

ÚTGEFANDI
BORGARVERKFRÆÐINGURINN
Í REYKJAVÍK

2.2

SKÍLMÁLAR

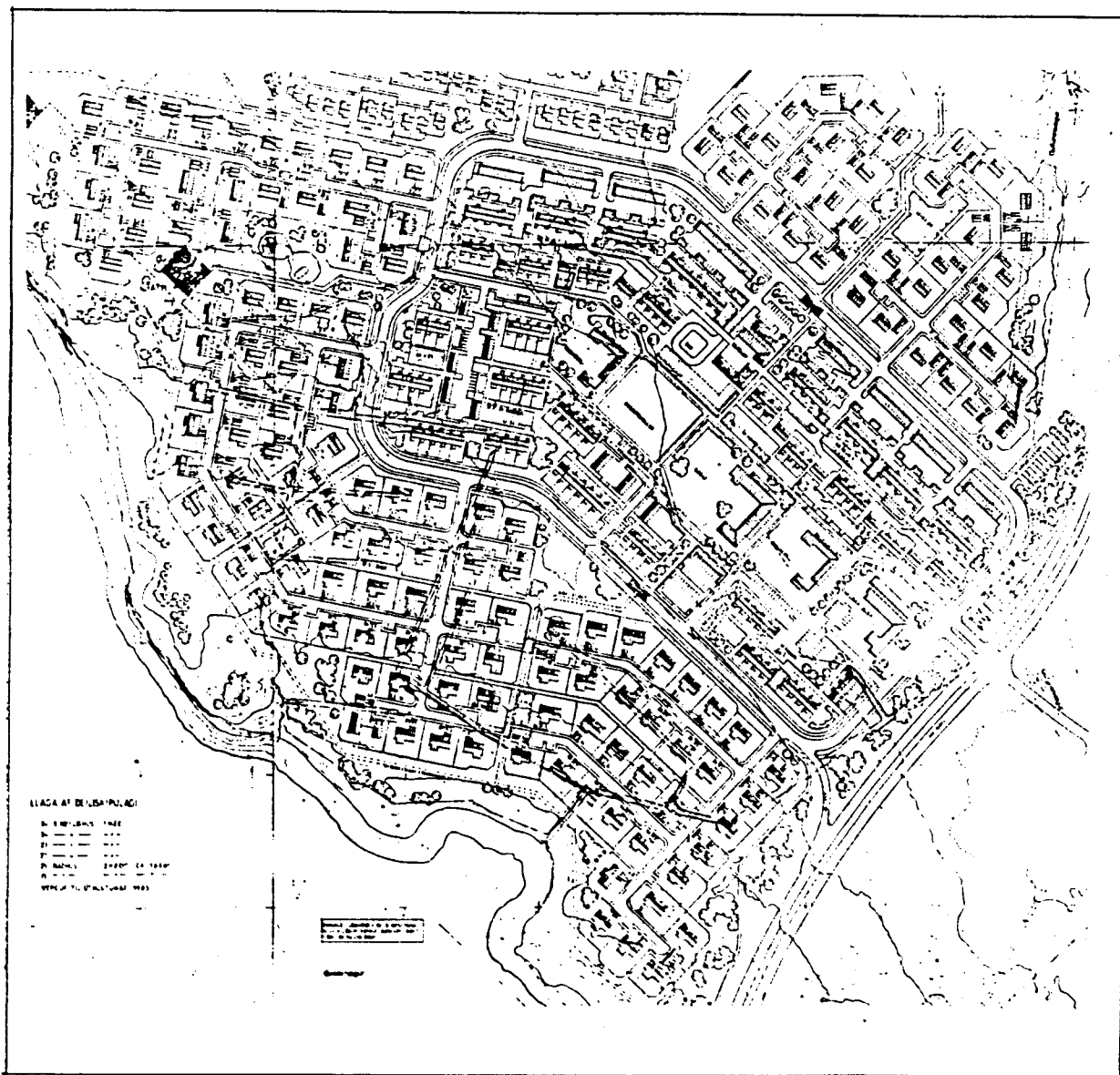
Staðgreinir: 2. 294. - 2.299.

GRAFARVOGUR

Samþ. í skipulagsn. 15.4.1985
Samþ. í borgarráði 16.4.1985

ÍBÚÐABYGGÐ Í GRAFARVOGI II

Svæði A, B, C, D - G2 og G3



SKIPULAGIÐ ER UNNIÐ Á VEGUM BORGARSKIPULAGS REYKJAVÍKUR

HÖFUNDUR SKIPULAGS:

KNÓTUR JEPPESEN, ARKITEKT

TEIKNISTOFA BERGSTAÐASTRÆTI 44, SÍMI 21790

SAMSTARFSMAÐUR: KRISTJÁN ÓLASON, ARKITEKT

EFNISYFIRLIT:

1.0 SKIPULAGSSKILMÁLAR

- 1.1. Sérákvæði.
- 1.2. Almenn ákvæði.

2.0. GATNADEILD

- 2.1. Almenn ákvæði.

3.0. VATNSVEIITA

- 3.1. Almenn ákvæði.

4.0 HITAVEIITA

- 4.1. Almenn ákvæði.

5.0. RAFMAGNSVEIITA

- 5.1. Almenn ákvæði.
- 5.2. Sérákvæði.

6.0. SÍMSTÖÐIN Í REYKJAVÍK.

- 6.1. Almenn ákvæði.

ÍBÚABYGGÐ NORDAN GRAFARVOGS, VESTAN GULLINBRÚAR.

1.0. Skipulagsskilmálar.

1.1. Sérákvæði.

1.1.1. Staðsetning svæðisins.

Svæðið, sem skilmálar þessir ná til, afmarkast til suðurs og vesturs af Grafarvogi, til austurs af Gullinbrú og til norðurs af Klettabrún, sem er friðuð, (á náttúru-minjaskrá).

1.1.2. Iegund íbúða og þjónusta á svæðinu.

Á svæðinu er gert ráð fyrir einbýlishúsum, raðhúsum og fjölbýlishúsum ásamt dagvistun, skóla og hverfisvelli, lóð undir hús fyrir aldraða ásamt verslunarmiðstöð og lítilli bensínstöð.

1.1.3. Úthlutun.

Úthlutun fer fram í tvennu lagi. Skilmálar þessir ná til eftirtaldrá 118 einbýlishúsalóða og 9 raðhúsalóða, sem gert er ráð fyrir að úthluta til einstaklinga og framkvæmdaaðila.

Svæði A	34 einbýlishús á einni hæð
Svæði B	34 einbýlishús á einni hæð
Svæði C	23 einbýlishús á einni hæð
Svæði D	27 einbýlishús á einni hæð
Samtals	118 einbýlishús

Svæði G miðsvæði

Svæði G2	25 íbúðir í raðhúsi á 6 lóðum
Svæði G3	15 íbúðir í raðhúsi á 3 lóðum
Samtals	40 íbúðir í raðhúsi á 9 lóðum

1.1.4. Hönnun, uppdrættir.

Á byggingarnefndarteikningum skal sýna, auk þess sem getið er í gr. 3.2. í byggingarreglugerð, skipulag lóðar skv. V. kafla byggingarreglugerðar.

Höfundum uppdráttar er heimilt að leggja til byggingarnefndar fyrirspurn í mkv. 1:200 eða 1:100, sem sýnir

í meginatriðum byggingar í grunnmynd, útliti og sneiðingum, ásamt helstu hæðartölum á húsi og lóð.

Á byggingarnefndarteikningum skal sýna, auk þess sem um er getið að framan, skipulag lóðar í aðalatriðum, hæðartölur, skjólveggi á lóðarmörkum og inni á lóð og annað það, sem máli skiptir um útlit og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni. Ennfremur skal gera grein fyrir efnisvæli og litum. Samræma skal litaval allra mannvirkja á sömu lóð og fylgja fyrirmælum byggingarnefndar þar um.

Sami aðili skal gera byggingarnefndarteikningar af öllum byggingum á sömu lóð.

Ef sérstakar aðstæður mæla með aukaíbúð í einbýlishúsi, er hægt að sækja um leyfi fyrir aukaíbúð hjá byggingarnefnd. Þar á að gera grein fyrir hugsanlegum sér-lóðarhluta aukaíbúðar, geymslum og viðbótarbílastæði á lóðinni.

1.1.5. Mæliblöð, hæðarblöð.

Mæliblöð sýna stærð lóðar, lóðamörk, byggingarreit íbúðarhúss og bílageymslu, byggingarlínur, fjölda bílastæða á lóð, mænisstefnu og þakhalla og kvaðir ef einhverjar eru og fl.

Hæðarblöð sýna gangstéttarhæðir og götuhæðir við lóðarmörk (G), leiðbeinandi hæðartölur fyrir gólfhæð þess hluta húss, sem snýr að götu (H) og gólfhæðir í bílskúrum. Ennfremur legu og hæð frárennslislagna og fl.

Byggingarlína er bindandi, þannig skulu a.m.k. tvö húshorn standa á henni og meginstefna húss vera samsíða henni eða hornrétt á hana. Aðrar hliðar byggingarreits sýna lágmarksfjarlægð byggingar frá lóðarmörkum.

1.1.6. Bílastæði, bílgeymslur.

Gert er ráð fyrir tveimur einkabílastæðum á lóð hverrar íbúðar í einbýlishúsum.

Gestabílastæði eru áætluð u.p.b. hálf tveimur fyrir hverja íbúð utan lóðar. Gera skal ráð fyrir a.m.k. einni bílgeymslu fyrir hverja íbúð. Kröfur eru þó ekki gerðar um sérstaka bílgeymslu fyrir aukaíbúðir, sem undir vissum kringumstæðum kunna að vera heimilaðar í einbýlishúsum.

1.1.7. Gerð og stærð húsa.

Í þyrpingum A, B, C og D er heimilt að byggja einbýlis-hús á einni hæð ásamt bílgeymslu.

Jarðvegur við húsvegg má að öllu jöfnu ekki vera meiri en einum metra neðan við uppgefnar hæðartölur á aðalhæð. Frávik frá því er háð samþykki byggingarnefndar. Mesta leyfileg stærð aðalhæðar er 200 ferm. brúttó. Mesta hæð húss er 4.8 m yfir aðalgólfi. Þakhalli á að vera 15-20 gráður. Aðalmænisstefna húss er annað hvort samsíða aðkomuveg eða hornrétt á hana. Bílgeymsla er í eða sambyggð flestum einbýlishúsum, en á nokkrum lóðum er eðlilegra að reisa staka bílskúra. Hæsta vegg-hæð langveggja er 2.7 m frá plötu að þakklæðningu við útbrún veggja, þakhalli eins og á aðalhúsi.

Sérstök kvöð er á nokkrum lóðum í einbýlishúsaþyrpingum C og D vegna nálægðar við siglingamerki, sjá nánar á mæliblaði í 1:500 og skipulagsuppdrátt í 1:1000.

Á miðsvæði G2 og G3 er heimilað að reisa raðhús. Raðhúsin eru 2ja hæða, með 14-20 gráðu þakhalla.

Mesta vegg-hæð langveggja er 5.7 m mælt frá aðalgólfplötu að þakklæðningu við útbrún veggja. Húsbreidd er 8 m. Dýpt húsa má vera allt að 10.6 m. Ennfremur má byggja útbyggingu á einni hæð beggja vegna við aðalhús, en dýpt þeirra má ekki vera meiri en 2.1 m.

25 ferm. bílskúrsréttur fylgir hverju raðhúsi í sameiginlegri bílgeymslu. Hæsta vegg-hæð langveggjar er 2.7 m frá plötu að þakklæðningu við útbrún veggja. Þakhalli er sá sami og á raðhúsunum.

1.1.8. Frágangur lóða.

Byggingarnefnd getur heimilað að reistir séu skjólveggir á lóðamörkum eða inni á lóð, allt að 1.5 m á hæð, og skulu þeir þá sýndir á byggingarnefndarteikningum.

Lóðarhafi sér sjálfur um allar framkvæmdir og frágang á sinni lóð og ber ábyrgð á, að þær séu í samræmi við samþykktar teikningar og hæðartölur, sem þar eru uppgefnar. Hafa skal samráð við nágranna um frágang á sameiginlegum lóðamörkum og hlýta úrskurði byggingarnefndar um ágreining, sem upp kann að koma.

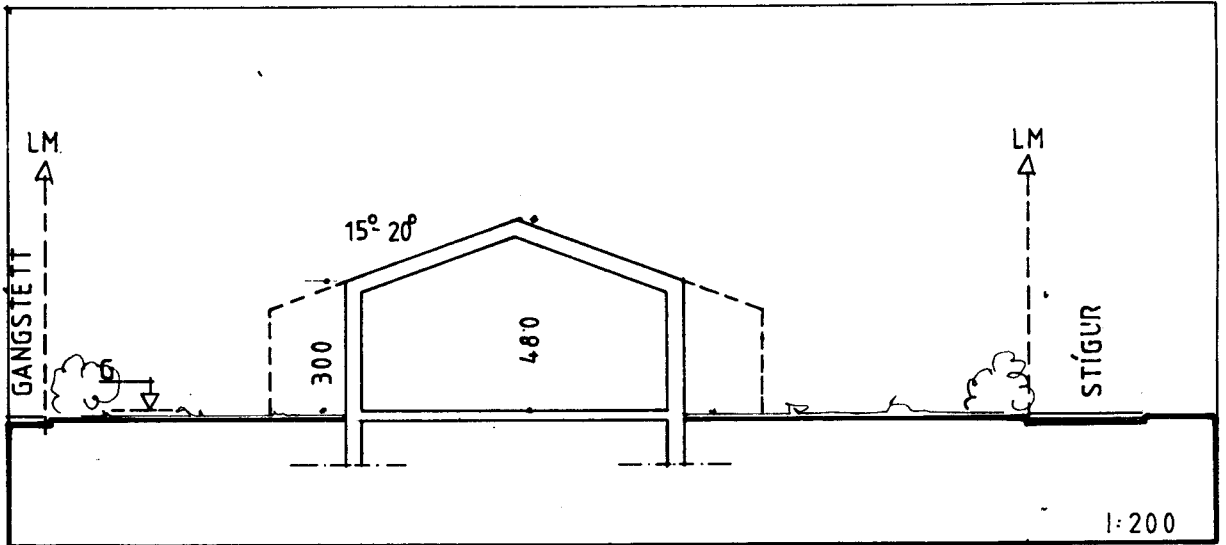
Mikilvægt er, að frágangi lóða og gróðursetning trjáa sé lokið í aðalatriðum innan þriggja ára frá því að teikningar hafa verið samþykktar hjá byggingarnefnd, til þess að heildarsvipur skapist sem fyrst á svæðinu og umhverfið verði mannglegra og um leið skemmtilegra.

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

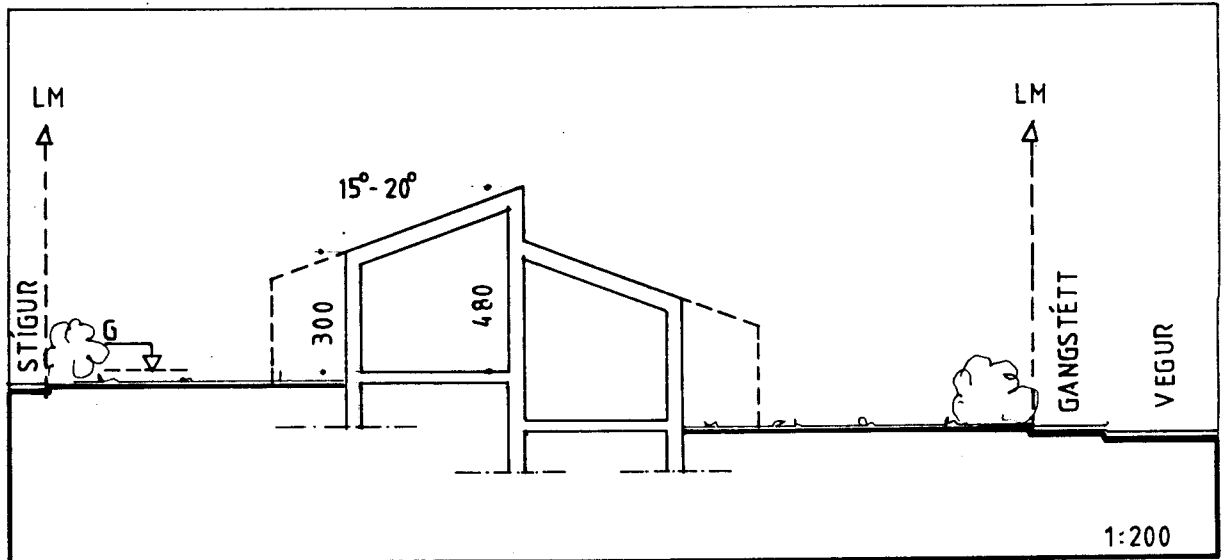
1.1.10. Fyrirvari er um lögun og stærð lóðar, eins á staðsetningu húsa á uppdráttum í mkv. 1:1000 og 1:2000.

Byggingarreitur verður nánar ákveðinn á uppdráttum í mkv. 1:500 og á mæliblaði 1:500, sjá gr. 1.1.5.

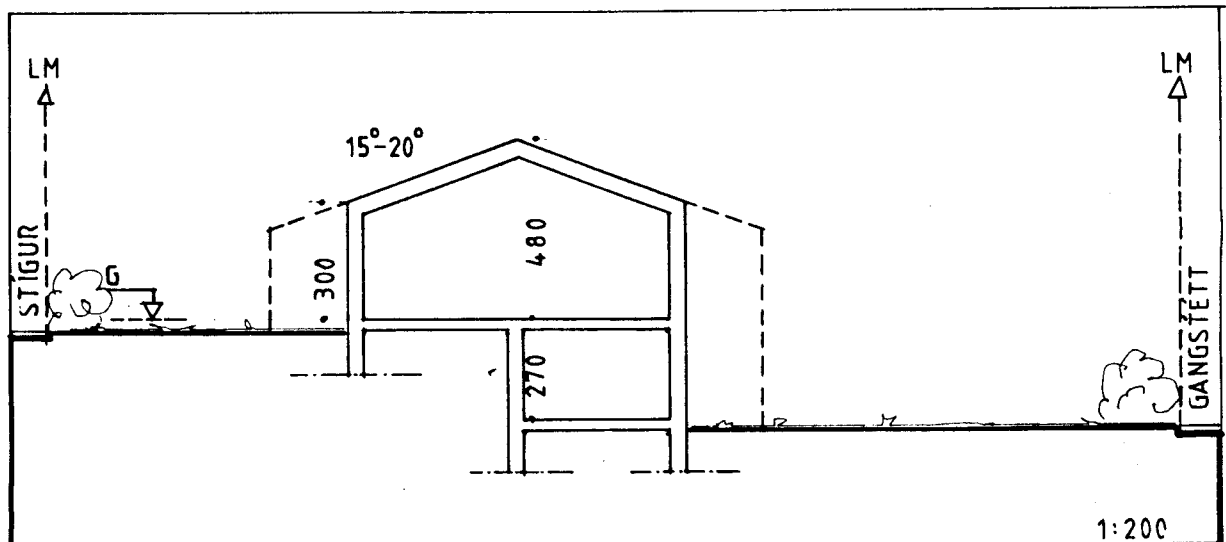
SKÝRINGARMYNDIR 1-5
EINBÝLIHÚS Á SVÆÐI A,B,C OG D



1

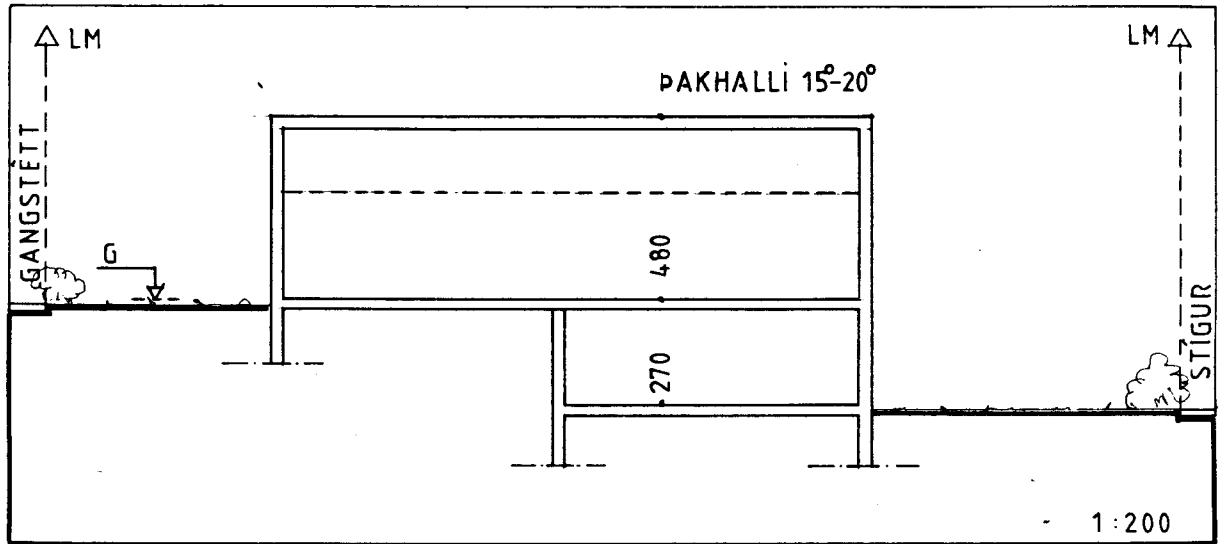


2

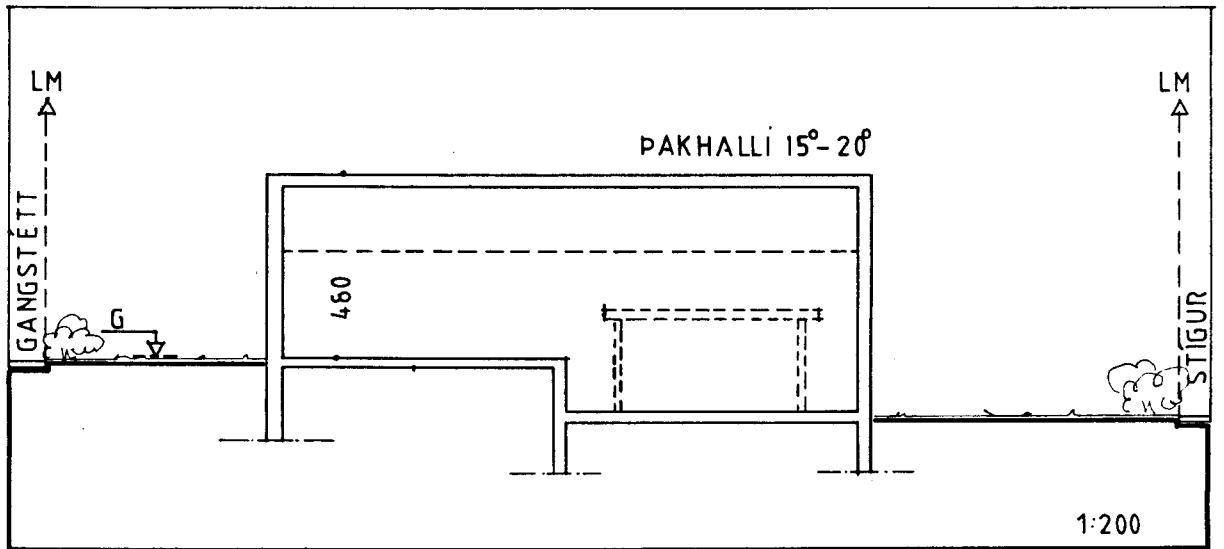


3

SK ÝRÍNGARMYNDIR

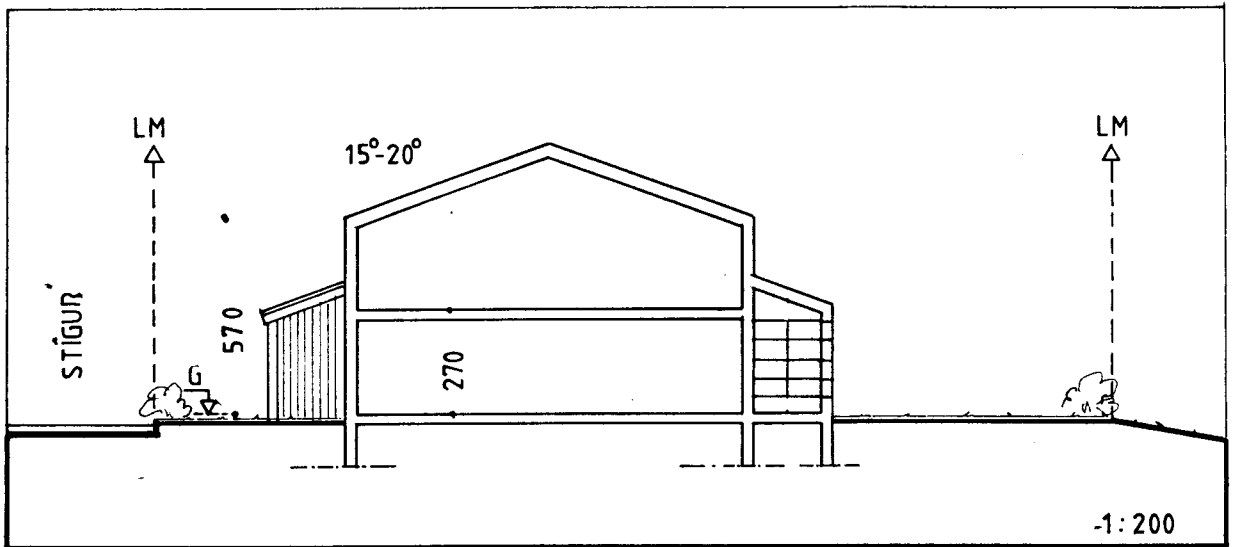


4



5

SKÝRINGAMYND



RÁÐHÚS Á SVÆÐI G₁, G₂ OG G₃

1.2. Almenn ákvæði.

1.2.1. Úthlutunarhafar.

Eins og fram kemur í 1.1.3. ná skilmálar þessir yfir 118 lóðir fyrir einbýlishús og lóðir undir 40 raðhús til einstaklinga, eða framkvæmdaaðila. Hver sá, sem úthlutað fær, er hér eftir nefndur Úthlutunarhafi. Úthlutunarhafar á einni raðhúsalóð hafa sameiginlegum skyldum að gegna og bera sameiginlega ábyrgð gagnvart Reykjavíkurborg á lóðinni sem heild og sameiginlegum framkvæmdum á lóðinni. Auk þess ber hver úthlutunarhafi ábyrgð á frágangi síns einkanotalóðarhluta. Tilsvarandi á við um úthlutunarhafa á einbýlislóð. 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 á raðhúsalóð.

Stofnað skal húsfélag á hverri raðhúsalóð. Um þessi húsfélög 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.

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 úthlutunartilkyningu.
- b) Ef lóð er ekki byggingarhæf við úthlutun, gildir dagsetning á sérstakri tilkyningu borgarverkfræðings til úthlutunarhafa um að lóð sé þá orðin byggingarhæf.

1.2.4. Tímamörk fyrir byggingarnefndarteikningar.

Teikningar húss og lóðar skulu hafa borist byggingarnefnd til samþykktar eigi síðar en 5 mánuðum eftir B-dag (sjá neðar). Verði tímaákvæðum þessum ekki fylgt til fullnustu fellur úthlutun úr gildi sjálfkrafa (sbr. gr. 1.2.6.). Í því tilfelli verður þegar greitt gatnagerðargjald endurgreitt úthlutunarhafa.

1.2.5. Tímamörk framkvæmda, fokheldisvottorð, lóðarsamningur.

12 mánuðum 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 tilsvarendi). Ennfremur skal hann hafa lokið við allar lafnir í lóð (einkalóðarhluta ef um raðhús er að ræða), sett hana nokkrum 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 gatna- deildar). Viðurlög sjá gr. 1.2.6. - 1.2.8.

Lóðarsamningur verður ekki gerður fyrir en fyrir liggur fokheldisvottorð frá byggingarfulltrúa, svo og skilmála- vottorð frá borgarverkfræðingi um að frágangur húss og lóðar/lóðarhluta sé í samræmi við þessa grein skilmála. Þegar bílskúrar eru ekki áfastir íbúðum, heldur standa sér, einn eða fleiri sambyggðir, þá skal hverjum úthlutunarhafa skylt að ljúka við botnplötu síns skúrs ásamt nauðsynlegum lögnum áður en skilmála- vottorð er útgefið og lóðarsamningur gerður. Gatnagerðargjald bílskúrsins skal þó vera að fullu greitt, svo og önnur tilskilin gjöld.

Bílskúrar tilheyrandi raðhúsum skulu hafa sama húsnúmer og hús það, er þeir tilheyra og tilgreint er á mæliblaði, og vera óaðskiljanlegur hluti þess húss.

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.

1.2.6. Afturköllun úthlutunar.

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

- a) Sé gatnagerðargjald og önnur tilskilin gjöld ekki greidd innan tilskilins frests.
- b) Hafi teikningar af fyrirhuguðu húsi/einkanotalóðar- hluta ekki borist byggingarnefnd til samþykktar innan 5 mánaða frá því lóð er byggingarhaf (B-degi).
- c) 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 bréflaga, 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 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 úthlutunarhafa það bréflaga með viku fyrirvara. Allar framkvæmdir á lóð eru óheimilar eftir að úthlutun er fallin úr gildi eða úthlutun hefur verið afturkölluð.

1.2.7. Framkvæmdir 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 fókelt lokið innivinnu þannig, að aðliggjandi hús geti orðið fyrir tjóni að dómi borgarverkfræðings, getur borgarverkfræðingur látið einangra vegg 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 sameiginlegrar lóðar.

1.2.8. Tryggingar.

Til tryggingar því að staðið sé við skilmála þessa, skal hver úthlutunarhafi (húsbyggjandi) samþykkja tvo víxla fyrir hverja íbúð um leið og greiðsla gatnagerðargjalds fer fram, að upphæð kr. 100.000.- og 200.000.-. Víxlar þessir eru ennfremur til tryggingar hvers konar kostnaði, sem kann að falla á úthlutunarhafa, ef úthlutun er afturkölluð.

Víxlunum verður skilað aftur til úthlutunarhafa, (húsbyggjanda), þegar lokið er að uppfylla alla skilmála að dómi borgarverkfræðings. Annar eða báðir víxlarnir falla í gjalddaga á 8. degi eftir dagsetningu tilkynningar frá embætti borgarverkfræðings um, að skilmálar hafi verið brotnir.

1.2.9. Endurúthlutun.

Við endurúthlutun ákveður borgarverkfræðingur með hliðsjón af því, sem lokið er af framkvæmdum á lóðinni/einkanotalóðarhlutum, hve langan frest nýr úthlutunarhafi fær til að ljúka því, sem skilmálar þessir kveða á um, svo og upphæð nýrra tryggingarvísla. Borgaryfirvöld selja nýjum úthlutunarhafum mannvirkin á matsverði, sbr. 1.2.6. hér að framan.

1.2.10. Viðurkenning úthlutunarhafa á skilmálum.

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.

Úthlutunarhafar (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.

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

1.2.13. Ágreiningur.

Borgarráð 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. Gatnagerðargjald o.fl. (sjá skipulagsskilmála, almenn ákv.). Gjald dagar gatnagerðargjalds eru ákveðnir í úthlutunarbréfi.

Önnur gjöld gatnadeildar eru:

- a) Áætlaður kostnaður við verk, sem borgin kann að hafa framkvæmt inn á lóðum, s.s. bílastæði, aðkeyrslur, veggir, tröppur, lýsingar o.s.frv.
- b) Kostnaður vegna holræsaheimæða. Þessi gjöld eru greidd áður en byggingarleyfi er veitt. Borgarverkfræðingur ákveður hverju sinni hvenær um slíkar framkvæmdir er að ræða og skiptir kostnaði niður á íbúðir þær, sem viðkomandi skilmálar gilda um.

2.1.2. Mælingar.

Þegar gatnamálastjóri hefur veitt lóðarleyfi sbr. "leiðbeiningar til húsbýggjenda" grein 5c, má óska eftir staðsetningarmælingu fyrir húsi eða lóðarmörkum á mælingadeildinni, sem annast framkvæmd mælingarinnar. Gjald fyrir staðsetningarmælingu er innifalið í gatnagerðargjaldi, en sérstakt gjald verður tekið fyrir endurmælingu, ef mælingamerki glatast. Gjald það er greitt um leið og mælingarinnar er óskað á skrifstofu borgarverkfræðing. Ef skemmdir verða á auðkenndum mælingarmerkjum ("fastmerkjum") af völdum lóðarhafa eða starfsmanna hans, áskilur Reykjavíkurborg sér fullar bætur fyrir tjónið.

2.1.3. Landnot.

Lóðarhöfum er óheimilt að nota annað land en lóð sína undir uppgröft, byggingarefni og annað, sem að framkvæmdum þeirra lýtur, (sjá þó 2.1.8.). 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 upplýsingar um hvar losa má uppgröft úr húsgrunnum. Fylgst verður stöðugt með því að hálfu borgarinnar, að lóðarhafar fylgi þessum reglum og verða hlutaðeigandi embættismenn látnir vita um það, sem aflaga fer.

2.1.4. Afhending lóðar.

Lóðarhafi má reikna með að verða að setta sig við ástand lóðarinnar eins og það er við afhendingu, þ.e. þegar gatnamálastjóri veitir lóðarleyfi. Hafi uppgreftri 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 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.

2.1.5. Hæðarmunur á lóðamörkum.

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 stöðvegg, 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, eða stíg, þó eigi síðar en tímamörk lóðarfrágangs tilgreina skv. skipulags-skilmálum.

Flái eða veggur milli tveggja lóða eða einkalóðarhluta skal ná jafnt inn á báðar lóðir. Ath. að notkun veggja og fláa á lóðamörkum er jafnan háð samþykki byggingarnefndar. Sjá enn fremur gr. 1.1.4., svo og gr. 1.2.5. Ef ekki er um veruleg frávik að ræða frá kótasetningu á mörkum milli lóða eða einkalóðarhluta frá gefnum kótum á hæðarblaði, skal kostnaður við frágang á mörkum skiptast jafnt milli þeirra lóðarhluta, sem að mörkunum liggja. Að öðrum kosti skal sá, er víkur frá leiðbeinandi kótum greiða aukakostnað þann, sem af því hlýst. Verði ágreiningur um kostnað, eða annað þessu viðkomandi, sker borgarverkfræðingur úr málinu. Getur hann enn fremur notað tryggingarvixil til greiðslu kostnaðar.

2.1.6. Götuleyfi.

Athygli er vakin á því, að skv. lögreglusamþykkt Reykjavíkur er óheimilt að grafa í götur borgarinnar án leyfis gatnamálastjóra. Gatna- og holræsadeild gatnamálastjóra eða byggingarfulltrúi 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.

2.1.7. Tjónaábyrgð o.fl.

Yfirleitt má gera ráð fyrir, að lóðarhafi séu ábyrgur fyrir því tjóni, sem verða kann á götum, stígum og leiðslum í þeim af völdum byggingarfrákvæmda 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.

2.1.8. Eftirlit, holræsatengingar.

Hverfisstjórar hafa eftirlit með framkvæmdum, sjá um tengingu á holræsum frá húsum og lóðum við holræsaakerfi borgarinnar, ef þörf krefur. Engir aðrir en starfsmenn gatnamálastjóra mega framkvæma slíkar tengingar. Hæðarblað sýnir staðsetningu vatns og skolpheimæða, sem lagðar hafa verið inn fyrir lóðarmörk. Pípu­lagningar­armeistarar lóðarhafa sjá um tengingar við þær. Raðhús á einni lóð eru yfirleitt tengd á einum stað við holræsaakerfi borgarinnar. Stofn- og viðhaldskostnaður þessara lagna skiptast að jöfnu milli úthlutunarhafa.

2.1.9. Afrennsli tengt húslögn.

Ef þannig stendur á að hagkvæmt sé að taka regnvatn af borgarstíg/borgarlandi inn í nálæga húslögn, getur viðkomandi úthlutunarhafi þurft að taka við þessu vatni á nánar tilteknum stað utan lóðamarka og leiða inn í húslögn sína. Verður það þá sýnt á hæðarblaði. Tekið verður tillit til aukins kostnaðar lóðarhafans af þessum sökum við ákvörðun heimæðagjalds.

2.1.10. Bílastæði o.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 vönduðu fyllingarefni, a.m.k. 90 cm þykku, á öðrum lóðum má nota 50 cm malarlag.

Gangstíga/stéttar skal leggja varanlegu efni:

malbiki, olíumöl, hellum eða steinsteypu. Fylla skal undir með minnst 50 cm vönduðu fyllingarefni.

Undir hellum skal auk þess vera 5 cm jöfnunarlag úr sandi. Steypa sé minnst 10 cm (15 cm þar sem ekið er yfir). Frávik frá þessu er háð samþykki gatnamála-stjóra.

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 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 lögn hennar og skal hann jafnframt annast viðhald heimæðarinnar og bera allan kostnað þar af.
- 3.1.3. Kostnaður við lögn heimæðarinnar inn fyrir lóðarmörk er að jafnaði innheimtur 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 ofan nefndan stút skal húsbýggjandi 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 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 aðalhúsinu 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 mælistaðurinn ætíð vera aðgengilegur fyrir starfsmenn Vatnsveitunnar. Niðurfall skal vera í gólfi, nærri mælisstað. Bílskúráeigendur 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 uppdráttar 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 fókheldt 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 x 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 gólfi. 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. Upplýsingar.

Skrifstofa Hitaveitu Reykjavíkur, Grensásvegi 1 er opin alla virka daga nema laugardaga frá kl. 8:20 til kl. 16:15, sími er 82400.

Eftirfarandi almennir skilmálar gilda við lóðaúthlutun á öllu veitusvæði Hitaveitu Reykjavíkur. Auk þess kunna að verða settir sérskilmálar í einstök hús eða hverfi ef ástæða þykir til.

Innlagnadeild Hitaveitunnar gefur nánari upplýsingar ef óskað er.

4.1.2. Uppdráttum af hitalögnum (húsa, bílskúra, gróðurhúsa, snjóbræðsla o.fl.) skal skilað til skrifstofu byggingafulltrúa til samþykktar áður en hafist er handa við hitalögn.

4.1.3. 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.

4.1.4. Inntakslokar skulu vera við útvegg og séu malar staðsettir annars staðar í húsinu, skal lögn þar á milli vera óhulin og aðgengileg. Inntakslokar og malar skulu ætíð vera aðgengilegir 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 m² og minnst 1.80 m lofthæð, í klefanum skal vera niðurfall í gólfi, þröskuldur í dyrum og loftrás, og skal klefinn ekki notaður til annars. Þetta ákvæði á einnig við um iðnaðarhúsnæði og vörugeymslur.

4.1.5. Staður sá, sem ætlaður er fyrir inntak hitaveitu og mæla, skal sýndur á byggingarnefndarteikningum. Áætlað veggrými fyrir einn mæli sé ca. 100 x 100 cm. Ef fyrirhugaðir eru fleiri malar t.d. í fjölbýlishúsum ber að hafa samráð við Hitaveitu Reykjavíkur um frágang og veggrými, þá skal einnig sameina frárennsli kerfanna í eina slaufu eða slaufuloka. Stjórnþaki hitakerfa önnur en ofnlokar skulu vera við mælagrind. Ávinlega skal séð fyrir frárennsli og góðri loft-ræsingu út þar sem malar eru settir, og getur hitaveitan farið fram á að gerðir séu vatnsheldir skápar með frárennsli og loftrás út úr húsi ef hætta er talin á að leki geti valdið tjóni.

- 4.1.6. Umsókn um heimæð skal skilað á skrifstofu Hitaveitunnar, á eyðublöðum er hún leggur til. Umsókn skal fylgja afstöðumynd af húsinu, upplýsingar um stærð þess í rúmmetrum, fjölda og tengund hitakerfa (mæla), og til hvers húsið er notað, tilgreina skal hönnuð og pípulagnameistara sem áritar umsóknina ásamt húseiganda.
- 4.1.7. 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, nema gegn greiðslu þess aukakostnaðar sem því fylgir.
- 4.1.8. Ekki verður hleypt vatni á hús, nema þau séu fokheld og gluggum og dyrum lokað á fullnægjandi hátt.
- 4.1.9. Hitaveitan mun ekki leggja heimæðar í einstaka bílskúra, en húseiganda er heimilt að leggja sjálfur heitt vatn í bílskúr frá húskerfi, enda greiði hann þá stofngjald af bílskúrnum.
- 4.1.10. 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 stofngjaldið 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.
- 4.1.11. Heimilt er að nota frárennsli hitaveitu til hitunar gróðurhúsa, snjóbræðslu o.þ.h. þó skal því skilað að lokinni notkun til HR ef um tvöfalt veitukerfi er að ræða. Slík hitakerfi skal tilkynna HR á umsókn um heimæð.
Ef óskað er eftir heitu vatni til annarra nota en hitunar hússins (snjóbræðslu t.d.) mun HR reikna tengigjald til viðbótar í samræmi við umbeðið vatnsmagn.