

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

R A Ð H Ú S V. M I Ð S V Æ Ð I

v. Hagasel
v. Hálsasel
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 Jeppeson, arkitekt

Garðarkitektar:
Reynir Vilhjálmsson
Einar E. Sæmundsen

Afmörkun svæðisins, forsendur frá náttúrunnar hendi o.fl.:

Svæði það, sem skipulagsáætlun tekur til, afmarkast að austan af Seljaskóginum og byggð á Fálkhól, að sunnan af dagheimilislóð, þéttir einbýlishúsabyggð og efri hluta Miðsvæðis Seljahverfis, að vestan afmarkast svæðið af neðri hluta Miðsvæðis Seljahverfis og að norðan af tilraunareit II og Grófarseli.

Svæðinu hallar til suð-vesturs og vesturs og liggur vel við sól.

Hæð landsins er frá 70 m (vestast á E-reit) til 87 m (efst á D-reit) yfir sjávarmál.

Á hæðarblöðum kemur fram áætlað jarðvegsdýpi á nokkrum stöðum (50 m bil er milliborana). Þessar upplýsingar eru það ónákvæmar, að sjálf sagt er fyrir húsbryggjendur að kanna vel lóðir sínar, áður en hafist er handa um gerð teikninga.

Svæðið liggur vel við verslun og þjónustu.

Nauðsynlegt er að sjá fyrir góðu leiksvæði fyrir minni börn á lóðareiningum A, B, C, D, E, en leiksvæði fyrir stálpuð börn er aftur á móti skammt frá (sjá kort 1:2000).

Meginsjónarmið við gerð skipulags:

Skv. því, sem að framan greinir, hefur verið talið rétt að byggja svæðið nokkuð þétt. Lögð hefur verið áhersla á að haga skipulagi þannig, að þarna gæti orðið um töluvert fjölbreytilega byggð að ræða, bæði hvað húastærð og gerð snertir.

Mikið er lagt upp úr því frá hendi höfunda skipulags, að húsaþönnuðir láti hvert húskoma sem skyrast fram, þannig að þau stærðarhlutföll, sem að er stefnt, smáhúsabyggð haldist.

Hús skal stalla eftir landhalla (götuhað) og húsform haft þannig að skjólförókar myndist á veltiföllnum stöðum og innsýn á lóð takmarkist þar með nokkuð. Þetta merkir, að það er algjörlega gegn anda skipulagsins, að ráðhúsalengja verki sem reglulegur aflangur kubbur.

Hægt er að aka að öllum húsunum. Bílskúrar eru fyrirhugaðir í svo til öllum húsunum. Undantekning er fjögur hús á E-reit, en þau eiga bílskúrsrétt í bílskúralengju við garðsendann.

Húsagerð og húastærð:

Húsagerðir greinast eftir staðsetningu í landi í þrjá meginflokkum.

1. Hús á svo til flötu landi, 2ja hæða hús.
2. Hús, þar sem hæðarmunur á byggingarreit er ca 1,5 m, pallahús, gert er ráð fyrir 4 pöllum.
3. Hús, þar sem hæðarmunur á byggingarreit nálgast 2 m eða þar yfir. Húsagerðin er þá kjallari (jarðhæð), aðalhæð og ris.

Hver flokkur fyrir sig greinist svo í undirflokkum, t.d. greinast hús í 2. og 3. flokki í hús ofan við götu með bílskúr á neðsta palli eða í kjallara og hús neðan við götu með bílskúr á næst neðsta palli eða aðalhæð.

Önnur flokkaskipting myndast, ef litið er á legu lóðar gagnvart áttum. T.d., hvort aðkoma og þá um leið bílaaðkoma er yfir norður- austur- suður- eða vesturlóð.

Að súlikum aðstæðum þarf að huga vandlega

við úrlausnir grunnmynda og garða.

Í hverjum flokk 1, 2 og 3 eru mismunandi stórir byggingarreitir og hefur það að sjálfssögðu áhrif á húsagerðir og stærðir.

Af þessu stutta yfirliti má sjá, að margs er að gæta, þegar menn fara að huga að fyrirkomulagi og gerð húsa sinna.

Til þess að auðvelda fólk örlítið fyrstu skrefin hafa verið gerðar hér skissur að grunnmyndum nokkurra 8 m breiðra húsa úr öllum þrem flokkum 1, 2 og 3.

Ekki eru sýnd hér dæmi um alla undirflokkka, heldur er valið af handa hófi.

A mæliblaði er skyrt frá hámarksstærð aðalhæðar hvers húss, heildarstærð byggingarreits -F. Hér skal aðeins minnst á grein 1. 1. 6 í skilmálum, sem fjallar um smá útbyggingar utan byggingarreits.

A jafn litlum lóðum (einkanotalóðarhlutum) og hér um rædir skiptir miklu mali, hvernig frágangi lóðar er háttáð.

Mikilvægt er að taka strax hæðarmun lóðarinnar með í myndina. Nauðsynlegt er því að fram komi á byggingarnefndarteikningum tillaga að frágangi lóðar við hús og á lóðamörkum. Hér skal einnig minnst á að djúpar og góðar svalir geta aukið mjög á möguleika til útiveru og smá ræktunar.

Við frágang milli lóða, þar sem er hæðarmunur, er mikilvægt, að aðilar sýni fulla tillitssemi, og er bent á nauðsyn góðrar samvinnu um frágang.

Við mörk að borgarlandi ber lóðarhafa að

Um nýtingu lóðar og
frágang hæðarmismunar
á lóð:

fara eftir gefnum hæðartölum (sjá hæðarblað) og haga frágangi lóðar sinnar skv. þeim tölum.

Skjólveggir:

Skjólveggir, sambyggðir húsi t.d. úr léttu efni geta aukið verulega útvistargildi einkanotalóðarhluta.

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

Tillögu að slíkum vegg þarf að sýna á bygg- ingarnefndarteikningum.

Sameiginleg lóð:

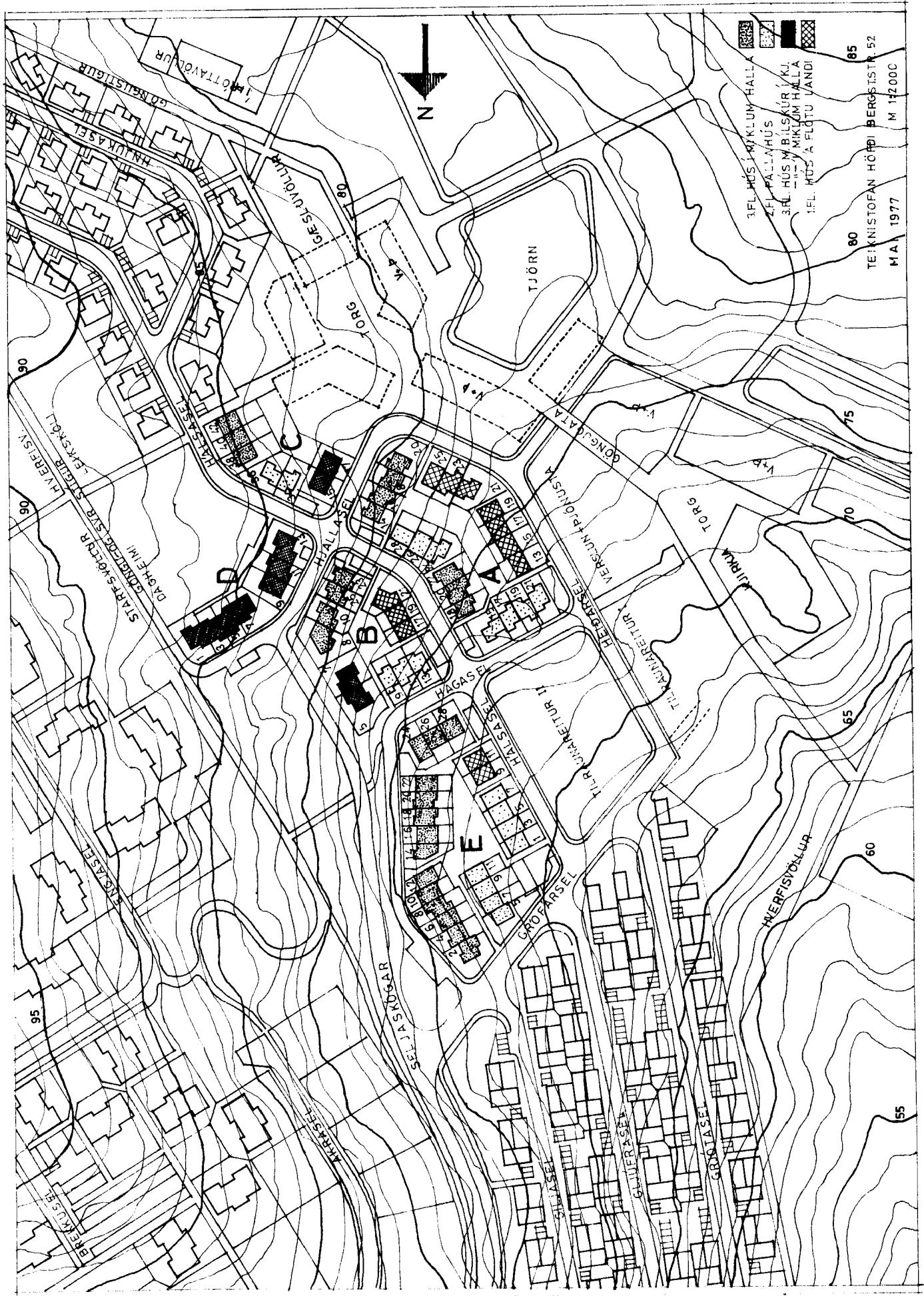
Frá hendi skipulagsins er gert ráð fyrir að íbúar komi sér upp leik- og dvalaraðstöðu á sameiginlegu lóðinni.

T.d. ýmis konar aðstöðu, sem margir geta verið saman um að nýta og erfitt er að koma fyrir á einstökum einkanotalóðarhlutum.

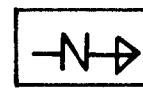
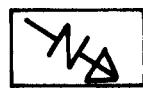
Sameiginlega lóðin á D-reit er þó aðallega ætluð fyrir smábarnaleiksvæði og aðkomumöguleika að görðum.

A sameiginlegu svæðunum er nauðsynlegt að gætt sé útsjónarsemi og hagkvæmni við gerð svæðisins. Vanda þarf frágang að einkanotalóðarhlutum. Hugmyndir húsahönnuða um frágang á mörkum einkanotalóðarhluta og sameiginlegs svæðis verða að koma fram á bygg- ingarnefndarteikningu svo fljótlega sé hægt að gera sér grein fyrir endanlegum frágangi þeirra marka.

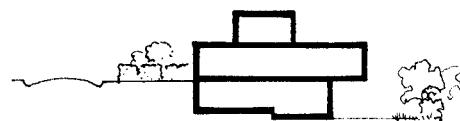
Við staðsetningu og val leiktækja þarf auk þess að koma til gagnkvæm tillitssemi við náungann.



3. FL.



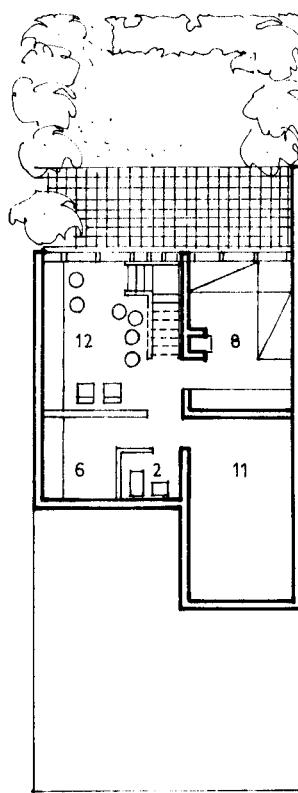
8 MBREID HUS (h og i)



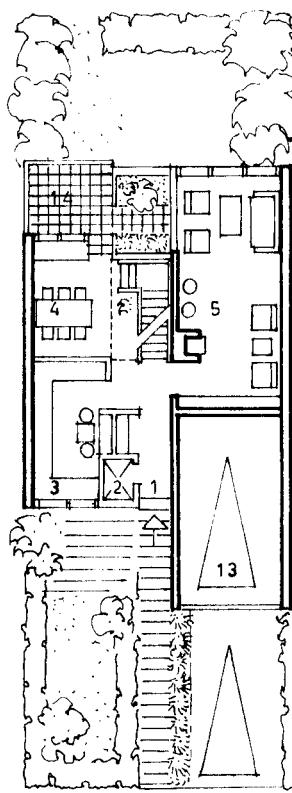
1:500 T.D. HÁLSASEL 40, HAGASEL 18
OG HJALLASEL 12

1. INNGANGUR
2. VS
3. ELDHÚS
4. BORDSTOFA
FJÖLSK.HERB.
5. STOFA
6. PVOTTUR
7. BÜR

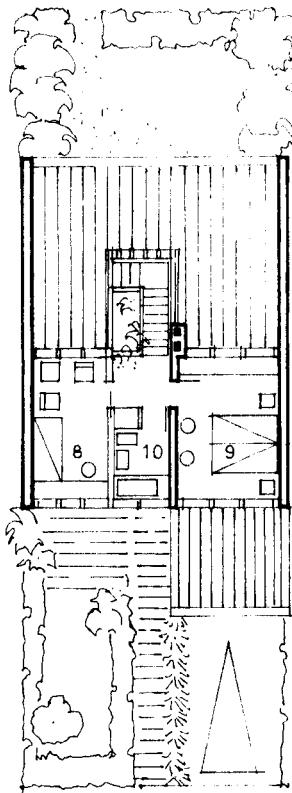
8. HERBERGI
9. HJÓNAHERB.
10. BAD
11. GEYMSLA
12. HOBBY
13. BILSKÚR
14. SVALIR
15. VERÖND



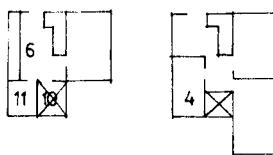
1:200 KJALLARI



1:200 ADALHÆD



1:200 RIS

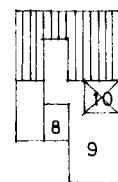


KJALLARI

CA. 75.80 M²

AÐALHÆD

CA. 61.90 M²
+ BÍLSKÚR CA. 22.8 M²

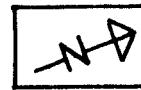
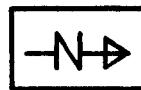


RIS

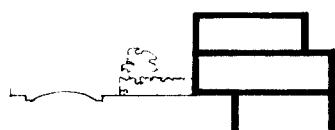
CA. 39.20 M²

HEILDARFLATARMÁL HÚSSCA. 17690 M² + BÍLSKÚR

3. FL.

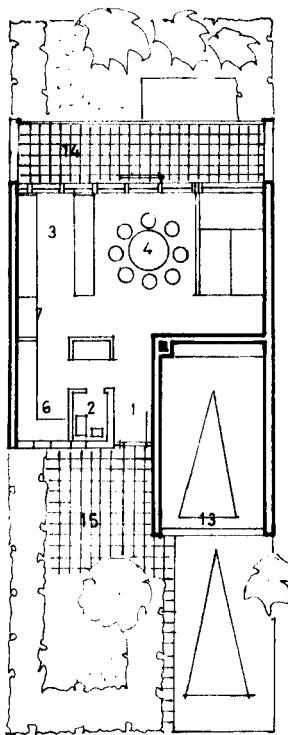


8 M BREID HÚS(h og i)

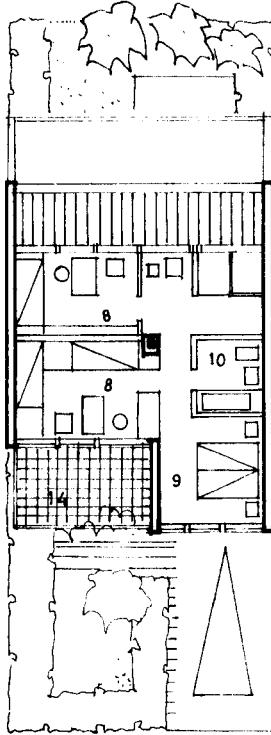


1:500 T.D. HÁL SASEL 22, HAGASEL 20
OG HJALLASEL 12

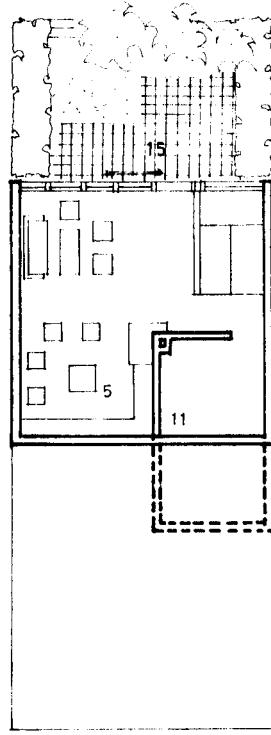
- | | |
|------------------------------|-----------------|
| 1 INNGANGUR | 8 HERBERGI |
| 2 V.S. | 9 HJÓNAHERBERGI |
| 3 ELDHÚS | 10 BAÐ |
| 4 BORDSTOFA,
FJÖLSK.HERB. | 11 GEYMSLA |
| 5 STOFA | 12 HOBBY, |
| 6 ÞVOTTUR | 13 BÍLSKÚR |
| 7 BÚR | 14 SVALIR |
| | 15 VERÖND |



1:200 AÐAL HÆÐ



1:200 RISHÆÐ



1:200 KJALLARI

STERD CA. 53.4 M²
• BÍLSKÚR 22.80 M²

CA. 60.0 M²

CA. 64.0 M²

HEILDARFLATARMÁL HÚSS CA. 177.4 M² + BÍLSKÚR

3. FL.



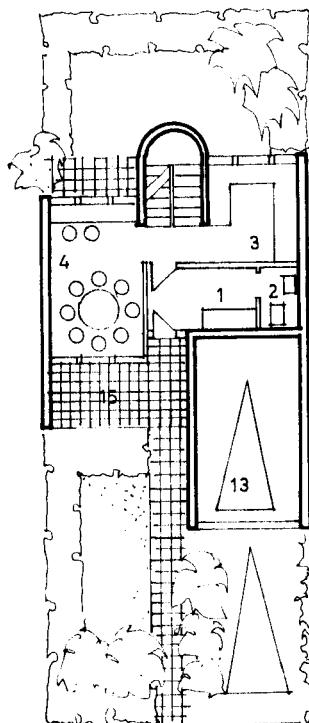
8 CM BREID HÚS (h og i)



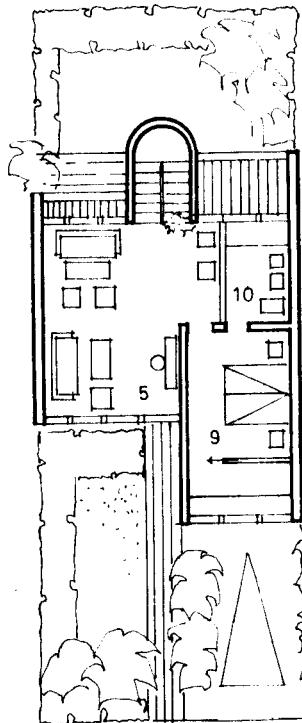
1. INNGANGUR
- 2 VS
3. ELDHÚS
4. BORDSTOFA,
FJÖLSK HERB.
5. STOFA
6. ÞVOTTUR
7. BÚR

8. HERBERGI
9. HJÓNAHERBERGI
10. BAÐ
11. GEYMSLA
12. HOBBY,
13. BÍLSKÚR
14. SVALIR
15. VERÖND

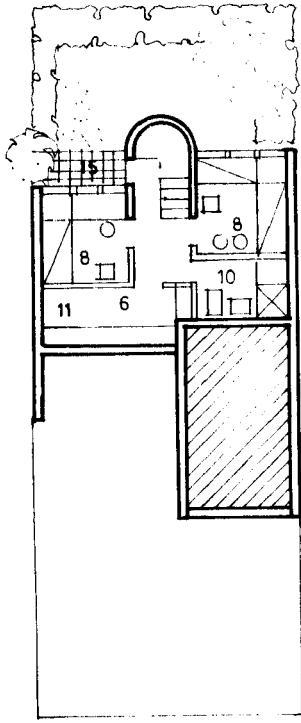
1:500 T.Q HAGASEL 24 OG HJALLASEL 18



1:200 AÐALHÆÐ



1:200 RISHÆÐ



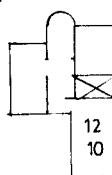
1:200 KJALLARI

STÆRD CA. 4920M²
+ BÍLSKÚR CA. 2280M²

CA. 67.20M²

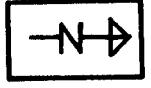
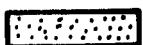
CA. 46.00 M²

STÆRD HÚSS CA. 162.40M² + BÍLSKÚR 22.80M²

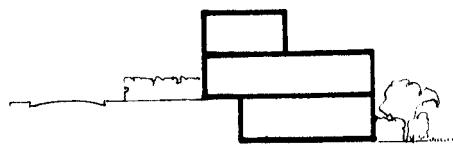


12
10

3. FL.



8 M BREID HÚS (hög)

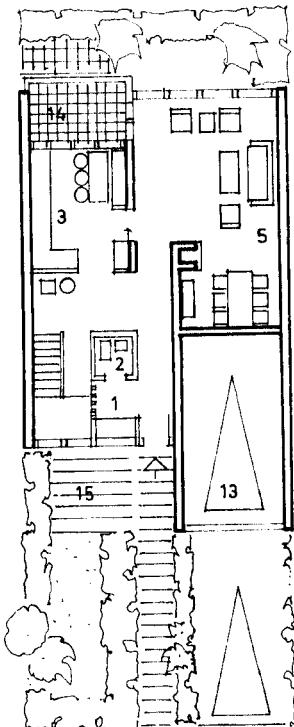


1:500

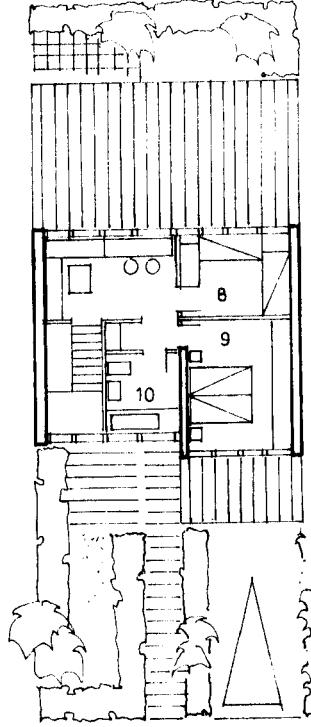
T. D. HJALLASEL 14, HAGASEL 8
OG HAGASEL 18

1. INNGANGUR
2. VS
3. ELDHÚS
4. BORDSTOFA,
FJÖLSK. HERB.
5. STOFA
6. POTTUR
7. BÚR

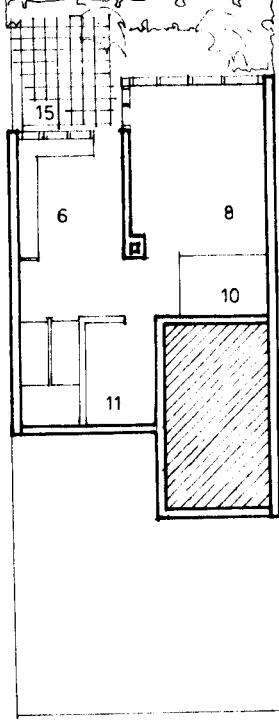
8. HERBERGI
9. HJÓNA HERB.
10. BAÐ
11. GEYM SLA
12. HOBBY
13. BÍLSKÚR
14. SVALIR
15. VERÖND



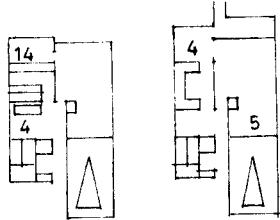
1:200 ADALHÆD



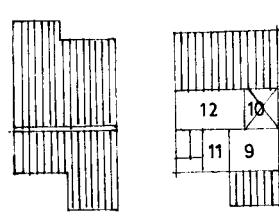
1:200 RISHÆD



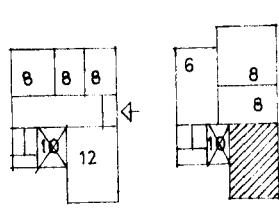
1:200 KJALLARI



STÆRD CA. 69.20 M²
♦ BÍL SKÚR CA. 22.80 M²



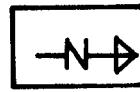
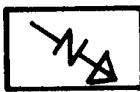
CA. 54.70 M²



CA. 68.90 M²

STÆRD HÚSS CA. 192.80 M² ♦ BÍL SKÚR CA. 22.80 M²

3. FL.



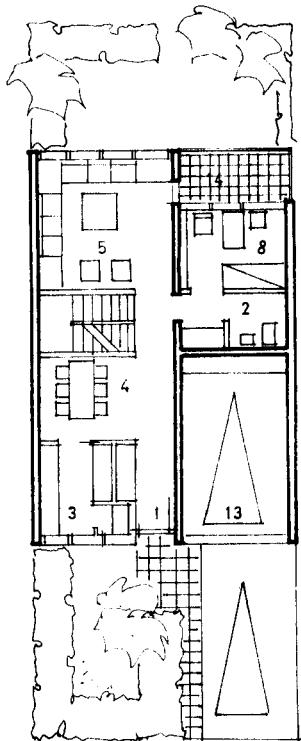
8 M BREÐ HÚS (h og i)



1:500 T.D. HÁLSASEL 40, HAGASEL 16
OG HÁLSASEL 34

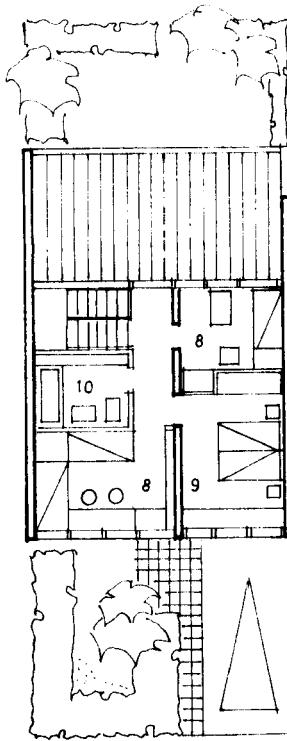
- 1 INNGANGUR
- 2 V.S.
- 3 ELDHÚS
- 4 BORÐSTOFA,
FJÖLSK.HERB.
- 5 STOFA
- 6 PVOTTUR
- 7 BÚR

- 8 HERBERGI
- 9 HJÓNAHERBERGI
- 10 BAÐ
- 11 GEYMSLA
- 12 HOBBY
- 13 BÍLSKÚR
- 14 SVALIR
- 15 VERÖND



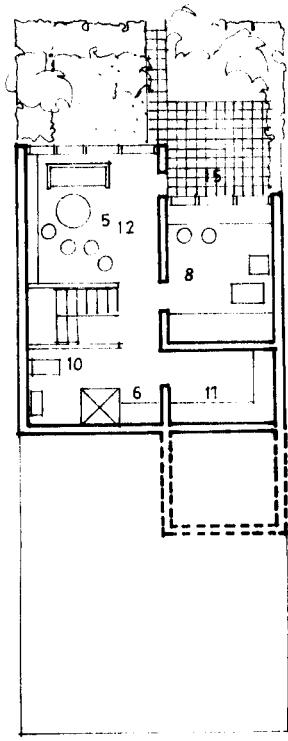
1:200 ADALHÆÐ

STÆRD CA. 67.70 M²
+ BÍLSKÚR CA. 22.80 M²



1:200 RISHÆÐ

CA. 64.00 M²

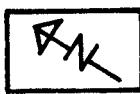


1:200 KJALLARI

CA. 64.90 M²

STÆRD HÚSS CA. 196.60 M² + BÍLSKÚR CA. 22.80 M²

1. FL.

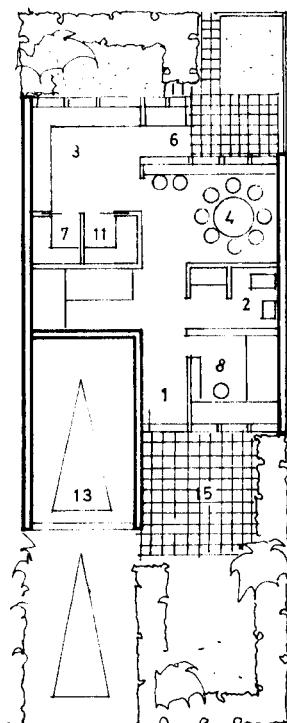


8 M BREIÐ HÚS (h)

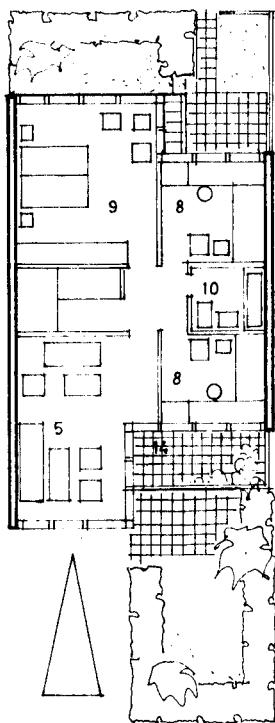


- | | |
|--------------------------------|------------------|
| 1. INNGANGUR | 8. HERBERGI |
| 2. V.S. | 9. HJÓNAHERBERGI |
| 3. ELDHÚS | 10. BAÐ |
| 4. BORÐSTOFA,
FJÖLSK.HER.B. | 11. GEYMSLA |
| 5. STOFA | 12. HOBBÝ |
| 6. PVOTTUR | 13. BÍLSKÚR |
| 7. BÚR | 14. SVALIR |
| | 15. VERÖ ND |

1:500 T.D. HÁLSASEL 19 OG HEÐARSEL 25



1:200 AÐALHÆÐ



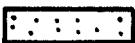
1:200 EFRI HÆÐ

STÆRD CA. 64.80 M²
+ BÍLSKÚR CA. 22.80 M²

CA. 88.80 M²

STÆRD HÚSS CA. 15360 M² + BÍLSKÚR CA. 22.80 M²

2. FL.



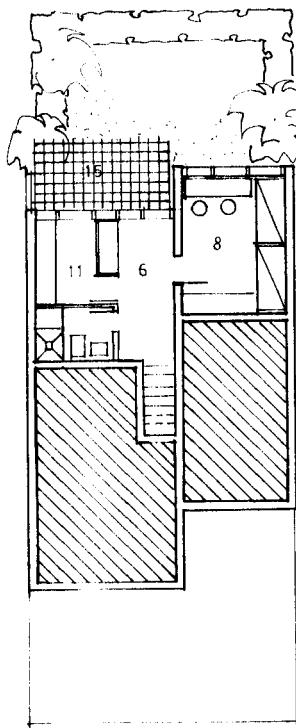
8 M BREID HUS



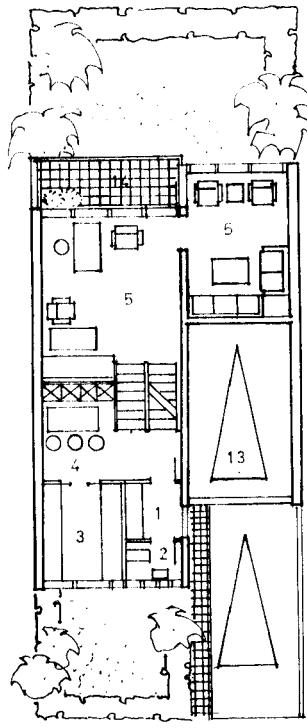
1:500 T.D. HALSASEL 26

1. INNGANGUR
2. VS
3. ELDHÚS
4. BORDSTOFA,
FJÖLSK. HERB.
5. STOFA
6. PVOTTUR
7. BÜR

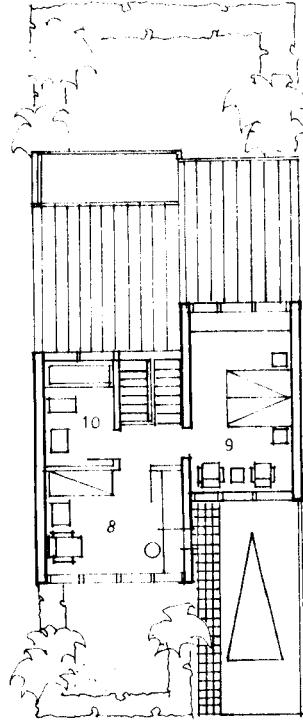
8. HERBERGI
9. HJÓNAHERB.
10. BÁD
11. GEYMSLA
12. HOBBY
13. BÍLSKÚR
14. SVALIR
15. VEROND



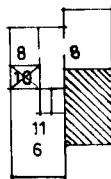
1:200 NEÐSTI PALLUR



1:200 MIÐPALLAR



1:200 EFSTI PALLUR



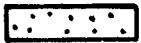
STÆRD CA. 39.60 M²

CA. 68 JO M²
• BÍLSKÚR CA. 22.80 M²

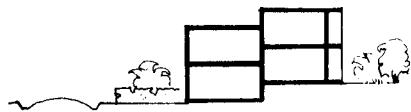
CA. 56.40 M²

HEILDARFLATARMAL HÚSSCA. 16410 M² • BÍLSKÚR CA. 22.80 M²

2. FL.



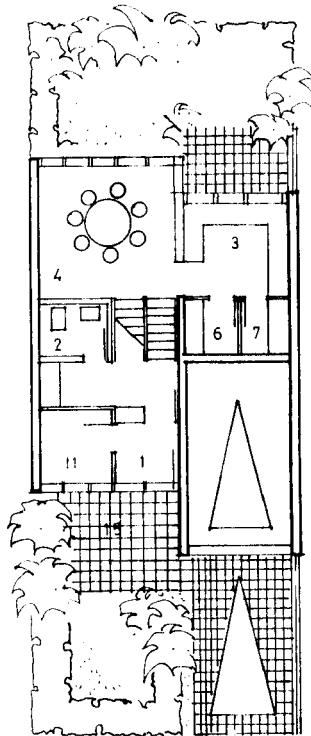
8 M BREIÐ HÚS



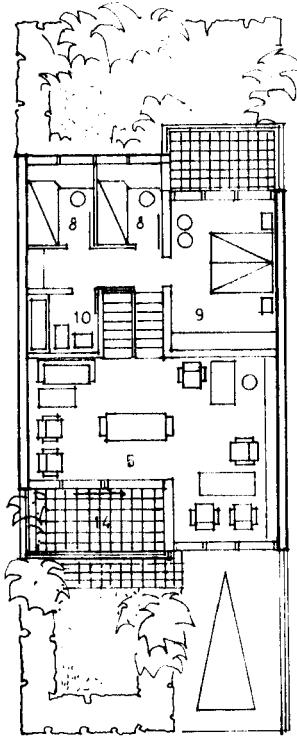
1. INNGANGUR
2. VS
3. ELDHÚS
4. BORÐSTOFA,
FJÖL SK. HERB.
5. STOFA
6. ÞVOTTUR
7. BÚR

8. HERBERGI
9. HJÓNAHERB.
10. BAÐ
11. GEYMSLA
12. HOBBY
13. BÍLSKÚR
14. SVALIR
15. VERÖND

1:500 T.D. HAGASEL 19 OG HALSASEL 3



1:200 NEÐRI PALLAR



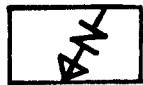
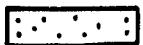
1:200 EFRI PALLAR

STÆRD CA. 64.70 M²
+ BÍLSKÚR 22.80M²

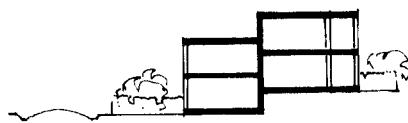
CA. 87.50 M²

HEILDARFLATARMÁL HÚSS CA. 152.20 M² + BÍLSKÚR

2.FL.

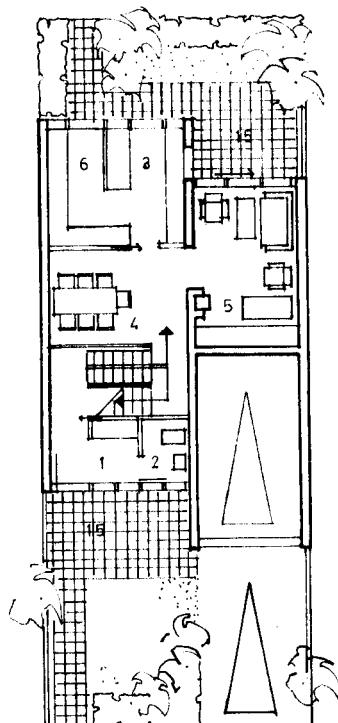


8 M BRED HUS



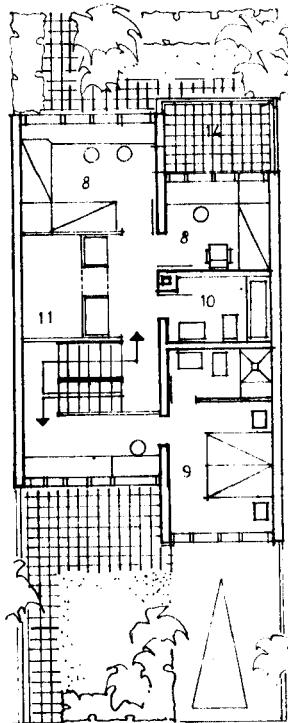
- | | |
|---------------|---------------|
| 1. INNGANGUR | 8. HERBERGI |
| 2. VS | 9. HJÖNAHERB. |
| 3. ELDHÜS | 10. BAÐ |
| 4. BORDSTOFA | 11. GEYMSLA |
| FJÖL SK.HERB. | 12. HOBBY |
| 5. STOFA | 13. BILSKÜR |
| 6. VOTTUR | 14. SVALIR |
| 7. BUR | 15. VEROND |

1:500 TD. HAGASEL 11 OG HAGASEL 17



1:200 NEÐRI PALLAR

STÆRÐ CA. 62.60 M²
+ BÍLSKÚR CA. 22.80 M²



1:200 EFRI PALLAR

CA. 85.40 M²

HEILDARPLATARMÁL HÚSS CA. 148.00 M² + BÍLSKÚR

4.927

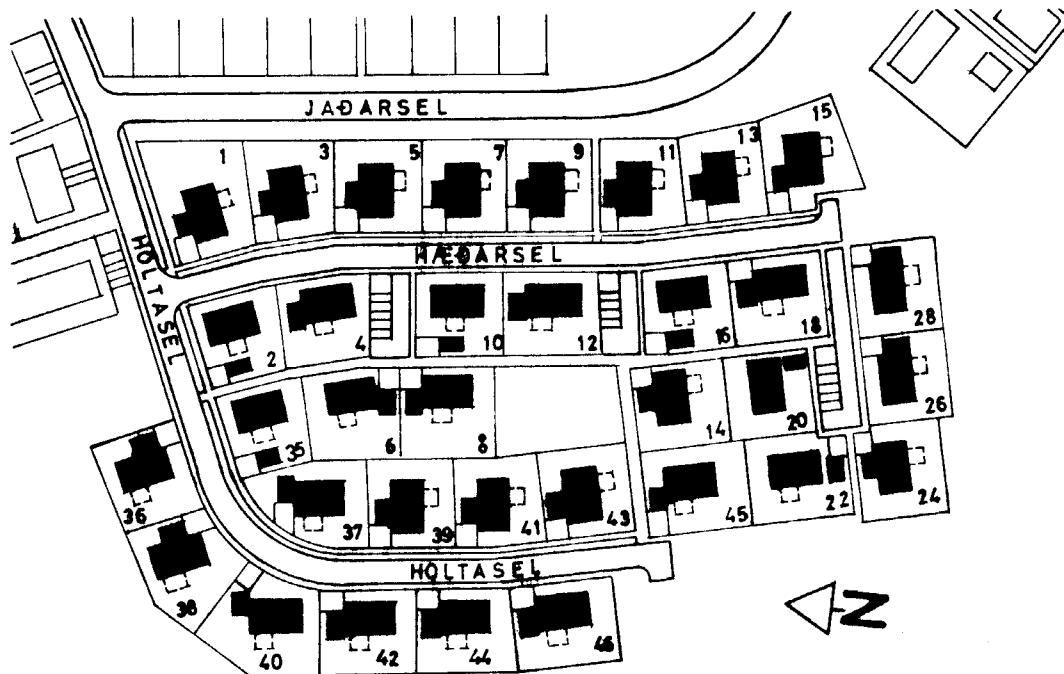
Ú T G E F A N D I
B O R G A R V E R K F R Ä D I N G U R I N N
I R E Y K J A V I K

S K I L M Á L A R

1.12. '77

SELJAHVERFI

Þ E T T S T Ä D E I N B Y L I S H Ü S A S E L H R Y G G
v. Holtasel
v. Hæðarsel



H Ö F U N D A R S K I P U L A G S:

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

GARDARKITEKTAR:
Reynir Vilhjálmsson
Einar E. Sæmundsen

Samt. íslensk 1.12. '77

Péttstæð einbýlishús á Selhrygg

1.0 SKIPULAGSSKILMÁLAR

1.1. Sérákvæði

1.1.1. Úthlutun: Skipulagið nær yfir 34 lóðir, sem fyrirhugað er að úthluta til einstaklinga undir péttstæð einbýlishús.

1.1.2. Uppdrættir: Höfundar uppdráttu skulu kynna hugmyndir sínar með fyrirspurn til byggingarnefndar áður en endanlegar byggingarnefndarteikningar eru lagðar inn.

Fyrirspurninni skulu fylgja uppdrættir í mælibarða 1:200 eða 1:100, sem sýna útlínur húss í grunnmynd, sneiðingar með helstu kótum og útlit.

Að byggingarnefndarteikningum skal sýna, auk þess sem að framan og í leiðbeiningum byggingarfulltrúa getur, skipulag lóðar í aðalatriðum með kótum á landi við hús og á lóðarmörkum.

1.1.3. Mæliblöð,
hæðarbloð,
leiðsögu-
myndir:

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

Hæðarbloð sýna gangstéttarhæðir við lóðamörk (G-tölur), landhæðir á öðrum lóðamörkum, helstu leiðsögukóta, staðsetningu og hæð frárennslislagna o.fl.

Leiðsögumyndir (í skýringabók) gera nánari grein fyrir byggingareitum og áhrifum aðstæðna á húsagerð.

1.1.4. Staðsetning
og stærð bíl-
skúra, gesta-
bílastæði:

Byggingareitir fyrir bílskúra eru sýndir á mæliblöðum. Hús og bílskúr skulu tengjast a.m.k. með þaki í þeim tilvikum þar sem byggingarreitir húss og bílskúrs liggja saman.

Þar sem reitirnir eru aðskildir er slik tenging ekki skylda, en heimil.

Bílskúrar mega ekki vera stærri en 30 m^2 brúttó.

Auk bifreiðastæða á lóðum er gert ráð fyrir bifreiðastæðum við gangstéttarbrún öðru megin við Hæðarsel og Holtasel, og í "botnlöngum" út frá Hæðarseli. Þessi stæði utan lóða eru til sameiginlegra afnota fyrir íbúa hverfisins og gesti þeirra. Nánar er fjallað um þau undir yfirskriftinni "gestabilastæði" í gatnadeildarskilmálum.

1.1.5. Húsagerð:

Húsin skulu vera einnar hæðar með mænisþaki og nýtanlegri rishæð. Mesta vegghæð langveggja er 3,2 m, mælt frá gólfplötu að þakklæðningu við útbrún veggjar. Þakhalli aðalþaks skal vera á bilinu 40° - 45° . Þakhlutar yfir bílskúrum og útbyggingum mega hvergi vera hærri er 4,5 m yfir leiðsögukóta fyrir aðalgólf. Þar sem fjarlægð bílskúrsveggjar frá lóðarmörkum við nágrannalóð eða stíg er $\leq 1,5$ m má meðalhæð hans ekki vera meiri en 3,5 m, frá plötukóta að þakklæðningu við útbrún veggjarins. A sérstæðum bílskúrum skulu vera mænisþök. Flöt þök eru ekki leyfð. Heimilt er að gera svalir á göflum húsa. Þær mega þó ekki standa út fyrir byggingarreit.

Leyft er að setja 1 kvist á þær hliðar húsa þar sem ekki eru útbyggingar (bílskúrar, sambyggðir við hús, teljast útbyggingar í þessu tilliti). Kvistir skulu þá staðsettir sem næst miðju hússins og ekki vera lengri (í mænisstefnu húss) en 3 m.

Kjallrar eru leyfðir þar sem landhalli og jarðvegsdýpi gefa tilefni til.

1.1.6. Hámarksstærð húsa:

Leyfilegur grunnflótur (brúttó) aðalhúss er 110 m^2 hið mesta. (Sjá einnig næstu grein).

1.1.7. Útbyggingar:

A mæliblöðum eru sýndar með brotnum línum útbyggingar, sem heimilt er að byggja á aðra langhlið húsanna. Staðsetning sú, sem þar er sýnd, er ekki bindandi, en uppgefin mál eru hámörk. Varðandi þök yfir útbyggingar sjá 1.1.5.

1.1.8. Fjarlægð milli húsa o.fl.:

Lóðir á þessu svæði eru litlar, en fjarlægð milli húsa er þó ætíð það mikil að hvergi þarf að gera ráð fyrir gluggalausum húshliðum nema e.t.v. á þeim hliðum bílskúra, sem snúa að næsta húsi (sjá brunamálasamp.). 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 reisa á þessum lóðum sbr. ákvæði byggingarsamþykktar og brunamálasamþykktar.

1.1.9. Frágangur lóða og mannvirki á lóðarmörkum:

Samráð skal hafa við nágranna um frágang lóðarmarka. Sjá ennfremur skilmála gatnadeildar 2.1.6.

Byggingarnefnd getur heimilað að reistir séu léttir skjólveggir á lóðarmörkum eða inni á lóð allt að 2 m á hæð. Skulu þeir sýndir á byggingarnefndarteikningum. Sjá skýringarbók.

Skýringarbók:

Í 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.

EINBÝLISHÚS

1.0 SKIPULAGSSKILMÁLAR

- 1.1. Sérákvæði
- 1.2. Almenn ákvæði.

2.0 GATNADEILD

- 2.1 Almenn ákvæði
- 2.2 Sérákvæði

3.0 VATNAVEITA

- 3.1. Almenn ákvæði

4.0 HITAVEITA

- 4.1. Almenn ákvæði

5.0 RAFMAGNSVEITA

- 5.1. Almenn ákvæði
- 5.2. Sérákvæði

6.0 SÍMSTÖÐIN í REYKJAVÍK

- 6.1. Almennir skilmálar
- 6.2. Sérákvæði

1.2. Almenn ákvæði.

1.2.1. Tímamörk fyrir byggingarnefndarteikningar.

B-dagur.

Teikningar skulu hafa borist byggingarnefnd til samþykktar ekki síðar en 5 mánuðum 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 vaxtalaust.

B-dagur (byrjunardagur tímafrests) er annaðhvort:

- 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 lóðarhafa um að lóð sé þá orðin byggingarhæf.

1.2.2. Tímamörk framkvæmda, fokheldisvottorð, lóðarsamningur.

12 mánuðum eftir B-dag skulu sökkulveggir vera steyptir, að öðrum kosti fellur úthlutunin úr gildi sjálfkrafa (sbr. 1.2.3.). 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 tilsvvarandi). 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 lóðarsamningur 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. Í þeim tilfellum, þar sem bílskúr eða önnur áskilin bygging er laus frá íbúðarhúsi, skal lóðarhafi einnig hafa gert að minnsta kosti botnplötu byggingarinnar með tilheyrandi lögnum í lóð.

1.2.3. Afturköllun úthlutunar.

Úthlutun lóðar fellur úr gildi sjálfkrafa án sérstakrar samþykktar borgarráðs þar um í eftifarandi 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 5 mánaða frá því lóð er byggingarhæf, sbr. 1.2.1. gr. skilmála þessara.
- c) Séu sökkulveggir eigi steyptir innan 12 mánaða frá B-degi.
- d) 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 lóðarhafa bréflega, þegar úthlutun hefur fallið úr gildi skv. einhverju þessara tilfella (a-d).

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 út gildi eða úthlutun hefur verið afturkölluð.

1.2.4. Framkvæmdirir á kostnað lóðarhafa.

Nú stendur lóðarhafi (húsbyggjandi) ekki við framangreind tíma-mörk sbr. 1.2.2. eða önnur ákvæði skilmála þessara (sjá einnig 1.2.8.) og ákvæðum í gr. 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) samþykka þrjá víxla um leið og greiðsla seinni hluta ȝatnagerðargjalds fer fram, að upphæð kr. 150.000,-, 250.000,- og 500.000,-. Víxlar þessir eru enn fremur til tryggingar hvers konar kostnaði, sem kann að falla á lóðarhafa, ef úthlutun lóðarinnar er afturkölluð. Víxlunum verður skilað aftur til lóðarhafa (húsbyggjanda), þegar lokið er að uppfylla

alla skilmála að dómi borgarverkfræðings. Einn eða fleiri vixlar falla í gjalddaga á 8. dögi eftir dagsetningu til-kynningar frá embætti borgarverkfræðings um að skilmálarnir hafi verið brotnir.

1.2.6. Endurúthlutun.

Við endurúthlutun ákveður borgarverkfræðingur með hliðsjón af því, sem lokið 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 tryggingarvixla.

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

1.2.7. Viðurkenning lóðarhafa á skilmálum.

Greiðsla fyrri helmings áætlaðs gatnagerðargjalds telst um leið vera viðurkenning lóðarhafa á því, að hann hafi kynnt sér ítarlega alla skilmála, sem varða lóðina og enn fremur, 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 enn fremur Símstöðvarinnar í Reykjavík). Um brot á skilmálum veitustofnana gilda ákvæði þessara skilmála einnig.

1.2.9. Ef einhver grein í skilmálum þessum er auðkennnd með +, skal sú grein sett inn í lóðarsamning.

1.2.10. Ágreiningur.

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

- 1.2.11. Setja skal inn í lóðarsamning ákvæði um að aldrei megi selja bílskúr eða aðra aukabyggingu frá því íbúðarhúsi, sem byggingin á að tilheyra samkvæmt samþykktu skipulagi.
- 1.2.12. Sé um að ræða aukabyggingu á lóð/lóðarhluta aðra en bílskúr, er viðbótarfrestur til að ljúka þeirri byggingu til fokheldisstigs sbr. 1.2.2. 12 mánuðir. Viðbótarvíxil að upphæð kr. 500.000,- skal samþykja þessu til tryggingar um leið og aðrir vixlar eru samþykktir sbr. 1.2.5.

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. (sjá Skipulagsskilmála, almenn ákv.).
Gatnagerðargjald greiðist í tvennu lagi, sbr. meðfylgjandi "Leiðbeiningar til húsbyggjenda", lið 4 og 5a2.
Með fyrri helmingi áætlaðs gatnagerðargjalds skal greiða hluta aftengdum gjöldum, eftir ákvörðun borgarverkfræðings hverju sinni.
Tengd gjöld eru:
- a. Áætlað bílastæðagjald. Þetta gjald er vegna kostnaðar gestabílastæða (almennra bílastæða) og alls, sem þeim kann að tilheyra s.s. aðkeyrslur, veggi, tröppur, o.s.frv. Borgin sér um og kostar viðhald slíkra mannvirkja.
 - b. Áætlaður kostnaður við verk, sem borgin kann að hafa framkvæmt inn á lóðum, s.s. einkabilastæði, aðkeyrslur, veggi, tröppur o.s.frv.
- Borgarverkfræðingur ákveður hverju sinni hvenær um slíkar framkvæmdir er að ræða og skiptir kostnaði niður á íbúðir þær, sem viðkomandi skilmálar gilda um og innheimtir um leið og fyrri hluta áætlaðs gatnagerðargjalds. Með eftirstöðvum gatnagerðargjalda skal greiða eftirstöðvar þær, sem vera kunna af gjöldum skv. a. og b. og þá skal enn fremur greiða holræsa- og vatnsheimmæðagjöld. 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 á mælingadeildinni, sem annast framkvæmd mælingarinnar.

Gjald fyrir staðsetningarmælingu er innifalið í gatnagerðar-gjaldi, en sérstakt gjald verður tekið fyrir endurmælingu, ef mælingarmerki glatast. Gjald það er greitt um leið og mælingarinnar er óskað á skrifstofu borgarverkfræðings. Ef skemmdir verða á auðkenndum mælingarmerkjum ("fast-merkjum") 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 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 á kostnað lóðarhafa. Byggingarfulltrúi getur stöðvað úttekt byggingar þar til lagfært hefur verið það, sem úrskeiðis fór. Hverfisstjórar, sími 18000, veita upplysingar 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 uppgreftri frá nágrennanum lóðum 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 uppgreftri vegna framkvæmda yfir úthlutaðar en óafhentar lóðir eftir því, sem eðlilegt þykir hverju sinni.

Séu leiðslur 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 bera allan kostnað af því. Ef hæðarmunur er tekinn með húsvegg eða stoðvegg, skal veggurinn pola 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 bvcaingarfulltrúa.

Veggir og 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 lóðum 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 holræsadeild gatnamálastjóra tekur við óskum um slikt 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.

2.1.8. Tjónaábyrgð 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.

2.1.9. 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 mega framkvæma slikar tenginar. Hæðarblað sýnir staðsetningu vatns- og skolpheimæða, sem lagðar hafa verið inn fyrir lóðarmörk.

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 lóðarhafa af þessum sökum við ákvörðun heimæðargjalds.

2.1.11. Bílastæði o.fl.

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

Bílastæði og akbrautir á fjölbýlishúsalóðum skulu mal-bikuð, lögð olíumöl eða steypt. Fylla skal þar undir með vönduðu fyllingarefni, a.m.k. 90 cm þykku, á 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. Frá-vik frá þessu er háð samþykki gatnamálastjóra.

2.1.12. Gestabílastæði.

Gestabílastæði lætur borgin gera. Kostnaður skiptist jafnt á íbúðir þær, sem viðkomandi skilmálar gilda fyrir, og er innheimtur um leið og seinni hluta gatnagerðargjalds, en viðhald sér borgin um og kostar.

2.2. Sérákvæði.

2.2.1. Ef ekki er um veruleg frávik að ræða frá kótasetningu á mörkum lóða eða einkanotalóðahluta frá leiðbeinandi kótum á hæðarblaði, skal kostnaður við frágang á mörkum skiptast jafnt milli þeirra lóðahluta, sem að mörkunum liggja.

Að öðrum kosti skal sá, er víkur frá leiðbeinandi kótum greiða aukakostnað þann, sem af því hlýzt. Verði ágreiningur um kostnað, eða annað þessu viðkomandi, sker borgarverkfræðingur úr málinu. Getur hann enn fremur notað tryggingarvíxil til greiðslu kostnaðar.

2.2.2. Raðhús á einni lóð eru yfirleitt tengd á einum stað við holræsakerfi borgarinnar. Stofn- og viðhaldskostnaður þessara lagna skal skiptast að jöfnu milli úthlutunarhafa. Það verður því eitt af skilyrðum fyrir úttekt framkvæmda, sbr. 1.2.4., að sá aðili hafi greitt sinn hluta af sameiginlegum kostnaði.

3.0 VATNSVEITA REYKJAVÍKUR.

3.1. Almenn ákvæði.

- 3.1.1. 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 húsnanna 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 talið inn 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 inn fyrir lóðamörk er að jafnaði innheimtu hjá innheimtudeild borgarverkfræðings um leið og síðari hluti gatnagerðargjalds.
- 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 ofannefndan stút skal húsbýggjandi koma fyrir spindli upp úr jörð ásamt spindilokí 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 ef hagkvæmara þykir. Ef heimæðarstútur er ætlaður fleiru 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 þannig að rétt sé að breyta frá þeirri reglu, en þá því aðeins ef tryggt er að viðkomandi vatnskerfum sé haldið aðgreindum. Jafnframt er reynt að framfylgja þeirri reglu, að ekki séu fleiri en ein lóð um hvern

tengistút á lögn í eign Vatnsveitunnar, en sé brugðið út frá þeirri reglu ber viðkomandi lóðarhöfum að annast samfrá eiginlega lögn og viðhalda á þeim hluta heimæðarinnar, sem sameiginlegur er og ber að þinglýsa þeirri 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 útihús verða að öllum jafnaði eigi leyfðar og skal leggja vatnslagnir í þannig hús innan úr aðal húsinu þar sem mæli er ætlaður staður. Tenging lagnarinnar skal vera innan við mælistastaðinn 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 leggja eitt inntak með mæli fyrir alla bílskúrana. Slík inntök skulu vera í upphituðu húsrými og skal mælisstaðurinn ætíð vera aðgengilegur fyrir starfsmenn Vatnsveitunnar.
- Niðurfall skal vera í gólfí, nærrí mælisstað.
- 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. Uppdrætti af vatnslögnum skal leggja inn til byggingarfulltrúa Reykjavíkur til samþykktar með a.m.k. viku fyrirvara. Auk uppdráttu og annarra upplýsinga um lagnir innan húss skal sýna málsetta legu heimæðar frá inntaksstað að tengistað við veitukerfi Vatnsveitunnar. Á uppdráttum skal komið fyrir yfirlitsmynd af staðsetningu bygginga á viðkomandi lóð og afstöðu 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 heimrðar 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 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.
- 3.1.12. Höfuðloki innan við húsvegg og mælisstaður skal ætið 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. Lýsing skal vera í slíkum inntaksklefa, og niðurfall í gólf. Þar sem inntök vatns- og hitaveitu er samhliða, þá skal eigi vera skemmra á milli kaldavatns- og hitaveitupípna en 30 cm.
- 3.1.13. 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 húsbyggjenda skulu sjá um, að hentugur inntaksstaður fyrir hitaveitu sé í húsinu og skal hann sýndur á byggingarnefndartekningum. Um staðsetningu inntaks vísast til hæðarblaða gatnadeildar gatnamálastjóra. Þar sem kvöð um hitaveituinntak 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 ætið 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 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. 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 pennan stað.
- 4.1.5. Áður en heimaeð verður lögð að húsi, skal fylla að því og jafna lóð sem næst því í þá hæð, sem henni er ætlað að vera. Engar heimaeðar 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.

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

Lóðarhöfum er bent á eftirfarandi:

- a) Raflagnateikning sé samþykkt af Rafmagnsveitunni og löggiltur rafverktaki ráðinn, áður en úttekt á grunni fer 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 1:500 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 töfum á afgreiðslu heimtaugarinnar.

f) Fyrir lóðarhafa getur verið um verulegan kostnaðarmismun að ræða, hvort tekin er ein heimtaug í húsamstæðu eða sjálfstað 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) Skilt 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 heimtauginntaks vísast til mæliblaðs eða hæðarblaðs frá deildum rætnamálastjóra, 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.

Á grunnmynd og í sniði raflagnateikningar skal sýna tilhögun heimtauginntaks 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 heimtauginnar 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 intakið 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 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 sér-ákvæði 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 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") 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.

SÍMSTÖÐIN Í REYKJAVÍK.

6.1. Almennir skilmálar.

- 6.1.1 Kvaðir um jarðstrengi S.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 kjallara-inngangi, bifreiðageymslu í áföstu húsi eða anddyri. Inntakið skal vera á þeiri hlið hússins, sem mæli-blað sýnir. Kassinn skal vera í innvegg eða utan á einangruðum útvegg. Nauðsynlegt er, að starfsmenn S.R. geti ávallt komist að kassanum, má hann 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 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 radíus. Pípan skal koma út úr vegg 60 cm fyrir neðan endanlegt jarðyfirborð og lokast með tappa þar til ídráttur fer fram. Húseiganda er skylt að sjá um, að pípan verði hæf til ídráttar, einnig aðrar pípur fyrir síma-lagnir hússins.
- 6.1.5 Inntakspípa og kassi skulu sýnd á raflagnateikningu hússins, bæði á grunnmynd og í sniði.
- 6.1.6 Símstöðin mun ekki - nema sérstaklega standi á - leggja jarðsímastrengi að húsunum fyrr en jarðraski er lokið og stígar komnir í rétta hæð.
- 6.1.7 Auk framangreinda almennra skilmála, gilda sérskilmálar Símstöðvarinnar í Reykjavík fyrir einstök hús eða hverfi og er húsbyggjendum skylt að kynna sér þá.

SÍMSTÖÐIN Í REYKJAVÍK.

6.2 Sérskilmálar.

- 6.2.1 Inntakspípa (sbr. grein 1. 4. í almennum skilmálum Símstöðvarinnar í Reykjavík), skal framlengd með bípu af sama sverleika, frá útvegg og 50 cm út fyrir lóðarmörk. Skal bípan vera 60 cm undir endanlegu yfirborði. Gengið skal frá samskeytum, þannig að ídráttur geti farið fram og endum lokað með tappa. Endi bípunnar við lóðarmörk skal merktur með hæl, eða á annan hátt, þannig að auðvelt sé að finna hann.
- 6.2.2 Kvaðir eru á öllum lóðum, sem liggja að gangstígum, um að setja megi tengiskápa meðfram stígunum og leggja að þeim jarðstrengi. Enn fremur er kvöð á húsunum, um að setja megi tengiskápa upp við þau.

ÚTGEFANDI
BORGARVERKTRÆDINGURINN
I FREYKJAVÍK

SKILMÁLAR

10.12. '77

SELJAHVERFI

R A D H Ú S v.

Hryggjarsel

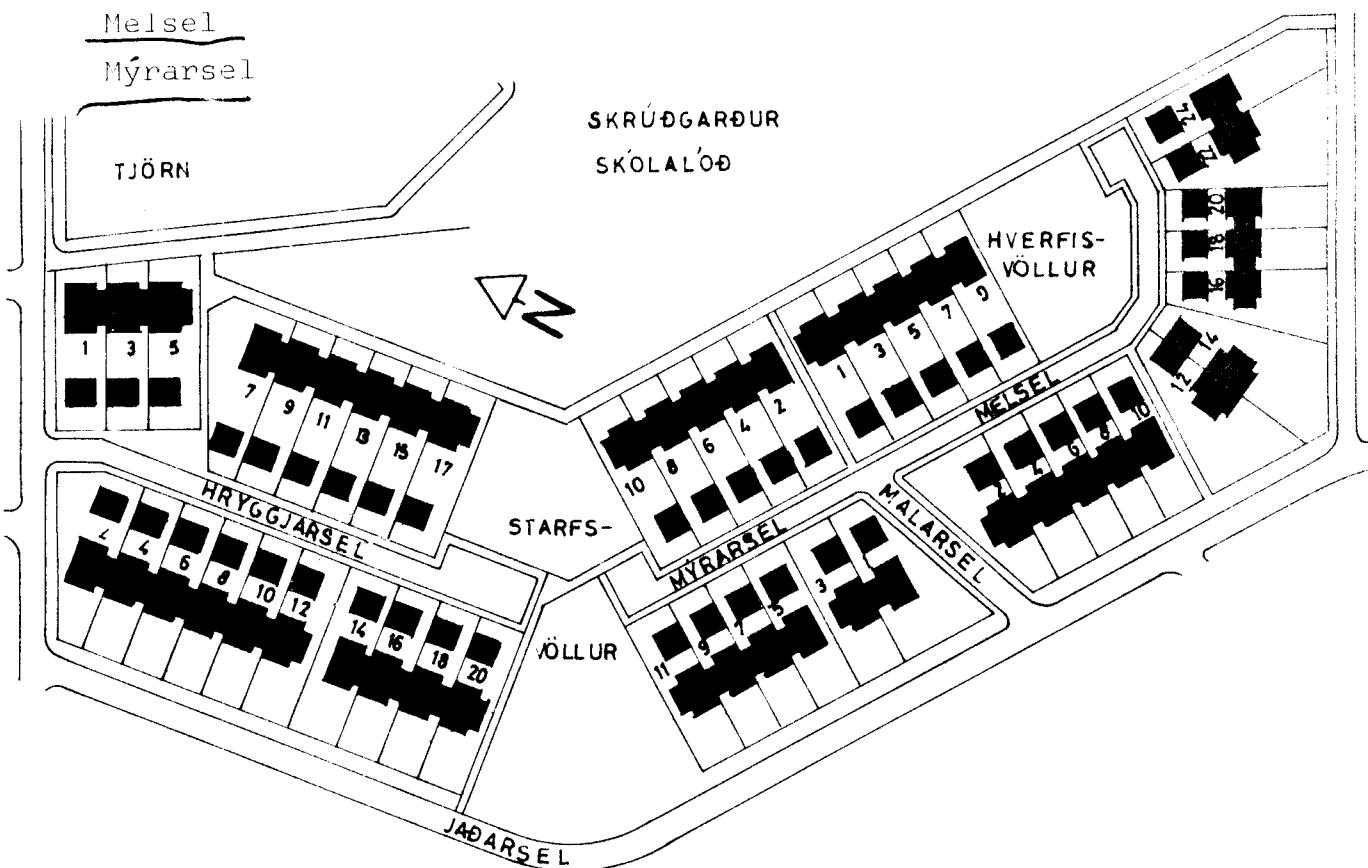
Melsel

Mýrarsel

TJÖRN

SKRÚÐGARDUR

SKOLALÓÐ



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

SKILMÁLAR SAMB. Í SKIPULASNEFND 14.12.'77

1.0 SKIPULAGSSKILMÁLAR:

1.1 Sérákvæði.

- 1.1.1. Úthlutun: Hér er um að ræða 12 raðhúsalóðir með 2-6 húsum á sömu lóð, alls 47 íbúðir. Gert er ráð fyrir að lóðaraðild verði úthlutað til einstaklinga.
- 1.1.2. Uppdrættir: Sami aðili skal teikna öll hús á sömu lóð. Höfundar húsa skulu kynna hugmyndir sínar í tveim aföngum.
- a) Fyrirspurn til höfunda skipulagsins og annarra aðila, lögð inn til byggingarfílltrúa. Fyrirspurnin skal vera í mælikvarða 1:200 eða 1:100 og sýna útlínur húss í grunnmynd, útlit og sneiðingar með helstu kótum á landi við hús og á lóðarmörkum.
- b) Byggingarnefndarteikning. Þar skai sýna, auk þess sem að framan getur og getið er um í leiðbeiningum byggingarfulltrúa skipulag lóðar í aðalatriðum með kótum á landi við hús, á lóðarmörkum og mörkum lóðarhluta.
- 1.1.3. Mæliblöð, hæðarblöð: Mæliblöð sýna þann reit, sem byggja má á, fastar byggingarlínur, fjölda bílastæða á lóð og aðrar kvaðir ef einhverjar eru.
Hæðarblöð sýna gangstéttarhæðir við lóðamörk, leiðbeinandi hæð á gólfí aðalhæðar, leiðbeinanil kóta á lóð, hæðarafsetningu frárennslislagna o.fl.
- 1.1.4. Húsagerð: Á hverjum lóðarhluta er áætlaður byggingarreitur fyrir aðalhús 8x12 m. Byggingarreitur fyrir tengibyggingu allt að 3,2x8 m og byggingarreitur fyrir bifreiðageymslu, garðahöld, sorp o.fl. alit að 7,8x7 m.
Aðalhúsið skal vera kjallari, aðalhæð og nýtanlegt ris. Heimilt er þó að hafa húsið án kjallara ef óskað er. Skylt er að fylla út í skarðið milli húsanna með tengibyggingu/skjóli-

veggjum úr léttu efni.

Tengibyggingin getur verið gróðurhús, garðstofa, yfirbyggt garðsvæði eða inngangur m.ö.o. tengiliður milli húss og garðs.

Hús skulu vera með mænispaki eða hallandi þaki í tvær áttir samsíða götu, skúrbök eru því ekki leyfð, sjá dæmi á leiðsöguuppdráttum.

Bifreiðageymslur skulu ávallt vera með mænispaki og þakhalla sem fellur vel að aðalhúsi. Þakfletir aðalhúss skulu vera heilir eftir húsunum endilöngum (meðfram götu) en þók má stalla með ýmsu móti. Kvistir eru ekki leyfðir en glugga má hafa í þakfletinum ef nauðsyn krefur og þeir spilla ekki últiti. Útloftun frá baðherbergjum o.þ.h. skal tekin upp úr þaki þannig að ekki raski heildarsvip þakfletir. Leyfilegt er að hafa glugga á þeim gaflri aðalhúsu, sem ekki stendur á lóðarfmörkum.

Tengibyggingin skal ávallt vera lægri en aðalhúsið (sjá brunamálasamþykkt og leiðsögukóta á hæðarblaði). Aldrei má reikna með nýtanlega risi á tengibyggingu.

A hæðarblöðum er gefinn upp leiðsögukóti á aðalhæð aðalhúss. A húsum ofan götu má veggħæð að aðkomugarði aldrei fara meira en 3,2 m upp fyrir leiðsögukótann. A húsum neðan götu má veggħæð þeirrar hliðar sem veit frá aðkomugarni aldrei fara meir en 3,2 m upp fyrir leiðsögukótann. Húshliðin hinum megin má beggja vegna götu vera allt að 5,0 m á hæð yfir áðurnefndan leiðsögukótann. Umræddar hæðir mælast frá leiðsögukóta að þakklæðingu við útbrún veggjar.

1.1.5. Bifreiðageymslur, bílastæði á lóðarhluta, gestabílastæði.

Eins og áður hefur verið nefnt er áætlaður sérstakur byggingarreitur fyrir bifreiðageymslur, sorp, garðahöld o.fl.

Skylt er að byggja bifreiðageymslu fyrir eina bifreið á hverjum lóðarhluta, en heimild er fyrir tvöfaldri bifreiðageymslu.

Skylt er að sjá fyrir einhvers konar tengingu þeirra bifreiðageymsla sem eru á sömu lóð, t.d.

með því að byggja rímlaþak yfir inngang í garð. Ef breidd byggingarreits bifreiðageymslu meðfram götu er aðeins nýtt að hluta er nauðsynlegt að byggja eða hlaða upp lágan vegg (stoðmúr) í framhaldi af bílskúr og planta gróðri þannig að götumynd verði samfelld og heilleg, eins og skipulagstillagan gerir ráð fyrir. Mjög er áriðandi að hagkvæmni og natni ráði ferðinni við hönnun þessara mannvirkja, því þau eru afgerandi fyrir götumyndina. Byggingarnefnd mun leggja sérstaka áherslu á útfærslu þessa atriðis (sjá dæmi á leiðsöguuppdráttum).

Skylt er að sjá fyrir 2 bifreiðastæðum á hverjum lóðarhluta, sjá mæliblað.

Gestabílastæðum er komið fyrir við enda gatna, en ekki þótti rétt að sjá fyrir fleiri sameiginlegum bifreiðastæðum í götu þar sem nægilegt rími er á lóðarhlutum framan við bifreiðageymslur fyrir auka-bílastæði, ef eigendur óska eftir sliku. Varðandi gestabílastæði sjá ennfremur skilmála gatnadeildar.

1.1.6. Frágangur á mörkum lóðarhluta og lóða:

Samráð skal hafa við nágranna um frágang á mörkum lóðarhluta og lóða. Séu garðsvæði einstakra lóðarhluta (lóða) í mismunandi hæð skal að öllu jöfnu brúa bilið með steyptum vegg sem nær 20 cm upp fyrir hærri lóðarhlutann (lóðina). Að öðru leyti eru steyptir veggir ekki æskilegir og menn frekar hvattir til að aðskilja lóðarhluta með timburgirðingum eða limgerði.

Sama á við um mörk milli lóða. Um mörk að borgarlandi sjá skilmála gatnadeildar.

Að byggingarnefndarteikningum skal sýndur allur fyrirhugaður frágangur á mörkum lóða og lóðarhluta.

1.1.7. Skjólveggi:

Sé óskað eftir léttum skjólveggjum allt að 2 ja mánum utan við byggingarreit skulu þeir sýndir á byggingarnefndarteikningum og er staðsetning þeirra og útfærsla háð samþykki byggingarnefndar.

ÚTGEFANDI
BORGARVERKFRÆDINGURINN
I REYKJAVÍK

SKÝRINGABÓK

SELJAHVERFI

R A D H Ú S V:

Holtasel

Raufarsel

Réttarsel

Síðusel

LÉTTOR 15NR
SKOGASEL

SKAGASEL

SVÉDI

RAUFARSEL

LEIK-
SVÉDI
13 11 19 7
16 14 12 10

LEIK-
SVÉDI
15 13 1
7 9

32 30 28

20
22
24
26

JADA

HOLTASEL

STÓRGRÝTT SVÉDI
TIL ÚTTIVSTAR

HÖFUNDAR SKIPULAGS:

TEIKNSTOFAN HÖFDI BERGSTADASTRÆTI 52 S:21760 OG 21790

Stefán Jónsson, arkitekt

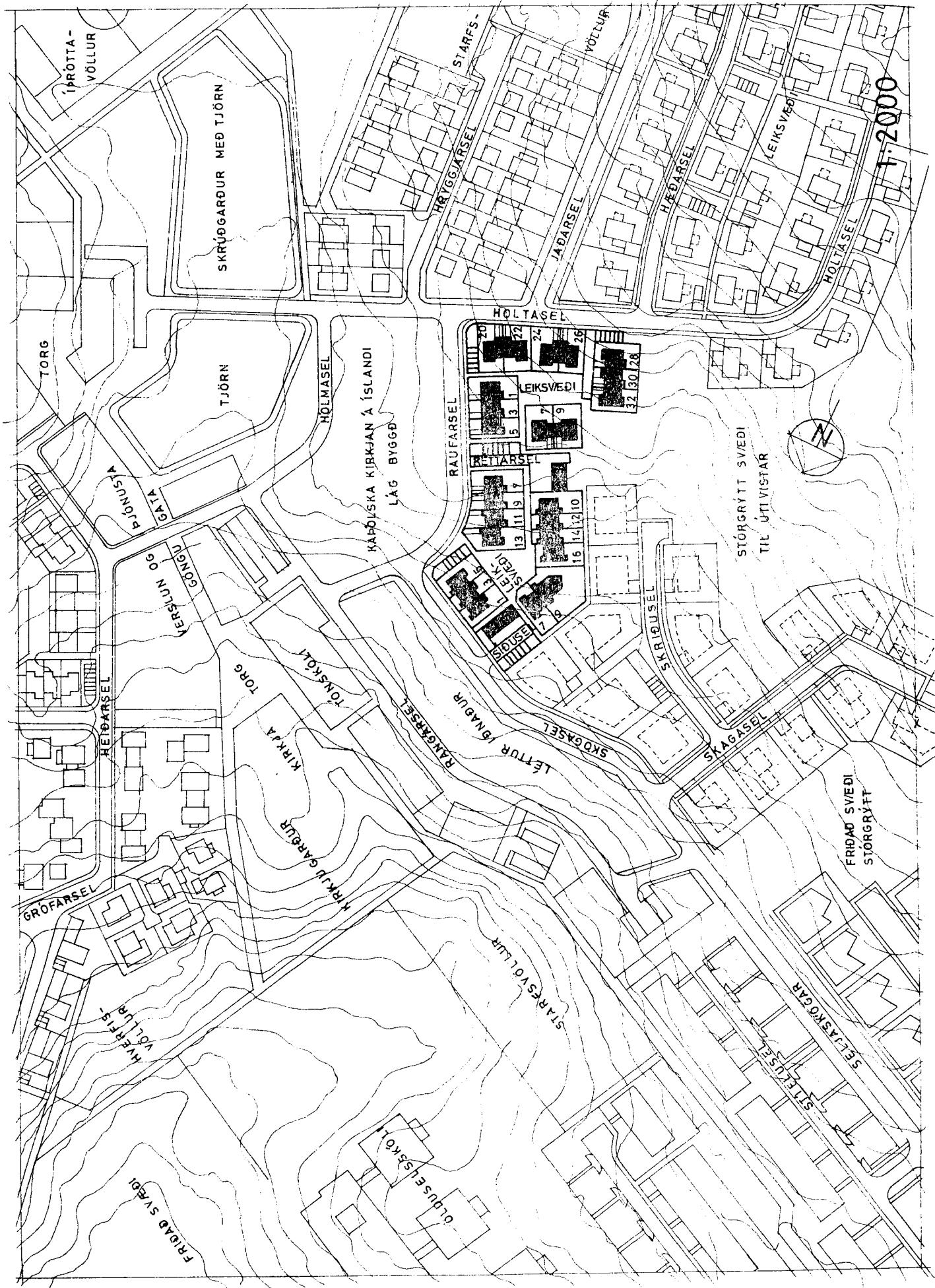
Guðrún Jónsdóttir, arkitekt

Knútur Jeppesen, arkitekt

GARDARKITEKTAR:

Einar E. Sæmundsen

Reynir Vilhjálmsson



- Staðhættir svæðisins:
Raðhúsasvæðið er í langur skiki frá suð-austri til norðvesturs, ca. 9.800 m² að flatarmáli. Landinu hallar öllu til norðurs og er hallinn minnstur um miðbik svæðisins, en mestur í suðvestur horni þess. Aður en gatnagerð hófst voru þarna grónir lyngmóar og frumkannanir á jarðvegsdýpi sýndu yfirleitt dýpi í kring um 1.5 m.
- Afstaða innan byggðarinnar:
Svæðið er nálægt fyrirhuguðu miðhverfi Seljahverfis, en þar er áætlað að komi verslanir og þjónusta í smáum stíl. Þar verður væntanlega einnig kirkja og tónskóli, skrúðgarður og tjarnir. Til ölduselsskóla eru ca. 400 m í loftlinu og leið til Seljaskóla verður álika löng. Dagheimili og leikskóli verða við Öldusel í ca. 500 m fjarlægð og einnig handan dalverpisins við Hálsasel í ca. 400 m fjarlægð. Nú þegar er komin matvöruverslun við Tindasel. Til norðurs, austurs og suðurs afmarkast svæðið af götum, en að vestan liggur það að einbýlishúsalóðum (við Skriðusel) og opnu, friðuðu svæði, sem tegir sig inn í byggðina útfrá óbyggðu svæði efst á Selhrygg, en handan hans tekur land Kópavogskaupstaðar við.
- Skipulag reitsins:
Reiturinn verður nokkuð þétt byggður. Húsin eru í stuttum röðum, sem er óreglulega skipað innbyrðis, þannig að á milli þeirra skapast fjölbreytt rými, sem vonast er til að geti orðið lífleg og skemmtileg. Eftir miðjum reitnum liggur göngustígur, sem endar í litlum leiksvæðum fyrir smábörn. Þessi svæði eru í eigu borgarinnar.

Bílskúrar verða í 16 húsum, en fyrir 9 hús verða bílskúrar í tveim bílskúralengjum. Hægt verður þó að koma bílum að öllum húsum t.d. sjúkrabílum eða bílum til húsgagnaflutninga.

Húsagerð:

Gert er ráð fyrir húsum á tveim hæðum með tiltölulega lágu risi(án nýtanlegs þakrýmis). Einungis á 4 húsum við Holtasel eru aðstæður þannig að ástæða sé til að gera ráð fyrir kjallara í húsunum, en þar væri einnig mögulegt að hafa húsin á pöllum (split level) og sleppa kjallaranum.

Byggingarreitur er skilgreindur með breidd (í stefnu lengjunnar), lágmarksfjarlægðum aðkomu og garðhliða frá lóðarmörkum og hámarksgrunnfleti húss. Innan þessa ramma geta byggjendur og hönnuðir formað útlinur húsing að eigin vild. Ekki eru neinar kvaðir um að öll hús í sömu lengju skuli vera eins. Miklu fremur er vonast til, að hvert hús afmarki sig sem skírast, án þess að um ósamræmi verði að ræða.

Rétt er að benda á, að reynist byggingarreitur í þrengra lagi geta byggjendur notfært sér grein 1.1.6. í skipulagsskilmálum ensú grein fjallar um smá útbyggingar utan byggingarreits.

Garðar:

Garðsvæði við húsin eru lítil, en geta þó nýtst vel til útivistar, sólbaða o.p.h. Til þess að afnotagildi garðanna verði sem best tryggt þarf að gæta þess að skipuleggja grunnmynd húsanna þannig að sem eðlilegust tengsl skapist milli íbúðar og garðs. Ennfremur má auka gildi garðanna með uppsetningu létttra skjólveggja, sem

byggingarnefnd getur heimilað (sbr. skilmála). Mikilvægt er fyrir húsbyggjendur að gera sér grein fyrir legu húss og lóðar gagnvart áttum og nálægum húsum með tilliti til sólargangs. Einnig þarf að íhuga hæðarafsetningu lóðanna þar sem í nokkrum tilvikum þarf að taka upp hæðarmismun milli húss og lóðarmarka, svo og milli lóða innbyrðis.

Góð samvinna milli nágranna í sílum tilvikum er nauðsynleg.

Loks skal bent á að sýna þarf frágang lóðar á byggingarnefndarteikningum.

Í hefti þessu fylgja 3 dæmi um grunnmyndalausnir húsa. Þessi dæmi geta að sjálfsgögðu ekki gefið tæmandi mynd af öllum möguleikum, né heldur er þeim ætlað að vera gallalaus. Þau ættu þó að geta auðveldað byggjendum fyrstu skrefin er þeir fara að huga að aðstæðum og ákveða fyrirkomulag í húsum sínum.

20.10.1978

F.B.

TEIKNISTOFAN HÖFÐI BERGSTADASTRÆTI 52 SÍMAR 21760 OG 21790
STEFAN JÓNSSON GUÐRÚN JÓNSDÓTTIR KNÚTUR JEPPESEN ARKITEKTAR

Yfirlit yfir mögulegar íbúðastærðir (nettó) í raðhúsum við Síðusel, Raufarsel, Réttarsel og Holtasel.

Nettóflötur íbúðar er fundinn með því að draga frá brúttófleti beggja hæða eftirtaldar stærðir: 9% vegna útveggja (11% í endahúsum), 9 m² vegna stiga og 20 m² vegna bílageymslu, þar sem hún er í húsi. Kjallrar eru ekki reiknaðir með, en einhver húsanna verða væntanlega á kjallara að hluta. Uppgefnar stærðir eru einnig án tillits til smærri útbygginga, sem geta verið allt að 30 m³ (sbr. skilmála).

A. Við Síðusel

110-125 m ²	Hús nr. 1 og 3
125-135 m ²	" " 5
135-150 m ²	" " 7
> 150 m ²	" " 9

B. Við Raufarsel

110-125 m ²	Hús nr. 1, 3, 5 og 9
125-135 m ²	" " 7 og 11
135-150 m ²	" " 13

C. Við Réttarsel

110-125 m ²	Hús nr. 12 og 14
125-135 m ²	" " 7, 9, 10 og 16

D. Við Holtasel

125-135 m ²	Hús nr. 24, 26, 28 og 32
135-150 m ²	" " 20, 22 og 30

Heildaryfirlit

110-125 m ²	8 hús
125-135 m ²	11 hús
135-150 m ²	5 hús
> 150 m ²	1 hús

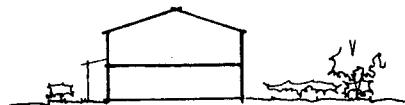
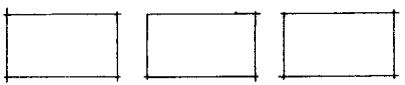
alls 25 hús

Ath.

Stærðir þessar eru ekki bindandi, heldur er um lauslega áætlun að ræða.

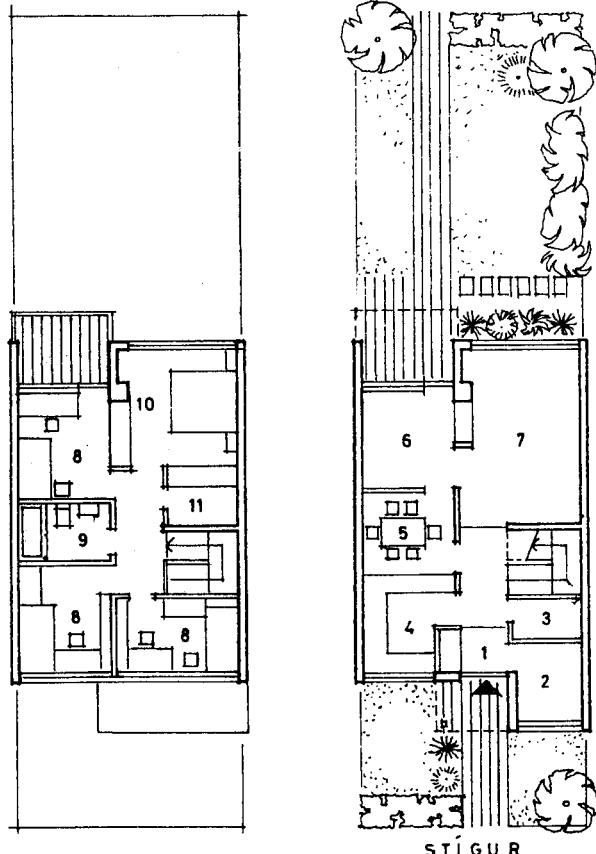
TEIKNISTOFAN HÖFÐI
ÖLL RÉTTINDI ÁSKILIN

DÆMI: 7m BR. RAÐHÚS



SNEIÐING 1:500

- | | |
|-----------------|----------------|
| 1. ANDDYRI | 8. BARNAHERB. |
| 2. ÞVOTTAHÚS | 9. V.S.-BAD |
| 3. GEYMSLA | 10. HJÓNAHERB. |
| 4. ELDHÚS | 11. GEYMSLA |
| 5. BORÐSTOFA | |
| 6. FJÖLSK.HERB. | |
| 7. STOFA | |



2. HÆD 1:200

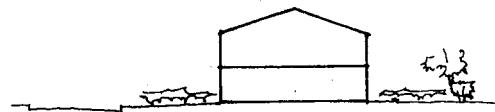
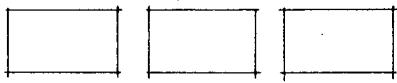
1. HÆD 1:200

FLATARMÁL (NETTÓ):

1. HÆD	62.2 m ²
2. HÆD	59.2 m ²
SAMT.	121.4 m ²

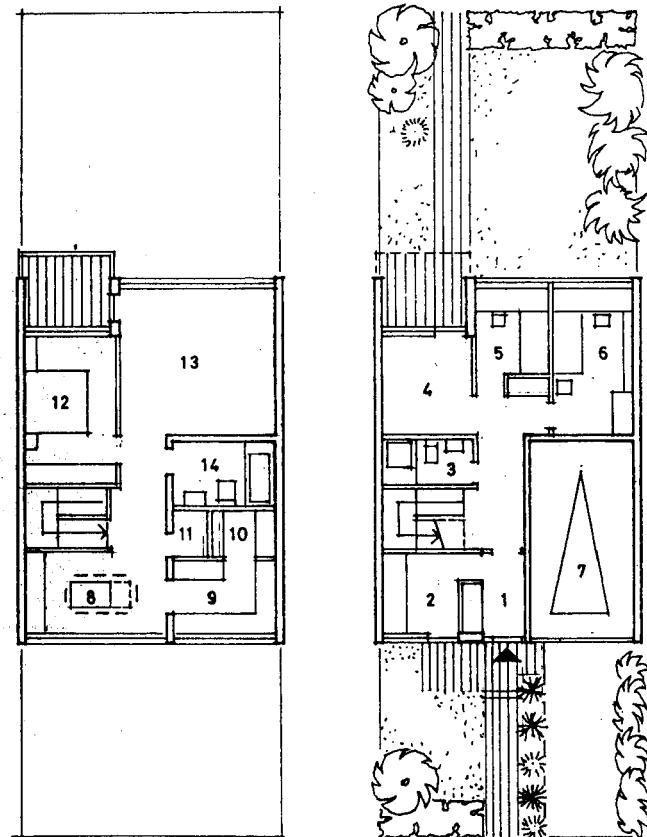
TEIKNISTOFAN HÖFÐI
ÖLL RÉTTINDI ÁSKILIN

DÆMI: 8m BR. RADHÚS



SNEIDING 1:500

- | | |
|---------------------|----------------|
| 1. ANDDYRI | 12. HJÓNAHERB. |
| 2. ÞVOTTUR | 13. STOFA |
| 3. V.S., STURTA | 14. V.S., BÁD |
| 4. LEIK-/VINNUHERB. | |
| 5,6 BARNAHERRB. | |
| 7. BÍLSKÚR | |
| 8. BORÓSTOFA | |
| 9. ELDHÚS | |
| 10. BÚR | |
| 11. GEYMSLA | |



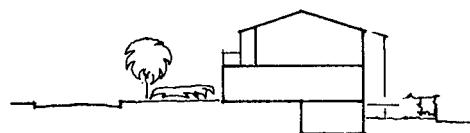
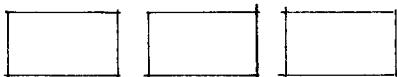
2. HÆD 1:200

1. HÆD 1:200

FLATARMÁL (NETTÓ): ÍBÚÐ 128,8 m²
BÍLSKÚR: 19,2 -

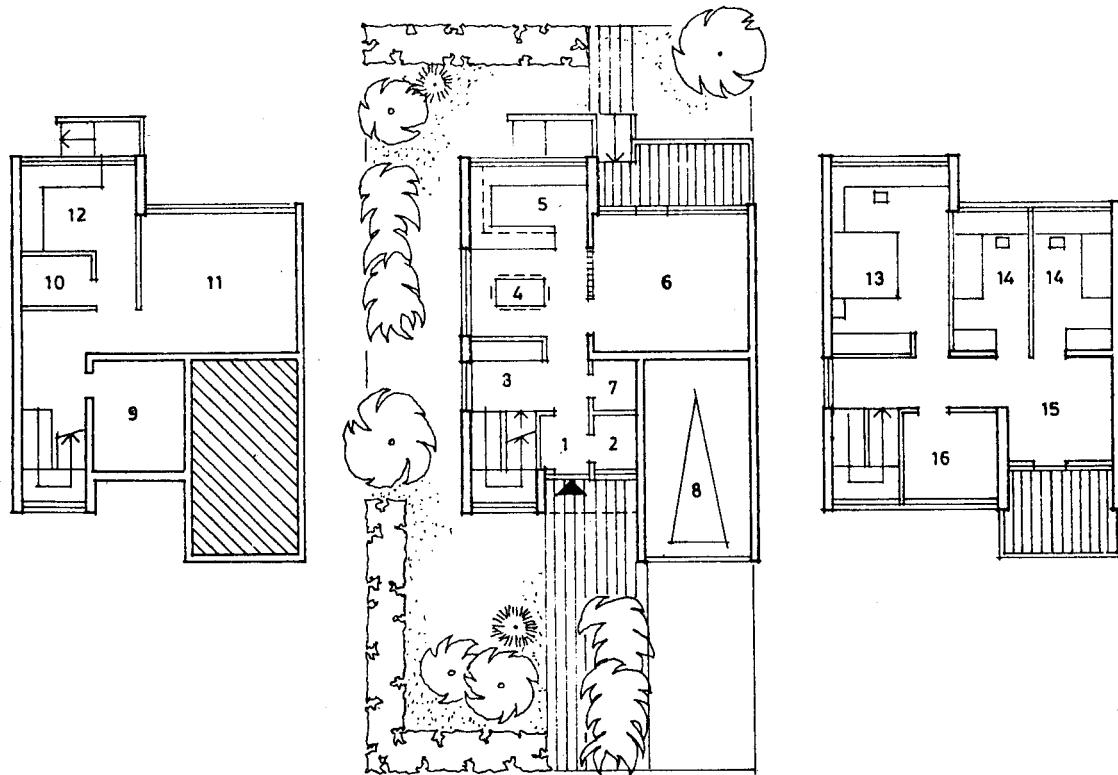
TEIKNISTOFAN HÖFDI
ÖLL RÉTTINDI ASKLIN

DÆMI: 9m BR. ENDARAÐHÚS



SNEIDING 1:500

1. ANDDYRI
2. V.S.
3. FATAHENGI
4. BORDSTOFA
5. ELDHÚS
6. STOFA
7. GEYMSLA
8. BÍLSKÚR
9. GEYMSLA
10. V.S. STURTA
11. HOBBÍ
12. ÞVOTTUR
13. HJÓNAHERB.
14. BARNAHERB.
15. FJÖLSKYLDUHERB.
16. BAÐ



1:200 KJALLARI

1:200 1. HÆÐ

1:200 2. HÆÐ

FLATARMÁL (NETTÓ): ÍBÚÐ 128,1 m²
KJALLARI 56,8 -
BÍLSKÚR 19,5 -

Ú T G E F A N D I
B O R G A R V E R K F R Ä 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

18.12.'77

SELJAHVERFI

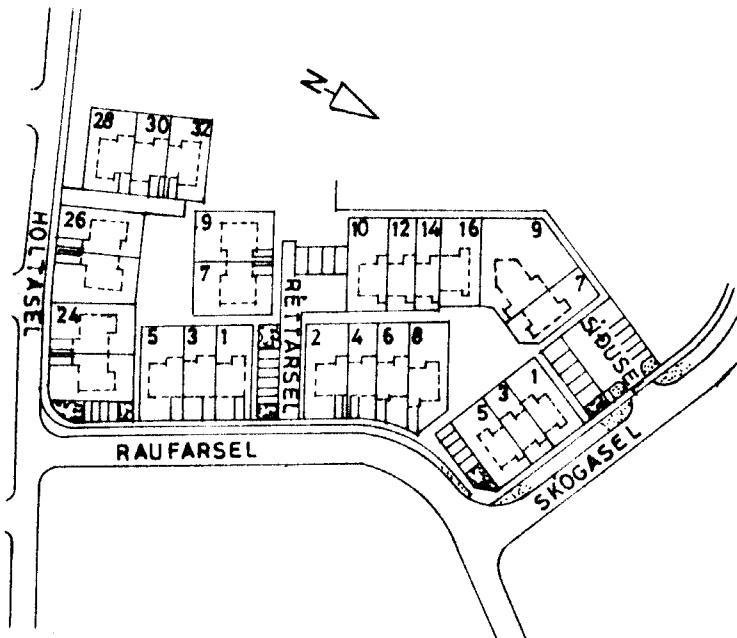
R A D H Ú S V. M I Ð S V Ä Ð I

v. Siðusel

v. Raufarsel

v. Réttarsel

v. Holtasel



H Ö F U N D A R S K I P U L A G S:

TEIKNISTOFAN HÖFÐI BERGSTAÐASTRÁTI 52 S. 21760 og 21790

Stefán Jónsson, arkitekt

Guðrún Jónsdóttir, arkitekt

Knútur Jeppesen, arkitekt

Samp. í skrifþ. n. 14.12.'77

GARDARKITEKTAR:

Reynir Vilhjálmsson

Einar E. Sæmundsen

1.0 SKIPULAGSSKILMÁLAR:

1.1 Sérákvæði.

- 1.1.1. Úthlutun: Til ráðstöfunar eru 9 raðhúsalóðir með 2-4 íbúðum á lóð. Húsin eru misstór, sjá yfirlit. Skipulagstillagan er við það miðuð að 25 einstaklingum ("úthlutunarhöfum") verði úthlutað hlutdeild í lóð undir raðhús tiltekinnar stærðar. Hlutdeildin er tvíþætt, annars vegar er um að ræða lóðarhluta til einkanota tilgreinda í innan hverrar lóðar, hins vegar hlutdeild í lóð undir aðkomugötu. Að mæliblöðum er tilgreint hvaða raðhús eiga aðild að hverri slíkri lóð. Aðildin er jöfn. Úthlutunarfafar þeir, sem hlutdeild eiga í sömu lóð skulu hafa með sér samvinnu (stofna með sér félag) um sameignina. Sjá hugtakið úthlutunarfafi o.fl. í grein 1.2.1.
- 1.1.2. Uppdrættir: Sami aðili skal teikna hús á sömu lóð. Höfundar húsa skulu kynna hugmyndir sínar í tveim áföngum.
- a) Fyrirspurn til höfunda skipulags og annarra aðila, lögð inn til byggingarfulltrúa. Fyrirspurnin skal vera í mælikvarða 1:200 eða 1:100 og sýna útlínur húss í grunnummynd, útlit og sneiðingar með helstu kótum.
- b) Byggingarnefndarteikning. Þar skal sýna, auk þess sem að framan getur og getið er um í leiðbeiningum byggingarfulltrúa, skipulag lóðar til einkanota með kótum á landi við hús og á lóðarmörkum.
- Varðandi uppdrætti að aðkomugötum (sbr. grein 1.1.1.) og framkvæmd skal vísað í almenna skilmála og skilmála gatnadeildar.
- 1.1.3. Mæliblöð, hæðarslöð: Mæliblöð súna þann reit sem byggja má á, fastar byggingarlínur, fjölda bílastæða á lóð, stærð lóðarhluta til einkanota og stærð aðildar að

- sameiginlegum aðkomusvæðum.
- Hæðarblöð sýna gangstéttarhæðir v. lóðamörk (G-tölur), mörk að sameiginlegum svæðum og borgarlandi. Ennfremur sýna hæðarblöð helstu leiðsögukóta, staðsetningu og hæð frárennslislagna o.fl.
- 1.1.4. Húsagerð, húastærðir:
- Vegghæð húsa má ekki vera meiri en 5,40 m(2 hæðir) yfir leiðsögukóta þá á húsi og bækloð sem gefnir eru upp á hæðarblaði. Minniháttar frávik eru leyfileg.
- Grunnmyndir miðist við það, að hús séu aðlendum landhalla.
- Húastærðir eru breytilegar, sjá yfirlit í skýringabók.
- Leitast skal við að láta hvert hús aðmarka sig sem skýrast.
- 1.1.5. Bifreiðageymslur, bílastæði, gestabílastæði:
- Bifreiðageymslur fyrir eina bifreið er áttuð í húsum á 6 lóðum. Á þrem lóðum v. Réttarsel og Síðusel eru bifreiðageymslur fyrirhugaðar í sambyggðum lengjum sbr. mæliblöð.
- Hitt bílastæði skal vera á hverjum lóðarhlutum. Auk þess er gert ráð fyrir einu gestabílastæði fyrir hvert hús (íbúð). Gestabílastæðin eru til sameiginlegra nota fyrir íbúa svæðisins og gesti þeirra. Sjá nánar um gestabílastæði í skilmálum gatnadeildar.
- 1.1.6. Smá útbyggingar utan byggingardeits og skjólveggir:
- Byggingarnefnd getur leyft minni háttar útbyggingar utan byggingardeits s.s. anddyri, blómaglugga, stiga o.p.h. Slikt verður metið hverju sinni og má stærð þessara útbygginga aldrei fara yfir 30 m^3 .
- Sé óskað eftir léttum skjólveggjum allt að 2 m háum utan við byggingardeit húsa skulu þeir sýndir á byggingarnefndarteikningum og er staðsetning þeirra og útfærsla háð samþykki byggingarnefndar.

1.1.7. Frágangur á mörkum lóða og lóðarhluta:

- a) Mörk milli lóðarhluta til einkanota og lóða. Samráð skal hafa við nágranna um frágang lóðamarka milli lóðahluta til einkanota og lóða þar sem þær ná saman.
- b) Mörk milli lóðarhluta til einkanota og sam-eiginlegrar lóðar. Á hæðarblöðum eru gefnar upp hæðartölur á mörkunum og er ætlast til að lóðarhafar miði við að setja sína lóðarhluta í þá hæð.
- c) Mörk að borgarlandi. Sjá skilmála gatnadeildar.

1.1.8. Leiksvæði, göngustígar:

Leiksvæðin tvö milli raðhúsalóðanna eru í eigu borgarinnar. Sama máli gegnir um marg a göngustíga, sem sýndir eru á skipulagsuppdrættinum (sbr. mæliblöð).

Um hönnun, frágang þessara svæða o.fl. skal vísað í almenna skilmála og skilmála gatnadeildar.

1.1.9. Skýringabók:

Í sérstöku hefti, sem afhent verður lóðarhöfum er gerð grein fyrir þeim hugmyndum og forsendum, sem liggja að baki skipulaginu og áhrif á yfirbragð hverfisins.

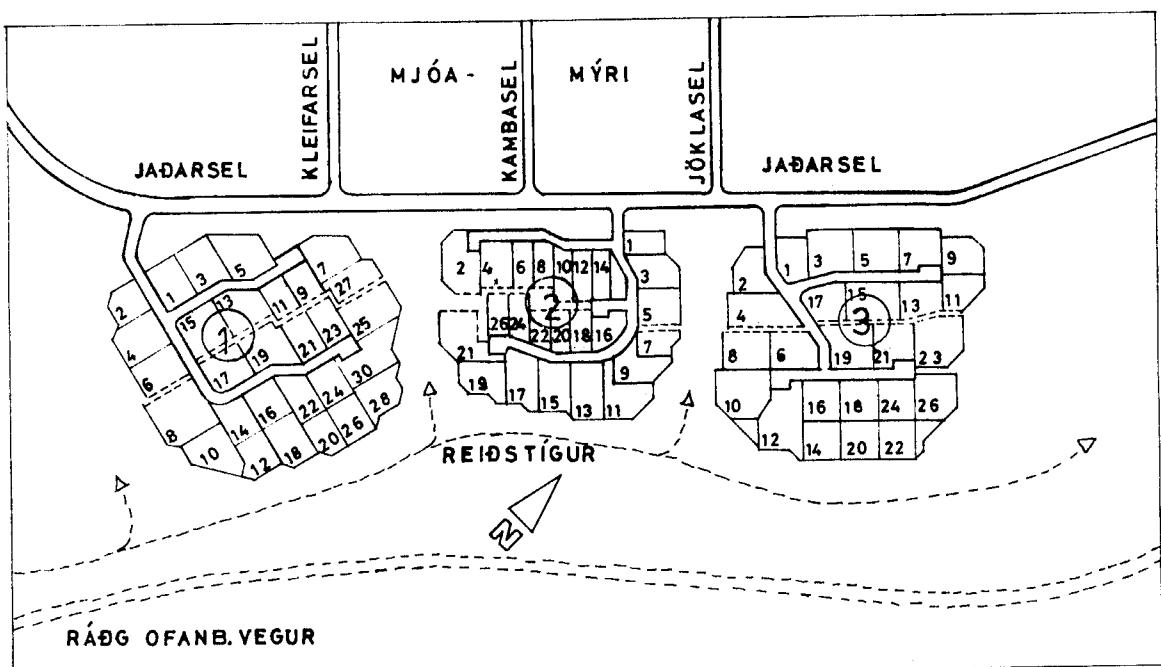
SELJAHVERFI

ÍBÚÐABYGGÐ SUNNAN JAÐARSELS
(í N-V-hlið Vatnsendahæðar).

SKILMÁLAR

12.11.1979.

- | | |
|--------------|-----------------------|
| 1. Klyfjasel | 4.995 A-79.11.12. (1) |
| 2. Kaldasel | 4.996 A-79.11.12. (1) |
| 3. Jórusel | 4.997 A-79.11.12. (1) |



TEIKNISTOFAN HÖFÐI, BERGSTADASTRÆTI 52, S. 21760 OG 21790
STEFÁN JÓNSSON, KNÚTUR JEPPESEN, ARKITEKTAR
ÁRNI FRIÐRIKSSON, ARKITEKT, (starfsm.).

ÚTGEFANDI:
BORGARVERKFRÆDINGURINN Í REYKJAVÍK

EINBÝLISHÚS - RAÐHÚS

1.0 SKIPULAGSSKILMÁLAR

- 1.1. Sérákvæði
- 1.2. Almenn ákvæði

2.0 GATNAMÁLASTJÓRI - GATNADEILD

- 2.1. Almenn ákvæði
- 2.2. Sérákvæði

3.0 VATNSVEITA REYKJAVÍKUR

- 3.1. Almenn ákvæði

4.0 HITAVEITA REYKJAVÍKUR

- 4.1. Almenn ákvæði

5.0 RAFMAGNSVEITA REYKJAVÍKUR

- 5.1. Almenn ákvæði
- 5.2. Sérákvæði

6.0 SÍMSTÖÐIN í REYKJAVÍK

- 6.1. Almennir skilmálar
- 6.2. Sérákvæði

Einbýlis- og raðhús á Vatnsendahæð, sunnan Jaðarsels.

1.0 SKIPULAGSSKILMÁLAR

1.1 Sérákvæði.

1.1.1 Úthlutun: Skipulagið nær yfir 64 einbýlishúsalóðir og 2 raðhúsalóðir, (með samtals 10 íbúðum) sem fyrirhugað er að úthluta til einstaklinga eða framkvæmdaaðila.

1.1.2 Uppdrættir: Á byggingarnefndarteikningum skal sýna, auk þess, sem getið er um í gr. 3.2 byggingarreglugerðar, skipulag lóðar í aðaler atriðum með hæðartölum á landi við hús og á lóðarmörkum. (Hesthús sjá 1.1.9). Höfundum uppdrátta er heimilt að leggja til byggingarfulltrúa fyrirspurn í mkv. 1:100 eða 1:200, sem sýnir útlínur húss í grunnmynd, útlit og sneiðingar með helstu hæðartölum. Sami aðili skal gera byggingarnefndarteikningar að öllum húsum á sömu lóð.

1.1.3 Mæliblöð, Mæliblöð sýna lóðarmörk, byggingarreit íbúðarhúss með hæðarblöð: byggingarreit tilheyrandi bílskúrs, fjölda bílastæða á lóð, gestabilastæði, kvaðir ef einhverjar eru o.fl. Byggingarreitur fyrir hesthús er sýndur á öllum efstu lóðunum í hverfinu. Hæðarblöð sýna gangstéttarhæðir við lóðarmörk (G-tölur); landhæðir á öðrum lóðarmörkum; leiðbeinandi hæðartölu aðalhæðar (H), kjallara (K), og bílskúrs (B), legu og hæð frárennslislagna o.fl.

1.1.4 Húsagerð: Íbúðarhús skulu vera einnar hæðar með mænisþaki og nýtanlegri rishæð. Kjallarar eru leyfðir þar sem landhalli og jarðvegsdýpi gefa tilefni til. Pakhalli aðalbaks skal vera 40° - 45° . Mesta vegghæð langveggja er 3.70, mælt frá gólfplötu að þakklæðingu við útbrún veggja. Á bílskúrum og hesthúsum skulu vera mænisþök með 40° - 45° þakhalla. Þó á þakhalli ætið að vera eins og þakhalli íbúðarhúss. Langveggir bílskúrs skulu ekki vera hærri en 2.30 m yfir gólfplötu að þakklæðingu, mælt við útbrún veggja. Stefna mænis á hverri byggingu er sýnd á mæliblaði. Milli raðhúsa nr. 6414 við Kaldasel eru tengibyggingar með bílgeymslum. Tengibyggingarnar skulu ekki ná upp fyrir steyptan langvegg aðalhúss. (sbr. reglugerð um brunavarnir). Sama

gildir um tengihús á lóðum nr. 18-26. Kvisti má setja á þök, en breidd þeirra má ekki fara yfir 1/4 húslengdar. Mælt er með rislaga kvistum.

- 1.1.5 Stærð húsa: Grunnflötur einbýlishúsa (aðalhús) og raðhúsa (án tengibyggings) má vera allt að 110 m^2 brúttó. Hámarksstærð bifreiðageymslu er 28m^2 . Leyfilegar eru léttar útbyggingsar frá aðalhúsi, sem ná lítilsháttar út fyrir byggingarreit og brjóta ekki í bága við byggingarreglugerð gr. 5.9 (sbr. 1.1.6). Stærð þessarra útbyggingsa má þó ekki fara yfir 10.0 m^2 .
- 1.1.6 Fjarlægðir milli húsa og fleira: Lóðir á þessu svæði eru fremur litlar, á bilinu $550 - 750 \text{ m}^2$ en fjarlægð milli húsa er þó ætið það mikil að hvergi þarf að gera ráð fyrir gluggalausum húshliðum nema e.t.v. á hliðum raðhúsa sem snúa að næsta "tengihúsi", og bílskúrhliðum, sem standa nærri lóðamörkum. Athygli skal vakin á því, að ekki þarf að einskorða sig við steinsteypu sem byggingarefni. Timburhús má reisa á þessum lóðum, sbr. ákvæði byggingarreglugerðar.
- 1.1.7 Frágangur á lóðamörkum, skjólveggir, sorþgeymslur o.fl. Samráð skal hafa við nágranna um frágang lóðar á sameiginlegum lóðarmörkum (sjá ennfr. skilmála gatnadeildar). Sé óskað eftir léttum skjólveggjum allt að 2m háum, utan við byggingarreit húsa, skulu þeir sýndir á byggingarnefndar-teikningum og er staðsetning þeirra og útfærsla háð samþykki byggingarnefndar. Sorþgeymslur skulu tengjast bílskúr þar sem unnt er.
- 1.1.8 Mörk að borgarlandi: Á lóðum er liggja á jaðri hverrar húsabyrpinger er gert ráð fyrir jarðvegsgörðum, sem m.a. hindra rennsli leysingavatns yfir einkalóðir. Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir og frágang að sinni lóð, skv. uppgefnum hæðartölum á hæðarblaði.



Gerð og útliti garðanna verður lýst í sérstakri skýringabók, sem afhent verður lóðarhöfum sbr. 1.1.11.

- 1.1.9 Hesthús: A lóðum nr. 10, 12, 18, 20, 26 og 28 við Klyfjasel, nr. 11, 13, 15, 17 og 19 við Kaldasel og nr. 12, 14, 20 og 22 við Jórusel er unnt að fá leyfi til þess að reisa hesthús á sérstökum byggingarreit, allt að $24m^2$ brúttó. Húsin skulu vera úr léttu byggingarefnni (timbri, bárujárni). Þeir, sem notfæra sér þessa heimild verða að skila teikningum til byggingarnefndar, sýna aðkomu, grunnmynd, snið og útlit húsanna og fá samþykti nefndarinnar fyrir framkvæmdum.
- Um frárennsli frá húsunum sjá nánar skilmála gatnadeildar. Taðþró skal fylgja hverju húsi. Öllum kröfum heilbrigðis-eftirlitsins um þrifnað og umgengni, sem sett verða í þessu sambandi, skal fullnægt. Endurtekið brot veldur leyfis-sviptingu.
- 1.1.10 Einkastígar: Að efstu lóðum nr. 10, 12, 18, 20, 26 og 28 við Klyfjasel og nr. 14, 20 og 22 við Jórusel liggja akfærir stígar. Lóðarhafar sjá sjálfir um viðhald þeirra. Reykjavíkurborg mun sjá um að leggja stígana upp fyrir efri mörk neðri lóðanna, ásamt lögnum í þá á kostnað viðkomandi lóðarhafa. Neðst við stígana eru sérstakir reitir fyrir bifreiðageymslu og bílastæði viðk. lóða. A byggingarnefndarteikningum skal sýna stíga þessa og bifr. geymslur á afstöðumynd (mkv. 1:500) og útlit bifr.g. (mkv. 1:100) Áhersla er lögð á skjótan frágang og hirðusemi, þar sem þetta varðar íbúa á neðri lóðunum talsvert mikið.
- 1.1.11 Bílskúrar og gestabíla-stæði. A nokkrum lóðum ofan við götu gæti reynst erfitt að koma fyrir sérstæðum bílskúrum (v. hugsanlegrar legu klappar). Í þessum tilfellum yrði að meta aðstæður, athuga hvort leyfa ætti bifreiðageymslu undir íbúðarhúsi. Höfundar skipulagsins leggja áherslu á þýðingu þessarra litlu "bifreiðahúsa" fyrir rýmismyndum og götumynd. Um gestabíla-stæði sjá skilmála gatnadeildar.
- 1.1.12 Skýringabók: Í sérstöku hefti, sem afhent verður lóðarhöfum, er gerð grein fyrir hugmyndum og forsendum, sem liggja að baki skipulaginu og áhrif hafa á yfirbragð hverfisins.

Viðauki við skilmála :

3. júli.

271

Nr. 147.

4. gr.

Sveitarstjóri skal fara með framkvæmdastjórn, bókhald og fjárreiður fyrir þau fyrirtæki sem hreppurinn þarf að veita forstöðu og annast bókhald fyrir, jafnframt að sjá um aðrar framkvæmdir, er ráðið verður í á vegum hreppsins á ráðningartíma sveitarstjóra.

Samþykkt þessi, sem hreppsnefnd Neshrepps utan Ennis hefur samið og samþykkt, staðfestist hér með samkvæmt lögum nr. 58 29. mars 1961, til þess að öðlast gildi þegar í stað.

Félagsmálaráðuneytið, 3. júli 1964.

F. h. r.

Hjálmar Vilhjálmsson.

Hallgrímur Dalberg.

9. júli.

Nr. 148.

REGLUGERÐ UM BÚFJÁRHALD Í REYKJAVÍK.

1. gr.

Svina- og sauðfjárhald svo og alifuglarekt er óheimil í Reykjavík nema með sérstöku leyfi borgarráðs.

2. gr.

Sá, sem hyggst sækja um leyfi, skv. 1. gr., skal senda umsókn um það til borgarráðs. Í umsókn skal gera greina fyrir fjölda búfjárins, sem óskað er leyfis fyrir, hvernig geymslu þess skuli háttar og öðru, er máli kann að skipta.

3. gr.

Nú telur borgarráð, að skilyrði til búfjárhalds séu fyrir hendi, og skal þá veita leyfið; má veita það annað hvort til ákveðins tíma eða ákveða tiltekinn frest til afturköllunar. Ef leyfishafi brýtur reglur um meðferð búfjár, t. d. gætir þess ekki á fullnægjandi hátt, má afturkalla leyfið fyrirvara laust.

4. gr.

Ef maður heldur án heimildar búfí, sem samþykkt þessi tekur til, skal lögreglugerði hlutast til um, að það sé tekið úr vörzlu hans, og er heimilt að selja það á uppbodi eða láta slátra því.

Sama gildir, ef leyfishafi gætir ekki settra reglna um meðferð búfjárins, þannig að það veldur tjóni eða óþrifnaði.

5. gr.

Brot gegn samþykkt þessari varðar sektum allt að kr. 5000,00. Með mál út af brotum skal farið að hætti opinberra mál.

Reglugerð þessi, sem samin er og samþykkt af borgarstjórn Reykjavíkur, staðfestist hér með samkvæmt lögum nr. 44 23. maí 1964, um búfjárhald í kaupstöðum og kauptúnnum, til þess að öðlast gildi þegar í stað og birtist til eftirbreytni öllum þeim, sem hlut eiga að máli.

Félagsmálaráðuneytið, 9. júli 1964.

F. h. r.

Hjálmar Vilhjálmsson.

Hallgrímur Dalberg.

1.2 Almenn ákvæði.

1.2.1. Úthlutunarhafar.

Eins og fram kemur í 1.1.1. er úthlutað 64 einbýlishúsaloðum og 2 raðhúsaloðum (með samt. 10 íbúðir) til einstaklinga, eða framkvæmdaaðila. Hver sá, sem úthlutað fær, er hér eftir nefndur úthlutunarhafi. Úthlutunarhafar á inni 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 þess ber hver úthlutunarhafi ábyrgð á sínum einkanotalóðarhluta.

Viðurlög við vanefndum (sjá 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").

Sé eigi annars getið 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 veita aðstoð við myndun 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. 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 fyrir byggingarnefndarteikningar.

Teikningar skulu hafa borist byggingarnefnd til samþykktar ekki síðar en 5 mánuðum eftir B-dag (sjá að neðan). Endanlegar teikningar í m 1:200 af sameiginlegri lóð (sbr. 1.1.2.) skulu hafa borizt nefndinni ekki síðar en 6 mánuðum eftir dags. Á skriflegri tilkynningu byggingarfulltrúa um, að teikninga sé þá óskað. Nefndin getur auk þess sett styttri frest til að skila inn frumupprætti af sameiginlegri lóð. Verði tímaákvæðum þessum ekki

fylgt til fullnustu fellur úthlutunin úr gildi sjálfkrafa (sbr. 1.2.6.). Í því tilfelli verður þegar greitt gatnagerðargjald endurgreitt úthlutunarhafa.

- 1.2.5. Tímamörk framkvæmda, fokheldisvottorð, lóðarsamningur.
- 12 máð. eftir B-dag skulu sökkulveggir steyptir, að öðrum kosti fellur úthlutunin úr gildi sjálfkrafa (sbr. 1.2.6.). Eigi síðar 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 lóð (einkalóðarhluta ef um raðhús er að raða), 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). Eigi síðar en 1 ári eftir samþykkt byggingarnefndar á endanlegum lóðarteikningum (sjá 1.2.4.), skal að dómi byggingarfulltrúa lokið frágangi sameiginlegrar lóðar skv. teikningum. Um viðurlög sjá gr. 1.2.6.- 1.2.8.
- Fokheldisvottorð og lóðarsamningur verður ekki gerður fyrr en búið er að ganga frá húsi og lóðarhluta á fullnægjandi hátt að dómi byggingarfulltrúa og skv. framansögðu.
- Þegar bílskúrar eru ekki áfastir íbúðum, heldur standa sér, einn eða fleiri samþygðir, þá skal hverjum úthlutunarhafa skyld að ljúka við botnplötu síns skúrs ásamt nauðsynlegum lögnum áður en fokheldisvottorð er útgefið, eða lóðarsamningur gerður.
- Bílskúrar tilheyrandi raðhúsum skulu hafa sama húsnúmer og hús það, er þeir tilheyra og tilgreint er á mæliblaði, og vera fastur hluti þess húss.
- Ennfremur skal gatnagerðargjald þess lóðarhluta vera að fullu greitt, svo og önnur tilskilin gjöld.
- 1.2.6. Afturköllun úthlutunar.
- Úthlutun fellur úr gildi sjálfkrafa án sérstakrar samþykktar borgarráðs þar um, í eftifarandi tilfellum:
- Sé gatnagerðargjald og önnur tilskilin gjöld ekki greidd innan tilskilins frests.
 - Hafi teikningar af fyrirhuguðu húsi/einkanotalóðarhluta ekki borist byggingarnefnd til samþykktar innan 5 mánaða frá því lóð er byggingarhæf, svo og teikningar af sameiginlegri lóð innan tilskilins tíma, sbr. 1.2.4. gr. skilmála þessara.
 - Séu sökkulveggir eigi steyptir innan 12 mánaða frá B-degi.

- d) Þegar þess er sérstaklega getið í úthlutunarbréfi (samþykkt borgarráðs), að úthlutun 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-d).

Sé að öðru leyti ekki staðið við skilmála þessa, getur borgarráð hvenær 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.

1.2.7. Framkvæmdirir á kostnað úthlutunarhafa.

- a) Nú stendur úthlutunarhafi (húsbyggjandi) ekki við framangreind tímamörk sbr. 1.2.5. eða önnur ákvæði skilmála þessara (sjá einnig 1.2.11) og ákvæðum í gr. 1.2.6. er ekki beitt, þá getur borgarverkfræðingur látið framkvæma það, sem ógert kann að vera, á kostnað úthlutunarhafa.
- +b) Hafi úthlutunarhafi (húsbyggjandi) eigi innan 12 mánaða frá því að hús var fokhelt lokið innivinnu þannig, að aðliggjandi hús geti orðið fyrir tjóni að dómi borgarverkfræðings, getur borgarverkfræðingur látið einangra veggi þá, er á milli húsanna eru, á kostnað fyrrnefnds húsbyggjanda.
Verður því einum víxli sbr. 1.2.8. haldið þar til séð verður, að eigi muni til þess koma. Hliðstætt á við um frágang sam-eiginlegrar lóðar.

1.2.8. Tryggingar.

Til tryggingar því, að staðið sé við skilmála þessa, skal hver úthlutunarhafi (húsbyggjandi) samþykka þrjá víxla um leið og greiðsla eftirstöðva gatnagerðargjalds fer fram, að upphæð kr. 250.000.-, 750.000.- og 1.000.000.-.

Víxlar 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. Einn eða fleiri víxilar falla í gjalddaga á 8. degi eftir dag-setningu tilkynningar frá embætti borgarverkfræðings um, að skilmálar hafi verið brotnir.

1.2.9. Endurúthlutun.

Við endurúthlutun ákveður borgarverkfraðingur 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. 1.2.6. hér að framan.

1.2.10. Viðurkenning úthlutunarhafa á skilmálum.

Fyrsta greiðsla áætlaðs gatnagerðargjalds telst um leið vera viðurkenning úthlutunarhafa á því, að hann hafi kynnt sér ítarlega alla skilmála, sem varða lóðina og ennfremur að hann hafi samþykkt að hlíta þeim.

1.2.11. Skilmálar veitustofnana.

Úthlutunarfafar (húsbyggjendur) þurfa jafnframt að hlíta skilmálum veitustofnana, sem gilda fyrir þetta hverfi (þ.e. gatnadeildar, vatnsveitu, hitaveitu, rafmagnsveitu og ennfremur Símstöðvarinnar í Reykjavík). Um brot á skilmálum veitustofnana gilda ákvæði þessara skilmála einnig.

1.2.12. Ef einhver grein í skilmálum þessum er auðkennd með +, skal sú grein sett inn í lóðarsamning.

1.2.13. Ágreiningur.

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

1.2.14. Setja skal inn í lóðarsamning ákvæði um að aldrei megi selja bílskúr eða aðra aukabyggingu frá því íbúðarhúsi, sem byggingin á að tilheyra samkvæmt samþykktu skipulagi.

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. (sjá Skipulaqsskilmála, almenn ákv.). Gjalddagar gatnagerðargjalda eru ákveðnir í úthlutunarbréfi. Með fyrstu greiðslu áætlaðs gatnagerðargjalds skal greiða hluta af "tengdum gjöldum", eftir ákvörðun borgarverkfraðings hverju sinni.

Tengd gjöld eru:

- a. Áætlað bílastæðagjald. Þetta gjald er vegna kostnaðar gestabílastæða (almennra bílastæða) og alls, sem þeim kann að tilheyra s.s. aðkeyrslur, veggi, tröppur, o.s.frv. Borgin sér um og kostar viðhald súlikra mannvirkja.
- b. Áætlaður kostnaður við verk, sem borgin kann að hafa framkvæmt inn á lóðum, s.s. einkabilastæði, aðkeyrslur, veggi, tröppur o.s.frv.

Borgarverkfraðingur ákveður hverju sinni hvenær um súlikar framkvæmdir er að ræða og skiptir kostnaði niður á íbúðir þær, sem viðkomandi skilmálar gilda um og innheimtir ásamt fyrstu greiðslu áætlaðs gatnagerðargjalds. Með eftirstöðvum gatnagerðargjalda eða áður en byggingarleyfi er útgefið sbr. "leiðbeiningar til húsbyggjenda" lið 5a skal greiða eftirstöðvar þær, sem vera kunna af gjöldum skv. a. og b. og þá skal enn fremur greiða holræsa- og vatnsheimæðagjöld. 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 á mælingardeildinni, sem annast framkvæmd mælingarinnar.

Gjald fyrir staðsetningarmælingu er innifalið í gatnagerðargjaldi, en sérstakt gjald verður tekið fyrir endurmælingu, ef mælingarmerki glatast. Gjald það er greitt um leið og mælingarinnar er óskað á skrifstofu borgarverkfræðings. 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 framkvæmdum þeirra lýtur, (sjá þó 2.1.9.).

Sé frá þessu vikið, er lóðarhafa skyldt að fjarlægja á eigin kostnað allt slíkt efni utan marka lóðarinnar þegar í stað eða innan þess frests, sem gatnamálastjóri setur, ella verður það gert á kostnað lóðarhafa. Byggingarfulltrúi getur stöðvað úttekt byggingar þar til lagfært 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 nágrannalóðum 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 framkvæmda yfir úthlutaðar en óafhentar lóðir eftir því, sem eðlilegt þykir hverju sinni.

Séu leiðslur 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 bera allan kostnað af því. Ef hæðarmunur er tekinn með húsvegg eða stoðvegg, skal veggurinn þola þrýsting frá aðliggjandi 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 og fláar skulu vera inni á lóð. Frágangi skal lokið áður en endanlega er gengið frá götu, þó eigi síðar en tímamörk lóðarfragangs, skv. skipulags-skilmálum. Ath. að notkun veggja og fláa á lóðamörkum er jafnan háð samþykki byggingarnefndar.

Ef ekki er um veruleg frávik að ræða frá kótasetningu á mörkum lóða eða einkanotalóðahluta frá leiðbeinandi kótum á hæðarblaði, skal kostnaður við frágang á mörkum skiptast jafnt milli þeirra lóðahluta, sem að mörkunum liggja.

Að öðrumkosti skal sá, er víkur frá leiðbeinandi kótum greiða aukakostnað þann, sem af því hlýzt. Verði ágreiningur um kostnað, eða annað þessu viðkomandi, sker borgarverkfræðingur úr málinu. Getur hann enn fremur notað tryggingarvíkil til greiðslu kostnaðar.

2.1.7. 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 slikt 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.

2.1.8. Tjónaábyrgð 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 laugardaga, 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 mega framkvæma slíkartengingar. Hæðarblað sýnir staðsetningu vatns- og skolpheimæða, sem lagðar hafa verið inn fyrir lóðarmörk. Raðhús á einni lóð eru yfirleitt tengd á einum stað við holræsakerfi borgarinnar. Stofn- og viðhaldskostnaður þessara lagna skal skiptast að jöfnu milli úthlutunarhafa. Það verður því eitt af skilyrðum fyrir úttekt framkvæmda, sbr. 1.2.4., að sá aðili hafi greitt sinn hluta af sameiginlegum kostnaði.

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 lóðarhafa af þessum sökum við ákvörðun heimæðargjalds.

2.1.11. Bílastæði og fl.

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

Bílastæði og akbrautir á fjölbýlishúsalóðum skulu málbikuð, lögð olíumöl eða steyp. Fylla skal þar undir með vönduðu fyllingarefni, a.m.k. 90 cm. þykku, á öðrum lóðum má nota 50 cm. malarlag. Gangstiga 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.

2.1.12. Gestabílastæði.

Gestabílastæði lætur borgin gera, en það eru stæði til almennra nota í viðkomandi hverfi.

Kostnaður skiptist jafnt á íbúðir hverfisins, og er innheimtur um leið og eftirstöðvar gatnagerðargjalds sbr. gr.

2.1.2.a. Viðhald: sjá sömu grein.

2.2. Sérákvæði.

- 2.2.1. Gestabílastæðin gr. 2.1.12. ganga sumstaðar hornrétt út frá akbrautinni í hverfum þessum, en miklu viðar er um að ræða langsum stæði meðfram köntum akbrauta. Til þess að geta komið síðarnefndum stæðum fyrir hefur orðið að breikka akbrautir úr 6 m. sem venjulegt er að hafa í slikum hverfum upp í 6,5 m. Bætist kostnaður við breikkanir þessar við kostnað þeirra gestabílastæða sem hornrétt eru á akbrautir. Allur þessi kostnaður er innheimtur sem "tengd gjöld" um leið og eftirstöðvar gatnagerðargjalds sbr. gr. 2.1.2.a.
- 2.2.2. Ef snyrtiaðstaða er í hesthúsi, skal frárennsli frá henni tengd húslögn viðkomandi íbúðarhúss. Sama gildir um regnvatn. Annað frárennsli frá hesthúsum er ekki heimilt að tengja húslögn, en taðpró skal fylgja hverju hesthúsi, sbr. 1.1.9.
- 2.2.3. Reykjavíkurborg mun leggja einkastiga að efstu lóðum Klyfjasels og Jórusels, sbr. 1.1.10. Stígar þessir verða lagðir sem malarstígar og ná upp fyrir efri mörk neðri lóða.

3.0 VATNSVEITA REYKJAVÍKUR.3.1. Almenn ákvæði.

- 3.1.1. Í nýjum hvernigum hafa vatnsheimæðar oftast verið lagðar inn fyrir lóðarmörk frá nærliggjandi dreifið 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 talið inn 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 inn fyrir lóðamörk er að jafnaði innheimtur hjá innheimtudeild borgarverkfræðings um leið og eftirstöðvar gatnagerðargjalds.
- 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 ofannefndan stút skal húsbyggjandi koma fyrir spindli upp úr jörð ásamt spindilokí 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 ef hagkvæmara þykir. Ef heimæðastútur er ætlaður fleiru 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 þannig að rétt sé að breyta frá þeirri reglu, en þá því aðeins ef tryggt er að viðkomandi vatnskerfum sé haldið aðgreindum. Jafnframt er reynt að framfylgja þeirri reglu, að ekki séu fleiri en ein lóð um hvern

tengistút á lögn í eign Vatnsveitunnar, en sé brugðið út frá þeirri reglu ber viðkomandi lóðarhöfum að annast sam-eiginlega lögn og viðhalda á þeim hluta heimæðarinnar, sem sameiginlegur er og ber að þinglýsa þeirri 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 útihús verða að öllum jafnaði eigi leyfðar og skal leggja vatnslagnir í þannig hús innan úr aðal húsinu þar sem mæli er ætlaður staður. Tenging lagnarinnar skal vera innan við mælistastaðinn og þannig frá gengið, að vatnstæming hennar sé möguleg ef á þarf að halda. Þar sem margir bílskúrar eru sambyggðir án tengingar við aðalhúsið, verður veitt undanþága frá þessu skilyrði, ef óskað er, og skal þá leggja eitt inntak með mæli fyrir alla bílskúrana. Slík inntök skulu vera í upphituðu húsrými og skal mælisstaðurinn ætið vera aðgengilegur fyrir starfsmenn Vatnsveitunnar.

Niðurfall skal vera í gólfí, nærrí mælisstað.

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. Uppdrætti af vatnslögnum skal leggja inn til byggingarfulltrúa Reykjavíkur til samþykktar með a.m.k. viku fyrirvara. Auk uppdráttta og annarra upplýsinga um lagnir innan húss skal sýna málsetta legu heimæðar frá inntaksstað að tengistað við veitukerfi Vatnsveitunnar. Á uppdráttum skal komið fyrir yfirlitsmynd af staðsetningu bygginga á viðkomandi lóð og afstöðu 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 fyr 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 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.
- 3.1.12. 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. Lýsing skal vera í slíkum inntaksklefa, og niðurfall í gólf. Þar sem inntök vatns- og hitaveitu er samhliða, þá skal eigi vera skemmra á milli kaldavatns- og hitaveitupípna en 30 cm.
- 3.1.13. 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 víast 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 $1,80 \text{ m}$ 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 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 bílskúrum.
- 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.

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. 8.20 til 16.15. Sími 18222.

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

Lóðarhöfum er bent á eftirfarandi:

- a) Raflagnateikning sé samþykkt af Rafmagnsveitunni og löggiltur rafverktaki ráðinn, áður en úttekt á grunni fer 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 1:500 og umsókn um raforku (eyðublað í Innlagnadeild). Ennfremur upplýsingar um úr hvaða efni húsið er byggt, til hvers húsið er notað, tölu íbúa í íbúðarhúsum og áætlaða aflpörf í kílovöttum (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 töfum á afgreiðslu heimtaugarinnar.
- f) Fyrir lóðarhafa getur verið um verulegan kostnaðarmismun að ræða, hvort tekin er ein heimtaug í húsamstæðu eða sjálfstæðheimtaug 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) 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 gatnamálastjóra, eða viðkomandi byggingaryfirvalda annarra 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.

5.1.3. 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, gangstéttar-gerðar 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 heimtaugarstrengsins 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 plastþípu fyrir inntakið í húsið. Skal hún látin koma út úr útvegg í 60-70 cm dýpi undir éndanlegu 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 mundast 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 inn-takspípu 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 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 almenndra 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 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.

5.2.2. Stofntengikassi, stofnvarkassi.

Rafmangsveitan 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 upp 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") 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 slikum 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.

SÍMSTÖÐIN í REYKJAVÍK.6.1. Almennir skilmálar.

6.1.1. Kvaðir um jarðstrengi S.R. í stígum og við þá skulu vera 1.0 m til hvorrar handar.

6.1.2. Pípulagnir hússins fyrir síma skulu enda í inntakskassa, sem settur er upp helst í kjallaraínngangi, 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 S.R. geti ávallt komist að kassanum, má hann 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 (ibúðarhús 1 - 6 ibúðir)

30 x 35 x 12 cm (fjölbýlishús 7 - 35 ibúðir)

60 x 35 x 15 cm (fjölbýlishús yfir 35 ibúðir)

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 ibúðarhús 1 - 6 ibúðir

2" fyrir fjölbýlishús 7 - 35 ibúðir

3" fyrir fjölbýlishús yfir 35 ibúðir

Beygjur skulu vera sem fæstar og með a.m.k. 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 skylt 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. Símstöðin mun ekki - nema sérstaklega standi á- leggja jarðsímastrengi að húsunum fyrr en jarðraski er lokið og stígar komnir í rétta hæð.

6.1.7. Auk framangreindra almennra skilmála, gilda sérskilmálar Símstöðvarinnar í Reykjavík fyrir einstök hús eða hverfi og er húsbyggjendum skylt að kynna sér þá.

6.2. Sérskilmálar.

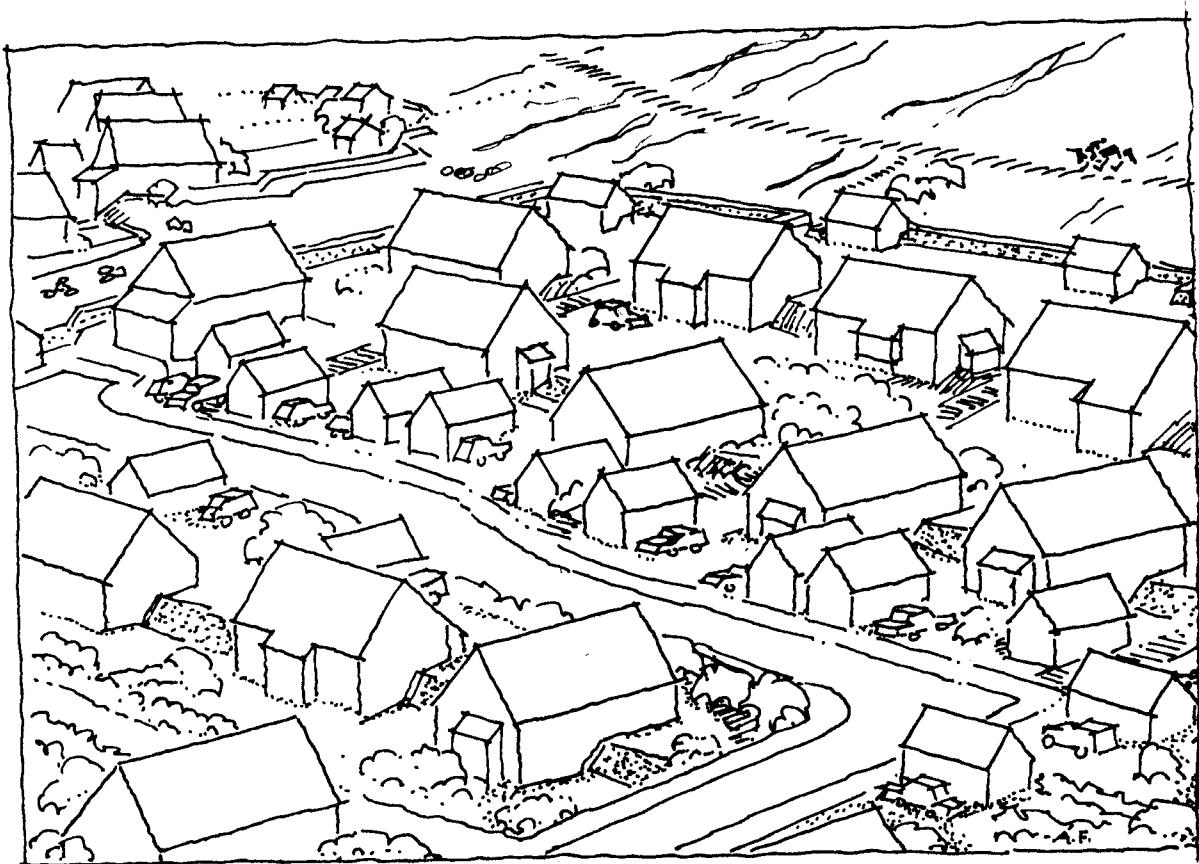
6.2.1. Inntakspípa (sbr. grein 6.1.4. í almennum skilmálum Símstöðvarinnar í Reykjavík), skal framlengd með pipu af sama sverleika, frá útvegg og 50 cm út fyrir lóðarmörk. Skal bípípan vera 60 cm undir endanlegu yfirborði og lögð þar í harpaðan sand a.m.k. 5 cm lag á allar hliða. Gengið skal frá samskeytum þannig að ídráttur geti farið fram og endum lokað með tappa. Endi pípunnar við lóðarmörk skal merktur með tréhæl $1\frac{1}{2} \times 4"$ og skal efri endi hans vera svartmálaður.

6.2.2. Kvaðir eru á öllum lóðum, sem liggja að gangstígum, um að setja megi tengiskápa meðfram stígunum og leggja að þeim jarðstrengi. Ennfremur er kvöð á húsunum, um að setja megi tengiskápa upp við þau.

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

Ibúðabyggð sunnan Jaðarsels
(í n.v. hlið Vatnsendahvarfs)

S K Y R I N G A B Ö K : KLYFJASEL
 KALDASEL
 JÓRUSEL



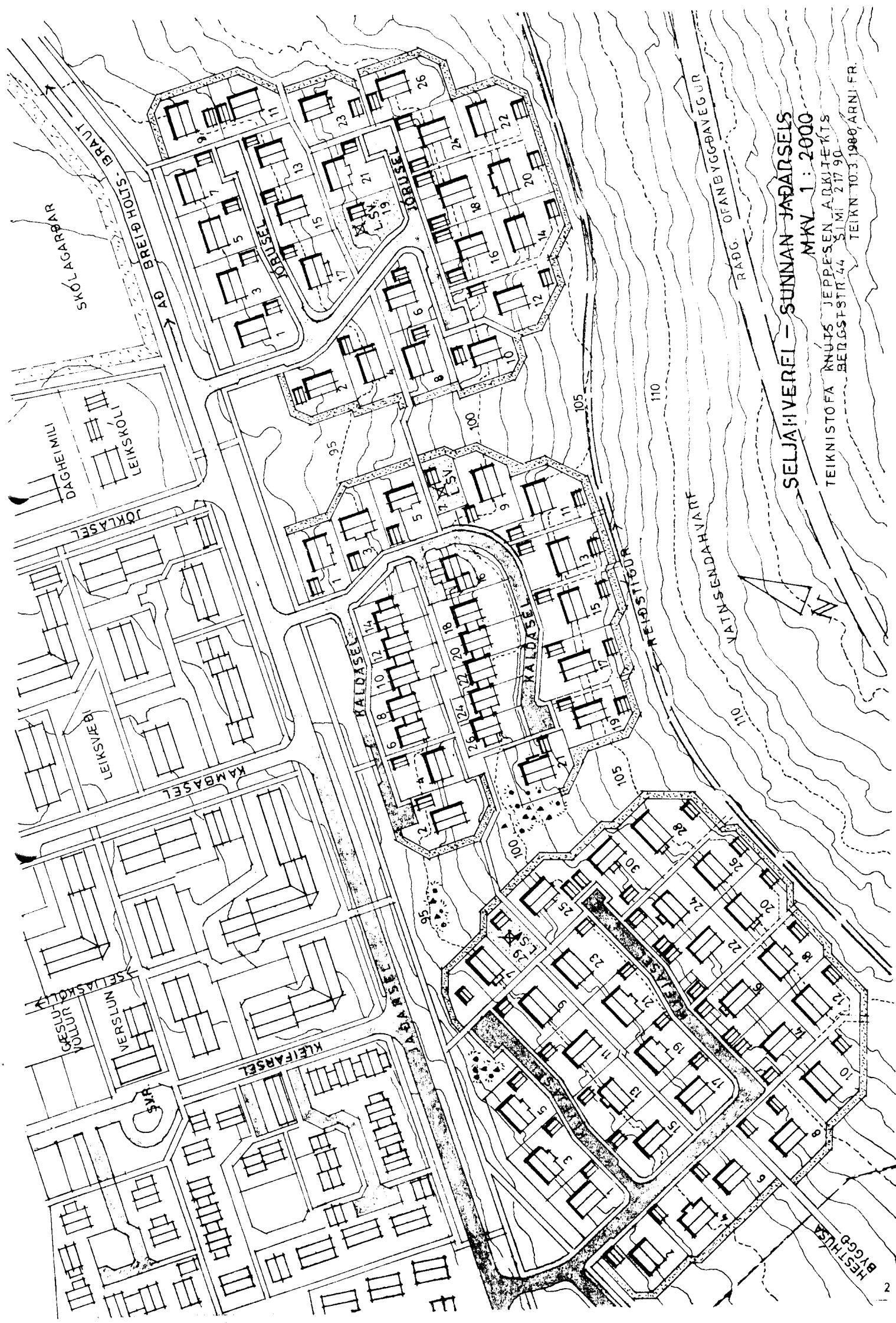
Teiknistofa, Bergstaðastræti 44, sími 21790
KNÚTUR JEPPESEN, ARKITEKT FAÍ,
Samstarfsm. Arni Friðriksson, arkitekt FAÍ.

SELJAVEREI – SUNNAN JARDSELS

M.K.N. 1 : 2000

TEKNIKSTOFA KNUTS JEPPESEN ARKITEKTS
BERGSSTR. 44 SÍMI 217 90

TEIRN T.O. 3.1988 ARNI FR.



AFMÖRKUN SVÆDISINS,
FORSENDUR FRA NATT-
ŪRUNNAR HENDI:

Svæðið, sem skipulagsáætlunin tekur til, er sunnan við Jaðarsel og gengur upp í norð-vestur hlið Vatnsendahvarfs.

Neðstu húsin á svæðinu standa í u.p.b. 95 m hæð yfir sjávarmáli og efstu húsin í u.p.b. 105 m hæð.

Svæðið er lyngvaxið mólendi.

Neðst í hlíðinni er jarðvegisdýpi að jafnaði um 1,5 m, en ofar er víðast um 1,0 m miður á klöpp.

Frá efri hluta byggðarinnar mun verða nokkuð víðsýnt yfir Seljahverfi, Kópavog og jafnvel út á Faxaflóa.

Samkvæmt veðurmælingum við Breiðholtshvarf er suð-austan átt tíðust fyrir árið í heild, en ætla má að hennar gæti ekki svo mjög í n.v. hlið Vatnsendahvarfs. Á sumrin er tíðust norð-vestan átt, einkum síðdegis, skv. mælingum.

MEGINSJÓNARMIÐ
VIÐ GERÐ SKIPULAGS:

Einbýlishúsabyggð með reisulegt yfirbragð og hæfilegri lóðarstærð er markmiðið. Landnýting er u.p.b. helmingi hærri en gerist á hefðbundnum einbýlishúsasvæðum.

Húsin eru bundin við eina hæð með nýtanlegu risi, svo markmiðinu verði náð. Saman mynda húsin þrjár þyrringar með ósnortinni hlíðinni á milli.

Bílskúrar eru stakir með risi og liggja víðast við gangstétt og bifreiðastæði við hlíðina. Með því fæst líflegri götumynd og sterkari rýmis myndun.

HÚSAGERD:

I. Einbýlishús.

Sem áður segir eru húsin einnar hæðar með risi. Halli í hverri lóð er frá 1 m til 3 m þannig að kjallari getur komið undir flest húsanna. Hæðarafsetning kjallaragólfss er við það miðuð, að ekki ætti að burfa að sprengja fyrir kjallara undir neðri helming byggingarreits.

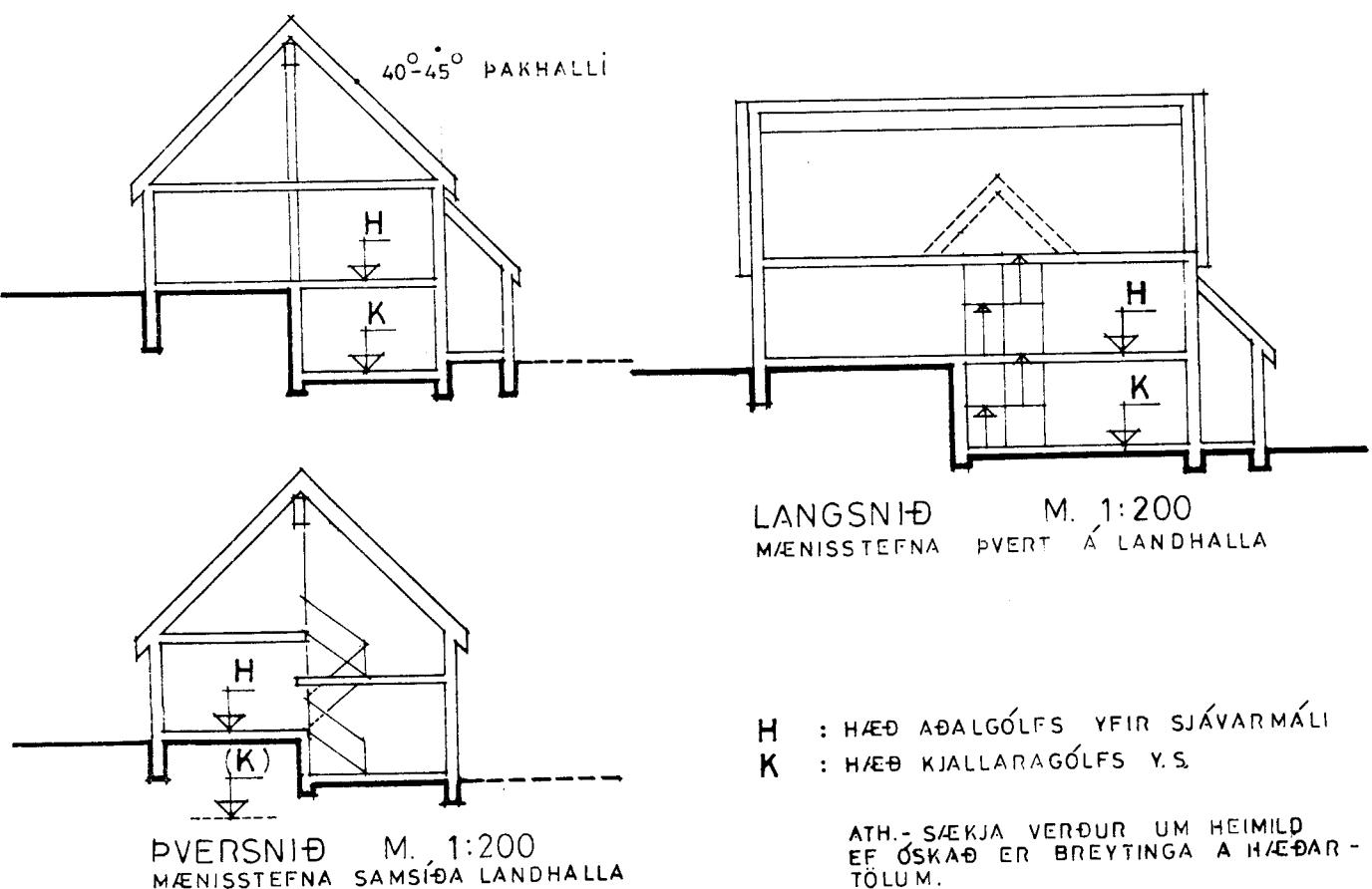
Hámarksbyggingarreitur er víðast 9x14 m eða 9x12 m.

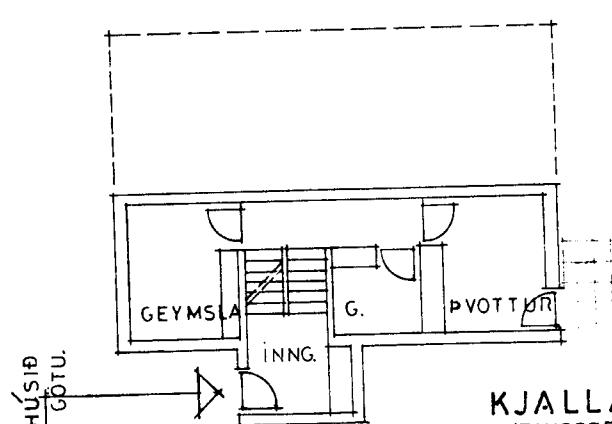
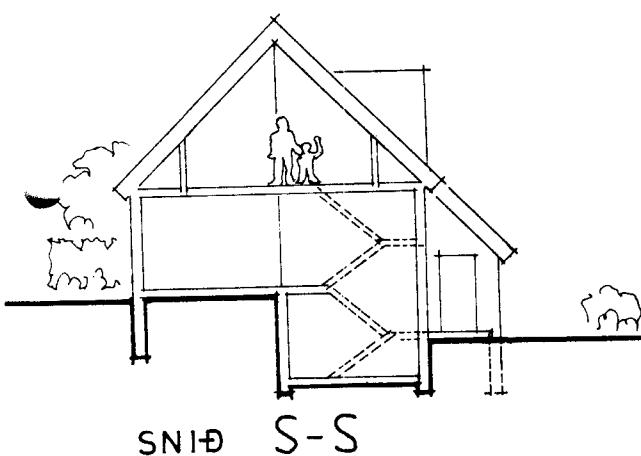
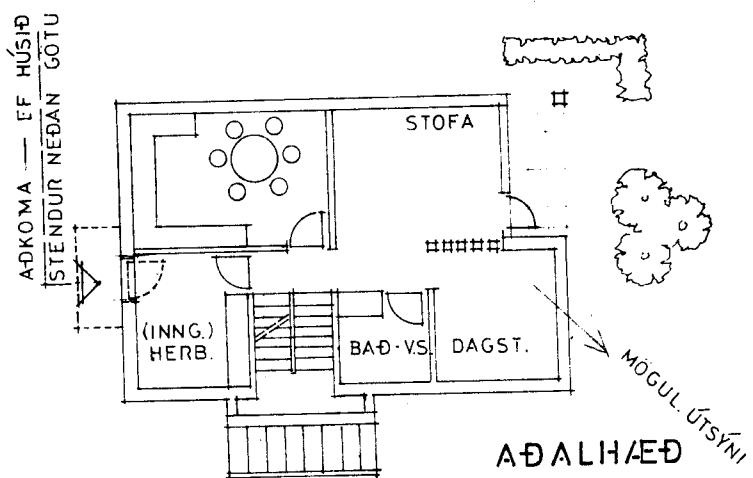
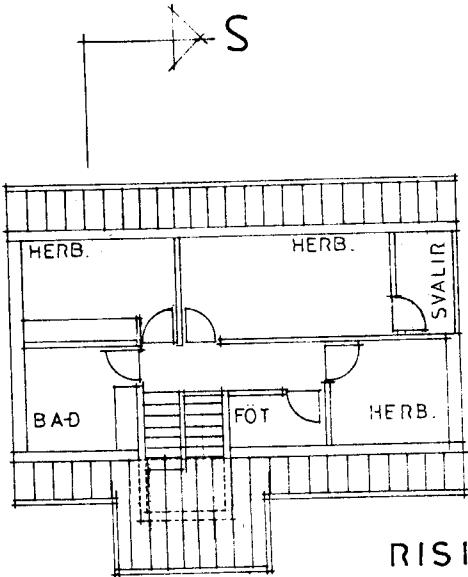
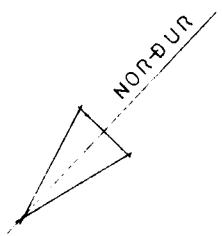
Leyfilegar eru minniháttar útbyggingar.

Byggingarefni eru óbundin.

Sjá nánar skipulagsskilmála gr. 1.1.4.

Eftirfarandi dæmi um grunnmyndir og snið gefa aðeins vísbindingu um þá mörgu möguleika sem fyrir hendi eru.





ADKOMA - EF HÚS Ð
STENDUR OFAN GÖTU

MÆNISSTEFNA SAM-
SIÐA LANDHALLA.
GRUNNFLÖTUR : 8 X 12 M
NETTÓ STÆRD
ÍBÚÐAR ————— 125-135 M²



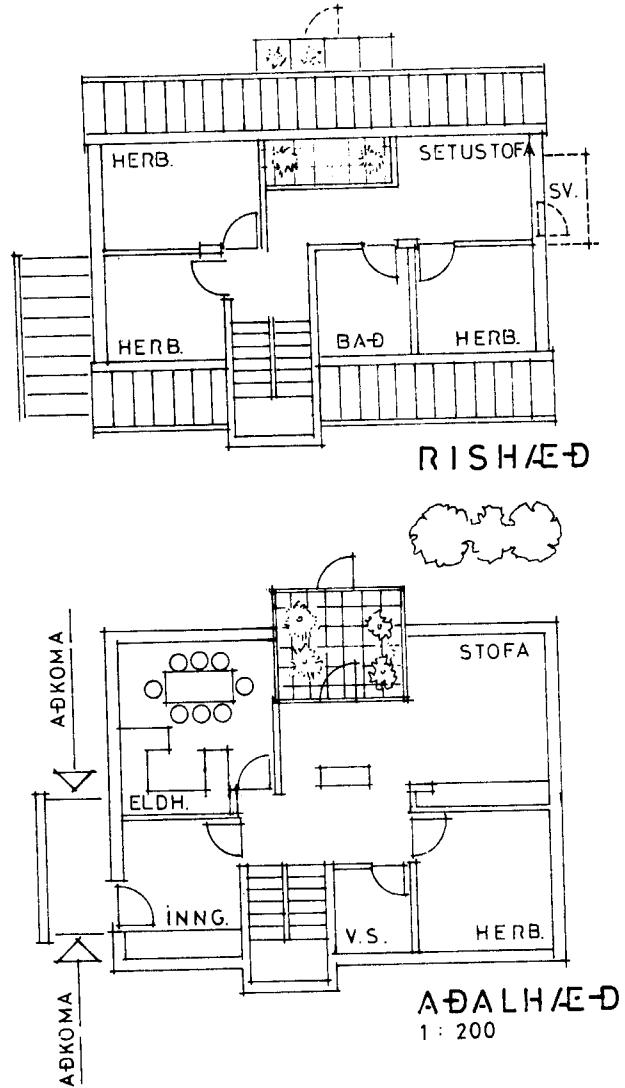
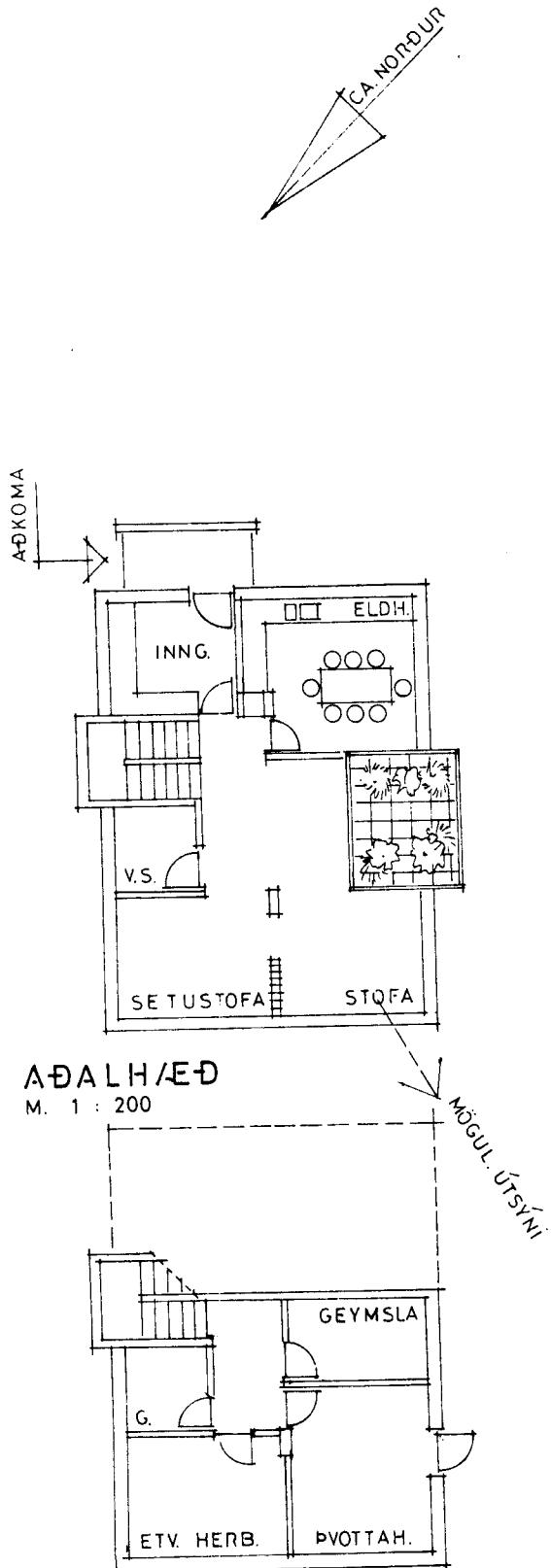
DÆMI

A

SELJAHVERFI

VIÐ KLYFJASEL, KALDASEL OG JØRUSEL

0 1 2 3 4 5 10 METRAR
MKV. 1 : 200



KJALLARI
MÆNISSTEFNA ÞVERT Á LANDHALLA
GRUNNFLÖTUR HÚSS : 9 X 12 M²
ÍBÚÐARSTÆRÐ NETTO : 130 - 140 M²

DÆMI

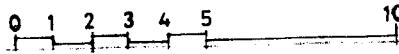
B₁

KJALLARI
MÆNISSTEFNA SAMSÍÐA
LANDHALLA
GRUNNFLÖTUR 9 X 12 M²
ÍBÚÐARSTÆRÐ 130 - 140 M²

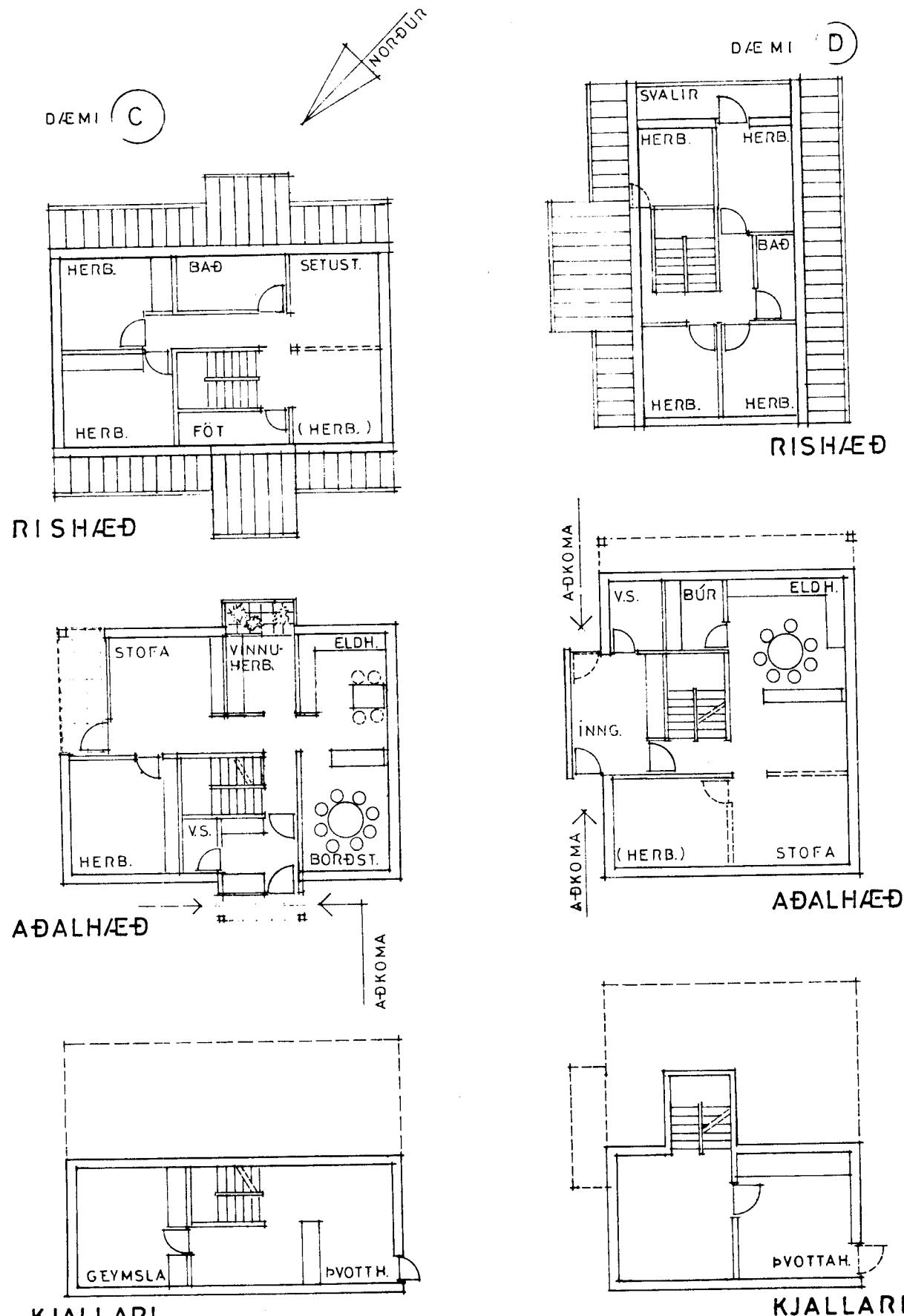
DÆMI

B

SELJAHVERFI
DÆMI UM EINBVÝLISHÚS VIÐ KLYFJA - KALDA OG JÓRUSEL



METRAR
MKV. 1 : 200



DÆMI C

DÆMI D

SELJAHVERFI
DÆMI UM EINBYLISHÚS VIÐ KLYFJA - KALDA - OG JÓRUSEL

0 1 2 3 4 5 10 METRAR
MKV. 1 : 200

II. Keðjuhús.

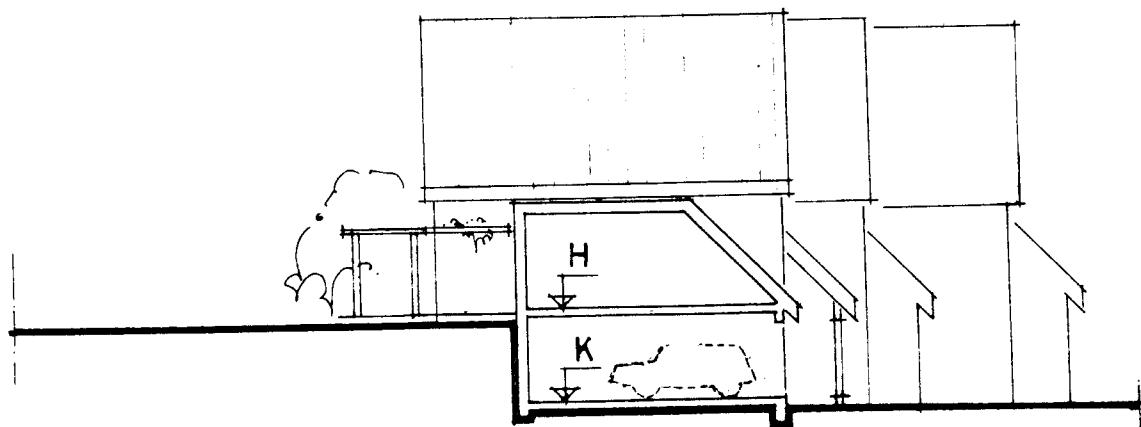
Efri húsin (Kaldasel 16-24) standa í miklum halla.

Inngangur er frá sameiginlegum stíg, akfærum.

Um tengihúsin milli aðalhúsanna, sjá skipulags skilm. gr. l.l.4.

Neðri húsin (Kaldasel 6-14) eru eins og efri húsalengjan, nema að bifreiðargeymslur eru í neðri hæð tengihúss.

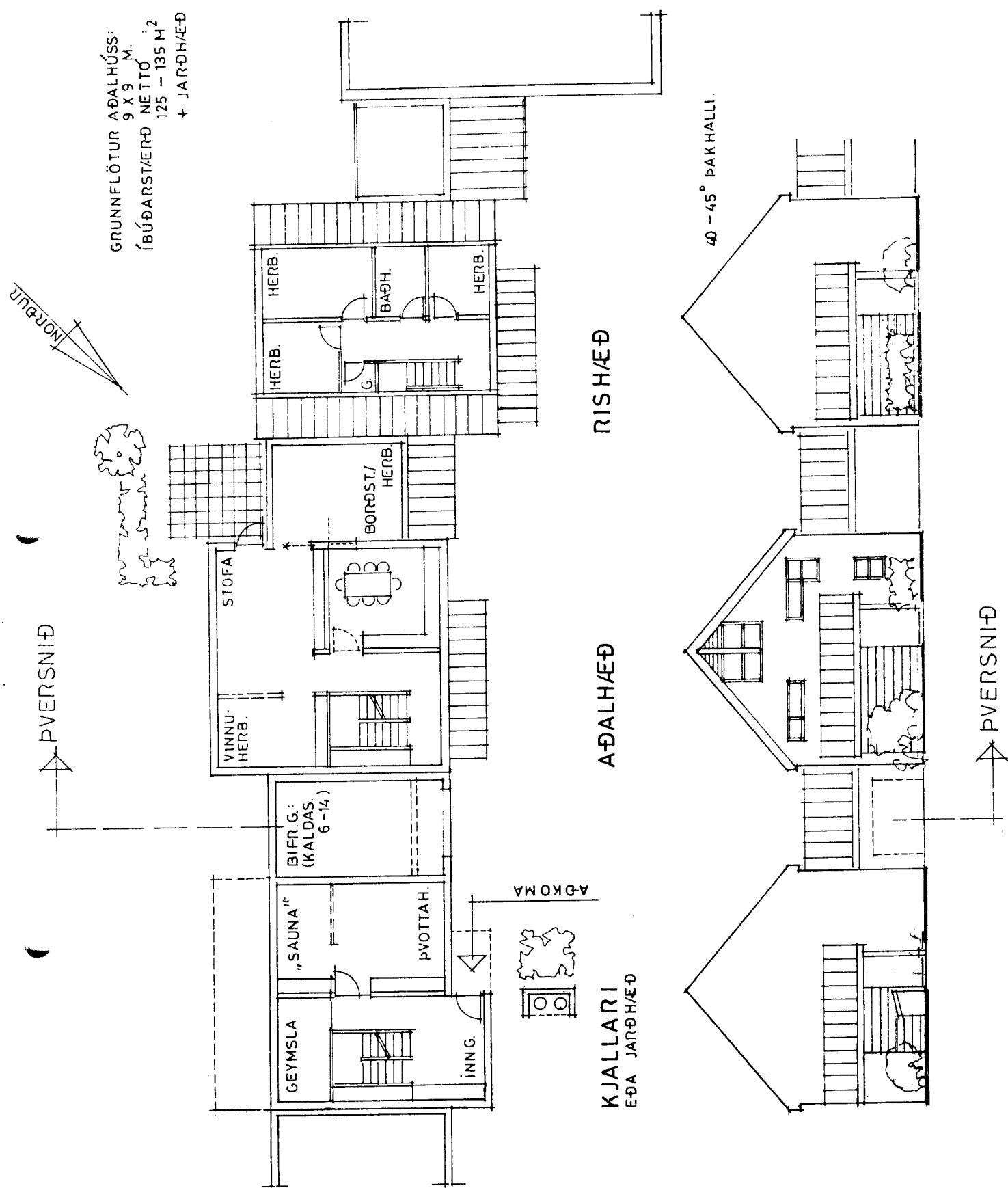
Mjög þýðingarmikið er að, vandað sé sérstaklega til þessarra húsa, um útlit, aðkomu, inngang, legu í landi, tengihús og alla tilhögun, þar sem að húsin mynda þungamiðju byggðarinnar í hlíðinni.



PVERSNIÐ
SNIÐ I „TENGIHÚS“ MILLI AÐALHÚSA
(SJÁ NÆSTU SÍÐU, DÆMI E)

M. 1 : 200

H : HÆÐ AÐALGÓLFS
K : HÆÐ KJALLARAGÓLFS



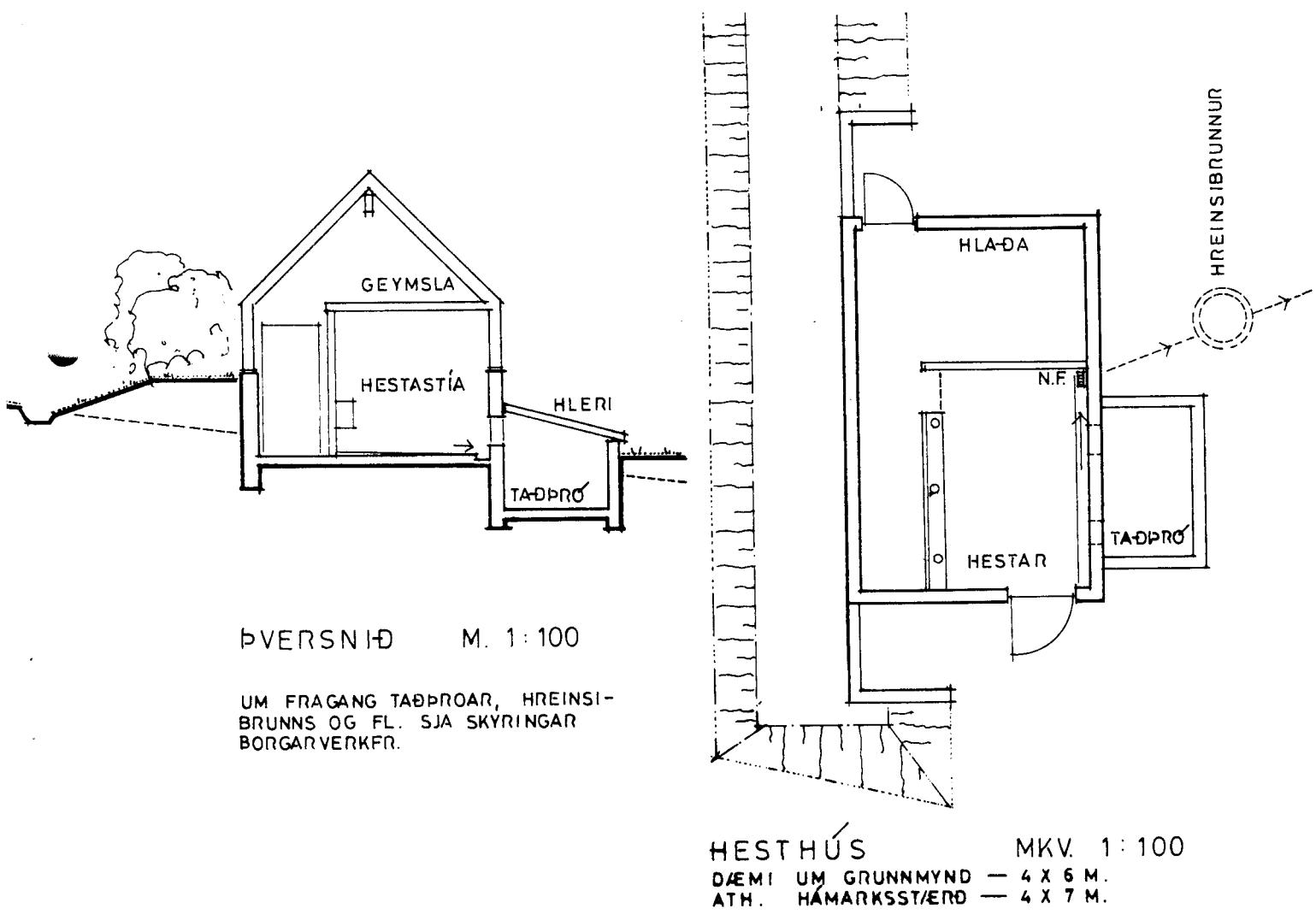
0 1 2 3 4 5 10
 METRAR
 M. 1:200

HESTHÚS:

A efstu lóðunum í hverfinu, Klyfjaseli 10, 12, 18, 20, 26, 28, Kaldaseli 19, 17, 15, 13, 11 og Jóruseli 12, 14, 20, 22, er heimilt að byggja hesthús, sbr. gr. 1.1.9. í skipulagsskil-málum.

Frágangur undir húsinu og frárennsli skal vera skv. kröfum Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur, sjá meðfylgjandi skýringar frá borgarverkfræðingi.

Akfærðan stig að hesthúsunum, verða lóðar-hafar sjálfir að leggja.



LÓÐARFRAGANGUR
JARDVEGS - GARÐAR:

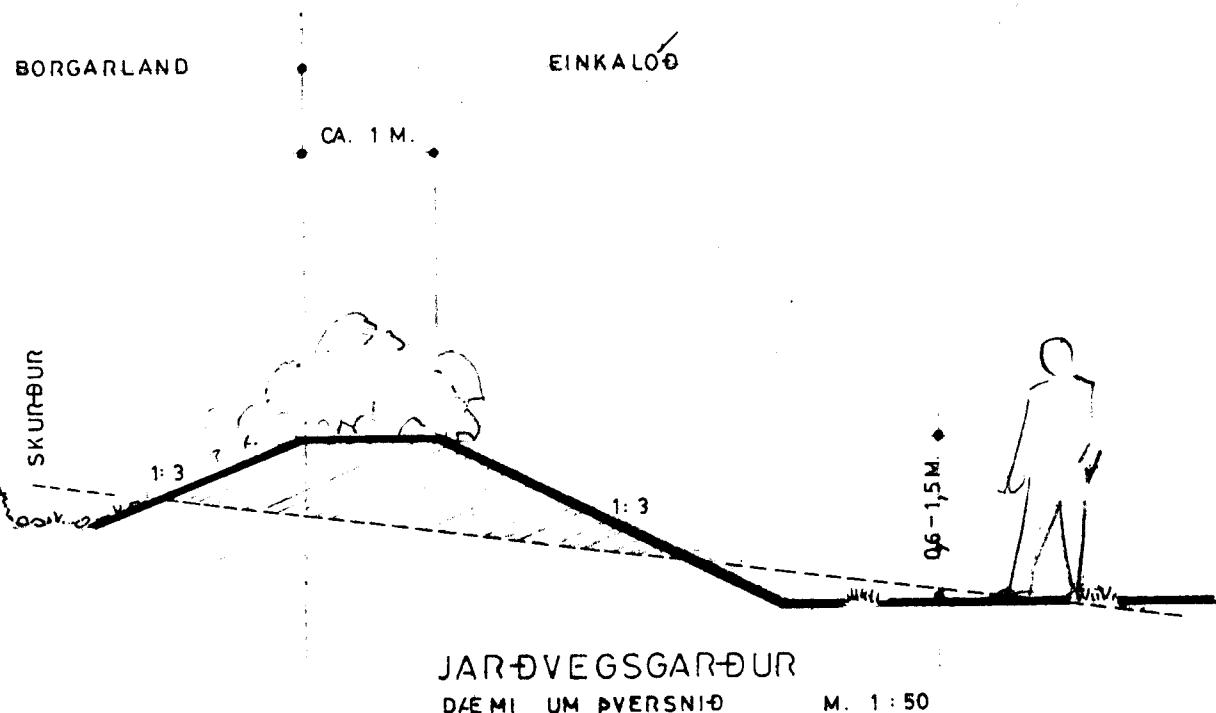
Landhalli er það mikill á flestum lóðum, að jarðv. stöllun - etv. stoðveggir eru viða nauðsynlegir. Mikilvægt er að vanda vel til slikra veggja. Tillögur þarf að sýna á byggingarnefndarteikningum.

A lóðum er liggja á jöðrum hverfisins er gert ráð fyrir jarðvegsgörðum, sem m.a. hindra rennsli leysingarvatns yfir einkalóðir. Garðarnir þurfa a.m.k. að vera 60-80 cem háir, en mega ekki fara yfir 150 cm.

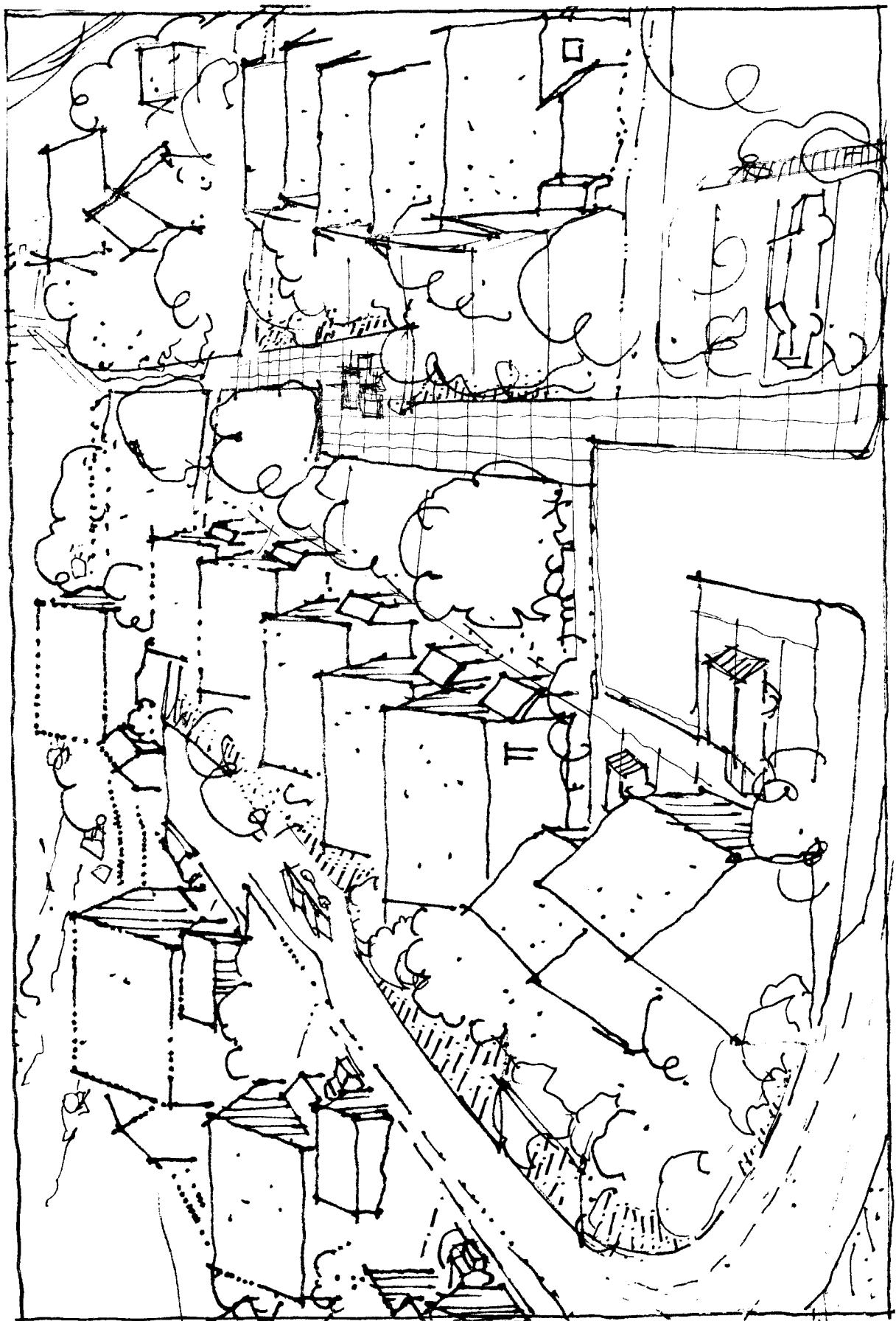
Reykjavíkurborg mun sjá um að grafa rennsli-skurð ofan garðanna, áður en byggingaframkvæmdir hefjast.

Lóðarhafar ljúka gerð og frágangi garðanna.

10.04.1980 Teiknistofa Knúts Jeppesen, ark.



KALDASEL - SKISSA



FRÁGANGUR VIÐ
TAÐPRÓ OG FRA-
RENNSLI HESTHÚSA.

í skilmálum gatnadeildar, grein 2.2.2., á síðu G-5 í skilmálahefti er þess getið, að ekki megi tengja við húslögn annað frárennslu frá hesthúsi en frá snyrtiaðstöðu svo og þakvatn. Að kröfu Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkurborgar verður þó að rýmka þetta ákvæði og leyfa að frárennslu frá hrossastíu sé einnig tengt húslögn. Hér verður á eftir lýst hvernig leyft verður að genga frá þessum hlutum, en öll nánari útfærsla er háð samþykki byggingarfulltrúa:

Meðfram vegg hrossastíu, að utanverðu, skal vera taðþró, er rúmi a.m.k. 1 m³ af taði fyrir hvern fullorðinn hest sem í húsinu á að vera. Sjá skýringarmynd á s.lo. Botn hennar skal vera talsvert lægri en gólf hússins og landið í kring. Próin skal vera steypt og með steyptum botni. Á two vegu skulu vera steyptir veggir. Þurfa þeir að ná upp úr jörð og þannig frá gengið að auðvelt sé að byrgja þrána. Þekjan þarf að vera regnheld, því að ekki má tengja frárennslislagnir við sjálfa þrána, vegna hættu á að lagnir stíflist með tímanum.

A þriðju hliðina er þróin opin framúr, þó þannig að loka megi henni með plönkum. Innan við plankana gæti verið hallandi steypt stétt (halli 1:2 eða minni) niður að hinum eiginlega þróarbotni til að auðvelda tæmingu með traktorsskóflu. Á veggnum milli stíu og taðþróar skulu vera tvö taðop, ca. 30 x 40 cm stór með hlerum fyrir, sem skulu falla pétt í opin. Meðfram veggnum skal mynda rennu eða flór í gólfíð og skal í öðrum enda hennar vera niðurfallsrist í

gólfí stiunnar með mest 2 cm bili milli rimla. Rennan hallist a.m.k. 1:50 að ristinni. Frá ristinni skal lagt skolprör 15 cm vítt með lágmarkshalla 1:50 út í 60 cm viðan hreinsibrunn við húsið. Botn brunnsins skal vera 1/2 m lægri en botn að- og frárennslislagna við brunninn. Vidd og halli frárennslislagnar frá brunninum og að íbúðarhúsi er eins og fyrir aðrennslislögnina. Tengja skal við lögn íbúðarhúss í aðalbrunni hússins. Ef snyrtiaðstaða er í hesthúsi, fer afrennsli frá henni í þessa sömu lögn og tengist í fyrrnefndan hreinsibrunninn.

4.975

UTGEFANDI
BORGARVERKFRÆDINGURINN
I REYKJAVÍK

SKILMALAR

Breyting

31.7.1978.

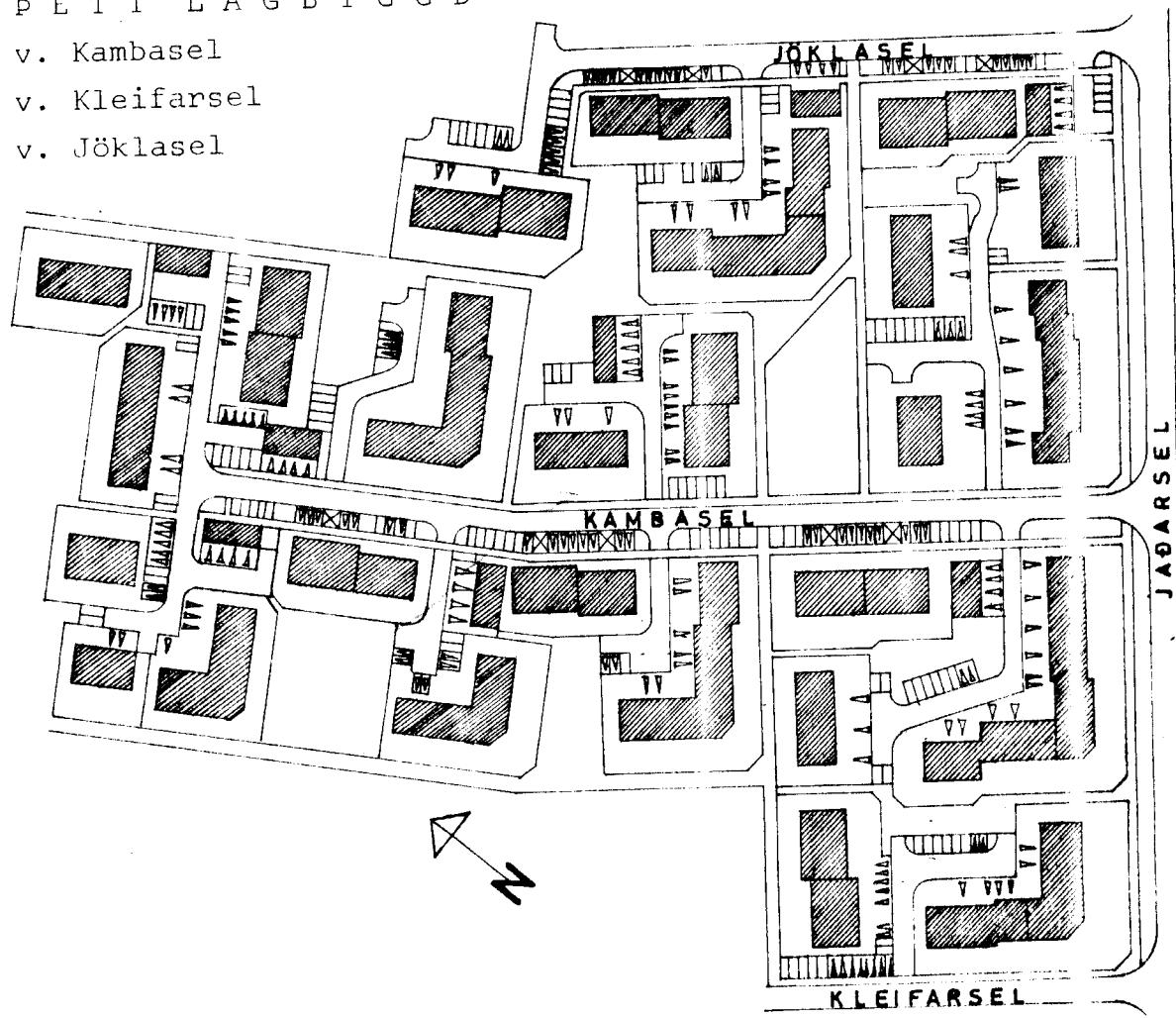
SELJAHVERFI

P E T T L A G B Y G G Ð

v. Kambasel

v. Kleifarsel

v. Jöklasel



HÖFUNDAR SKIPULAGS:

TEIKNISTOFAN HÖFÐI BERGSTAÐASTRÆTI 52 S. 21760 OG 21790

Stefán Jónsson, arkitekt

Guðrún Jónsdóttir, arkitekt

Knútur Jeppesen, arkitekt

GARDARKITEKTAR:

Reynir E. Vilhjálmsson

Einar E. Sæmundsen

1.0

SKIPULAGSSKILMALAR:

1.1 Sérákvæði:

- 1.1.1. Úthlutun: Til ráðstöfunar eru 7 lóðir undir svonefnda þétta lágbýggð, samtals 217 íbúðir, sbr. skipulagsupprátt og fylgiskjöl dags. 31.7. '78.
Fyrirhugað er að lóðunum verði úthlutað til byggningarmeistara. Sjá grein 1.2.1.
- 1.1.2. Uppdrættir: Höfundar uppdráttu skulu kynna hugmyndir sínar með fyrirspurn til byggingarnefndar áður en endanlega byggingarnefndarteikningar eru lagðar inn.
Fyrirspurninni skulu fylgja uppdrættir í mælikvar 1:200 eða 1:100, sem sýna útlínur húsa í grunnmyri sneiðingar með helstu kótum og útlit.
A byggingarnefndarteikningum skal sýna auk þess sem að framan greinir og getið er um í leiðbeiningum byggingarfulltrúa, heildaruppdrátt (vinnuteikningu) af lóð í mkv. 1:200, ásamt þversniðum er sýna allan frágang á lóðinni. Þess skal gætt að frágangur þessi sé í samræmi við hönnun gatnámálastjóra á aðkomugötum, stígum o.fl., sbr. gr. 2.2.1.
A lóðarteikningum skal einnig koma fram hvernig lóð skiptist í einkalóðahluta tiltekinna íbúða og sameiginlega lóð, ef um slikt er að reða.
Um skjólveggi sjá gr. 1.1.6.
Litir húsa skulu tilgreindir á byggingarnefndarteikningum, svo og fyrirhugaður frágangur á útloftun frá salernum o.p.h. Sjá gr. 1.1.5.
- 1.1.3. Mæliblöð, hæðarblöð, leiðsögu-myndir: Mæliblöð sýna þann reit, sem byggja má á, íbúðafjölda á lóð, staðsetningu bifreiðageymsla, fjölda bílastæða á lóð, gestabilastæði, kvaðir eftir einhverjar eru o.fl.
Hæðarblöð sýna gangstéttarhæðir við lóðamörk (G-tölur), landhæðir á öllum lóðarmörkum, helstu leiðsögukóta, staðsetningu og hæð frárennslislagi o.fl.
A leiðsögumyndum er gerð nánari grein fyrir

áhrifum aðstæðna á húsagerð og hvernig skilja beri hina ýmsu hæðarkóta á hæðarblöðum.

- 1.1.4. Staðsetning og fjöldi bifreiðageymsla, einkabíla- stæði, gestabilastæði: Bifreiðageymslur eru ráðgerðar ýmist í húsunum eða í sérstæðum sambyggðum skúrum. Askilið er að sérstakar bifreiðageymslur tilheyri 40-60% íbúða að minnsta kosti. Byggingarreitir fyrir sambyggða sérstæða bílskúra eru sýndir á mæliblaði. Sérstæðir, sambyggðir bílskúrar skulu ávallt vera með 22° mænisþaki, og skal miðað við það sem meginreglu að mænir sé yfir miðju húss. Eitt einkabílastæði skal fylgja hverri íbúð. Gestabilastæði (almenn bílastæði). Þessi stæði eru dreifð viðsvegar um svæðið og kemur 1/2 stæði á íbúð. Kostnaður við gerð þeirra skal skiptast jafnt á allar íbúðir í hverfinu. Gestabilastæði eru til sameiginlegra afnota fyrir illa íbúa hverfisins og gesti þeirra. Þau eru sýnd á mæliblöðum, sem hér segir:
1. Gestabilastæði, sem liggja að borgargötum eru sýnd sem hluti götu og eru utan lóðarmarka aðliggjandi lóðar.
 2. Þau gestabilastæði, sem ekið er inn í frá að komugötum, eru hluti viðkomandi aðkeyrslugötulóðar. Um viðhald og rekstur gestabilastæða sjá gatnadeildarskilmála.
- 1.1.5. Húsagerð: Um er að ræða tvær megin húsagerðir, A og B:
- A. Hús á 10 m djúpum byggingarreit, 1-2 hæðir.
- A.1. Hús á hallandi landi með aðkomu frá efri hluta lóðar. Sjá leiðsögumyndir $(A_1)_a - (A_1)_d$
 - A.2. Hús á hallandi landi með aðkomu frá lægri hluta lóðar. Sjá leiðsögumyndir $(A_2)_a - (A_2)_c$
 - A.3. Hús á flötu landi. Sjá leiðsögumynd (A_3)
- Um hús af A-gerð gildir sérstaklega: Hver íbúð skal hafa aðgang að garðsvæði til einkanota og verða slik garðsvæði að njóta nægilegrar sólin.
- Stefnt er að því að sem flestir íbúðir hafi sérinngang.

Í flestum tilfellum er gert ráð fyrir bifreiðageymslum í húsunum, en á einum stað er gert ráð fyrir að 4 bifreiðageymslur séu í sérstæðum, samþyggðum skúr.

B. Hús á 12 m djúpum byggingarreit, 2-3 hæðir.

Sjá leiðsögumyndir (B)_a og (B)_b

Um hús af B-gerð gildir sérstaklega: Íbúðir á neðstu hæðum skulu hafa garðsvæði til einkaafnota. Miða skal hönnun og skiptingu lóðar við að afnot annarra íbúa af henni truflí ekki einkalíf íbúa neðstu hæðar.

Íbúðir, sem ekki hafa aðgang að garðsvæði til einkaafnota, skulu vera með svölum, minnsta 1,80 m að dýpt og minnsta 4 m² að stærð. Svalir skulu annaðhvort vera innbyggðar um minnsta 1.20 m, eða hafa samsvarandi skjól af skjólveggjum og ávallt vera yfirbyggðar að hálfu hið minnsta.

Bifreiðageymslur fyrir þessi hús eru í sérstæðum, samþyggðum bílskúrum, alls 29 stæði.

Um hús af A- og B- gerð gildir sameiginlega:

Þök skulu vera mænisþök, með mæni yfir miðju aðalhúsi. Þakhalli skal vera 22°. Vanda skal frágang á þökum.

Útloftun frá salernum, geymslum o.p.h. skal safnað saman í stokk á mæni eða komið fyrir á þann hátt að ekki hljótist af útlitsspjöll. Úrlausn skal sýnd á byggingarnefndarteikningu.

Útbyggingar mega vera með skúrpáki eða mænisþáki, en mega aldrei fara upp fyrir þakflöt.

Íbúðir skulu ávallt njóta birtu a.m.k. úr tveim áttum, helst tveim gagnstæðum áttum.

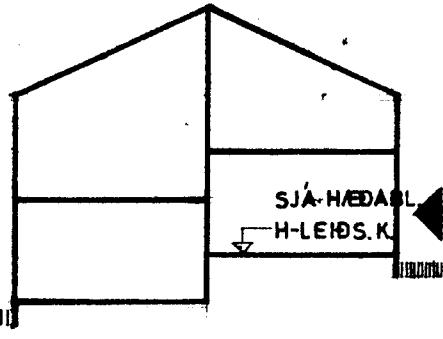
1.1.6. Skjólveggir, Byggingarnefnd getur heimilað að reistir séu léttir almenn ákvæði: skjólveggir á lóðarmörkum eða inni á lóð allt að 2 m á hæð. Skulu þeir sýndir á byggingarnefndarteikningum.

1.1.7. Byggingar- reitir: Á skipulagsuppráttum eru sýnd tvenns konar mörk byggingarreita:
Innri mörk, dregin með heilli, breiðri línu.

Ytri mörk, dregin með grannri, slitinni ínu.

Innri mörkin afmarka staðsetningu aðalhúss, en hin ytri sýna hversu langt útbyggingar mega ná út fyrir aðalhús. Um útb. sjá ennfr. gr. 1.1.5. Um stærð útbygginga gildir, að mesta breidd (í stefnu húss, eða húsaraðar) hverrar útbyggingar er 4 m og samanlöögð breidd allra útbygginga á einni hlið húss eða húsaraðar má ekki vera meiri en 1/2 af lengd hússins eða húsaraðarinnar.

4 PALLAR



A₁

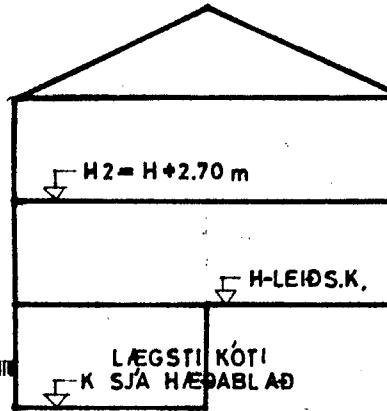
HÚS Á 10 M DJÚPUM BYGGINGA
REITÍ HALLA.
ADKOMA FRÁ EFRI HLIÐA LÖÐR.

2.H.

1.H.

KJ.

MESTA HEO 2 1/2 H.

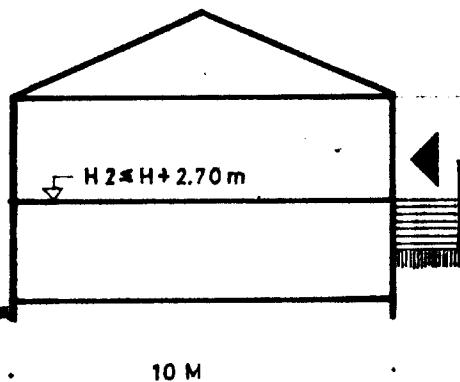


A₁

AÖSTAÐA EINS OG A₁
VALKOSTUR 2H+ KJALLARI

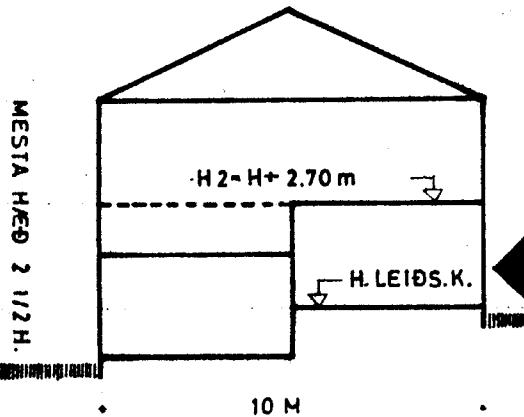
10 M

MJÓAMÝRI-HÚSAGERÐIR M. 1:200
PAKHALLI 22°



HÚS A 10 M DJÚPUM BYGGINGARREIT
Í HALLA
AÐKOMA FRÁ EFRI HLUTA LÓBAR.
VALKOSTUR: 1 HÆÐ OG NIÐI RGRAFIN
JARÐHÆÐ.

10 M



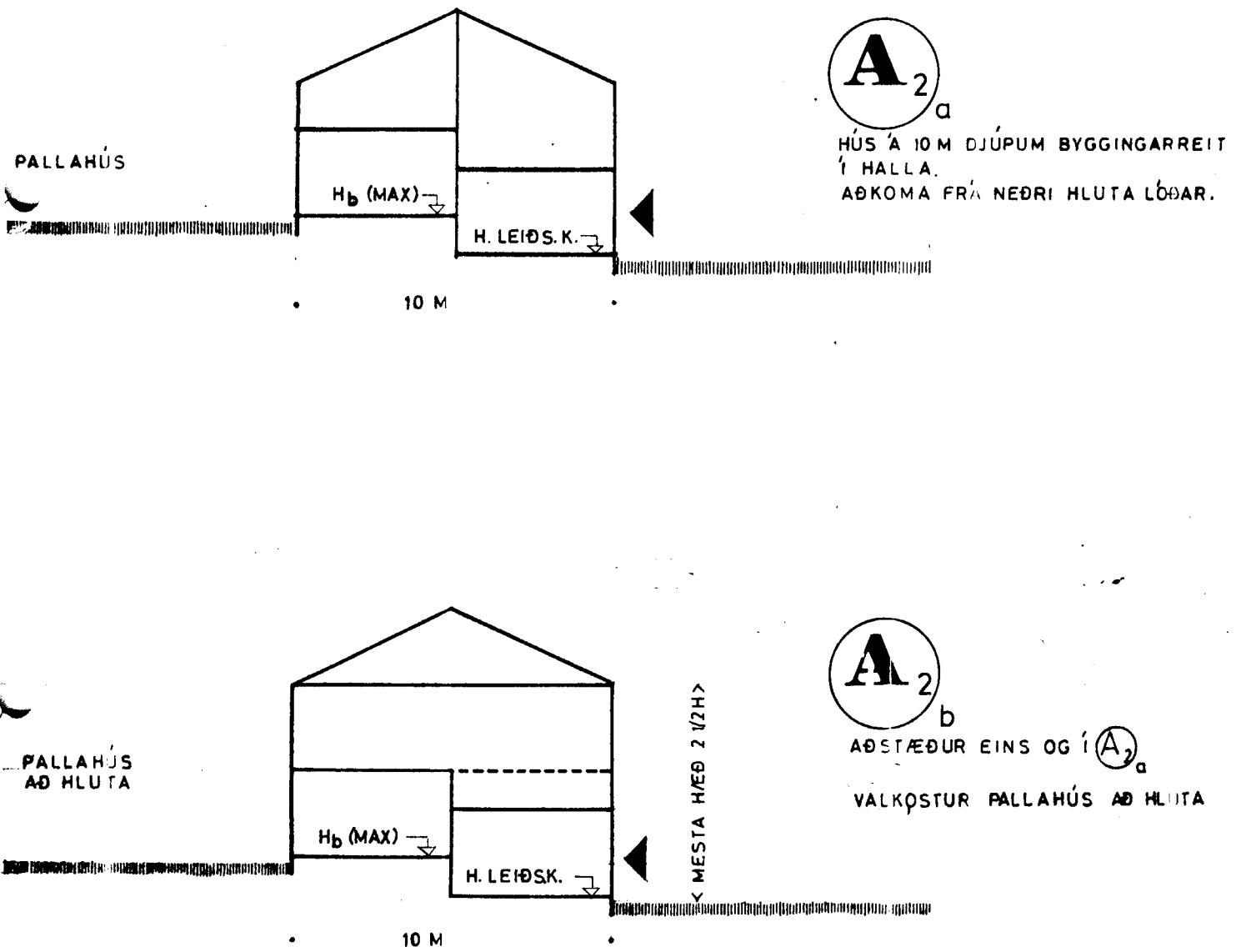
AÐSTÆÐUR EINS OG A_c
VALKOSTUR: PALLAHÚS AD HLUTA

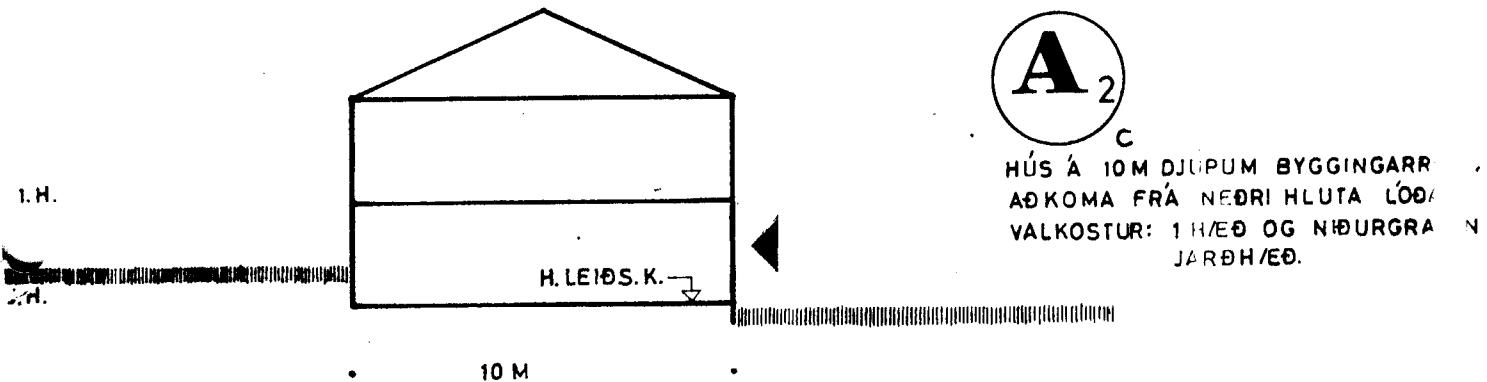
PALLAHÚS
BLANDA

MESTA HÆÐ 2 1/2 H.

10 M

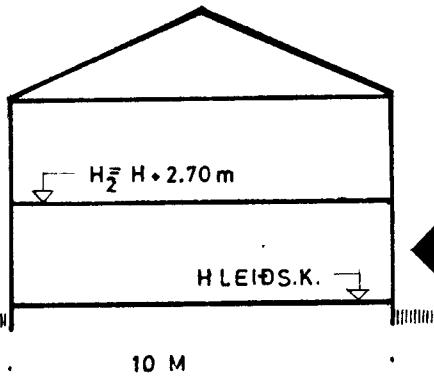
MJÓAMÝRI - HÚSAGERÐIR M. 1:200
PAKHALLI 22°





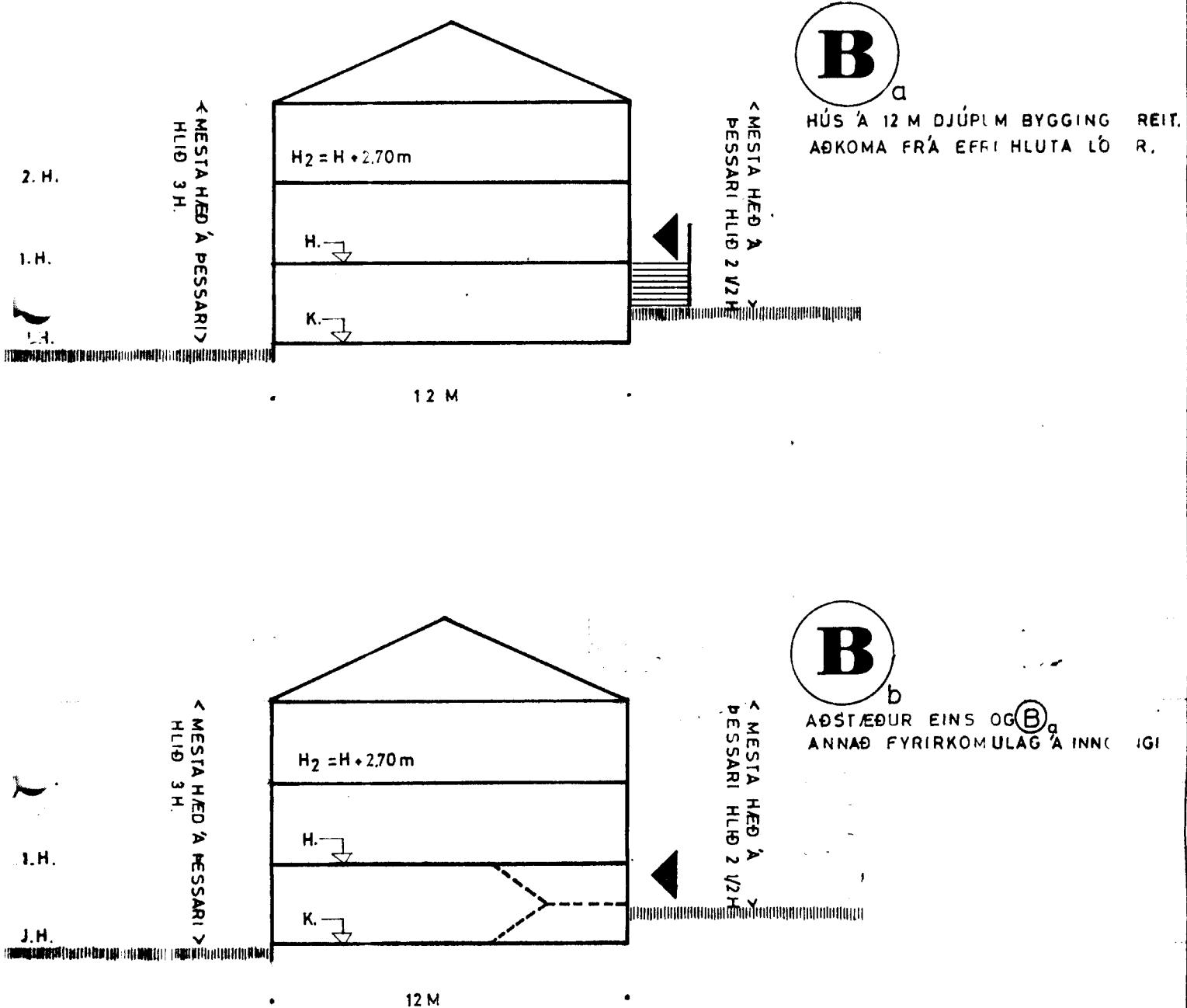
M ÍOAMÝRI - H Ú S A G E R Ð I R M. 1:200
PAKHALLI 22°

Z.H.



HÚS Á ÚM DJÚPUM BYGGINGARREIT
Á FLÖTU LANDI.
2 H ÁN KJALLARA

MJÓAMÝRI - HÚSAGERÐIR M. 1:200
PAKHALLI 22°



ÚTGEFANDI
BORGARVERKFRÆÐINGURINN
Í REYKJAVÍK

(4)

SKILMALAR

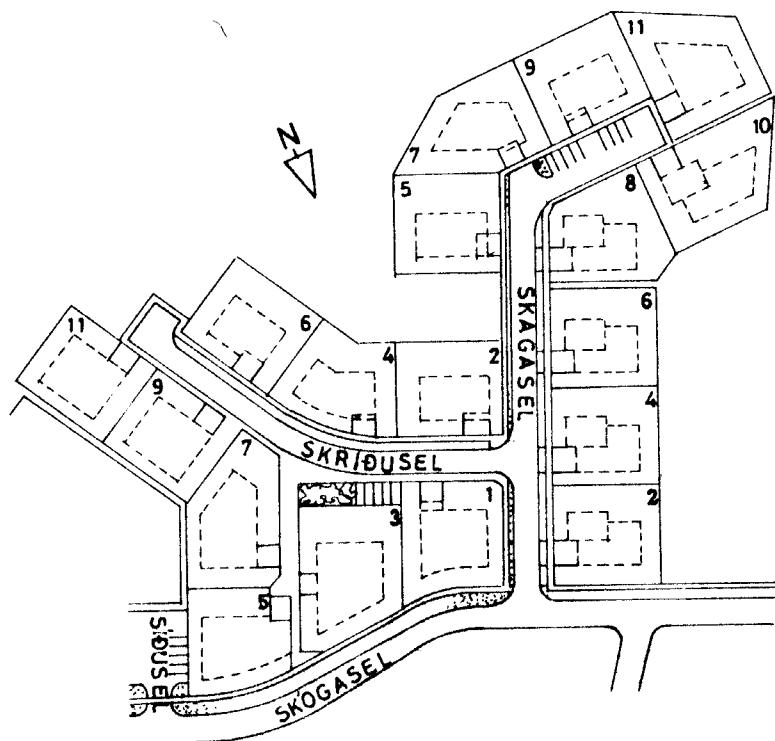
18.12.'77

SELJAHVERFI

EINBYLISHUSSV.

Skagasel

Skriðusel



HÖFUNDAR SKIPULAGS:

TEIKNISTOFAN HÖFDI BERGSTADASTRÁTI 52 S. 21760 og 21790

Stefán Jónsson, arkitekt

Guðrún Jónsdóttir, arkitekt

Knútur Jeppesen, arkitekt

GARDARKITEKTAR

Reynir Vilhjálmsson

Einar E. Sæmundsen

SKILMALAR SAMB. Í SKIPULAGSNEFND 14.12.'77.

" " - BORGARRADÍ 27.12.'77

1.0 SKIPULAGSKILMÁLAR:

1.1 Sérákvæði.

1.1.1. Úthlutun: Skipulagið tekur til 18 einbýlishúsalóða, sem fyrirhugað er að úthluta til einstaklinga.

1.1.2. Uppdrættir: Höfundar uppdráttu skulu kynna hugmyndir sínar með fyrirspurn til byggingarnefndar áður en endinlegar byggingarnefndarteikningar eru lagðar inn.

Fyrirspurninni skulu fylgja uppdrættir í mæliblöðum 1:200 eða 1:100, sem sína útlínur húss í grunnmynd, sneiðingar með helstu kótum og útflit.

A byggingarnefndarteikningum skal sýna, að þa sem að framan og í leiðbeiningum byggingarinni trúa getur, skipulag lóðar í aðalatriðum með kótum á landi við hús og á lóðamörkum.

1.1.3. Mæliblöð, hæðarblöð: Mæliblöð sýna þann reit, sem byggja má á, færslu byggingarlínur, fjölda hæða, fjölda bílastæða í lóð, gestabílastæði, kvaðir ef einhverjur eru o.fl.

Hæðarblöð sýna gangstéttarhæðir við lóðamörk (G-tölur), landhæðir á öllum lóðamörkum, helstu leiðsögukóta, staðsetningu og hæð frárennslislagna o.fl.

1.1.4. Bílageymslur, gestabílastæði: Gert er ráð fyrir bílageymslu í öllum húsunum nema á lóð nr. 5 við Skriðusel, þar má bílskúr vera laus við hús. Skylt er að byggja bílageymslu fyrir 1 bíl, en heimilt er að byggja bílageymslu fyrir 2 bíla á hverri lóð.

Auk bifreiðastæða á lóðum er gert ráð fyrir bifreiðastæðum við gangstéttarbrún öðru megin í götunum, og á einum stað í Skriðuseli á milli gangstéttar og lóðar. Þessi stæði utan lóða, 18 að tölum, eru til sameiginlegra afnota fyrir íbúa hverfisins og gesti þeirra. Nánar er fjaldað um þau undir yfirskriftinni "gestabílastæði" í gatnadeildarskilmálum.

1.1.5. Húsagerðir:

A. Lóðir nr. 1, 3, 5, 7, 9 og 11 við Skriðusel.

Á þessum lóðum er gert ráð fyrir einnar hæðar húsum. Þök skulu vera með halla í tvær áttir, 20° hið minnsta, en mesta þakhæð er 6 m. Af því leiðir að mögulegt er að nýta þakrými að hluta, en gólfþlótur í slíkri rishæð (þar sem lofthæð er meiri en 2 m) má þó jafnan ekki vera meiri en 20% af gólfþleti hússins.

Kjallarar eru leyfðir þar sem landhalli og jarðvegsdýpi gefa tilefni til.

B. Lóðir nr. 2, 4, 6, 8 og 10 við Skagasel.

Á þessum lóðum er gert ráð fyrir húsum, sem eru að hluta á 2 hæðum, og að hluta á 1 hæð (sír. mæliblöð). Þök skulu vera með halla í tvær áttir, 20° hið minnsta. Mesta þakhæð er 5 m yfir viðkomandi gólfþlótum. Leiðbeinandi góltkétar eru gefnir á hæðarblöðum. Sjá auk þess leiðsögumyndir.

Kjallarar eru leyfðir þar sem landhalli og jarðvegsdýpi gefa tilefni til.

C. Lóðir nr. 2, 4 og 6 við Skriðusel og nr. 1, 7, 9 og 11 við Skagasel.

Á þessum lóðum er gert ráð fyrir húsum, sem eru fullar 2 hæðir að götu. Þök skulu vera með halla í tvær áttir, 20° hið minnsta, en mesta þakhæð er 5 m yfir gólfþlótum efri hæðar. Leiðbeinandi kótar eru gefnir á hæðarblöðum. Sjá auk þess leiðsögumyndir. Varðandi kjallara sjá A. og B.

1.1.6. Hámarksstærð húsa:

Samanlagður brúttó gólfþlótur húsa (bílageymslat kjallari+íbúð) má ekki vera meiri en 40% af flatarmáli lóðar, þó aldrei meiri en 300 m².

1.1.7. Girðingar, skjólveggir:

Nágrannar þurfa að hafa samrás um frágang lóða á sameiginlegum lóðamörkum. Á lóðamörkum að götum eða stígum, skal gera lágar girðingar eða veggir. Byggingsarnefnd getur heimilað að reistir sú leittir skjólveggir, allt að 2 m að hæð inni í lóðum. Íkuðu slíkir veggir sýndir á byggingsarnefnd með ritaunum.

1.1.8. Þriðuð svæði:

Margar af lóðunum liggja að stórgryttum svæðum, sem ætlunin er að varðveita í sinni náttúrulegu mynd og nýta til útivistar. Þess er vænst að byggjendur húsa á þessum lóðum gæti þess sérstaklega að spilla ekki náttúru svæðanna og að tekið verði tillit til þessara sérstöku aðstæðna við skipulag lóða og hönnum húsa.

ÚTGEFANDI
BORGARVERKFRÆÐINGURINN
I REYKJAVÍK

S K I L M Á L A R

4.922A-74.12/1

4.923A-74.12/1

4.924A-75.12/2 (breytt)

SELJAHVERFI

E I N B Y L I S H Ú S v.

Staðarsel

Samþykkt í skipulagsnefni

11.nov. 1974

Stekkjarsel

Samþykkt í borgarráði

17.des. 1974

Stafnasel

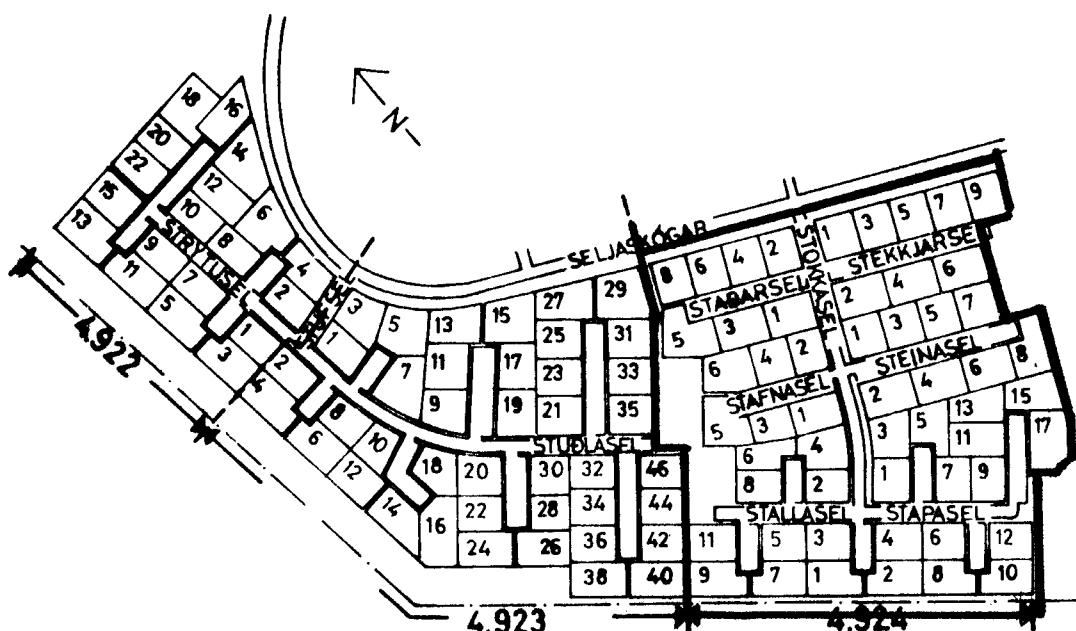
Steinasel

Stallasel

Stapasel

Stuðlasel - sjá 1. útgáfu

Strýtusel - sjá 1. útgáfu



HÖFUNDAR SKIPULAGS:

Teiknistofan Höfði, Bergstaðastr. 52

S. 21760, 21790

Stefán Jónsson, arkitekt

Guðrún Jónsdóttir, arkitekt

Knud Jeppesen, arkitekt

GARDARKITEKTAR

Reynir Vilhjálmsson

Finnur E. Þæmundsen

Breyting a' skilmálum:

Samþykkt í skipulagsnefni

15.des. 1974

Samþykkt í borgarráði

23.des. 1974

E F N I S Y F I V A

REGLER ÆRFAÐAR Á ÍSLANDI

3.0 SKIPULAGSSKJELMÁLI

3.1 Sérákvæði

3.2 Almenn ákvæði

4.0 GATNAÐEILMÁLAR

4.1 Almenn ákvæði

5.0 VATNSVEITA

5.1 Almenn ákvæði

6.0 HITAVEITA

6.1 Almenn ákvæði

5.0 RAFMAGNSVEITA

5.1 Almenn ákvæði

5.2 Sérákvæði

6.0 BÆJARSÍMI

6.1 Almenn ákvæði

1.0. SKIPULAGSSKILMALAR.

1.1. Sérákvæði.

- 1.1.1. Úthlutun. (þessi grein gildir aðeins fyrir Stokkasel ásamt þvergötum)

Skipulagstillagan er við það miðuð, að heimild sé fyrir tveim íbúðum á lóð. Lóðum má úthluta til eins aðila eða tveggja tengdra aðila, er standa saman að umsókn sem einn aðili og rétt hafa til sinnar íbúðarinnar hvor. Aðilarnir verða að hafa samvinnu um gerð uppdráttar og allar framkvæmdir á lóð.

Önnur íbúðin má þó aldrei vera stærri en 70 m^2 og skulu vera gluggar á henni í minnst tvær áttir. Sé um two eigendur að ræða, skal þinglýsa gagnkvæmum forkaupsrétti.

- 1.1.2. Höfundar uppdrátta 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, 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.

Mæliblöð sýna reit þann, sem byggja má á, fastar byggingarlinur, kvaðir um fjölda bílastæða á lóð, staðsetningu bifreiðageymslu, hæðafjölda húsa o.fl.

Hæðarblöð sýna leiðbeinandi kóta á gólfí aðalhæðar, gangstéttarhæðir við lóðarmörk, staðsetningu frárennslislagna o.fl.

1.1.4. Nýtingarhlutfall.

Hámarksnýtingarhlutfall á lóð er miðað við 0,4 og er þá átt við heildarbyggingarmagn á lóð (bílskúr og kjallari meðtaldir).

1.1.5. Húsagerð.

Húsagerð er frjáls að öðru leyti en því, sem mæliblöð og hæðarblöð gefa til kynna. Að mæliblaði er getið um leyfi-legan hæðaflölda húsa og er þá átt við hæðir yfir gefinn leiðbeinandi H-kóta.

1.1.6. Bifreiðageymslur og gestabilastæði.

Fyrirhugaðar bifreiðageymslur skulu vera í húsunum. Undantekni frá þessari reglu eru hús neðan Steina-, Stefna-, Stekkjar- og Staðarsels, og hús nr. 3, 5, 15 við Stapa sel og hús nr. 4 við Stallasel, þar getur bifreiðageymsla verið annað hvort í húsinu eða tengd því (sbr. mæliblað). Í hverfinu er viða komið fyrir við götur aukabilastæðum (sýnd á mæliblöðum) jafn mörgum og fyrirhugaðar íbúðir eru. Stæði þessi er nefnd "gestabilastæði", eru þau til sameiginlegra nota fyrir íbúa hverfsins og gesti þeirra. Siá nánar gatnaskilmála.

1.1.7. Lóðirnar nr. 15, 20 og 22 við Strýtusel, lóðir nr. 7 og 8 við Steinasel og lóðir nr. 6 og 9 við Stekkjarsel liggja að stórgrytti svæði, sem áætlað er að varðeita í upprunalegri mynd. Hugsanlegt er, að gróður á svæðinu verði styrktur. Ennfremur kemur gróðarsetning til greina. Borgarverkfræðir gur mun sjá um, að sett verði upp gíring umhverfis þess. Svæði áður en framkvæmdir hefjast. Lóðarnafar þessa að lóða eru kvattir til að reyna að fella byggingar sínar og framkvæmdir á lóð sem mest að sérstökum staðháttum á þessum lóðum og vanda til mannvirkjagerðar. Átlast er til, að skipulag einstakra lóða og gróður undirstriki sem best sérkenni stórgrytta svæðisins og afmörkun lóða riúfi ekki heildarmyndina. Form, ethnis- og litaval núsa á lóðum þessum skal miðast við það sama.

1.2 Almenn ákvæði.

- 1.2.1 Tíamörk fyrir byggingarnefndarteikningar.
B-dagur.

Teikningar skulu hafa borizt byggingarnefnd 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 þegar greitt gatnagerðargjald endurgreitt úthlutunarhafa, vaxtalaust.

B-dagur (byrjunardagur tímafresta) er annað hvort:

- Dagsetning lóðarúthlutunar, enda liggi 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 Tíamörk framkvænda, fokheldisvottorð, lóðarsamningur.
- Eigi síðar en 2 árum eftir B-dag (sjá 1.2.1.) 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 lóð, sett hana nokkurn veginn í endanlega hæð undir yfirborðslag (t.d. undir 15 cm gróðurmold eða undir hellur o.s.frv.) gengið frá mörkum við aðrar lóðir eða land borgarinnar. Athuga þarf í þessu sambandi einnig skilmála gatnadeilda. Um viðurlög sjá 1.2.3-1.2.5. Í sumum tilvikum tekur þó Reykjavíkurborg að sér vissar framkvæmdir á lóð og er þá getið um slikt í SS-skilmálum eða lóðarsamningi. Fokheldisvottorð og lóðarsamningur verða ekki gerð fyrr en búið er að ganga frá húsi og lóð á fullnægjandi hátt að dómi byggingarfulltrúa og skv. framan-sögðu. 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 úthlutunarbréfi (samþykkt borgarráðs), að úthlutunin falli sjálfkrafa úr gildi, ef ákveðnum tilgreindum skilyrðum eða skilmálum er ekki fullnægt.

Tilkynna skal lóðarhafa bréflega, þegar úthlutun hefur 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 borgarverkfraðings það sem frankvæmt 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 frankvæmdir 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 tímamörk sbr. 1.2.2. eða önnur ákvæði skilmála þessara (sjá einnig 1.2.8.) og ákvæðum í gr. 1.2.3. er ekki beitt, þá getur borgarverkfraðingur 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) samþykja tvo víxla um leið og greiðsla fyrri hluta gatnagerðargjalds fer fram, að upphæð kr. 50.000.- og kr. 150.000.-

Víxlar þessir eru enn fremur til tryggingar hvers konar kostnaði, sem kann að falla á lóðarhafa, ef úthlutun lóðarinnar er afturkölлуð. Víxlunum verður skilað aftur til lóðarhafa (húsbyggjanda), þegar lokið er að uppfylla alla skilmála að dómi borgarverkfraðings.

Annar eða þáðir víxlarnir falla í gjaldeigni á 8. degi eftir dagsetningu tilkynningar frá embætti borgarverkfraðings um að skilmálarnir hafi verið brotnir.

1.2.6. Endurúthlutun.

Við endurúthlutun ákveður borgarverkfraðingur með hliðsjón af því, sem lokið 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 tryggingarvixla.

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

1.2.7. Viðurkenning lóðarhafa á skilmálum.

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

1.2.8. Skilmálar veitustofnana.

Lóðarhafar (húsbyggjendur) þurfa jafnframt að hlíta skilmálum veitustofnana, sem gilda fyrir þetta hverfi (þ.e. gatnadeildar, vatnsveitu, hitaveitu, rafmagnsveitu og enn fremur bæjarsíma). Um brot á skilmálum veitustofnana gilda ákvæði þessara skilmála einnig.

1.2.9. Ágreiningur.

Skipulagsnefnd sker úr um ágreining, sem kann að risa um túlkun einstakra ákvæða skilmála þessarar.

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., 1.2.4., 1.2.7) Gatnagerðargjald greiðist í tveimur 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 gestabílastæða (almennra bílastæða) og alls, sem þeim kann að tilheyra s.s. veggi, tröppur o.s.frv. Borgin sér um og kostar viðhald súkra mannvirkja.
- b. Áætlaður kostnaður við verk, sem borgin kann að hafa framkvæmt inn á lóðum, s.s. einkabilastæði, 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 innheimtirum leið og fyrri hluta áætlaðs gatnagerðargjalds. Með eftirstöðvum 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 Reykjavíkurþorg 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 lýtir. (sjá þó 2.1.9.)

Sé frá þessu vikið, er lóðarhafa skyld að fjarlægja á eigin kostnað allt slíkt efni utan marka lóðarinnar þegar í stað eða innan þess frests, sem gatnamálastjóri setur, ella verður því gert í kostnað lóðarhafa. Byggingarfulltrúi 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 afslaga 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 húsvegg 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 byggingarfulltrúa.

Veggir fláar skulu vera inni á lóð. Frágangi skal lokið áður en endanlega er gengið frá götu, þó eigi síðar en tímanörk lóðarfrágangs, skv. skipulagsskilmálum. Ath. að notkun veggja og fláa á lóðum er jafnan háð samþykki byggingarnefndar.

2.1.7. Götuleyfi.

Athygli er vakin á því, að skv. löggreglusamþykkt Reykjavíkur er óheimilt að grafa í götur borgarinnar án leyfis gatnamálastjóra. Gatna- og holræsudeild gatnamálastjóri tekur við óskum um slikt leyfi. Þin 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.

2.1.8. 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 ráðfara 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 uppröft 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 heimaeðargjalds.

2.1.11. Bílastæði o.fl.

Löðarhafar (byggjendur) skulu setja bílastæði í rétta hæð skv. hæðarblaði og löðaruppdraðtti 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 löðum 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.

3.0 VATNSVEITA REVKJAVÍKUR.

3.1 Almenn ákvæði.

- 3.1.1. Í nýjum hverfum hafa vatnsheimæðar oftast verið lagðar inn fyrir lóðarmörk frá nærliggjandi dreifiði í eign Vatnsveitunnar. Skammt innan við lóðarmörk er renniloki á enda heimæðarinnar. Allar heimæðar eru úr plastþípum og bví má eisil treysta á þær sem rafleiðara, þegar um járðtengingu á rafkerfi hússanna er að ræða og tekur Vatnsveitan eigi á sig neinar skuldbindingar í bví 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 Borgarverkfraðings, 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 bví 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 ef hagkvæmara bykir.

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 beirri reglu, en þá því aðeins ef tryggt er að viðkomandi vatnskerfum sé haldið aðgreindum. Þafnframt er reynt að framfylgeja beirri reglu, að ekki séu fleiri en ein lóð um hvern tengistút á lögn í eign Vatnsveitunnar, en sé brugðið út frá beirri reglu ber viðkomandi lóðarhöfum að annast sameiginlega lögn og viðhalda á heim hluta heimæðarinnar, sem sameiginlegur er og ber að þinglýsa beirri 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 útihús 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 mælistaðinn 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 bessu skilyrði, ef óskað er, og skal þá leggja eitt inntak með mæli fyrir alla bílskúraná. Slik inntök skulu vera í upphituðu húsrými og skal mælisstaðurinn ætið vera aðgengilegur fyrir starfsmenn Vatnsveitunnar.
 Niðurfall skal vera í gólf, nærrí mælistað.
 Bílskúraeigendur skulu tilnefna einn aðila, sem hafa skal eftirlit með vatnslögn bessari 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 Byggingarfífulltrúa 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 vfirvlitsmynni af staðsetningu bygginga á viðkomandi lóð og næstöðu 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 byggingarverkfraðingur 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 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 því að eins, að þar sé gerður sérstakur inntaksklefi minnst $1,25 \times 0,8\text{m}$ 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, há skál eigi vera skemmra á milli kaldavatns- og hitaveitupípna en 30 cm.

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

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 hitaveituinntak 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 $1,80 \text{ m}$ 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 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 heimaeð verður lögð að húsi, skal fylla að því og jafna lóð sem næst því í þá hæð, sem henni er ætlað að vera. Engar heimaeðar 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 16ðaúthlutun hvar sem er á orkuveitusvæðinu. Auk þess eru sérskilmálar fyrir viðkomandi hús eða hverfi. Innlagnadeild Rafmagnsveitunnar (heimtaugaatgreiðslu) gefur allar nánari upplýsingar.

Lóðarhöfum er bent á eftirfarandi:

- a) Raflagnateikning sé samþykkt af Rafmagnsveitunni og löggiltur rafverktaki ráðinn, áður en úttekt á grunni fer 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 :50 og umsókn um raforku (eyðublað í Innlagna veiletti). Ennfremur upplýsingar um úr hvaða efni húsið er byggt, til hvers húsið er notað, tölu íbúðar í íbúðarhúsum og áætlaða aflþörf í kílowöttum (sundurliðað tillljósa 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 húsasamstæðu 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 hefur fylgja.

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

5.1.2. Mæliblað.

Um staðsetningu heimtauginntaks vísast til mæliblaðs eða hæðarblaðs frá deildum ɔatnamálastjóra, 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.

Á grunnmynd og í sniði raflagnateikningar skal sýna tilhögun heimtauginntaks í húsið. Stofntengkassi (eða stofnvarkassi) og aðaltafla skulu vera á aðgengilegum stað og sem næst í eðlilegri innihæð.

Á afstöðumynd skal gera tillögu að legu heimtaugarnnar 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 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 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 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 sér-ákvæði 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 innan 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 Innlagndeild R.R. hvor tengingaraðferðin sé áætluð.

Stofntengikassa skal húsbyggjandi 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") 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 rættalteikningu 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 Rafmagnsveitunnar hverju sinni.

5.2.5. Kvaðir eru á öllum lóðum, sem liggur að gangstígum um að reisa megi ljósastólpasætunum teugiskápa meðfram stígunum og tengja þeim þróstrengi.

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 hvorar handar.
- 6.1.2. Pípulagnir hússins fyrir síma skulu enda í inn-takskassa, sem settur er upp helst í kjallaraingangi, bifreiðageymslu í áfostu 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 endanlegt jarðyfirborð og lokast með tappa þar til ídráttur fer fram. Húseiganda er skylt 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.

Ú T G E F A N D I
B O R G A R V E R K F R Æ 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

E I N B Ý L I S H Ú S v.

Staðarsel

Stekkjarsel

Stafnasel

Steinasel

Stallasel

Stapasel

HÖFUNDAR SKIPULAGS:

Teiknistofan Höfði, Bergstaðastræti 52 S. 21760 og 21790

Stefán Jónsson, arkitekt

Guðrún Jónsdóttir, arkitekt

Knud Jeppesen, arkitekt

GARDARKITEKTAR:

Reynir Vilhjálmsson

Einar E. Sæmundsen



Afmörkun svæðisins og forsendur frá náttúrunnar hendi:

Svæði það, sem skipulagsáætlunin tekur til afmarkast af Seljaskóum til n-a, stórgrýttu "friðuðu" svæði og útivistarsvæði efst á Selhrygg til s-a, mörkum Kópavogs og Reykjavíkur til s-v og til n-v af göngustíg og leiksvæðum, sem aðgreina þetta svæði og einbýlishúsahverfið við Stuðlasel. Efsta hluta svæðisins hallar til norðvesturs, en þegar neðar dregur verður hallinn norðlægari og sums staðar norðaustlægur. Hæðarmunur er um 5 m á loo m, þar sem hann er minnstur en um 5m á 60 m, þar sem brattast er.

Jarðvegsdýpi er um 0,8-1,4 m.

Hér er um gott byggingarland að ræða.

Útsýni er vítt frá efra hluta svæðisins. Fjölbýlishús neðan Seljaskóga taka af útsýni til norðurs frá neðstu húsaröðunum.

Meginsjónarmið við gerð skipulagsins:

Meginsjónarmið við gerð skipulagsins hafa verið þau að reyna að tryggja útsýni frá sem flestum lóðum og reyna að haga byggingarreitum þannig, að góð garðsvæði geti myndast við húsin. Lóðir hafa verið ákveðnar fremur stórar vegna norðlæga halla lóða. Byggingarreitum á neðri hluta svæðisins hefur verið hagað þannig, að byggingar verða ekki samsíða lóðamörkum, en snúast til á lóðunum. Er þetta gert til þess að auka á útsýnismöguleika frá húsunum og skapa betri afstöðu væntanlegra bygginga gagnvart áttum.

Á efra hluta svæðisins er ekki þörf á þessum snúningi, þar eð öðruvísi hagar til um landhalla og útsýnismöguleika. Byggingarreit hefur einnig verið skipt þannig, að á hluta hans má byggja hús á einni hæð, en á hluta á tveim hæðum auk kjallara, þar sem landhalli gefur tilefni til, sjá skýringarmyndir. Tilgangurinn með þessu er sá að auka á fjölbreytni í húsagerðum og bæta útsýnismöguleika.

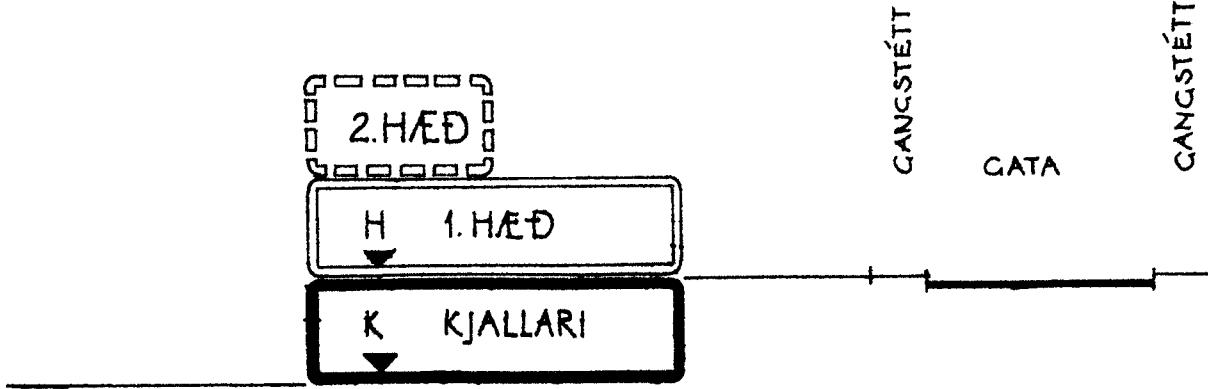
Lögun byggingarreita markast af þeirri ósk, að séu byggð stór hús á þessum lóðum, skiptist þau í tvær álmur.

Þannig sýnast húsin ekki jafn stór og ella, og milli álmanna myndast skjólsæll garðkrókur.

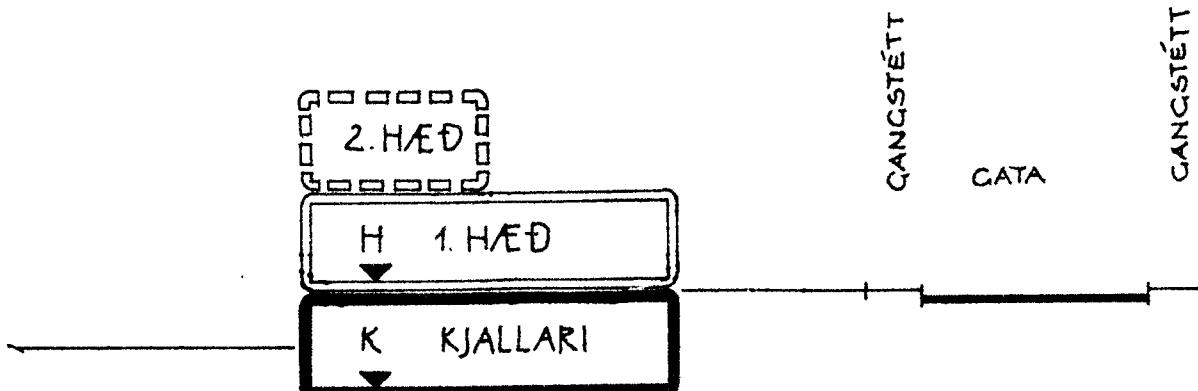
EKKI hafa verið settar neinar kvaðir um gerð húsa eða lögun fram yfir það sem hér segir.

Á skýringarmyndum er gerð nánari grein fyrir byggingarreitum, föstum byggingarlínum, hæðum húsa og staðsetningu bifreiðageymsla, en heimild er fyrir tvöfaldri bifreiðageymslu á hverri lóð.

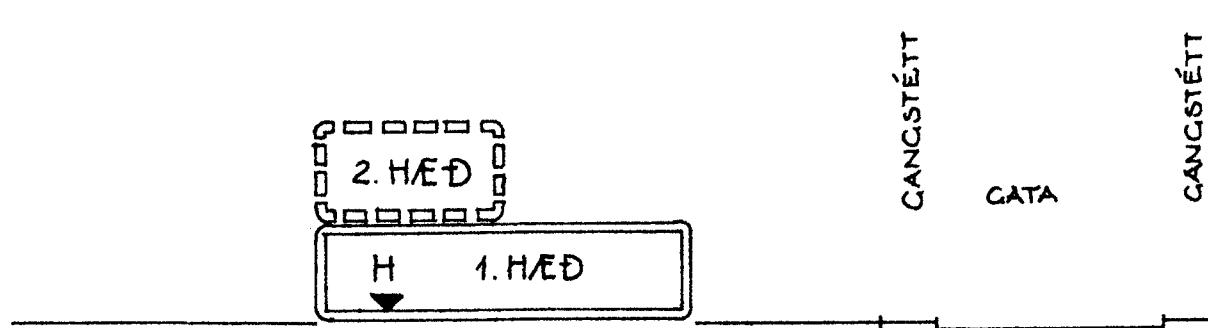
DÆMI UM HÚS NEDAN GÓTU:



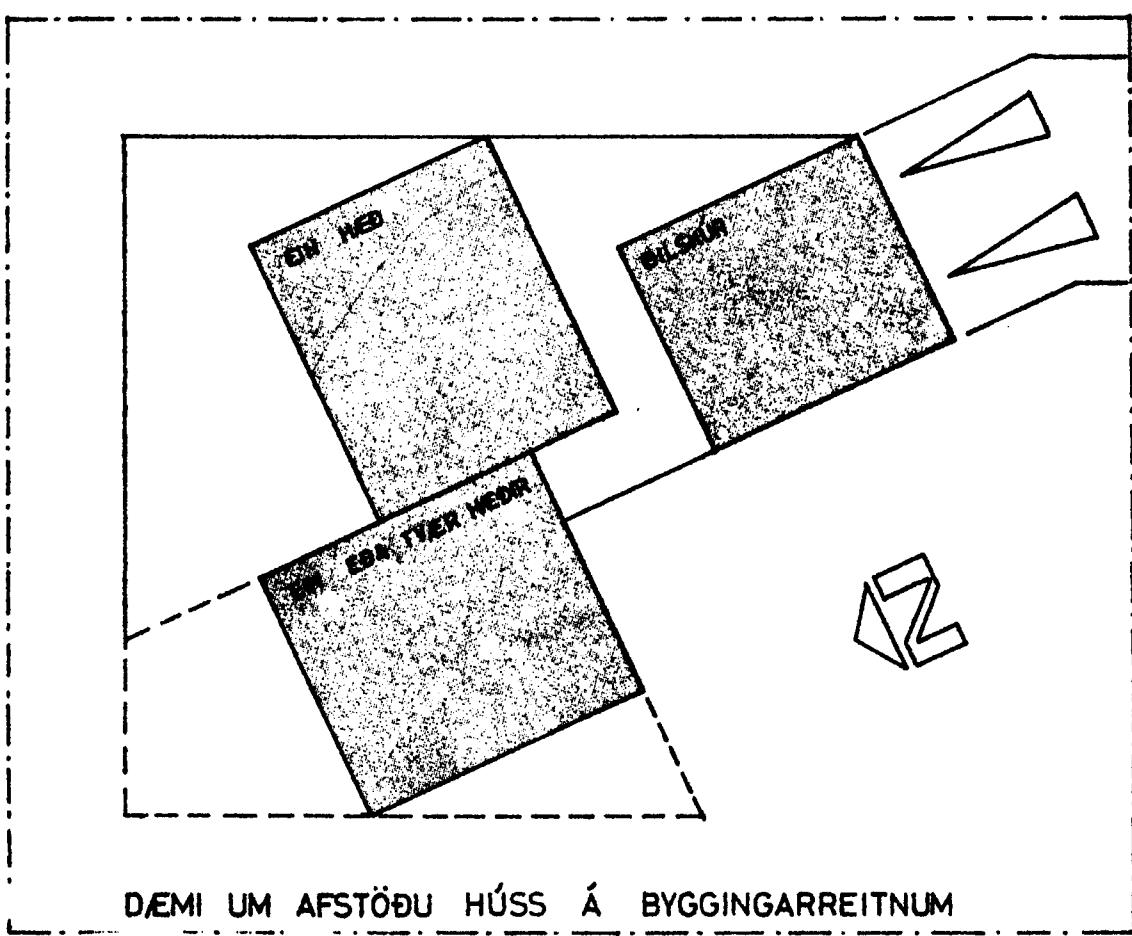
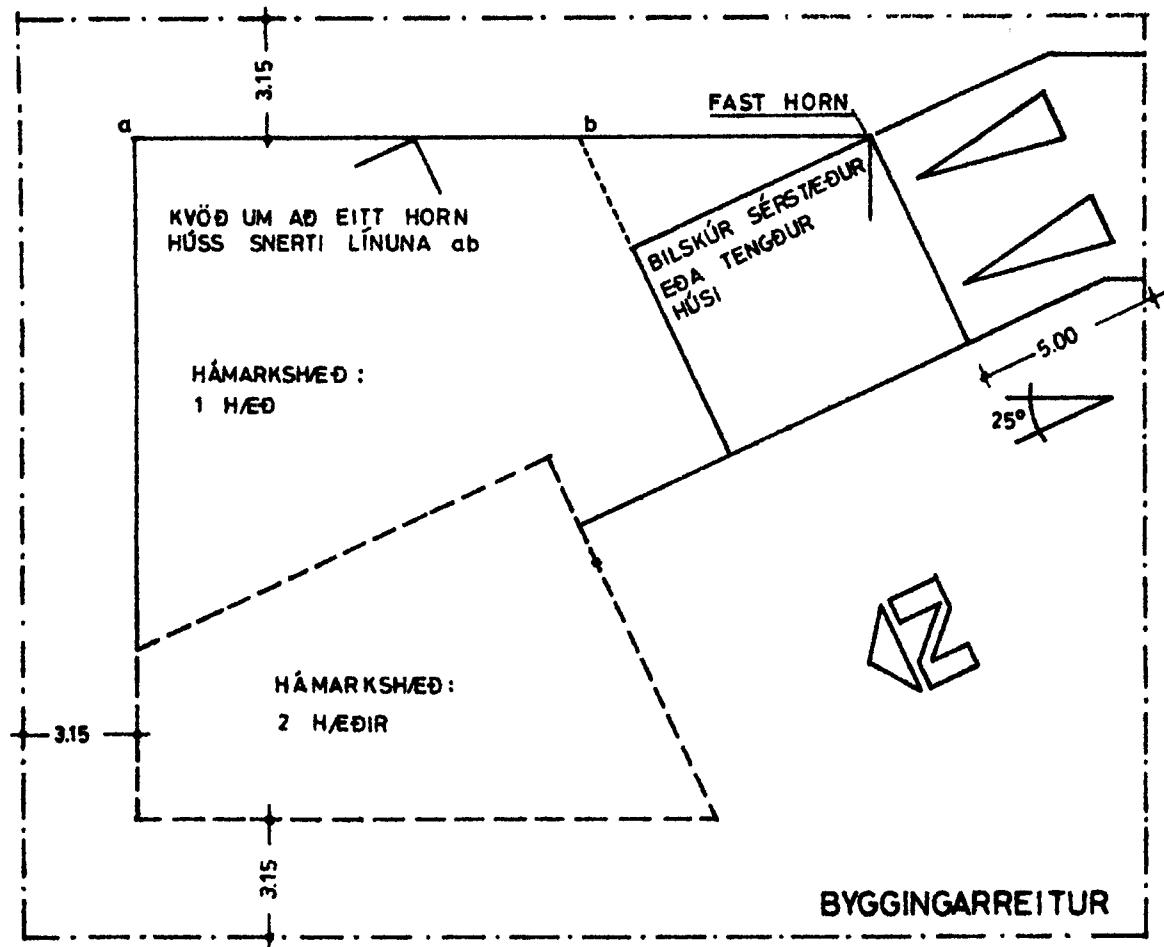
A MESTI LANDHALLI • MÖGULEIKAR Á FULLRI KJALLARAHÆÐ UNDIR HÚSINU • EF NEÐRI HÆÐ ER NOTUÐ TIL ÍVERU, SKAL LÖGD ÁHERSLA Á AD GLUGGAR SÉU Á HENNI BÆDI Í AUSTUR OG VESTUR



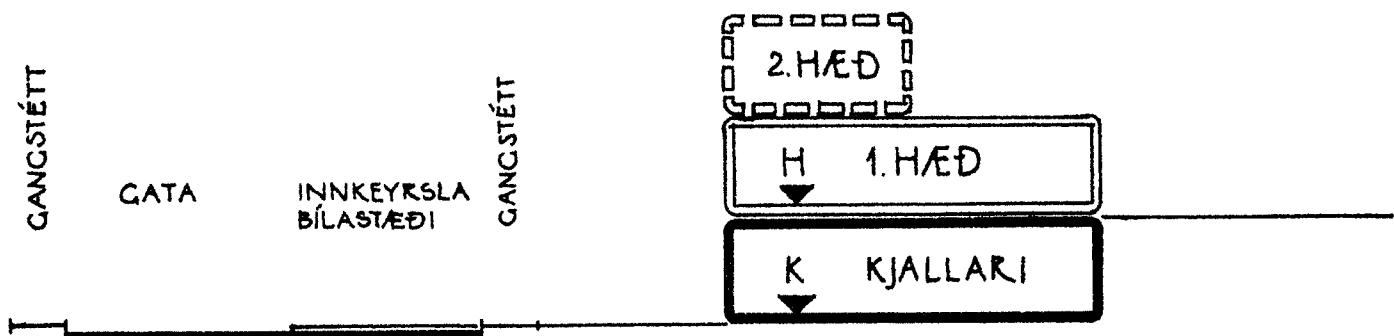
B LÍTILL LANDHALLI • MÖGULEIKAR Á KJALLARA ÁN IBÚÐARHERBERCJA EÐA ÓUTGRAFIÐ - FER EFTIR JARDVECS-DÝPI Á HVERJUM STAÐ



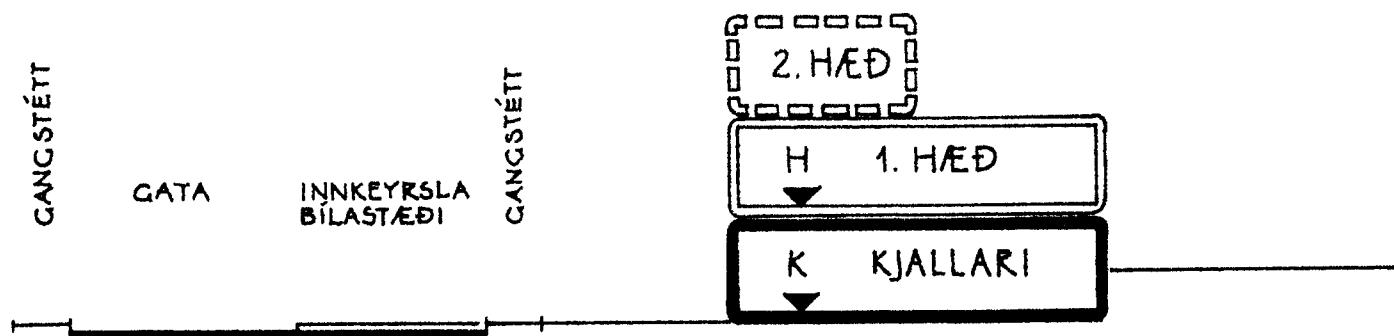
C ENGINN LANDHALLI • KJALLARALAUST HÚS



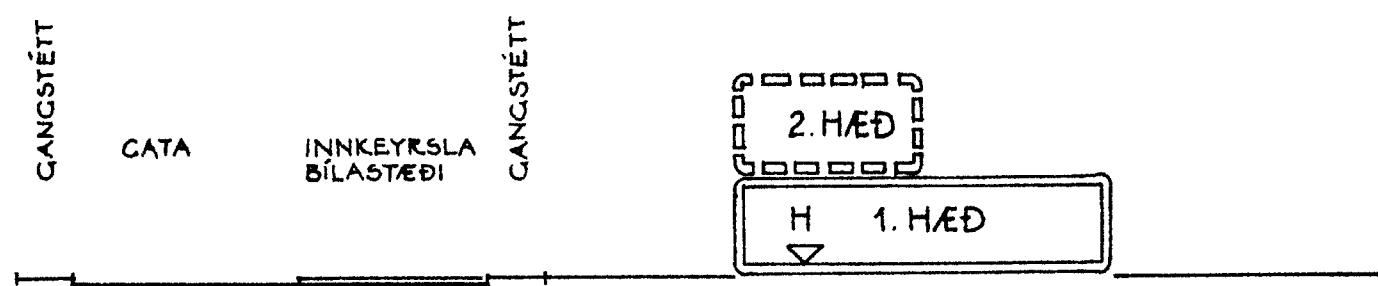
DÆMI UM HÚS OFAN GÖTU:



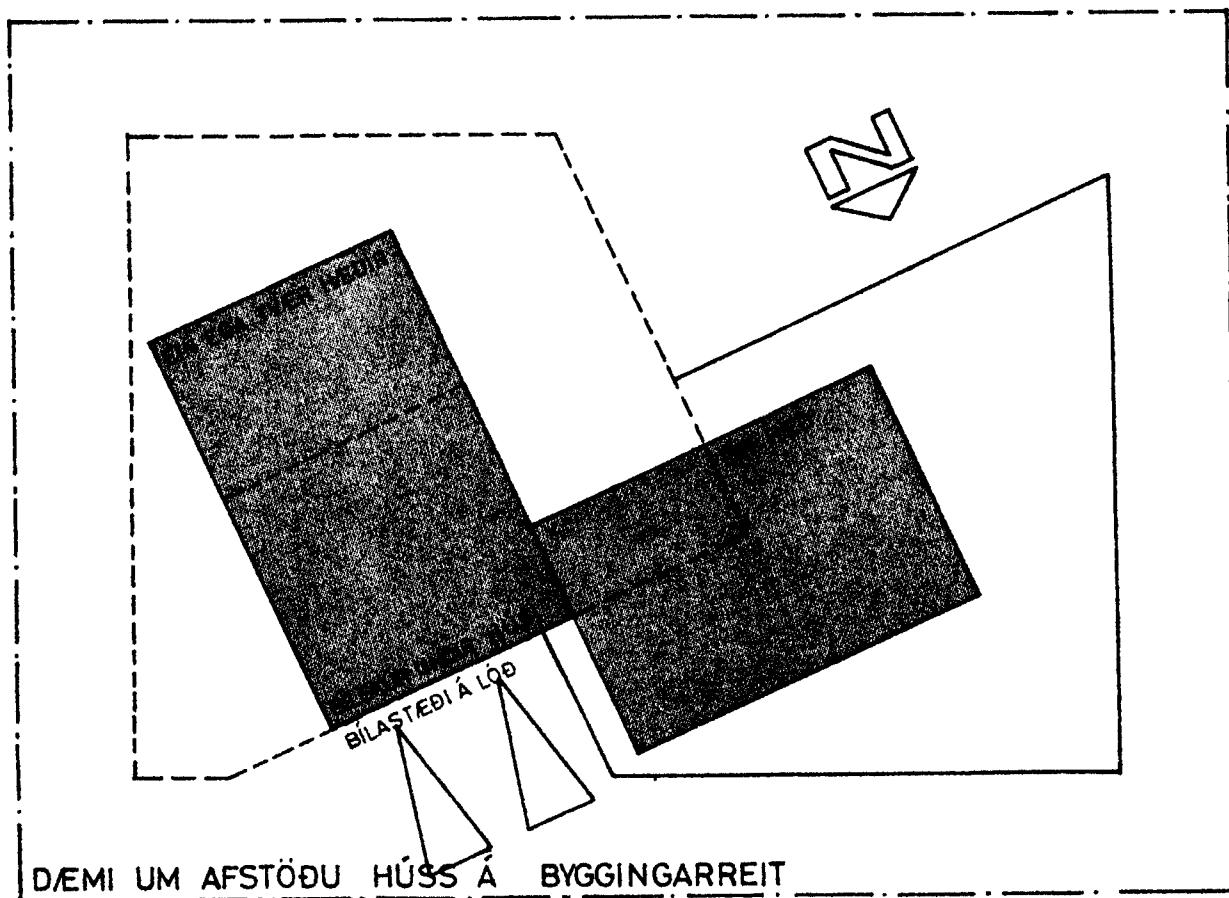
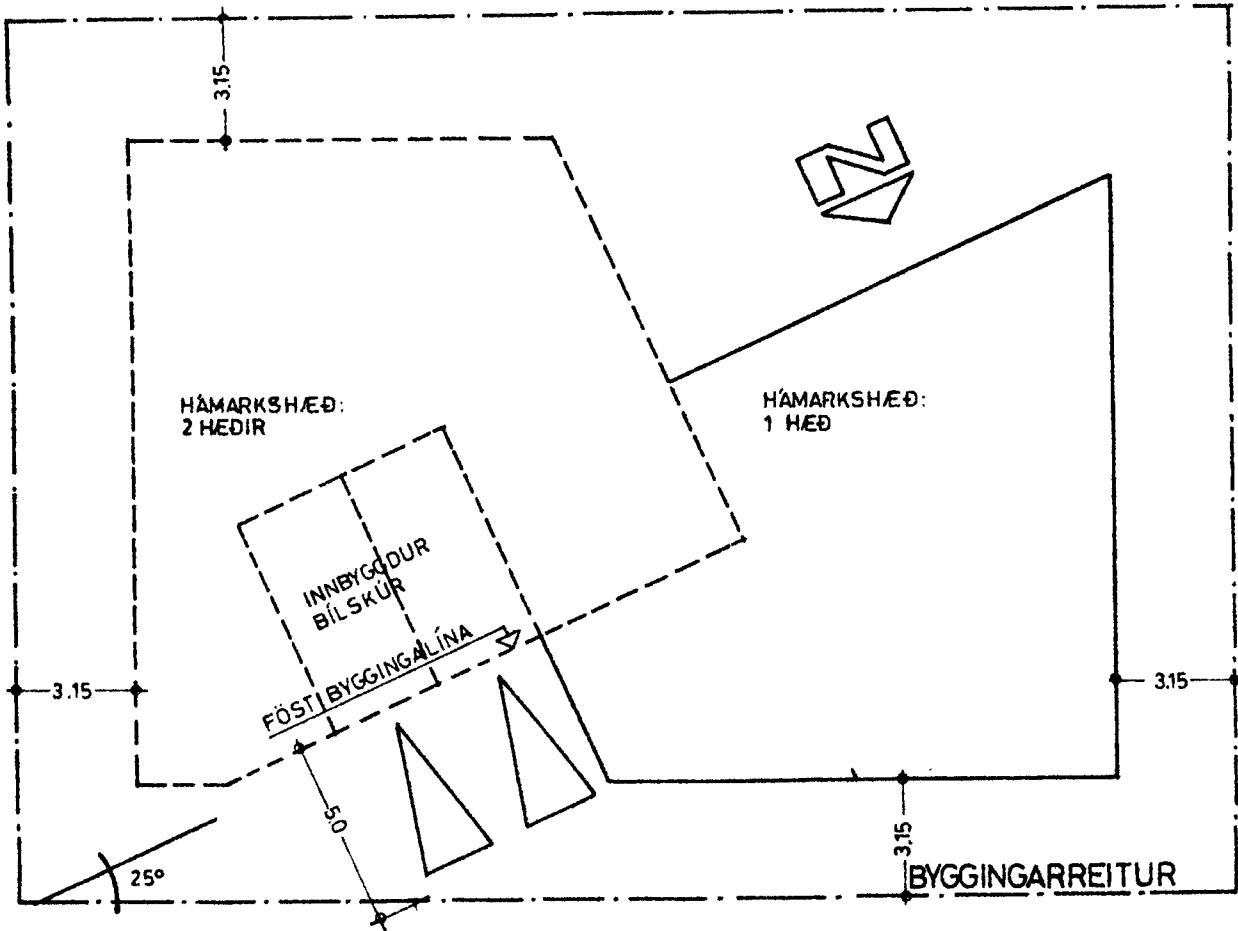
A MESTI LANDHALLI • MÓGULEIKAR Á FULLRI KJALLARA-HÆÐ UNDIR HÚSINU • EF NEDRI HÆÐ ER NOTUÐ TIL ÍVERU, SKAL LÖGD ÁHERSLA Á AD GLUCCAR SÉU Á HENNI BÆÐI Í AUSTUR OG VESTUR



B LÍTILL LANDHALLI • MÓGULEIKAR Á FULLRI KJALLARA-HÆÐ UNDIR HÚSINU • EF NEDRI HÆÐ ER NOTUÐ TIL ÍVERU, SKAL BENT Á AD HÉR ER HÆGT AD FÁ SUÐUR-BIRTU



C ENCI NN LANDHALLI • KJALLARALAU ST HÚS



BYGGINGARREITUR OFAN VIÐ STEKKJAR- STAÐAR- STEINA- OG
STAÐNASEL

Um aukaíbúð:

Í skilmálum er veitt heimild fyrir aukaíbúð á öllum lóðum. Slík heimild ætti að geta stuðlað að fjölbreytni í húsagerð og stærð, auk þess sem hún gefur möguleika á því, að fleiri ættliðir geti búið saman, svo dæmi sé nefnt.

Ekki er óalgengt, að aukarymi myndist í húsum ekki hvað síst, ef þau eru byggð í halla. Oft er lítið vandað til hönnunar og frágangs þessa húshluta, bæði hvað snertir birtu, lofthæð og lögun, þótt ætlunin sé oft á tíðum sú að nýta þetta húsnæði til íbúðar. Húsnæði af þessu tagi er þá oft innréttar og nýtt án samþykkis borgaryfirvalda.

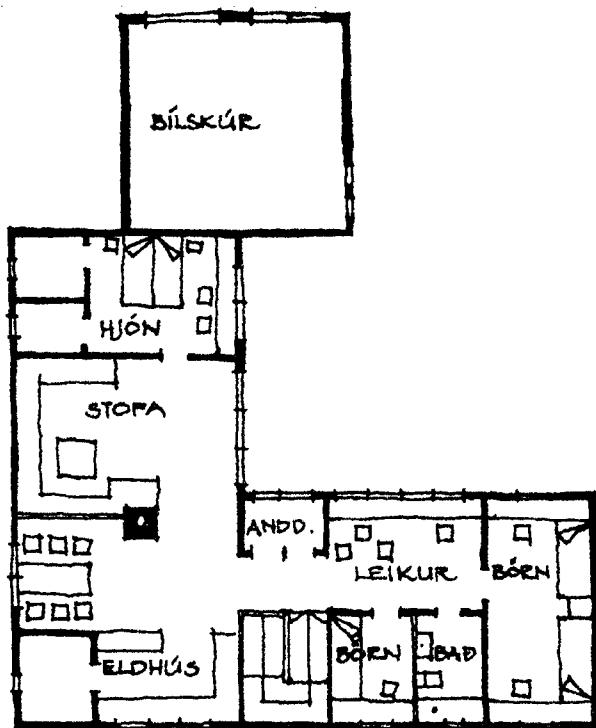
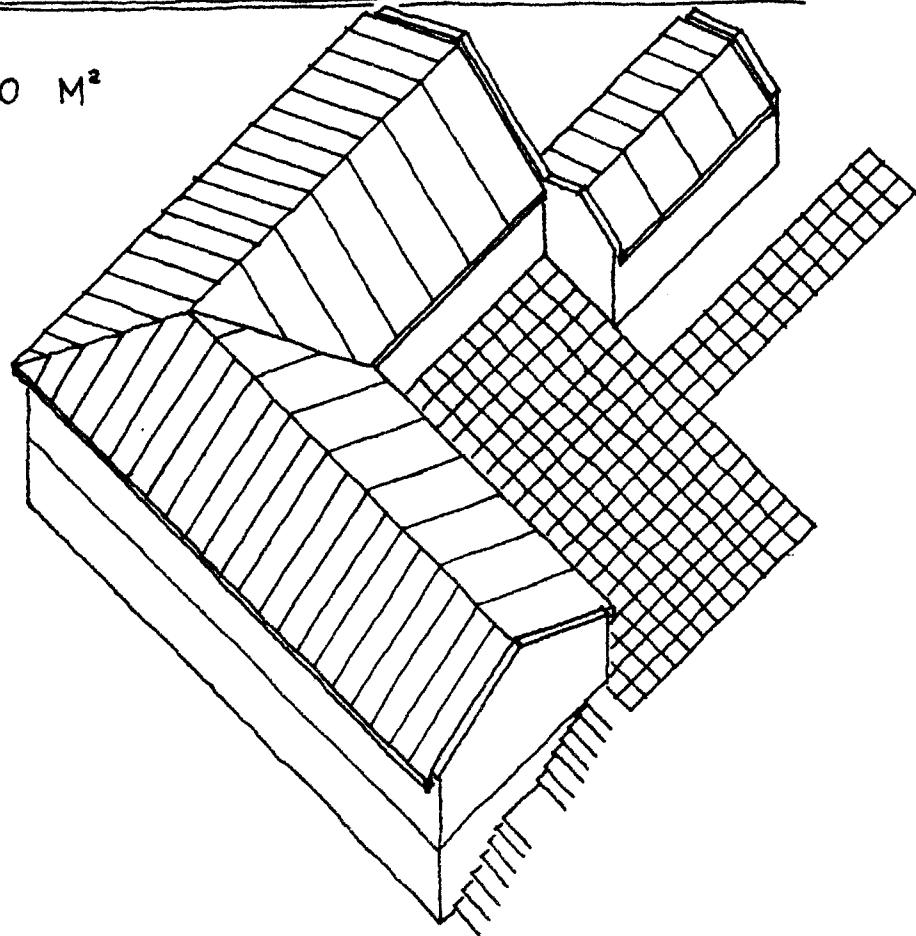
Að pennan hátt eru enn þann dag í dag gerðar íbúðir, sem ekki fullnægja lágmarkskröfum um mannsæmandi vistarverur.

Með heimild í skilmálum um aukaíbúð, er vonast til þess, að fólk hugleiði betur en ella, þegar kemur að hönnun mannvirkja á svæðinu, hvernig sliku húsnæði skuli háttar, sé þess óskað.

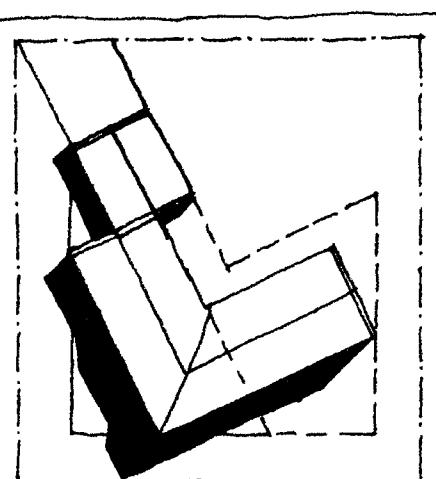
Gæta þarf þess, að allar íbúðir njóti góðrar birtu og uppfylli yfirleitt þau skilyrði, sem setja verður til góðrar íbúðar og gildir það jafnt fyrir aukaíbúð hússins sem aðalíbúð.

HÚS NEÐAN GÓTU • LANDHALLI A (B EDA C)

EIN ÍBÚD • 120 M²



1. HÆD

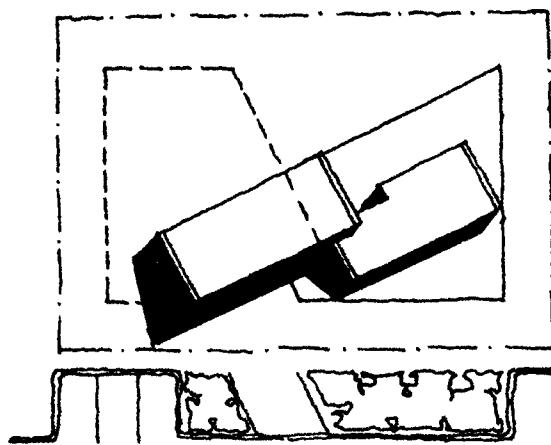
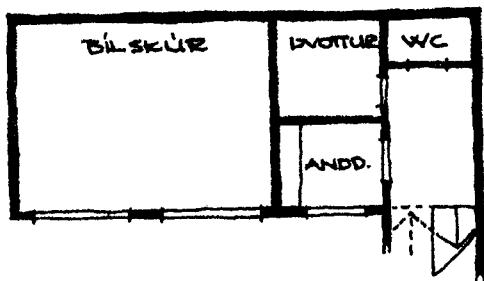
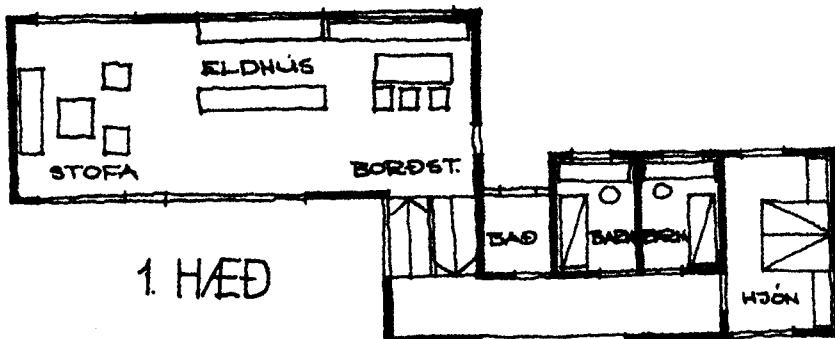
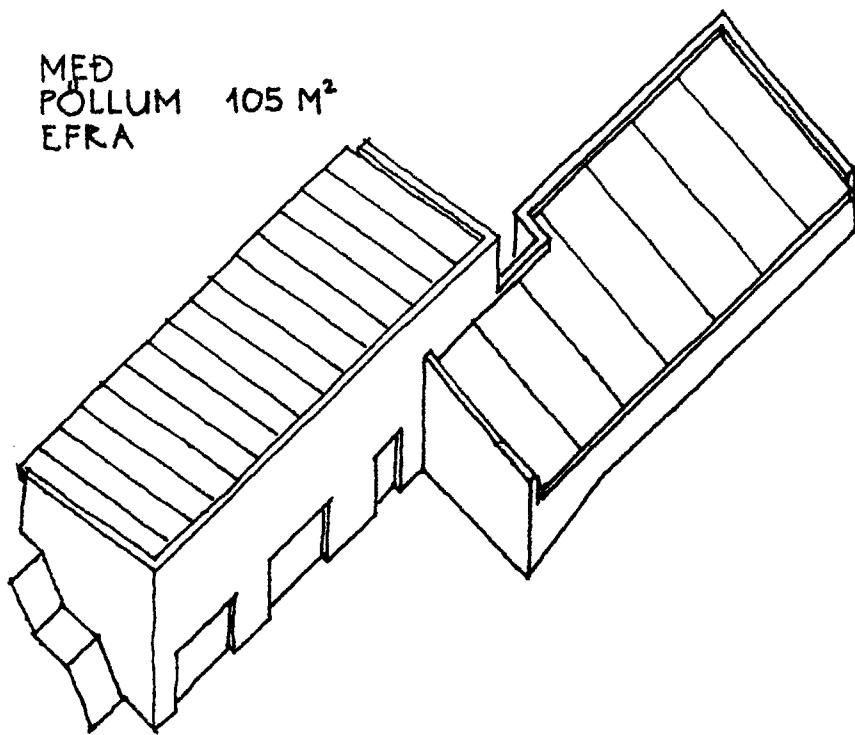


AFSTÖDUMYND 1:500

DÆMI UM HÚS V. STEKKJARSEL, STADARSEL, STEINASEL OG STAFLASEL

HÚS OFAN GÖTU • LANDHALLI A (B)

DÆMI UM HÚS MED
EINNI IBÚÐ Á POLLUM 105 M²
BILSKÚR UNDIR EFRA
PALLI (HÆÐ)

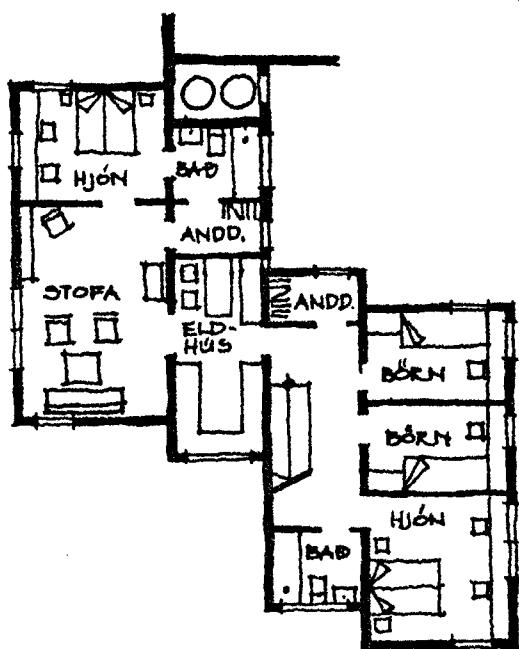
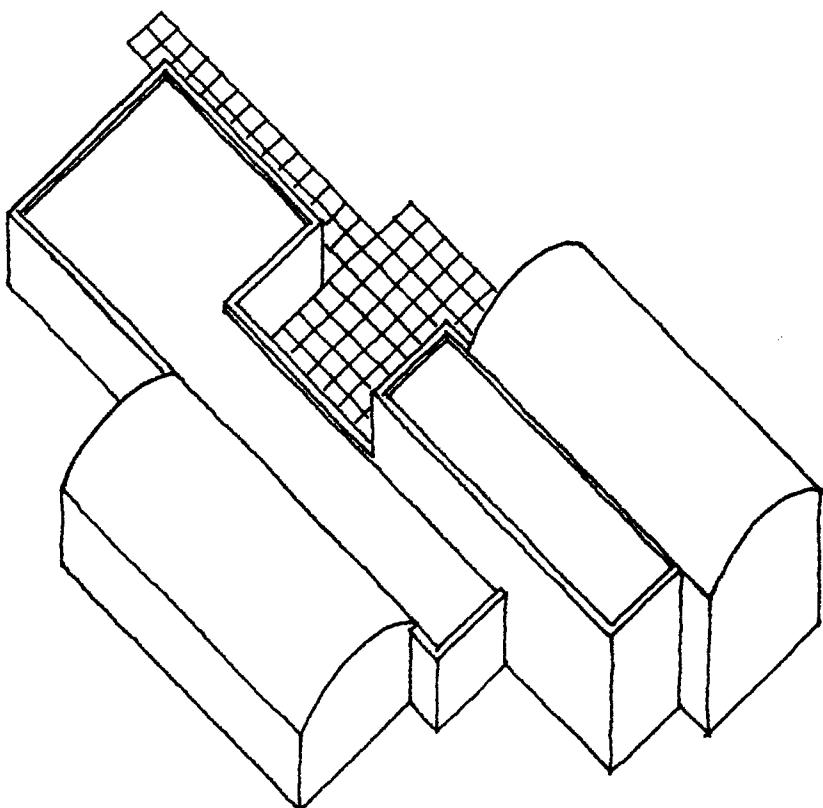


AFSTÓÐUMYND 1:500

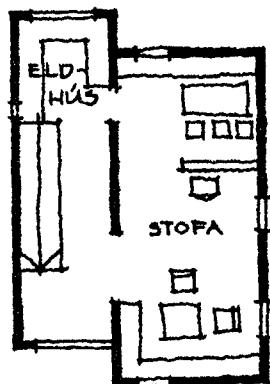
DÆMI UM HÚS V. STEKKJARSEL, STAÐARSEL, STEINASEL OG STAFNASEL

HÚS NEDAN CÖTU • LANDHALLI C (B)

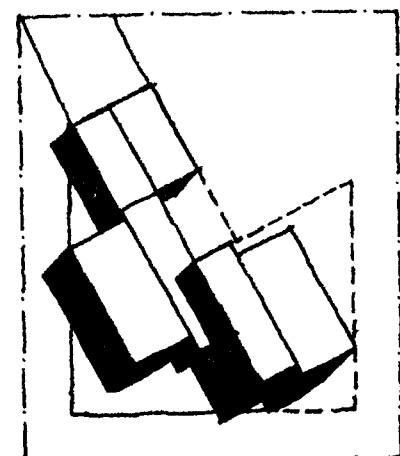
TVER ÍBÚDIR
100 M² + 55 M²



1. HÆÐ



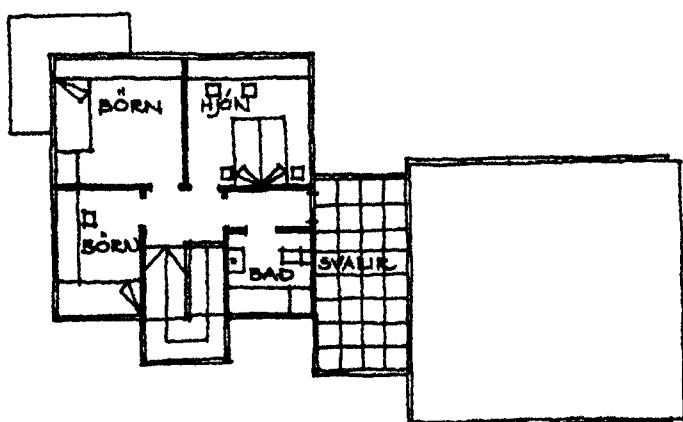
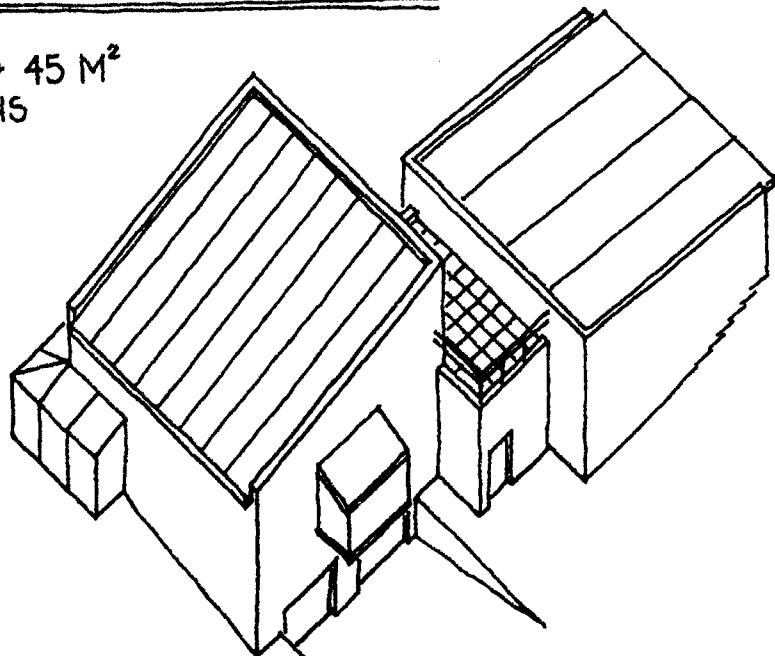
2. HÆÐ



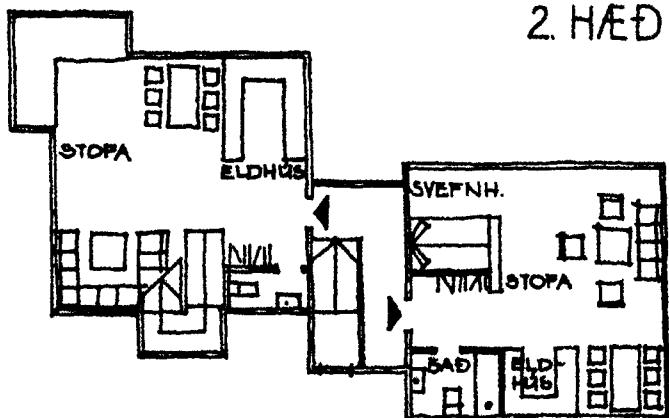
AFSTÖÐUMYND 1:500

HÚS OFAN GÖTU • LANDHALLI B

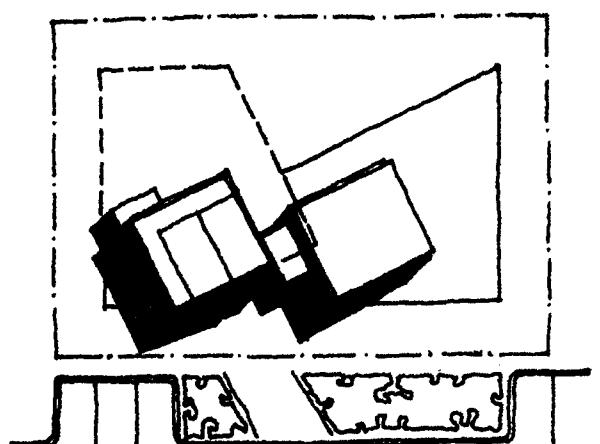
TVÆR ÍBÚÐIR 95M² + 45 M²
BILSKÚR LÆKKADUR EINS
OG HÆCT ER



2. HÆÐ



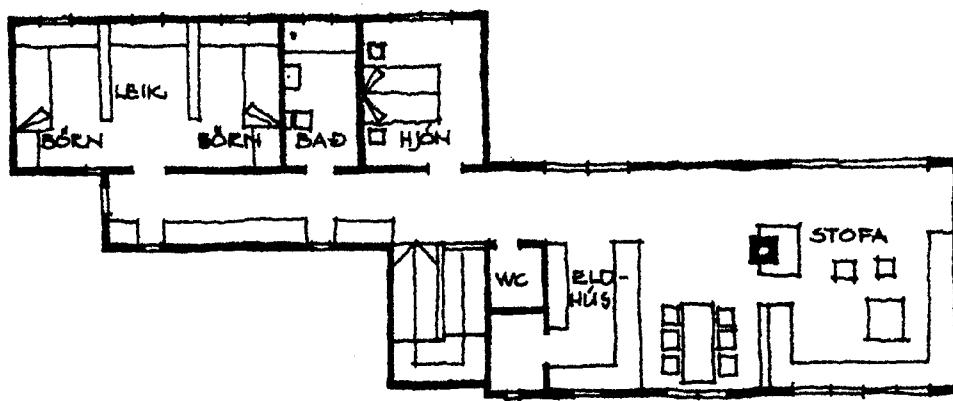
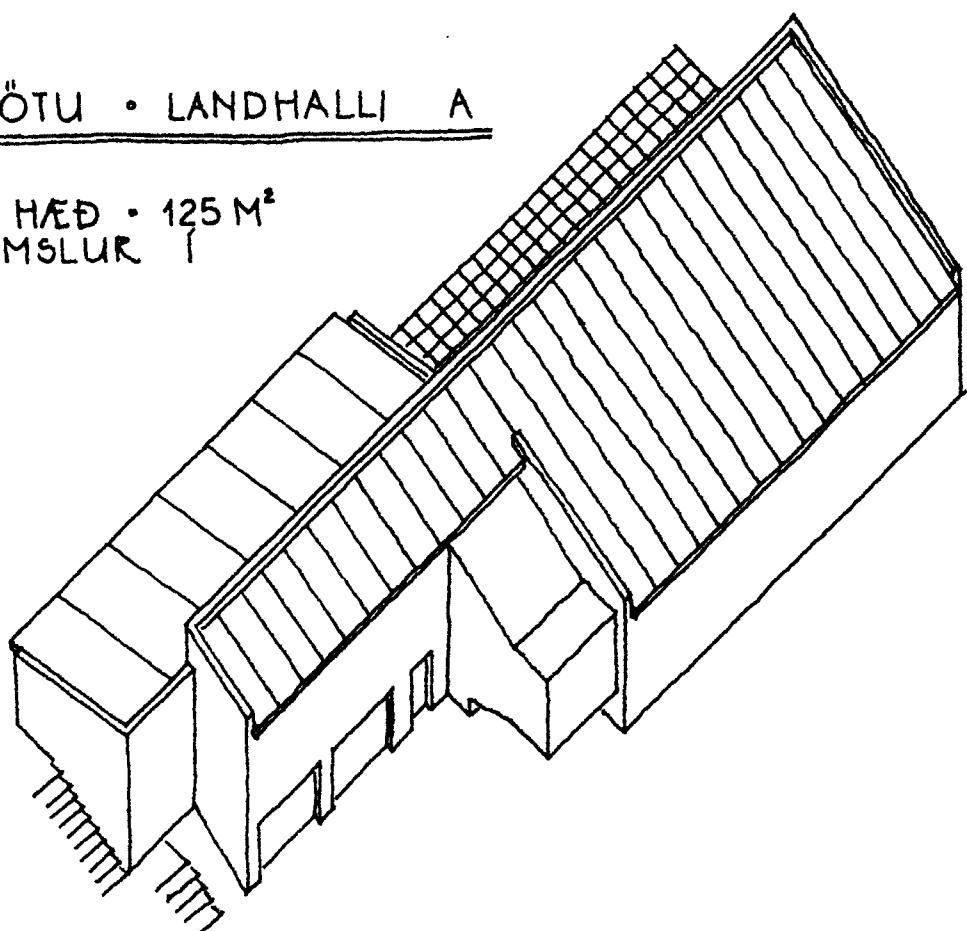
1. HÆÐ



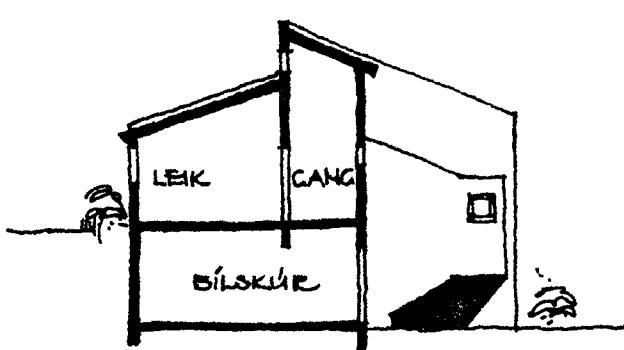
DÆMI UM HÚS V. STEKKJARSEL, STAÐARSEL, STEINASEL OG STAFNASEL

HÚS OFAN GÖTU • LANDHALLI A

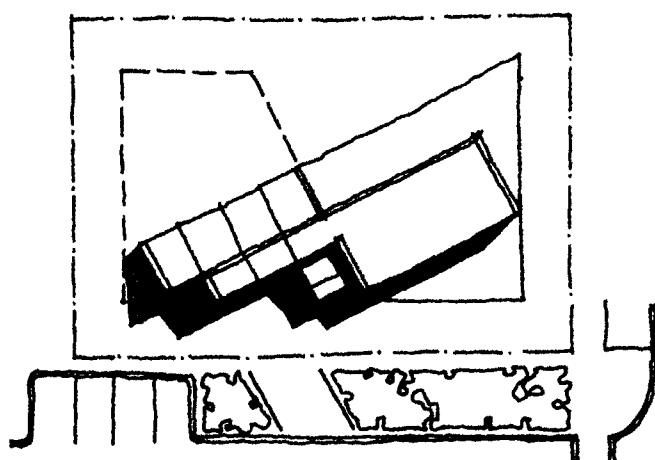
ÍBÚD Á EINNI HÆÐ • 125 M²
BILSKÚR OG GEYMSLUR I
KJALLARA



1. HÆÐ



SNEIDING A-A

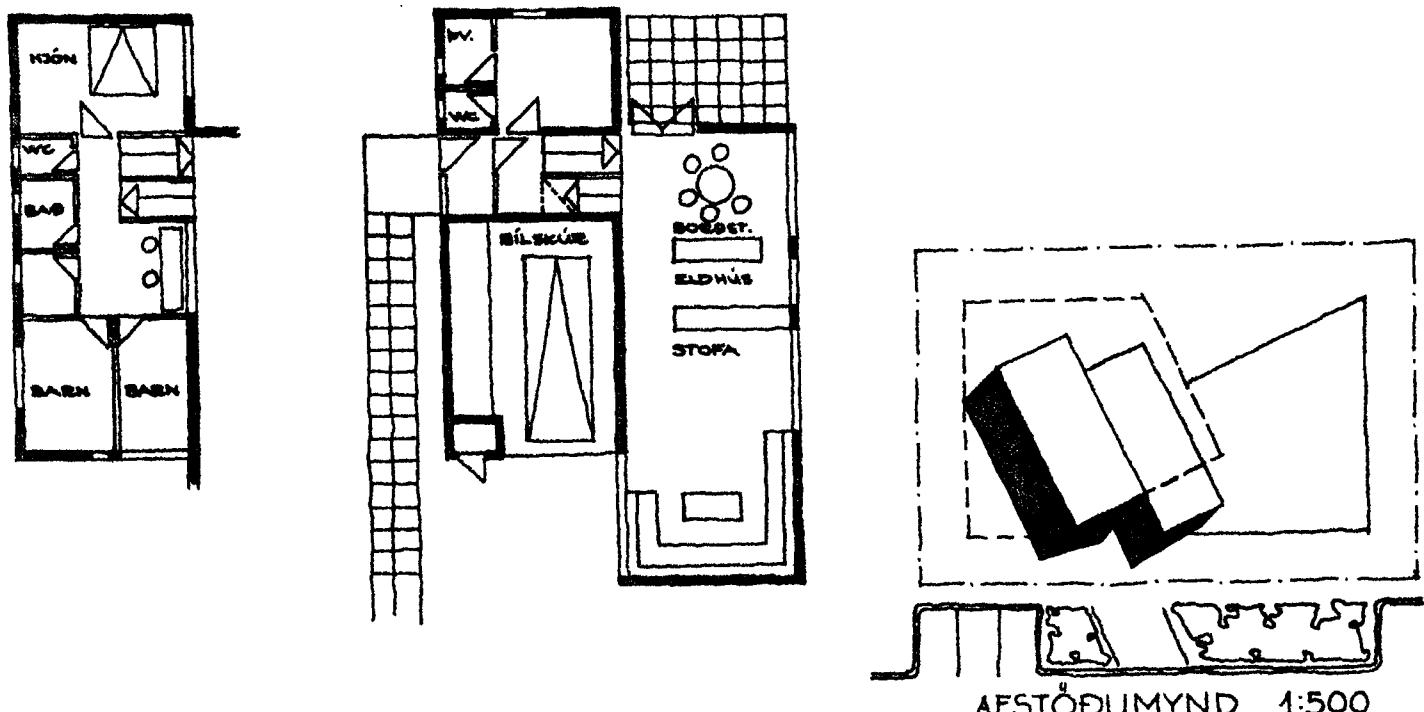
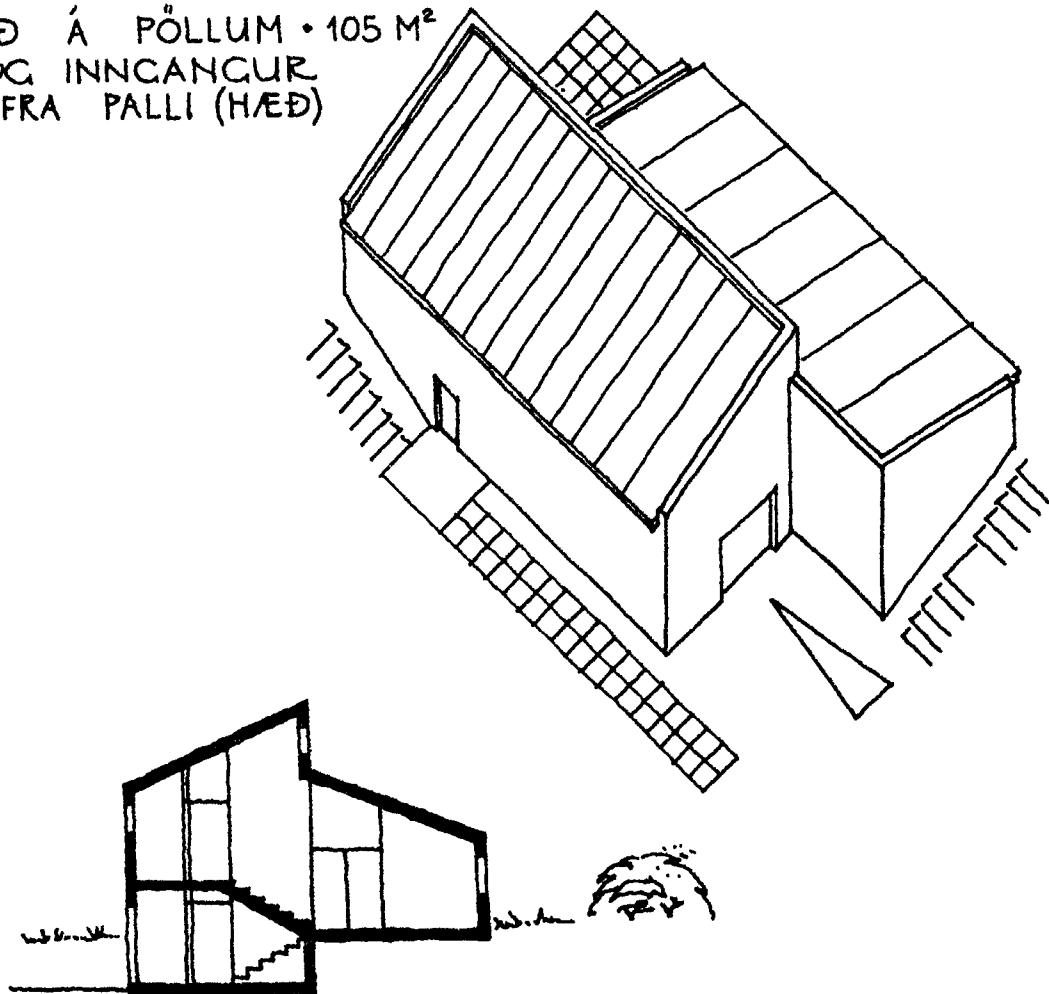


AFSTÓÐUMYND 1:500

DÆMI UM HÚS V. STEKKJARSEL, STAÐARSEL, STEINASEL OG STAFNASEL

HÚS OFAN GÖTU • LANDHALLI B

EIN ÍBÚÐ Á PÖLLUM • 105 M²
BÍLSKÚR OG INNCANCUR
UNDIR EFRA PALLI (HÆÐ)



DÆMI UM HÚS V. STEKKJARSEL, STAÐARSEL, STEINASEL OG STAFNASEL

Einbýlishús og raðhús, sunnan Jaðarsels.

1.0 Skipulagsskilmálar.

1.1. Sérákvæði.

1.1.1. Úthlutun:

Skipulagið nær yfir 33 einbýlishúsalóðir og eina raðhúsalóð (með samtals 5 íbúðum), sem fyrirhugað er að úthluta til einstaklinga eða framkvæmdaaðila.

1.1.2. Uppdrættir:

A byggingarnefndarteikningum skal sýna, auk þess sem getið er um í gr. 3.2 byggingarreglugerðar, skipulag lóðar í aðalatriðum með hæðartölum á landi við hús og á lóðarmörkum. Höfundum uppdrátta er heimilt að leggja inn til byggingarfulltrúa fyrirspurn í mkv. 1:100 eða 1:200, sem sýnir útlínur húss í grunnmynd, útlit og sneiðingar með helstu hæðartölum. Sami aðili skal gera byggingarnefndarteikningar að öllum húsum á sömu lóð.

1.1.3. Mæliblöð, hæðablöð:

Mæliblöð sýna lóðarmörk, byggingarreit íbúðarhúss með tilheyrandi bílskúr. fjölda bílastæða á lóð. gestabílastæði. Þvaðir ef einhverjar eru o. fl. Hæðablöð sýna gangstéttahæðir við lóðarmörk (G-tölur) landhæðir á öðrum lóðarmörkum. leiðbeinandi hæðartölu aðalhæðar (H), kjallara(K) og bílskúrs (B). legu og hæð frárennslisagna og fl.

1.1.4. Húsagerð:

Íbúðarhús skulu vera einnar næðar með mænisþaki

og nýtanlegri rishæð. Kjallrarar eru leyfðir þar sem landhalli og jarðvegssdýpi gefa tilefni til. Pakhalli aðalþaks skal vera $40 - 45^{\circ}$. Mesta vegghæð langveggja er 3,70m, mælt frá gólfplötu að þakklæðningu við útbrún veggja, nema á lóðunum nr. 25, 27, 29 og 31 bar sem mesta vegghæð langveggja er 2,70m mælt á sama hátt. Að bílskúrum einbýlishúsa skulu vera mænisþök með $40 - 45^{\circ}$ pakhalla. Þó é þakhalli ætið að vera eins og þakhalli íbúðarhúss. Langveggir bílskúrs skulu ekki vera hærri en 2,5m yfir gólfplötu að þakklæðningu. mælt við útbrún veggja. Stefna mænis á hverri byggingu er sýnd á mæliblaði. Milli raðhúsa eru tengibyggingar með bílgeymslum. Tengibyggingar skulu ekki ná upp fyrir steyptan langvegg aðalhúss, (sbr. reglugerð um brunavarnir). Kvisti má setja á þök. að undaskildum húsum nr. 25, 27, 29 og 31. Breidd kvista má ekki fara yfir $1/4$ húslengdar. Mælt er með risлага kvistum.

1.1.5. Stærð húsa:

Grunnflötur einbýlishúsa (aðalhús) og raðhúsa (án tengibyggingar) má að öðru jöfnu vera $120m^2$ brúttó nema hús nr. 25, 27, 29 og 31. þar er gert ráð fyrir minni húsum, sem eru u.p.b. $90m^2$ að grunnfleti. Bílgeymslur tengjast þessum húsum með skjólvegg eins og kemur fram á mæliblaði.

1.1.6. Fjarlægðir milli húsa og fleira:

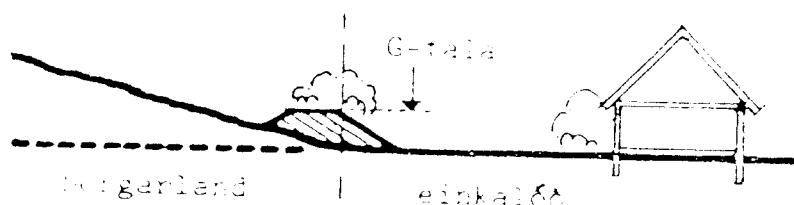
Lóðir á þessu svæði eru að öllu jöfnu frá $640 - 850m^2$ fyrir einbýlishús og lóðir fyrir raðhús eru að öllu jöfnu frá $500 - 650m^2$. Fjarlægð milli húsa er ætið það mikil að nvergi þarf að

að gera ráð fyrir gluggalausum húshliðum nema e.t.v. á hliðum raðhúsa sem snúa að næsta tengihúsi. og bílskúrshliðum sem standa nærri lóðarmörkum. Athygli skal vakin á því, að ekki þarf að einskorða sig við steinsteypu sem bygginingarefni. Timburhús má reisa á þessum lóðum, sbr. ákvæði bygginingarreglugerðarinnar.

- 1.1.7. Frágangur á lóðarmörkum skjólveggir, sorpgeymslur. Samráð skal hafa við nágranna um frágang lóðar á sameiginlegum lóðarmörkum (sjá enn fremur skilmála gatnadeildar). Sé óskað eftir léttum skjólveggjum allt að 2m háum utan við byggingardeit húsa skulu þeir sýndir á byggingarnefndarteikningum og er staðsettning þeirra og útfærsla háð samþykki byggingarnefndar. Sorpgeymslur skulu tengjast bílskúr þar sem unnt er.

1.1.8. Mörk að borgarlandi:

Á lóðum er liggja á jaðri hverrar húspyrpingar er gert ráð fyrir jarðvegsgörðum, sem m.a. hindra rennsli leysingavatns yfir einkalóðir. Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir og frágang að sinni lóð, skv. uppgefnum hæðartölum á hæðarblaði.



Gerð og útlit garðanna verður lýst í sérstakri skýringarbók, sem afhent verður lóðarhöfum sbr. 1.1.1

1.1.9. Bílskúrar og gestabilastæði:

Á nokkrum lóðum gæti reynst erfitt að koma fyrir

sérstæðum bílskúrum (vegna hugsanlegrar legu klappar). Í þessum tilfellum yrði að meta aðstæður athuga hvort leyfa ætti bifreiðargeymslu undir íbúðarhúsi.

Höfundur skipulags leggur áherslu á þýðingu þessara litlu bílskúra fyrir rýmismyndun og götumynd. Um gestabilastæði, sjá skilmála gatnadeildar.

1.1.16 Skýringarbók:

Í sérstöku hefti sem afhent verður lóðarhöfum er gerð grein fyrir bugmyndum og forsendum, sem liggja að baki skipulaginu og áhrif hafa á yfirbragð hverfisins.

Reykjavík 16.1.1984

VIÐ VILKUHISTOFA ÓFLJU ÞAÐ
VILKHISTOFANAR SPÆSEN AINNUR

Iðnaðarlóðir við gatnamót, Jaðarsels og Breiðholtsbrautar.

- 1.0.. Skilmálar.
- 1.1. Sérákvæði.
- 1.1.1. Úthlutun. Skilmálar þessir ná til 6 atvinnulóða sem hægt er að úthluta til einstaklinga eða framkvændaaðila.
- 1.1.2. Uppdrættir. Hönnunaraðilum er heimilt að kynna hugnyndir sínar í tveim áföngum fyrir byggingarnefnd.
a) Fyrirspurn skal vera í mælikvarða 1:200 eða 1:100 og sýna útlínur húss í grunnmynd, sneiðingar, útlit og helstu kóta á húsi og lóð.
b) Byggingarnefndarteikningar skulu sýndar, auk þess sem að framan getur og getið er í gr. 3.2. byggingar - reglugerðar, stærð og skipulag lóðar í mælikvarða 1:200 og sameiginlegs svæðis, með kótum á landi við hús, innkeyrslu, götu og nauðsynleg þversnið sem þarf til að ganga endanlega frá lóð.
Á þessum teikningum skal sýnt, hvernig fyrirhugað er að ganga frá öllum mörkum milli lóðarhluta, lóða og borgarlands. Einnig byggingarefni, liti og skilti.
- 1.1.3. Mæliblöð, hæðarbloð. Mæliblöð sýna stærð lóða, lóðamörk, byggingarreit, hámarks byggingarmagn

á lóð, fjölda bílastæða á lóð, kvaðir ef einhverjar eru og fleira.

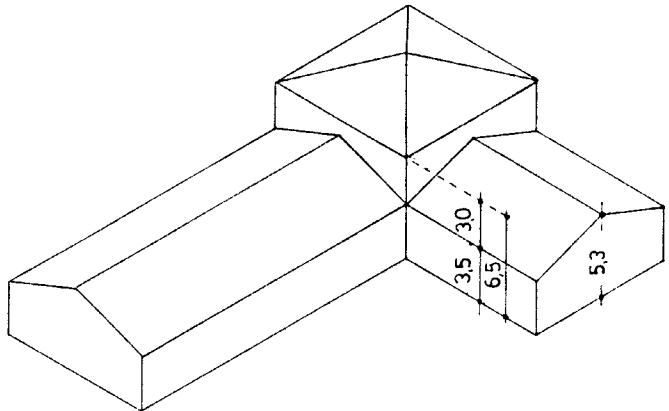
Hæðarblöð sýna gangstéttarhæðir við lóðarmörk (G-tölur), landhæðir á öðrum lóðamörkum, leiðbeinandi hæðartölur, legu og hæð frárennslislagna og fleira.

1.1.4. Húsagerð og stærð.

Á svæðinu er gert ráð fyrir 6 atvinnulóðum af mismunandi stærðum og lögum.

Á hverri lóð má byggja 400 m^2 á 1.hæð, og 100 m^2 á 2.hæð, samtals 500 m^2 .

Gert er ráð fyrir skrifstofustarfsemi eða svipaðri starfsemi.



Bakhalli á að vera á bilinu $14-20^\circ$ Hámarkshæð frá gólfí á 1.hæð til mænis á 1.hæð á að vera 5,3 m. Frá gólfí á 1.hæð til mænis á 2.hæð 8,3 m.

1.1.5. Frágangur á lóðum og lóðamörkum.

Á lóðarmörkum skal gera ráð fyrir 1.5m timburgirðingu. Samráð skal haft við nágrana á sameiginlegum lóðarmörkum og stefnt skal að því að samræma girðingar á svæðinu í heild.

25.11.'85
Semipykkt semhljóða í slípuslags-
vefnd með þeiri breyplingu að ekki
er sínstaklega gert það fyrir skrif-
stofustarfsemi eða svipaðri starfsemi.

Reykjavík 20.11.'85

Kennileið jafnveten

4.970.0

TEIKNISTOFAN HÖFÐI BERGSTADARSTRÆTI 52.

Arkitektar: Stefán Jónsson
Guðrún Jónsdóttir
Knud Jeppesen.

Starfsmenn
arkitektarnir: Líney Skúladóttir
Alena Anerlova
Tore Lie Ballestad

Garðarkitektar: Reynir Vilhjálmsson
Einar E. Sæmundsen.

Skilmálar fyrir Seljabraut 36 - 52.

í Seljahverfi

15. 2. 1974.

Útgefandi :

Borgarverkfræðingurinn í Reykjavík.

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:

Seljabraut 36 - 52.

" nr. 36 - 38 eru fjölbýlishús 16 íbúðir
" nr. 40 - 42 eru fjölbýlishús 16 íbúðir
" nr. 44 - 52 eru raðhús 5íbúðir

Uppdrættir:

Gera skal fullnaðarupprátt 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 skilmála hér á eftir. Nú dregst, að sendur verði til byggingarnefndar uppdráttur 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 fallist á um byggingar á lóðinni. Tillöguuppdrættir skulu fyrst sendir byggingarnefnd sem fyrirspurn. Lögð er áhersla á, að hönnuðir hafi frá upphafi nána samvinnu við höfundu skipulagsins, en hjá þeim liggja fyrir leiðsöguuppdrættir um gerð húsa og frágang á lóð.

Tengingar við
þjónustukerfi:

Lóðin verður aðeins tengd á einum stað við hitaveitu og holræsakerfi, en fær hins vegar (getur fengið) kalt vatn á allt að premur 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 lóðareiningarinnar.

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 $3 \frac{1}{2}$ hæð (nr. 36 - 38) og $2 \frac{1}{2}$ hæð (nr. 40-42) 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 $1 \frac{1}{2}$ eða $2 \frac{1}{2}$ hæð miðað við yfirborð jarðvegs 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 gagnstæðra átta. Hámarksfjöldi íbúða í stigahúsi er 8 í $3 \frac{1}{2}$ hæðar húsinu, en 6 í $2 \frac{1}{2}$ hæðar húsinu. Í þessum húsum getur þó allt þakrými fylgt efstu íbúðunum, enda minnki þá íbúðafjöldi sem því svarar.

Kjallrarými í fjölbýlishúsum:

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.

Þök:

Þökin skulu vera óbrotinn flötur í stefnu eins og mæliblað sýnir. Pakhalli er 20° . Kvöð er um ákveðna liti á þökum samkvæmt ákvörðun byggingarfulltrúa.

Pakgluggar:

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:

Gaflar:

Óheimilt er að skerða lögum 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 2 m og minnst flatarmál 4 m^2 . Brún svala má koma 50 cm út fyrir byggingarlínu. Skýringaruppdrættir sýna hvar svalir eru best staðsettar miðað við sól.

Bifreiðageymsla:

A löðinni er gert ráð fyrir sameiginlegri bifreiðageymslu undir aðkomugarði. Gerð bifreiðageymslu skal lokið eigi síðar en 3 árum eftir úthlutun, sbr. fyrri áfanga löðarfrágangs í kafla um tímafrest. Í þessum skilmálum. Þegar hita- vatns- og/eða raflagnir fyrir íbúðarhús einnar löðar, eru teknar inn í bílageymslu og dreift þar í húsin, er þess þó krafizt, að lokið sé við 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. Bifreiðageymslan á að rúma minnst eitt bílastæði fyrir hverja íbúð ásamt geymslurými (skáp fyrir hjólbarðar og þess háttar). Mörk bifreiðageymslu: sjá mæliblað.

Bílastæði:

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

Lóðarhafar skulu sjálfir ganga frá bílastæðum á eigin kostnað og ljúka á tilskýldum tíma, sbr. kaflann um tímafrest. Kostnaður greiðist í hlutfalli við íbúðarfjölda á löð. Þó mun borgin sjá um malbikun á kostnað lóðarhafa ef óskað er.

Kvaðir á löðum:

Kvaðir á löðum eru sýndar á mæliblöðum og hæðarblöðum.

Fyrirkomulag lóðar:

Með byggingarnefndarteikningum skal fylgja tillaga að fyrirkomulagi lóðar í m.kv. 1:200. Á þeirri teikningu skal sýna fyrirkomulag gangstíga, leiksvæða, gras- og gróðursvæða, útilyśingar, girðinga o.fl. Á 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 tekið til uppgefinna kóta á aðliggjandi vegum og gangstígum, sbr. hæð hæðarblað.

Frágangur:

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 túnþökum skal vera minnst 20 cm þykkt moldarlag, en í trjábeðum minnst 60 cm þykkt moldarlag. Góður áburður skal vera í öllum beðum. Innkeyrslu 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 að fullnægjandi sé. Girðingar að almenningssvæðum í hverfinu (stígum, leikvöllum, opnum svæðum) skulu vera úr timbri. Útlit skal vera í samræmi við upprætti er borgin lætur gera.

Lóðarleigusamningur:

Samningur um lóðarleigu verður því aðeins gerður, að lóðarhafi framvísi vottorði byggingarfulltrúa um, að lóðin 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.

Tímafreistur:

1. áfangi: þremur árum eftir úthlutun skal lokið við að setja lóðina í endanlega hæð, fylla

með gróðurmold. Fullgengið skal frá akvegum, bílastæðum, gangstígum, innkeyrslum, bílageymslu, leiksvæði og útlilýsingu.

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 hvorn, 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.

Skilmálar:

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

ÚTGEFANDI
BORGARVERKFRÆÐINGURINN
I REYKJAVÍK

SKILMÁLAR

4.930A-74.12/1

SELJAHVERFI

EINBYLISHÚS v.

Ystasel

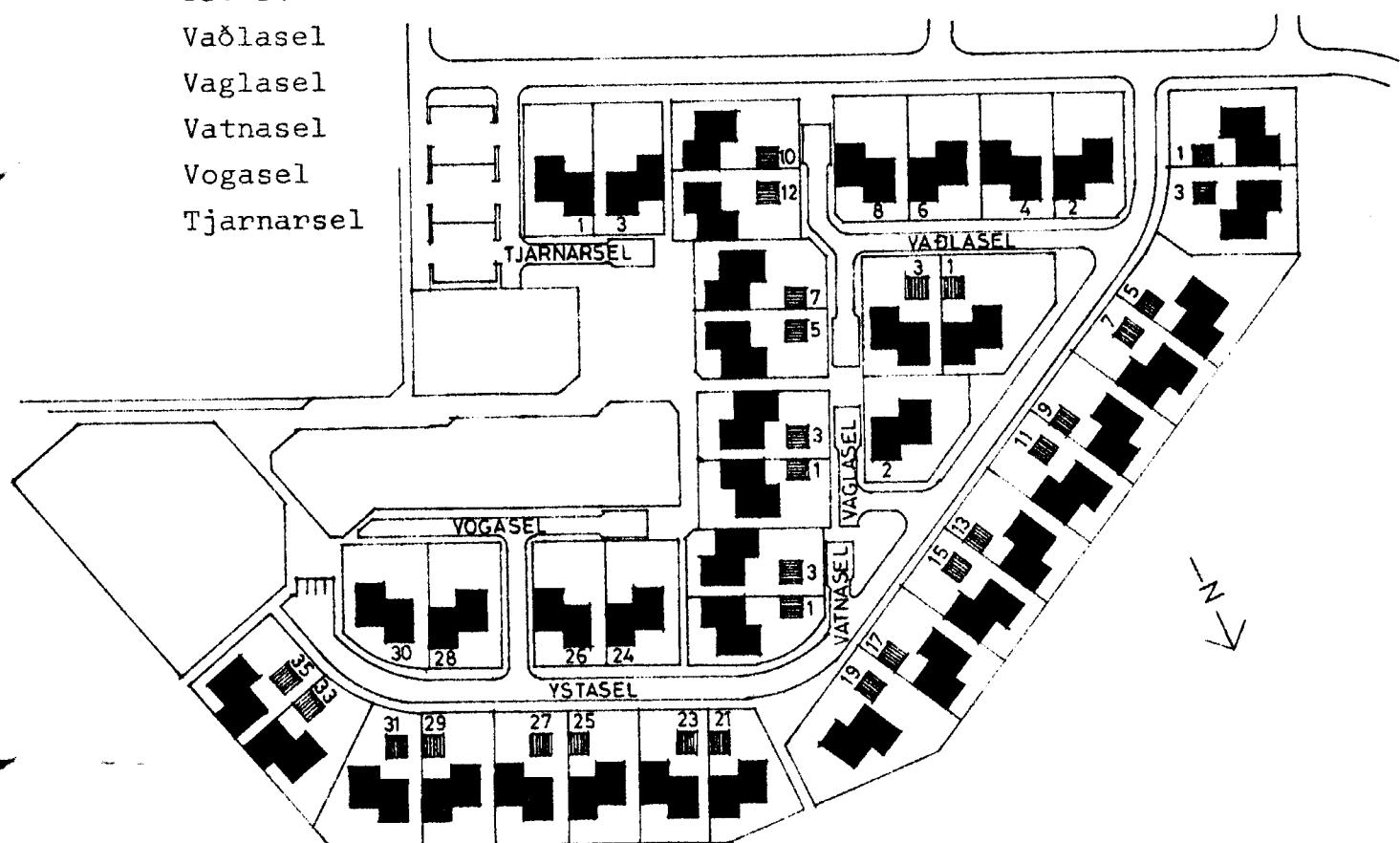
Vaðlasel

Vaglasel

Vatnssel

Vogasel

Tjarnarsel



HÖFUNDAR SKIPULAGS:

Teiknistofan Höfði, Bergstaðastr.52

S. 21760, 21790

Stefán Jónsson, arkitekt

Guðrún Jónsdóttir, arkitekt

Knud Jeppesen, arkitekt

Starfsmaður Tore Lie Ballestad, arkitekt

GARDARKITEKTAR:

Reynir Vilhjálmsson

Einar E. Sæmundsen

Samþykkt í skipulagssnetinu

28.10.'74

Samþykkt í borgarráði

7.12.'74

E F N I S Y F I R L I T.
=====

1.0 SKIPULAGSSKILMÁLAR

- 1.1 Sérákvæði
- 1.2 Almenn ákvæði

2.0 GATNASKILMÁLAR.

- 2.1 Almenn ákvæði

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

1.0 SKIPULAGSSKILMÁLAR.

1.1 Sérákvæði.

1.1.1. Úthlutun.

Lóðinni er úthlutað til að reisa á henni einbýlis-hús.

1.1.2. Uppdrættir.

Höfundar uppdrátta skulu kynna hugmyndir sínar í tveim áföngum.

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

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

1.1.3. Mæliblöð, hæðarblöð.

Mæliblöð sýna reit þann, sem byggja má á, fastar byggingarlínur, kvaðir um fjölda og staðsetningu bílastæða og bílskúra.

Hæðarblöð sýna leiðbeinandi kóta á gólfí aðalhæðar (H), gangstéttarhæðir við lóðarmörk, staðsetningu frá-rennslislagna o.fl.

1.1.4. Staðsetning bílskúra.

a) Á eftirtöldum lóðum skal áætla rými fyrir geymslu á 1-2 bifreiðum í húsunum:

Yztasel nr. 24-26-28-30

Tjarnarsel nr. 1-3

Vaðlasel nr. 2-4-6-8

Vaglasel nr. 2

Samtals 11 lóðir.

b) Á öðrum lóðum í hverfinu er á mæliblaði sýndur sérstakur byggingarreitur fyrir bílskúra.

Yztasel nr. 1-3-5-7-9-11-13-15-17-19-21-23-
25-27-29-31-33-35.

Vaðlasel nr. 1-3-5-7-10-12.

Vaglasel nr. 1-3.

Vatnasel nr. 1-3.

Samtals 28 lóðir.

1.1.5. Hámarksstærð húsa.

Samanlagður fermetrafjöldi gólfíflatar á hverri lóð má vera allt að 280 m^2 (bílskúr og kjallari meðtaldir).

1.1.6. Húsagerð.

Öll meiri háttar mannvirki á lóðum skulu vera innan reits, sem er $16 \times 16 \text{ m}$ (sjá þó 1.1.8.).

Þó er sem fyrr segir sýndur á mæliblaði sérstakur byggingarreitur fyrir bílskúra $7 \times 7 \text{ m}$. Í flestum tilfellum er gert ráð fyrir, að byggingarreiturinn gangi að lóðarmörkum á einn veg (sjá mæliblað).

Ekki er leyfilegt að hafa glugga á þeirri hlið húss, sem er á lóðarmörkum grannlóðar. Hins vegar er leyfilegt að hafa glugga á þeirri hlið húss, sem er á lóðarmörkum að borgarlandi.

Undantekning frá þessari reglu er Vaðlasel nr. 5, þar er gluggi ekki leyfður á þeirri hlið húss, sem stendur á lóðamörkum að borgarlandi (stíg).

Gert er ráð fyrir, að byggðar séu á byggingarreit hverrar lóðar tvær tengdar húseiningar. Mæliblöð sýna nánari takmörk eininganna (sjá 1.1.3.).

Ef aðeins er byggð ein eining á lóð í byrjun, skal það vera sú, er nær að mörkum grannlóðar eða borgarlands. Breidd húss frá mörkum er þá takmörkuð við $8,0 \text{ m}$, sbr. mæliblað ($4,0 \leq y \leq 8,0$). Einingarnar mega vera 2 hæðir yfir gefna H-kóta, eða yfir $K + 2,70 \text{ m}$, ef eingöngu er gefinn upp K-kóti (sjá 1.1.3., K er kjallarakóti).

A lóðum við Vaðlasel 5, 7, 10 og 12

Vaglasel 1 og 3

Vatnasel 1 og 3

Yztasel 1 og 3

Mega báðar einingarnar vera fullar tvær hæðir yfir gefna H-kóta, en á öðrum lóðum í hverfinu eru tvær hæðir aðeins heimilaðar á annari hvorri einingu. Sé óskað eftir að nota heimildina á þá einingu, sem er á mörkum grannlóðar, má efri hæðin vera innregn 3,15 m frá lóðarmörkum, þannig að gluggar náist á þeirri hlið.

Ef þakrými er notað til íbúðar (sjá 1.1.7.) jafngildir það 2. hæð.

1.1.7. Þök.

Áskilinn er einhliða þakhalli, $10^{\circ} - 45^{\circ}$, á hvorri húseiningu fyrir sig, gildir einnig fyrir bílskúra. Þök tveggja samþygðra eininga mega aldrei mynda mænisþak.

1.1.8. Smá útbyggingar utan 16×16 m reits.

Hægt er að fá leyfi til að byggja smá útbyggingar utan 16×16 m reitsins, s.s. anddyri, blómaglugga o.b.h. Stærð þessara útbygginga má þó samtals aldrei vera meiri en 16 m^3 .

1.1.9. Frágangur lóðar og mannvirki á lóðarmörkum.

Samráð skal hafa við nágranna um frágang lóðarmarka. Ef hæðarmunur milli lóða er tekinn með fláa, er æskilegt að ná samkomulagi um að hafa hann inni á lægri lóðinni. Að öðru leyti skal ganga frá mörkum milli lóða á tilsvarandi hátt og fram kemur í gatnaskilmálum 2.1.4.

1.1.10. Jarðrask.

Borgarverkfræðingur mun sjá um, að sett verði upp girðing meðfram friðuðu landi í dal áður en framkvæmdir hefjast, því ætlunin er að láta dalbotninn haldast ósnortinn. Sjá að öðru leyti gatnaskilmála.

1.1.11. Litir, skýringarmyndir o.fl.

f sérstöku hefti, sem afhent verður lóðarhöfum, verður gerð grein fyrir þeim hugmyndum, sem liggja að baki skipulagsins, litum og ýmsum öðrum þáttum, sem áhrif hafa á yfirbragð hverfisins.

1.2 Almenn ákvæði.

1.2.1. Tímamörk fyrir byggingarnefndarteikningar.

B-dagur.

Teikningar skulu hafa borist byggingarnefnd 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 gatnagerðargjalds endurgreiddur lóðarhafa.

B-dagur (byrjunardagur tímafresta) er annað hvort:

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

1.2.2. Tímamörk framkvæmda, fokheldisvottorð, lóðarsamningur.

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 lóðarsamningur 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 ekki greitt 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 úthlutunarbréfi (samþykkt borgarráðs), að úthlutunin falli sjálfkrafa úr gildi, ef ákveðnum tilgreindum skilyrðum eða skilmálum er ekki fullnægt.

Tilkynna skal lóðarhafa bréflega, þegar úthlutun hefur 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 lóðarinna. 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 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 framan greind tímamörk sbr. 1.2.2. og ákvæðum í gr. 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 einn víxil um leið og greiðsla fyrri hluta gatnagerðargjalds fer fram, að upphæð 150.000,00 kr.

Víxill þessi er enn fremur til tryggingar hvers konar kostnaði, sem kann að falla á lóðarhafa, ef úthlutun lóðarinnar er afturkölлуð. Víxlinum verður skilað aftur til lóðarhafa (húsbyggjanda), þegar framkvæmdum skv. 1.2.2. er lokið, en fellur í gjalddaga að öðrum kosti á fyrsta degi eftir að frestur til að ljúka viðkomandi framkvæmdum rennur út.

1.2.6. Endurúthlutun.

Við endurúthlutun ákveður borgarverkfraðingur með hliðsjón af því, sem lokið 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 nújum lóðarhafa mannvirkin á matsverði, sbr. 1.2.3. hér að framan.

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 enn fremur 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 enn fremur 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.

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. lögreglusamþykkt 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.

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 mega framkvæma slíkar tengingar. Hæðarblað sýnir staðsetningu vatns- og skolpheiðæða, 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 lóðaruppdrátti ásamt tilheyrandi niðurföllum.

Bílastæði og akbrautir á fjölbýlishúsalóðum skulu malbikuð, lögð olíumöl eða steypt. Fyllt skal þar undir með vönduðu fyllingarefnni, a.m.k. 90 cm þykku; á 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 fyrirmælum viðkomandi borgarstofnunar.

2.1.12. Tímamörk lóðafrágangs o.fl., viðurlög.

Íbúðareigendur skulu hafa lokið lóðafrágangi eins og skipulagsuppdráttir sýna fyrir þann tíma, sem skipulagsskilmálar ákveða, sjá nánar skipulagsskilmála (1.0).

3.0 VATNSVEITA REYKJAVÍKUR.

3.1 Almenn ákvæði.

- 3.1.1. Í nýjum hverfum hafa vatnsheimæðar oftast verið lagðar inn fyrir lóðarmörk frá nærliggjandi dreifið 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, aður 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 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 þó að koma öðrum loka fyrir á heimæðinni og setja spindilinn þar ei 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 útihús 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 mælistaðinn og þannig frá gengið, að vatnstaðming 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 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 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 byggingar-tíma hússins er allt óþarfa sírennsli stranglega bannað.
- 3.1.9. Vatnsæðar utanhúss skal leggja í frostfrítt dýpi, venja hefur verið að krefjast minnst 120 cm jarð-vegsdýpt 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 heimaeðarinnar 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 Vatnsvitunnar.
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. Lýsing skal vera í slíkum inntaksklefa, og niðurfall í gólf. Þar sem inntök vatns- og hitaveitu eru samhliða, þá skal eigi vera skemmra á milli kaldavatns- og hitaveitupípna 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 húsbryggjenda skulu sjá um, að hentugur inntaksstaður fyrir hitaveitu sé í húsinu og skal hann sýndur á byggingarnefndartekningum. Um staðsetningu inntaks vísast til hæðarblaða gatnadeildar gatnamálastjóra. Þar sem kvöð um hitaveituinntak 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 $1,80 \text{ m}$ loftfhæð, 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 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 lóðaúthlutun hvar sem er á orkuveitusvæðinu. Auk þess eru sérskilmálar fyrir viðkomandi hús eða hverfi. Innlagnadeild Rafmagnsveitunnar (heimtaugaarfgreiðsla) gefur allar nánari upplýsingar.

Lóðarhöfum er bent á eftirfarandi:

- a) Raflagnateikning sé samþykkt af Rafmagnsveitunni og löggiltur rafverktaki ráðinn, áður en úttekt á grunni er 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 1:500 og umsókn um raforku (eyðublað í Innlagnadeild) Ennfremur upplýsingar um úr hvaða efni húsið er byggt, til hvers húsið er notað, tölù íbúða í íbúðarhúsum og áætlaða afþörf f kflówöttum (sundurliðað til ljósa og heimilistækja, vélar 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 töfum á afgreiðslu heimtaugarinnar.

f) Fyrir lóðarhafa getur verið um verulegan kostnaðarmismun að ræða, hvort tekin er ein heimtaug í húsasamstæðu 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 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 gatnamálastjóra, 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.

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, gangstéttargerðar og mannvirkja. Ef óumflýjanlegt er að láta heimtaugina þvera aðrar lagnir á lóðinni, skulu þær lagnir einnig sýndar.

Rafagnateiknari 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, stofn-varkassa 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 rétta hæð. Þó má vanta ca. 20 cm á endanlega jarðvegshæð. Rafmagnsveitunni er ekki skyld að leggja jarðstrengi, þegar frost er í jörðu. Húsbryggjendum 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 húsbryggjendum 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.

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 rafnagnateikningu 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 kjallaraingang, 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
 Beyggjur 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 skylt 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.



BORGARVERKRAÐINGURINN Í REYKJAVÍK
SKÚLATÚNI 2 - SÍMI 18000

Reykjavík í desember 1974.

S K Ý R I N G A B Ö K

SELJAHVERFI

E I N B Y L I S H Ü S v.

Ystasel

Vaðlasel

Vaglasel

Vatnasel

Vogasel

Tjarnarsel

HÖFUNDAR SKIPULAGS:

Teiknistofan Höfði, Bergstaðastr.52 S. 21760, 21790

Stefán Jónsson, arkitekt

Guðrún Jónsdóttir, arkitekt

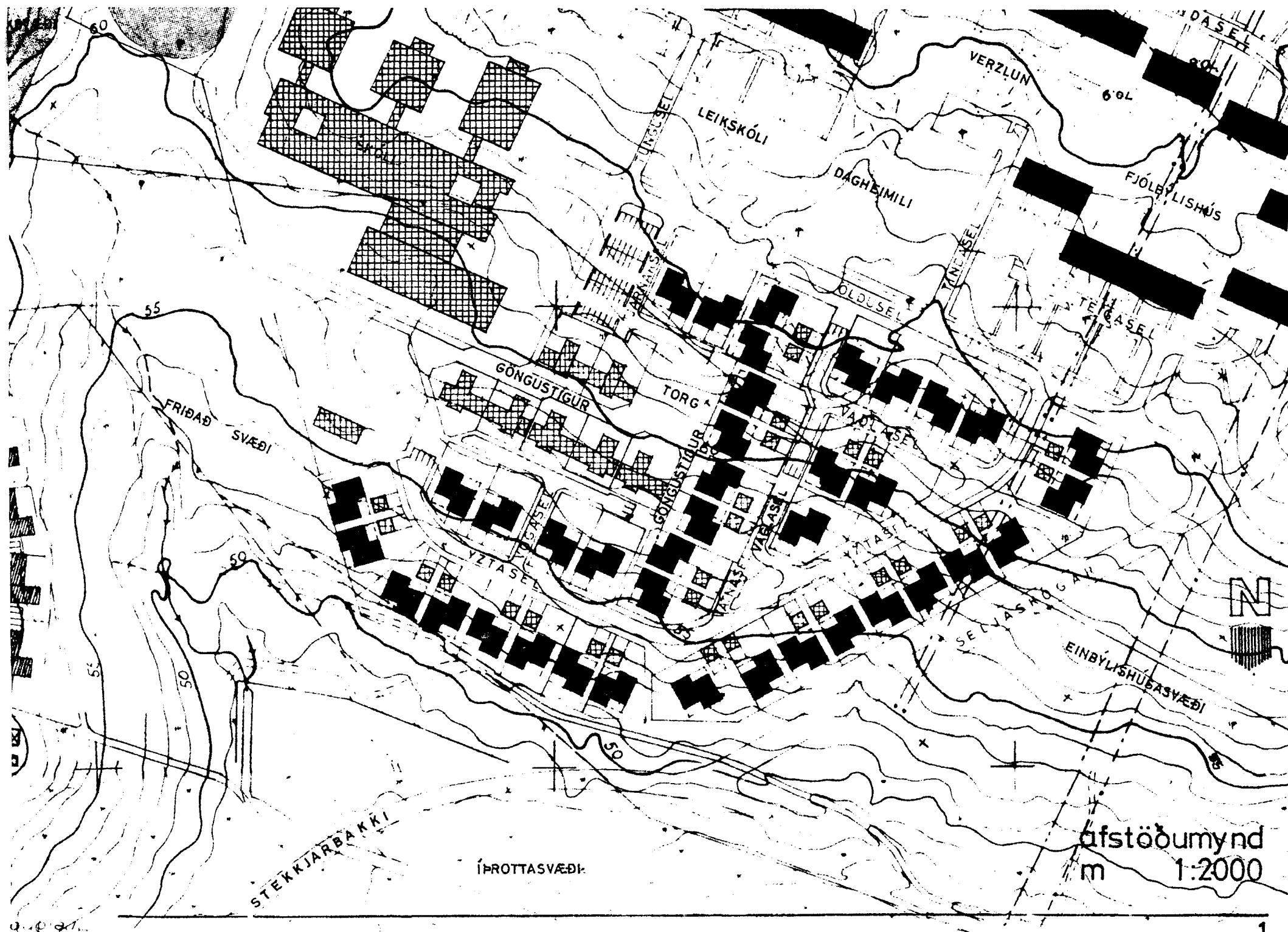
Knud Jeppesen, arkitekt

Starfsmaður Tore Lie Ballestad, arkitekt

GARDARKITEKTAR:

Reynir Vilhjálmsson

Einar E. Sæmundsen



Stærð svæðisins, lega o. fl.

Svæði það, sem skipulagsáætlunin tekur til, er um 4,9 ha að stærð. Að austan takmarkast það af friðuðu svæði í dalbotni, að sunnan af skólalóð Ölduseлsskóla og Ölduseli, að vestan af Seljaskóginum og að norðan af StekkjARBakka. Svæðinu hallar til norð-austurs, og er hæðarmismunurinn að jafnaði um 5m á 70m.

Útsýni er af svæðinu til norð-austurs, norðurs og norðvesturs.

Lóðarstærð o. fl.

A þessu svæði eru ráðgerðar 39 einbýlishúsalóðir. Lóðarstærð er áætluð um 700m^2 . Auk þess eru á svæðinu 8 lóðir, sem ætlaðar eru handíða-myndlistar- og tónlistarmönnum, sem þurfa á vinnuaðstöðu að halda í tengslum við íbúðarhúsnæði. Þetta er gert til þess að draga úr einhæfni hverfisins sem íbúðarhverfis.

Gangbrautir og félagsleg aðstaða



Um svæðið liggja tveir göngustígur, sem tengja það aðliggjandi svæðum.

Mjög á að vanda til þessara göngustíga, en við þá eru leiksæði minni barna fyrirhuguð.

Stígarnir mætast í smá torgi. Við torgið er lóð í eign borgarinnar, sem hægt er að ráðstafa síðar til ófyrirséðrar félagslegrar aðstöðu fyrir íbúa svæðisins og/eða sýningarskála. Hugsanlegt er að hér sé um hreyfanlegt húsnæði að ræða, sem aðeins þjóni slíkum tilgangi í ákveðinn tíma.

Litil hús og stór



Við gerð þessrarar skipulagsáætlunar hefur verið gengið út frá því, að áhugi sé á því, e.t.v. sérlega meðal ungs fólks með lítil börn, að fá ráðstöfunarrétt yfir lóðarskika, sem hægt væri að reisa lítil hús á í fyrstu, en bæta síðan við.

Margir hafa ekki bolmagn til að byggja stór hús, þurfa þess e.t.v. heldur ekki á meðan fjölskyldan er lítil. Slikt fólk velur því oft fjölbýlishúsaíbúðina sem stökkpall yfir í húsið með garðinum, sem það þó í mörgum tilvikum hefur meiri not fyrir á meðan börnin eru lítil og gott er að eiga stutt í leikaðstöðu utanhúss fyrir þau.

Sé fólk gefinn möguleiki á að auka við húsnæði sitt síðar, eins og hér er bryddað á, er það álit þeirra, sem að þessari skipulagstillögu standa, að það auðveldi fólk i að geta búið lengur á sama stað þótt þarfirnar breytist, en slikt getur verið tölувert atriði fyrir marga, og þá ekki síst fyrir börn, sem oft eru næm fyrir búferlaflutningum.

Samkvæmt því, sem að framan greinir, er nauðsynlegt að gera ráðstafanir til þess, að húsin í hverfinu geti a.m.k. í byrjun verið mjög breytileg að stærð. Allt frá 60m^2 , ef aðeins önnur einingin er byggð og upp í 280m^2 , ef notuð eru efstu leyfileg stærðarmörk bygginga á lóð.

Nauðsynlegt er því að gera ráðstafanir til þess að tryggja það, að einhver samnefnari, hvað snertir mælikvarða milli húsa innbyrðis, skapist strax frá byrjun í hverfinu.

Samræmi og samstaða húsanna

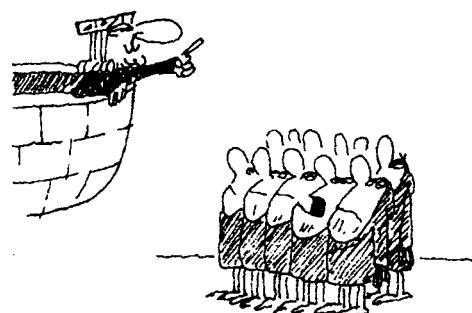
Sú leið hefur verið valin að haga byggingarreit hverrar lóðar þannig, að á honum rísi hús, sem eru tvær tengdar einingar.

Með því móti næst það, að hús ólíkrar stærðar geta staðið hlið við hlið án þess að sá stærðarmunur raski heildarsvip.

Samstaða húsanna innbyrðis stærðarlega séð er einnig mikilvæg vegna nálægðar byggðarinnar við stórbýggingar, skóla, fjölbýlishús, en niðurröðun eininganna(mynda keðju) á að geta tryggt ákveðið mótvægi við þessar byggingar.

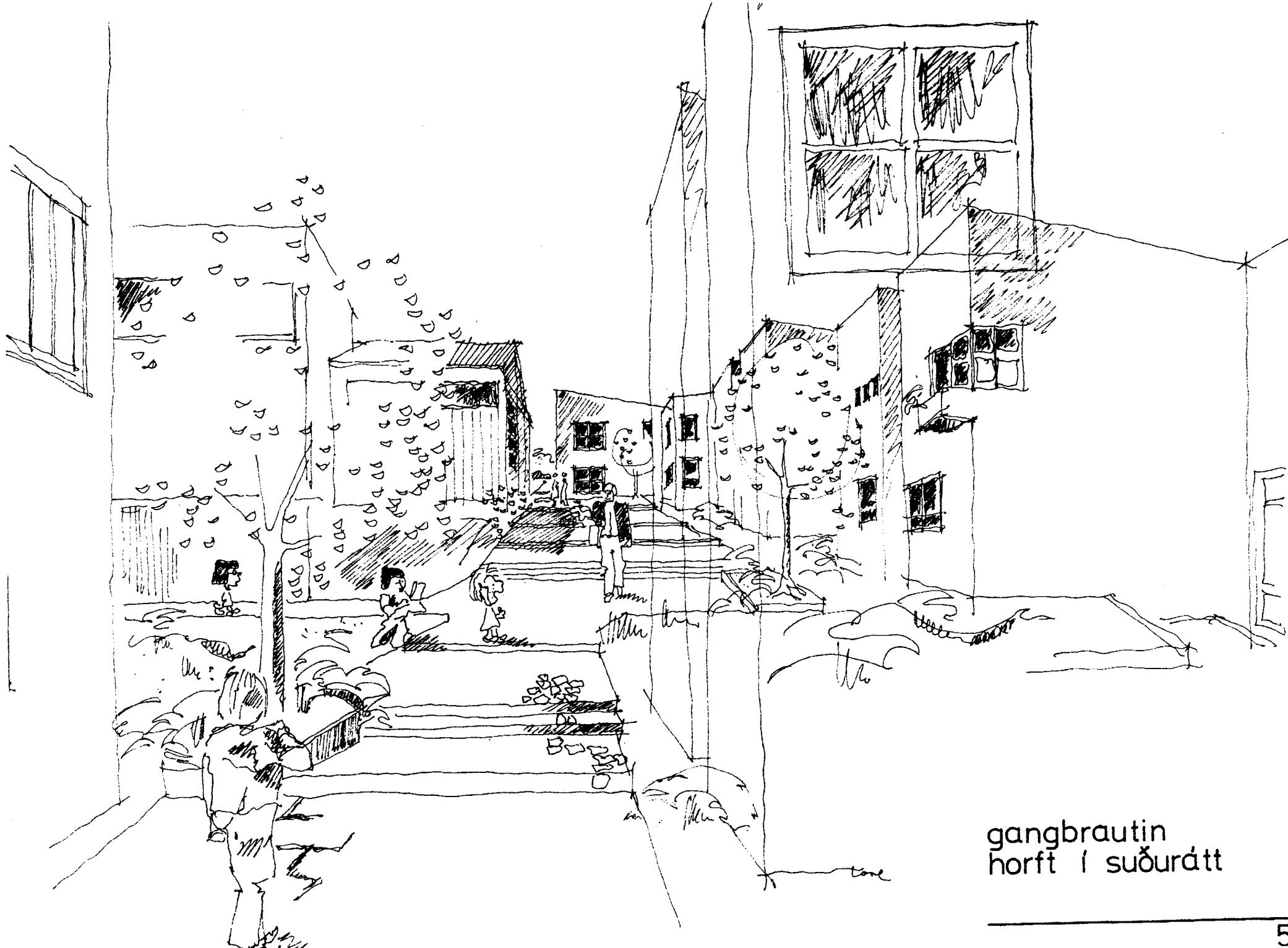
Einingunum tveim (þrem, ef bílskúr er byggður á sérreit) á hverri lóð er enn fremur ætlað það hlutverk að stuðla að myndun skjólgóðs garðsvæðis umhverfis húsin.

Ýmsar ábendingar



Uppdrættir þeir, sem hér fylgja með eiga að vekja athygli á ýmsum möguleikum, sem skipulagið býður upp á og jafnframt minna á ýmis atriði, sem rétt er að hafa í huga, sérstaklega ef ekki er byggt í fulla stærð í 1. áfanga.

Það er ósk skipuleggjenda, að þeir skilmálar og skýringar, sem hér liggja fyrir, geti séð væntanlegum íbúum svæðisins fyrir nægum möguleikum á því að gera hús sitt og næsta umhverfi sérstætt og persónulegt.



gangbrautin
horft í suðurátt

1. HÆÐ - 1. ÁFANGI

LÓÐAMÖRK
GLUGGALAUS GAFL

ELDHÚS, BORDST,
STOFA, SVEFNH.
STIGI
ATH. STADSETN.
STIGA VEGNA
2. AFANGA!

2. HÆÐ INNDREGIN
GEFUR MÖGULEIKA
A GLUGGUM

ATH TENGINGU VIÐ
HINA EININGUNA
(2. ÁFANGA)

INGANGUR, FOT,
VS, STURTA,
PVOTTUR, STIGI

INGANGUR

BILSKÚR

KJALLARI

2. HÆÐ

315 +

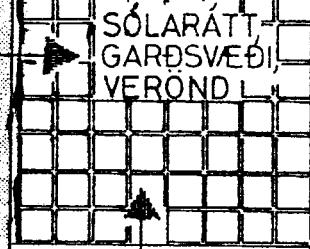
HJÓNAHERB,
VINNUADSTADA,
VS, STIGI

GOTT ÚTSÝNI
FRÁ 2. HÆÐ



LÓÐAMÖRK
GLUGGALAUS GAFL

ELDHÚS, BORDST,
STOFA, STIGI



ÚTSÝNI,
SVALIR,
MORGUNSÓL

SVEFNH. (BORN),
LEIKSVÉÐI, BAD

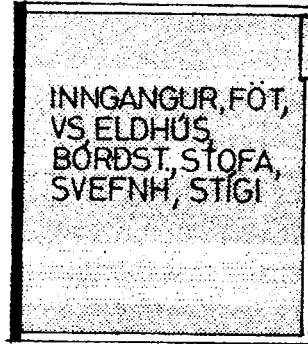
1. HÆÐ

< 2. ÁFANGI >

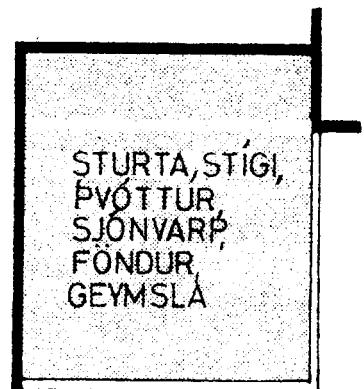
4 M AD NESTA GAFLI
HORNGLUGGAR OG / EDÁ
LITLIR GLUGGAR

1. HÆÐ - 1.ÁFANGI

LÓÐAMÖRK
GLUGGALAUS GAFL

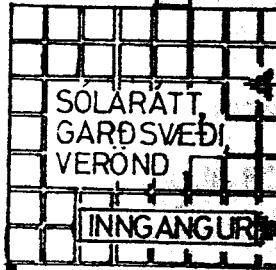
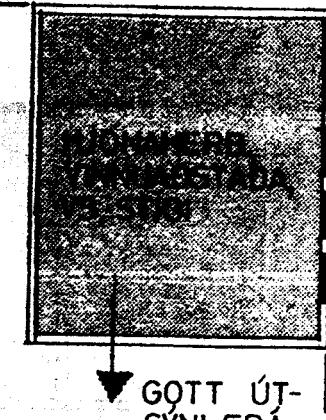


ATH. TENGINGU VIÐ
HINA EININGUNA
(2.ÁFANGA)



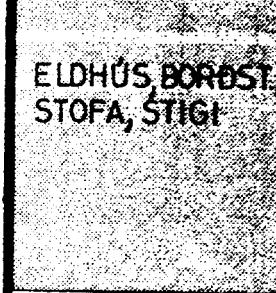
KJALLARI

2. HÆÐ



INGANGUR

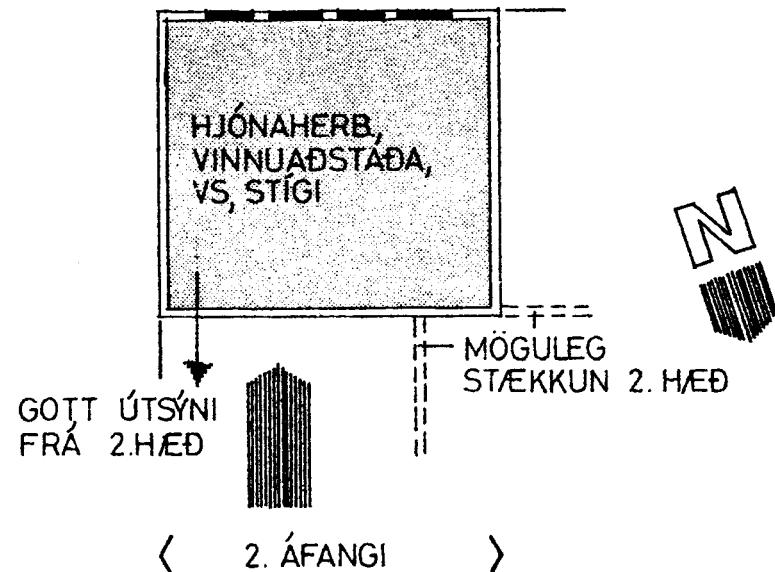
ELDHÜS, BÖRDST,
STOFA, STÍGI



1. HÆÐ

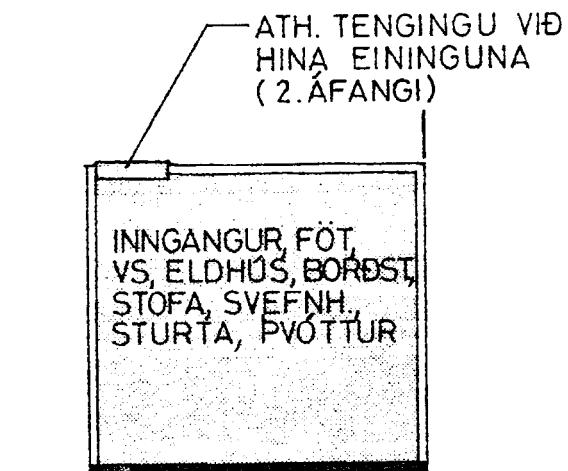
< 2. ÁFANGI >

2. HÆÐ

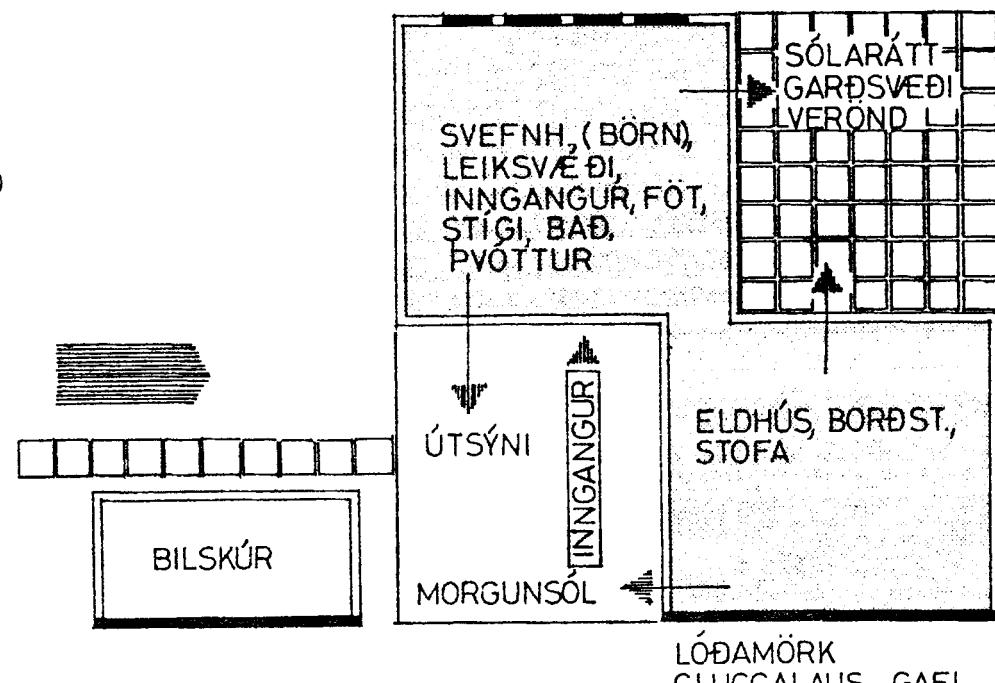


KJALLARALAUST HÚS

< 2. ÁFANGI >



1. HÆÐ - 1. ÁFANGI



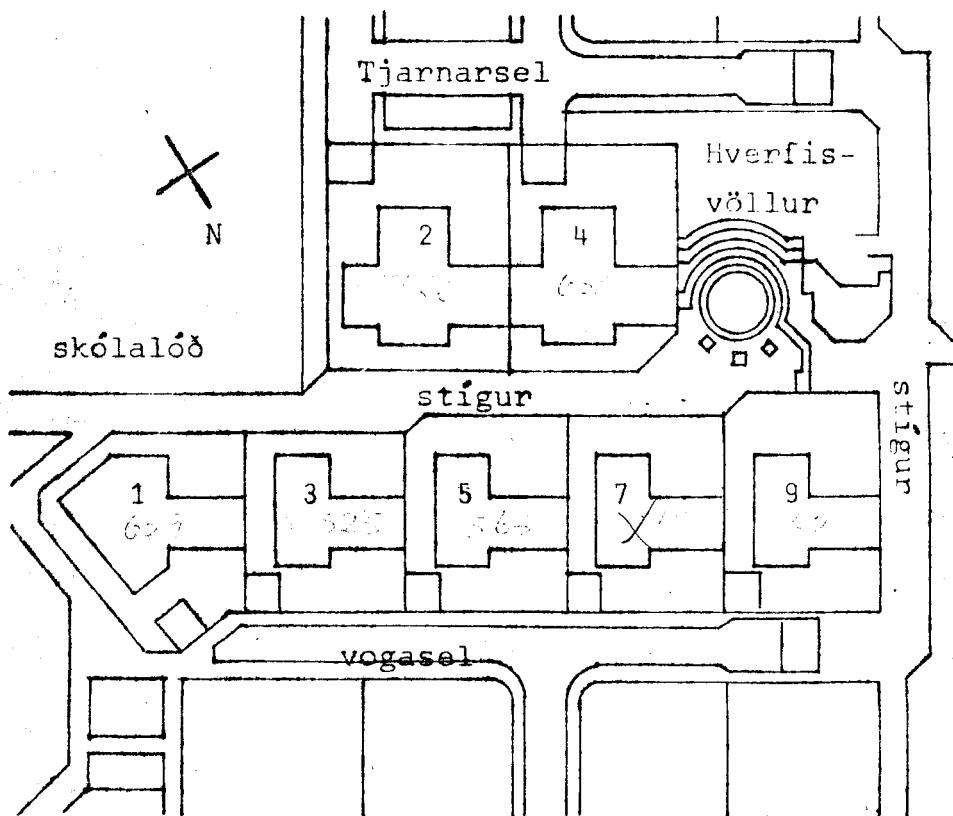
1. HÆÐ

SKILMÁLAR

20.4.1975

SELJAHVERFI

HÚS MED VINNUSTOFU VIÐ TJARNASEL OG VOGASEL



HÖFUNDAR SKIPULAGS:

Teiknistofan Höfði, Bergstaðastræti 52

S. 2 17 60 - 90

Stefán Jónsson, arkitekt

Suðrún Jónsdóttir, arkitekt

Knútur Jeppesen, arkitekt

GARDARKITEKTAR:

Reynir Vilhjálmsson

Einar E. Sæmundsen

1.gr.

Úthlutun:

Lóðinni er úthlutað til að reisa á henni hús með vinnustofu (atelier).

2.gr.

Uppdrættir:

Sami aðili skal gera uppdrátt að öllum húsunum.

Uppdrættir skulu kynntir í tveim áföngum.
1. 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.

2. Byggingarnefndarteikning, en þær skal sýna, auk þess, sem að framan getur og teki er fram í leiðbeiningum byggingarfulltrúa, skipulag lóðar í grunnmynd og sneiðingum með kótum við hús og á lóðarmörkum, auk annarra nauðsynlegra upplýsinga. (Sjá ennfremur kafla um frágang lóða).

3.gr.

Mæliblöð:

Mæliblöð sýna þann reit, sem byggja má á, fastar byggingarlínur, kvaðir um fjöldi bílastæða.

4.gr.

Hæðarblöð:

Hæðarblöð sýna leiðbeinandi H-kóta á byggingu og bílskúr á lóðum við Tjarnarsel.

A lóðum við Vaðlasel sýna þau leiðbeinandi H-og K-kóta á þeim hluta húss, sem snýr hornrétt á götu. Gólfhæð þess hluta húss, sem er samsíða götu getur aldrei orðið meiri en 1/2 m hærri en hins hlutans.

5.gr.

Bílskúrar:

Ætla skal rými fyrir geymslu á 1-2 bílum í húsunum eða í opnu bílskýli milli húsanna.

6.gr.

Húsagerð:

Hús skulu vera með risþaki (mænisþaki). Einhver frávik frá þessari reglu er hægt að leyfa á þeim húshlutum, sem eru samsíða götu. Mænir þess hluta húss, sem snýr hornrétt á götu fylgir húsmiðju gafla á milli, en mænir þess hluta húss, sem kemur samsíða götu fylgir stefnu götunnar.

Þakbrún beggja húshluta þarf að vera í sömu hæð. Lágmarkshalli þaks í báðum tilvikum er 30°. Minniháttar frávik eru heimil.

Mesta næð húss (mænischæð) yfir leiðbeinandi H-kótu er 8 m á þeim hluta, sem snýr hornrétti á götu, en 6 m yfir sinn hæð á þeim hluta, sem er samsíða götu. Minni frávik eru heimil frá þessu ákvæði.

7.gr.

Frágangur lóða og
mannvirkja á lóða-
mörkum:

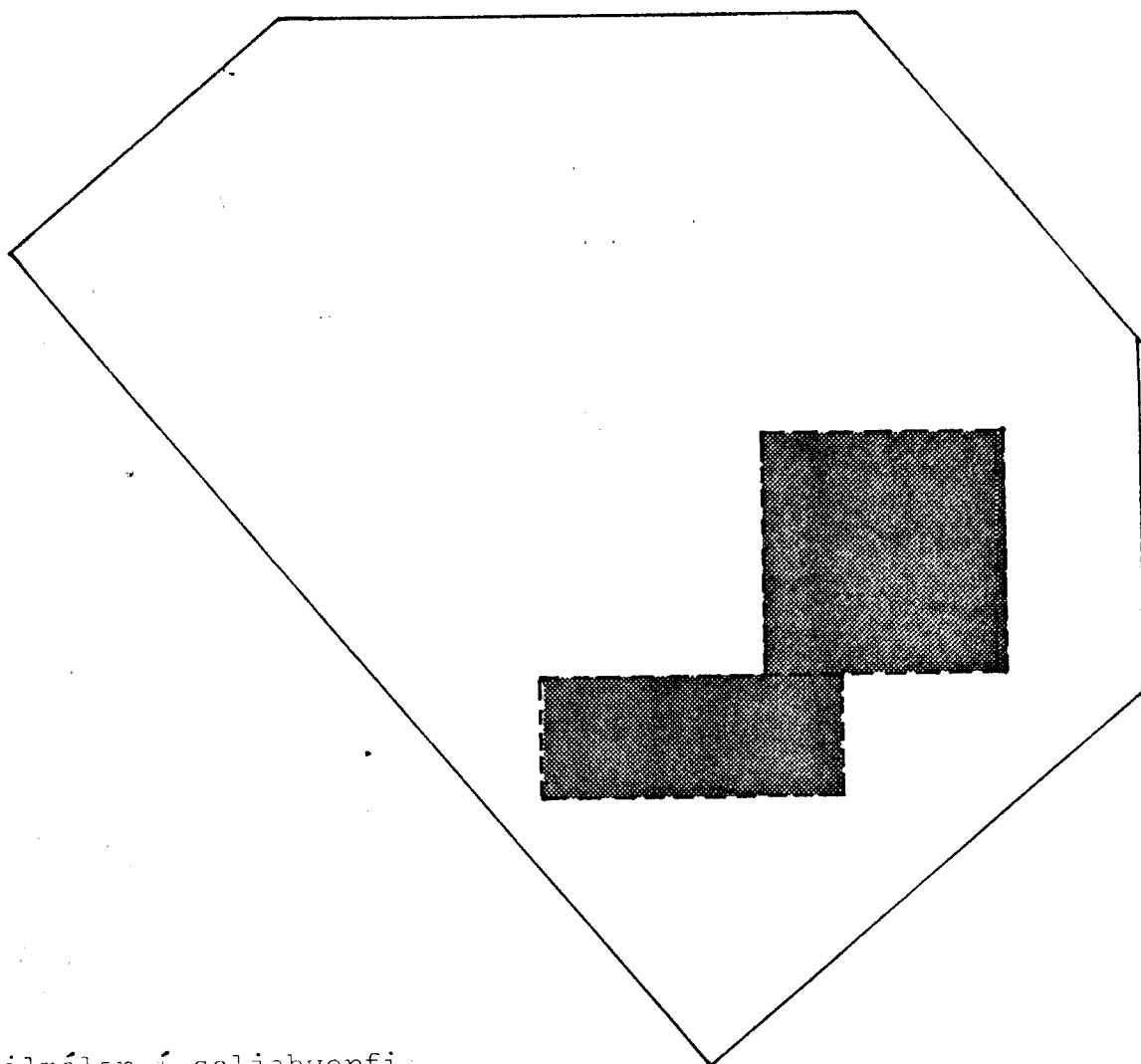
Samvinna skal höfð við nágranna um frágang
lóðamarka.

Að öðru leyti skal ganga frá mörkum lóða
eins og fram kemur í gatnaskilmálum.
Heimild þarf að vera til viðhalds húshluta
og annarra mannvirkja á lóðamörkum.

TEIKNISTOFAN HÖFÐI BERGSTADASTRÆTI 52

Arkitektar: Stefán Jónsson
Guðrún Jónsdóttir
Knud Jeppesen

Særðarkit. Reynir Vilhjálmsson
Einar E. Sæmundssen



Skilmálar í seljahverfi

20.10.1974

Ystasel 37

Sumpjáhlut í slípulegsvefnið 28.4. '75-

1.gr.

Úthlutun:

Lóðinni er úthlutað til að reisa á henni vinnustofu og íbúðarhús (einbýlishús).

2.gr.

Uppdrættir:

Sami aðili á að ganga frá uppdráttum að báðum húsum.

Höfundur uppdrátta skal kynna hugmyndir sínar í tveim áföngum.

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

2. 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.

3.gr.

Mæliblað, hæðarblað:

Mæliblað sýnir þann reit, sem byggja má á byggingarlínur og kvaðir um staðsetningu og fjölda bílastæða

Hæðarblað sýnir leiðbeinandi kóta á gólf i aðalhæðar, gangstéttarhæðir við lóðarmörk, staðsetningu frá ~~reit~~slislislagnum o.fl.

4.gr.

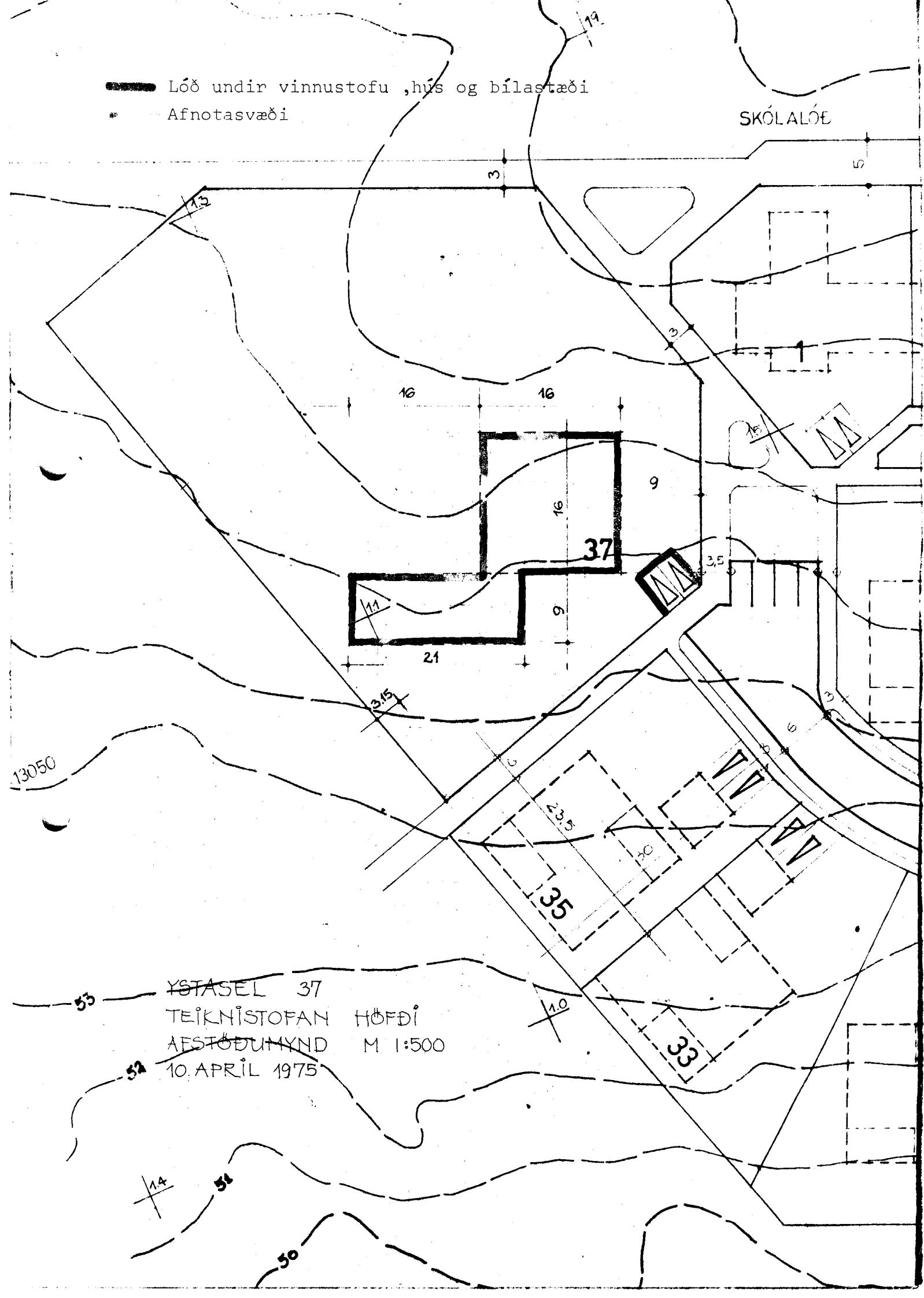
Húsagerð:

A: Vinnustofa: Þakgerð vinnustofu skal vera risþak (mænisþak). Mesta veghæð í vinnustofu miðað við leiðsíðukóta er 4.50 m. Mesta hæð á húsi miðað við sama kóta er 6.50 m. Minniháttar frávirk eru leyfileg frá báðum þessum tölum.

B: Ibúðarhús: Ibúðarhús má vera á einni hæð með eða án kjallara eftir því sem landhalli segir til um. Húsform að öðru leyti frjálst.

— Lóð undir vinnustofu, hús og bilastæði
* Afnotasvæði

SKÓLALÓÐ



YSTASEL 37
TEÍKNISTOFAN
AFSTODUHYND
HÖFÐI
M 1:500
10. APRIL 1975

UTGEFANDI
BORGARVERKFRÆÐINGURINN
Í REYKJAVÍK

SKILMÁLAR

4.920 4.921 A-77.3.21.(1)

SELJAHVERFI

EINBYLISHÚS

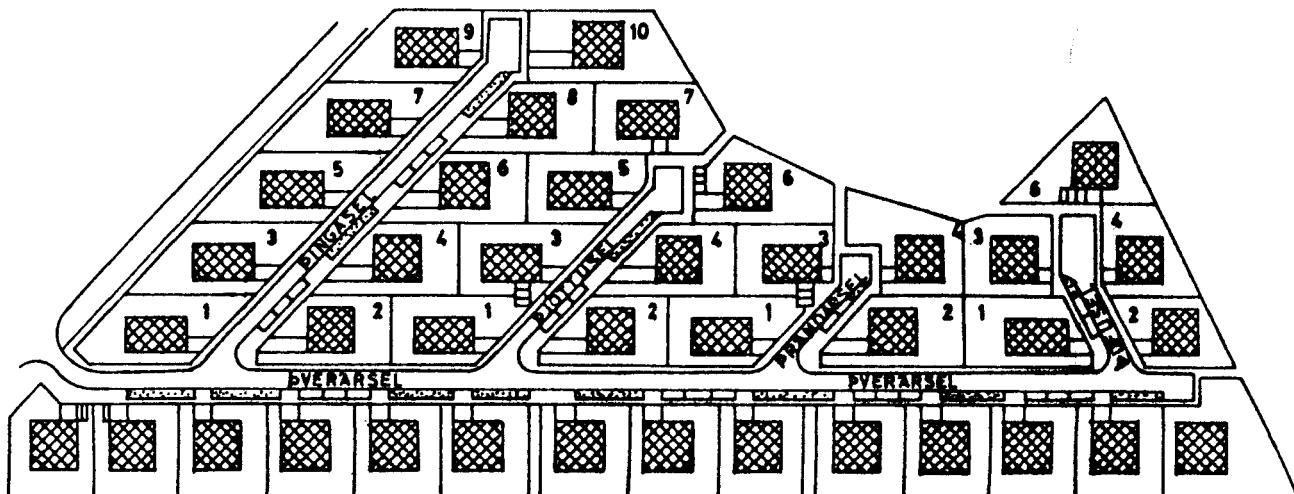
v. Þingasel

v. Þjóttusel

v. Þrándarsel

v. Þúfusel

v. Þverársel



HÖFUNDAR SKIPULAGS:

TEIKNISTOFAN HÖFDI, BERGSTADASTRÆTI 52, S. 21760 OG 21790

Stefán Jónsson, arkitekt

Guðrún Jónsdóttir, arkitekt

Knútur Jeppesen, arkitekt

GARDARKITEKTAR:

Reynir Vilhjálmsson

Einar E. Sæmundsen



BORGARSÍKULAG
REYKJAVÍKUR

SKILMÁLAR SAHD. 19.12.'77

i BORGARRÁDI

27.12.'77

1.0 SKIPULAGSSKILMÁLAR:

1.1 Sérákvæði.

1.1.1 Úthlutun: Skipulagsstillagan er við það miðuð, að lóðum, 40 að tölu, verði úthlutað til einstaklinga undir einbýlishús. Aukaíbúðir verða ekki leyfðar.

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

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

Fyrirspurn 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 lóðamörkum.

1.1.3 Mæliblöð, hæðarblöð: Mæliblöð sýna þann reit, sem byggja má á, fjölda bílastæða á lóð, gestabílastæði, kvaðir um hámarkshæð húss, þar sem slikt er nauðsynlegt o.fl.

Hæðarblöð sýna gangstéttarhæðir við lóðamörk (G-tölur), landhæð á mörkum milli lóða, helstu leiðsögukóta, staðsetningu og hæð frárennslislagna o.fl.

- 1.1.4 Staðsetning og stærð bílskúra, gestabílastæði:** Á lóðum neðan við þverársel skal bílskúr vera í húsi eða tengdur því, en á öðrum lóðum á neðri hæð húss (kjallara). Heimilt er að hafa bílskúr einfaldan eða tvöfaldan. Í hverfinu er gert ráð fyrir aukabílastæðum við götur, 33 að tölu eða sem samsvarar ca 0,8 bílastæðum á íbúð í hverfinu. Stæði þessi eru nefnd gestabílastæði, en þau eru til sameiginlegra afnota fyrir íbúa hverfisins og gesti þeirra, sjá nánar gatnadeildarskilmála varðandi gestabílastæði.
- 1.1.5 Hámarksstærð húsa:** Samanlagður heildargólfþlótur byggingar á lóð má ekki fara yfir nettó nýtingarhlutfallið 0,3.
- 1.1.6 Húsagerð:** Húsagerð er fyrirhuguð ein hæð á kjallara og er óbundin umfram það, sem fram kemur á mæliblaði og hæðarblaði.
- 1.1.7 Frágangur lóða og mannvirki á lóðamörkum:** Samráð skal hafa við nágranna um frágang á lóðamörkum. Sjá enn fremur skilmála gatnadeildar 2.1.6.
Byggingarnefnd getur heimilað að reistir séu léttir skjólveggir á lóðamörkum allt að 2 m á hæð. Skulu þeir sýndir á byggingarnefndarteikningum.
Þess skal gætt, að slikir veggir rýri ekki notagildi aðliggjandi lóðar.