

ÚTGEFANDI: BORGARVERKFRÆÐINGURINN Í REYKJAVÍK

*Adalsteinn Richter*

SKILMÁLAR

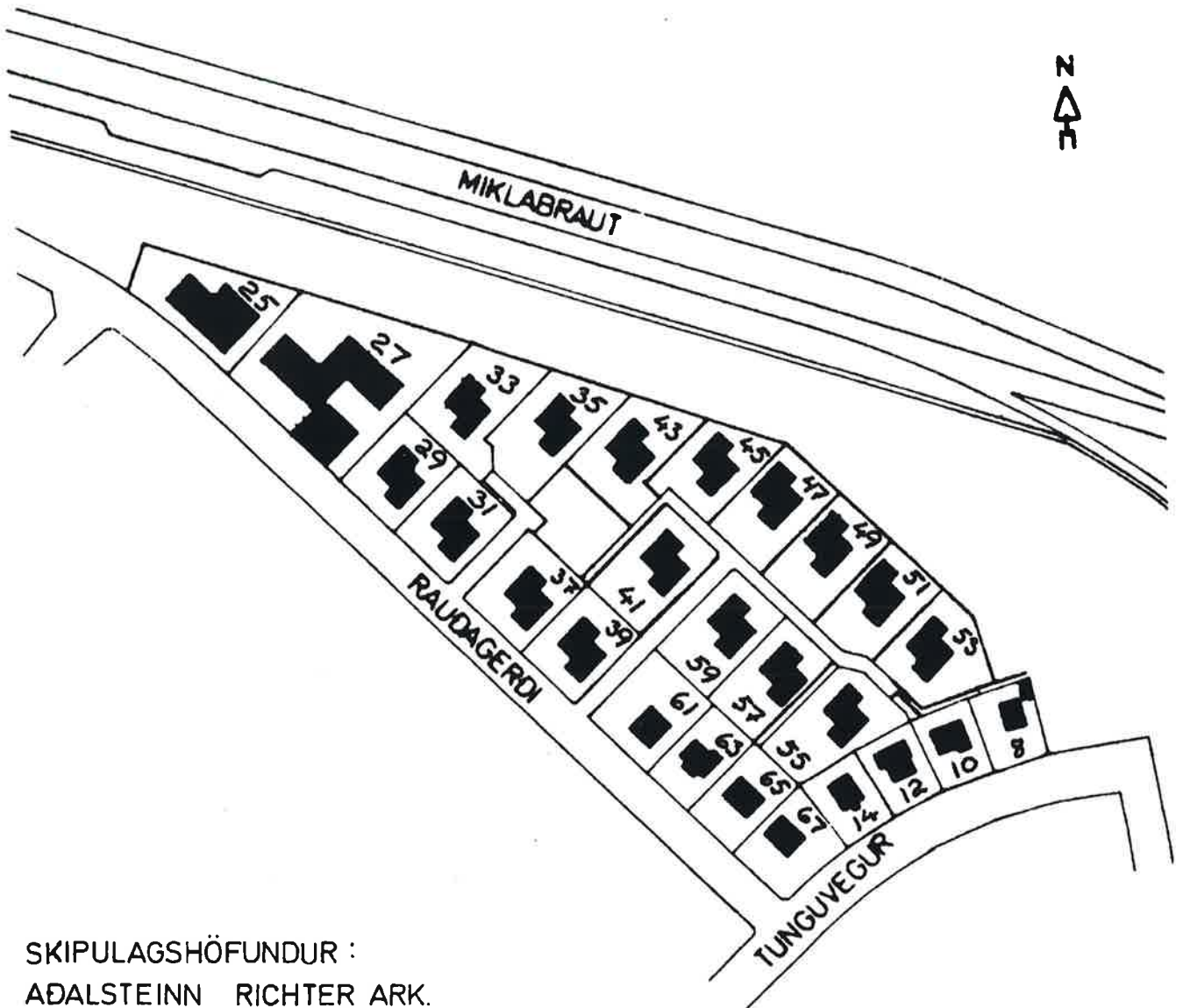
JANÚAR 1980

# RAUDAGERÐI

EINBÝLISHÚS

V. RAUDAGERÐI NORDANVERT

STAÐGREINIR : 1.821.2 og 3, 1.822.3



SKIPULAGSHÖFUNDUR :  
AÐALSTEINN RICHTER ARK.

ÚTGEFANDI: BORGARVERKFRÆÐINGURINN Í REYKJAVÍK

SKILMÁLAR

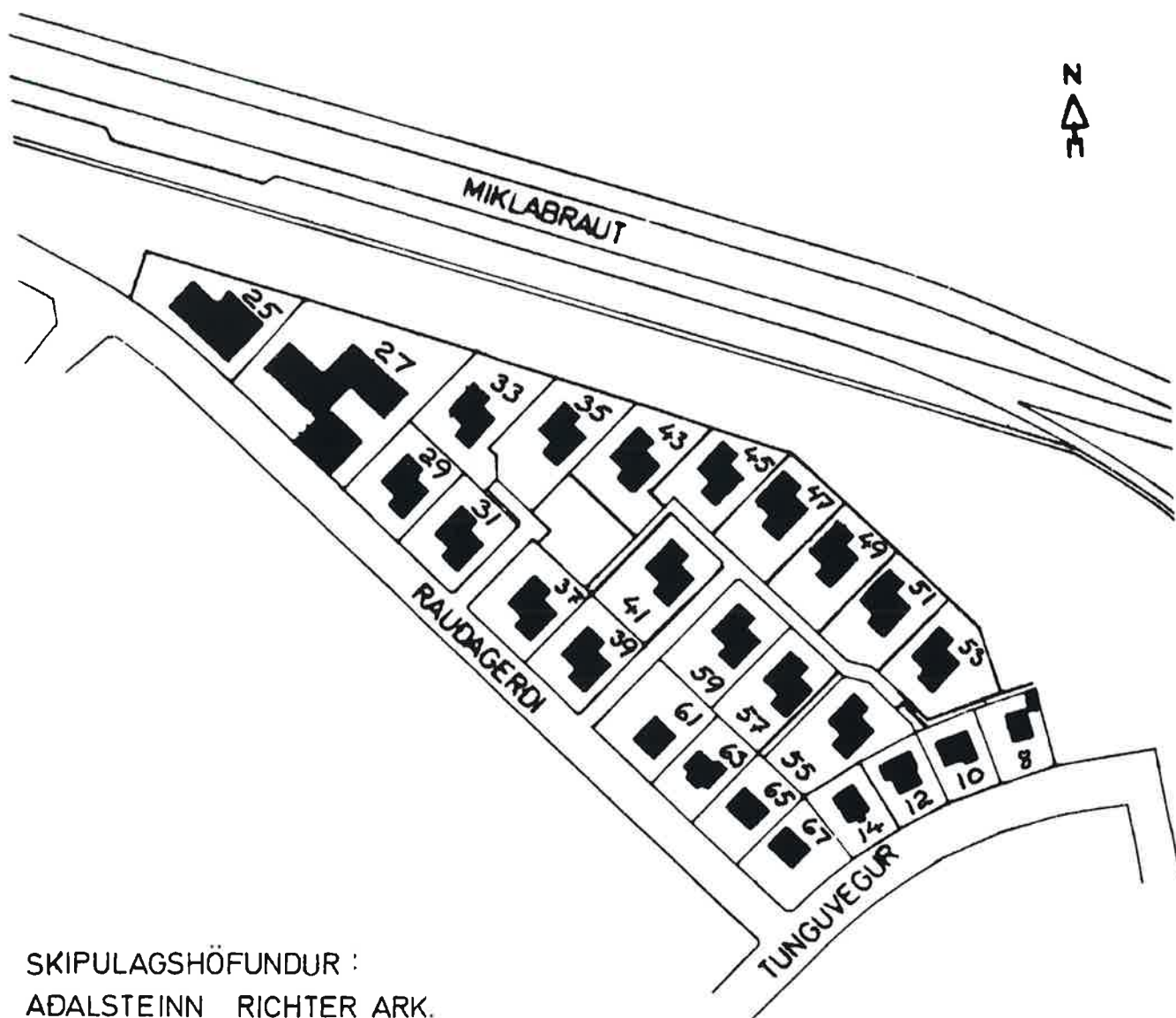
JANÚAR 1980

# RAUDAGERÐI

EINBÝLISHÚS

V. RAUDAGERÐI NORÐANVERT

STAÐGREINIR : 1.821.2 og 3, 1.822.3



SKIPULAGSHÖFUNDUR :  
AÐALSTEINN RICHTER ARK.

## Einbýlishús

---

### 1.0 SKIPULAGSSKILMÁLAR

- 1.1. Sérákvæði
- 1.2. Almenn ákvæði

### 2.0 GATNADEILD

- 2.1. Almenn ákvæði
- 2.2. Sérákvæði

### 3.0 VATNSVEITA

- 3.1. Almenn ákvæði

### 4.0 HITAVEITA

- 4.1. Almenn ákvæði

### 5.0 RAFMAGNSVEITA

- 5.1. Almenn ákvæði
- 5.2. Sérákvæði

### 6.0 SÍMSTÖÐIN Í REYKJAVÍK

- 6.1. Almennir skilmálar
- 6.2. Sérákvæði.

## 1.0 SKIPULAGSSKILMÁLAR FYRIR EINBÝLISHÚS:

### 1.1. Sérákvæði.

#### 1.1.1. Úthlutun.

Skipulag tekur til 16 einbýlishúsalóða, sem fyrirhugað er að úthluta til einstaklinga.

#### 1.1.2. Uppdrættir.

Höfundar uppdrátta skulu senda þá inn í tveim áföngum.

a. Fyrirspurn í mælikvarða 1:200 eða 1:100, sem sýnir útlínur húss í grunnmynd, sneiðingu og útlit með helstu hæðarkótum.

b. Byggingaruppdrættir skulu sýna auk þess, sem að framan getur, skipulag lóðar í aðalatriðum, með hæðarkótum á landi við hús og á lóðarmörkum, svo og uppfylla ákvæði byggingarreglugerðar og annarra ákvæða.

#### 1.1.3. Mæliblöð, hæðarblöð.

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

Hæðarblöð sýna m.a. hæðir á aðkomustíg við lóðarmörk (G-tölur), landhæðir á öllum lóðarmörkum, helstu leiðsögukóta, staðsetningu og hæð frárennislagna.

#### 1.1.4. Bílgeymslur og bílstæði.

Gert er ráð fyrir bílgeymslu í öllum húsunum. Skyld er að byggja bílgeymslu fyrir einn bíl, en heimilt er að byggja bílgeymslu fyrir tvo bíla á hverri lóð. Auk tveggja bifreiðastæða framan við bifreiðageymslu er leyfilegt að gera eitt gesta- og bifreiðastæði fyrir hvert einbýlishús, og skal það sýnt á afstöðumynd.

#### 1.1.5. Lóðir og sameiginlegir aðkomustígir.

Lóðirnar 29, 31, 37, 39 og 61 hafa aðkomu frá Rauðagerði og því ekki sameiginlega aðkomustíga með öðrum lóðum. Lóðirnar 33 og 35 hafa sameiginlegan aðkomustíg, einnig hafa lóðirnar 41, 43, 45, 47, 49, 51, 53, 55, 57 og 59 sameiginlegan aðkomustíg, sjá skipulagsuppdrátt og mæliblað.

1.1.6. Húsagötur.

Tvær húsagötur milli Rauðagerðis og aðkomustíga eru sýndar á skipulagsuppdrætti.

1.1.7. Aðkomustígar.

Aðkomustígar eru sameiginlegir sbr. grein 1.1.5. og kostaðir og viðhaldnir í samræmi við hana. Stígarnir verða gerðir af Reykjavíkurborg á kostnað lóðarhafa.

Fólk á göngu og að leik á aðkomustígum hefur rétt fram yfir bílaumferð.

1.1.8. Húsagerð.

Hús skulu vera einnar hæðar, en leyfilegt er þó að hluti húss sé ein og hálf til tvær hæðir til dæmis eins og sýnt er á leiðsöguuppdrætti með deiliskipulagi.

Þakhalli skal vera á bilinu 15° - 30°.

1.1.9. Stærð húss.

Miðað er við að hús séu ekki stærri en 700 m<sup>3</sup> og skal það vera innan marka byggingarreits, sem sýndur er á mæliblaði.

## 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. a.s.3.). Í því tilfalli verður þegar greitt gatnagerðargjald endurgreitt lóðarhafa vaxtalaust.

B-dagur (byrjunardagur tímafrests) er annaðhvort:

- a) Dagsetning lóðarúthlutunar, enda liggi í þessu tilfalli fyrir, að lóð sé orðin byggingarhæf að dómi borgarverkfræðings. Verður þess þá getið í úthlutunartilkygningunni.
- b) Ef lóð er ekki byggingarhæf við úthlutun gildir dagsetning á sérstakri tilkygningu 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 tilsvarandi). Ennfremur skal hann hafa lokið við allar lafnir 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 eftirfarandi tilfellum:

- a) Sé gatnagerðargjald og önnur tilskilin gjöld ekki greidd innan tilskilins frests.
- b) Hafi teikningar af fyrirhuguðu húsi ekki borist byggingar-nefnd til samþykktar innan 5 mánaða frá því lóð er byggingar-hæf, 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 framkvæmdir á lóð eru óheimilar eftir að úthlutun er fallin út gildi eða úthlutun hefur verið afturkölluð.

#### 1.2.4. Framkvæmdir 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 borgar-  
verkfræðingur 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 þrjá víxla um leið og greiðsla seinni hluta gatnagerðargjalds fer fram, að upphæð kr. 250.000,-, 750.000,- og 1.000.000.-. Víxlur þessir eru ennfremur til trygg-  
ingar 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 víxlar falla í gjalddaga á 8. degi eftir dagsetningu tilkynningar 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 tryggingarvígla.

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 ennfremur, að hann hafi samþykkt að hlíta þeim.

1.2.8. Skilmálar veitustofnana.

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

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

1.2.10. Ágreiningur.

Skipulagsnefnd sker úr um ágreining, sem kann að rísa 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. Viðbótarvígill að upphæð kr. 500.000,- skal samþykkja þessu til tryggingar um leið og aðrir víxlar 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.). Gjald dagar gatnagerðargjalda eru ákveðnir í úthlutunarbréfi. Með fyrstu greiðslu áætlaðs gatnagerðargjalds skal greiða hluta af "tengdum 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, vegg, 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. einkabílastæði, aðkeyrslur, vegg, 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 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 mælinga-  
deildinni, 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 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 úrskæiðis fór. Hverfisstjórar, sími 18000, veita upp-  
lýsingar um hvar losa má uppgröft úr húsgrunnum. Fylgst  
verður stöðugt með því af hálfu borgarinnar, að lóðarhafar  
fylgi þessum reglum og verða hlutaðeigandi embættismenn  
láttnir vita um það, sem aflaga fer.

#### 2.1.5. Afhending lóðar.

Lóðarhafi má reikna með að verða að setta sig við ástand  
lóðarinnar eins og það er við afhendingu, þ.e. þegar gatna-  
málastjóri veitir lóðarleyfi. Hafi uppgrefti frá nágretta-  
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 uppgrefti vegna framkvæmda yfir út-  
hlutaðar 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,  
sankvæmt fyrir mælum 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 lóðarfrágangs, 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 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 ennfremur notað tryggingarvixil til greiðslu kostnaðar.

## 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 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.

## 2.1.8. 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 eftirlithafa 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 holræsaakerfi 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 holræsaakerfi 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 fräreennsliskerfi 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 lóðaruppdrætti ásamt tilheyrandi niðurföllum.

Bílastæði og akbrautir á fjölbýlishúsalóðum skulu malbikuð, lögð olíumöl eða steipt. Fylla skal þar undir með vörnduðu 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. 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 íbúdir 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. Lóðarhöfum er heimilt að losa uppgröft frá lóðum sínum á svæði meðfram Miklubraut, þar sem ætlunin er að gera jarðvegshryggi til varnar hávaða ("hljóðmúra"), sbr. skipulagsuppdrætti. Hverfisstjórar hafa eftirlit með losun og ákveða hvenær nógur jarðvegur er kominn í hrygginga. Ekki má losa sprengt grjót þarna, heldur skal það losað við Skúlagötu - Sætún eða í Gufunesi, skv. ábendingu hverfisstjóra.
- 2.2.2. Reykjavíkurborg gerir á sinn kostnað svonefndar "húsagötur" en það eru aðkomugöturnar frá Rauðagerði. Ennfremur gerir borgin svonefnda "aðkomustíga" á kostnað þeirra lóðarhafa sem getið er í 1.1.5. og innheimtir skv. gr. 2.1.2. lið b. (tengd gjöld). Í endum þessara aðkomustíga eru staði fyrir gesti og eru þau hluti af aðkomustígunum og greidd á sama hátt og þeir. Kostnaður við aðkomustíga greiðist að jöfnu af þeim lóðum sem hann eiga að nota, sbr. 1.1.5. og 1.1.7. Aðkomustígarnir teljast eign hlutaðeigandi lóða og greiða þær skatta og skyldur af þeim og sjá um að kosta rekstur þeirra að jöfnu. Að öðru leyti skulu "lög um húsfélög í fjölbýlishúsum" gilda um þessi samskipti. Rafmagnsveitan sér um að setja lýsingu í aðkomustígana og innheimtir hjá lóðarhöfum. Hins vegar kostar Reykjavíkurborg og sér um rekstur og viðhald.

### 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 húsanna 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 lögnum hennar og skal hann jafnframt annast viðhald heimæðarinnar og bera allan kostnað þar af.
- 3.1.3. Kostnaður við lögnum heimæðarinnar inn fyrir lóðarmörk er að jafnaði innheimtu hjá innheimtudeild borgarverkfræðings um leið og eftirstöðvar gatnagerðargjalds.
- 3.1.4. Lega heimæðastúts miðað við lóðarmörk 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 ofanefndan stút skal húsbyggjandi koma fyrir spindli upp úr jörð ásamt spindil Loki 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 sameiginlega 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 mælistaðinn 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 ætíð vera aðgengilegur fyrir starfsmenn Vatnsveitunnar. Niðurfall skal vera í gólfi, nærri 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 uppdrátta 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 fyrr en það er fókelt 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 hús-  
inu og að nægjanlegt rúm verði fyrir loka og mælistengingu. Þeir skulu í sameiningu ákveða hvar vatnslagnarinntak húss-  
ins 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 x 0,8 m að grunnfleti og með minnst 180 cm lofthæð, sbr. einnig skilmála Hitaveitu Reykjavíkur. Lýsing skal vera í slíkum inntaksklefa, og niðurfali í gólfi. Þar sem inntök vatns- og hitaveitu er samhliða, þá skal eigi vera skemra 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 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 húsasamstæðu.
- 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 gólfi.
- 4.1.4. Staður sá, sem ætlaður er fyrir inntak H.R. og mæla, skal sýndur á teikningum. Ætlað 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 fókheld 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 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. 8.20 til 16.15. 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 íbúa í íbúðarhúsum og áætlaða aflþörf í kílóvöttum (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 óhjákvæmlega 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 hagkvæmstu lausnina.  
Ávallt skal einn rafverktaki vera forsvarsaður gagnvart Rafmagnsveitunni fyrir hverja heimtaug og þær sameiginlegu lagnir, sem henni fylgja.

g) Skýlt 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.þ.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. 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 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 mundast vatnspóki í henni. Pípunni skál 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 skylt að leggja jarðstrengi, þegar frost er í jörðu. Húsbyggjendum er heimilt að leggja plastpípur í framhaldi af inntakspípum að lóðamörkum eða að tengistað við notendakerfi R.R. Frágangur pípunnar skal vera samkv. reglum Rafmagnsveitunnar.

## 5.1.6. Sérákvæði.

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

5.2 Sérákvæði.

## 5.2.1. Inntakspípa.

Inntakspípa fyrir heimtaugar allt að 100 amp., skal ekki vera grennri en 38 mm (1 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 á 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 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 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 ljósaþólpa 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 kjallarainngangi, bifreiðageymslu í áföstu húsi eða anddyri. Inntakið skal vera á þeirri hlið hússins, sem mæliblað sýnir. Kassinn skal vera í innvegg eða utan á einangruðum útvegg. Nauðsynlegt er, að starfsmenn 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. raddíus. 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. Símsstöðin mun ekki - nema sérstaklega standi á - leggja jarðsímastrengi að húsum fyrr en jarðraski er lokið og stígar komnir í rétta hæð.
- 6.1.7. Auk framangreindra almennra skilmála, gilda sérskilmálar Símsstöðvarinnar 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 6.1.4. í almennum skilmálum Símsstöðvarinnar í Reykjavík), skal framlengd með pípu af sama sverleika, frá útvegg og 50 cm. út fyrir lóðarmörk. Skal pípan vera 60 cm. undir endanlegu yfirborði og lögð þar í harpaðan sand, a.m.k. 5 cm. lag á allar hliðar. Gengið skal frá samskeytum þannig að ídráttur geti farið fram og endum lokað með tappa. Endi pípunnar við lóðarmörk skal merktur með tréhæl 1 1/2 x 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.





Reykjavík, 13. maí 1980.

Rauðagerði, norðanvert, skilmálabreyting.

Rauðagerði 57.

Á fundi skipulagsnefndar í gær var lagt fram að nýju bréf borgarstjóra, dags. 30. f.m., ásamt uppdráttum Einars Tryggvasonar, arkitekts, dags. 19.4. 1980, að einbýlishúsi að Rauðagerði 57.

Ennfremur var lögð fram tillaga borgarskipulags, dags. 12.5. 1980, að breytingu á skilmálum fyrir einbýlishús í Rauðagerði.

Tillaga að breyttum skilmálum var samþykkt samhljóða, en hún er svo-  
hljóðandi:

" 1. Viðauki komi við gr. 1.1.1. ....

Leyfilegt er að komið sé fyrir aukaíbúð í húsunum, enda sé flatarmál hennar ekki meira en  $60.0 \text{ m}^2$  brúttó. Skilyrði fyrir íbúðinni er að ekki verði gerð röskun á landi með frágreftri af þeim sökum.

2. Grein 1.1.9., breytist og hljóði þannig:

1.1.9. stærð húss.

Hús, að bílskúr meðtöldum má vera allt að  $900 \text{ m}^3$  og skal það vera innan marka byggingarreits, sem sýndur er á mæliblaði".

Líta ber á tillögu þessa sem svar nefndarinnar um erindi varðandi Rauðagerði 57.

Virðingarfyllst,

f.h. borgarskipulags,

Borgarráð Reykjavíkur.

