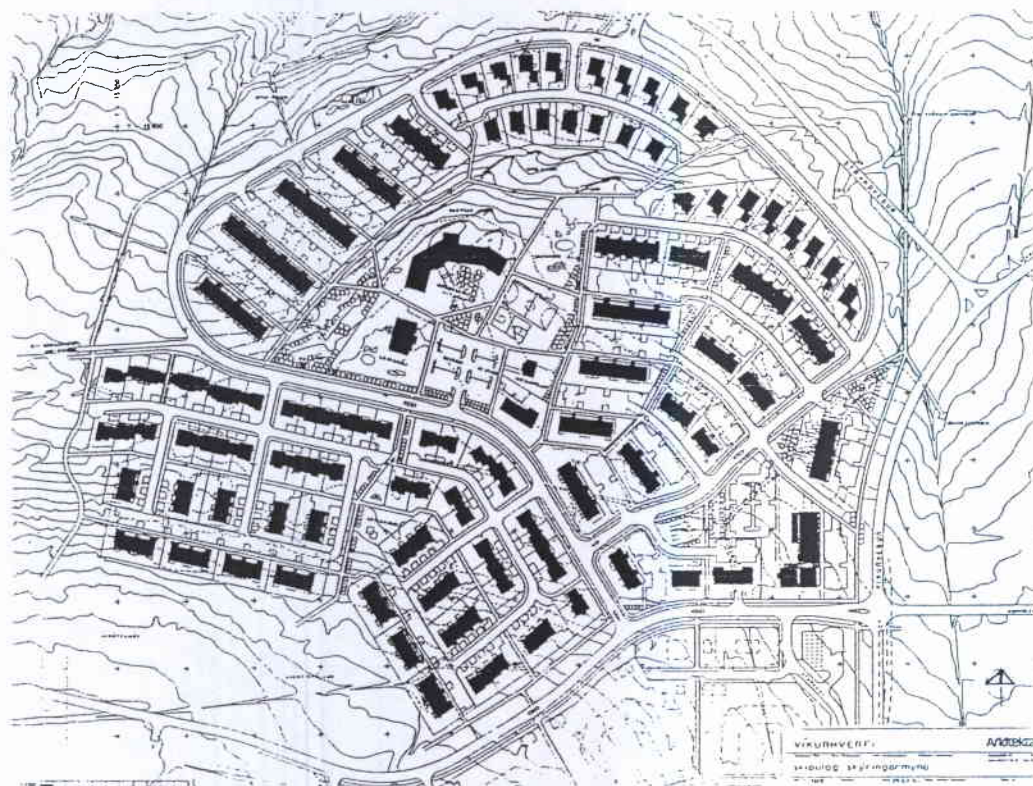


Víkurbverfi

Staðgreinir 2.35

skipulagsskilmálar
sérskilmálar

Samþykktir í borgarráði 19. apríl 1994



Arkitektar sf - Víkurbverfi hf
apríl 1994

Útgefandi :
Borgarskipulag Reykjavíkur
Borgarverkfræðingurinn í Reykjavík

Arni Friðriksson, Páll Guðmússon, Valdimar Hauðarsson.
S. 55/1010

EFNISYFIRLIT

I. Almenn atriði bls.

1.1	Lega, afmörkun, aðkoma.....	3
1.2	Landslag, jarðvegsdýpi, veðurfar.....	3
1.3	Markmið skipulagshöfunda.....	4
1.4	Fjöldi íbúða.....	4
1.5	Almennir skilmálar.....	4
1.6	Mæliblöð og hæðarblöð.....	4
1.7	Hönnun mannvirkja	4
1.8	Húsagerðir.....	5
1.9	Bílastæði og bílageymslur.....	5
1.10	Frágangur lóða.....	5
1.11	Opin svæði til sameiginlegra nota.....	5

II. SÉRÁKVÆÐI

Fjölbýlishús við Breiðuvík 1-13, 21-25, 35-39 og
Gautavík 9.....6

Fjölbýlishús við Breiðuvík 2-10, 15-19, 20-24,
27-33, Hamravík 16-42, Gautavík 25, 27, 28 og
Ljósuvík 27, 30, 52, 54

Fjölbýlishús við Gautavík 11-23, 20-26, 29-35, 30-36
og Ljósuvík 21-25, 24-28, 32-36, 46-50, 56-60.....6

Fjölbýlishús (háhýsi) við Breiðuvík 14-18.....7

Raðhús /parhús við Gautavík 1-7, 2-18, 37-41 og
Ljósuvík 1-11, 2-22, 13-19, 38-44.....7

Raðhús við Breiðuvík 41-73 og Hamravík.44-52.....8

Einbýlishús við Breiðuvík 75-89 og
Hamravík 56-88.....8

III. SKÝRINGARMYNDIR

Skipulagskort , skýringarmynd.....9

Jarðvegsdýpt, áætl. út frá borun.....10

Skipulagskort , byggingalínur, húsnúmer.....11

Víkurhverfi

Skipulagsskilmálar Sérskilmálar

I. ALMENN ATRIÐI

1.1 Lega, afmörkun, aðkoma

Skipulagssvæðið er vestan við Víkurveg og sunnan við Strandveg.

Austan við Víkurhverfið er útivistarsvæði við Korpúlfsstaði, en vestan hverfisins er Borgahverfi.

Milli Borgahverfis og Víkurhverfis liggur útivistarsvæði og göngustígur sem er hluti aðal - stígakerfis Grafarvogs- og Borgarholtshverfa.

Aðkoma er um Strandveg og Víkurveg.

1.2 Landslag, jarðvegsdýpi, veðurfar

Það sem helst einkennir svæðið er að því hallar nokkuð í norður, að fjörunni. Annað sérkenni svæðisins eru klappir, "álfasteinar", um miðbik þess.

Hluti af opnu svæði, innan skipulagsins, verður girtur af á meðan á byggingarframkvæmdum stendur, til að rask verði í lágmarki.

Landhalli er talsverður (1:12) efst í hverfinu.

Útsýni til norðurs og norðausturs er frá stórum hluta svæðisins.

Jarðvegsdýpi er 0-2 metrar efst í landinu en víðast neðar á svæðinu um 2-4 m. ,sjá jarðvegskort.

Skv. vindmælingum eru á Grafarholti ríkjandi vindáttir suðaustan og austanátt og á Geldingarnesi eru ríkjandi vindáttir austan og norðaustanátt.

1.3 Markmið skipulagshöfunda

Þann 3. nóvember 1993 var skrifað undir samning milli Reykjavíkurborgar og Víkurhverfis hf. þess efnis, að Víkurhverfi hf. tekur að sér skipulag og framkvæmdir í Víkurhverfi á Grafarholti, samkvæmt sérstöku samkomulagi.

Aðilar að Víkurhverfi hf. eru 9 verktakafyrirtæki í Reykjavík.

Skipulag hefur tekið nokkuð mið af þessum forsendum. Þannig er gert ráð fyrir fjölbreyttri íbúðabygging með nokkra áherslu á smærri sambýlishús.

Markmið skipulagshöfunda og verktaka er að skilmálar séu opnir.

Af því leiðir að vanda ber sérstaklega til aðaltekninga húsa.

1.4 Fjöldi íbúða

Í hverfinu er gert ráð fyrir alls um 504 íbúðum.

Einbýlishús eru 25 og raðhúsíbúðir 66.

Fjölbýlishús af ýmsum gerðum eru með u.þ.b. 413 íbúðum.

1.5 Almennir skilmálar

Um almenna skilmála vísast til "Almennra skilmála" frá Borgarverkfræðingnum í Reykjavík og þróunar- og gagnavinnsludeild frá mars 1989.

1.6 Mæliblöð og hæðarblöð

Mæliblöð sýna stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreit húss og byggingarlínur, fjölda bílastæða, og kvaðir ef einhverjar eru.

Byggingarlína er bundin þar sem er heildregin lína á mæliblaði; hluti hússins snertir þá línu. Brotin byggingarlína er ekki bindandi.

Hæðarblöð sýna hæðir mannvirkja Reykjavíkurborgar við lóðamörk (G). Hæðartölur (H) eru leiðbeinandi fyrir aðalhæð húss. Hæðartala (H-j) er leiðbeinandi fyrir jarðhæð húss, 2.70 undir aðalhæð.

Á hæðarblöðum eru sýndar hæðir á lóðamörkum fjær götu, (L). Þar er einnig sýnd lega vatns- og frárennslislagna og inntakshliðar fyrir rafmagn og heitt vatn.

1.7 Hönnun mannvirkja

Byggingarnefndarteikningar (aðaltekningar) skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð og önnur lög eða reglur sem til greina kunna að koma.

Lóðarhöfum og hönnuðum er bent á fyrirvara byggingarfulltúa um endanleg húsnúmer, þar eð fjöldi stígaganga fjölbýlishúsa getur breyst frá skipulagsupph. bls 11.

1.8 Húsagerðir

Húsagerðir eru frjálsar að öðru leyti en því sem mæliblöð, hæðarblöð og skilmálar þessir segja fyrir um. Við hönnun húsa skal gæta þess að nýta landkosti lóða sem best og fella byggingar vel að landi. Þar sem hús eru samtengd, skal samræma þakform, lita- og efnisval. Samtengd hús skal leggja fyrir byggingarnefnd sem eina heild.

1.9 Bílastæði og bílageymslur

Á lóðum einbýlishúsa og raðhúsa skal komið fyrir þremur bílastæðum fyrir hverja íbúð. Bílgeymsla getur verið fyrir einn eða tvo bíla.

Á lóðum fjölbýlishúsa skal koma fyrir tveimur bílastæðum fyrir hverja íbúð. Bílgeymsla, undir þaki eða undir húsi, skal vera fyrir amk. 20% af íbúðum.

1.10 Frágangur lóða

Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir á lóð sinni og ber ábyrgð á að þær séu í samræmi við samþykktar og uppgefnar hæðartölur. Fylgja skal G- og L tölum sem sýndar eru á hæðarblaði.

Samráð skal haft um frágang á sameiginlegum lóðamörkum og hlíta úrskurði byggingarnefndar verði ágreiningur þar um.

Ekki er heimilt að moka eða ryðja jarðvegi út fyrir lóðamörk.

Skjólveggi og girðingar skal sýna á aðalteikningum. Ef þær snerta eða liggja að lóðamörkum skal fylgja umsóknum skriflegt samþykki viðkomandi nágranna.

Lóðarhafi skal ganga endanlega frá lóð og bifreiðastæðum innan tveggja ára frá útgáfu fokheldisvottorðs.

Til að tryggja fullnaðarfrágang samkvæmt framansögðu, er haldið eftir tryggingarvixlum þar til þeim frágangi er lokið. (Sjá "Almenna skipulagsskilmála", gr. 1.6 - 1.7 og 1.8.)

Einnig vísast til kafla 5 í Byggingarreglugerð um "Ytra skipulag lóðar og viðhorf húsa."

1.11 Opin svæði til sameiginlegra nota

Öllum húsum á svæðinu tilheyra sameiginleg opin svæði og leikvellir. Uppbygging og viðhald leik- og útivistarsvæða verður á vegum borgarinnar.

Gert er ráð fyrir að hluti opinna svæða verði sérstaklega ætlaður trjárækt.

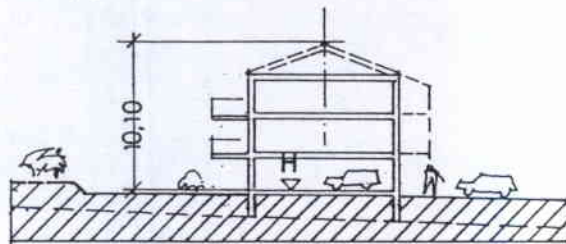
Þrönging á skilmálum fyrir fjölbýlishús
við Hamra- og Ljósuvík.
Ljósuvík 27, Hamravík 22-28, 30-36, 38-42.

sp. í skunni 8.02.1999
sp. í borgarhæð 9.02.1999

A.S.

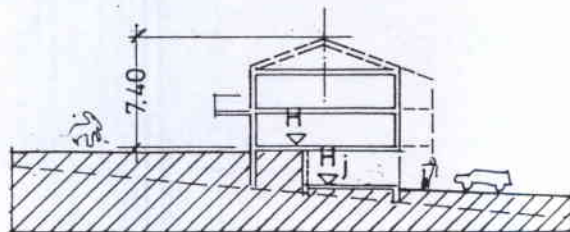
II. SÉRÁKVÆÐI

Fjölbýlishús við Breiðuvík 1-13, 21-25, 35-39
og Gautavík 9, Ljósuvík 27, Hamravík 22-28, 30-36, 38-42
Hús geta verið þrjár hæðir.
Á fyrstu hæð skal gera ráð fyrir innbyggðum
bílageymslum.
Gera skal ráð fyrir tveimur bílastæðum á hverja íbúð
Þakform er frjálst.
Mesta leyfilega hæð húss er 10.10 m yfir (H).
Fjöldi íbúða á hverri lóð er sýndur á skipulagi bls 11.



16-20

Fjölbýlishús við Breiðuvík 2-10, 15-19, 20-24,
27-33, Hamravík ~~16-42~~, Gautavík 25, 27, 28 og
Ljósuvík (27) 30, 52, 54
Hús geta verið tvær hæðir auk rýmis í jarðhæð/kjallara.
Á jarðhæð skal gera ráð fyrir innbyggðum bílageymslum.
Gera skal ráð fyrir tveimur bílastæðum á hverja íbúð.
Þakform er frjálst.
Mesta leyfilega hæð húss er 7.40 m yfir (H).
Fjöldi íbúða á hverri lóð er sýndur á skipulagi bls 11.



Fjölbýlishús við Gautavík 11-23, 20-26, 29-35, 30-36 og Ljósuvík 21-25, 24-28, 32-36, 46-50, 56-60

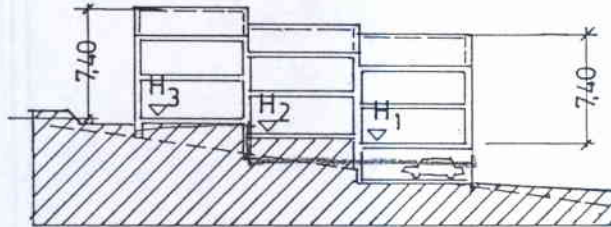
Hús geta verið tvær-þrjár hæðir.

Á jarðhæð neðsta og nyrsta húss skal gera ráð fyrir innbyggðum bílageymslum.

Gera skal ráð fyrir tveimur bílastæðum á hverja íbúð. Þakform er frjálst.

Mesta leyfilega hæð húss er 7.40 m yfir (H).

Fjöldi íbúða á hverri lóð er sýndur á skipulagi bls 11.



Fjölbýlishús við Breiðuvík 14-18

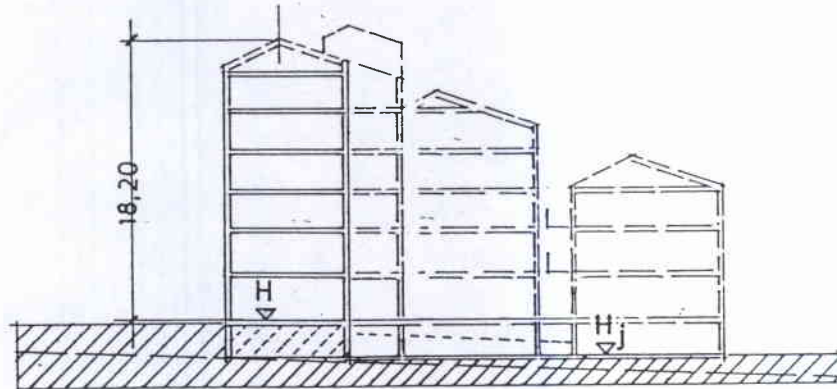
Hús skulu vera þrjár til sex hæðir.

Á jarðhæð/kjallara skal gera ráð fyrir innbyggðum bílageymslum.

Gera skal ráð fyrir tveimur bílastæðum á hverja íbúð. Þakform óbundið.

Mesta leyfilega hæð húss er 18.20 m yfir (H).

Fjöldi íbúða á hverri lóð er sýndur á skipulagi .



Raðhús /parhús við Gautavík 1-7, 2-18, 37-41 og Ljósuvík 1-11, 2-22, 13-19, 38-44

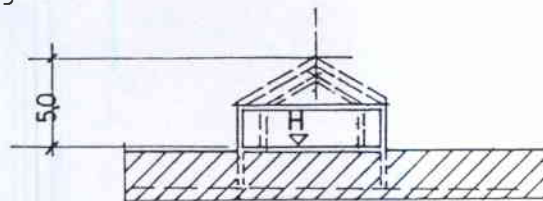
Hús skulu vera með einni íbúð á einni hæð .

Bílageymsla má vera innbyggð eða með á milli íbúða fyrir einn til tvo bíla.

Gera skal ráð fyrir þremur bílastæðum á hverri lóð .

Mesta leyfilega hæð húss er 5.00 m yfir (H).

Þakform er frjálst.



Raðhús við Breiðuvík 41-73 og Hamravík 44-52

Hús skulu vera ein til tvær hæðir með innbyggðri bílageymslu fyrir einn til tvo bíla.

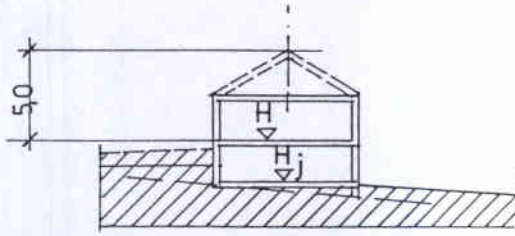
Ein íbúð skal vera í hverju húsi.

Gera skal ráð fyrir þremur bílastæðum á hverri lóð .

Mesta leyfilega hæð húss er 5.00 m yfir (H).

Þakform er frjálst.

Leiðbeinandi hæðartala mögulegra stalla húsa er sýndur á nokkrum lóðum.



Einbýlishús við Breiðuvík 75-89 og Hamravík 54-88

Hús skulu vera ein til tvær hæðir með innbyggðri bílageymslu fyrir einn til tvo bíla.

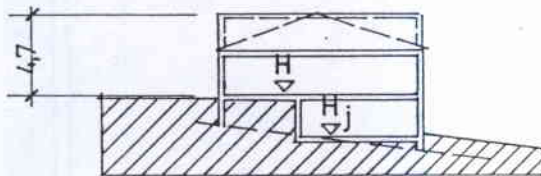
Ein íbúð skal vera í hverju húsi.

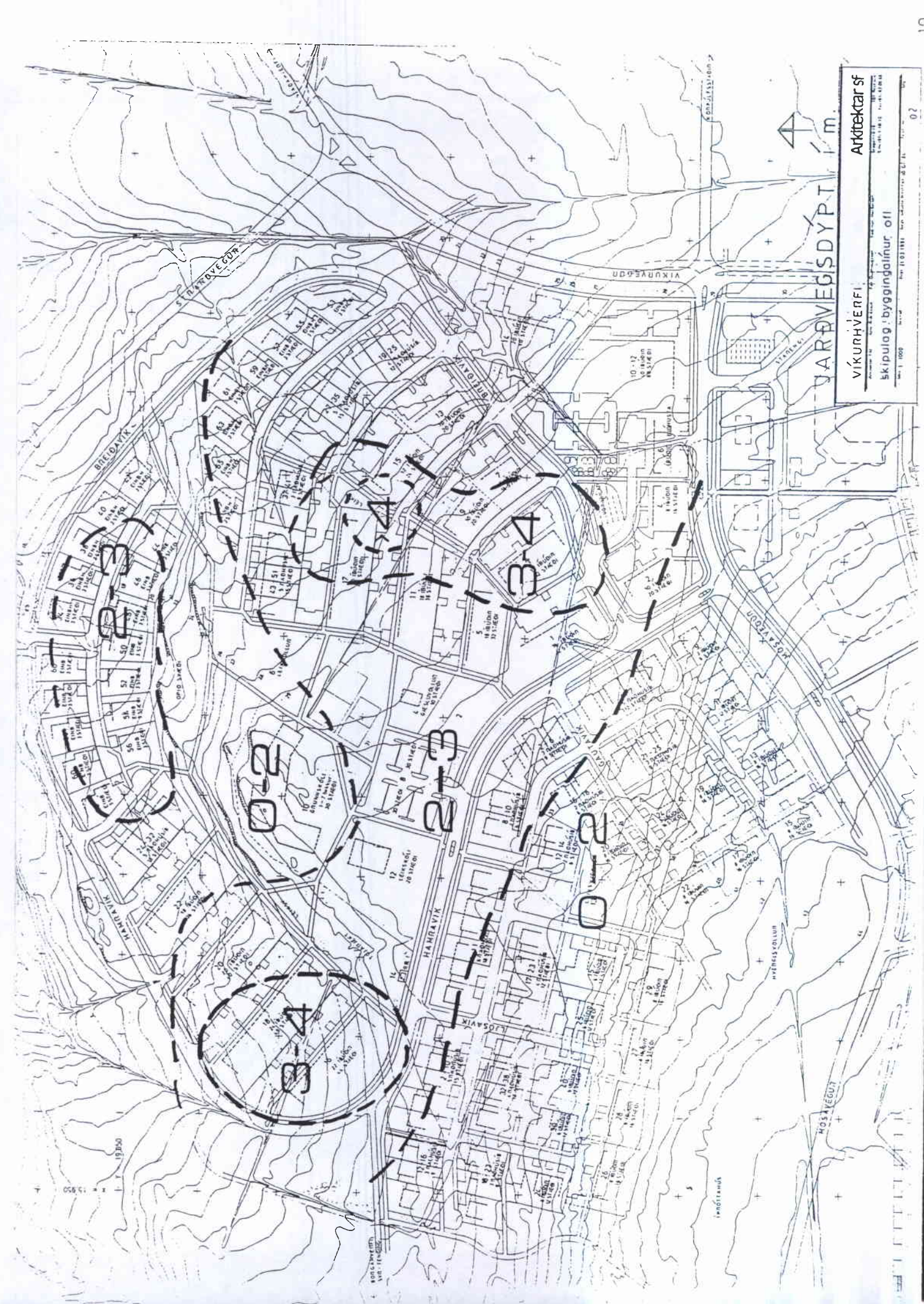
Gera skal ráð fyrir þremur bílastæðum á lóð.

Mesta leyfilega hæð húss er 4,70 m yfir (H).

Þakform er frjálst.

Leiðbeinandi hæðartala mögulegra stalla húsa er sýndur á nokkrum lóðum.





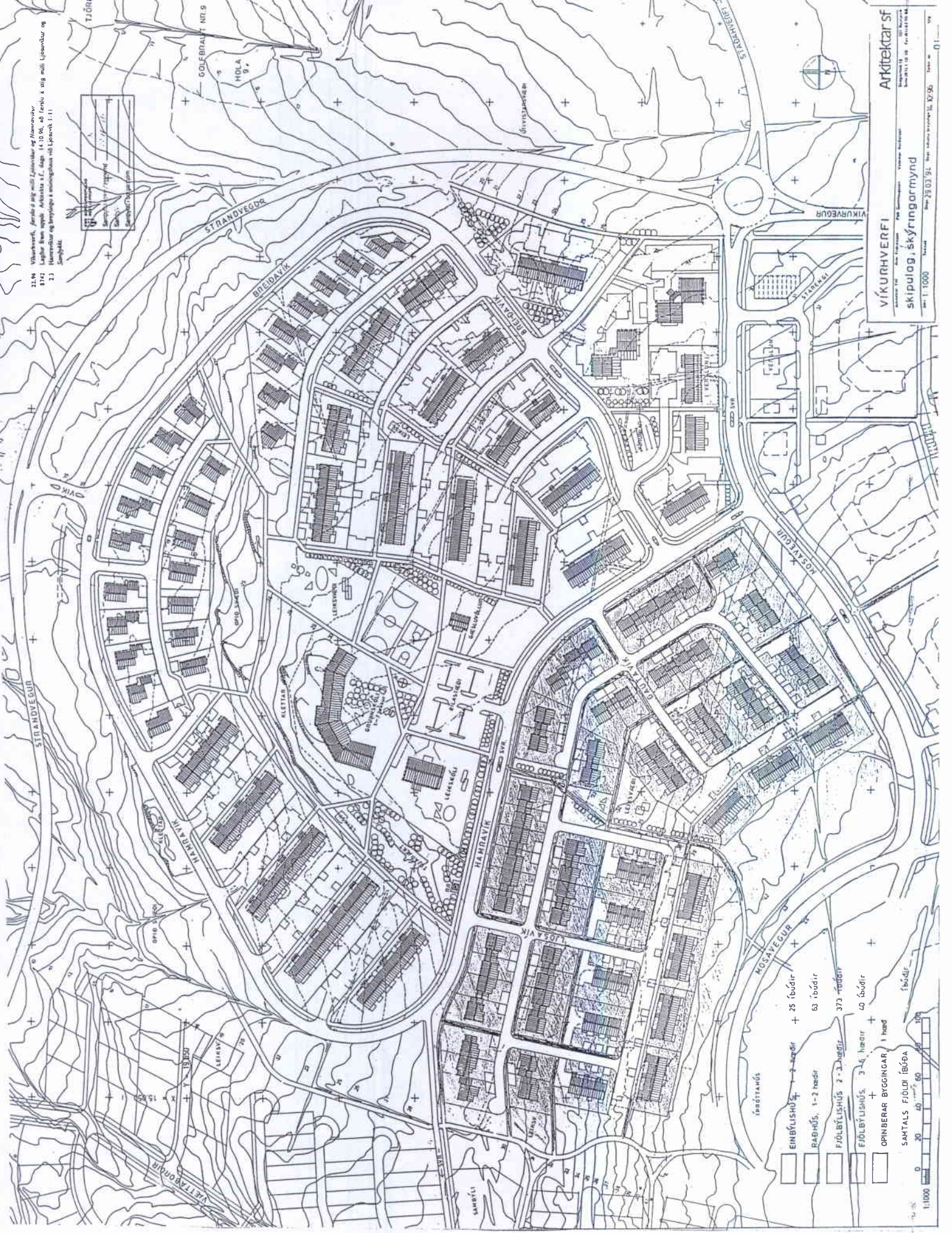
VÍKURHVERFI
 Arkitektar sf
 Skipulag: byggingalínur o.fl.
 1000



Arkitektar sf

VÍKURHVERFI
 skipulag, byggingalínur o.fl.

21.14. Vákurverfi, þarfafrágangur, ljósmyndir og flöguverki.
 21.21. Lögur á milli. Arkitekti s. l. á milli 1:1000, 20. lögur, á milli ljósmyndir og
 21.22. Flöguverki og þarfafrágangur í samhengi við ljósmyndir 1:11
 ljósmyndir.



□	EINBÝLISHÚS	2-3 hæðir	+ 25 íbúðir
□	RIÐHÚS	1-2 hæðir	63 íbúðir
□	FJÖLBÝLISHÚS	2-3 hæðir	373 íbúðir
□	FJÖLBÝLISHÚS	3-6 hæðir	40 íbúðir
□	OPINBERAR BYGGINGAR	1 hæð	íbúðir
SAMTALS FJÖLDI ÍBÚÐA			



VIÐURHVERFI
 Arkitektar sf
 skipulag, skýringarmynd
 29.03.94. Skýringarmyndir 1:1000