

2013060 69

1810

ÚTGEFANDI.

BORGARVERKFRÆÐINGURINN

Í REYKJAVÍK

11726/

18

SKILMÁLAR

30.01.1981

ÍBÚÐARBYGGÐ Í N. M. B. II.

Höfundar skipulags:

Teiknistofa Hauks Viktorssonar,  
Vesturgötu 36 A, sími 10960.

Haukur Viktorsson, arkitekt.

Samstarfsmaður:

Jóhannes S. Kjarval, arkitekt.

Garðarkitekt:

Reynir Vilhjálmsson.

Samþykkt í skipulagsnefnd: 2. febrúar 1980  
" " borgarráði: 3. " "

## Íbúðarbyggð í N.M.B. II.

Íbúðarbyggðin liggur á hábungu Kringlumýrarháðar, austan Kringlumýrarbrautar og norðan Eústaðarvegjar. Norðar á svæðinu er fyrirhuguð skrifstofu- og verslunarbyggð ~~í sömu langalun við hana.~~ Á svæðinu eru fyrirhuguð að reisa ca 230 íbúðir í fjölbýlishúsum og raðhúsum að hluta. Svæðið er því þétt byggt.

Allar bifreiðageymslur þurfa því að vera niðurgrafar. Gert er ráð fyrir 1 bílastæði á hverja íbúð í bílageymslum, ásamt ½ gestabílastæði ofanjarðar. Mikilvægt er að greiður aðgangur sé að bílageymslunum til að forðast stöðning bíla á gestabílastæðum.

Þessi þéttleiki orsakar einnig fremur litlar lóðir fyrir hverja húsasamstæðu og er þess vegna gert ráð fyrir rúmgóðum íbúðum með góðum svölum. Leitast er við að nýta gott útsýni til suðurs og suðvesturs. Ríkisáherslu ber að leggja á vandaða hönnun íbúða t.d. hvað varðar hljóðeinendrun og yfirsýn milli íbúða og allan frágang utan húss.

Á suður og vestur jaðri byggðarinnar eru fyrirhugaðar hljóðmenir gegn umferðarhávaða frá nærliggjandi götum. Við hönnun húsa er æskilegt að taka mið af þessum hávaðavaldi, sérstaklega á svölum og gluggahlíðum húsa á suður- og suðvesturjaðri svæðisins.

1:0

Skipulagsskilmálar

1:1

Sérskilmálar

1:1.1

Úthlutun

Skipulagstillagan er miðuð við 12 lóðir, sem hver um sig sé úthlutað til eins byggingaaðila, eða byggingarfélags.

Húsagerð A

Á lóð nr. 2 við G-götu og lóðum nr. 1 og 3 við H-götu skal reisa 3-6 hæða fjölbýlishús með kjallara.

Húsagerð B

Á lóðum nr. 1, 3 og 4 við G-götu og lóð nr. 1 við I-götu skal reisa 2-4 hæða fjölbýlishús með kjallara.

Húsagerð B 1

Á lóðum nr. 2 og 4 við H-götu skal reisa 2-4 hæða fjölbýlishús með kjallara. Einnig er sameiginleg bílageymslulóð fyrir þessar tvær lóðir, sjá nánar grein 1:1.9

Húsagerð C

Á lóðum nr. 6, 8 og 10 við G-götu skal reisa 2 hæða raðhús. Sjá grein 1:1.5.

Húsagerð D

Á lóð nr. 6 við H-götu er gert ráð fyrir félagslegri þjónustu. Sjá nánar grein 1:1.16

Húsagerð E

Á lóð nr. 1 við F-götu má reisa söluturn á einni hæð.

1:1.2

Hönnun

Hönnun hverrar húsasamstæðu og tilheyrandi lóðar skal falin einum aðila.

Reykjavíkurborg hannar götur, aðkeyrslustíga, hljóðmanir og helstu gangstíga. Um framkvæmdir sjá skilmála gatnadeildar grein 2:1.2.

1:1.3  
Uppdrættir

Höfundar skulu að jafnaði kynna hugmyndir sínar fyrir byggingarnefnd í tveim áföngum.

I

Fyrirspurn, þar sem sýnd eru útlit, grunnmyndir og þverskurður. Þar skulu koma fram helstu kótar á húsi og landi.

II

Byggingarnefndarteikning, en þar skal sýna auk þess, sem fram er tekið í leiðbeiningum byggingarfulltrúa, skipulag lóðar með kótum á landi við hús og á lóðarmörkum.

1:1.4

Mæliblöð

Hæðarblöð

Leiðsögu-  
teikningar

Mæliblöð sýna lóðarskiptingu, legu húss (sjá nánar 1:1.11), staðsetningu á bílastæðum og bílageymslum, svæðum til einkaafnota og ýmsar kvæðir.

Hæðarblöð sýna helstu leiðsögukóta sem taka þarf til greina, staðsetningu frárennslislagna, heimtauga hitaveitu, rafveitu o.fl.

Leiðsöguteikningar eru til útskýringar á skilmálum.

1:1.5

Íbúðir

Íbúðefjöldi

Engin ákveðin skilyrði eru sett varðandi stærðir íbúða, en skylt er að í hverju fjölbýlishúsi verði breytilegar íbúðarstærðir, þó þannig að fjöldi 2ja herbergja íbúða verði ekki meir en 25% af heildar fjölda íbúðanna. Fjöldi íbúða í hverju húsi er gefinn upp hér á eftir og skulu hönnuðir miða fjölda íbúða hvers húss við það.

Gata	Nr.	Húsagerð	Húsahæðin	Áætl. fjöldi íbúða
G-gata	1	B	fjölbýlish.	2 - 4 15
G-gata	2	A	fjölbýlish.	4 - 6 26
G-gata	3	B	fjölbýlish.	2 - 3 24
G-gata	4	B	fjölbýlish.	3 - 4 20
G-gata	6	C	raðhús	2 8
G-gata	8	C	raðhús	2 8
G-gata	10	C	raðhús	2 4
H-gata	1	A	fjölbýlish.	4 - 6 26
H-gata	2	B1	fjölbýlish.	3 - 4 18
H-gata	3	A	fjölbýlish.	3 - 6 29
H-gata	4	B1	fjölbýlish.	2 - 3 15
H-gata	6	D	félagsl. þj.	1

I-gata	1	B	fjölbýlish.	2 - 4	35
E-gata	1	E	söluturn		

1:1.6  
Vinnustofur

Á jarðhæð í tveggja hæða íbúðunum á lóð nr. 1 við G-götu og þrem nyrstu íbúðunum á lóð nr. 4 við H-götu er heimilt að hafa hljófláta og mengunarlausu atvinnustarfsemi í tengslum við íbúðarnar, með söluaðstöðu út að almenna göngustígnum. Ekki er heimilt að aðskilja vinnustofu frá íbúðar eigninni.

1:1.7  
Þök

Þök skulu vera tvíhalla. Halli skal vera  $14^{\circ}$  -  $18^{\circ}$  og/eða  $30^{\circ}$  -  $35^{\circ}$ . Sjá þó grein 1:1.9. Heimilt er að tengja þakrymi íbúðunum næst fyrir neðan. Óheimilt er að aðskilja þakbúðarhlutan frá viðkomandi íbúð. Kvistir eru ekki leyfðir. Sjá leiðsöguteikningu.

1:1.8  
Svalir

Svalir skulu vera á hverri íbúð. Skal dýpt heirra vera minnst 1,8 m og minnst flatarmál  $4 \text{ m}^2$ . Brún svala má koma 90 cm út fyrir byggingarlínu.

1:1.9  
Hús við  
I-götu

Í húsi nr. 1 við I-götu skal halli á suður og vestur hliðum vera sor næst  $60^{\circ}$  -  $70^{\circ}$  með inn-dragnum svölum. Þakhelli skal vera  $14^{\circ}$  -  $18^{\circ}$ . Sjá nánar leiðsöguteikningu.

1:1.10  
Bílageymslur  
Bílastæði

Bílageymslur skulu vera sem mest niðurgrafnar. Ef settar eru hurðir á aðaldir bílageymslna, skulu þær útbúnar með sjálfvirkum hurðaopnum.

Bílageymslur húsager A og B  
Byggja skal sameiginlega bílageymslu á hverri lóð fyrir einn bíl á hverja íbúð. Sjá skipulagsuppdrátt.

Bílageymslur húsager A B1  
Byggja skal sameiginlega bílageymslu fyrir einn bíl á hverja íbúð. Sjá nánar grein 1:1.1 húsager B 1.

Bílageymslur húsagerðar C  
Byggja skal einn bílskúr fyrir hverja íbúð í

ra'húsunum. Sjá nánar grein 1:1.5.

Ef hins vegar er úthlutað til eins byggingaaðila (félags) ra'húsalengjunum og fjölbýlishúsinu nr. 3 við G-götu, gætu ra'húsin átt hlutdeild í bílageymslu fjölbýlishússins. Í þessu tilfalli væri möguleiki á að fjölbýlishúsið, bílageymslan og ra'húsalengjurnar væru sett á eina lóð.

Auk bílastæðis í bílageymslu skal fylgja  $\frac{1}{2}$  bílastæði á lóð (ofanjarðar) hverri lóð.

Á lóð söluturns skulu bílastæði vera sex.

1:1.11

Inngangar

Inngangur húsa skulu vera þar sem merkt er á mæliblaði.

1:1.12

Byggingarlínur

Byggingarlínur eru bindandi sem ötri mörk húsa. Höfundar skipulagsins munu þó fyrir sitt leyti geta fallist á minni háttar breytingar á heim, fylgi fullnægjandi rökstuðningur fyrirspurnum sbr. grein 1:1.3. Sjá nánar skipulagsupprátt og mæliblöð.

1:1.13

Einkaafnotasvæði

Afmarke skal einkaafnotasvæði á lóð fyrir jarðhæðaríbúðir.

1:1.14

Útvarps-  
sjónvarpsnet

Útvarps- og sjónvarpsnet skal vera sameiginlegt fyrir hverja hússamstæðu og skal sjána það á byggingarnefndarteikningu.

1:1.15

Litir  
Efnisval

Helstu litir og efnisval bygginga skal vera tilgreint á byggingarnefndarteikningu.

1:1.16

Félagsaðstaða

Á lóð nr. 6 við H-götu er gert ráð fyrir húsi undir félagslega starfsemi í þágu íbúa hverfisins. Sjá grein 1:1.1 húsaágerð D.

1:1.17

Gegnumgangur

Í fjölbýlishúsum skal vera greiður gegnumgangur fyrir allar íbúðir út að sameiginlegri lóð.

1:1.18

Stoðmúrar

Handrið á

bílageymslum

Alla stoðmúra og veggj, sem koma upp úr jörð, skal sýna á byggingarnefndarteikningu og er háð samþykki byggingarnefndar.

Frágangur handriðs á bílageymslum skal vera í samræmi við leiðsöguteikningar.