana:** Sjá einnig skilmála Gatnadeildar, Vatnsveitu, Hitaveitu, Rafmagnsveitu og Bæjarsíma.

GATNAMÁLASTJÓRINN Í REYKJAVÍK.

GATNADEILD.

Lóðaruppdráttur og hæðarblað verða afhent í tvíriti á skrifstofu gatnamálastjóra, mælingadeild, þegar gatnagerðargjöld hafa verið greidd. Afgreiðslutími er kl. 9-14 daglega. Annað eintakið skal fylgja byggingaleyfisbeiðninni til bygginganefndar.

Gatnagerðargjöld greiðist í skrifstofu borgarverkfraðings, Skúlatúni 2.

Heimæðagjöld greiðast á sama stað, þegar uppdráttur vatns- og frárennslislagna er sendur inn til samþykktar.

Þegar bygginganefnd hefir samþykkt byggingaleyfi, má óska eftir staðsetningarmælingu fyrir húsi eða lóðamörkum í mælingadeildinni, sem annast framkvæmd mælingarinnar.

Sérstakt gjald verður tekið fyrir staðsetningarmælingu, svo og fyrir endurmælingu, ef mælingarmerki glatast. Gjald þetta er greitt um leið og mælingarinnar er óskað í skrifstofu borgarverkfraðings.

Ef skemmdir verða á auðkenndum mælingamerkjum ("fastmerkjum") af völdum lóðarhafa eða starfsmanna hans, áskilur Reykjavíkurborg sér fullar bætur fyrir tjónið.

Þar sem hæðarmunur er milli götu og lóðar, skal lóðarhafi gera stoðmúr eða fláa á lóðarmörkum áður en endanlega er gengið frá götunni.

Athygli er vakin á því, að skv. lögreglusamþykkt Reykjavíkur er óheimilt að grafa í götur borgarinnar á leyfis gatnamálastjóra. Gatna- og holræsadeild gatnamálastjóra tekur við óskum um slíkt leyfi.

Þar sem götur í hverfinu eru malbikaðar má ekki aka um þær á beltatæjum né öðrum tækjum, sem valda skemmdum á malbikinu,

Yfirleitt má gera ráð fyrir, að lóðarhafi sé ábyrgur fyrir því tjóni, sem verða kann á götum og leiðslum í þeim af völdum byggingaframkvæmda hans. Lóðarhöfum er ráðlagt að ráðfæra sig við viðhaldsverkstjóra gatnagerðar borgarinnar viðvíkjandi framkvæmdum í eða við götustæði borgarinnar. Viðtalstími þeirra er kl. 13-14 á virkum dögum, nema laugardögum, sími 18000.

Hverfisstjórar, sem eftirlit hafa með framkvæmdum, hafa síma 18000.

Verkstjórarnir veita upplýsingar um það, hvar losa má uppgröft úr húsgrunnum og þeir sjá um tengingu á holræsum frá húsum og lóðum við holræsakerfi borgarinnar ef þórf krefur. Engir aðrir en starfsmenn gatnamálastjóra mega framkvæma sliðar tengingar.

Lagðar hafa verið vatns- og skolpheimæðar frá götuæðum inn fyrir lóðamörk, eins og sýnt er á hæðarblaði. Þar sen lagt er sameiginlegt frá mannvirkjum, ásamt vatnsleiðslu að þeim, skal stofn- og viðhaldskostnaður þessara lagna skiptast milli aðila eftir eignarhlutföllum.

Þar sem húsgafl liggur að gangstíg borgarinnar, skal lóðarhafi setja niðurfalli

í gangstíginn við hús sitt og tengja það við frárennsliskerfi hússins.

Tekið verður tillit til aukins kostnaðar af þessum sökum við ákvörðun heimæðargjalds.

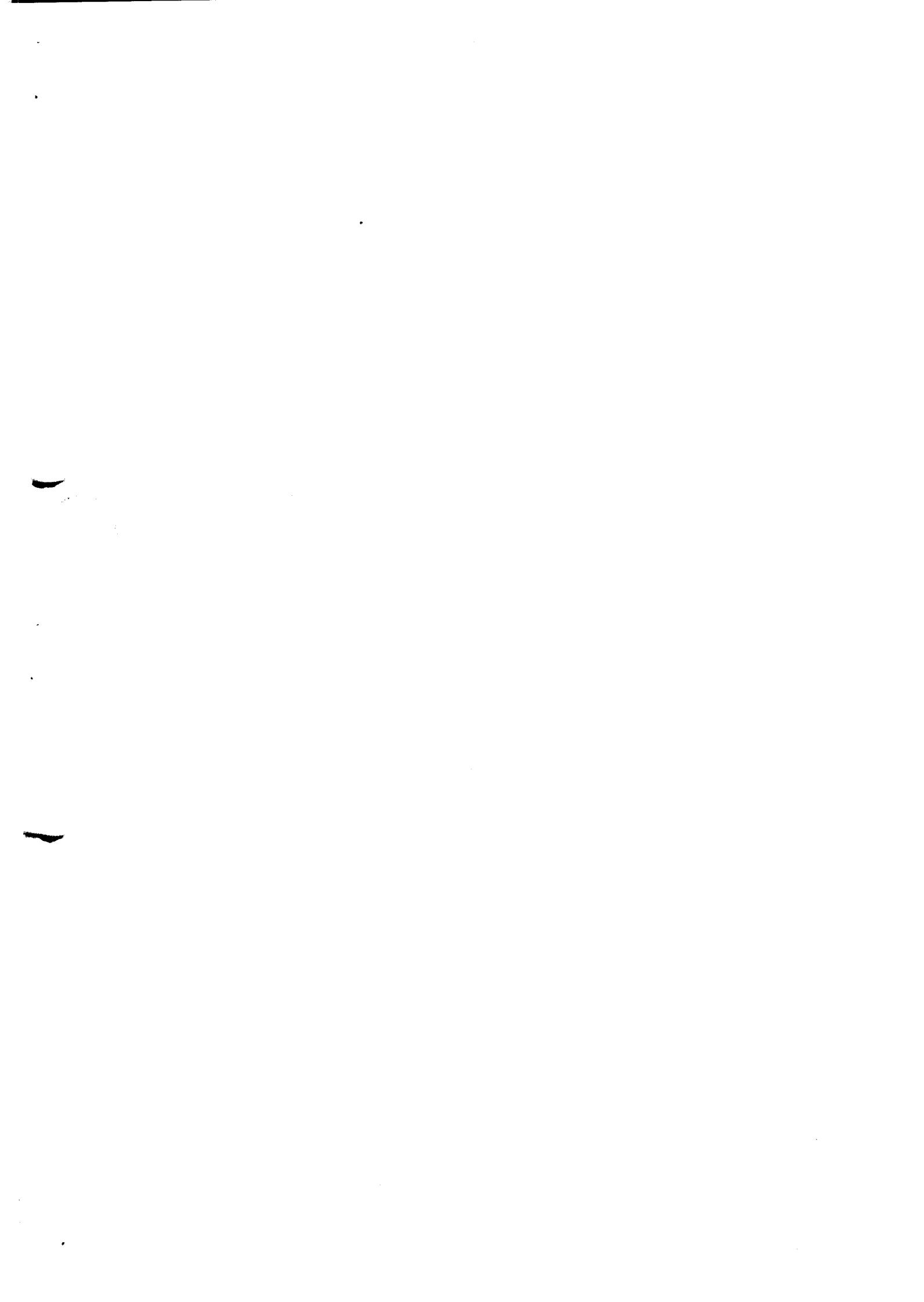
Lóðarhafar (byggjendur) skulu setja bílastæði í rétta hæð skv. hæðarblaði og lóðaruppdrefti, ásamt tilheyrandi niðurföllum.

Fylla skal undir bílastæði og akbrautir á lóðum með vönduðu fyllingarefni, a.m.k. 90 cm þykku. Gangstíga skal helluleggja með 50 x 50 cm helium. Fylla skal undir hellur með a.m.k. 50 cm malarlagi og 5 cm þykku jöfnunarlagi úr sandi. Frávik frá þessu er háð samþykki gatnamálastjóra.

Íbúðareigendur skulu hafa lokið lóðarfrágangi eins og skipulagsupprættir sýna fyrir þann tíma, sem borgarverkfræðingur ákveður en ella getur borgarverkfræðingur látið framkvæma umræddan frágang á kostnað íbúðareigenda.

Lóðarhafar fá lóðina í því ástandi, sem hún er við afhendingu. Séu einhverjar leiðslur fyrir í lóðinni, má lóðarhafi búast við að þurfa að annast á sinn kostnað nauðsynlegar breytingar, samkvæmt fyrirmælum viðkomandi borgarstofnunar.

Reykjavík í febrúar 1973.



VATNSVEITA REYKJAVÍKUR.

1. Í nýjum hverfum hafa vatnsheimæðar oftast verið lagðar inn fyrir lóðarmörk frá nærliggjandi dreifiæð í eign Vatnsveitunnar. Skammt innan við lóðamörk er renniloki á enda heimæðarinnar. Allar heimæðar eru úr plastpípum og því má eigi treysta á þær sem rafleiðara, þegar um jarðtengingu á rafkerfi hússanna er að ræða og tekur Vatnsveitan eigi á sig neinar skuldbindingar í því sambandi.
2. Heimæð hvers húss, frá götuæð inn að húsiog (þar með talinn tengibúnaður við vatnsveitupípuna), er eign húseigandans og ber hann allan kostnað af lögn hennar og skal hann jafnframt annast viðhald heimæðarinnar og bera allan kostnað þar af.
3. Kostnaður við lögn heimæðarinnar inn fyrir lóðamörk er að jafnaði innheimtur hjá Innheimtudeild Borgarverkfræðings, áður en lagnateikningar hússins fást samþykktar, en það er gert á skrifstofu Byggingarfulltrúans í Reykjavík. Báðar ofannefndar skrifstofu eru í Skúlatúni 2.
4. Lega heimæðastúts miðað við lóðamörk er sýnd á hæðarblaði útgefnu af Skrifstofu gatnamálastjóra, Skúlatúni 2.
5. Tengja skal heimæð hvers húss við stút þann, sem því er ætlaður. Þegar heimæðin er tengd við ofannefndan stút skal húsbyggjandi koma fyrir spindli upp úr jörð ásamt spindilloki á loka þann við lóðamörk, sem um er rætt í 1. grein. Heimilt er þó að koma öðrum loka fyrir á heimæðinni og setja spindilinn þar ef hagkvæmara þykir.
Ef heimæðarstútur er ætlaður fleirum en einu húsi á sömu lóð, þá skal setja renniloka með spindli á heimæð hvers húss fyrir sig.
6. Venja er að hver lóð fái aðeins einn tengistút við lagnir Vatnsveitunnar og að fleiri en ein lóð megi ekki tengja heimæðar við hvern einstakan tengistút. Heimæð að lóð má ekki liggja um aðra lóð nema að fyrir liggi þinglýst kvöð um réttmæti þeirrar legu og ef um sameiginlegan tengistút er þá að ræða skal þinglýsa kvöð um sameiginlega viðhaldsskyldu húseigenda á heimæðum.
7. Sérstakar heimæðar í bílskúra og önnur úтиhús verða að öllum jafnaði eigi leyfðar og skal leggja vatnslagnir í þannig hús innan frá því þar sem mæli er ætlaður staður. Tenging lagnarinnar skal vera innan við mælisstaðinn og þannig frá gengið að vatnstæming hennar sé möguleg ef á þarf að halda. Þar sem margir bílskúrar eru samþygðir án tengingar við aðalhúsið, verður veitt undanþága frá þessu skilyrði, ef óskað er, og skal þá koma einu inntaki fyrir

alla bílskúrana ásamt mæli. Slík inntök skulu vera í upphituðu húsrými og skal mælisstaðurinn ætíð vera aðgengilegur fyrir starfsmenn Vatnsveitunnar.

Niðurfall skal vera í gólfí.

Bílskúraeigendur skulu tilnefna einn aðila, sem hafa skal eftirlit með vatnslögn þessari og annast gréiðslur fyrir mælda vatnsnotkun, verði ákveðið að svo skuli gert, og ber hann ábyrgð á hvorutveggja gagnvart Vatnsveitunni, sbr. einnig reglur Hitaveitu Reykjavíkur.

Setja skal samskonar lokaútbúnað á heimæð bílskúranna og getið er í mgr. 5 hér á undan.

8. Óheimilt er að tengja heimæðar við vatnslagnir húss fyrr en það er fokhelt og upphitað. A byggingartíma hússins skal forðast allt óþarfa sírennsli.
9. Vatnsæðar utanhúss skal leggja í frostfrítt dýpi, venja hefur verið að krefjast minnst 120 cm jarðvegsdýpt ofan á vatnslagnir.
10. Húsameistari og byggingaverkfræðingur húsbryggjenda skulu sjá um, að vatnsinntaki verði haganlega komið fyrir í húsinu og að nægjanlegt rúm verði fyrir loka og mælistengingu. Þeir skulu í sameiningu ákveða hvar vatnslagnarinntak hússins verður og skulu þeir við þá ákvörðun kynna sér legu heimæðarinnar inn fyrir lóðamörk, sbr. hæðarblað, og hafa hliðsjón þar af við val inntaksstaðar.
Dannig skal gengið frá inntakslögn, að auðvelt verði að endurnýja hana, ef þörf krefur.
11. Höfuðloki innan við húsvegg og mælisstaður skal ætíð vera aðgengilegur fyrir starfsmenn Vatnsveitunnar.
Óheimilt er að hafa inntak í geymslum, nema því aðeins, að þar sé gerður sérstakur inntaksklefi minnst 1.25 x 0.8 að grunnfleti og með minnst 180 cm lofthæð, sbr. einnig skilmála Hitaveitu Reykjavíkur. Lýsing skal vera í slíkum inntaksklefa, og niðurfall í gólfí. Þar sem inntök vatns- og hitaveitu eru samhliða, þá skal eigi vera skemmra á milli kaldavatns- og hitaveitupípna en 30 cm.
12. Inntaksstaður eða klefi, ef ráðgerður er, skal sýndur á teikningum þeim, er lagðar eru fyrir byggingarnefnd.

HITAVEITA REYKJAVÍKUR.

1) ALMENNIR SKILMÁLAR.

Húsameistarar og verkfræðingar húsbyggjenda skulu sjá um að hentugur inntaksstaður fyrir hitaveitu sé í húsinu og skal hann sýndur á byggingarnefndar-teikningum. Um staðsetningu inntaks vísast til mæliblaða mælingadeildar gatnamálastjóra. Þar, sem kvöð um hitaveitunntak er ekki sýnd á mæliblaði, skal það vera á sömu hlið allra húsa í hverri húsasamstæðu.

Inntakslokar skulu vera við útvegg og séu mælar staðsettir annarsstaðar í húsinu, skal lögn þar á milli vera óhulin og aðgengileg.

Inntakslokur og mælar skulu ætíð vera aðgengilegar fyrir starfsmenn Hitaveitunnar. Öheimilt er að hafa inntak í geymslum nema gerður sé sérstakur klefi fyrir tengingu og mæla og skal hann vera minnst 1.0 m^2 og með minnst 1.80 m lofthæð, í klefanum skal vera niðurfall í gólfí.

Staður sá, sem ætlaður er fyrir inntak H.R. og mæla, skal sýndur á teikningum. Aðtalað veggrými fyrir einn mæli sé ca. $100 \times 100\text{ cm}$. Ef fyrirhugaðir eru fleiri mælar t.d. í fjölbýlishúsum ber að hafa samráð við Hitaveitu Reykjavíkur um frágang og veggrými. Frárennsli skal vera aðgengilegt í námunda við pennan stað.

Áður en heimæð verður lögð að húsi, skal fylla að því og jafna lóð sem næst því í þá hæð, sem henni er ætlað að vera. Engar heimæðar verða lagðar, ef frost er í jörðu.

EKKI verður hleypt vatni á hús, nema þau séu fokheld og gluggum og dyrum lokað á fullnægjandi hátt.

Hitaveitan mun ekki leggja heimæðar í einstaka bílskúra, en húseiganda er heimilt að leggja sjálfur heitt vatn í bílskúr frá hústengingu, enda greiði hann þá heimæðagjald af bílskúrnum.

Þar sem margir bílskúrar eru samþyggðir, mun Hitaveitan, ef óskað er, leggja inn í skúrasamstæðuna á einum stað og setja upp einn mæli, einnig verður heimæðagjaldið reiknað í einu lagi. Eigendur skúranna verða því að koma sér saman um sameiginlega hitun þeirra allra og tilnefna einn aðila, sem verður ábyrgur gagnvart Hitaveitunni.

2) SÉR SKILMÁLAR.

Þar sem gert er ráð fyrir mjög stórum tengieiningum í þessu hverfi ber að gera grein fyrir klefa fyrir inntak og tengingar sérstaklega á byggingarnefndarteikningum, og skal haft samráð við Hitaveitu um nánari útfærslu hans.

Reykjavík í febrúar 1973.

RAFMAGNSVEITA REYKJAVÍKUR.

Almennir skilmálar og leiðbeiningar við lóðaúthlutun.

Upplýsingar: Skrifstofa Rafmagnsveitu Reykjavíkur, Hafnarhúsinu 4, hæð, er opin alla virka daga, nema laugardaga, kl. 8.20-16.15. Sími 18222.

Eftirfarandi almenni skilmálar gilda við lóðaúthlutun hvar sem er á orkuveitusvæðinu. Auk þess eru sérskilmálar fyrir viðkomandi hús eða hverfi. Innlagnadeild Rafmagnsveitunnar (heimtaugaafgreiðsla) gefur allar nánari upplýsingar.

Lóðahöfum er bent á eftirfarandi:

1. Raflagnateikning sé samþykkt af Rafmagnsveitunni og lög-giltur rafverktaki ráðinn, áður en úttekt á grunni fer fram.
2. Staðsetning vinnuskúra, sem vinnuheimtaugar eiga að koma í, er háð samþykki Rafmagnsveitunnar.
3. Með umsókn um heimtaug þarf að fylgja:
Byggingarleyfi viðkomandi byggingaryfirvalda, afstöðumynd hússins við götu í mælikvarða 1:500 og umsókn um raforku (eyðublað hjá Innlagnadeild). Ennfremur upplýsingar um úr hvaða efni húsið er byggt, til hvers húsið er notað, tölum íbúða í íbúðarhúsum og áætlaða aflþörf í kílówöttum (sundurliðað til ljósa og heimilistækja, véla og hitunar).
4. Heimtaugagjald ber að greiða fyrirfram.
5. Nauðsynlegt er að sækja um heimtaugar með góðum fyrirvara. Þess skal þá gætt, að reglum R.R. og skilmálum sé framfylgt. Sé þar í einhverju ábótavant, veldur það óhjákvæmilega töfum á afgreiðslu heimtaugarinnar.
6. Fyrir lóðarhafa getur verið um verulegan kostnaðarmismun að ræða, hvort tekin er ein heimtaug í húsamstæðu eða sjálfstæð heimtaug í hverja einingu. Er þeim því bent á, að snúa sér sameiginlega til raflagnateiknara eða rafverktaka, til að tryggja hagkvæmustu lausnina.
Ávallt skal einn rafverktaki vera forsvarsmaður gagnvart Rafmagnsveitunni fyrir hverja heimtaug og þær sameiginlegu lagnir, sem henni fylgja.
7. Skylt er, auk aðalrofa, að setja aðalvör á aðaltöflu hvers einstaks húss. Varðandi stærð þeirra, vísast til tilkynningar Innlagnadeildar Rafmagnsveitunnar til rafverktaka.

- Mæliblað:** Um staðsetningu heimtaugainntaks vísast til mæliblaðs Mælingadeildar gatnamálstjóra, eða viðkomandi byggingar-yfirvalda annara sveitarfélaga. Á mæliblaðinu koma enn fremur fram ýmsar aðrar kvaðir Rafmagnsveitunnar. Þar sem kvaðir eru á lóðum, t.d. um jarðstrengi, tengiskápa, götu-ljósastólpa o.p.h., skal forðast að gróðursetja tré og runna eða gera annað, sem torveldar gröft síðar. Sama gildir um stað fyrir heimtaugarstreng.
- Raflagna-teikning:** Á grunnmynd og í sniði raflagnateikningar, skal sýna tilhögun heimtaugarinntaks í húsið. Stofntengikassi (eða stofnvarkassi) og aðaltafla skulu vera á aðgengilegum stað og sem næst í eðli-legri vinnuhæð.
- Á afstöðumynd skal gera tillögu að legu heimtaugarinnar innan lóðar. Skal legan ákveðin í samræmi við skipulag lóðarinnar og m.a. tekið tillit til annarra lagna, trjáræktar, gangstéttagerðar og mannvirkja. Ef óumflýjanlegt er að láta heimtaugina þvera aðrar lagnir á lóðinni, skulu þær lagnir einnig sýndar. Raflagnateiknari skal kynna sér tengistað heimtaugarinnar við notendakerfi Rafmagnsveitunnar og velja legu heimtaugastrengsins á lóðinni í samræmi við það. Heimtaugar skulu að jafnaði lagðar hornrétt og/eða samsíða við hús eða götu.
- Inntakspípa:** Leggja skal plastpípu fyrir inntakið í húsið. Skal hún látin koma út úr útvegg í 60 - 70 cm dýpi undir endanlegu jarðvegs-yfirborði. Látin ná 20 cm út úr útvegg og upp í stofntengikassa, stofnvarkassa eða aðaltöflu, eftir því sem við á hverju sinni. Sé gert ráð fyrir steyptri gangstétt eða þ.h. utan við húsið, skal inntakspípan látin ná út fyrir hana. Aðgæta skal, við lagningu pípunnar, að ekki geti myndazt vatnspóki í henni. Pípunni skal lokað í báða enda til þess að forðast að sandur eða leir komist inn í hana. Rafverktaki sér um lagningu inntaks-pípu og ber ábyrgð á , að hún sé hæf til ídráttar.
- Lagning heimtauga:** Engir jarðstrengir (sbr. kvaðir á mæliblöðum eða í sérskilmálum), verða lagðir fyrr en jarðraski á lóðum, stígum og öðrum svæðum, sem strengir þurfa að liggja um, er lokið og þau komin í rétta hæð.

Dó má vanta ca. 20 cm á endanlega jarðvegshæð.

Rafmagnsveitunni er ekki skyld að leggja jarðstrengi, þegar frost er í jörðu.

Húsbyggjendum er heimilt að leggja plastpípur í framhaldi af inntakspípum að lóðamörkum eða að tengistað við notendakerfi R.R. Frágangur pípunnar skal vera samkv. reglum Rafmagnsveitunnar.

Sérskilmálar: Auk framangreindra almennra skilmála, gilda sérskilmálar Rafmagnsveitu Reykjavíkur fyrir einstök hús eða hverfi, og er húsbyggjendum skyld að kynna sér þá.

Reykjavík í febrúar 1973.

RAFMAGNSVEITA REYKJAVÍKUR.

Skilmálar þessir koma til viðbótar almennum skilmálum
Rafmagnsveitu Reykjavíkur.

Inntakspípa: Inntakspípa fyrir heimtaugar allt að 100 amp., skal ekki vera grennri en 38 mm ($1 \frac{1}{2}$ ") að innanmáli, og beygjuradius minnst 35 cm. Sé heimtaug stærri en 100 amp., skal ákveða stærð inntakspípu þannig, að hún sé örugglega nægjanlega gild fyrir þann jarðstreng, sem þörf verður á, inn í húsið.

Gera skal ráð fyrir, að sá strengur verði úr áli.

Beygjum og öðrum frágangi á inntakspípum skal hagað þannig, að eðlilegur ídráttur geti farið fram.

Stofntengikassi, stofnvarkassi: Rafmagnsveitan ákveður hverju sinni, hvort nota skuli stofntengikassa eða stofnvarkassa, eftir því á hvaða svæði viðkomandi hús er byggt. Lóðahafi skal því kynna sér hjá Innlagnadeild R.R., hvor tengingaraðferðin sé áætluð. Stofntengikassa skal húsbyggjandi setja Rafmagnsveitunni að kostnaðarlausu. Skal hann vera af viðurkenndri gerð. Stofnvarkassa setur Rafmagnsveitan.

Staðsetning kassa: Stofntengikassi (eða stofnvarkassi) skal staðsettur innan þess svæðis, sem mæliblað sýnir, helzt þó í bifreiðageymslu eða anddyri. Skal hann settur í einangrun útveggjar (þó með a.m.k. 25 mm ($1\frac{1}{2}$) einangrun bak við hann) eða í innvegg, en þá eigi fjær útvegg en 4 m.

Stofntengikassi er óþarfur, ef aðaltafla er innan 4 m markanna frá útvegg.

Bílskúrar - bílskýli: Sérstakar heimtaugar verða ekki lagðar í bílskúra eða bílskýli. Á raflagnateikningu skal gera ráð fyrir kvísl frá viðkomandi húsveitu að slíkum mannvirkjum. Í einstaka tilvikum verður lögð heimtaug í bílskúrasamstæðu og er það háð samþykki Rafmagnsveitunnar hverju sinni.

Kvaðir á lóðum: Kvaðir eru á öllum lóðum, sem liggja að gangstígum, um að reisa megi ljósastólpa og setja tengiskápa meðfram stígunum og leggja að þeim jarðstrengi.

BÆJARSÍMI REYKJAVÍKUR.

1. Kvaðir um jarðstrengi B.R. í stígum og við þá, skulu vera 1.0 m til hvorrar handar.
- 2a. Pípulagnir hússins fyrir síma skulu enda í inntakskassa, sem settur er upp helzt í kjallaragangi, bifreiðageymslu í áföstu húsi, eða anddyri. Inntakið skal vera á þeirri hlið hússins sem mæliblað sýnir. Kassinn skal vera í innvegg eða utan á einangruðum útvegg. Nauðsynlegt er að starfsmenn B.R. geti ávallt komið að kassanum, hann má því ekki vera í læstum geymslum.
- 2b. Stærð inntakskassa skal vera sem hér segir (h x b x d)
20 x 10 x 6 cm (einbýlishús og raðhús)
30 x 20 x 12 " (fjölbýlishús) 6 - 20 íbúðir
40 x 25 x 15 " (fjölbýlishús) yfir 20 íbúðir
Lok kassans skal vera fest með skrúfum og smekklega frágengið.
- 2c. Inntakspípan frá inntakskassa út fyrir útvegg skal vera úr plasti og innan-mál hennar skal vera minnst:
1 " fyrir einbýlishús
2 " fyrir fjölbýlishús 6 - 20 íbúðir
3 " fyrir fjölbýlishús yfir 20 íbúðir
Beygjur skulu vera sem fæstar og með 60 cm radius. Pípan skal koma út úr vegg 60 cm fyrir neðan endanlegt jarðyfirborð og lokast með tappa þar til ídráttur fer fram. Húseiganda er skyllt að sjá um að pípan verði hæf til ídráttar, einnig aðrar pípur fyrir símalagnir hússins.
- 2d. Inntakspípa og kassi skulu sýnd á raflagnateikningu hússins bæði á grunnmynd og í sniði.
3. Bæjarsíminn mun ekki - nema sérstaklega standi á - leggja jarðsíma-strengi að þúsunum fyrr en jarðraski er lokið og stígar komnir í rétta hæð.

Reykjavík í febrúar 1973.

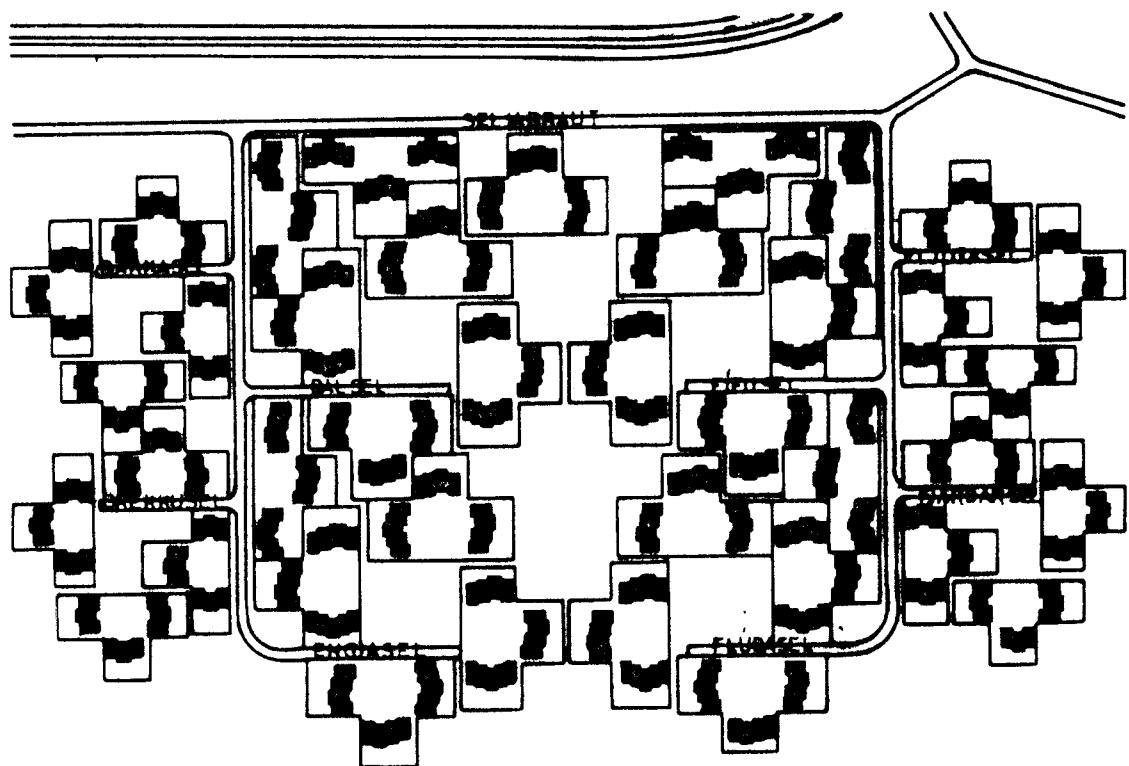
ÚTGEFANDI
BORGARVERKFRAÐINGURINN
Í REYKJAVÍK

G R E I N A R G E R Ð

77.2.15.

SELJAHVERFI

UM FRAGANG LÓÐA Á FALKHÓL O. F.L.



HÖFUNDAR SKIPULAGS:

TEIKNISTOFAN HÖFÐI, BERGSTADASTRÆTI 52, S. 21760 og 21790
Stefán Jónsson, arkitekt
Guðrún Jónsdóttir, arkitekt
Knútur Jeppesen, arkitekt

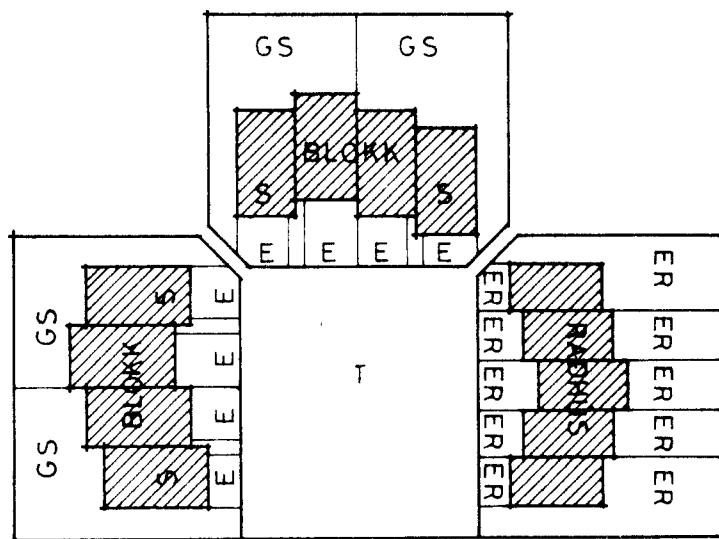
GARDARKITEKTAR:

Reynir Vilhjálmsson
Einar E. Sæmundsen

MYND I

SKÝRINGAR Á LÓÐARHLUTAHEITUM

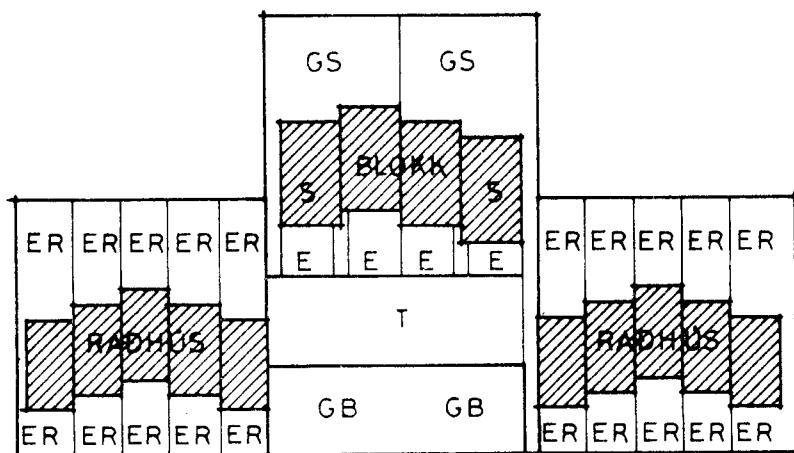
A | LÓÐAREINING I (VENJULEGEINING)



SKÝRINGAR:

S = STIGAHÚS
GS = GARÐUR STIGAHÚSS
E = EINKANOTALÓÐAR -
 HLUTI BLOKKAR
ER = EINKANOTALÓÐAR -
 HLUTI RAÐHÚSS
T = SAMEGINLEGT TORG

B | LÓÐAREINING II (KANTEINING)



SKÝRINGAR:

S = STIGAHÚS
GS = GARÐUR STIGAHÚSS
E = EINKANOTALÓÐAR -
 HLUTI BLOKKAR
ER = EINKANOTALÓÐAR -
 HLUTI RAÐHÚSS
T = SAMEGINLEGT TORG
GB = GESTABÍLASTÆÐI

1.00 Inngangur.

Tilgangur með þessari greinagerð er að gefa íbúum fjölbýlis- og raðhúsa við Engjasel, Dalsel, Flúðasel og Fífusel á Fálkhól í Seljahverfi ofurlitla leiðsögn vegna væntanlegs frágangs á lóðum þeirra.

Í fyrsta lagi verður leitast við að lýsa nokkuð hinum ýmsu lóðarhlutum og þeim vandamálum sem upp geta komið á þeim.

Í öðru lagi verður reynt að draga fram þau atriði sem nauðsynlega þarf að gera grein fyrir á lóðaruppdætti.

Í þriðja lagi verður gefin lausleg lýsing á kröfum um gæði frágangs.

Enrfremur er svo í lok greinargerðarinnar lýst nokkrum útivistar möguleikum, sem gert er ráð fyrir að komi í framtíðinni í Seljahverfi.

2.00 Aðkoma og umferð gangandi um torg.

Helsti mismunur á lóðareiningum er sá að á venjulegum einingum (alls 16 einingar), eru inngangar í hús frá sameiginlegu torgi. Í hinni gerðinni kanteiningunum, (alls 6 einingar), er inngangurinn í blokkina af bílskúrsþaki, en inngangur í önnur hús á lóðinni frá götu. Gestabilastæði eru ýmist á bílatorgi utan lóðareiningar eða á lóðinni sjálfri (kanteiningar og Seljabraut 36-52).

Bifreiðageymslur eru, sem kunnugt er, á lóðareiningum meira eða minna niðurgráfnar. Dagleg umferð íbúa verður mikil um bílageymsluhús því þar verður bílastæði hverrar íbúðar nær undantekningarlaust. Viða er innangengt úr bílageymsluhúsi í kjallara íbúðarblokka. Annars staðar eru stigar úr bílageymsluhúsum upp á torgin og þaðan dreyfist umferð gangandi að inngöngunum. Það er því ljóst að allar aðalgönguleiðir eru margbreytilegar en liggja þó flestar um sameiginleg torg, þar sem þau eru.

Auk þessara aðalgangleiða um sameiginlegt torg þá þarf að gera ráð fyrir gönguleið frá lóð út á aðliggjandi svæði sem snúa frá torginu. Í opum, sem mynd-

ast milli húsa (í hornum), er á flestum lóðum eðlilegt að koma fyrir göngustíg út á þessi svæði, þar er a.m.k. skemmsta leiðin frá torgi og út af lóð. Þessi tengsl eru hugsuð íbúunum til hagræðis, bannig að þeir komist skemmstu leið til verslana, á leiksvæði og á stíganet hverfisins.

Víða koma bílageymsluhús út í að minnsta kosti eitt af þessum opum. Það getur því haft í för með sér örðugleika á tengslum, ef ekki hefur verið gert ráð fyrir greiðri gönguleið frá upphafi.

Inn á lóðina á að vera hægt að komast á einum stað með sjúkrabíl, brunabil og flutningabil þegar þörf krefur. Bílastæði eru ekki heimiluð á þessu svæði.

Á lóðaruppdraðtti þarf því að gera grein fyrir legu stíga, frágangi þeirra og hæðarlegu og raflýsingu á svæðinu. Ennfremur hvar væntanlegar tengingar út af lóð verða og aðkoma fyrir sjúkrabíla.

2.01

Frágangur stíga.

Um frágang á stígum og bílastæðum segir svo í skilmálum.

"Innkeyrslur og bílastæði skal malbika eða steypa. Gangstíga skal helluleggja eða steypa nema bakstíga að görðum þá má þekja með möl. Undirlag skal vera úr frostfriu efni, svo fullnægjansi sé".

2.02

Hellulögð svæði á bílageymsluþökum.

Undirbygging undir hellurnar er sennilega mikilvægasta atriðið. Ef notuð yrði hefð-bundin aðferð að leggja hellurnar í sand yrði mjög líklega að vera undir sandinum annað grófara og betur vatnsleiðandi lag. Niðurföll byrftu þá að vera tvöföld, þ.e. til að taka það vatn, sem rennur ofan á hellum og einnig til að vatn, sem rennur niður á milli hellanna og niður í undirbygginguna.

Yfirborð plötunnar undir hellunum yrði annað hvort að vera með halla í átt að niðurföllum, eða koma mætti fyrir í plötunni kerfi af raufum, sem dýpuðu í átt að niðurföllunum.

Vegna frostþenslu í hellum og undirlagi er talið nauðsynlegt að hafa minnst 5 sm fúgu milli hellulagnar og veggja, sem girða af hellulögð svæði.

3.00 Einkanotalóðarhlutar.

Eins og fram kemur í bréfi borgarverkfræðings er þessi hluti lóðarinnar ætlaður íbúum raðhúsa og íbúum neðstu hæða í blokkum til einkaafrota. Þeim er heimilt að setja sitt svipmót á pennan lóðarhluta. Þar sem þannig hagar, að lóð er á jörðu eru möguleikar til þess margvislegir.

Þar sem þessi lóðarhluti er hluti af bílskúrspaki eru því nokkur takmörk sett, hvað hægt er að gera til að koma upp gróðri.

Gras og lágvaxinn gróður getur þó þrifist þar, einnig er auðvelt að koma fyrir skjólveggjum og gera svæðið fjölbreytilegt með því að koma þar fyrir gróðurkerjum. Svæði þessi eru að hluta til sýnd á mæliblaði og eru þar málsett. Ónnur mörk þessara svæða verða síðan til út frá endanlegrí staðsetningu innsganga og út frá gafllinum húsa. Aðkoma að inngöngum má að jafnaði ekki vera mjórri en 2 m.

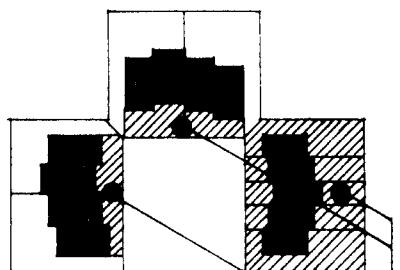
4.00 Baklóð.

Baklóð er skipt milli stigahúsa þar sem um blokkir er að ræða. Um lóðir raðhúsa verður ekki fjallað hér, en segja má, að almennar upplýsingar, sem felast í þessari greinargerð eigi við þar sem annars staðar.

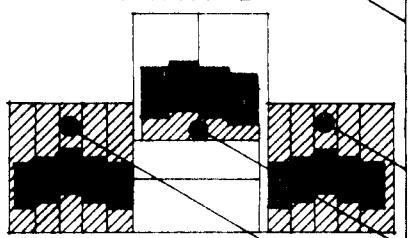
Ekki er óhugsandi að betri nýting fáiist út úr þessum hluta lóðarinnar við að nýta hann sem eina heild og þá fyrir bæði stigahúsini, sem að lóðinni liggja. Í skilmálum er ekki neitt sem bindur nýtingu hér. Það fer að mestu eftir legu þessara lóðahluta og tengsla þeirra við húsið, til hvers þeir verða nýttir.

Þegar verið er að ræða um pennan hluta lóðar er ekki úr vegi að minna á ákvæði byggingarsamb. Rvíkur gr. 90, sem fjallar um greiðan aðgang að sorpgeymslum með þeim

LÓÐAREINING I

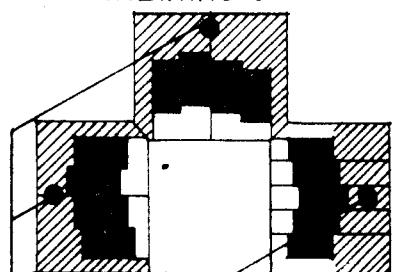


LÓÐAREINING II

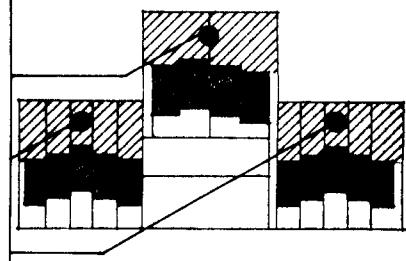


EINKANOTALÓÐARHLUTI —

LÓÐAREINING I



LÓÐAREINING II



BAKLÓÐ

tækjum. sem sorphreinsun borgarinnar notar til flutnings á tunnum. Aðgangur að sorpgeymslum er oft í tengslum við kjallara innganga.

A þessum hluta lóðarinnar milli lóðarmarka og húss er oft um að ræða tölverðan hæðarmismun, stundum eðlilegan vegna upprunalegs halla lands á svæðinu, en einnig "tilbúinn" hæðarmismun vegna þess, að borgin gefur upp ákveðnar hæðir á stígum eða öðrum aðliggjandi svæðum. Síðan hefur hönnuður teiknað hús og hæðasett það á ákveðinn hátt. Hæðartölum borgarinnar á lóðarmörkum er samkvæmt gr. 29 í byggingarsamþykkt Reykjavíkur óheimilt að breyta, þannig að frágangur lóðar í hæðir er oft tölvert bundinn.

I grein 29. segir ennfremur að lóðarhafa sé skylt að gera fullnægjandi ráðstafanir til að yfirborðsvatn af lóð hans valdi ekki tjóni eða óþægindum á nágrannalóð eða gangstétt að domi byggingarfulltrúa.

A teikningu af þessum hluta lóðar er nauðsynlegt að gera grein fyrir hæðarlegu við lóðamörk, við hús og við innganga (t.d. kjallaratröppur), ennfremur skal sýna stíga, og hvar væntanlegar tengingar út af lóð verða, girðingar og gróður.

4.01

Um frágang hæðarmismunar.

Sé halli að húsi, eða frá því mikill, er það að sjálfsögðu mat í hverju einstöku tilfelli, eftir legu og notagildi lóðar, hvaða kostnað hver og einn vill leggja í við frágang hæðarmismunar.

Venjulegur grasflái, svo dæmi sé nefnt, verður líklegast ekki talinn kostnaðarsöm lausn. En sé um verulegan hæðarmismun að ræða tekur grasflái tölvert rúm. Til þess að hægt sé að hirða slika fláa auðveldlega (slá), má hallinn vera allt að 1:3, þ.v.s. fyrir hvern 1 m í hæðina þarf að fara 3 m út. Sé hæðarmunur 2 m fara því 6 m af lóðinni undir fláa.

Grasflái fer því illa með svæðið ef t.d. fyrirhugað er að nota þennan hluta lóðarinnar fyrir leiksvæði eða annað, sem þarf rúm. Það mætti því segja að þessi lausn ætti betur við, þar sem ekki eru fyrirhugaðar athafnir. Hlaðnir veggir úr brot-hellum eða náttúrusteini eða steyptir veggir er kostnaðarsöm lausn, en hefur þann

kost að taka ekki mikið rúm svo nota-
gildi lóðanna verður meira.

4.02 Girðingar.

Í skilmálum er getið um, að girðingar umhverfis lóðir, sem snúa að opinberum svæðum s.s. stígum og leiksvæðum skuli vera af tilskilinni gerð, sem skipulagið segir fyrir um. Höfundar skipulagsins gera það hér með að tillögu sinni, að síkar girðingar verði láréttliggjandi borð (t.d. mótaður eða trönu-renglur) festar á stólpa (tré eða járn-rör), sjá teikningu. Besta festing fyrir langborð á stólpa fæst með því að festa þau sitt hvorum megin á stólpana. Það gefur enn fremur skemmtilegra útlit, sjá teikningu.

Þessari gerð girðinga má haga þannig að úr verði allt í senn, lág varnargirðing til hlífðar trjágróðri og öðru sem hlífa þarf fyrir traðki, venjuleg lóðamarka girðing 60-80 sm há, enn fremur má gera skjólveggi allt að 2 m á hæð með þessu svipmóti.

4.03 Gróðurfar.

Skilyrði gróðurs til vaxtar og þroska eru misjöfn og háð ytri aðstæðum.

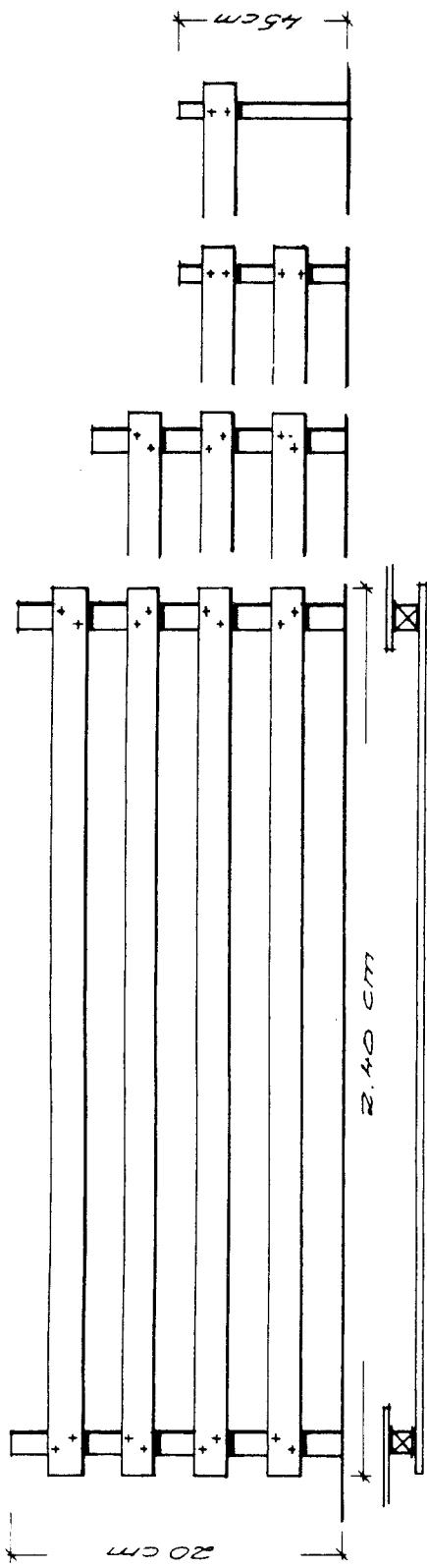
Betta er nauðsynlegt að hafa í huga t.d. þegar áætlanir eru gerðar um ræktun trjágróðurs í Seljahverfi. Ef vtri skilvrði þar eru borin saman við það sem best gerist í Reykjavík, þá er verulegur munur á hitastigi, enn fremur eru haust- og vetrarveður harðari.

Mismunurinn er þó ekki svo mikill, að það ætti að hindra góðan árangur, ef fyrir fram eru gerðar þær ráðstafanir sem duga, svo sem að velja staði, sem liggja vel við birtu og í skjóli.

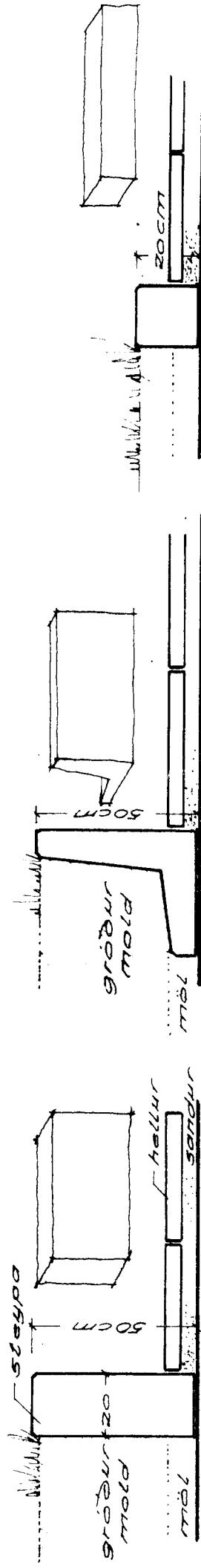
Nokkur atriði er hægt að telja upp sem tryggja góðan árangur við ræktun.

1. Að jarðvegur sé vel undirbúinn, blandaður áburði og djúpur.
2. Fyrstu árin er best að koma upp skjóli í einhverri mynd, sé það ekki fyrir hendi, s.s.grindum eða girðingum.
3. Trjágróður, sem valinn er til gróð-

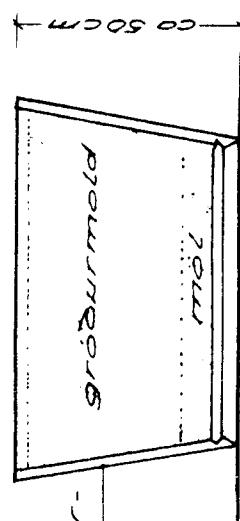
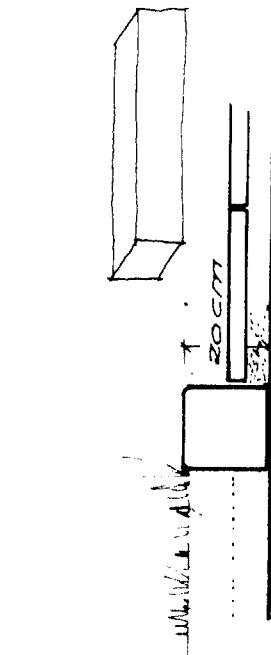
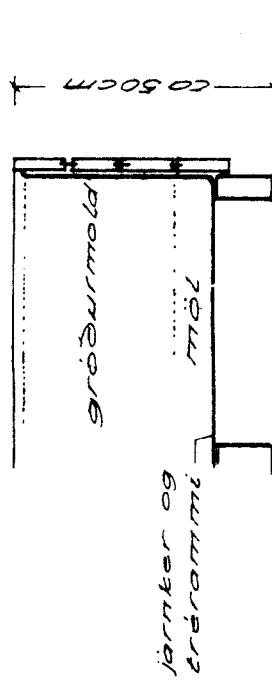
GIRDINGAR MKV. 1:20



DÆMI UM STEYPTAR KEREININGAR



DÆMI UM LÉTT KER



MYND II

ursetningar sé harðgerður og vænlegur til þroska, t.d. birki, viðir, greni og fura.

5.00 Sameiginleg torg.

Hugmyndin með staðsetningu þessa svæðis sem einskonar torgs milli húsa var að þar sköpuðust góð ytri skilyrði fyrir ýmis-konar sameiginlegar þarfir íbúa. Svæðið er mismunandi eftir því hvort um er að ræða venjulega einingu eða kanteiningu.

Á sameiginlegu torgi skal gert ráð fyrir nærlieksvæði yngstu íbúanna undir skóla-altri. Fjarlægð frá inngöngum er hér hæfileg og auðvelt að hafa auga með svæðinu úr gluggum flestra íbúða í húsinu.

Á sameiginlegu torgi mætti enn fremur koma fyrir dvalarsvæði fyrir íbúa því þar eru oft fyrir hendi bestu veðurfarsskilyrðin á lóðinni. Helstu kröfur til leiktækja eru gott sandleksvæði, aðstaða til klifurs og dundurs, auk flata til leikja með þrihjóli.

Á teikningu þarf að koma fram deiling í mismunandi svæði, leksvæði, gras- og gróðurreiti og stíga, enn fremur þarf að gera grein fyrir hæðarafsetningu, staðsetningu niðurfalla og raflysingu.

Byggingarsamb. Rvk. kveður á um, að við hvert hús sé aðstaða til útiveru í einni eða annari mynd, þar er enn fremur að finna viðmiðunarákvæði, sem segir til um stærð slikra svæða. Á vegum þróunar-stofnunar Rvk. og leikvallaneftnar er nú unnið að því að ganga frá viðmiðunar-staðli um stærð og búnað leksvæða almennt.

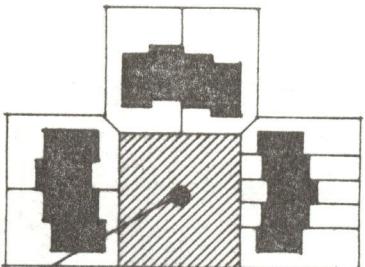
5.01 Gróður á bílageymsluþökum.

Frá hendi skipuleggjenda hefur verið hugmyndin, að á þök bílageymsluhúsa kæmu auk grasflata og runnagróðurs, gróðurker og skjólskermar, til að auka fjölbreytni um-hverfisins. Slikar ráðstafanir myndu draga verulega úr stærðaráhrifum svo við-áttumikilla steinsteypuflata, sem þökin óhjákvæmilega verða.

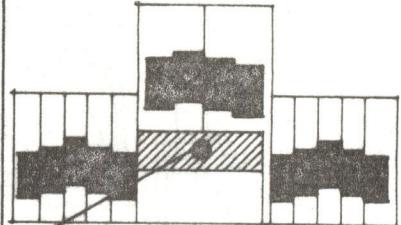
Það að koma upp gróðri við svona skilyrði, ofan á steyptri plötu, setur vissulega nokkur takmörk, (er fyrirhafnar- og kostnaðarsamara), en þar fyrir er þetta vel framkvæmanlegt.

Hér verða nefnd nokkur atriði, sem ættu að

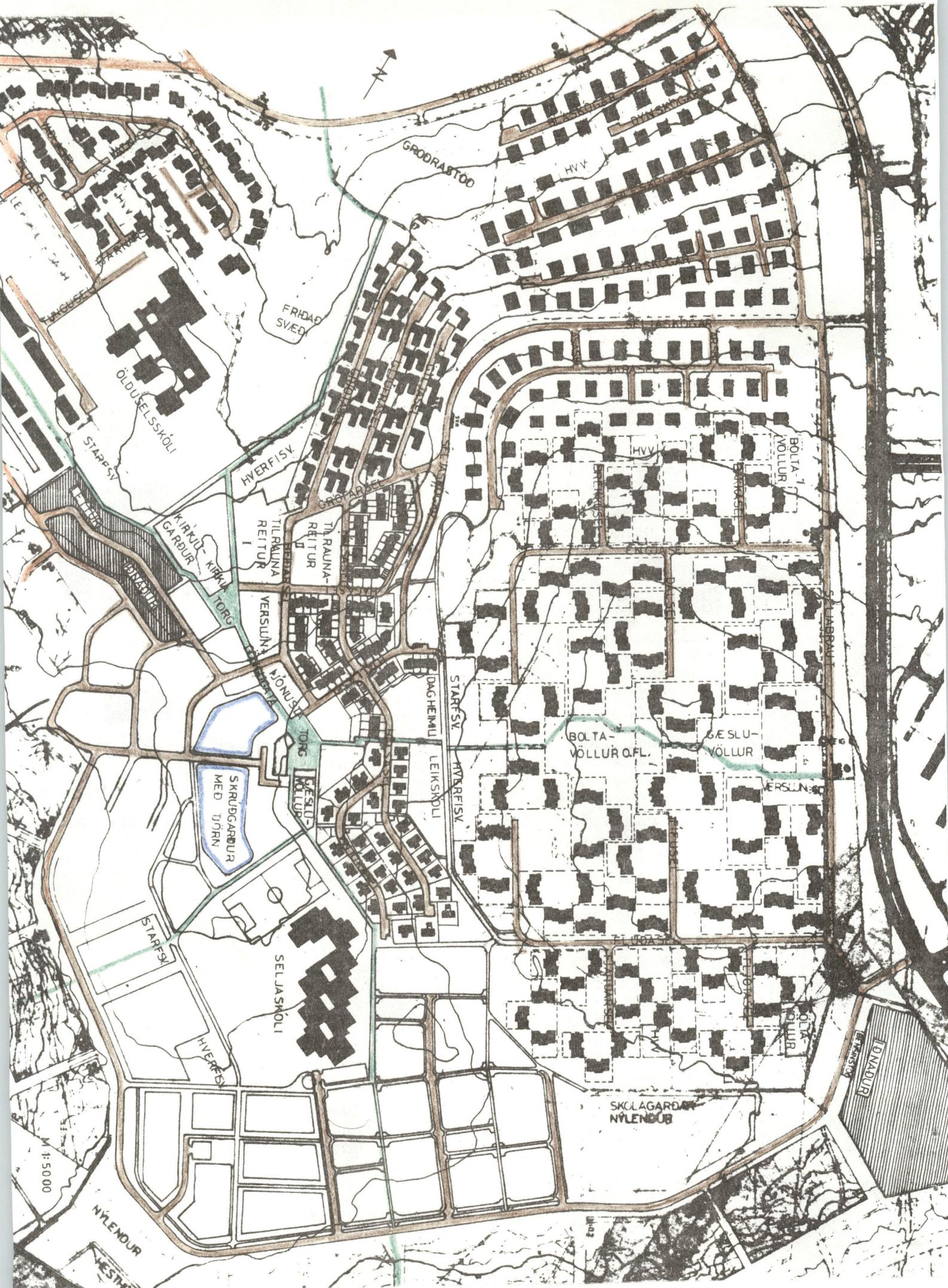
LÓÐAREINING I



LÓÐAREINING II



SAMEIGINLEGT TORG



geta orðið til hjálpar við að ná góðum árangri.

Gróðurker má gera á margvíslegan hátt, allt frá því að nota t.d. hálfar efna-gerðartunnur, í það að steypa sérstakar einingar, sem raða má saman og mynda með því einskonar gróðurbeð.

Sé um steyptar einingar að ræða, þarf að gæta þess, að þær séu ekki of stórar því þá verða þær ómeðfærilegar. Vel mætti hugsa sér að húsfélög, sem stæðu saman að svona torgi, gætu unnið að því sjálf að vetrarlagi að gera hentug mótt og steypa einingar í sameiningu (sjá teikn.). Óhætt er að segja, að hægt er að rækta flest allan gróður á bíl-skúrsþökum, í kerjum, ef vel er búið að honum. Þó eru nokkur atriði, sem minna má á í því sambandi.

Vegna takmarkaðrar dýptar í kerjunum eða kössunum má benda á að æskilegt er að velja plöntur með flötu rótarkerfi, t.d. birki, furu, víðir, reynivíð og yfirleitt allan runnagróður.

Æskilegt er einnig að tré og runnar séu greinótt allt að yfirborði jarðvegs. Sé tré einstofna og hátt, er hættia á, að það taki of mikinn vind í sig og velti grunnu keri.

Jarðvegur fyrir trjágróður í kerjunum þarf að vera frá 40 - 50 sm og sæmiliða vatnsheldur, e.t.v. blandaður vikursandi. Kerin eða kassarnir burfa að vera vel ræst svo ekki safnist fyrir meira vatn í þeim en gróðurinn þarf að halda.

6.00 Uppbygging nýrra íbúðahverfa.

Að flestra áliði er það nauðsynlegt að ný bæjarhverfi séu sjálfum sér næg á sem flestum sviðum. Ennfremur að draga þurfi úr einhæfni þessara hverfa.

Við gerð skipulags Seljahverfis hefur verið leitast við að léggja áherslu á þau atriði, sem að mati höfunda skipulagsins horfðu til aukins fjölbrevtileika.

Sem dæmi um atriði sem eykur á fjölbreytni mannlífs má nefna að gert er ráð fyrir nokkrum atvinnurekstri í hverfinu. Aðeins kemur til greina hreinlegur atvinnurekstur í svo nánum tengslum við íbúðabyggð. Ekki er gert ráð fyrir að hann sjái nema hluta íbúanna fyrir vinnu.

Annað atriði sem vert er að nefna hér í þessu sambandi er að reynsla undanfarandi ára hefur sýnt að aldursdreyfing íbúa nýrra hverfa er mjög einhæf. Í flest hin nýrri hverfi hefur fluttst tiltölulega ungt fólk, sem er að hefja búskap. Í kjölfar þess fylgir eðli-lega hlutfallslega mikill barna fjöldi miðað við eldri hverfi. Þetta hefur leitt til vandamála þegar kemur að því að byggja upp skóla og dagvistunar-stofnanir. Vandamálin hafa bó venjulega verið tímabundin, en eru til verulegra óþæginda meðan á þeim stendur. Það væri því æskilegt að geta stuðlað að meiri aldursdreyfingu íbúa nýrra hverfa. Þetta er atriði sem gefa þarf gaum og reyna að hafa einhverja stjórn á, en það er augljóst að það er ekki auðvelt.

Briðja atriðið sem nefnt verður hér er að nauðsynlegt er að skapa góða aðstöðu til félagslegra athafna svo að heilbrigrt félagslíf geti dafnað jafnt utan dyra sem innan.

7.00 Félagsleg aðstaða í Seljahverfi.

Á meðfylgjandi uppdrætti má sjá hvar komið er fyrir félagsaðstöðu, þjónustu, vinnustöðum og útivistarsvæðum ýmis-konar í Seljahverfi.

Tilgangurinn með því að kynna þetta er sá aðallega að íbúar hverfisins geti betur áttað sig á nánasta umhverfi sínu eins og því sem þar er fyrirhugað.

Frekari skýringar á einstökum atriðum eru ekki fyrirhugaðar í þessari greinargerð enda yrði það mjög langt mál.

Segja má að flest þau atriði sem sýnd eru, séu framkvæmdir sem unnar eru af borginni en margt er hér líka sem ætlað er einstaklingum og krefst páttöku íbúa hverfisins. Æskilegt væri að verkefni sem krefðust pátt-töku íbúanna væru fleiri því líklega örvaði

bað meðvitund þeirra fyrir möguleikum
þeim, sem umhverfið býður upp á
Hér verða nefnd nokkur atriði sem bein-
linis byggjast á framtakssemi íbúa
hverfisins.

Gróðursetning trijáplantna á opin svæði.
Eitt slíkt er þegar fullmótað, það er
svæðið milli Miðskóga og Breiðholts-
brautar, fleiri verða til þegar skipu-
lagi er lokið.

A öðrum stað er gert ráð fyrir garð-
löndum (nýlendum) innan hverfisins og
er sérstaklega ætlað að þau komi íbúum
fjölbýlishúsa að notum. Stór svæði á
Selhrygg eru ætluð fyrir skógrækt og
útvistaraðstöðu og er ráðgert að í-
búar myndi með sér samtök um gróður-
setningu o.fl.

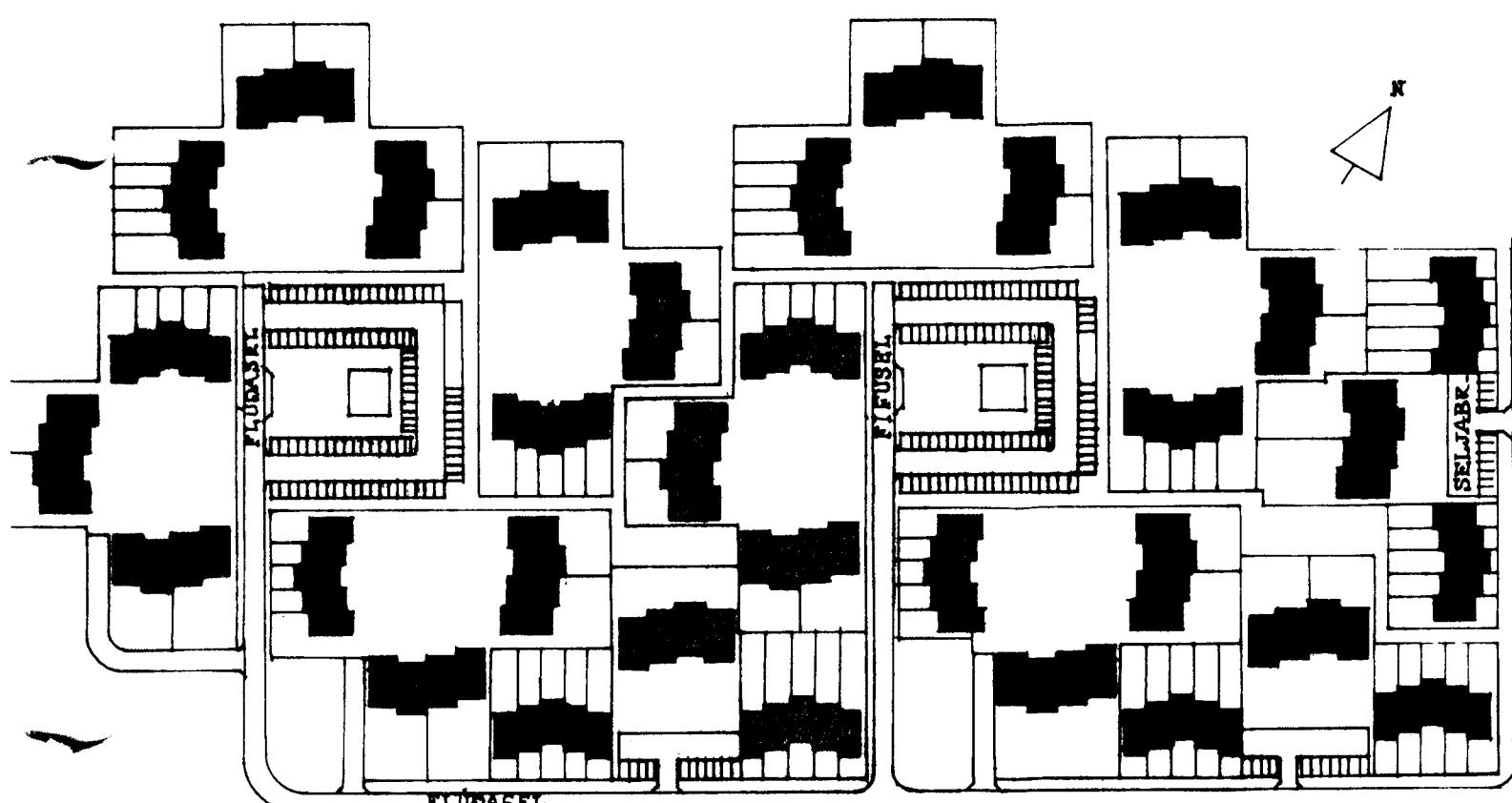
En eitt atriði er það, sem varðar þó
sérstaklega íbúa á Fálkhól. Á hverju
bílastæðatorgi í hverfinu er lóð í
eigi borgarinnar, sem ætluð er undir
einhvernskonar félagsaðstöðu. Íbúar
aðliggjandi lóða geta haft áhrif á
hvernig þessum lóðum verður ráðstaf-
að.

Hér hefur verið drepið á nokkur at-
riði íbúunum til glöggvunar. Von-
umst við til, að það megi verða til
þess að auka skilning og áhuga á
þeim möguleikum, sem hverfið hefur
upp á að bjóða.

Arkitektar: Stefán Jónsson
Guðrún Jónsdóttir
Knud Jeppesen

Starfsmenn
Arkitekta: Líney Skúladóttir
Rúnar Hauksson

Garðarkitektar: Reynir Vilhjálmsson
Einar E. Sæmundsen.



SKILMÁLAR - SELJAHVERFI.

JANÚAR 1974.

FJÖLBÝLISHUS OG RAÐHÚS VIÐ

FLÚÐASEL, FÍFUSEL OG SELJABRAUT.

ÚTGEFANDI :

BORGARVERKFRÆÐINGURINN 1 REYKJAVIK.

Samþykkt í slíðulagsmefnd 9. janúar 1974
"Borgarverfi" 15. " 1974

Úthlutun:

Úthlutað er til félaga, einstaklinga eða aðila, sem ábyrgjast að húsfélag verði stofnað, enda beri þeir skyldur húsfélags þar til það hefur verið stofnað (sjá lög um sameign í fjölbýlishúsum). Húsfelagið tekur til lóðar samkvæmt, því sem segir hér á eftir, eins og um eitt hús væri að ræða.

Íbúðafjöldi:

Fífusel 2 - 18

- " nr. 2 - 10 eru raðhús 5 íbúðir
" nr. 12 - 14 eru fjölbýlishús 12 íbúðir
" nr. 16 - 18 eru fjölbýlishús 12 íbúðir.

Fífusel 20 - 36

- " nr. 20 - 28 eru raðhús 5 íbúðir
" nr. 30 - 32 eru fjölbýlishús 12 íbúðir
" nr. 34 - 36 eru fjölbýlishús 12 íbúðir

Fífusel 7 - 23

- " nr. 7 - 9 eru fjölbýlishús 12 íbúðir
" nr. 11 - 13 eru fjölbýlishús 12 íbúðir
" nr. 15 - 23 eru raðhús 5 íbúðir

Fífusel 25 - 41

- " nr. 25 - 33 eru raðhús 5 íbúðir
" nr. 35 - 37 eru fjölbýlishús 12 - 16 íbúðir
(sjá nánar seinna í skilm.)
" nr. 39 - 41 eru fjölbýlishús 12 íbúðir.

Flúðasel 60 - 76

- " nr. 60 - 68 eru raðhús 5 íbúðir
" nr. 70 - 72 eru fjölbýlishús 12 íbúðir
" nr. 74 - 76 eru fjölbýlishús 12 íbúðir

Flúðasel 78 - 94

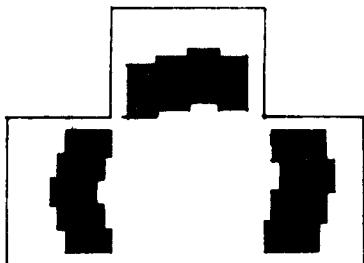
- " nr. 78 - 86 eru raðhús 5 íbúðir
" nr. 88 - 90 eru fjölbýlishús 12 íbúðir
" nr. 92 - 94 eru fjölbýlishús 12 íbúðir

Flúðasel 61 - 77

- " nr. 61 - 63 eru fjölbýlishús 12 íbúðir
" nr. 65 - 67 eru fjölbýlishús 12 íbúðir
" nr. 69 - 77 eru raðhús 5 íbúðir

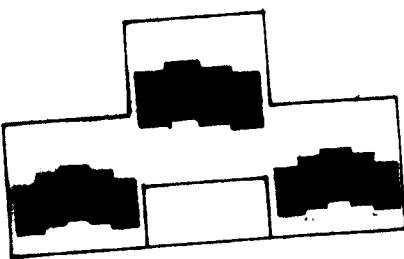
Flúðasel 79 - 95

- " nr. 79 - 87 eru raðhús 5 íbúðir
" nr. 89 - 91 eru fjölbýlishús 12 - 16 íbúðir
(sjá nánar seinna í skilm.)
" nr. 93 - 95 eru fjölbýlishús 12 íbúðir.



Seljabraut 62 - 84

- " nr. 62 - 70 eru raðhús 5 íbúðir
- " nr. 72 - 74 eru fjölbýlishús 12 íbúðir
- " nr. 76 - 84 eru raðhús 5 íbúðir



Flúðasel 2 - 24

- " nr. 2 - 10 eru raðhús 5 íbúðir
- " nr. 12 - 14 eru fjölbýlishús 12 íbúðir
- " nr. 16 - 24 eru raðhús 5 íbúðir

Flúðasel 30 - 52

- " nr. 30 - 38 eru raðhús 5 íbúðir
- " nr. 40 - 42 eru fjölbýlishús 12 íbúðir
- " nr. 44 - 52 eru raðhús 5 íbúðir

Uppdrættir:

Gera skal fullnaðaruppdrátt að lóð og öllum mannvirkjum á henni af einum og sama aðila eða hóp hönnuða, sem koma fram sem einn ábyrgur aðili gagnvart byggingarnefnd. Áskilið er að uppdrættir að húsunum á hverri lóð um sig verði samræmdir hvað snertir útlit t.d. húsdýpt, þakhalla o.s.frv. sbr. nánari skilmálar hér á eftir. Nú dregst að sendur verði til byggingarnefndaruppdráttur að húsi en fyrir liggja uppdrættir að öðru (m) húsi (um) á lóðinni og er þá aðila skilt að hlíta þeim meginjónarmiðum sem byggingarnefnd hefur fallizt á um byggingar á lóðinni. Tillöguuppdrættir skulu fyrst sendir byggingarnefnd sem fyrirspurn. Lögð er áherzla á, að hönnuðir hafi frá upphafi nána samvinnu við höfunda skipulagsins, en hjá þeim liggja fyrir leiðsöguuppdrættir um gerð húsa og frágang lóða.

Tengingar við þjónustu-kerfi:

Hver lóð verður aðeins tengd á einum stað við hitaveitu og holræsakerfi, en fær hins vegar (getur fengið) kalt vatn á allt að þremur stöðum og rafmagn á allt að 9 stöðum.

Kostnaðar vegna er æskilegt að hafa tengistaði sem fæsta e.t.v með fleiri en einni heimtaug/heimæð frá hverjum tengistað og spara þannig tengigjöld.

Framantalið eykur þörfina á því að einn aðili hanni leiðslukerfi hverrar lóðareiningar.

Sjá enn fremur sérkafla hverrar stofnunar hér á eftir.

Fjölbýlishús:

Dýpt fjölbýlishúsa má vera mest 14 m, en lengd skal vera 32 m (2 stigahús), og er innbyrðisafstaða stigahúsa sýnd á mæliblaði.

Hæð fjölbýlishúsa er $2\frac{1}{2}$ - $3\frac{1}{2}$ hæð og er sú hæð miðuð við yfirborð jarðvegs við hús þar sem það verður hæst.

Raðhús:

Raðhús mega vera mest 12 m á dýpt og 6,4 m á breidd (5 hús = 32 m).

Hæð raðhúsa er $1\frac{1}{2}$ - $2\frac{1}{2}$ hæð miðað við hús þar sem það verður hæst. Innbyrðis afstaða húsa er sýnd á mæliblaði.

Fjöldi íbúða á stigapalli og í stigahúsi:

Í öllum fjölbýlishúsum eru tvær íbúðir leyfilegar á hverjum stigapalli. Skulu þær hafa a.m.k. útsýni til tveggja gangstæðra átta.

Hámarksfjöldi íbúða í stigahúsi er 6, óháð þakhalla.

Þó er hámarksfjöldi íbúða 8 í stigahúsi í $3\frac{1}{2}$ hæðar húsum.

Í þessum húsum getur þó allt þakrými fylgt efstu íbúðunum enda minnkar þá íbúðarfjöldi sem því svarar.

Í $2\frac{1}{2}$ rar hæðar fjölbýlishúsunum eru ráðgerðar litlar íbúðir á efstu hæð.

Kjallrarými í fjölbýlis-húsum:

Kjallrarými skal nota til sameiginlegra þarfa íbúanna. Eigendur íbúða á 1. hæð skulu eiga forkaupsrétt að kjallrarými, sem verður umfram það sem byggingarsamþykkt áskilur til sameiginlegra þarfa.

Aðalinngangur:

Aðalinngangur í hvert hús skal vera svo sem sýnt er á mæliblaði.

Pök:

Pökin skulu vera óbrotinn flötur í stefnu eins og mælibloð sýna.

Kvöð er um ákveðna liti á þökum samkvæmt ákvörðun byggingarfulltrúa.

Val er á milli eftirfarandi tilbrigða:

a) 3 ja hæða hús með 5° þakhalla

b) $2\frac{1}{2}$ hæða hús með 20° þakhalla.

c) Á tveimur lóðum er gert ráð fyrir einu fjölbýlishúsi á hvorri lóð, þar sem leyft verður $3\frac{1}{2}$ hæða hús

með 20° þakhalla og allt að 8 íbúðum á stigagangi eða 3 ja hæða hús með 5° þakhalla og þá 6 íbúðum á stigagangi.

Raðhús

- a) 2 ja hæða hús með 5° þakhalla
- b) 1 1/2 eða 2 1/2 hæða hús með 20° þakhalla sbr. nánari ákvæði.

Skilyrði er, að innan hverrar lóðar verði sami þakhalli bæði á fjölbýlishúsum og raðhúsum. Við úthlutun verði höfð hliðsjón af því, að húsagerðir nærliggjandi lóða verði sem svipaðastar.

Bakgluggar:

Einungis er heimilt að skerða þakflöt þannig, að birta náist úr lóðréttum gluggum í íbúðir á efstu hæð. Einnig má hafa glugga í þakfleti.

Gaflar:

Óheimilt er að skerða lögun á göflum húsa.

Útlit á göflum er háð sérstöku samþykki skipulagsmanna.

Útloftun:

Útloftun frá salernum o.fl. skal beint í stokka, sem staðsettir eru við skil milli þakeininga.

Svalir:

Svalir skulu vera á hverri íbúð. Skal dýpt þeirra vera minnst 2m og minnst flatarmál 4 m^2 . Brún svala má koma 50 cm út fyrir byggingarlínu.

Skýringaruppdrættir sýna hvar svalir eru bezt staðsettar miðað við sól.

Á hverri lóð er gert ráð fyrir sameiginlegri bifreiðageymslu undir aðkomugarði. Gerð bifreiðageymslu skal lokið eigi síðar en 3 árum eftir úthlutun, sbr. fyrri áfanga lóðarfrágangs í kafla um tímafest í þessum skilmálum. Þegar hita- vatns- og/eða raflagnir fyrir íbúðarhús einnar lóðar eru teknar inn í bílageymslu og dreift þar í húsin, er þess þó krafist, að lokið sé byggingu bílageymsla samtímis eða jafnvel að einhverju leyti á undan húsunum sjálfum, sbr. almenn ákvæði viðkomandi stofnana hér á eftir um það, hvar leggja má þessar lagnir. Bifreiðageymslurnar eiga að rúma minnst eitt bílastæði fyrir hverja íbúð ásamt geymslu- rými (skáp fyrir hjólbarða og þess háttar).

Heimilt er þó að fækka bílastæðum í bílhýsum, sem nemur 8 bílastæðum á eftirtoldum lóðum:

Fífusel 7 - 23

Fífusel 25 - 41

Flúðasel 60 - 76

Flúðasel 78 - 94

Flúðasel 61 - 77

Flúðasel 79 - 95

Mörk bifreiðageymslu: sjá mæliblað.

Bílastæði:

Hverri íbúð skal fylgja minnst 1 1/2 bílastæði (bílastæði í bifreiðageymslu meðtalin).

Frágang á bílastæðum utan bifreiðageymslu, sem fleiri en ein lóð á hlut í, mun borgarsjóður láta framkvæma á kostnað lóðarhafa í hlutfalli við íbúðafjölda þeirra, og skal sá kostnaður greiddur áður en byggingarleyfi verður gefið út. Þeim bílastæðum, sem aðeins ein lóð á hlut í, skulu lóðarhafar sjálfir ganga frá á eigin kostnað og ljúka á tilskildum tíma, sbr. kaflann um tímafrest. Þó mun borgin sjá um malbikun á kostnað lóðarhafa ef óskað er.

Kvaðir á lóðum:

Kvaðir á lóðum eru sýndar á mæliblöðum og hæðarblöðum.

Fyrirkomulag lóðar:

Með byggingarnefndarteikningum skal fylgja tillaga að fyrirkomulagi lóðar í mkv. 1:200. Á þeirri teikningu skal sýna fyrirkomulag gangstíga, leiksvæða, gras- og gróðursvæða, útilýsingar, girðinga o.fl.

Að mæliblaði eru afmörkuð þau svæði, sem ætluð eru einstökum íbúðum eða húshlutum til einkaafnota. Gera skal nákvæmlega grein fyrir endanlegri hæðarlegu lóðar. Fullt tillit skal uppgefinna kóta á aðliggjandi vegum og gangstígum, sbr. hæð hæðarblað.

Frágangur:

Þeir, sem fá úthlutað lóðum skulu fullgera á sinn kostnað allt sameiginlegt varðandi hvert hús, bæði úti og inni, þar á meðal ljúka frágangi lóðar samkvæmt framlögðum og samþykktum teikningum. Undir grasþökum skal vera minnst 20 cm þykkt moldarlag, en í trjábæðum minnst 60 cm þykkt moldarlag. Góður áburður skal vera í öllum beðum.

Innkeyrslur og bílastæði skal malbika eða steypa.

Gangstíga skal helluleggja, malbika eða steypa, nema bakstíga að görðum, þá má þekja með möl.

Undirlag skal vera úr frostfríu efni, svo fullnægjandi sé. Girðingar að almenningssvæðum í hverfinu (stígum, leikvöllum, opnum svæðum), skulu vera úr timbri.

Útlit skal vera í samræmi við uppdrætti, er borgin lætur gera.

Lóðarleigusamningur:

Samningur um lóðarleigu verður því aðeins gerður, að lóðarhafi framvísi vottorði byggingarfulltrúa um, að lóð sé komin nokkurn veginn í rétta hæð undir yfirborðslag (t.d. undir hellur eða gróðurmold), samkvæmt fyrirkomulagsmynd lóðar (1:200), og skilmálum. Ennfremur að hús sé fokhelt.

Tímafrestur:

1. áfangi: þremur árum eftir úthlutun skal lokið við að setja lóðina í endanlega hæð, fylla með gróður mold. Fullgengið skal frá akvegum, bílastæðum gangstígum, innkeyrslum, bílageymslu, leiksvæði og útilýsingu.
2. áfangi: Á næsta sumri þar á eftir skal lokið allri annarri lóðarvinnu s.s. að sá í grasflatir, gróðursetja tré og runna einnig að ganga frá húsum að utan o.s. frv. Skal þessu lokið 1. október á því ári.

Trygging:

Til tryggingar framangreindum kvöðum, skulu húsfélög (lóðarhafar) samþykkja víxla, þegar byggingarleyfi er gefið út, að upphæð kr. 25.000.00 hvor, samtals kr. 50.000.00 á hverja íbúð, og verður þeim skilað aftur til samþykkjenda: Öðrum þegar 1. áfanga er lokið, en hinum þegar 2. áfanga er lokið, en falla í gjalddaga að öðrum kosti þegar frestur til að ljúka umræddum verkum er útrunninn.

Sjá ákvæði um tímafrest hér að framan.

Félagsaðstaða:

Í hverfinu er möguleiki á úthlutun tveggja lóða til félagsstarfseimi.

Reykjavíkurborg á og hefur ráðstöfunarrétt yfir þessum lóðum ásamt tilheyrandi bílastæðum.

Skilmálar:

Sjá einnig skilmála Gatnadeildar, Vatnsveitu, Hitaveitu, Rafmagnsveitu, og Bæjarsíma.

GATNAMÁLASTJÓRINN í REYKJAVÍK.

GATNADEILD.

Lóðaruppráttur og hæðarblað verða afhent í tvíriti á skrifstofu gatnamálastjóra, mælingadeild, þegar gatnagerðargjöld hafa verið greidd. Afgreiðslutími er kl. 9-14 daglega. Annað eintakið skal fylgja byggingarleyfisbeiðninni til byggingarnefndar.

Gatnagerðargjöld greiðast í skrifstofu borgarverkfræðings, Skúlatúni 2.

Heimæðargjöld greiðast á sama stað, þegar uppdráttur vatns- og frárennslislagna er sendur inn til samþykktar.

Þegar byggingarnefnd hefir samþykkt byggingarleyfi, má óska eftir staðsetningarmælingu fyrir húsi eða lóðarmörkum í mælingadeildinni, sem annast framkvæmd mælingarinnar.

Sérstakt gjald verður tekið fyrir staðsetningarmælingu, svo og fyrir endurmælingu ef mælingarmerki glatast. Gjald þetta er greitt um leið og mælingarinnar er óskað í skrifstofu borgarverkfræðings.

Ef skemmdir verða á auðkenndum mælingarmerkjum ("fastmerkjum") af völdum lóðarhafa eða starfsmanna hans, áskilur Reykjavíkurborg sér fullar bætur fyrir tjónið.

Óheimilt er að nota annað svæði, en hina úthlutuðu lóð undir uppgröft úr húsgrunni byggingarefnni og annað, sem að byggingarstarfseminni lýtur. Ef brugðið er út af þessu má búast við því, að slíkt efni verði flutt, eða því ýtt inn á lóðina á kostnað lóðarhafa.

Þar sem hæðarmunur er milli götu og lóðar, skal lóðarhafi gera stoðmúr eða fláa á lóðarmörkum áður en endanlega er gengið frá götunni.

Athygli er vakin á því, að skv. lögreglusamþykkt Reykjavíkur er óheimilt að grafa götur borgarinnar án leyfis gatnamálastjóra. Gatna- og holræsadeild gatnamálastjóra tekur við óskum um slíkt leyfi.

En um lóðirnar sjálfar, gildir það sama og húsgrunna, að þar þarf til leyfi byggingarfulltrúa.

Þar sem götur í hverfinu eru malbikaðar má ekki aka um þær á beltatækjum né öðrum tækjum, sem valda skemmdirum á malbikinu.

Yfirleitt má gera ráð fyrir, að lóðarhafi sé ábyrgur fyrir því tjóni, sem verða kann á götum og leiðslum í þeim af völdum byggingarframkvæmda hans. Lóðarhöfum er ráðlagt að ráðfæra sig við viðhaldsverkstjóra gatnagerðar borgarinnar viðvíkjandi framkvæmdum í eða við götustæði borgarinnar. Viðtalstími þeirra er kl. 13-14 á virkum dögum, nema laugardögum, sími 18000.

Hverfisstjórar, sem eftirlit hafa með framkvæmdum, hafa síma 18000.

Verkstjórarnir veita upplýsingar um það, hvar losa má uppgröft úr húsgrunnum, og þeir sjá um tengingu á holræsum frá húsum og lóðum við holræsakerfi borgarinnar ef þörf krefur. Engir aðrir en starfsmenn gatnamálastjóra mega framkvæma slíkar tengingar.

Lagðar hafa verið vatns- og skolpheimæðar frá götuæðum inn fyrir lóðamörk, eins og sýnt er á hæðarblaði. Þar sem lagt er sameiginlegt frá mannvirkjum, ásamt vatnsleiðslu að þeim, skal stofn- og viðhaldskostnaður þessara lagna skiptast milli aðila eftir eignarhlutföllum.

Þar sem húsgafl liggur að gangstíg borgarinnar, skal lóðarhafi setja niðurfall í gangstíginn við hús sitt og tengja það við frárennsliskerfi hússins.

Tekið verður tillit til aukins kostnaðar af þessum sökum við ákvörðun heimaeðargjalda.

Lóðarhafar (byggjendur) skulu setja bílastæði í rétta hæð skv. hæðarblaði og óðarupprætti, ásamt tilheyrandi niðurföllum.

Fylla skal undir bílastæði og akbrautir á lóðum með vönduðu fyllingarefnni, a.m.k. 90 cm þykku. Gangstíga skal helluleggja með 50 x 50 cm hellum. Fylla skal undir hellur með a.m.k. 50 cm malarlagi og 5 cm þykku jöfnunarlagi úr sandi. Frávik frá þessu er háð samþykki gatnamálastjóra.

Íbúðareigendur skulu hafa lokið lóðarfrágangi eins og skipulagsupprættir sýna fyrir þann tíma, sem borgarverkfræðingur ákveður en ella getur borgarverkfræðingur látið framkvæma umræddan frágang á kostnað íbúðareigenda.

Lóðarhafar fá lóðina í því ástandi, sem hún er við afhendingu. Séu einhverjar leiðslu fyrir í lóðinni, má lóðarhafi búast við að þurfa að annast á sinn kostnað nauðsynlegar breytingar, samkvæmt fyrirmælum viðkomandi borgarstofnunar.

Reykjavík í janúar 1974.

VATNSVEITA REYKJAVÍKUR.

1. Í nýjum hverfum hafa vatnsheimæðar oftast verið lagðar inn fyrir lóðarmörk frá nærliggjandi dreifiæð í eign Vatnsveitunnar. Skammt innan við lóðarmörk er renniloki á enda heimæðarinnar. Allar heimæðar eru úr plastpípum og því má eigi treysta á þær sem rafleiðara, þegar um jarðtengingu á rafkerfi húsanna er að ræða og tekur Vatnsveitan eigi á sig neinar skuldbindingar í því sambandi.
2. Heimæð hvers húss, frá götuæð innan að húsi og (þar með talinn tengibúnaður við vatnsveitupípuna), er eign húseigandans og ber hann allan kostnað af lögn hennar og skal hann jafnframt annast viðhald heimæðarinnar og bera allan kostnað þar af.
3. Kostnaður við lögn heimæðarinnar innan fyrir lóðamörk er að jafnaði innheimtur hjá innheimtudeild Borgarverkfræðings, áður en lagnateikningar hússins fást samþykktar, en það er gert á skrifstofu byggingarfulltrúans í Reykjavík. Báðar ofannefndar skrifstofur eru í Skúlatúni 2.
4. Lega heimæðastúts miðað við lóðamörk er sýnd á hæðarblaði útgefnu af Skrifstofu gatnamálastjóra, Skúlatúni 2.
5. Tengja skal heimæð hvers húss við stút þann, sem því er ætlaður. Þegar heimæðin er tengd við ofannefndan stút skal húsbyggjandi koma fyrir spindli upp úr jörð ásamt spindilloki á loka þann við lóðarmörk, sem um er rætt í 1. grein. Heimilt er þó að koma öðrum loka fyrir á heimæðinni og setja spindilinn þar ef hagkvæmara þykir. Ef heimæðarstútur er ætlaður fleirum en einu húsi á sömu lóð, þá skal setja renniloka með spindli á heimæð hvers húss fyrir sig.
6. Venja er að hver lóð fái aðeins einn tengistút við lagnir Vatnsveitunnar og að fleiri en ein lóð megi ekki tengja heimæðar við hvern einstakan tengistút. Heimæð að lóð má ekki liggja um aðra lóð nema að fyrir liggi þinglýst kvöð um réttmæti þeirrar legu og ef um sameiginlegan tengistút er þá að ræða skal þinglýsa kvöð um sameignilega viðhaldsskyldu húseigenda á heimæðum.
7. Sérstakar heimæðar í bílskúra og önnur úтиhús verða að öllum jafnaði eigi leyfðar og skal leggja vatnslagnir í þannig hús innan frá því þar sem mæli er ætlaður staður. Tenging lagnarinnar skal vera innan við mælistaðinn og þannig frá gengið að vatnstæming hennar sé möguleg ef á þarf að halda. Þar sem margir bílskúrar eru samþygðir án tengingar við aðalhúsið, verður veitt undanþága frá þessu skilyrði, ef óskað er, og skal þá koma einu

inntaki fyrir alla bílskúrana ásamt mæli. Slík inntök skulu vera í upphituðu húsrými og skal mælisstaðurinn ætíð vera aðgengilegur fyrir starfsmenn Vatnsveitunnar.

Niðurfall skal vera í gólfí.

Bílskúraeigendur skulu tilnefna einn aðila, sem hafa skal eftirlit með vatnslögn þessari og annast greiðslur fyrir mælda vatnsnotkun, verði ákveðið að svo skul gert, og ber hann ábyrgð á hvorutveggja gagnvart Vatnsveitunni, sbr. einnig reglur Hitaveitu Reykjavíkur. Setja skal samskonar lokaútbúnað á heimæð bílskúranna og getið er í mgr. 5 hér á undan.

8. Óheimilt er að tengja heimæðar við vatnslagnir húss fyrr en það er fokhelt og upphitað. A byggingartíma hússins er allt óþarfa sírennsli stranglega bannað.
9. Vatnsæðar utanhúss skal leggja í frostfrítt dýpi, venja hefur verið að krefjast minnst 120 cm jarðvegsdýpt ofan á vatnslagnir.
10. Húsameistari og byggingaverkfræðingur húsbyggjenda skulu sjá um, að vatnsinntaki verði haganlega komið fyrir í húsinu og að nægjanlegt rúm verði fyrir loka og mælistengingu. Þeir skulu í sameiningu ákveða hvar vatnslagnarinntak hússins verður og skulu þeir við þá ákvörðun kynna sér legu heimæðarinnar inn fyrir lóðamörk, sbr. hæðarblað, og hafa hliðsjón þar af við val inntaksstaðar.
Þannig skal gengið frá inntakslögn, að auðvelt verði að endurnýja hana, ef þörf krefur.
11. Höfuðloki innan við húsvegg og mælisstaður skal ætíð vera aðgengilegur fyrir starfsmenn Vatnsveitunnar.
Óheimilt er að hafa inntak í geymslum nema því aðeins, að þar sé gerður sérstakur inntaksklefi minnst 1.25×0.8 að grunnfleti og með minnst 180 cm lofthæð, sbr. einnig skilmála Hitaveitu Reykjavíkur. Lýsing skal vera í slíkum inntaksklefa, og niðurfall í gólfí. Þar sem inntök vatns- og hitaveitu eru samhliða, þá skal eigi vera skemmra á milli kaldavatns- og hitaveitupípna en 30 cm.
12. Inntaksstaður eða klefi, ef ráðgerður er, skal sýndur á teikningum þeim, er lagðar eru fyrir byggingarnefnd.

HITAVEITA REYKJAVÍKUR.

1) ALMENNIR SKILMÁLAR.

Húsameistarar og verkfræðingar húsbyggjenda skulu sjá um að hentugur inntaksstaður fyrir hitaveitu sé í húsinu og skal hann sýndur á byggingarnefndar-teikningum. Um staðsetningu inntaks vísast til mæliblaða mælingadeildar gatnamálastjóra. Þar, sem kvöð um hitaveituinntak er ekki sýnd á mæliblaði, skal það vera á sömu hlið allra húsa í hverri húsasamstæðu.

Inntakslokur skulu vera við útvegg og séu mælar staðsettir annarsstaðar í húsinu, skal lögn þar á milli vera óhulin og aðgengileg.

Inntakslokur og mælar skulu ætíð vera aðgengilegar fyrir starfsmenn Hitaveitunnar. Óheimilt er að hafa inntak í geymslum nema gerður sé sérstakur klefi fyrir tengingu og mæla og skal hann vera minnst 1.0 m^2 og með minnst 1.80 m lofhæð, í klefanum skal vera niðurfall í gólfí.

Staður sá, sem ætlaður er fyrir inntak H.R. og mæla, skal sýndur á teikningum. Aætlað veggrými fyrir einn mæli sé ca. 100 x 100 cm. Ef fyrirhugaðir eru fleiri mælar t.d. í fjölbýlishúsum ber að hafa samráð við Hitaveitu Reykjavíkur um frágang og veggrými. Frárennsli skal vera aðgengilegt í námunda við þennan stað.

Áður en heimæð verður lögð að húsi, skal fylla að því og jafna lóð sem næst því í þá hæð, sem henni er ætlað að vera. Engar heimæðar verða lagðar ef frost er í jörðu.

EKKI verður hleypt vatni á hús, nema þau séu fokheld og gluggum og dyrum lokað á fullnægjandi hátt.

Hitaveitan mun ekki leggja heimæðar í einstaka bílskúra, en húseiganda er heimilt að leggja sjálfur heitt vatn í bílskúr frá hústengingu, enda greiði hann þá heimæðagjald af bílskúrnum.

Þar sem margir bílskúrar eru samþyggðir, mun Hitaveitan, ef óskað er, leggja inn í skúrasamstæðuna á einum stað og setja upp einn mæli, einnig verður heimæðagjaldið reiknað í einu lagi. Eigendur skúranna verða því að koma sér saman um sameiginlega hitun þeirra allra og tilnefna einn aðila, sem verður ábyrgur gagnvart Hitaveitunni.

2) SÉR SKILMÁLAR.

Þar sem gert er ráð fyrir mjög stórum tengieiningum í þessu hverfi
ber að gera grein fyrir klefa fyrir inntak og tengingar sérstaklega á
byggingarnefndarteikningum, og skal haft samráð við Hitaveitu um nánari
útfærslu hans.

Reykjavík í janúar 1974.

RAFMAGNSVEITA REYKJAVÍKUR.

Almennir skilmálar og leiðbeiningar við lóðaúthlutun.

Upplýsingar:

Skrifstofa Rafmagnsveitu Reykjavíkur, Hafnarhúsinu
4. hæð, er opin alla virka daga, nema laugardaga, kl.
8.20-16.15. Sími 18222.

Eftirfarandi almennir skilmálar gilda við lóðarúthlutun
hvar sem er á orkuveitusvæðinu. Auk þess eru sérskilmálar
fyrir viðkomandi hús eða hverfi. Innlagnadeild
Rafmagnsveitunnar (heimtaugaafgreiðsla) gefur allar nánari
upplýsingar.

Lóðahöfum er bent á eftirfarandi:

1. Raflagnateikning sé samþykkt af Rafmagnsveitunni
og löggiltur rafverktaki ráðinn, áður en úttekt
á grunni fer fram.
 2. Staðsetning vinnuskúra, sem vinnuheimtaugar eiga að
koma í, er háð samþykki Rafmagnsveitunnar.
 3. Með umsókn um heimtaug þarf að fylgja:
Byggingarleyfi viðkomandi byggingaryfirvalda,
afstöðumynd hússins við götu í mælikvarða 1:500 og
umsókn um raforku (eyðublað hjá Innlagnadeilum).
Ennfremur upplýsingar um úr hvaða efni húsið er byggt
til hvers húsið er notað, tölu íbúða í íbúðarhúsum
og áætlaða aflþörf í kílowöttum (sundurliðað til ljósa
og heimilistækja, véla og hitunar).
 4. Heimtaugagjald ber að greiða fyrirfram.
 5. Nauðsynlegt er að sækja um heimtaugar með góðum
fyrirvara.
Þess skal þá gætt, að reglum R.R. og skilmálum sé
framfylgt. Sé þar í einhverju ábótavant, veldur það
óhjákvæmilega töfum á afgreiðslu heimtaugarinnar.
 6. Fyrir lóðarhafa getur verið um verulegan kostnaðar-
mismun að ræða, hvort tekin er ein heimtaug í húsa-
samstæðu eða sjálfstæð heimtaug í hverja einingu. Er
þeim því bent á, að snúa sér sameiginlega til raflagna-
teiknara eða rafverktaka, til að tryggja hagkvæmustu
lausnina.
- Ávallt skal einn rafverktaki vera forsvarsmaður gagnvart
Rafmagnsveitunni fyrir hverja heimtaug og þær sameiginlegu

lagnir, sem henni fylgja.

7. Skylt er, auk aðalrofa að setja aðalvör á aðaltöflu hvers einstaks húss. Varðandi stærð þeirra, vísast til tilkynningar Innlagnadeildar Rafmagnsveitunnar til rafverktaki.

Mæliblað:

Um staðsetningu heimtaugainntaks vísast til mæliblaðs eða hæðarblaðs Mælingadeildar gatnamálastjóra, eða viðkomandi byggingaryfirvalda annara sveitarfélaga. Á mæliblaðinu koma ennfremur fram ýmsar aðrar kvaðir Rafmagnsveitunnar. Þar sem kvaðir eru á lóðum, t.d. um jarðstrengi, tengiskápa, götuljósastólpa o.b.h., skal forðast að gróðursetja tré og runna eða gera annað, sem torveldar gróft síðar. Sama gildir um stað fyrir heimtaugarstreng.

Raflagnateikning:

Á grunnmynd og í sniði raflagnateikningar, skal sýna tilhögun heimtaugarinntaks í húsið. Stofntengikassi (eða stofnvarkassi) og aðaltafla skulu vera á aðgengilegum stað og sem næst í eðlilegri vinnuhæð. Á afstöðumynd skal gera tillögu að legu heimtaugarinnar innan lóðar. Skal legan ákveðin í samræmi við skipulag lóðarinnar og m.a. tekið tillit til annarra lagna, trjáræktar, gangstéttargerð og mannvirkja. Ef óumflyjanlegt er að láta heimtaugina þvera aðrar lagnir á lóðinni, skulu þær lagnir einnig sýndar. Raflagnateiknari skal kynna sér tengistað heimtaugarinnar við notendakerfi Rafmagnsveitunnar og velja legu heimtaugarstrengsins á lóðinni í samræmi við það. Heimtaugar skulu að jafnaði lagðar hornrétt og/eða samsíða við hús eða götu.

Inntakspípa:

Leggja skal plastpípu fyrir inntakið í húsið. Skal hún látin koma út úr útvegg í 60-70 cm dýpi undir endanlegu jarðvegsyfirborði. Látin ná 20 cm út úr útvegg og upp í stofntengikassa, stofnvarkassa eða aðaltöflu, eftir því sem við á hverju sinni. Sé gert ráð fyrir steyptri gangstétt eða þ.h. utan við húsið, skal inntakspípan látin ná út fyrir hana. Aðgæta skal, við lagningu pípunnar, að ekki geti myndatzt vatnspoki í henni. Pípunni skal lokað í báða enda til þess að forðast að sandur eða leir komist inn í hana. Rafverktaki sé um lagningu inntakspípu og ber ábyrgð á, að hún sé hæf til ídráttar.

Lagning heimtauga:

Engir jarðstrengir (sbr. kvaðir á mæliblöðum eða í sér-skilmálum) verða lagðir fyrr en jarðraski á lóðum, stígum og öðrum svæðum, sem strengir þurfa að liggja um, er lokið og þau komin í rétta hæð.

Þó má vanta ca. 20 cm á endanlega jarðvegshæð.

Rafmagnsveitunni er ekki skylt að leggja jarðstrengi, þegar frost er í jörðu.

Húsbyggjendum er heimilt að leggja plastpípur í framhaldi af inntakspípum að lóðamörkum eða að tengistað við notaendakerfi R.R. Frágangur pípunnar skal vera samkv. reglum Rafmagnsveitunnar.

Sérskilmálar:

Auk framangreindra almennra skilmála, gilda sérskilmálar Rafmagnsveitu Reykjavíkur fyrir einstök hús eða hverfi, og er húsbyggjendum skylt að kynna sér þá.

Reykjavík í janúar 1974.

RAFMAGNSVEITA REYKJAVÍKUR.

Skilmálar þessir koma til viðbótar almennum skilmálum

Rafmagnsveitu Reykjavíkur.

Inntakspípa:

Inntakspípa fyrir heimtaugar allt að 100 amp., skal ekki vera grennri en 38 mm ($1 \frac{1}{2}$ ") að innanmáli, og beygjuradíus minnst 35 cm. Sé heimtaug stærri en 100 amp., skal ákveða stærð inntakspípu þannig, að hún sé örugglega nægjanlega gild fyrir þann jarðstreng, sem þörf verður á, inn í húsið. Gera skal ráð fyrir, að sá strengur verði úr áli.

Beygjum og öðrum frágangi í inntakspípum skal hagað þannig, að eðlilegur ídráttur geti farið fram.

Stofntengikassi,

~~Stofnvarkassi:~~

Rafmagnsveitan ákveður hverju sinni, hvort nota skuli stofntengikassa eða stofnvarkassa, eftir því á hvaða svæði viðkomandi hús er byggt. Lóðahafi skal því kynna sér hjá Innlagnadeild R.R., hvor tengingaraðferðin sé áætluð.

Stofntengikassa skal húsbyggjandi setja Rafmagnsveitunni að kostnaðarlausu. Skal hann vera af viðurkenndri gerð.

Stofnvarkassa setur Rafmagnsveitan.

Staðsetning kassa:

Stofntengikassi eða stofnvarkassi skal staðsettur innan þess svæðis, sem mæliblað sýnir, helzt þó í áfasta bifreiðageymslu eða anddyri. Skal hann settur í einangrun útveggjar (þó með a.m.k. 25 mm ($1^{\prime \prime}$) einangrun bak við hann) eða í innvegg, en þá eigi fjær útvegg en 4 m.

Stofntengikassi er óparfur, ef aðaltafla er innan 4 m markanna frá útvegg.

Bílskúrar - bílskýli:

Sérstakar heimtaugar vera ekki lagðar í bílskúra eða bílskýli. Á raflagnateikningu skal gera ráð fyrir kvísl frá viðkomandi húsveitu að slíkum mannvirkjum. Í einstaka tilvikum má heimilegningu heitaugar í bílskúrasamstæðu, en það er háð samþykki Rafmagnsveitunnar hverju sinni.

Kvaðir á lóðum:

Kvaðir eru á öllum lóðum, sem liggja að gangstígum, um að reisa megi ljósastólpa og setja tengiskápa meðfram stígunum og leggja þeim jarðstrengi.

Reykjavík, í janúar 1974.

BÆJARSÍMI REYKJAVÍKUR.

1. Kvaðir um jarðstrengi B.R. í stígum og við þá, skulu vera 1.0 m til hvorrar handar.
- 2a. Pípulagnir hússins fyrir síma skulu enda í inntakskassa, sem settur er upp helzt í kjallarainngangi, bifreiðageymslu í áföstu húsi, eða anddyri. Inntakið skal vera á þeirri hlið hússins sem mæliblað sýnir. Kassinn skal vera í innvegg eða utan á einangruðum útvegg. Nauðsynlegt er að starfsmenn B.R. geti ávallt komið að kassanum, hann má því ekki vera í læstum geymslum.
- 2b. Stærð inntakskassa skal vera sem hér segir (h x b x d)
20 x 10 x 6 cm (einbýlishús og raðhús)
30 x 20 x 12 " (fjölbýlishús) 6 - 20 íbúðir
40 x 25 x 15 " (fjölbýlishús) yfir 20 íbúðir
Lok kassans skal vera fest með skrúfum og smekklega frágengið.
- 2c. Inntakspípan frá inntakskassa út fyrir útvegg skal vera úr plasti og innan-mál hennar skal vera minnst:
1 " fyrir einbýlishús
2 " fyrir fjölbýlishús 6 - 20 íbúðir
3 " fyrir fjölbýlishús yfir 20 íbúðir.
Beygjur skulu vera sem fæstar og með 60 cm radius. Pípan skal koma út úr vegg 60 cm fyrir neðan endanlegt jarðyfirborð og lokast með tappa þar til ídráttur fer fram. Húseiganda er skyld að sjá um að pípan verði hæf til ídráttar, einnig aðrar pípur fyrir símalagnir hússins.
- 2d. Inntakspípa og kassi skulu sýnd á raflagnateikningu hússins bæði á grunnmynd og í sniði.
3. Bæjarsíminn mun ekki - nema sérstaklega standi á - leggja jarðsíma-strengi að húsunum fyrr en jarðraski er lokið og stígar komnir í rétta hæð.

Reykjavík í janúar 1974.

teiknistofan
Bergstastræti 44.

TEIKNISTOFAN HÖFÐI, BERGSTAÐASTRÆTI 52.

Arkitektar: Stefán Jónsson
Guðrún Jónsdóttir
Knud Jeppesen

Samstarfsemnn,
arkitektarnir: Líney Skúladóttir
Helgi Hafliðason

Garðarkitektar: Reynir Vilhjálmsson
Einar E. Sæmundsen.

SKILMÁLAR - SELJAHVERFI

MARZ 1973.

RAÐHÚS VIÐ BAKKASEL OG BREKKUSEL.

ÚTGEFANDI :

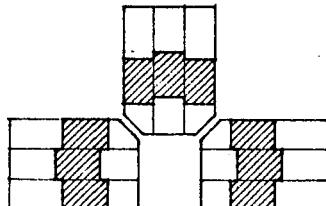
BORGARVERKFREÐINGURINN Í REYKJAVÍK.

Úthlutun:

Úthlutað er til húsfélags eða aðila, sem ábyrgist, að húsfélag verði stofnað, enda beri þeir skyldur húsfélags þar til það hefur verið stofnað (sjá lög um sameign í fjölbýlishúsum). Húsfélagið skal taka til allrar lóðareiningarinnar ásamt öllum mannvirkjum eins og umhverfitt hús væri að ræða.

Fjöldi íbúða
á lóð:

C Úthlutað verður 9 raðhúsum á hverri lóð.



Teikningar:

Gera skal heildaruppdrátt af lóðinni og öllum mannvirkjum á henni af einum og sama aðila eða samstarfshópi, sem koma fram sem einn ábyrgur aðili gagnvart byggingarnefnd.

Tillöguuppdráttur skal fyrst sendur til bygginganefndar sem fyrirspurn.

Lögð er áherzla á að hönnuðir hafi frá upphafi nána samvinnu við höfunda skipulagsins, en hjá þeim liggja fyrir leiðbeinandi uppdrættir varðandi lóðarlögun og húsagerð.

Stærð húsa og
lögun:

Hámarksdýpt raðhúsa er 12 m, en breidd skal vera 8 m (3 hús = 24 m).

Hvert hús skal vera $1\frac{1}{2}$ hæð. Leyfilegt er að hafa kjallara.

Mæliblöð
hæðarblöð:

Byggingareitur, innbyrðis afstaða húsa o.fl. sést á mæliblaði. Hæðarblöð sýna leiðbeinandi kóta á gólfí aðalhæðar og fastakóta við lóðarmörk.

Aðalinngangar:

Aðalinngangar í öll húsin eru frá sameignargörðum.

Bök:

Bökin eru bundin við 15° - 20° halla (sbr. uppdrátt) og skulu þau vera einn óbrotinn flótur í tilskilda stefnu hver eining, eins og fram kemur á mæliblöðum.

Kvöð er um ákveðna liti á bökkum í hverfinu og verða þeir ákveðnir í samráði við byggingarfulltrúa.

Pakgluggar:

Hafa má glugga í pakfletinum, en óheimilt er að byggja kvisti eða skerða lögun á stöfnum húsanna.

- Útloftun:** Útloftun frá salernum o.fl. skal safna saman í stokka, sem staðsettir eru við skil milli þakeininga.
- Bílskúrar:** Í raðhúsasamstæðum þessum eru bílskúrar utan samstæðunnar, Bílskúrarnir eru samþyggðir og er bygging þeirra óháð framkvæmdum, við húsin. Þó eru 6 hús undanskilin, en þar er bílskúr í húsinu (sbr. mæliblað).
- Bílastæði:** Tvö bílastæði fylgja hverri íbúð, þar af er annað þeirra framan við bílskúr.
- Frágangur á bílastæðum skal framkvæmdur af borgarsjóði. Kostnaði er deilt á viðkomandi eigendur í hlutfalli við íbúðafjölða, og skal hann greiddur áður en byggingarleyfi er gefið út.
- Kvaðir á lóðum:** Allar kvaðir á lóðum eru sýndar á mæliblöðum og hæðarblöðum.
- Fyrirkomulag lóðar:** Með byggingarnefndarteikningum skal fylgja teikning af fyrirkomulagi lóðar í mkv. 1:200. Á þeirri teikningu skal sýna fyrirkomulag gangstíga, leiksvæða, gras -g gróðursvæða, útilýsingar, girðingar o.fl.
- Á mæliblaði eru afmörkuð þau svæði, sem ætluð eru íbúðum til einkaafnota. Gerð skal nákvæmlega grein fyrir endanlegrí hæðarlegu lóðarinnar. Fullt tillit skal tekið til uppgefinna kóta á aðliggjandi vegum og gangstígum sbr. hæðarblað..
- Frágangur lóðar:** Þeir, sem fá úthlutað, skulu fullgera á sinn kostnað allt sameiginlegt varðandi hvert hús, bæði úti og inni, þar á meðal ljúka frá gangi á sameiginlegri lóð, samkvæmt framlögðum samþykktum teikningum. Undir grasþökum skal vera minnst 20 cm þykkt moldarlag, í trjábeðum minnst 60 cm þykkt moldarlag. Góður áburður skal vera í öllum beðum. Undirlag undir vegin, bílastæði, leiksvæði og gangstíga skal vera úr frostfríu efni, svo fullnægjandi sé. Gangstíga skal helluleggja eða steypa, nema bakstíga að görðum, sem mega vera malarstígar. Girðingar sem snúa að opinberum svæðum í hverfinu (stígum, leikvöllum og opnum svæðum) skulu vera úr timbri. Útlit skal vera í samræmi við uppdrætti, sem skipulagið lætur gera.

Lóðarleigu-
samningur:

Lóðarleigusamningur verður því aðeins gerður, að lóðarhafi framvísi vottorði byggingafulltrúa um að lóð hafi verið sett nokkurn veginn í rétta hæð undir yfirborðslag (t.d. undir gróðurmold eða hellur), skv. fyrirkomulagsmynd lóðar 1:200 Ennfremur að íbúð sé fokheld.

Tímafrestur:

Frágangi á sameignarlóðum skal vera lokið sem hér segir:
1. áfangi: 3 árum eftir úthlutun skal lóð vera jöfnuð í endanlega hæð, þar með að fylla með gróðurmold, fullganga frá akvegum, gangstígum, bílageymslu, leiksvæðum og útilýsingu.
2. áfangi: Á næsta sumri hér eftir skal lokið við að ganga frá grasflötum og gróðursetningu trjágróðurs og allri annari lóðarvinnu, einnig að ganga frá húsum að utan o.s.frv. Skal þessu lokið 1. október á því ári.

Trygging:

Til tryggingar framangreindum kvöðum, skulu húsfélög (lóðarhafar) samþykkja tvo víxla þegar byggingarleyfi er útgefið, að upphæð kr. 25.000,00 hvor, samtals kr. 50.000 .00 á hverja íbúð, og verður þeim skilað aftur til samþykkjenda: Öðrum þegar 1. áfanga er lokið, hinum þegar 2. áfanga er lokið, sbr. kafla um tímafrest, en falla í gjalddaga að öðrum kosti, þegar frestur til að ljúka umræddum verkum er útrunninn.

Skilmálar
stofnana:

Sjá einnig skilmála Gatnadeildar, Vatnsveitu, Hitaveitu, Rafmagnsveitu og Bæjarsíma.

Reykjavík í marz 1973.

TEIKNISTOFAN HÖFÐI, BERGSTADASTRÆTI 52.

Arkitektar: Stefán Jónsson
Guðrún Jónsdóttir
Knud Jeppesen

Samstarismenn Líney Skúladóttir
arkitektarnir: Helgi Hafliðason

Garðarkitektar: Reynir Vilhjálmsson
Einar E. Sæmundsen

SKILMÁLAR - SELJAHVERFI.

MARZ 1973.

EINBÝLISHÚS VIÐ AKRASEL.

ÚTGEFANDI :

BORGARVERKFREIDINGURINN Í REYKJAVÍK.

EINBÝLISHÚS - VIÐ AKRASEL.

Úthlutun: Lóðinni er úthlutað til að reisa á henni einbýlishús.

Mæliblöð, Mæliblöð sýna þann reit, sem byggja má á, byggingarlínur, auk kvaða um fjölda og staðsetningu bílastæða og innnganga.

Hæðarblöð sýna leiðbeinandi kóta á gólfí aðalhæðar, fastakóta við lóðamörk o.fl.

Uppdrættir: Uppdrættir skulu kynntir byggingarnefnd í tveim áföngum.

1. Fyrirspurn mkv. 1:200 eða 1:100, þar sem sýndar eru útlínur húss í grunnmynd og últiti með helztu kótum, auk sneiðinga, sem sýna upprunalega hæð lóðar.
2. Byggingarnefndarteikning, en þar skal sýna, auk þess sem fram er tekið í leiðbeiningum byggingarfulltrúa og þess sem að framan greinir: Skipulag lóðar í aðalatriðum með kótum á landi við hús og á lóðamörkum.

Lóðarleigu- Lóðarleigusamningur verður því aðeins gerður að framvísað verði samningur: vottorði byggingarfulltrúa um að húsið sé fokhelt og að lóð hafi verið sett í rétta hæð skv. hæðarblaði. Auk þess þarf gatnagerðargjald að vera að fullu greitt.

Húsagerð: Húsagerð skal vera 1 - 1 1/2 hæðar hús.

Bifreiðageymslur: Bifreiðageymslur skal staðsetja innan byggingarreitsins í tengslum við, í eða sambyggða húsinu.

Litir: Litir eru háðir samþykki byggingarfulltrúa.

Skilmálar stofnana: Sjá einnig skilmála Gatandeildar, Vatnaveitu, Hitaveitu, Raflaveitu og Læjarsíma.

ÚTGEFANDI
BORGARVERKFRÆÐINGURINN
Í REYKJAVÍK

SKILMÁLAR

4.933A-74.12/1

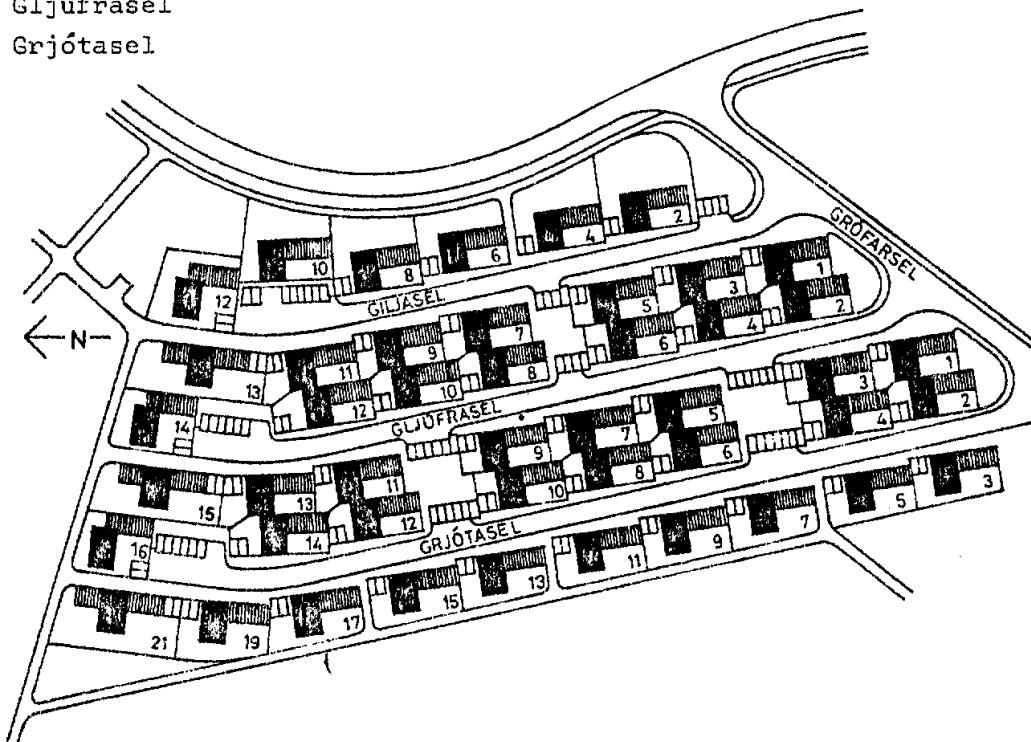
SELJAHVERFI

K E Ð J U H Ú S v.

Giljasel

Gljúfrasel

Grjótasel



HÖFUNDAR SKIPULAGS:

Teiknistofan Höfði, Bergstaðastr. 52

S. 21760, 21790

Stefán Jónsson, arkitekt

Guðrún Jónsdóttir, arkitekt

Knud Jeppesen, arkitekt

Starfsmaður Alena Anderlova, arkitekt

GARDARKITEKTAR:

Reynir Vilhjálmsson

Einar E. Sæmundsen

4.3.74
Samp. i skerpaðar. 25.11.74

EFNISYFIRLIT:

1.0 SKIPULAGSSKILMÁLAR:

1.1 Sérákvæði

- 1.1.1 Úthlutun
- 1.1.2 Uppdrættir
- 1.1.3 Mæliblöð, hæðarblöð, leiðsögumyndir
- 1.1.4 Húsagerð
- 1.1.5 Bifreiðageymslur, gestabílastæði
- 1.1.6 Smá útbyggingar utan byggingarreits
- 1.1.7 Frágangur á mörkum lóðar og lóðarhluta
- 1.1.8 Samstarf við nágranna
- 1.1.9 Jarðrask
- 1.1.10 Heimildarákvæði um trjágróður
- 1.1.11 Frekari skýringar

1.2 Almenn ákvæði

- 1.2.1 Tímamörk fyrir byggingarnefndarteikningu B-dagur
- 1.2.2 Tímamörk framkvæmda, fokheldisvottorð lóðarsamningur
- 1.2.3 Afturköllun úthlutunar
- 1.2.4 Framkvæmdir á kostnað lóðarhafa
- 1.2.5 Tryggingar
- 1.2.6 Endurúthlutun
- 1.2.7 Viðurkenning lóðarhafa á skilmálum
- 1.2.8 Skilmálar veitustofnana
- 1.2.9 Ágreiningur

2.0 GATNASKILMÁLAR:

- 2.1 Almenn ákvæði
- 2.2 Sérákvæði

3.0 VATNSVEITA:

- 3.1 Almenn ákvæði

4.0 HITAVEITA:

- 4.1 Almenn ákvæði

5.0 RAFMAGNSVEITA:

- 5.1 Almenn ákvæði
- 5.2 Sérákvæði

6.0 BÆJARSÍMI:

- 6.1 Almenn ákvæði
- 6.2 Sérákvæði

1.0 SKIPULAGSSKILMÁLAR:

1.1 Sérákvæði.

1.1.1 Úthlutun:

Skipulagstillagan er við það miðuð, að lóðum verði úthlutað til 46 einstaklinga. Þrettán lóðum, tvíbýlislóðum (sjá skýringarmynd nr. 4) þarf að úthluta til 26 einstaklinga. Þessar lóðir eru: við Giljasel nr. 1, 3, 5, 7, 9 og 11; við Gljúfrasel nr. 1-13 og við Grjótasel nr. 2, 4, 6, 8, 10, 12 og 14. Skilyrði er að sami aðili geri allar teikningar á einni tvíbýlislóð, en auk þess verður á tvíbýlislóðum að vera samvinna um framkvæmdir að vissu marki. A tuttugu lóðum þarf ekki að koma til samvinna við aðra aðila um gerð uppdráttu.

1.1.2 Uppdrættir:

Um gerð uppdráttu sjá 1.1.1. Höfundar húsa skulu kynna hugmyndir sínar í tveim aföngum.

a. Fyrirspurn til höfunda skipulagsins og annarra aðila, lögð inn til byggingarfulltrúa. Fyrirspurnin skal vera í mælikvarða 1:200 eða 1:100 og sýna útlínur húss í grunnmynd, sneiðingar og útlit með helstu kótum.

b. Byggingarnefndarteikning, en þar skal sýna, auk þess sem að framan getur og getið er um í leiðbeiningum byggingarfulltrúa, skipulag lóðar í aðalatriðum, með kótum á landi við hús og á lóðarmörkum.

1.1.3 Mæliblöð, hæðarblöð, leiðsögu-myndir:

Mæliblöð sýna þann reit, sem byggja má á, fastar byggingarlínur, fjölða bílastæða á lóð o.fl.

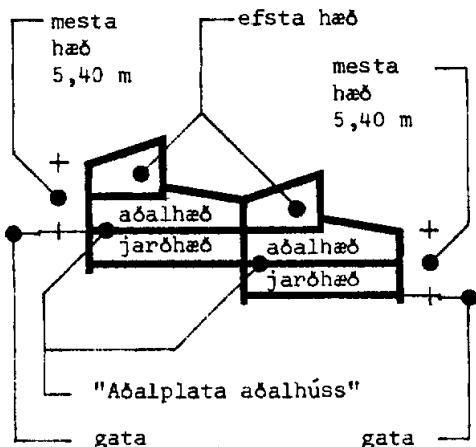
Hæðarblöð sýna gangstéttarhæðir við lóðarmörk (G-tölur), helstu leiðsögukóta, staðsetningu og hæð frárennslislagna o.fl.

Leiðsögumyndir sýna grunnmynd og sneiðingu af hverri lóð, þar sem fram koma frekari upplýsingar um hæðarafsetningu húsa og lóðar og áhrif landhalla á húsagerð.

1.1.4 Húsagerð:

SKÝRINGARMYND NR. 1

Dæmi um skurð í aðalhús á tvíbýlislóð
(sjá enn fremur blöð A-F)



Hæð aðalhúss (sjá skýringarmyndir 1 og 3 í texta) má vera mest 5.40 m fram við götu, miðað við leiðsögukóta e og f á leiðsögumyndum.

Hæð viðbyggingar fram við götu má mest vera 2.40 m, miðað við leiðsögukóta h á leiðsögumyndum, að viðbættu þaki.

Hæð viðbyggingar á mörkum einkanotalóðarhluta (sjá skýringarmynd nr. 2 og 4 í texta), má mest vera 1.10 m yfir grannlóð eða einkanotalóðarhluta, sjá enn fremur leiðsögukóta j og k á leiðsögumyndum.

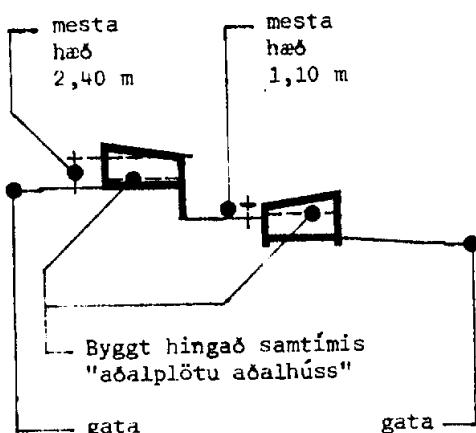
Mesta leyfilega stærð á efstu hæð aðalhúss er 8 x 8 m.

Minni frávik frá þessari reglu er hægt að leyfa í sérstökum tilfellum.

Um húsagerð að öðru leyti skal vísað til blaða A-F, þar sem sýndar eru leiðsögusneiðingar í hús á tvíbýlislóðum miðaðar við landhalla og legu lóðar. Gefa þessar sneiðingar viðbendingu um, hvers

SKÝRINGARMYND NR 2

Dæmi um skurð í viðbyggingu



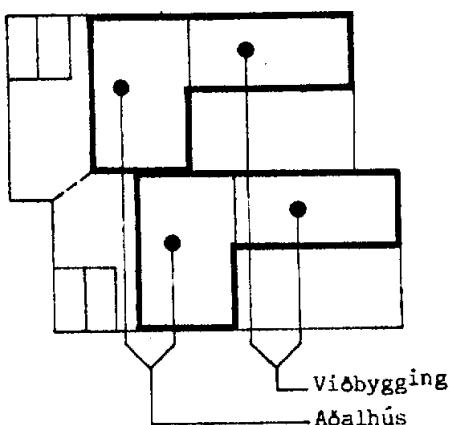
konar þakform eru leyfð, þótt yfirlitið sé ekki tæmandi.

Meginreglan er sú að þaki skal halla frá götu eða að götu (þetta gildir einnig um viðbyggingu), þó þannig að aldrei myndist risþak (mælisþak) hvorki á einstökum húsum né húsasamstæðum. Hámarkshalli á þaki er 15°.

Gluggar eru hvorki leyfðir á þeirri hlið neðra húss á tvíbýlislöðum, sem liggja að einkanotalóðarhluta efra húss, né á viðbyggingu á mörkum grannlóðar.

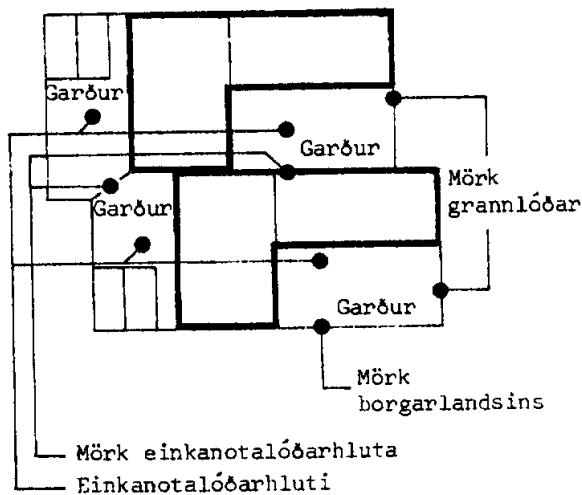
SKÝRINGARMYND NR. 3

Byggingarreitur aðalhúss og viðbyggingar



SKÝRINGARMYND NR. 4

Tvíbýlislöð

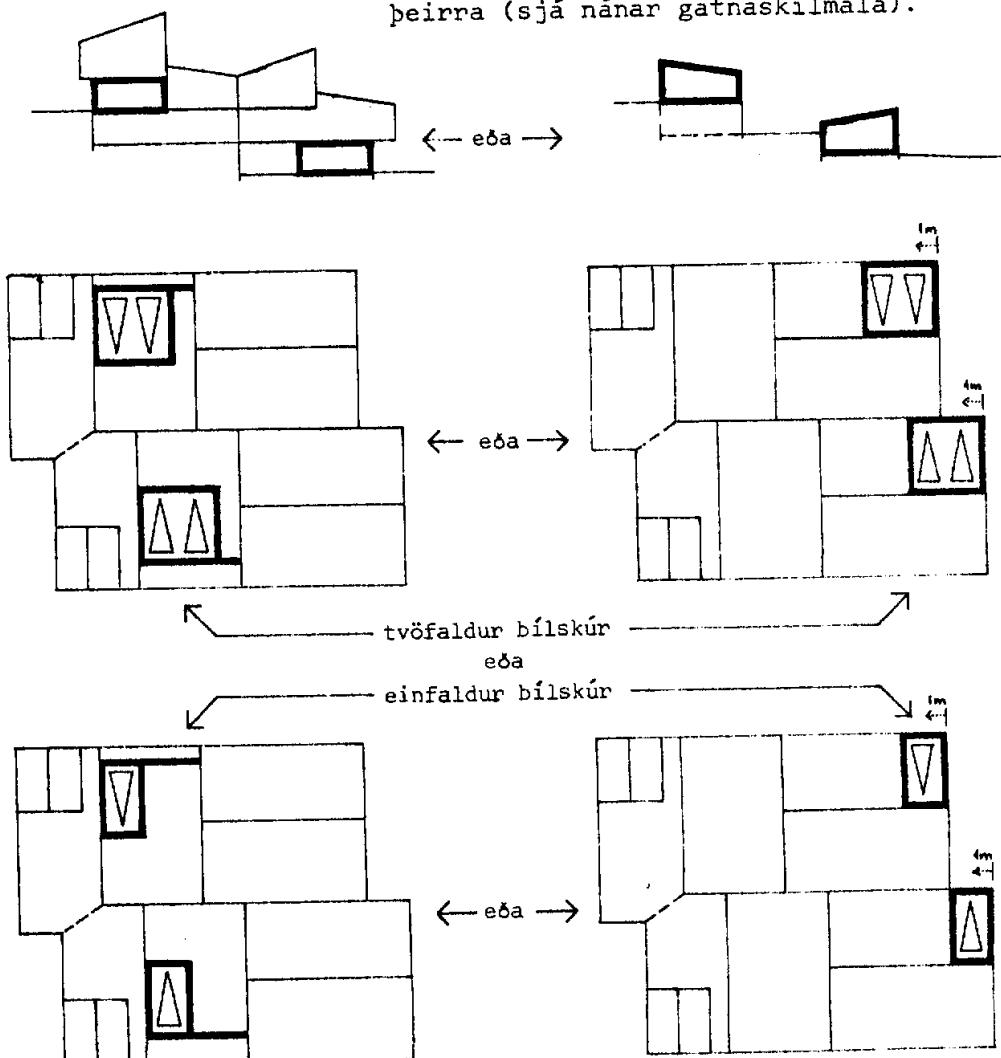


1.1.5 Bifreiðageymslur,
gestabilastæði:

A hverri lóð eða einkanotalóðarhluta skal áætla rými fyrir geymslu á 1-2 bifreiðum. Skýringarmynd nr. 5, sem fylgir hér með segir nánar til um staðsetningu bifreiðageymsla og stærð.

Staðsetning bifreiðageymsla er bundin við þá staði, sem sýndir eru á skýringarmynd nr. 5 sjá nánar á mæliblaði.

Í hverfinu er viða komið fyrir við götur aukabílastæðum (sýnd á mæliblöðum), jafn mörgum og fyrirhuguð hús (íbúðir) eru í hverfinu. Stæði þessi eru nefnd "gestabilastæði", eru þau til sameiginlegra nota fyrir íbúa hverfisins og gesti þeirra (sjá nánar gatnaskilmála).



1.1.6 Smá útbyggingar
utan byggingar-
reitsins:

Byggingarnefnd getur leyft minni háttar útbyggingar utan byggingarreitsins s.s. anddyri, blómaglugga, stiga o.p.h. Slikt verður metið hverju sinni, og má stærð þessara útbygginga ekki vera meiri samtals en 30 m³.

1.1.7 Frágangur á mörk-
um lóðar og lóð-
arhluta:

a. Mörk að borgarlandi: Sjá gatna-deildarskilmála.

b. Lóðar (-hluta) mörk, sem byggja má að: Sá aðilinn, sem byggingarréttinn hefur, skal gera á sinn kostnað, veggi eða fláa sín megin við mörkin að því marki, sem gefnir leiðsögukótar (sbr. leiðsögumyndir) gera nauðsynlegt. Eigandi efri lóðar (-hluta) hefur þó leyfi til að gera til bráðabirgða á sinn kostnað fláa 1:3 frá sínum mörkum niður á grannlóð (-arhluta), ef hann þarf fyrr að ganga frá sinni lóð. Sá aðili, sem víkur frá leiðsögukótum, ber þó allan aukakostnað og bætir allar skemmdir sem af því kunna að hljótast á mannvirkjum, sem fyrir eru.

c. Mörk milli einkanotalóðarhluta (önnur en í b-lið): Frágangur er ákveðinn af hönnuði beggja húsa (sbr. 1.1.1 hér að framan). Kostnaður við frágang marka greiðist að jöfnu, nema vikið sé frá leiðsögukótum, sbr. b-lið í þessari grein. Ef þess er nokkur kostur, skulu báðir aðilar hafa samvinnu um þessar framkvæmdir og hafa samvinnu við bygg- ingarfulltrúa um tæknilega hlið málal.

d. Mörk milli lóða (önnur en í b-lið): Gefnir eru leiðsögukótar á lóðum, hvor sínum megin við mörkin (bindandi kóti á einkabílastæði). Ef hæðarmunur skv.

kótum er minni en 0,5 m má nota fláa, sem er inni á lægri lóðinni en meiri hæðarmunur skal tekinn með vegg inni á lægri lóðinni fast við lóðarmörk (sjá kvöð á mæliblaði), ef samkomulag næst ekki um annað. Kostnaður við frágang marka greiðist að jöfnu nema vikið sé frá leiðsögukótum sbr. b-lið. Ákvæði um samvinnu í c-lið gilda einnig hér.
e. Ýmislegt: Um tæknileg atriði í sambandi við veggi og fláa, gildir það sem segir í skilmálum gatnadeildar. Að lóðum sumra einkaaðila snúa veggir, sem borgin gerir. Lóðarhöfum er skyldt að annast viðhald slikra veggja þ.e. þeirrar hliðar sem að þeim snýr, eftir því sem borgarverkfræðingur ákveður. Kvöð er um aðgang vegna viðhalda veggja á mörkum lóða (-arhluta).

1.1.8 Samstarf nágranna:

Byggingaraðilum ber að sýna fyllstu aðgát og tillitssemi gagnvart nágranna-lóðarhöfum sínum við allar framkvæmdir. Lóðarhafa (húsbyggjanda) ber að haga framkvæmdum sínum á þann veg, að nauðsynleg umferð að húsi hans og lóð fari sem minnst um aðrar lóðir eða einkanota-lóðarhluta og valdi ekki spjöllum þar.

1.1.9 Jarðrask:

Óheimilt er að raska á nokkurn hátt yfirborði lands handan göngustígs neðan við Grjótasel (ætlunin er að láta dalbotninn haldast ósnortinn), eða handan göngustígs norðan hverfisins (land tilheyrandi gróðrarstöð). Sjá ennfremur gatnadeildarskilmála.

1.1.10 Heimildarákvæði
um trjágróður:

Á allflestum mæliblöðum húsa neðan við götu er sýndur sérstakur reitur utan við lóðina (á gangstétt) á móts við hvert hús, sem ætlaður er fyrir trjágróður.

Lóðarhafar hafa heimild til að planta trjágróðri í þessa reiti. Garðyrkju-stjóri mun útvega trjáplöntur, en lóðarhafar þurfa að sjá um viðhald og hirðingu reitsins. Aætlað er að steypa gangstéttir að öðru leyti. Lóðarhöfum er þó heimilt, að óska eftir öðrum frágangi (t.d. hellum, grasi) milli húss og 2ja m gangstéttar neðan við götu. Í því tilfelli skal gerð grein fyrir slíku á uppdráttum og skal lóðarhafi þá annast allan undirbúning og greiðslur umfram það, sem steypt gangstétt kostar. Um þessa framkvæmd gilda sömu tímamörk og um frágang lóða (sjá almenn ákvæði 1.2.2).

1.1.11 Frekari skýr-
ingar:

Í sérstöku hefti, sem lóðarhöfum verður afhent, verður gerð nánari grein fyrir fjölbreytileika í stærðum og gerð húsa þessara, auk þess sem þar er að finna ýmsar frekari upplýsingar um hverfið.

1.2 Almenn ákvæði.

- 1.2.1 Tímamörk fyrir byggingarnefndardeikningar, B-dagur:
- Teikningar skulu hafa borist til bygg- ingarnefndar til samþykktar ekki síðar en 6 mánuðum eftir B-dag (sjá að neðan), að öðrum kosti fellur úthlutunin úr gildi sjálfkrafa (sbr. 1.2.3). Í því tilfelli verður fyrri hluti gatnagerðar- gjalda endurgreiddur lóðarhafa.
- B-dagur (byrjunardagur tímafresta) er annað hvort:
- a) Dagsetning lóðarúthlutunar, enda liggi í þessu tilfelli fyrir, að lóð sé orðin byggingarhæf að dómi borgar- verkfræðings. Verður þess þá getið í úthlutunartilkynningunni.
 - b) Ef lóð er ekki byggingarhæf við út- hlutun gildir dagsetning á sérstakri tilkynningu borgarverkfræðings til lóðarhafa um að lóð sé orðin byggingar- hæf.
- 1.2.2 Tímamörk fram- kvæmda, fok- heldisvottorð, lóðarsamningur:
- "Aðalplötu "aðalhúss"" svo og veggjum viðbyggingar upp fyrir endanlega hæð götu/lóðar (sjá skýringarmyndir 1 og 2) skal lokið eigi síðar en einu ári eftir B-dag.
- Fimmtán mánuðum eftir B-dag skal lóðar- hafi hafa lokið við allar lagnir í lóð, sett hana í nokkurn veginn endanlega hæð undir yfirborðslag (t.d. undir 15 cm gróðurmold eða undir hellur o.s.frv.), fyllt að húsinu, fjarlægt hauga og gengið frá mörkum við aðrar lóðir, einkanotalóðarhluta eða land borgar- innar, (sjá skýringarmynd nr. 4 sér- ákvæði 1.1.7 og skilmála gatnadeildar).

Við lóðarúttekt er litið á einkanotalóð-
arhluta sem sjálfstæða lóð.

Eigi síðar en 3 árum eftir B-dag skal
lóðarhafi hafa gert hús fokhelt og geng-
ið frá því að utan (þ.e. múrhúðað og
grunnmálað eða annað tilsvarandi).

Um viðurlög, sjá 1.2.3 - 1.2.5.

Fokheldisvottorð og lóðarsamningur (lóð-
arhlutasamningur) verður ekki gerður
fyrr en búið er að ganga frá húsi og lóð
á fullnægjandi hátt að dómi byggingar-
fulltrúa og samkv. framansögðu. Enn-
fremur skal gatnagerðargjald vera að
fullu greitt svo og önnur tilskilin
gjöld.

1.2.3 Afturköllun úthlutunar:

Úthlutun lóðar fellur úr gildi sjálf-
krafa án sérstakrar samþykktar borgar-
ráðs þar um í eftirfarandi tilfellum:

- a. Sé gatnagerðargjald ekki greitt innan tilskilins frests.
- b. Hafi teikningar af fyrirhuguðu húsi
ekki borist byggingarnefnd til sam-
þykktar innan 6 mánaða frá því lóð
er byggingarhæf sbr. 1.2.1 skilmála
pessara.
- c. Þegar þess er sérstaklega getið í
úthlutunarbréfi (samþykkt borgar-
ráðs) að úthlutunin falli sjálfkrafa
úr gildi, ef ákveðnum tilgreindum
skilyrðum eða skilmálum er ekki
fullnægt. Tilkynna skal lóðarhafa
bréflega, þegar úthlutun hefur fall-
ið úr gildi skv. einhverju þessara
tilfella (a-c).

Sé að öðru leyti ekki staðið við skilmála
þessa getur borgarráð hvenær sem er

afturkallað úthlutun lóðarinnar. Verður lóðarhafa þá greitt skv. mati borgarverkfræðings það sem framkvæmt kann að hafa verið á lóðinni eða skv. mati tveggja dómkvaddra matsmanna og greiði lóðarhafi þá matskostnað allan. Ákveði borgaryfirvöld að beita þessari málsgrein skal tilkynna lóðarhafa það bréflega með viku fyrirvara.
Allar framkvæmdirir á lóð eru óheimilar eftir að úthlutun er fallin úr gildi eða úthlutun hefur verið afturkölluð.

1.2.4 Framkvæmdirir á kostnað lóðarhafa:

Nú stendur lóðarhafi (húsbyggjandi) ekki við framangreind tímamörk sbr. 1.2.2 og ákvæðum 1.2.3 er ekki beitt, þá getur borgarverkfræðingur látið framkvæma það sem ógert kann að vera á kostnað lóðarhafa.

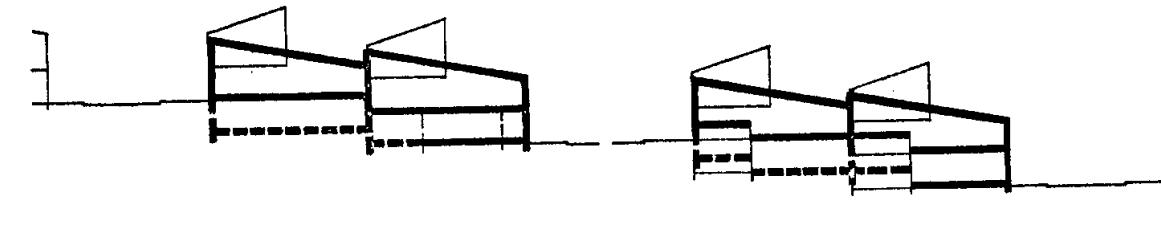
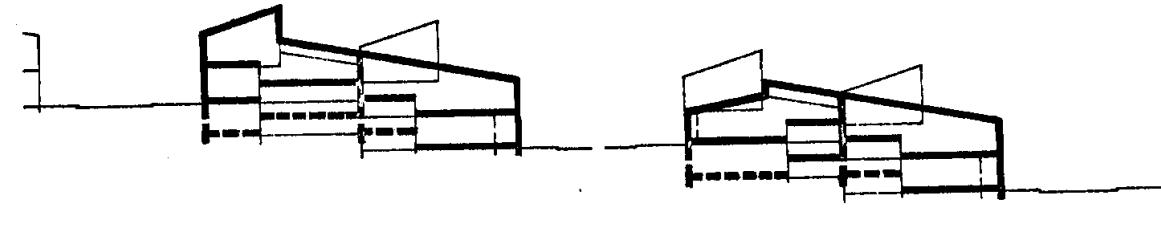
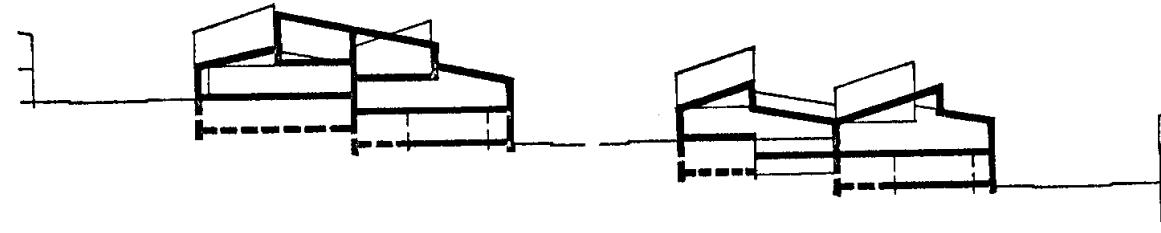
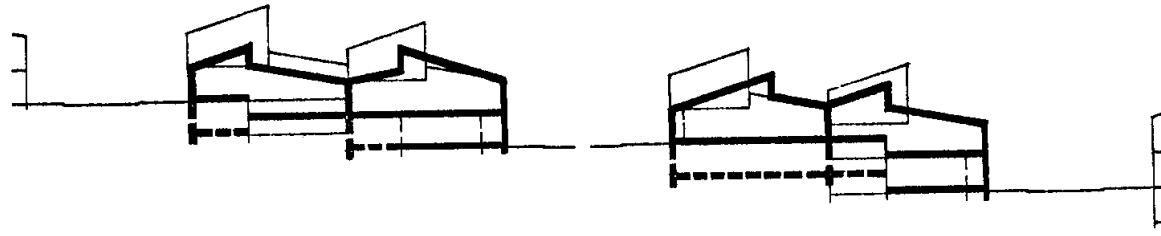
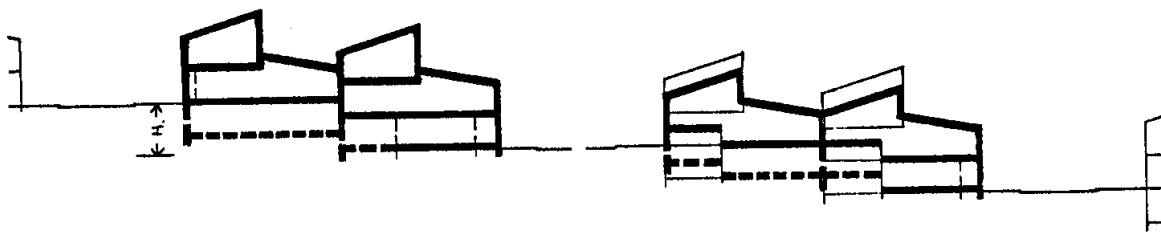
1.2.5 Tryggingar:

Til tryggingar því, að staðið sé við skilmála þessa skal hver lóðarhafi (húsbyggjandi) samþykkja tvo víxla um leið og greiðsla fyrri hluta gatnagerðargjalds fer fram, annan að upphæð kr. 100.000.00 en hinn kr. 50.000.00.
Víxlar þessir eru enn fremur til tryggingar hvers konar kostnaði, sem kann að falla á lóðarhafa, ef úthlutun lóðarinnar er afturkölluð. Örum víxlinum (kr. 100.000.00) verður skilað aftur til húsbyggjanda (lóðarhafa), þegar framkvæmdum skv. 1.2.2 1. og 2. málsgrein er lokið, en fellur í gjalddaga að örum kosti á fyrsta degi eftir að frestur til að ljúka viðkomandi framkvæmdum rann út.
Hinum víxlinum verður skilað, þegar fokheldisvottorð hefur verið gefið út.

- 1.2.6 Endurúthlutun: Við endurúthlutun ákveður borgarverkfræðingur með hliðsjón af því, sem lok-
ið er af framkvæmdum á lóðinni, hve langan frest nýr lóðarhafi fær til að ljúka því, sem skilmálar þessir kveða á um, svo og upphæð nýrra tryggingarvíxla.
Borgaryfirvöld selja nýjum lóðarhafa mannvirkin á lóðinni á matsverði, 1.2.3.
- 1.2.7 Viðurkenning lóðarhafa á skilmálum: Greiðsla fyrri hluta gatnagerðargjalds telst um leið vera viðurkenning lóðarhafa á því, að hann hafi kynnt sér ýtarlega alla skilmála, sem varða lóðina og ennfremur að hann hafi samþykkt að hlíta þeim.
- 1.2.8 Skilmálar veitustofnana: Lóðarhafar (húsbyggjendur) þurfa jafnframt að hlíta skilmálum veitustofnana, sem gilda fyrir þetta hverfi (þ.e. gatnadeildar, vatnsveitu, hitaveitu, rafmagnsveitu og ennfremur bæjarsíma). Um brot á skilmálum veitustofnana gilda ákvæði þessara skilmála einnig.
- 1.2.9 Ágreiningur: Skipulagsnefnd sker úr um ágreining, sem kann að rísa um túlkun einstakra ákvæða skilmála þessara.

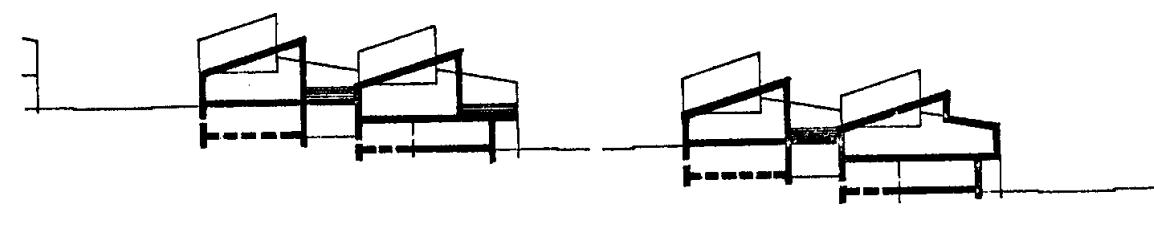
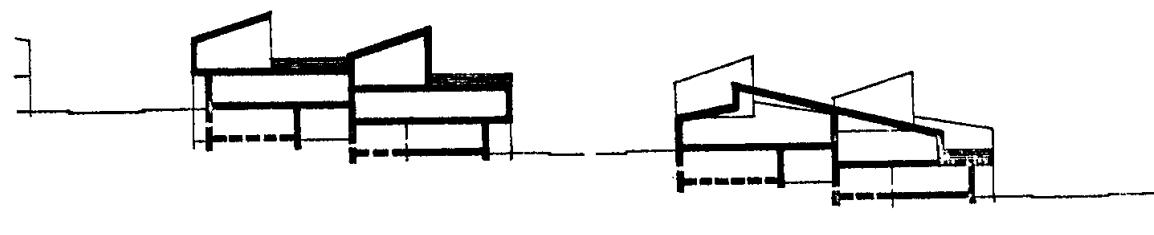
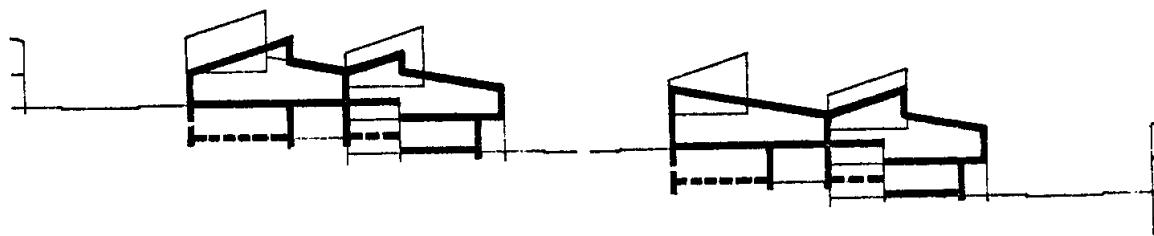
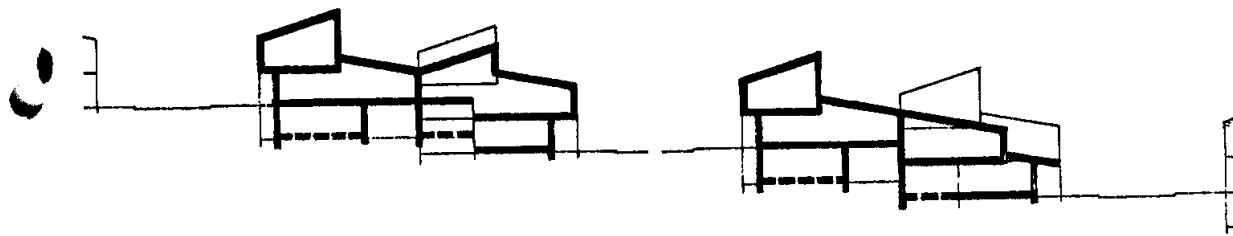
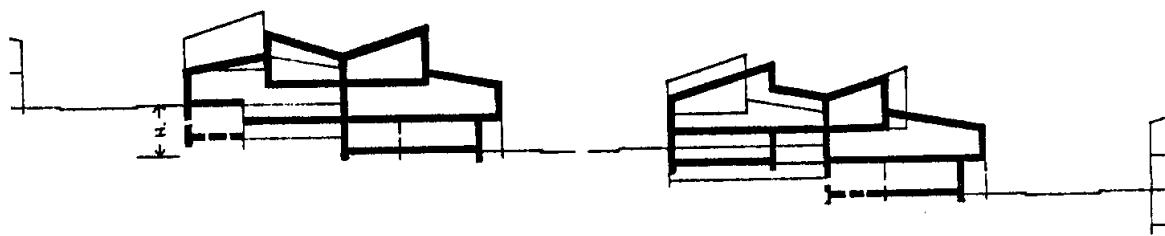
DÆMI UM SNEIDINGU Í HÚS Á TVÍBÝLISLÓÐUM
HÆDARMISMUNUR MINNÍ EN 2 HÆDIR

(A)



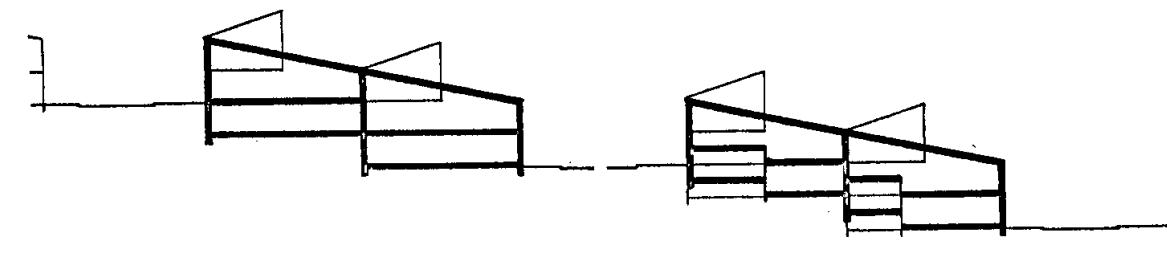
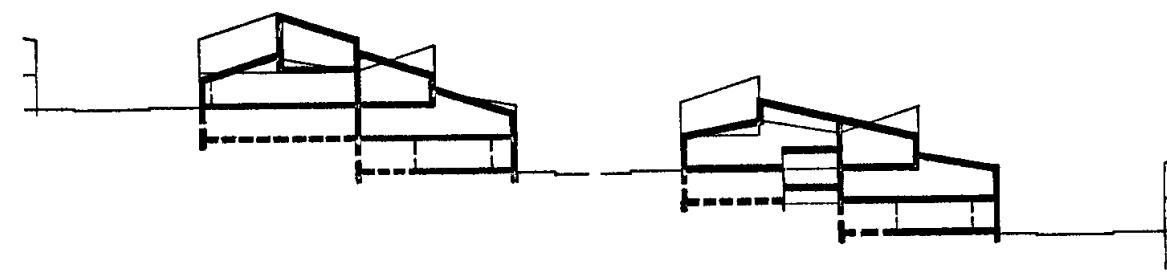
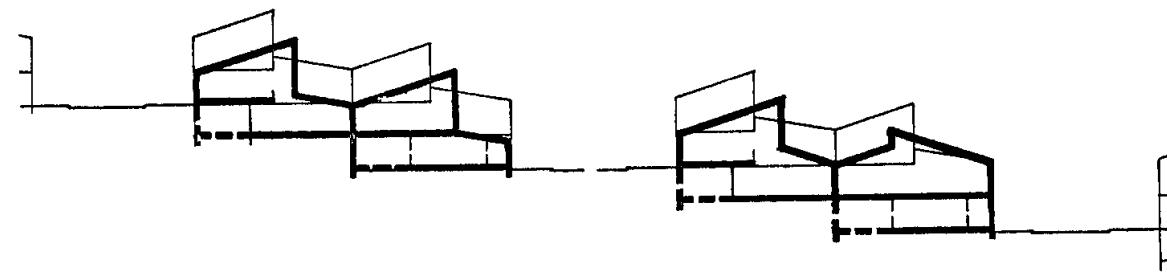
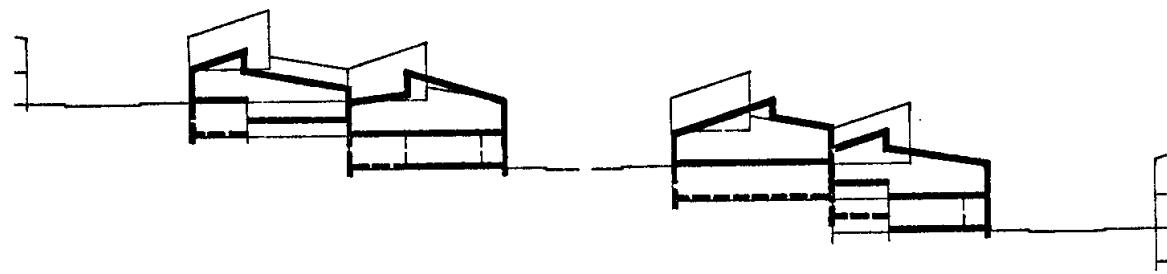
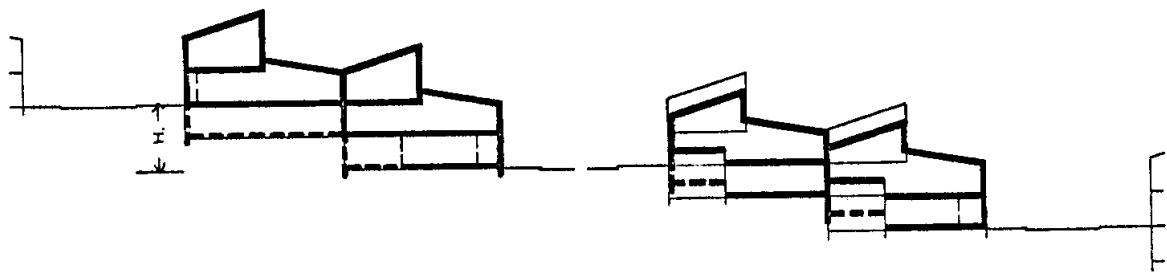
DAEMI UM SNEIDINGU Í HÚS Á TVÍBÝLISLÓÐUM
HÆDARMISMUNUR MINNI EN 2 HÆBIR

(B)



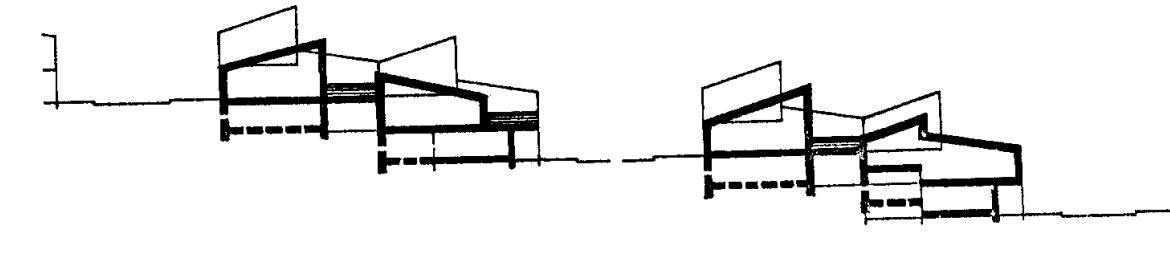
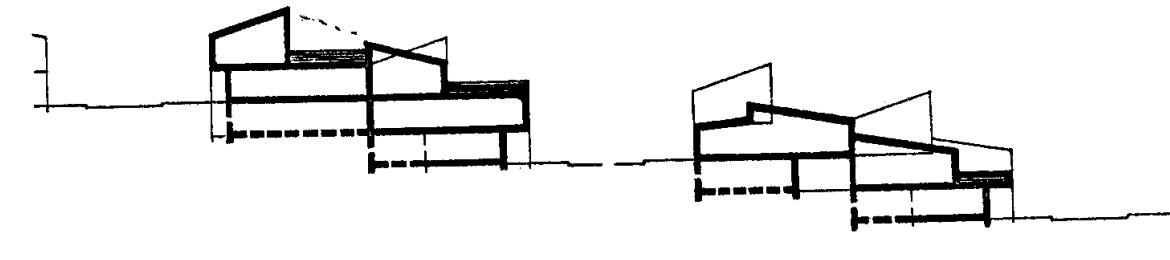
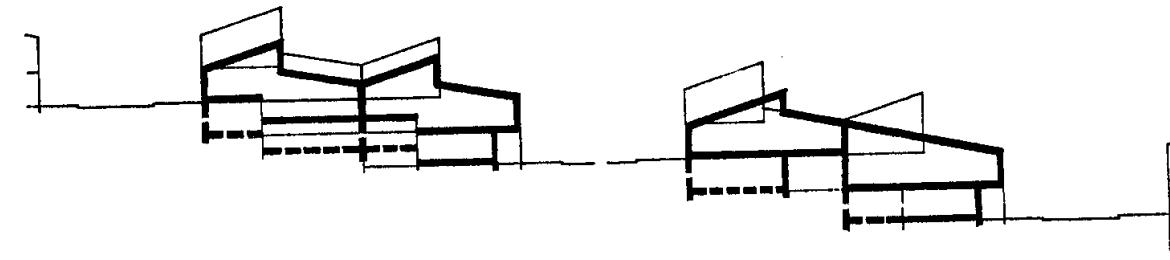
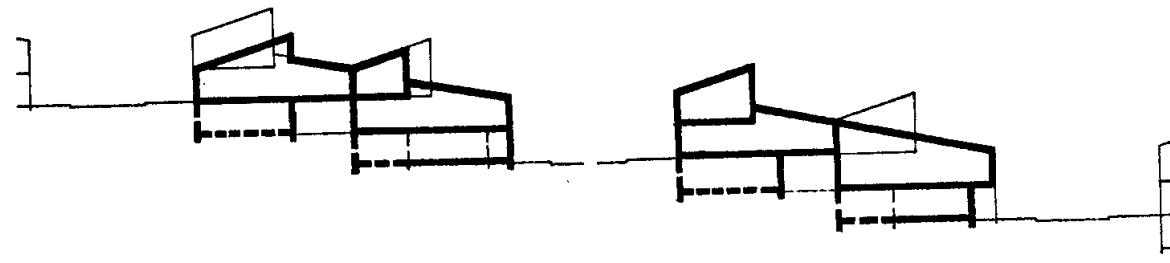
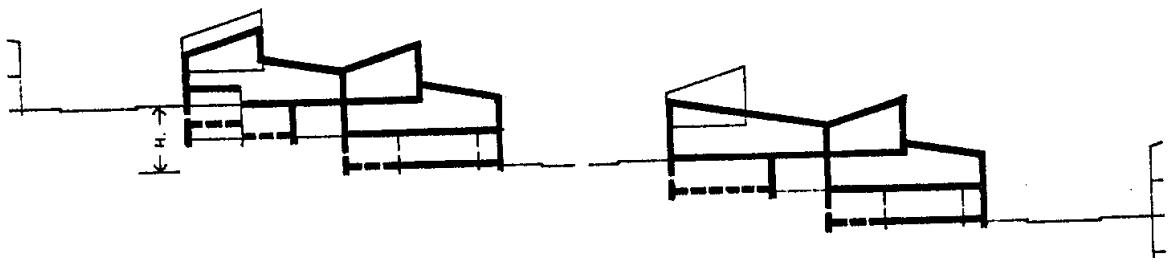
DÆMI UM SNEIDINGU Í HÚS Á TVÍBÝLISLÓÐUM
HÆÐARMISMUNUR SAMAN SEM 2 HÆBIR

(C)



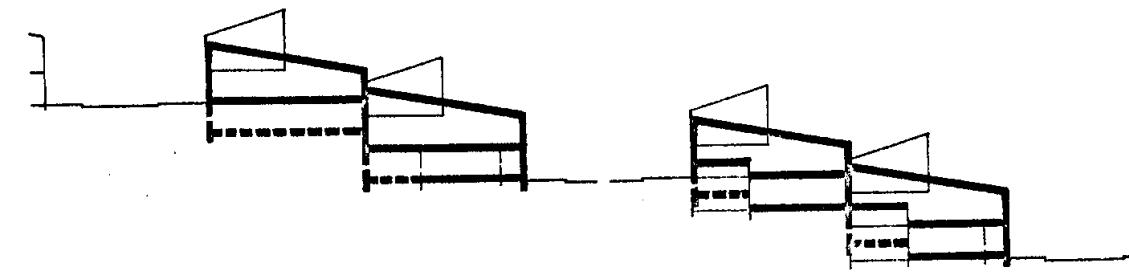
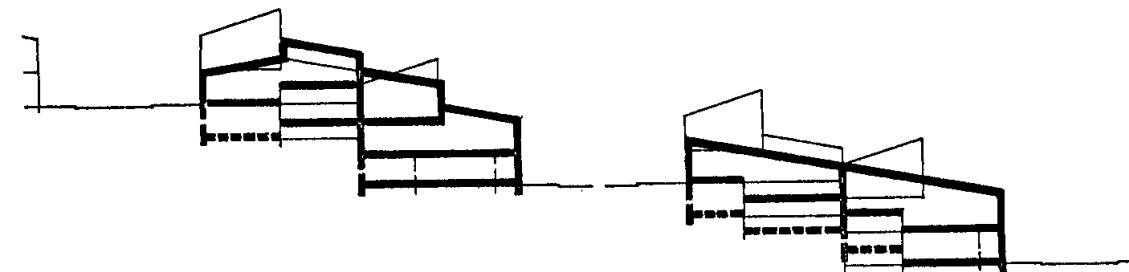
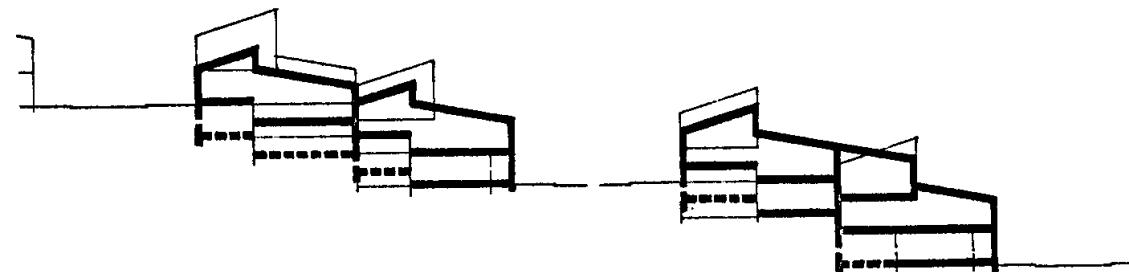
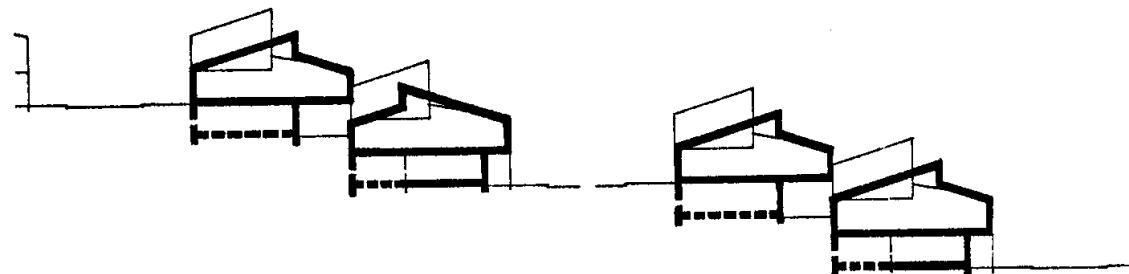
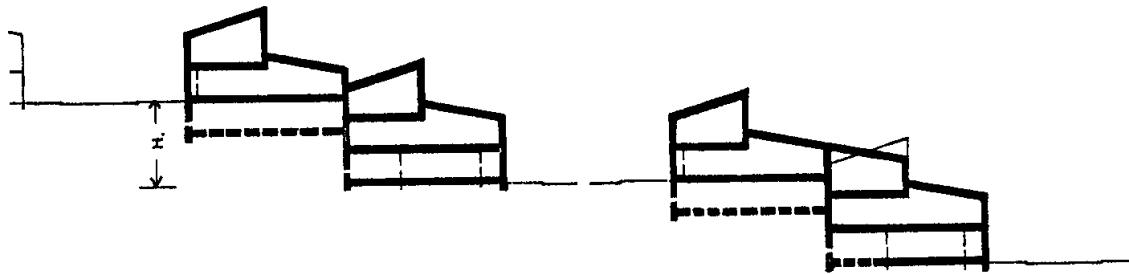
DÆMI UM SNEIDINGU Í HÚS Á TVÍBYLISLÓDUM
HÆÐARMISMUNUR SAMA SEM 2 HÆÐAR

(D)



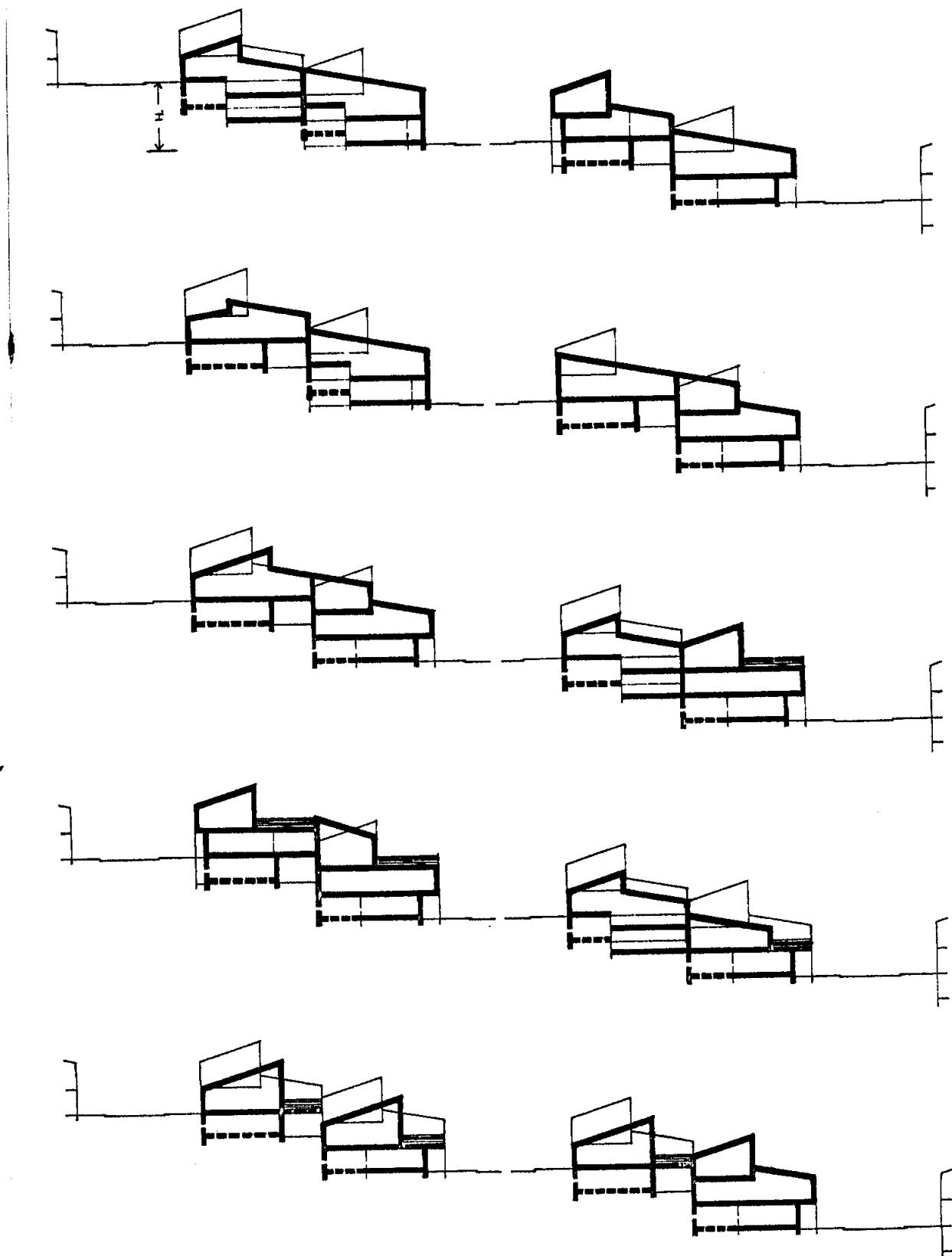
DÆMI UM SNEIDINGU Í HÚS Á TVÝÐLISLÓÐUM
HÆDARMISMUNUR STÆRRI EN 2 HÆDIR

(E)



DAEMI UM SNEIBINGU Í HÚS Á TVÝÐYLSLÓÐUM
HÆDARMISMUNUR STÆRRI EN 2 HÆDIR

(F)



2.0 GATNAMÁLASTJÓRINN í REYKJAVÍK, GATNADEILD.

2.1 Almenn ákvæði.

- 2.1.1. Mæliblað og hæðarblað verða afhent í tvíriti á skrifstofu gatnamálastjóra, mælingadeild, þegar þau eru tilbúin, ef fyrri hluti áætlaðs gatnagerðargjalds hefur þá verið greiddur. Afgreiðslutími er kl. 9 - 14 daglega. Annað eintakið skal fylgja byggingarleyfisbeiðni til byggingarnefndar. Gatnagerðargjöld greiðast í skrifstofu borgarverkfræðings, Skúlatúni 2. Heimæðagjöld greiðast á sama stað, þegar uppdráttur vatns- og frárennslislagna er sendur inn til samþykktar.

2.1.2. Mælingar.

Þegar byggingarnefnd hefir samþykkt byggingarleyfi, má óska eftir staðsetningarmælingu fyrir húsi eða lóðarmörkum í mælingadeildinni, sem annast framkvæmd mælingarinnar.

Sérstakt gjald verður tekið fyrir staðsetningarmælingu, svo og fyrir endurmælingu, ef mælingarmerki glatast. Gjald þetta er greitt um leið og mælingarinnar er óskað í skrifstofu borgarverkfræðings. Ef skemmdir verða á auðkenndum mælingarmerkjum ("fastmerkjum") af völdum lóðarhafa eða starfsmanna hans, áskilur Reykjavíkurborg sér fullar bætur fyrir tjónið.

2.1.3. Uppgröftur.

Óheimilt er að nota annað svæði en hina úthlutuðu lóð undir uppgröft úr húsgrunni, byggingarefnni og annað, sem að byggingarstarfseminni lýtur. Ef brugðið er út af þessu má búast við, að slíkt efni verði flutt, eða því ýtt inn á lóðina á kostnað lóðarhafa.

2.1.4. Hæðarmunur á lóðarmörkum o.fl.

Lóðarhafi skal ganga frá lóð meðfram borgarlandinu í þeirri hæð, sem sýnd er á hæðarblöðum og ber allan kostnað af því.

Ef hæðarmunur er tekinn með húsvegg eða stoðvegg, skal veggurinn þola þrýsting frá að liggjandi götu/gangstétt, göngustíg eða bílastæði. Sama gildir ef flái er notaður og skal hann þá ekki brattari en 1:1 nema með leyfi byggingarfulltrúa. Veggir/fláar skulu vera inni á lóð. Frágangi skal lokið áður en endanlega er gengið frá götu, þó eigi síðar en tímamörk lóðarfrágangs, skv. skipulagsskilmálum.

2.1.5. Götuleyfi.

Athygli er vakin á því, að skv. löggreglusamþykkt Reykjavíkur er óheimilt að grafa í götur borgarinnar án leyfis gatnamálastjóra. Gatna- og holræsadeild gatnamálastjóra tekur við óskum um slíkt leyfi. Um lóðirnar sjálfar gildir hins vegar það sama og um húsgrunna, að þar þarf til leyfi byggingarfulltrúa. Þar sem götur í hverfinu eru malbikaðar má ekki aka um þær á beltatækjum né öðrum tækjum, sem valda skemmdum á malbikinu.

2.1.6. Tjónábyrgð o.fl.

Yfirleitt má gera ráð fyrir, að lóðarhafi sé ábyrgur fyrir því tjóni, sem verða kann á götum, stígum og leiðslum í þeim af völdum byggingarframkvæmda hans. Lóðarhöfum er ráðlagt að ráðfæra sig við viðhaldsverkstjóra gatnagerðar borgarinnar viðvíkjandi framkvæmdum í eða við götustæði borgarinnar. Viðtalstími þeirra er kl. 13 - 14 á virkum dögum, nema laugardögum, sími 18000.

2.1.7. Eftirlit, holræsatengingar.

Hverfisstjórarar, sem eftirlit hafa með framkvæmdum, hafa síma 18000. Þeir veita upplýsingar um það hvar losa má uppgröft úr húsgrunnum og sjá um tengingu á holræsum frá húsum og lóðum við holræsakerfi borgarinnar ef þörf krefur. Engir aðrir en starfsmenn gatnamálastjóra mega framkvæma slíkar tengingar. Hæðarblað sýnir staðsetningu vatns- og skolpheimæða, sem lagðar hafa verið inn fyrir lóðarmörk.

2.1.8. Húsveggur við stíg.

Þegar húsveggur liggur að gangstíg borgarinnar getur lóðarhafi þurft að setja niðurfall í gangstíginn við hús sitt og tengja það við frárennslakerfi hússins.

Tekið verður tillit til aukins kostnaðar af þessum sökum við ákvörðun heimæðargjalds.

2.1.9. Bílastæði o.fl.

Lóðarhafar (byggjendur) skulu setja bílastæði í rétta hæð skv. hæðarblaði og lóðarupprætti ásamt tilheyrandi niðurföllum.

Bílastæði og akbrautir á fjölbýlishúsalóðum skulu malbikuð, lögð olíumöl eða steypt. Fyllt skal þar undir með vönduðu fyllingarefni, a.m.k. 90 cm þykku; a öðrum lóðum má nota 50 cm malarlag. Gangstíga skal helluleggja með 50 x 50 cm hellum. Fylla skal undir hellur með a.m.k. 50 cm malarlagi og 5 cm þykku jöfnunarlagi úr sandi. Frávik frá þessu er háð samþykki gatnamálastjóra.

2.1.10. Gestabílastæði.

Gestabílastæði (tilgreint í skipulagsskilmálum ef einhver eru) lætur borgin gera. Kostnaður skiptist jafnt á íbúðir þær, sem viðkomandi skilmálar gilda fyrir og er innheimtur um leið og seinni hluti gatnagerðargjalds, en viðhald sér borgin um og kostar.

2.1.11. Lóðarhafar fá lóðina í því ástandi, sem hún er við afhendingu. Séu einhverjar leiðslur fyrir í lóðinni, má lóðarhafi búast við að þurfa að annast á sinn kostnað nauðsynlegar breytingar, samkvæmt fyrirmáleum viðkomandi borgarstofnunar.

2.1.12. Tímamörk lóðafrágangs o.fl., viðurlög.

Íbúðareigendur skulu hafa lokið lóðafrágangi eins og skipulagsupprættir sýna fyrir þann tíma, sem skipulagsskilmálar ákveða, sjá nánar skipulagsskil-mála (1.0).

2.2 Sérákvæði.

2.2.1. Gestabílastæði o.fl.

Gestabílastæði og tilheyrandi stoðmúra og tröppur á landi borgarinnar lætur borgin gera. Um þessi mannvirki öll gildir grein 2.1.10. Um viðhald; sjá þó grein 1.1.7.e) í skipulagsskilmálum.

2.2.2. Frágangur á mótm einkabílastæðis og viðbyggingar.

Um þetta gildir 1.1.7.b) og 2.1.4.

2.2.3. Hús neðan gatna.

Húseigandi neðan við götu má ekki grafa meira út fyrir húshlið en brýna nauðsyn ber til, og þannig að akbraut raskist ekki. Um bótaskyldu, sjá grein 2.1.6.

2.2.4. Holræsatengingar.

Húsin í hverfinu eru yfirleitt tengd holræsakerfi borgarinnar í næstu götu/stíg fyrir neðan. "Tvíbýlislöðir" (sjá skipulagsskilmála) eru aðeins tengdar á einum stað, og sé efra húsið reist á undan, kemur í hlut þess aðila að taka á sig allan kostnað til að byrja með við heimæð beggja húsanna. Stofn- og viðhaldskostnaður þessara lagna skal skiptast að jöfnu. Það verður því eitt af skilyrðum fyrir úttekt á "lóð" (sbr. skipul. skilmála) neðra hússins, að sá aðili hafi greitt hinum helming heimæðakostnaðar.

2.2.5. Gróðurmold.

Í vestari hluta hverfisins er gamalt tún með góðri gróðurmold. Húsbyggjendur eiga að fjarlægja moldina af lóðum sínum áður en framkvæmdir hefjast og aka í haug við StekkjARBakka, sem verkstjórar gatnadeildar vísa til.

3.0 VATNSVEITA REYKJAVÍKUR.

3.1 Almenn ákvæði.

- 3.1.1. Í nýjum hverfum hafa vatnsheimæðar oftast verið lagðar inn fyrir lóðarmörk frá nærliggjandi dreifi-æð í eign Vatnsveitunnar. Skammt innan við lóðarmörk er renniloki á enda heimæðarinnar. Allar heimæðar eru úr plastpípum og því má eigi treysta á þær sem rafleiðara, þegar um jarðtengingu á rafkerfi hússanna er að ræða og tekur Vatnsveitan eigi á sig neinar skuldbindingar í því sambandi.
- 3.1.2. Heimæð hvers húss, frá götuæð innan að húsi (þar með talinn tengibúnaður við vatnsveitupípuna) er eign húseigandans og ber hann allan kostnað af lögn hennar og skal hann jafnframt annast viðhald heimæðarinnar og bera allan kostnað þar af.
- 3.1.3. Kostnaður við lögn heimæðarinnar innan fyrir lóðarmörk er að jafnaði innheimtur hjá innheimtudeild Borgarverkfræðings, áður en lagnateikningar hússins fást samþykktar, en það er gert á skrifstofu byggingarfulltrúans í Reykjavík. Báðar ofannefndar skrifstofur eru í Skúlatúni 2.
- 3.1.4. Lega heimæðastúts miðað við lóðamörk er sýnd á hæðarblaði útgefnu af skrifstofu gatnamálastjóra, Skúlatúni 2.
- 3.1.5. Tengja skal heimæð hvers húss við stút þann, sem því er ætlaður. Þegar heimæðin er tengd við ofan- nefndan stút skal húsbyggjandi koma fyrir spindli upp úr jörð ásamt spindilloki á loka þann við lóðarmörk, sem um er rætt í 3.1.1. Heimilt er þó að koma öðrum loka fyrir á heimæðinni og setja spindilinn þar eftir hagkvæmara þykir.
Ef heimæðarstútur er ætlaður fleirum en einu húsi á sömu lóð, þá skal setja renniloka með spindli á heimæð hvers húss fyrir sig.

- 3.1.6. Venja er, að hver lóð fái aðeins einn tengistút við lagnir Vatnsveitunnar og að fleiri en ein lóð megi ekki tengja heimæðar við hvern einstakan tengistút. Heimæð að lóð má ekki liggja um aðra lóð nema að fyrir liggi þinglýst kvöð um réttmæti þeirrar legu og ef um sameiginlegan tengistút er þá að ræða skal þinglýsa kvöð um sameiginlega við-haldsskyldu húseigenda á heimæðum.
- 3.1.7. Sérstakar heimæðar í bílskúra og önnur úтиhús verða að öllum jafnaði eigi leyfðar og skal leggja vatns-lagnir í þannig hús innan frá því þar sem mæli er ætlaður staður. Tenging lagnarinnar skal vera innan við mælistastaðinn og þannig frá gengið, að vatnstaðning hennar sé möguleg ef á þarf að halda. Þar sem margir bílskúrar eru samþyggðir án tengingar við aðalhúsið, verður veitt undanþága frá þessu skilyrði, ef óskað er, og skal þá koma einu inn-taki fyrir alla bílskúrana ásamt mæli. Slík inn-tök skulu vera í upphituðu húsrými og skal mælis-staðurinn ætið vera aðgengilegur fyrir starfsmenn Vatnsveitunnar.
- Niðurfall skal vera í gólfí.
- Bílskúraeigendur skulu tilnefna einn aðila, sem hafa skal eftirlit með vatnslögn þessari og annast greiðslur fyrir mælda vatnsnotkun, verði ákveðið að svo skuli gert, og ber hann ábyrgð á hvoru tveggja gagnvart Vatnsveitunni, sbr. einnig reglur Hitaveitu Reykjavíkur.
- Setja skal sams konar lokaútbúnað á heimæð bílskúranna og getið er í gr. 3.1.5. hér á undan.
- 3.1.8. Óheimilt er að tengja heimæðar við vatnslagnir húss fyrr en það er fokhelt og upphitað. Á byggingartíma hússins er allt óparfa sírennsli stranglega bannað.
- 3.1.9. Vatnsæðar utanhúss skal leggja í frostfrítt dýpi, venja hefur verið að krefjast minnst 120 cm jarð-vegstdýpt ofan á vatnslagnir.

- 3.1.10. Húsameistari og byggingarverkfræðingur húsbryggjenda skulu sjá um, að vatnsinntaki verði haganlega komið fyrir í húsinu og að nægjanlegt rúm verði fyrir loka og mælistengingu. Þeir skulu í sameiningu ákveða hvar vatnslagnarinntak hússins verður og skulu þeir við þá ákvörðun kynna sér legu heimæðarinnar inn fyrir löðamörk, sbr. hæðarblað, og hafa hliðsjón þar af við val inntaksstaðar.
Panngi skal gengið frá inntakslögn, að auðvelt verði að endurnýja hana, ef þörf krefur.
- 3.1.11. Höfuðloki innan við húsvegg og mælisstaður skal ætíð vera aðgengilegur fyrir starfsmenn Vatnsveitunnar.
Óheimilt er að hafa inntak í geymslum nema því aðeins, að þar sé gerður sérstakur inntaksklefi minnst $1,25 \times 0,8$ m að grunnfleti og með minnst 180 cm lofthæð, sbr. einnig skilmála Hitaveitu Reykjavíkur. Lysing skal vera í súlikum inntaksklefa, og niðurfall í gólf. Þar sem inntök vatns- og hitaveitu eru samhliða, þá skal eigi vera skemmta á milli kaldavatns- og hitaveituþípna en 30 cm.
- 3.1.12. Inntaksstaður eða klefi, ef ráðgerður er, skal sýndur á teikningum þeim, er lagðar eru fyrir byggingarnefnd.

4.0 HITAVEITA REYKJAVÍKUR.

4.1 Almenn ákvæði.

- 4.1.1. Húsameistarar og verkfræðingar húsbýggjenda skulu sjá um, að hentugur inntaksstaður fyrir hitaveitu sé í húsinu og skal hann sýndur á byggingarnefndarteikningum. Um staðsetningu inntaks vísast til hæðarblaða gatnadeildar gatnamálastjóra. Þar sem kvöð um hitaveitunntak er ekki sýnd á hæðarblaði, skal það vera á sömu hlið allra húsa í hverri húsamstæðu.
- 4.1.2. Inntakslokur skulu vera við útvegg og séu mælar staðsettir annars staðar í húsinu, skal lögn þar á milli vera óhulin og aðgengileg.
- 4.1.3. Inntakslokur og mælar skulu ætíð vera aðgengilegar fyrir starfsmenn Hitaveitunnar. Óheimilt er að hafa inntak í geymslum nema gerður sé sérstakur klefi fyrir tengingu og mæla og skal hann vera minnst $1,0 \text{ m}^2$ og með minnst $1,80 \text{ m}$ loftþæð, í klefanum skal vera niðurfall í gólfí.
- 4.1.4. Staður sá, sem ætlaður er fyrir inntak H.R. og mæla, skal sýndur á teikningum. Áætlað veggrými fyrir einn mæli sé ca. $100 \times 100 \text{ cm}$. Ef fyrirhugaðir eru fleiri mælar t.d. í fjölbýlishúsum ber að hafa samráð við Hitaveitu Reykjavíkur um frágang og veggrými. Frárennsli skal vera aðgengilegt í námunda við pennan stað.
- 4.1.5. Aður en heimæð verður lögð að húsi, skal fylla að því og jafna lóð sem næst því í þá hæð, sem henni er ætlað að vera. Engar heimæðar verða lagðar ef frost er í jörðu.
- 4.1.6. Ekki verður hleypt vatni á hús, nema þau séu fokheld og gluggum og dyrum lokað á fullnægjandi hátt.

- 4.1.7. Hitaveitan mun ekki leggja heimæðar í einstaka bílskúra, en húseiganda er heimilt að leggja sjálfur heitt vatn í bílskúr frá hústengingu, enda greiði hann þá heimæðagjald af bílskúrnum.
- 4.1.8. Þar sem margir bílskúrar eru samþyggðir, mun Hitaveitan, ef óskað er, leggja inn í skúrasamstæðuna á einum stað og setja upp einn mæli, einnig verður heimæðagjaldið reiknað í einu lagi. Eigendur skúranna verða því að koma sér saman um sameiginlega hitun þeirra allra og tilnefna einn aðila, sem verður ábyrgur gagnvart Hitaveitunni.

- f) Fyrir lóðarhafa getur verið um verulegan kostnaðarmismun að ræða, hvort tekin er ein heimtaug í húsamstæðu eða sjálfstæð heimtaug í hverja einingu. Er þeim því bent á, að snúa sér sameiginlega til raflagnateiknara eða rafverktaka, til að tryggja hagkvæmustu lausnina.
- Ávallt skal einn rafverktaki vera forsvarsmaður gagnvart Rafmagnsveitunni fyrir hverja heimtaug og þær sameiginlegu lagnir, sem henni fylgja.
- g) Skytt er, auk aðalrofa, að setja aðalvær á aðaltöflu hvers einstaks húss. Varðandi stærð þeirra vísast til tilkynningar Innlagnadeildar Rafmagnsveitunnar til rafverktaka.

5.1.2. Mæliblað.

Um staðsetningu heimtaugainntaks vísast til mæliblaðs eða hæðarblaðs frá deildum Þatnamálastjóra, eða viðkomandi byggingaryfirvalda annarra sveitarfélaga. Á mæliblaðinu koma enn fremur fram ýmsar aðrar kvaðir Rafmagnsveitunnar.

Þar sem kvaðir eru á lóðum, t.d. um jarðstrengi, tengiskápa, götuljósastólpa o.p.h., skal forðast að gróðursetja tré og runna eða gera annað, sem torveldar gröft síðar. Sama gildir um stað fyrir heimtaugarstreng.

5.1.3. Raflagnateikning.

Að grunnmynd og í sniði raflagnateikningar skal sýna tilhögun heimtaugarinntaks í húsið. Stofntengikassi (eða stofnvarkassi) og aðaltafla skulu vera á aðgengilegum stað og sem næst í eðlilegri vinnuhæð.

Að afstöðumynd skal gera tillögu að legu heimtaugarinnar innan lóðar. Skal legan ákveðin í samræmi við skipulag lóðarinna og m.a. tekið tillit til annarra lagna, trjáræktar, gangstéttargerðar og mannvirkja. Ef óumflýjanlegt er að láta heimtaugina þvera aðrar lagnir á lóðinni, skulu þær lagnir einnig sýndar.

Raflagnateiknari skal kynna sér tengistað heimtaugarinnar við notendakerfi Rafmagnsveitunnar og velja legu heimtaugarstrengisns á lóðinni í samræmi við það. Heimtaugar skulu að jafnaði lagðar hornrött og/eða samsíða við hús eða götu.

5.1.4. Inntakspípa.

Leggja skal plastpípu fyrir inntakið í húsið. Skal hún látin koma út úr útvegg í 60-70 cm dýpi undir endanlegu jarðvegsyfirborði. Látin ná 20 cm út úr útvegg og upp í stofntengikassa, stofnvarkassa eða aðaltöflu, eftir því sem við á hverju sinni. Sé gert ráð fyrir steyptri gangstétt eða þ.h. utan við húsið, skal inntakspípan látin ná út fyrir hana. Aðgæta skal við lagningu pípunnar, að ekki geti myndast vatnspoki í henni. Pípunni skal lokað í báða enda til þess að forðast að sandur eða leir komist inn í hana. Rafverktaki sér um lagningu inntakspípu og ber ábyrgð á, að hún sé hæf til ídráttar.

5.1.5. Lagning heimtauga.

Engir jarðstrengir (sbr. kvaðir á mæliblöðum eða í sérskilmálum) verða lagðir fyrr en jarðraski á lóðum, stígum og öðrum svæðum, sem strengir þurfa að liggja um, er lokið og þau komin í réttu hæð. Þó má vanta ca. 20 cm á endanlega jarðvegshæð. Rafmagnsveitunni er ekki skylt að leggja jarðstrengi, þegar frost er í jörðu. Húsbyggjendum er heimilt að leggja plastpípur í framhaldi af inntakspípum að lóðamörkum eða að tengistað við notendakerfi R.R. Frágangur pípunnar skal vera samkv. reglum Rafmagnsveitunnar.

5.1.6. Sérákvæði.

Auk framangreindra almennra ákvæða, gilda sér-ákvæði Rafmagnsveitu Reykjavíkur fyrir einstök hús eða hverfi, og er húsbyggjendum skylt að kynna sér þau.

5.2 Sérákvæði.

5.2.1. Inntakspípa.

Inntakspípa fyrir heimtaugar allt að 100 amp., skal ekki vera grennri en 38 mm ($1\frac{1}{2}$ ") að innanmáli og beygjuradíus minnst 35 cm. Sé heimtaug stærri en 100 amp. skal ákveða stærð inntakspípu þannig, að hún sé örugglega nægjanlega gild fyrir þann jarðstreng, sem þörf verður á inn í húsið. Gera skal ráð fyrir, að sá strengur verði úr áli.

Beyggjum og öðrum frágangi í inntakspípum skal hagað þannig, að eðlilegur ídráttur geti farið fram.

5.2.2. Stofntengikassi, stofnvarkassi.

Rafmagnsveitan ákveður hverju sinni, hvort nota skuli stofntengikassa eða stofnvarkassa, eftir því á hvaða svæði viðkomandi hús er byggt. Lóðarhafi skal því kynna sér hjá Innlagnadeild R.R. hvor tengingaraðferðin sé áætluð.

Stofntengikassa skal húsbýggjandi setja/Rafmagnsveitunni að kostnaðarlausu. Skal hann vera af viðurkenndri gerð.

Stofvarkassa setur Rafmagnsveitan upp.

5.2.3. Staðsetning kassa.

Stofntengikassi eða stofnvarkassi skal staðsettur innan þess svæðis, sem mæliblað sýnir, helst þó í áfasta bifreiðageymslu eða anddyri. Skal hann settur í einangrun útveggjar (þó með a.m.k. 25 mm ($1\frac{1}{2}$) einangrun bak við hann) eða í innvegg, en þá eigi fjær útvegg en 4 m.

Stofntengikassi er óþarfur, ef aðaltafla er innan 4 m markanna frá útvegg.

5.2.4. Bílskúrar - bílskýli.

Sérstakar heimtaugar verða ekki lagðar í bílskúra eða bílskýli. Á raflagnateikningu skal gera ráð fyrir kvísl frá viðkomandi húsveitu að slíkum mannvirkjum. Í einstaka tilvikum má heimila lagningu heimtaugar í bílskúrasamstæðu, en það er háð samþykki Rafmagnsveitunnar hverju sinni.

5.2.5. Kvaðir eru á öllum lóðum, sem liggja að gangstígum um að reisa megi ljósastólpa og setja tengiskápa meðfram stígunum og leggja þeim jarðstrengi.

6.0 BÆJARSÍMI REYKJAVÍKUR.

6.1 Almennir skilmálar.

- 6.1.1. Kvaðir um jarðstrengi B.R. í stígum og við þá skulu vera 1,0 m til hvorrar handar.
- 6.1.2. Pípulagnir hússins fyrir síma skulu enda í inn-takskassa, sem settur er upp helst í kjallarainn-gangi, bifreiðageymslu í áföstu húsi eða anddyri. Inntakið skal vera á þeirri hlið hússins, sem mæliblað sýnir. Kassinn skal vera í innvegg eða utan á einangruðum útvegg. Nauðsynlegt er, að starfsmenn B.R. geti ávallt komist að kassanum, hann má því ekki vera í læstum geymslum.
- 6.1.3. Stærð inntakskassa skal vera sem hér segir (h x b x d):
 20 x 10 x 6 cm (einbýlishús og raðhús)
 30 x 20 x 12 cm (fjölbýlishús) 6 - 20 íbúðir
 40 x 25 x 15 cm (fjölbýlishús) yfir 20 íbúðir.
 Lok kassans skal vera fest með skrúfum og smekk-lega frágengið.
- 6.1.4. Inntakspípan frá inntakskassa út fyrir útvegg skal vera úr plasti og innanmál hennar skal vera minnst:
 1" fyrir einbýlishús
 2" fyrir fjölbýlishús, 6-20 íbúðir
 3" fyrir fjölbýlishús yfir 20 íbúðir
 Beygjur skulu vera sem fæstar og með 60 cm radius. Pípan skal koma út úr vegg 60 cm fyrir neðan endan-legt jarðyfirborð og lokast með tappa þar til ídráttur fer fram. Húseiganda er skyld að sjá um, að pípan verði hæf til ídráttar, einnig aðrar pípur fyrir símalagnir hússins.
- 6.1.5. Inntakspípa og kassi skulu sýnd á rafagnateikningu hússins, bæði á grunnmynd og í sniði.

6.1.6. Bæjarsíminn mun ekki - nema sérstaklega standi á - leggja jarðsímastrengi að húsunum fyrr en jarðraski er lokið og stígar komnir í rétta hæð.



BORGARVERKERÆÐINGURINN Í REYKJAVÍK
SKÜLATUNI 2 - SÍMI 18000

Reykjavík í desember 1974.

Ú T G E F A N D I
B O R G A R V E R K F R Ä D I N G U R I N N
I R E Y K J A V Í K

S K Y R I N G A B Ó K

SELJAHVERFI

K E Ð J U H Ú S v.

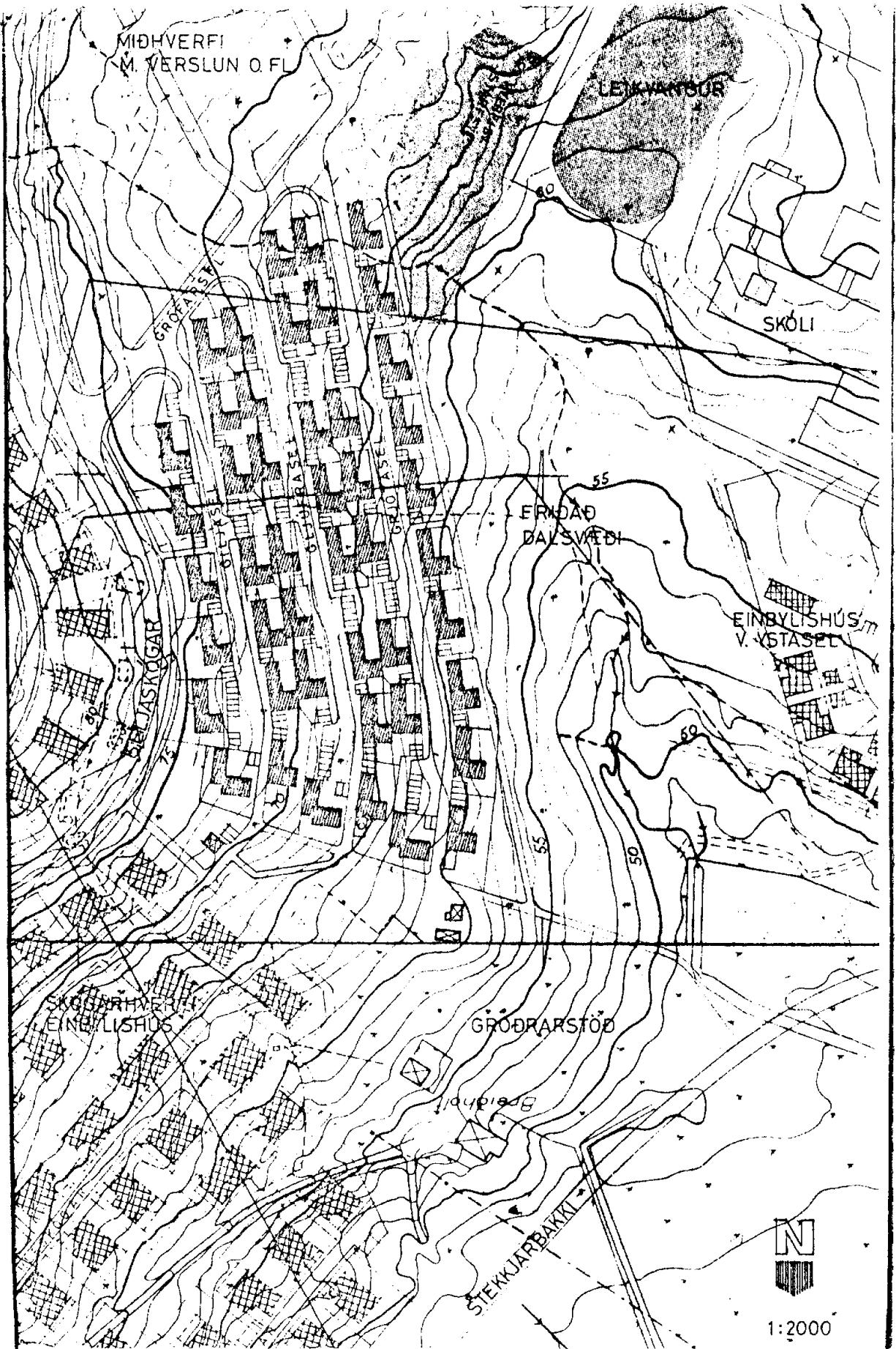
Giljasel
Gljúfrasel
Grjótasel

HÖFUNDAR SKIPULAGS:

Teiknistofan Höfði, Bergstaðastr.52 S. 21760, 21790
Stefán Jónsson, arkitekt
Guðrún Jónsdóttir, arkitekt
Knud Jeppesen, arkitekt
Starfsmaður Alena Anderlova, arkitekt

GARDARKITEKTAR:

Reynir Vilhjálmssom
Einar E. Sæmundsen



Afmörkun svæðisins,
forsendur frá nátt-
úrunnar hendi o.fl.:

Svæði það, sem skipulagsáætlunin tekur til, afmarkast að austan af Seljaskógrum, að sunnan af miðhverfi Seljahverfis að vestan af friðuðu svæði í dalbotni, en að norðan af gróðrarstöðinni í Breiðholti.

Svæðinu hallar til vesturs og liggur vel við sól. Útsýni er til vesturs og frá vissum stöðum einnig til norðurs. Hæðarmunur er um 5 m á hverja 25 m. Jarðvegssdýpt er um 1,5 m samkvæmt dýptarborunum.

Svæðið er vel staðsett í hverfinu gagnvart verzlunum og þjónustu.

Meginsjónarmið við
gerð skipulagsins:

Samkv. því sem að framan greinir hefur verið talið forsvaranlegt að byggja svæðið nokkuð þétt, enn fremur hefur verið gengið út frá því, að hús þau, sem þarna yrðu reist, ættu að hafa sem flesta eiginleika einbýlishúsa. Skjól-gott og sólríkt garðsvæði er áætlað við hvert hús.

Hússtærð getur verið mjög breytileg, eða allt frá 40 m^2 - 370 m^2 ; einnig er töluverður sveigjanleiki fyrir hendi í húsagerð að öðru leyti.

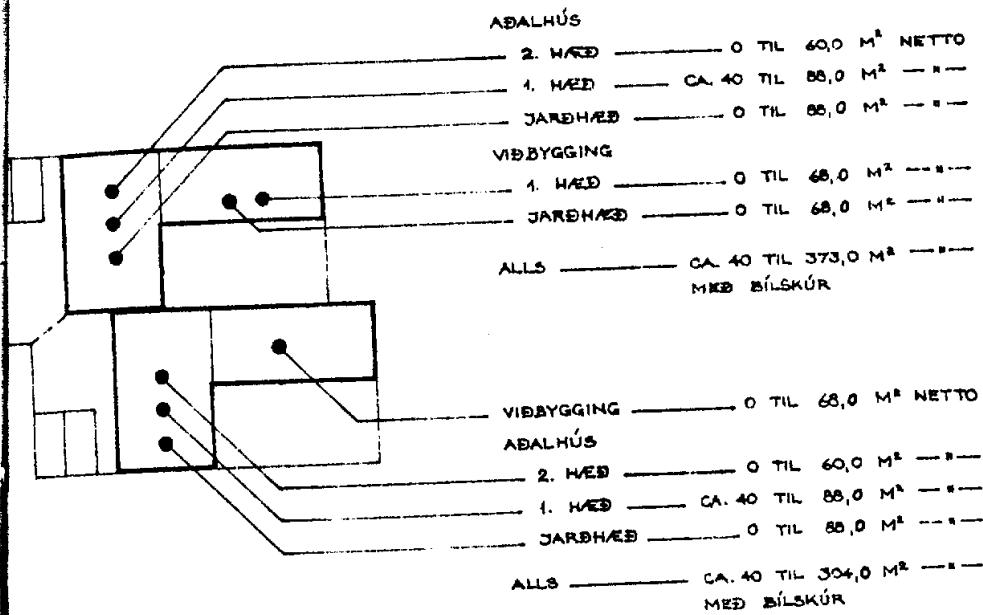
Stefnt hefur verið að því, að hver lóðarhafi væri sem minnst háður öðrum lóðarhöfum. Þessu atriði hefur ekki reynzt mögulegt að fullnægja að öllu leyti. Á 13 lóðum er óhjákvæmilegt, að sami aðili teikni bæði húsin og samvinna sé höfð um vissar framkvæmdir á hlutaþeigandi lóð, sem verði sameiginleg að formi til.

Almenn minnisatriði:

Rétt er að benda lóðarhöfum á, að mikilvægt er að vanda til teikninga af þessum húsum. Þá ber að hafa í huga stækkunarmöguleika húsanna við lausn grunnmynda, ef byggingarreiturinn er ekki nýttur til fulls frá byrjun (sjá skýringarmyndir). Einnig er ástæða til að benda á, að efsta hæðin eykur mjög á gildi hússins, einkum hvað snertir birtu og útsýnismöguleika til vesturs (norðurs). A sérstöku korti er skýrt nánar frá landhalla tvíbýlislóða. Áriðandi er, að lóðarumsækjendur átti sig á þeim mismun, sem breytilegur landhalli leiðir af sér í sneiðingum og hússtærðum og reyni að velja sér lóð samkvæmt því. Sem dæmi um áhrif landhalla á lausnir húsa má nefna eftirfarandi: Minni halli á landi leiðir af sér minni stærð á viðbyggingu í neðra húsi á tvíbýlislóðum. Minni halli á landi leiðir einnig af sér minni möguleika á, að jarðhæð efra húss sé vel fallin til íbúðar. Meiri halli minnkar möguleika á því að neðra hús á tvíbýlislóðum geti haft jarðhæð undir öllu húsinu, án þess að lenda í klöpp.

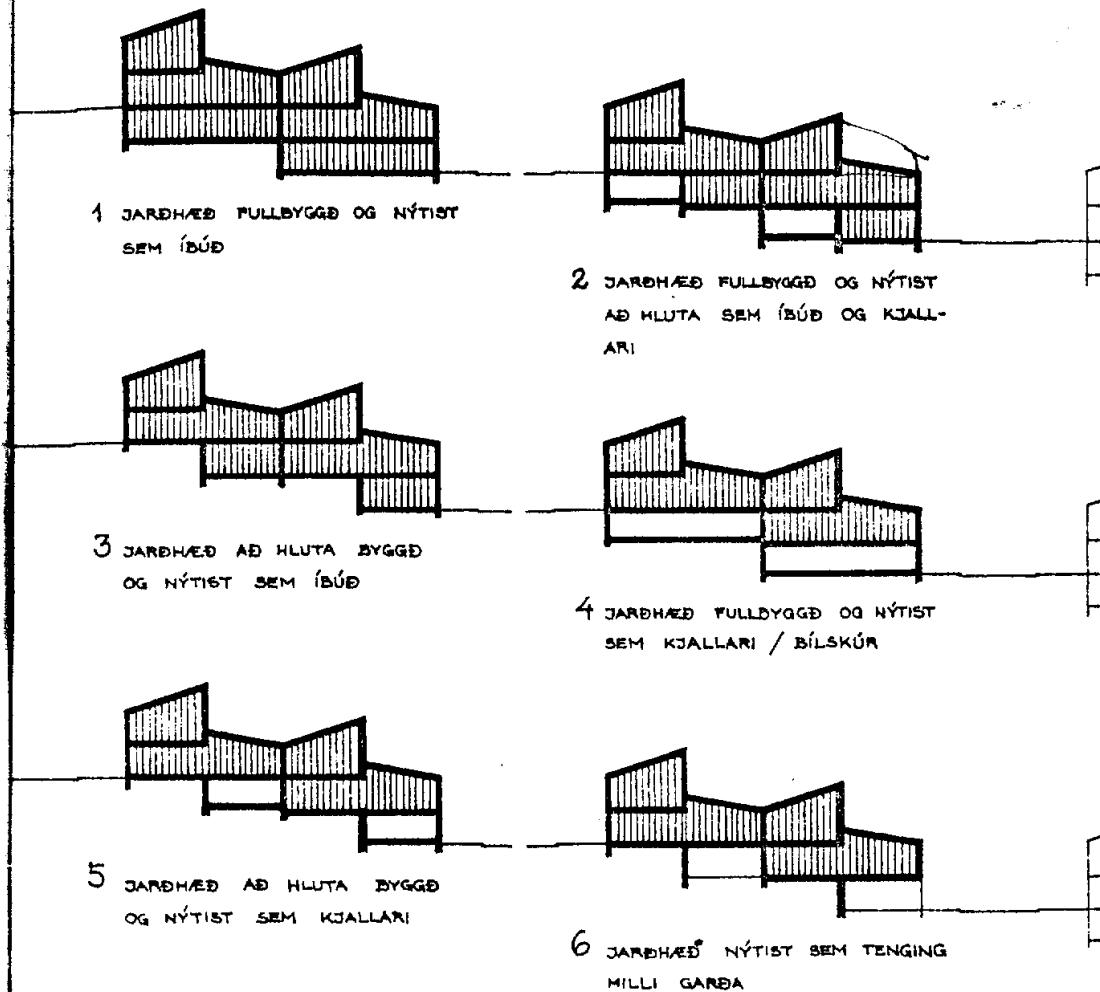
Um hússtærð, hæða-fjölda o.fl.:

Tölur þær, sem hér fara á eftir segja til um minnstu (ca. 40 m^2) og mestu mögulegu (ca. 300 m^2 gildir hús neðan við götu eða ca. 370 m^2 gildir hús ofan við götu) stærð húsa í hverfinu.



Eftirtalin atriði hafa áhrif á stærð
íbúðarrymís:

1. Hæðafjöldi aðalhúss
2. Breytileg breidd aðalhúss
3. Staðsetning og stærð bílskúrs/
bílskúra
4. Viðbygging
5. Svalir
6. Heimild um 30 m³ utan byggingarreits
7. Gangur milli garða (einkanotalóðar-
hluta).



Hér eru sýnd nokkur dæmi (1-6) um mismunandi gerðir jarðhæðar húsanna, en gerð jarðhæðar hefur áhrif á stærð íbúðarrýmis. Sömu dæmi mætti að sjálfssögðu sýna án efstu hæðar til þess að skýra betur áhrif hæðafjölda húsa á stærð íbúðarrýmis. -
 Aætlað er, að aðalbygging geti fullnægt húsnæðisþörf 2-5 manna fjölskyldu með góðu móti.

Góð skilyrði eru fyrir hendi til að að-laga stærð hússins lánveitingarreglum Húsnæðismálastjórnar.

Viðbyggingin er hugsuð sem möguleiki á stækkun, ef nýjar þarfir koma upp f.d. ef fjölskyldan stækkar eða fleiri ætt-liðir óska eftir að búa saman. Hún er vel til þess fallin, að í henni sé af-drep fyrir stærri börn eða vandamenn, smá vinnu eða tómstundaaðstaða fyrir húsráðendur, gróðurhús eða garðstofa svo dæmi séu nefnd.

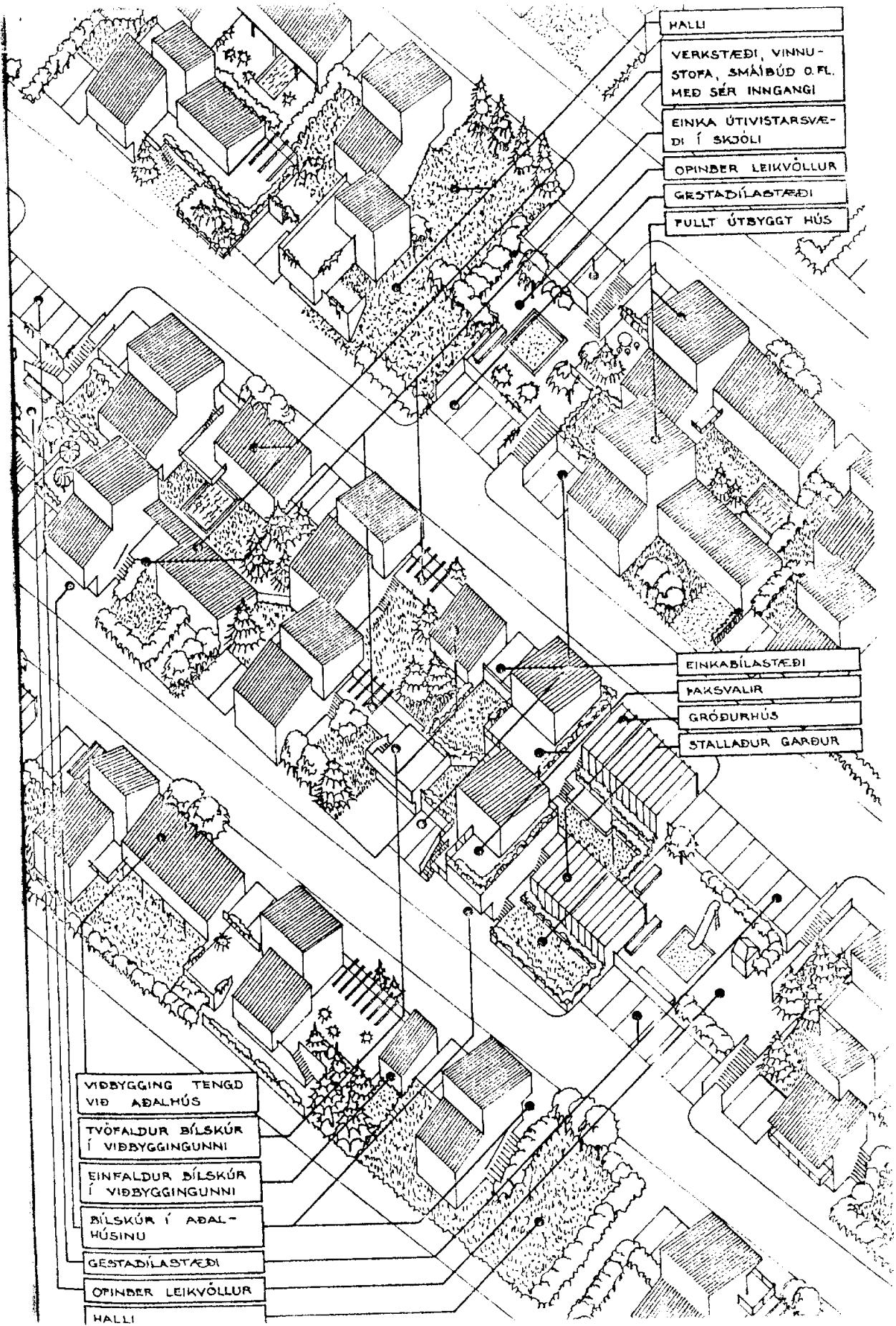
Skýringarmyndir þær, sem hér fara á eftir eiga að lýsa þessum möguleikum örlítið betur svo og öðrum atriðum ýmsum sem drepið hefur verið á í texta hér að framan.

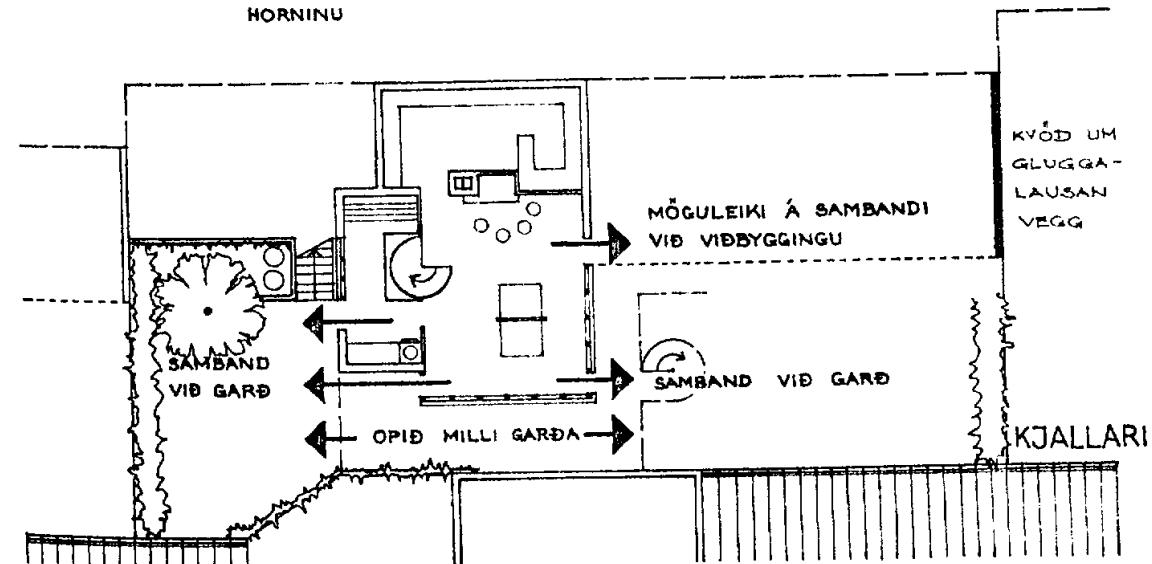
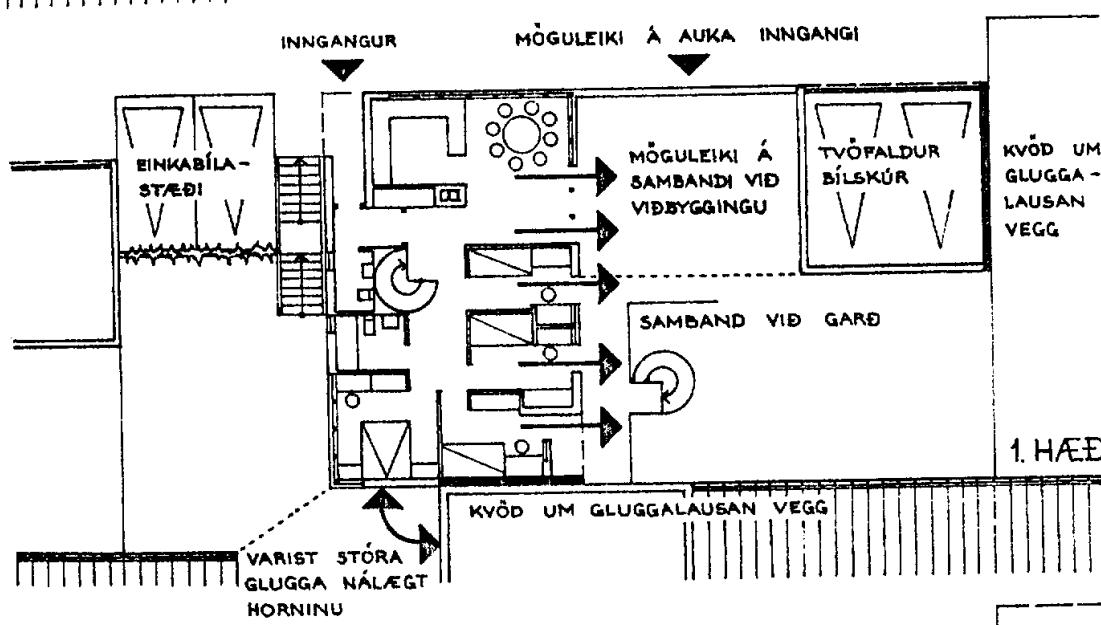
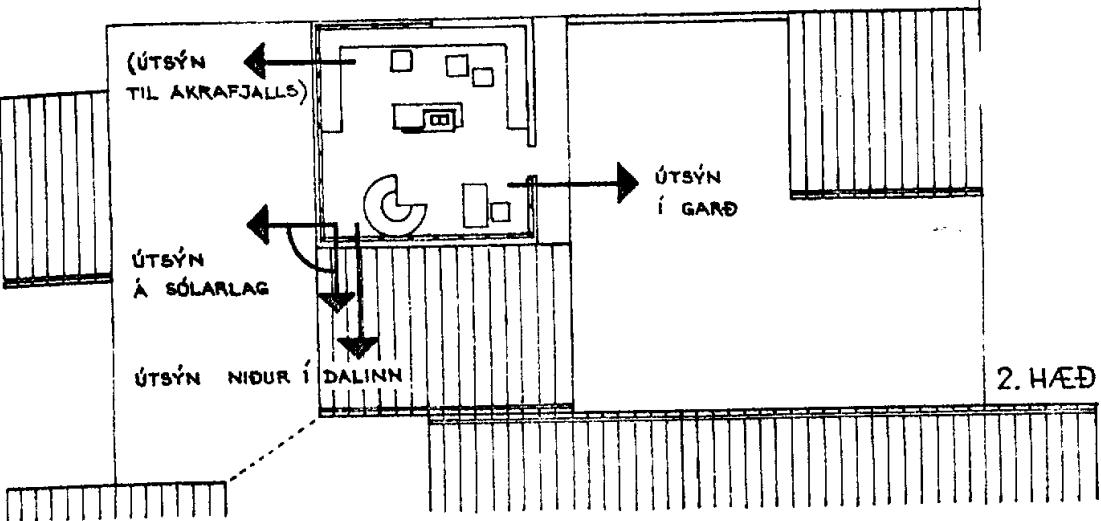
A: Efra hús á tvíbýlislóð.

1. Almenn minnisatriði
2. Aðstaða fyrir fleiri ættliði eða stærri börn
3. Smá vinnu eða tómstundaaðstaða.

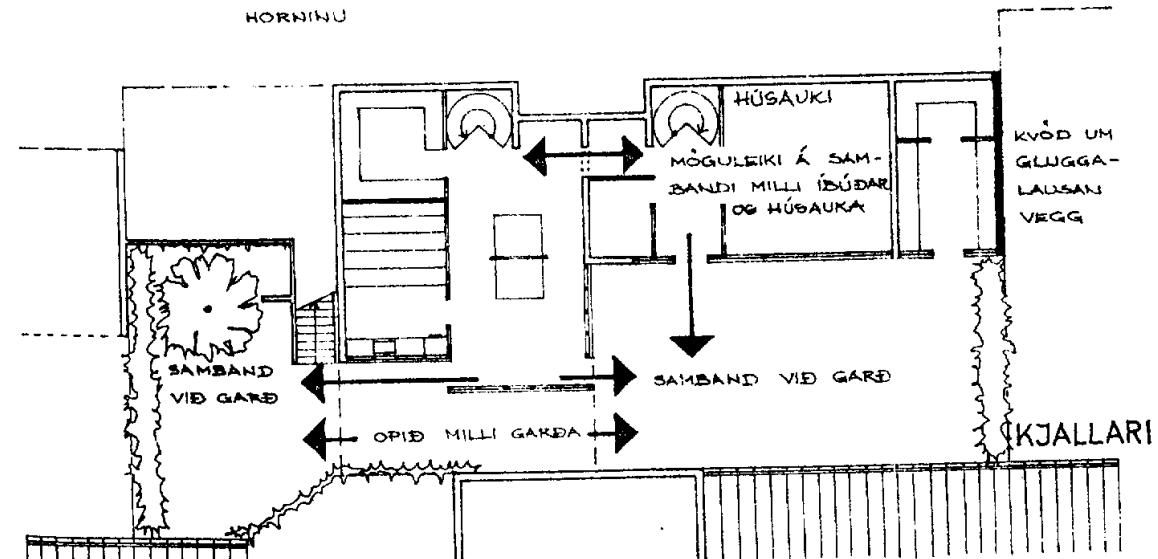
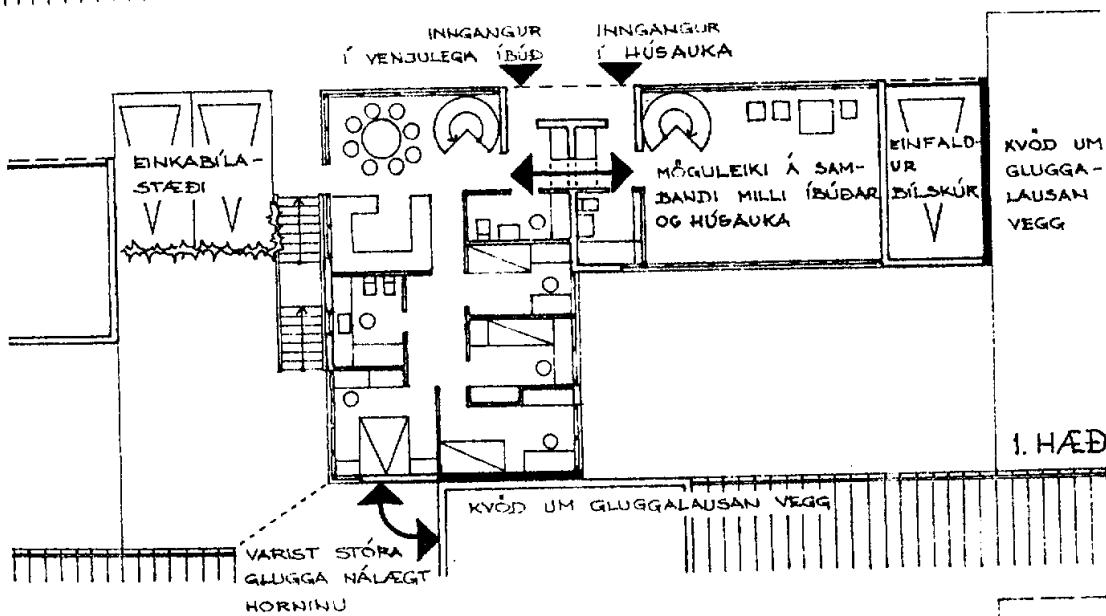
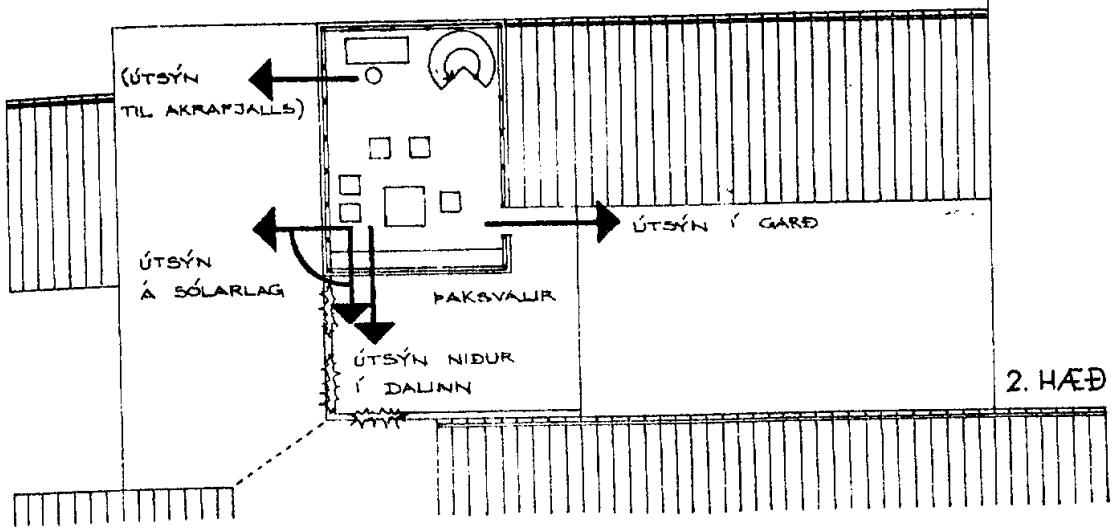
B: Neðra hús á tvíbýlislóð.

1. Almenn minnisatriði
2. Aðstaða fyrir fleiri ættliði eða stærri börn
3. Smá vinnu eða tómstundaaðstaða.

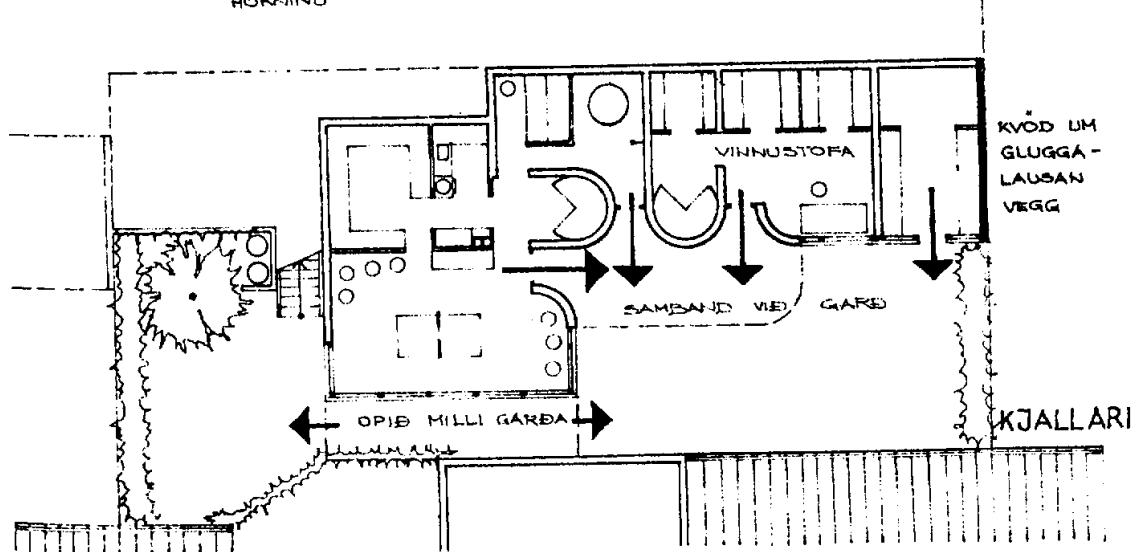
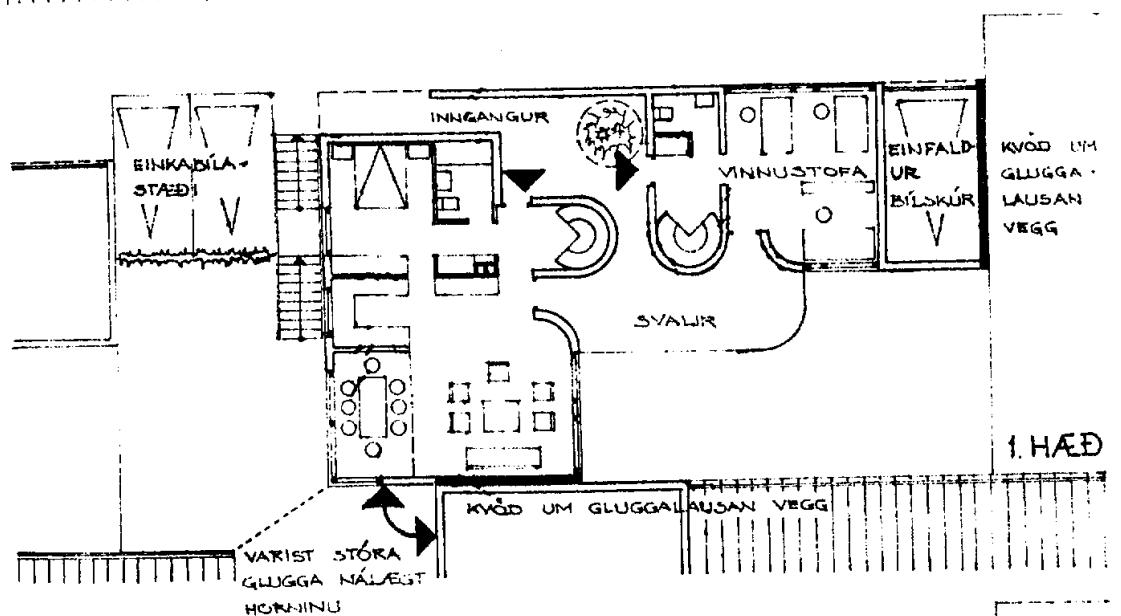
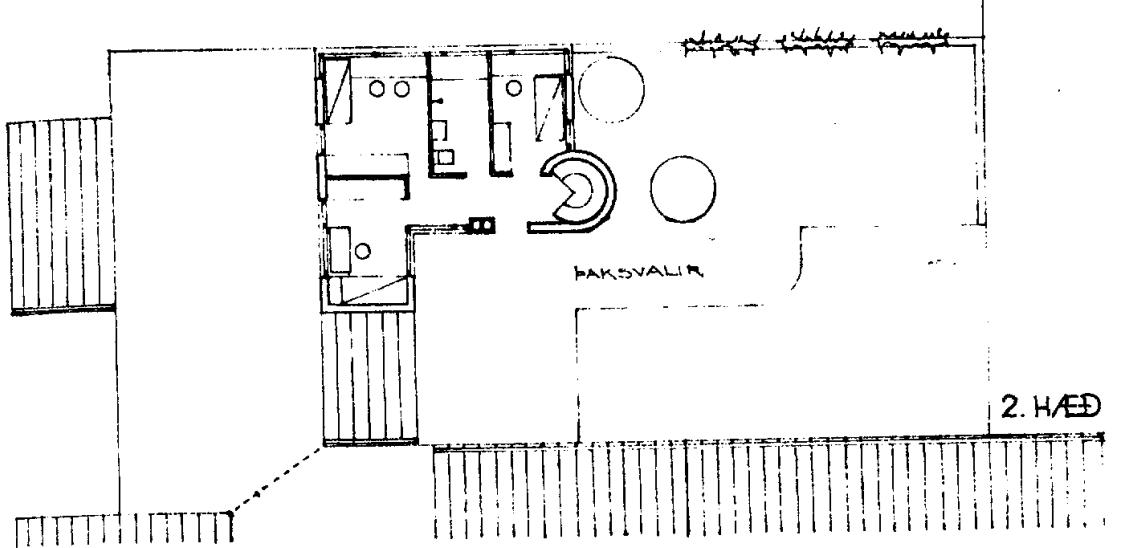




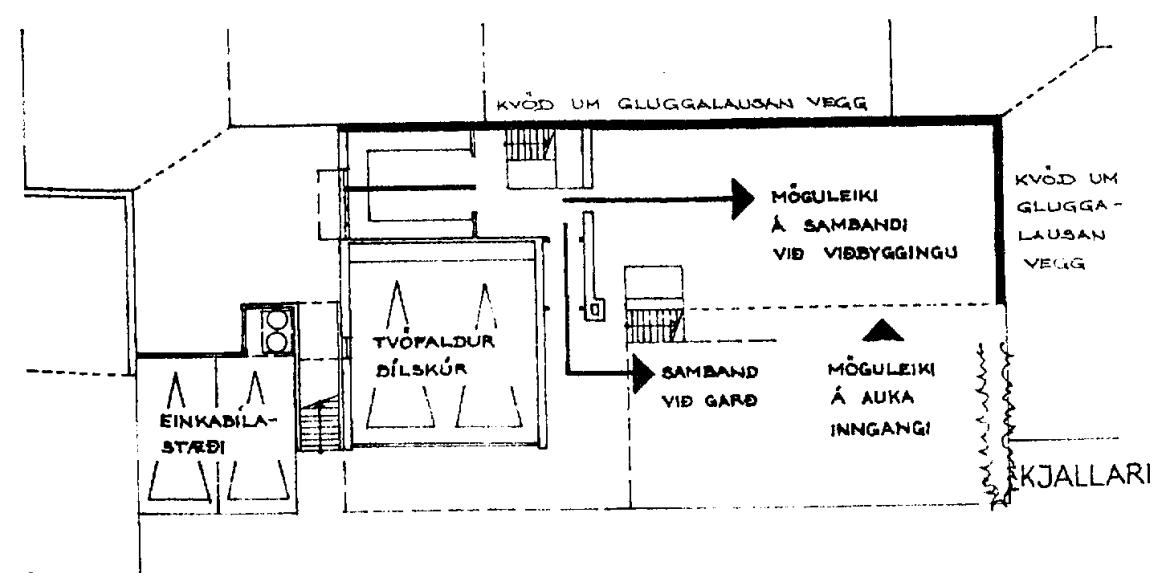
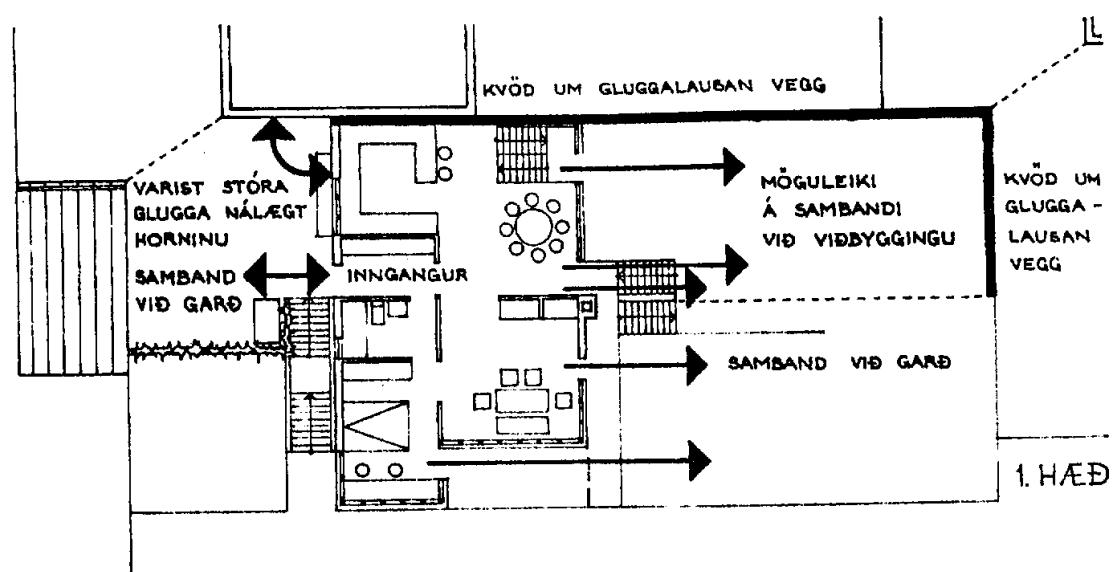
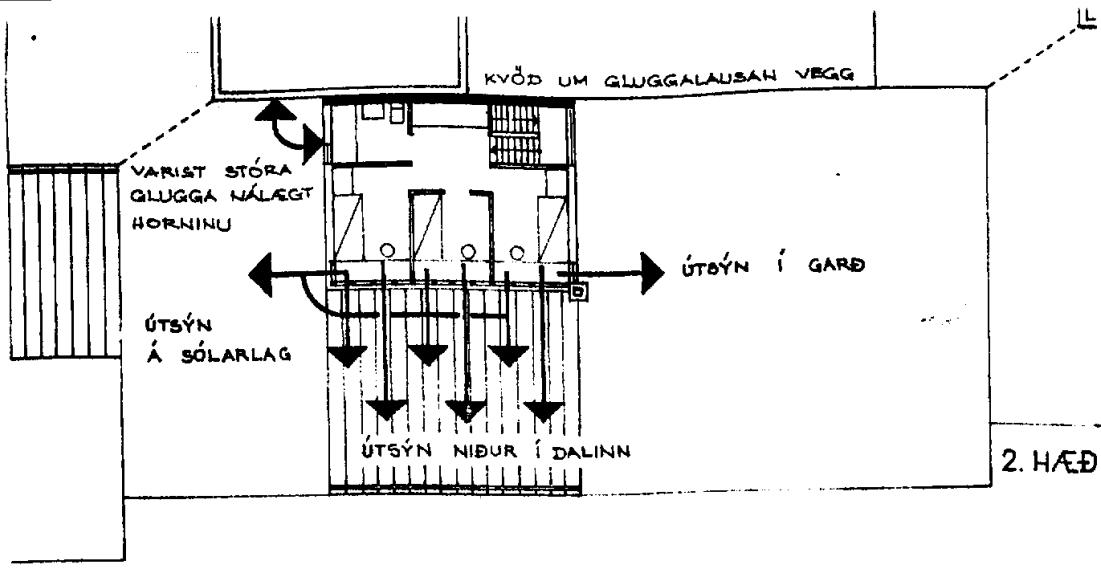
EFRA HÚS Á TVÍBÝLISLÓÐ A,



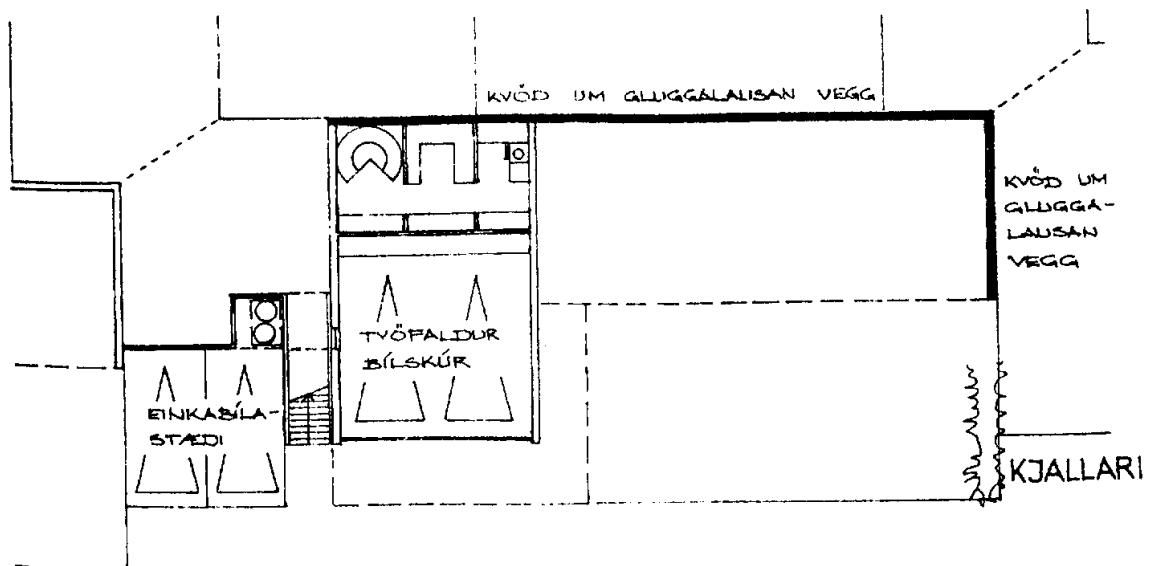
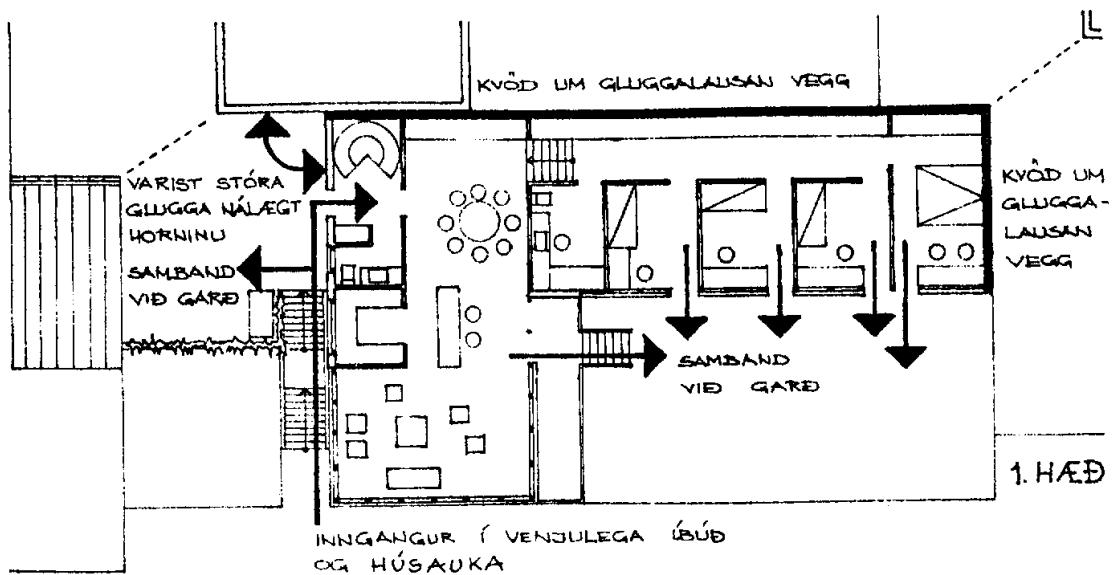
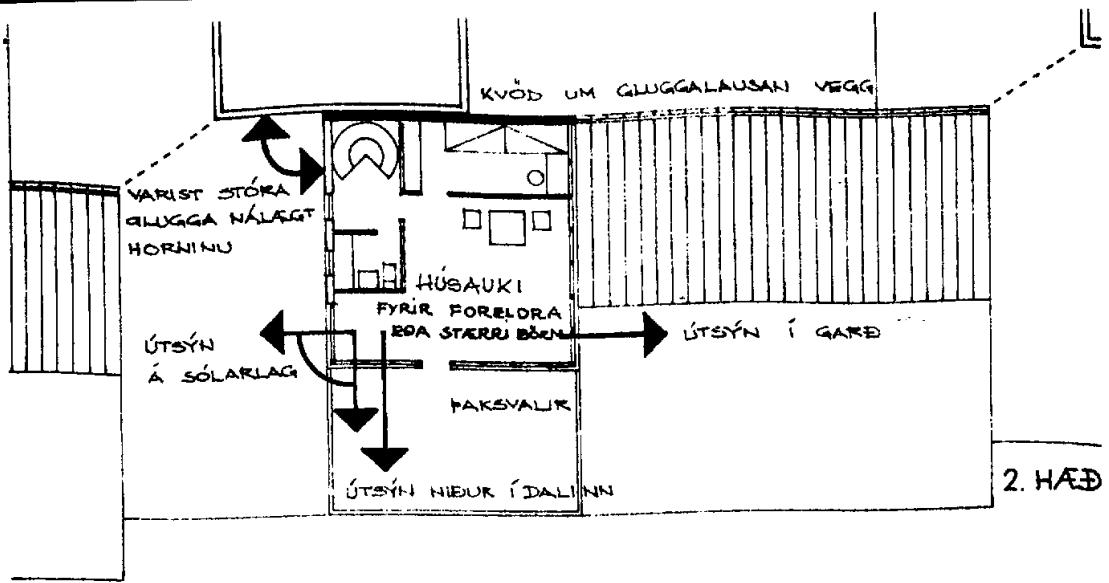
EFRA HÚS Á TVÍBÝLISLÓÐ A₂



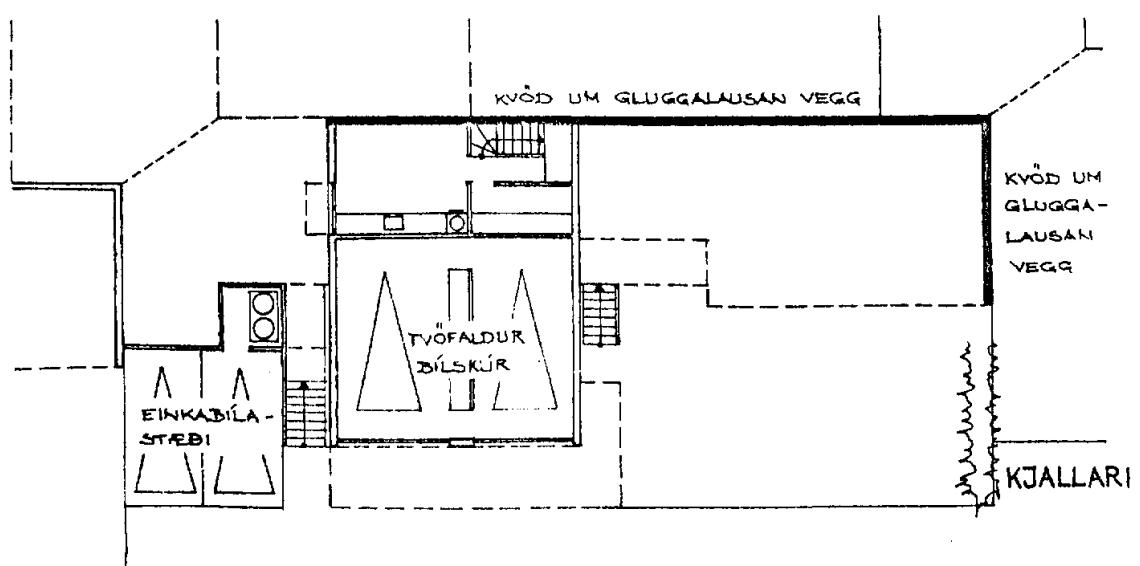
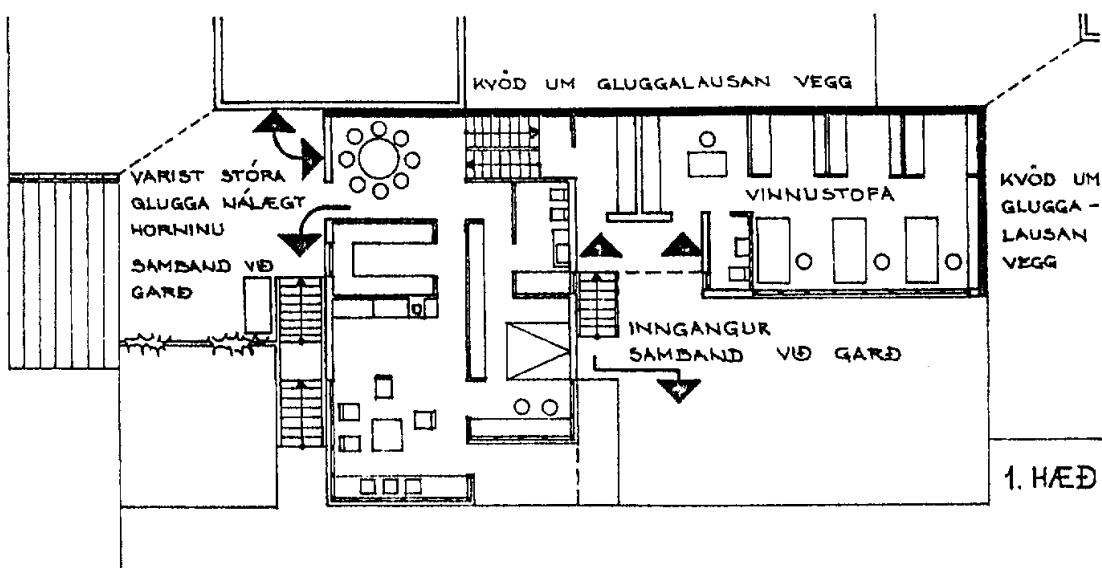
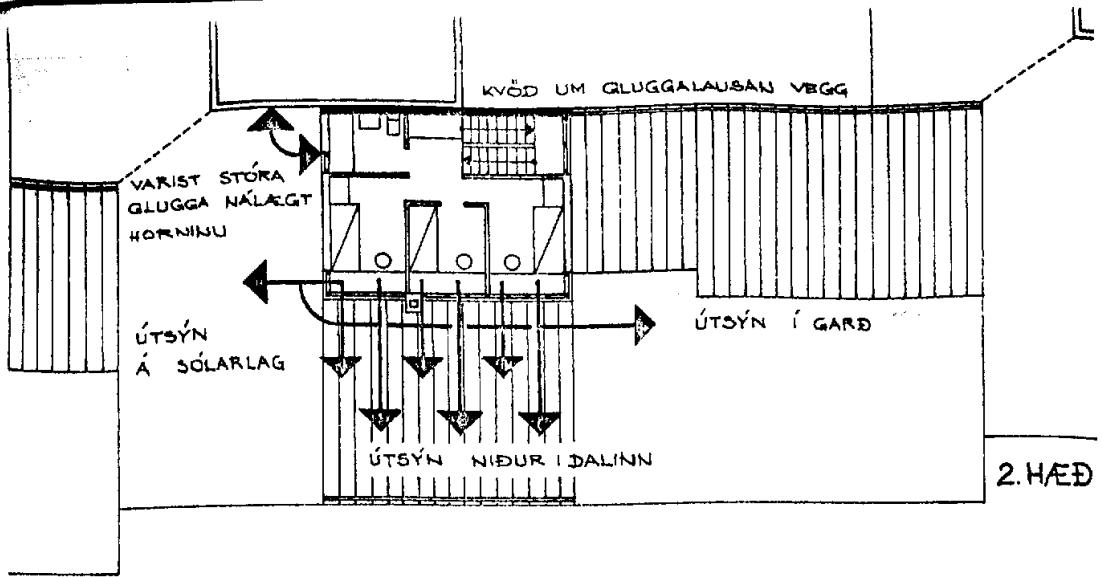
EFRA HÚS Á TVÍBÝLISLÓÐ A₃



NEDRA HÚS Á TVÍBÝLISLÓÐ B1



NEÐRA HÚS Á TVÍBÝLISLÓÐ B₂



NEÐRA HÚS Á TVÍBÝLISLÓÐ B₃

ÚTGEFANDI
BORGARVERKFRÆDINGURINN
I REYKJAVÍK

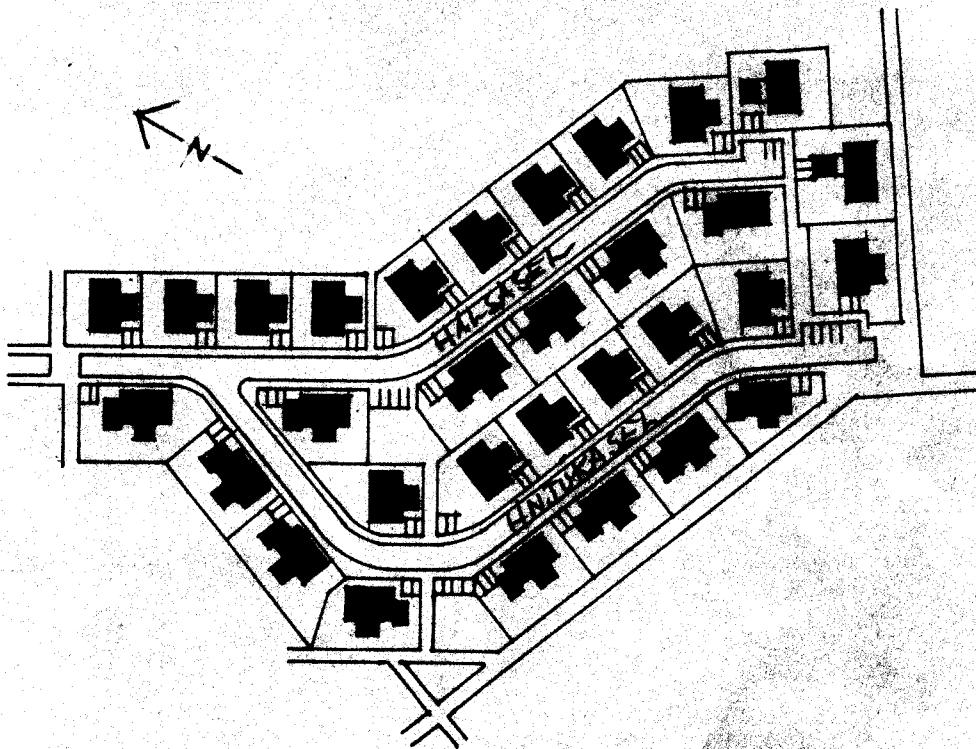
SKILMALAR

4.974A-76.12.20-2.

SELJAHVERFI

PETT EINBYLISHÚS v.

HALSASEL.
HNJÚKASEL.



HÖFUNDAR SKIPULAGS:

Teiknistofan Höfði, Bergstaðastræti 52 S.21760, 21790
 Stefán Jónsson, arkitekt
 Guðrún Jónsdóttir, arkitekt
 Knútur Jeppesen, arkitekt

GARDARKITEKTAR:

Reynir Vilhjálmsson
 Einar E. Sæmundsen

1.2. Almenn ákvæði.

1.2.1. Tímamörk fyrir byggingarnefndarteikningar.

B-dagur.

Teikningar skulu hafa borist byggingarnefnd til samþykktar ekki síðar en ó minnsta um eftir B-dag (sjá að neðan). Að öðrum kosti fellur úthlutunin úr gildi sjálfkrafa (sbr. 1.2.3.). Í því tilfelli verður þegar greitt gatnagerðargjald endurgreitt lóðarhafa vaxtalauð.

B-dagur (byrjunardagur tímafresta) er annað hvort:

- Dagsetning lóðarúthlutunar, enda líggi í þessu tilfelli fyrir, að lóð sé orðin byggingarhæf að dómi borgarverkfraðings. Verður þess þá getið í úthlutunartilkynningunni.
- Ef lóð er ekki byggingarhæf við úthlutun gildir dagsetning á sérstakri tilkynningu borgarverkfraðings til lóðarhafa um að lóð sé þá orðin byggingarhæf.

1.2.2. Tímamörk framkvænda, fokheldisvottorð, lóðarsammingur.

Eigi síðar en 2 árum eftir B-dag (sjá 1.2.1.) skal lóðarhafi hafa gert hús fokhelt og gengið frá því að utan (þ.e. múrað og grunnmálað eða annað tilsvarandi). Ennfremur skal hann hafa lokið við allar lagnir í lóð, sett hana nokkurn veginn í endanlega hæð undir yfirborðslag (t.d. undir 15 cm gróðurmold eða undir hellur o.s.frv.) og gengið frá mörkum við aðrar lóðir eða land borgarinnar (sjá einnig skilmála gatnadeildar). Um viðurlög sjá gr. 1.2.3. - 1.2.5.

Fokheldisvottorð og lóðarsammingur verður ekki gerður fyrr en búið er að ganga frá húsi og lóð á fullnægjandi hátt að dómi byggingarfulltrúa og skv. framansögðu.

Ennfremur skal gatnagerðargjald vera að fullu greitt, svo og önnur tilskilin gjöld.

1.2.3. Afturköllun úthlutunar.

Úthlutun lóðar fellur úr gildi sjálfkrafa án sérstakrar samþykktar borgarráðs þar um, í eftirfarandi tilfellum:

- a) Sé gatnagerðargjald og önnur tilskilin gjöld ekki greidd innan tilskilins frests.
- b) Hafi teikningar af fyrirhuguðu húsi ekki borist byggingarnefnd til samþykktar innan 6 mánaða frá því lóð er byggingarhæf, sbr. 1.2.1. gr. skilmála þessara.
- c) Þegar þess er sérstaklega getið í úthlutunarbreifi (samþykkt borgarráðs), að úthlutunin falli sú lfkrafa úr gildi, ef ákveðnum tilgreindum skilyrðum eða skilmáli er ekki fullnægt.

Tilkynna skal lóðarhafa bréflega, þegar úthlutun nefur fallið úr gildi skv. einhverju þessara tilfella (a-c).

Sé að öðru leyti ekki staðið við skilmála þessa, getur borgarráð hvenær sem er afturkallað úthlutun lóðarinnar. Verður lóðarhafa þá greitt skv. mati borgarverkfræðings það sem framkvæmt kann að hafa verið á lóðinni eða skv. mati tveggja dómkvaddra matsmannna og greiði lóðarhafi þá matskostnað allan.

Ákveði borgaryfirvöld að beita þessari málsgrein, skal tilkynna lóðarhafa það bréflega með viku fyrir næstu. Allar framkvæmdir á lóð eru óheimilar eftir að úthlutun er fallin úr gildi eða úthlutun hefur verið afturkölluð.

1.2.4. Framkvæmdir á kostnað lóðarhafa.

Nú stendur lóðarhafi (húsbyggjandi) ekki við framangreind tímanörk sbr. 1.2.2. eða önnur ákvæði skilmála þessara (sjá einnig 1.2.8.) og ákvæðum í gr. 1.2.3. eru ekki beitt, þá getur borgarverkfræðingur látið framkvæm sem ógert kann að vera, á kostnað lóðarhafa.

1.2.5. Tryggingar.

Til tryggingar því, að staðið sé við skilmála þessa, skal hver lóðarhafi (húsbryggjandi) samþykkja tvo víxla um leið og greiðsla fyrri hluta gatnagerðargjalds fer fram, að upphæð kr. 75.000.- og kr. 20.000.-

Víxlar þessir eru ennfremur til tryggingar hvers konar kostnaði, sem kann að falla á lóðarhafa, ef úthlutun lóðarinna er afturkölluð. Víxlunum verður skilt eftur til lóðarhafa (húsbryggjanda), þegar lokið er að uppfylla alla skilmála að dómi borgarverkfraðlings.

Aðrar eða báðir víxlanir falla í gjöldum um óljúfum, eftir dagsetningu tilkynningar frá emblatti borgarverkfraðlings um að skilmálarnir hafi verið brötnir.

1.2.6. Endurúthlutun.

Við endurúthlutun ákveður borgarverkfraðingur með niðanförum af því, sem lokið er af framkvæmdum á lóðinu, hvernig langan frest nýr lóðarhafi fær tili að ljúfi því. Skilmálar þessir kveða á um, svo og upphæð nýr tryggingarvíxla.

Borgaryfirvöld selja nýjum lóðarhafa mannvirkum á matsverði, sbr. 1.2.3. hér að framan.

1.2.7. Viðurkenning lóðarhafa á skilmálum.

Greiðsla fyrri helmings ætlaðs gatnagerðargjalds telst um leið vera viðurkenning lóðarhafa á því, að hann hafi kynnt sér ýtarlega alla skilmála, sem varða lóðina og ennfremur að hann hafi samþykkt að hlíta peim.

1.2.8. Skilmálar veitustofnana.

Lóðarhafar (húsbryggjendur) þurfa jafnframt að hlíta skilmála um veitustofnana, sem gilda fyrir þetta hverfi (s.e. gildi deildar, vatnsveitu, hitaveitu, rafmagnsveitu og en þrem bæjarsíma). Um brot á skilmálum veitustofnana gildi ákvæði þessara skilmála einnig.

1.2.9. Ágreiningur.

Skipulagsnefnd sker úr um ágreining, sem kann að rísa um túlkun einstakna ákvæða skilmála þessara.

2.0 GATNAMÁLASTJÓRINN I REYKJAVÍK, GATNADEILD.

2.1. Almenn ákvæði.

2.1.1. Í sumum hverfum eru í SS- og SA- skilmálum notuð orð eins og "úthlutunarhafi", "byggingaraðili" o.s.frv. um þá sem úthlutað er. Allt sem segir í skilmálum gatnadeilda og raunar annarra stofnana um skyldur "lóðarhafa" á jafnt við framangreinda aðila.

- 2.1.2. **Gatnagerðargjald o.fl.** (g. 1.2.1., 1.1.5, 1.2.7) Gatnagerðargjald greiðist í tveimur lagi, sbr. meðfylgi: "Leiðbeiningar til húsbryggjenda", lið 4a og 5a
Með fyrri helmingi áætlaðs gatnagerðargjalds skulu greiðast tengd gjöld, en þau eru:
- Áætlað bílastæðagjald.** Þetta gjald er vegar kostur þar gestabílastæða (almennra bílastæða) og alls, sem þeim kann að tilheyra s.s. veggi, tröppur o.s.frv.
Borgin sé um og kostar viðhald súkra mannvirkja.
 - Áætlaður kostnaður við verk,** sem borgin kann að hafa framkvæmt inn á lóðum, s.s. einkabilastæði, gi, tröppur o.s.frv.
- Ef um framkvæmdir skv. a. og b. er að ræða eru þær tilgreindar í skipulagsskilmálum. Borgarverkfraðingur skiptir kostnaði niður á íbúðir þær, sem viðkomandi skilmálar gilda ur og innheimtirum leið og fyrri hluta áætlaðs gatnagerðargjalds. Með eftirstöðvum gatnagerðargjalda skal greiða eftir ógvun þær sem vera kunna af gjöldum skv. a. og b.
- Þegar talað er í skilmálum þessum um greiðslu "gatnagerðargjald" er alltaf áskilið að greiðsla skv. a. og b. sé innt af hendi samtímis, sé um þau gjöld að ræða.

2.1.3. Mælingar.

Þegar gatnamálastjóri hefur veitt lóðarleyfi sbr. "leiðbeiningar til húsbryggjenda" grein 5.b., má óska eftir staðs tningarmælingu fyrir húsi eða lóðarmörkum í mælingadeildinni, sem næst framkvæmd mælingarinnar.

Sérstakt gjald verður tekið fyrir staðsetningarmælingu, svo og fyrir endurmælingu, ef mælingamerki glatast. Gjald þetta er greitt um leið og mælingarinnar er óskað í skrifstofu borgarverkfraðings.

Ef skemmdir verða á auðkenndum mælingarmerkjum ("fastmerkjum") af völdum lóðarhafa eða starfsmanna hans, áskilur Reykjavíkurborg sér fullar bætur fyrir tjónið.

2.1.4. Landnot.

Lóðarhöfum er óheimilt að nota annað land en lóð sína undir uppgröft, byggingarefni og annað sem að framkvæmdum þei na lýtur. (sjá þó 2.1.9.)

Sé frá þessu vikið, er lóðarhafa skylt að fjarlægja á eigin kostnað allt slikt efni utan marka lóðarinnar þegar í stað eða innan þess frests, sem gatnamálastjóri setur, ella verður þó gert í kostnað lóðarhafa. Byggingarfulltrúi getur miððovað úttekt byggingar þar til lagfart hefur verið það sem úrskeiðis fór. Hverfisstjórar, sími 18000, veita upplýsingar um hvar losa má uppgröft úr húsgrunnum.

Fylgst verður stöðugt með því af hálfu borgarinnar að lóðarhafar fylgi þessum reglum og verða hlutaðeiga klí embættismenn látnir vita um það sem aflaga fer.

2.1.5. Afhending lóðar.

Lóðarhafi má reikna með að verða að sætta sig við ista lóðarinnar eins og það er við afhendingu, þ.e. þegar gatnamálastjóri veitir lóðarleyfi. Hafi uppgrefni frá nágrannalóðum verið ýtt inn á lóðina, getur lóðarhafi komið kvörtunum á framfari við fulltrúa gatnamálastjóra, kvartanir við viðkomandi lóðarhafa bera ekki árangur. Borgin áskilur sér rétt til að jafna út uppgrefti vegna framkvænda yfir úthlutaðar en óafhentar lóðir, eftir því sem eðlilegt þykir hverju sinni.

Séu léiðslur fyrir í úthlutaðri lóð, má lóðarhafi búast við að þurfa að annast á sinn kostnað nauðsynlegar breytingar, samkvæmt fyrirmælum viðkomandi borgarstofnunar.

2.1.6. Hæðarmunur á lóðarmörkum.

Lóðarhafi skal ganga frá lóð meðfram borgarlandinu í þeim hæð, sem sýnd er á hæðarblöðum og ber allan kostnað að því. Ef hæðarmunur er tekinn með húsvegg eða stoðveg, skal veggurinn þola þrýsting frá aðliggjandi götu/gangstæti, göngustíg eða bílastæði. Sama gildir er flái er n. og skal hann þá ekki brattari en 1:1 nema með leyfi byggingarfulltrúa.

Veggir fláar skulu vera inni á lóð. Frágangi skal lokið áður en endanlega er gengið frá götu, þó eigi síðar e timamörk lóðarfrágangs, skv. skipulagsskilumálum.

Ath. að notkun veggja og fláa á lóðum er jafnán háð samþykki byggingarnefndar.

2.1.7. Götuleyfi.

Athygli er vakin á því, að skv. löggreglusamþykkt Reykjavíkur er óheimilt að grafa í götur borgarinnar án lóðar gatnamálastjóra. Gatna- og holræsadeild gatnamálastjóra tekur við óskum um slikt leyfi. Um lóðinnar sjálft eru giti hins vegar það sama og um húsgrunna, að þær þarf til leiti byggingarfulltrúa. Þær sem götur í hverfinu eru malbikaðar má ekki aka um þær á beltatakjum né öðrum tækjum, sem virskemundum á malbikinu.

2.1.8. Tjónábyrgð o.fl.

Yfirleitt má gera ráð fyrir, að lóðarhafi sé ábyrgð r fyrir því tjóni, sem verða kann á götum, stígum og leiðslum í þeim af völdum byggingarframkvænda hans. Lóðarhöfum er ráðlagt að ráðfæra sig við viðhaldsverkstjóra vatnagerðar borgarinnar viðvíkjandi framkvæmdum í eða við götustæði borgarinnar.

Viðtalstími þeirra er kl. 13-14 á virkum dögum, nemur laugardögum, sími 18000.

2.1.9. Eftirlit, holræsatengingar.

Hverfisstjórar, sem eftirlit hafa með framkvæmdum, hafa síma 18000. Þeir veita upplýsingar um það hvar losa má uppgröft úr húsgrunnum og sjá um tengingu á holræsum frá húsum og lóðum við holræsakerfi borgarinnar ef þörf krefur. Engir aðrir en starfsmenn gatnamálastjóra með framkvæmdum slikar tengingar. Hæðarblað sýnir staðsetningu vatns- og skolpheimæða, sem lagðar hafa verið inn fyrir lóðum.

2.1.10. Húsveggur við stíg.

Þegar húsveggur liggar að gangstíg borgarinnar getur lóðarhafi þurft að setja niðurfall í gangstíginn við hús sitt og tengja það við frárennsliskerfi hússins.

Tekið verður tillit til aukins kostnaðar löðarhafa af þessum sökum við ákvörðun heimaeðargjalds.

2.1.11. Bílastæði o.fl.

Löðarhafar (byggjendur) skulu setja bílastæði í rétta hæð skv. hæðarblaði og löðaruppdraðti ásamt tilheyrandi niðurföllum.

Bílastæði og akbrautir á fjölbýlishúsalóðum skulu malbikuð, lögð olíumöl eða steyppt. Fyllt skal þar undir með vönduðum fyllingarefni, a.m.k. 90 cm þykku, á öðrum löðum með með 50 cm malarlag. Gangstíga skal helluleggja með 50 x 50 cm hellum. Fylla skal undir hellur með a.m.k. 50 cm malarlagi og 5 cm þykku jöfnunarlagi úr sandi. Frávik frá þessu er háð samþykki gatnamálastjóra.

3.0 VATNSVEITA REYKJAVÍKUR.3.1 Almenn ákvæði.

- 3.1.1. Í nýjum hverfum hafa vatnsheimæðar oftast verið lagðar inn fyrir lóðarmörk frá nærliggjandi dreifi æð í eign Vatnsveitunnar. Skammt innan við lóðarmörk er renniloki á enda heimæðarinnar. Allir heimæðar eru úr plastpípum og bví mí eigi trúvsta á þær sem rafleiðara, þegar um jarðtengingu á rafkerfi hússanna er að ræða og tekur Vatnsveitan sici á sig neinar skuldbindingar í bví sambandi.
- 3.1.2. Heimæð hvers húss, frá götuæð innan að húsi (bar með talinn tengibúnaður við vatnsveitupípuna) eru eigin húseigandans og þer hann allan kostnað af jörðunará og skal hann jafnframt annast viðhald heimæðarinnar og bera allan kostnað bar af.
- 3.1.3. Kostnaður við lögn heimæðarinnar inn fyrir lóðarmörk er að jafnaði innheimtur hjá innheimtudeildum Borgarverkfræðings, áður en lagnateikningar hússins fást samþykktar, en það er gert á skrifstofu byggingarfulltrúans í Reykjavík. Báðar ofannefni og skrifstofur eru í Skúlatúni 2.
- 3.1.4. Lega heimæðastúts miðað við lóðamörk er sýnd á hæðarblaði útgefnu af skrifstofu gatranálastjóra, Skúlatúni 2.
- 3.1.5. Tengja skal heimæð hvers húss við stút hana, sem bví er ætlaður. Þegar heimæðin er tengd til ofan nefndan stút skal húsbyggjandi koma fyrir spindill uppr úr jörð ásamt spindilloki á loka þann við lóðarmörk, sem um er rætt í 3.1.1. Heimilt er hó að koma öðrum loka fyrir á heimæðinni og setja spindilinn þar ef hagkvæmara bykir.

Ff heimæðarstútur er ætlaður fleirum en einu húsi á sömu lóð, há skal setja renniloka með spindli á heimæð hvers húss fyrir sig.

- 3.1.6. Venja er að aðeins sé leyfð ein heimæð inn á hverja lóð, hó geta aðstæður verið þannig að rétt sé að breyta út frá heirri reglu, en há hví aðeins ef tryggt er að viðkomandi vatnskerfum sé heldilík að greindum. Jafnframt er reynt að framfylloja heirri reglu, að ekki séu fleiri en ein lóð um hvern tær í stút á lögn í eign Vatnsveitunnar, en sé bruvxið ít frá heirri reglu ber viðkomandi lóðarhöfum að annast sameiginlega lögn og viðhalda á heimsluta heimæðarinnar, sem sameiginlegur er og ber að binglýst hinn í sameignarkvöð. Í einstaka tilvikum reynist nauðsynlegt að leggja heimæð um lóð annars aðila og ber há nō fá binglýst lagnarkvöð á viðkomandi lóð, áður en sérhafið.
- 3.1.7. Sérstakar heimæðar í bílskúra og önnur útihús verða að öllum jafnaði eigi leyfðar og skal leggja vatns-lagnir í þannig hús innan úr aðal húsinunar sem mælir ætlaður staður. Tenging lagnarinnar skal vera innan við mælistastaðinn og þannig frá gengið, að vatnstæming hennar sé möguleg ef á harf að halda. Þar sem margir bílskúrar eru sambyggðir án tengingar við aðal-húsið, verður veitt undanhága frá hessu skilyrði, ef óskað er, og skal há leggja eitt inntak með mæli fyrir alla bílskúranæ. Slik inntök skulu vera í upphituðu húsrými og skal mælisstaðurinn ætið vera aðgengileg fyrir starfsmenn Vatnsveitunnar.
- Niðurfall skal vera í gólf, nærrí mælistastað.
- Bílskúraeigendur skulu tilnefna einn aðila, sem hafa skal eftirlit með vatnslögn hessari og annast, reiðslur fyrir mælda vatnsnotkun, verði ákveðið að svo skuli gort, og ber hann ábyrgð á hvoru tveggja gagnvart Vatnsveitunni, sbr. einnig reglur Hitaveitu Reykjavíkur.

Setja skal sams konar lokaútbúnað á heimæð bílskíranna og getið er í gr. 3.1.5. hér á undan.

- 3.1.8. Upplætti af vatnslögnum skal leggja inn til Byggingarfulltrúa Reykjavíkur til samþykktar með a.m.k. viku fyrirvara. Auk uppdráttu og annara upplýsinga um lagnir innan húss skal sýna málsetta legu heimæðar frá inntaksstað að tengistað við veitukerfi Vatnsveitunnar. Á uppdráttum skal komið fyrir vflrlitsmyni af staðsetningu bygginga á viðkomandi lóð og útstöðu í miðjum við nærliggjandi lóðir og götur í mælikvarða 1:500 nema um mjög stórar lóðir sé að ræða, sem krefjast annars mælikvarða.
- 3.1.9. Óheimilt er að tengja heimæðar við vatnslagnir húss fyrr en það er fokhelt og upphitað. Á byggingartíma hússins er allt sírennsli stranglega bannað.
- 3.1.10. Vatnsæðar utanhúss skal leggja í frostfritt dýp, venja hefur verið að krefjast minnst 120 cm jarðvæsdýpis ofan á vatnslagnir.
- 3.1.11. Húsameistari og byggingarverkfræðingur húsbyggjenda skulu sjá um, að vatnsinntaki verði haganlega komið fyrir í húsinu og að nægjanlegt rúm verði fyrir ósk og mælistengingu. Þeir skulu í sameiningu ákveði hvil vatnslagnarinntak hússins verður og skulu beið við þá ákvörðun kynna sér legu heimæðarinnar inn fyrir löðamörk, sbr. hæðarblað, og hafa hliðsjón þar af við val inntaksstaðar.
Pannig skal gengið frá inntakslögn, að auðvelt verði að endurnýja hana, ef hörf krefur.
- 3.1.12. Höfuðloki innan við húsvegg og mælisstaður skaði ekki vera aðgengilegur fyrir starfsmenn Vatnsveitunnar. Óheimilt er að hafa inntak í geymslum nema því að eins, að þar sé gerður sérstakur inntaksklefi minnst $1,25 \times 0,8\text{m}^2$ að grunnfleti og með minnst 180 cm lofhæð, sbr. einnig

skilmála Hitaveitu Reykjavíkur. Lýsing skal vera í slíkum inntaksklefa, og niðurfall í gólfí. Þar sem inntök vatns- og hitaveitu er samhliða, þá skál eigi vera skemmra á milli kaldavatns- og hitaveitupípna en 30 cm.

- 1.1.13. Inntaksstaður eða klefi, ef ráðgerður er skal sýnilegur á teikningum heim, er lagðar eru fyrir bveytingarnef.

4.0 HITAVEITA REYKJAVÍKUR.

4.1 Almenn ákvæði.

- 4.1.1. Húsameistarar og verkfræðingar húsbyggjenda skulu sjá um, að hentugur inntaksstaður fyrir hitaveitu sé í húsinu og skal hann sýndur á byggingarnefndarteikningum. Um staðsetningu inntaks vísast til hæðarblaða gatnadeildar gatnamálastjóra. Þar sem kvöð um hitaveitunntak er ekki sýnd á hæðarblaði, skal það vera á sömu hlið allra núsa í hver hússamstæðu.
- 4.1.2. Inntakslokur skulu vera við útvegg og seu mælar staðsettir annars staðar í húsinu, skal lögð þar á milli vera óhulin og aðgengileg.
- 4.1.3. Inntakslokur og mælar skulu ætíð vera aðgengilegar fyrir starfsmenn Hitaveitunnar. Óheimilt er að hafa inntak í geymslum nema gerður sé sérstakur klefi fyrir tengingu og mæla og skal hann vera minnst $1,0 \text{ m}^2$ og með minnst $1,80 \text{ m}$ lofthæð, í klefanum skal vera niðurfall í gólfí.
- 4.1.4. Staður sá, sem ætlaður er fyrir inntak H.R. og mæla, skal sýndur á teikningum. Áætlað veggrými fyrir einn mæli sé ca. $100 \times 100 \text{ cm}$. Ef fyrir hugaðir eru fleiri mælar t.d. í fjölbýlishúsum ber að hafa samráð við Hitaveitu Reykjavíkur um frágang og veggrými. Frárennsli skal vera aðgengilegt í námunum við pennan stað.
- 4.1.5. Áður en heimæð verður lögð að húsi, skal fylla að því og jafna lóð sem næst því í þá hæð, sem hinni er ætlað að vera. Engar heimæðar verða lagðar til frost er í jörðu.
- 4.1.6. Ekki verður hleypt vatni á hús, nema þau séu fóheld og gluggum og dyrum lokað á fullnægjandi hátt.

- 4.1.7. Hitaveitan mun ekki leggja heimæðar í einstaka bílskúra, en húseiganda er heimilt að leggja sjálfur heitt vatn í bílskúr frá hústengingu, enda greiði hann þá heimæðagjald af bílskúrnum.
- 4.1.8. Þar sem margir bílskúrar eru samþyggðir, mun Hitaveitan, ef óskað er, leggja inn í skúrasamstæðuna á einum stað og setja upp einn mæli, einnig verður heimæðagjaldið reiknað í einu lagi. Eigendur skúranna verða því að koma sér saman sameiginlega hitun þeirra allra og tilnefna eigin aðila, sem verður ábyrgur gagnvart Hitavetur.

5.0 RAFMAGNSVEITA REYKJAVÍKUR.

5.1 Almenn ákvæði.

5.1.1. Upplýsingar.

Skrifstofa Rafmagnsveitu Reykjavíkur, Hafnarhúsinu
4. hæð, er opin alla virka daga, nema laugardaga,
kl. 8²⁰ til 16¹⁵. Sími 18222.

Eftirfarandi almennir skilmálar gilda við löðaúthlutun hvar sem er á orkuveitusvæðinu. Auk þess eru sérskilmálar fyrir viðkomandi hús eða hverfi. Innlagnadeild Rafmagnsveitunnar (heimtaugaatgrind) gefur allar nánari upplýsingar.

Löðarhöfum er bent á eftirfarandi:

- a) Raflagnateikning sé samþykkt af Rafmagnsveitunni og löggiltur rafverktaki ráðini, áætlað úttekt á grunni ver fram.
 - b) Staðsetning vinnuskúra, sem vinnuheimtaugar eiga að koma í, er háð samþykki Rafmagnsveitunnar.
 - c) Með umsókn um heimtaug þarf að fylgjast Byggingarleyfi viðkomandi byggingaryfi. Íldar, afstöðumynd hússins við götu í mælikvættu 1:50 og umsókn um raforku (eyðublað í Innlaðanum). Ennfremur upplýsingar um úr hvaða efni húsið er byggt, til hvers húsið er notað, tölu málusa í íbúðarhúsum og áætlaða aflþörf í kílowöttum (sundurliðað til ljósa og heimilistækja, véla og hitunar).
 - d) Heimtaugagjald ber að greiða fyrirfram.
 - e) Nauðsynlegt er að sækja um heimtaugar með góðum fyrirvara.
- Þess skal þá gætt, að reglum R.R. og skilið eru sé framfylgt. Sé þar í einhverju ábóti veldur það óhjákvæmilega töfum á afgreindum heimtaugarinnar.

f) Fyrir lóðarhafa getur verið um verulegan kostnaðarmismun að ræða, hvort tekin er eftir heimtaug í húsamstæðu eða sjálfstæð heimtaug í hverja einingu. Er þeim því bent á, að snúa sér sameiginlega til raflagnateiknara eða rafverktaka, til að tryggja hagkvæmustu lausnina.

Ávallt skal einn rafverktaki vera forsvarsmaður gagnvart Rafmagnsveitunni fyrir hverja heimtaug og þær sameiginlegu lagnir, sem eru nið fylgja.

g) Skylt er, auk aðalrofa, að setja staðanum á aðaltöflu hvers einstaks húss. Varðaður staðanum þeirra vísast til tilkynningar innlagnaðar Rafmagnsveitunnar til rafverktaka.

5.1.2. Mæliblað.

Um staðsetningu heimtaugainntaks vísast talið mæliblaðs eða hæðarblaðs frá deildum rætnamálum, eða viðkomandi byggingaryfirvalda annarra sveitarsfélaga. Á mæliblaðinu koma enn fremur frarjónsar aðrar kvaðir Rafmagnsveitunnar.

Þar sem kvaðir eru á lóðum, t.d. um þaðstæðu tengiskápa, götuljósastólpa o.p.h., skal fórstast að gróðursetja tré og runna eða gera annað, til að torveldar gröft síðar. Sama gildir um staðsetningu heimtaugarstreng.

5.1.3. Raflagnateikning.

Á grunnmynd og í sniði raflagnateikningar skal sýn tilhögun heimtaugarinntaks í húsið. Stofntengkassi (eða stofnvarkassi) og aðaltífla skal sýnast á aðgengilegum stað og sem næst í eðlilegri hæð.

Á afstöðumynd skal gera tillögu að legu heimtaugarnar innan lóðar. Skal legan ákveðin í samræmið skipulag lóðarinnar og m.a. teknar tilgreind annarra lagna, trjáræktar, gangstéttargerðar og mannvirkja. Ef óumflyjanlegt er að láta heimtaugina þvera aðrar lagnir á lóðinni, skulu þær lagnir einnig sýndar.

Raflagnateiknari skal kynna sér tengistað heimtaugarinnar við notendakerfi Rafmagnsveitunnar og velja legu heimtaugarstrengisns á lóðinni í samræmi við það. Heimtaugar skulu að jafnaði lagðar hornrétt og/eða samsíða við hús eða gotu.

5.1.4. Inntakspípa.

Leggja skal plastpípu fyrir inntakið í húsið. Skal hún látin koma út úr útvegg í 60-70 cm undir endanlegu jarðvegsyfirborði. Látin ná 20 cm út úr útvegg og upp í stofntengikassa, stofa varkassa eða aðaltöflu, eftir því sem er á hverju sinni. Sé gert ráð fyrir steypiri gangstétt eða þ.h. utan við húsið, skal inntakspípa látin ná út fyrir hana. Aðgæta skal við ófært pípunnar, að ekki geti myndast vatnspoki í henni. Pípunni skal lokað í báða enda til þess að "þorðar" að sandur eða leir komist inn í han. Raf r sér um lagningu inntakspípu og ber ábyrgð hún sé hæf til ídráttar.

5.1.5. Lagning heimtauga.

Engir jarðstrengir (sbr. kvaðir á mæliblöðum eða í sérskilmálum) verða lagðir fyrr en jarðvegsháði í lóðum, stígum og öðrum svæðum, sem strengir það að liggja um, er lokið og þau komin í réttu stað.

Þó má vanta ca. 20 cm á endanlega jarðvegsháði.

Rafmagnsveitunni er ekki skylt að leggja jarðstrengi, þegar frost er í jörðu.

Húsbyggjendum er heimilt að leggja plastpípur í framhaldi af inntakspípum að lóðamörkum eða að tengistað við notendakerfi R.R. Frágangur pípur skal vera samkvæmt reglum Rafmagnsveitu.

5.1.6. Sérákvæði.

Auk framangreindra almennra ákvæða, gilda sér-ákvæði Rafmagnsveitu Reykjavíkur fyrir einstaklingar hús eða hverfi, og er húsbyggjendum skylt að kynna sér þau.

5.2 Sérákvæði.

5.2.1. Inntakspípa.

Inntakspípa fyrir heimtaugar allt að 100 amp., skal ekki vera grennri en 38 mm ($1\frac{1}{2}$ ") að innanmáli og beygjuradíus minnst 35 cm. Sé heimtaug stærri en 100 amp. skal ákveða stærð inntakspípu þannig, að hún sé örugglega nægjarlega gild fyrir þann jarðstreng, sem þörf verður á man f húsið. Gera skal ráð fyrir, að sá strengur verði úr áli.

Beygjum og öðrum frágangi í inntakspípum skal hagað þannig, að eðlilegur ídráttur geti fari fram.

5.2.2. Stofntengikassi, stofnvarkassi.

Rafmagnsveitan ákveður hverju sinni, ort a skuli stofntengikassa eða stofnvarkassa, eftir því á hvaða svæði viðkomandi hús er byggt. Lö arhafi skal því kynna sér hjá Innlagnadeild R. hvor tengingaraðferðin sé áætluð. ^{up} Stofntengikassa skal húsbryggjandi setja, Rafmagnsveitunni að kostnaðarlausu. Skal hann vera af viðurkenndri gerð.

Stofvarkassa setur Rafmagnsveitan upp.

5.2.3. Staðsetning kassa.

Stofntengikassi eða stofnvarkassi skal staðsettur innan þess svæðis, sem mæliblað sýnir, helst þó í áfasta bifreiðageymslu eða anddyri. Skal hann settur í einangrun útveggjar (þó með a.m.k. 25 mm ($1\frac{1}{2}$) einangrun bak við hann) eða í innvegg, eða þe eigi fjær útvegg en 4 m.

Stofntengikassi er óparfur, er aðaltafla er inn 4 m markanna frá útvegg.

5.2.4. Bílskúrar – bílskýli.

Sérstakar heimtaugar verða ekki lagðar í bílskúra eða bílskýli. Á ratlagnateikningu skal gera ráð fyrir kvísl frá viðkomandi húsveritu að slíkum mannvirkjum. Í einstaka tilvikum má heimila lagningu heimtaugar í bílskúrasamstæðu, en það er háð samþykki Rafmagnsvertunnar hverju sinni.

5.2.5. Kvaðir eru á öllum lóðum, sem liggja íð gangstígum um að reisa megi ljósastólpas og seta tengiskápa meðfram stígunum og tengjapónum þeim óstrengi.

6.0 BÆJARSÍMI REYKJAVÍKUR.

6.1 Almennir skilmálar.

- 6.1.1. Kvaðir um jarðstrengi B.R. í stígum og við þá skulu vera 1,0 m til hvorrar handar.
- 6.1.2. Pípulagnir hússins fyrir síma skulu enda í innatakskassa, sem settur er upp helst í kjarlaraínu gaugi, bifreiðageymslu í áfostu husi eða annidyr. Inntakið skal vera á þeirri hlið hússins, sem mæliblað sýnir. Kassinn skal vera í innvegg eða utan á einangruðum útvegg. Nauðsynlegt er, að starfsmenn B.R. geti ávallt komist að kassanum, hann má því ekki vera í læstum geymslum.
- 6.1.3. Stærð inntakskassa skal vera sem hér segir (h x b x d):
 20 x 10 x 6 cm (einbýlishús og raðhús)
 30 x 20 x 12 cm (fjölbýlishús) 6 - 20 íbúðir
 40 x 25 x 15 cm (fjölbýlishús) yfir 20 íbúðir.
 Lok kassans skal vera fest með skrúfum og smekklega frágengið.
- 6.1.4. Inntakspípan frá inntakskassa út fyrir útvegg skal vera úr plasti og innanmál hennar skal vera minnsta 1" fyrir einbýlishús
 2" fyrir fjölbýlishús, 6-20 íbúðir
 3" fyrir fjölbýlishús yfir 20 íbúðir
 Beygjur skulu vera sem fæstar og með 60 cm radius. Pípan skal koma út úr vegg 60 cm fyrir neðan endanum legt jarðyfirborð og lokast með tappa þar til ídráttur fer fram. Húseiganda er skyld að sjá um að pípan verði hæf til ídráttar, einnig aðrar pípur fyrir símalagnir hússins.
- 6.1.5. Inntakspípa og kassi skulu sýnd á rafagnateikni á hússins, bæði á grunnmynd og í sniði.

6.1.6. Bæjarsíminn mun ekki - nema sérstaklega standi á - leggja jarðsímastrengi að húsunum fyrr en jarðraski er lokið og stígar komnir í rétta næð.



BORGARVERKFRÆÐINGURINN Í REYKJAVÍK
SKÚLATÚNI 2 — SÍMI 18000

Reykjavík í desember 1976.

Ú T G E F A N D I
B O R G A R V E R K F R E Ð I N G U R I N N
I R E Y K J A V Í K

S K I L M Á L A R

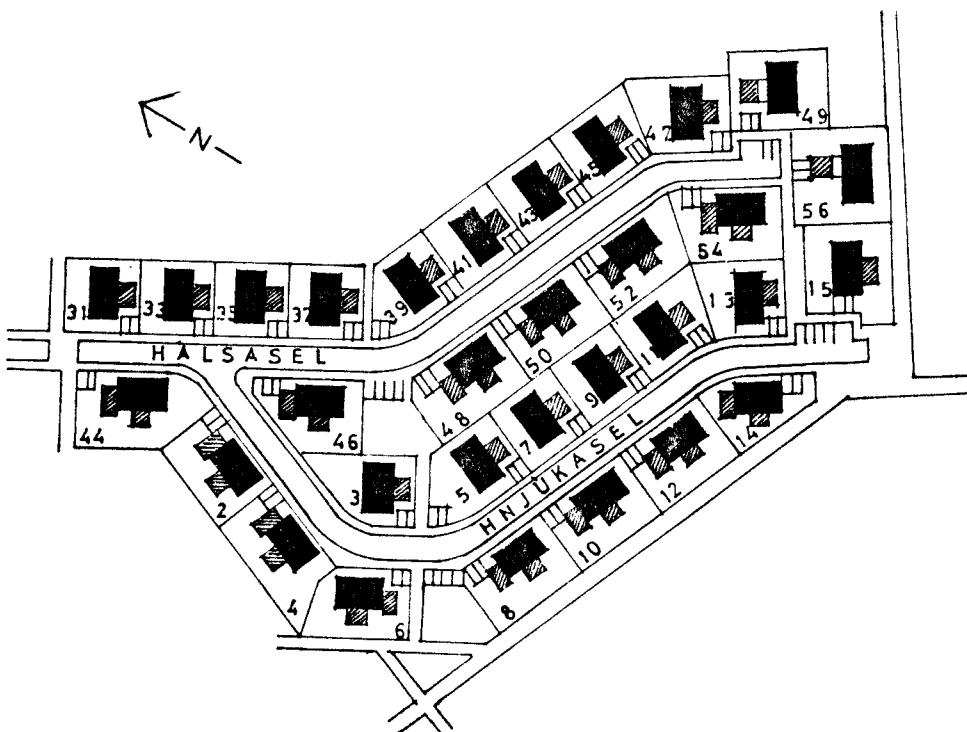
4.974A-77.1.14-(2).

SELJAHVERFI

ÉTT EINBYLISHUSSV.

Hálsasel

Hnjúkasel



HÖFUNDAR SKIPULAGS:

Teiknistofan Höfði, Bergstaðastræti 52

S.21760, 21790

Stefán Jónsson, arkitekt

Guðrún Jónsdóttir, arkitekt

Knútur Jeppesen, arkitekt

GARDARKITEKTAR:

Reynir Vilhjálmsson

Einar E. Sæmundsen

Samþykkt í skipulagsmáli

20.12.76 og 17.1.77

Samþykkt í borgarstæði 4.1.77

1.0 SKIPULAGSSKILMÁLAR:

1.1 Sérákvæði.

1.1.1 Úthlutun: Skipulagstillagan er við það miðuð, að lóðum, 31 að tölu, verði úthlutað til einstaklinga undir þétt einbýlishús.

1.1.2 Uppdrættir: Höfundar uppdráttu skulu kynna hugmyndir sínar í tveim áföngum.

a). Fyrirspurn til höfunda skipulagsins og annarra aðila. Fyrirspurnin skal lögð inn til byggingarfulltrúa.

Fyrirspurnin skal vera í mælikvarða
1:200 eða 1:100 og sýna útlínur húss í grunnmynd, sneiðingar og útlit með helstu kótum.

b). Byggingarnefndarteikning, en þar skal sýna, auk þess sem að framan getur og getið er um í leiðbeiningum byggingarfulltrúa, skipulag lóðar í aðalatriðum, með kótum á landi við hús og á lóðarmörkum.

1.1.3 Mæliblöð,
hæðarbloð,
leiðsögumynd-
ir.

Mæliblöð sýna þann reit, sem byggja má á, fjölda bílastæða á lóð, gestabilastæði, lvaðir ef einhverjar eru o.fl.

Hæðarbloð sýna gangstéttarhæðir við lóðarmörk (G-tölur), landhæð á lóðarmörkum milli lóða, helstu leiðsögukóta, staðsetningu og hæð frárennslislagna o.fl.

Leiðsögumyndir gera nánari grein fyrir byggingarreitnum og áhrifum landhalla á húsagerð.

1.1.4 Staðsetning og stærð bílskúra.

Gestabilastæði: Staðsetning bílskúra er ýmist áætluð við húsið og skal skúrinn þá tengjast húsinu eða í kjallara húss, ef landhalli ogilega lóðar.

Gefur tilefni til slikrar lausnar, Sjá leiðsögumyndir.

Gert er ráð fyrir einföldum bílskúr á þeim lóðum, þar sem bílskúr tengist húsi, en leyfilegt er að hafa tvöfaldan bílskúr á þeim lóðum þar sem bílskúr getur verið í kjallara.

Í hverfinu er á sex stöðum gert ráð fyrir við götur aukabilastæðum 18 að tölu eða sem samsvarar 0,6 bílestæðum á íbúð í hverfinu.

Stæði þessi eru nefnd gestabilastæði, en þau eru til sameiginlegra afnota fyrir íbúa hverfisins og gesti þeirra, sjá nánar gatnadeildarsíilmála varðandi gestabilast.

1.1.5 Hámarksstærð húsa:

Samanlagður gólfþlótur íbúðarhúsnæðis má ekki fara yfir 150 m^2 á hverri lóð. Sbr. reglur húsnæðismálstórnar.

1.1.6 Húsagerð:

Húsagerð er fyrirhuguð einnar hæðar hís með mænisþaki, þakhalli má ekki vera minni en 20° , og nýtanlegri þakhæð yfir aðalhúsi ef menn kjósa, sbr. leiðsögumyndir.

Grunnflótur þakhæðar skal þó aldrei vera meira en 50 % af grunnfleti aðalhæðar.

Kjallari er leyfilegur þar sem landhalli gefur tilefni til. Minniháttar kvistir eru leyfilegir, en samanlöög lengd þeirra má aldrei fara yfir 40% af lengd þaksins.

Mesta vegghæð á langveggjum þakhæðar (ports) yfir plötu eru 80 cm, sjá skyringarmyndir.

1.1.7 Smá útbygg-
ingar utan
byggingarreits

Byggingarnefnd getur leyft minniháttar út-
byggingar utan byggingarreitss.s anddyri,
blómaglugga, stiga o.p.h.

Slikt verður metið hverju sinni og má stærð
þessara útbygginga ekki vera meiri en samtals
30 m³.

1.1.8 Fjarlægð
milli húsa
o.fl.

Lóðir á þessu svæði eru litlar, en fjarlægð
milli húsa er þó aðið það mikil að hvergi þarf
að gera ráð fyrir gluggalausum húshliðum.

Þess er þó vænst að hönnuðir setji sig vel
inn í aðstæður allar og miði úrlausn sína við
að sýna nágrönum tillitssemi í sambandi við
staðsetningu og gerð glugga.

Athygli skal einnig vakin á því, að fjarlægðir
milli byggingarreita eru þannig að menn þurfa
ekki að einskorða sig við steinsteypu sem
byggingarefni. Timburhús má t.d. reisa á
þessum lóðum skv. ákvæðum byggingarsamþykktar.

1.1.9 Frágangur
lóða og mann-
virki á lóð-
armörkum:

Samráð skal hafa við nágranna um frágang
lóðarmarka. Sjá enn fremur skilmála gatna-
deildar 2.1.6.

Byggingarnefnd getur heimilað að reistir
séu léttir skjólveggir á lóðarmörkum allt
að 2 m á hæð. Skulu þeir sýndir á byggingar-
nefndarteikningum. Sjá skýringarbók.

Skýringabók:

I sérstöku hefti, sem afhent verður lóðar-
höfum er gerð grein fyrir þeim hugmyndum og
forsendum sem liggja að baki skipulagsins
og áhrif hafa á yfirbragð hverfisins.