

ÚTGEFANDI
BORGARVERKFRÆÐINGURINN Í REYKJAVÍK

SKILMÁLAR FEBRÚAR 1982

1.780.



EINBYLISHUS
PARHUS
RADHUS

SUDURHLÍÐAR

HÖFUNDUR SKIPULAGS
VALDÍS BJARNADÓTTIR ARKITEKT FAÍ
UMFERÐARRÁÐGJÖF
GUNNAR INGI RAGNARSSON VERKFR.

VALDÍS OG GUNNAR VINNUSTOFA
LAUF'ASVEGI 36 REYKJAVÍK SÍMI 140 60

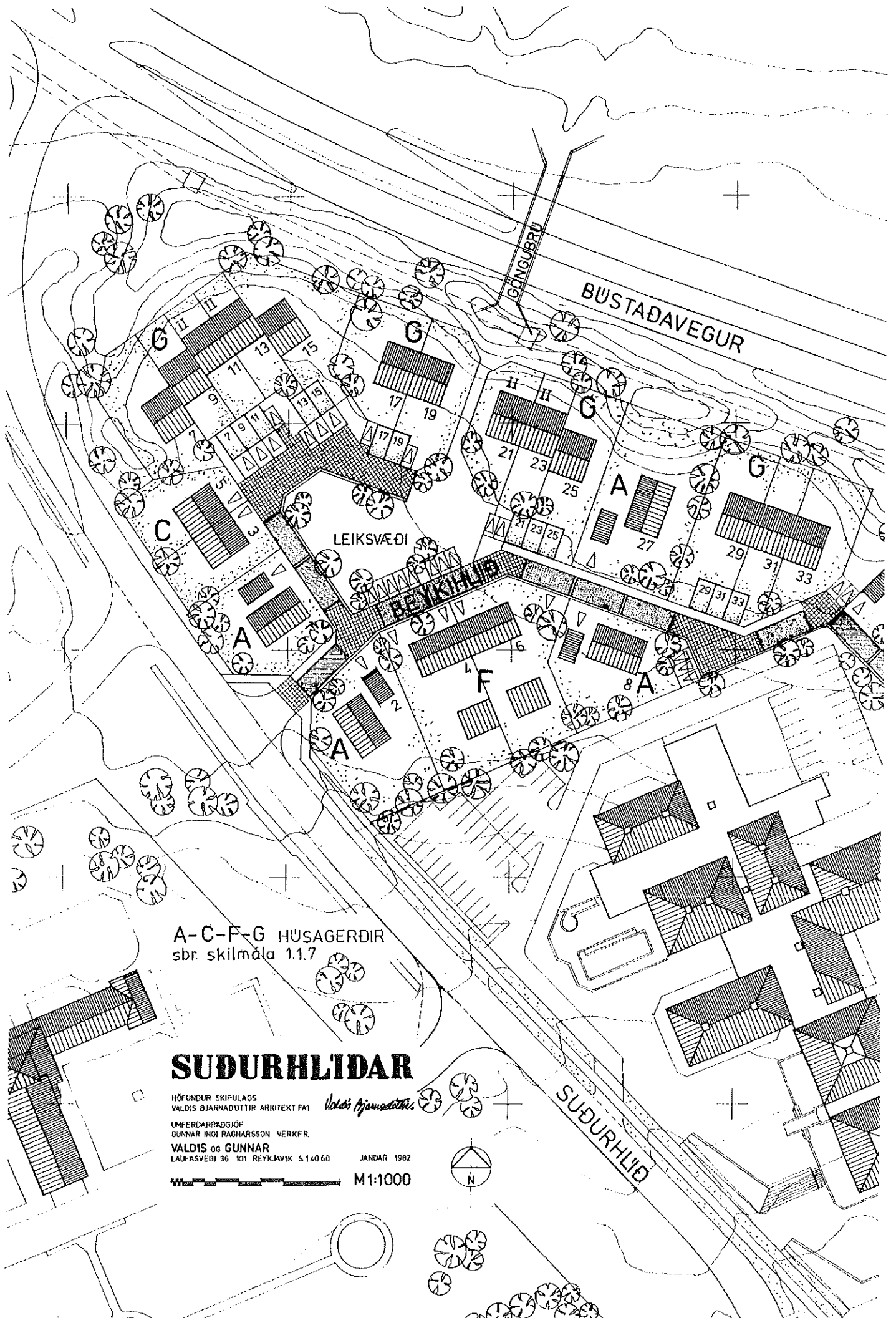
Skipulagsstofnun

Mótt.
Málm.

- 5. des. 2013

201312010

SKIPULAG ER UNNIÐ Á VEGUM BORGARSKIPULAGS REYKJAVÍKUR



A-C-F-G HÚSAGERÐIR
sbr. skilmála 1.1.7

SUDURHLÍÐAR

HÖFUNDUR SKIPULAÐS
VALDÍS BJARNADÓTTIR ARHITEKT FAI

Valdís Bjarnadóttir

UMFERDARRÁÐGJÖF
GUNNAR INGI RAGNARSSON VERKFR.

VALDÍS OG GUNNAR
LAUFASVEIÐI 36 101 REYKJAVÍK 5.140 60

JANÚAR 1982

M1:1000



Reykjavík, 19. marz 1981.

LAUSLEG ÁÆTLUN UM TENGD GJÖLD.

ÖSKJUHLÍÐARSVÆÐI.

Lóðir við Birkihlíð svo og lóðir nr. 1, 3, 5, 7, 11, 13, 15, 25, 27, 29, 31 og 33 og nr. 36, 38, 40 og 42 við Víðihlíð.

Kostnaður við gerð malbikaðra gatna, stíga og bílastæða á sameignarlóðum, kr. 266.000. Kostnaður við heimæðar kr. 130.000. Áætlaður rúmmetrafjöldi íbúða 27.850 m³.

Tengd gjöld gatnadeildar	14.22 kr/m ³
Til greiðslu nú 75% af því	<u>10.67 kr/m³</u>

Aðrar lóðir við Víðihlíð svo og lóðir við Lerkihlíð og Reynihlíð:

Kostnaður við gerð malbikaðra gatna, stíga og bílastæða á sameignarlóðum kr. 1.387.600. Kostnaður við heimæðar kr. 238.000. Áætlaður rúmmetrafjöldi íbúða 29.700 m³.

Tengd gjöld gatnadeildar	54.73 kr/m ³
Til greiðslu nú 75% af því	<u>41.05 kr/m³</u>

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

Almenn atriði um skipulagssvæðið, lóðir, úthlutun.

Skipulagssvæðið er efsti hluti Suðurlíða, Beykihlíð.

Til ráðstöfunar eru lóðir undir 27 íbúðir í einbýlishúsum, parhúsum og raðhúsum.

Einbýlishúsalóðir eru 4, en par- og raðhúsalóðarhlutar eru 17 undir 23 íbúðir.

Einnar íbúðar hús eru 1 hæð og ris.

4 tvíbýlishús, 2 hæðir og ris, eru fyrirhuguð í raðhúsum, og gerir skipulagið ráð fyrir að þeim verði úthlutað til tveggja skyldra eða tengdra aðila sömu fjölskyldu.

Eitt parhús er með 2 smáhúsum á sömu lóð. Eru smáhús ætluð til auka-íbúðar eða hreinlegs atvinnureksturs og gerir skipulagið ráð fyrir að þeim sé úthlutað til tveggja skyldra eða tengdra aðila ef um tvær íbúðir verður að ræða, eða til einstaklings með atvinnurekstur. Einnig gerir skipulagið ráð fyrir að framkvæmdaaðilar geti fengið úthlutað lóðum á svæðinu.

Jarðvegsdýpi virðist lítið á öllu svæðinu og gefur tæpast möguleika á kjallara.

1.0. Skipulagsskilmálar.

1.1. Sérákvæði.

1.1.1. Lóðaraðild

Aðild úthlutunarhafa að lóðum er annað hvort

- a) aðild eins aðila að einbýlishúsalóð
- b) aðild 2ja eða fleiri aðila að par- og raðhúsalóð, sem skiptist síðan í einkalóðarhluta, sbr. mæliblöð.

Öll önnur svæði tilheyra Reykjavíkurborg. Sjá ennfreður skilmála gatnaðeildar.

1.1.2. Uppdrættir

Sami aðili (eða sömu aðilar) skal teikna öll hús á sömu lóð. Höfundar húsa skulu kynna hugmyndir sínar í tveim áföngum:

- a) Fyrirspurn til höfundar skipulags og annarra aðila, lögð inn til byggingarfulltrúa. Fyrirspurn skal vera í mælikvarða 1:200 eða 1:100 og sýna hús í grunnmynd, sneiðingu með helstu hæðarkótum og útlit í stórum dráttum.
- b) Byggingarnefndarteikning er sýni, auk þess, sem fram er tekið í leiðbeiningum byggingarfulltrúa, skipulag lóðar með kótum á landi við hús og á lóðarmörkum. Ennfremur skal tiltaka efnisval og liti. Sjá ennfremur 1.1.3.

1.1.3. Frágangur lóða, lóðarmarka, mörk að borgarlandi.

Vanda skal sérstaklega til frágangs lóða og tilgreina frágang allra lóðarmarka einkalóða og einkalóðarhluta á byggingarnefndarteikningu. Sjá ennfremur skilmála gatnaðeildar, gr. 2.1.5.

1.1.4. Mæliblöð, hæðarblöð.

Mæliblöð sýna lóðarmörk, þann reit, sem byggja má á, fjölda bílastæða á lóð, mörk lóðarhluta til einkanota, kvaðir ef einhverjar eru o.fl.
Hæðarblöð sýna götuhæðir við lóðarmörk (G-tölur) og landhæðir á öðrum lóðarmörkum (L-tölur). Ennfremur helstu leiðsögukóta, staðsetningu og hæð frárennslislagna o.fl.

1.1.5. Húsagerðir, húsastærðir.

Sjá einnig gr. 1.1.7 og skýringabók.
Íbúðarhús eru 1 og 2 hæðir með manispaki og nýtanlegu risi. Mæni má þó rjúfa í vissum tilvikum sbr. skýringabók.
Smáhús skulu hafa einhalla þak. Þakhalli húsa skal vera 27° - 30° og stefna mænis eins og sýnt er á uppdrætti.
Gert er ráð fyrir gluggum í þakfleti, þó eru kvistir leyfðir, en samanlögð lengd þeirra má ekki vera meiri en $1/3$ af þaklengd viðkomandi íbúðarhliðar.
Í einbýlishúsum er aðeins leyfð 1 íbúð.
Raðhúsa- og parhúsagerðir eru breytilegar sbr. 1.1.7.
Í Beykihlíð 11, 13, 21 og 23 eru fyrirhugaðar 2 íbúðir í sama raðhúsi, aðalíbúð og aukaíbúð, fyrir skylda eða tengda aðila.

Beykihlíð 4 og 6 er með auka smáhúsum á lóð. Smáhús eru ætluð fyrir aukaíbúð eða hreinlegan atvinnurekstur og mega þau tengjast aðalhúsi.

1.1.6. Bílskúrar, bílastæði, gestabílastæði.

Einn bílskúr er fyrirhugaður við hvert hús, að undanskildum smáhúsum. Í tvíbýlishúsum, þar sem 2 íbúðir eru um einn bílskúr, skal stærri íbúðin hafa forgang að byggingu hans.

Bílskúr viðkomandi húss skal hafa sama númer og húsið og vera óaðskiljanlegur hluti þess.

Bílskúrar einbýlishúsa mega tengjast húsi. Verði þakfletir tengdir, skal þakhalli bílskúra vera sá sami og þakhalli einbýlishúss.

Verði þakfletir ekki tengdir, skal þakhalli bílskúrs annað hvort vera sá sami og á húsi eða 20°.

Bílskúrar rað- og parhúsa skulu ekki vera stærri en 28 m².

Sambyggðir bílskúrar par- og raðhúsa skulu vera með lítið hallandi þaki. Skulu þeir felldir að landi og tyrft yfir þök þeirra. Þeir standa á sameignarlóð viðkomandi húsalóða og skiptist kostnaður við gerð þeirra jafnt á eigendur þeirra.

Úthlutunarhafi skal gera a.m.k. 1 einkabílastæði fyrir hverja íbúð á viðkomandi lóð eða lóðarhluta. Bílskúrar geta talist sem bifreiðastæði. Sjá nánar á mæliblöðum.

Gestabílastæði eru á borgarlandi, sjá ennfreður skilmála gatnadeildar, gr. 2.1.1. og 2.1.11.

1.1.7. Skilmálateikningar.

Gert er ráð fyrir 4 mismunandi húsgerðum.

Staðsetning hverrar húsgerðar er sýnd á uppdrætti fremst í bókinni.

Gefnar stærðir eru hámarksstærðir fyrir utan útbyggingar, sem mega vera allt að 20 m^2 við hvert hús. Hámarksrúmmál segir til um heildarrúmmál húsa og bíl-skúrs.

1.1.7. Húsgæð A einbýlishús 1 hæð og ris.

4 einbýlishúsalóðir fyrir 1 íbúð á lóð.

Staðsetning bílskúra er breytileg sbr. uppdrátt fremst í bókinni og er sýnd hverju sinni á mæliblaði.

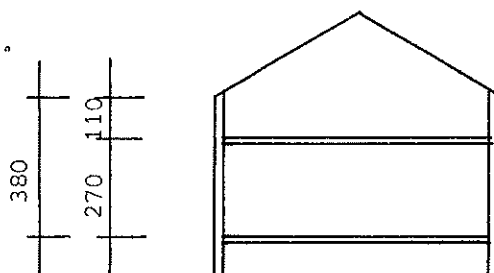
Tenging bílskúrs og íbúðarhúss er leyfileg.

Tengibýgging telst ekki til útbygginga.

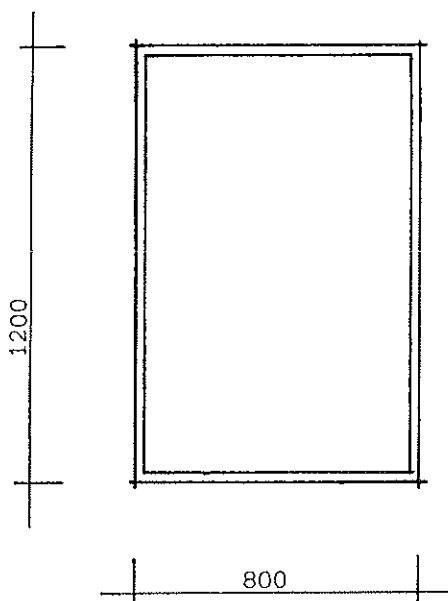
Hámarksrúmmál ofan jarðvegs 750 m^3 .

Þakhalli $27-30^\circ$

Þversnið



Grunnmynd

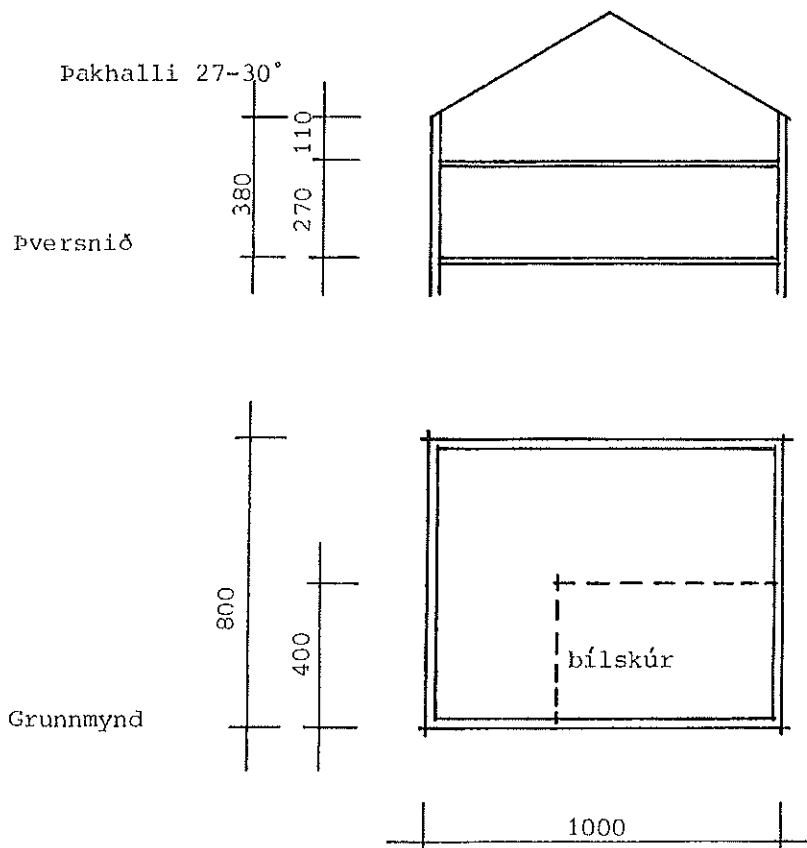


1.1.7. Húsgæð C parhús 1 hæð og ris.

1 parhúsaloð sem skiptist í 2 lóðarhluta til einkanota.

Hámarksrúmmál ofan jarðvegs,

bílskúr innbyggður

550 m³

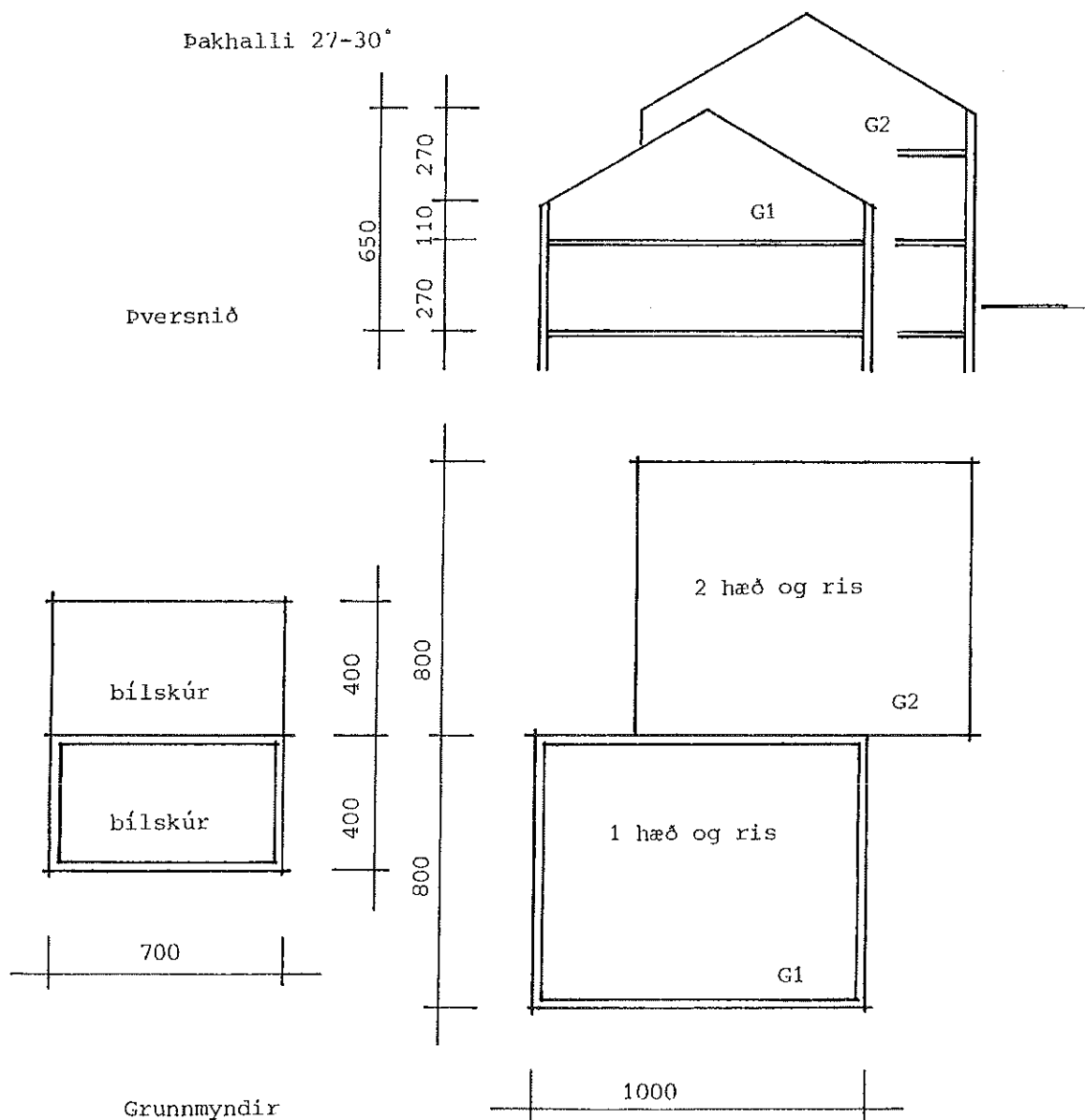
1.1.7. Húsgerð G parhús og raðhús, 1 og 2 hæðir og ris.

4 lóðir með 2-7 íbúðum á lóð.

Fyrirhugað er að úthluta hlutdeild í lóð fyrir 1 íbúð til einstaklings en hlutdeild í lóð fyrir 2 íbúðir verði úthlutað 2 skyldum aðilum saman.

Hámarksrúmmál G1 ofan jarðvegs, ásamt bílskúr 650 m^3

Hámarksrúmmál G2 ofan jarðvegs, ásamt bílskúr 825 m^3

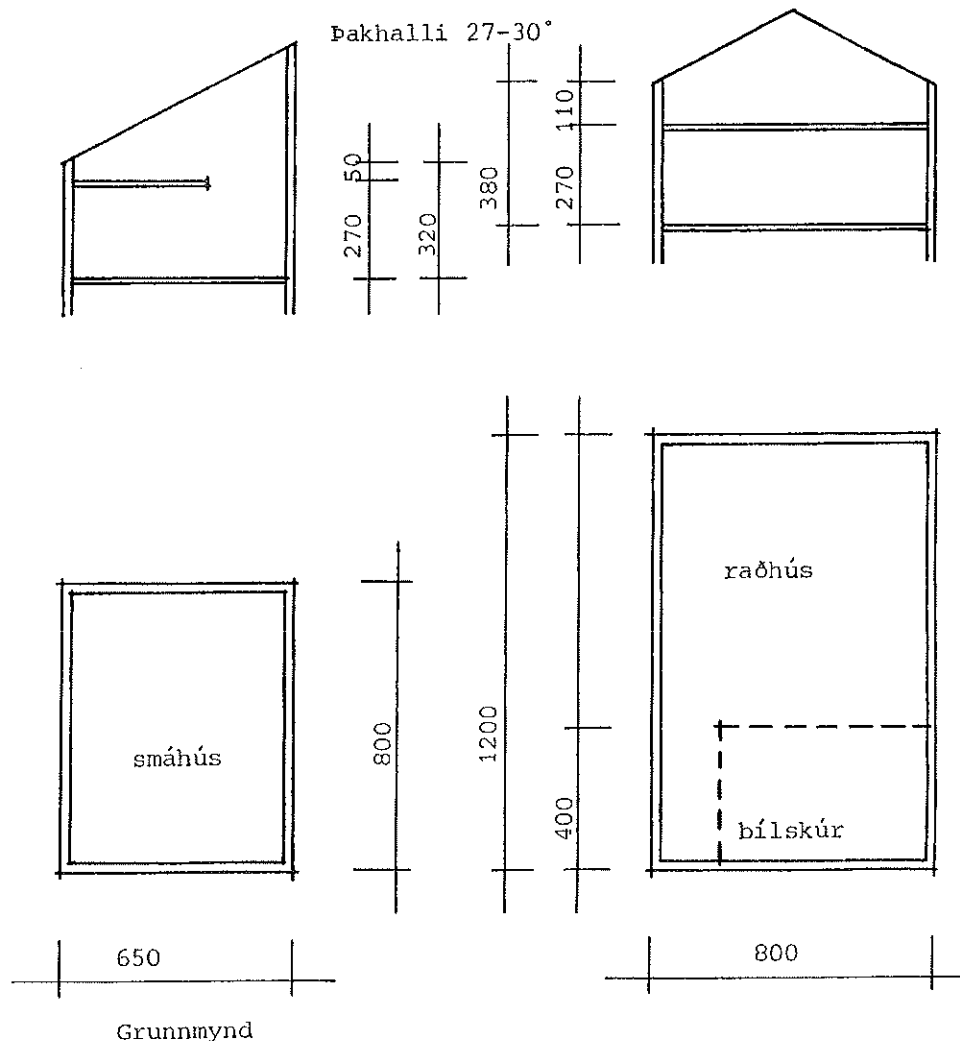


1.1.7. Húsgerð F parhús 1 hæð og ris, smáhús 1 1/2 hæð.

1 parhúsalóð fyrir 2 íbúðir og 2 aukaíbúðir eða atvinnurekstur í sérhúsi (tengibygging möguleg).

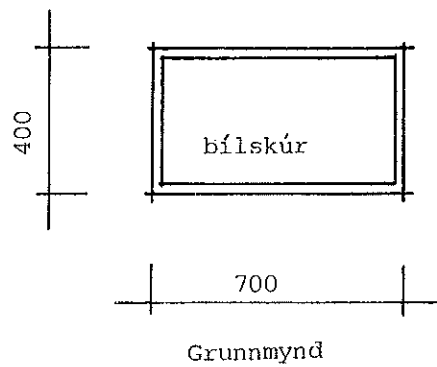
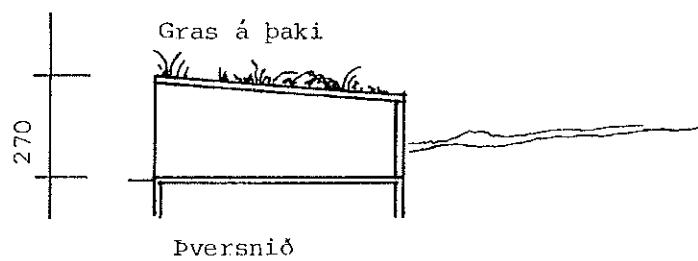
Aukahúsið skal hafa sama húsnúmer og aðalhúsið og skulu bæði húsin tilheyra aðilum sömu fjölskyldu eða einum aðila með eigin atvinnurekstur. Atvinnurekstur skal vera hreinlegur og hávaðalaus. Fyrirhugað er að úthluta hlutdeild í raðhúsalóð til tveggja einstaklinga sömu fjölskyldu, eða eins einstaklings með atvinnurekstur.

Hámarksrúmmál raðhúsa ofan jarðvegs	600 m ³
Hámarksrúmmál smáhúsa ofan jarðvegs	300 m ³
samt.	900 m ³



1.1.7. Sambyggðir bílskúrar par- og raðhúsa.

Uppgefnar stærðir eru hámarksstærðir.



1.2. Almenn ákvæði.

1.2.1. Úthlutun o. fl.

Úthlutað verður lóðum undir einbýlishús, parhús og raðhús.

Úthlutun lóða getur farið fram með tvennu móti, þ.e.:

- a. til einstaklinga.
- b. til framkvæmdaaðila.

Hver sá, sem úthlutað fær, er hér eftir nefndur úthlutunarhafi.

1.2.2. Lóðarskipting.

Hverfi það, sem til úthlutunar er skiptist í einbýlishúsalóðir, parhúsalóðir og raðhúsalóðir.

Parhúsalóð skiptist í tvo einkalóðarhluta.

Raðhúsalóð skiptist í einkalóðarhluta og sameignarlóðarhluta, sjá gr. 1.1.1.

Á einbýlishúsalóð stendur íbúðarhús, bílskúr og einkabílastæði úthlutunarhafa. Sama gildir um einkalóðahluta parhúsalóðar, en bílskúrar eru þar ýmist innbyggðir eða sérstæðir.

Á raðhúsalóð standa íbúðir á einkalóðarhlutum, en bílskúrar og bílastæði á sameignarlóðarhluta viðkomandi lóðar.

Hlutdeild raðhúsaíbúðar í sameignarlóðarhluta fer eftir lögum um fjölbýlishús.

Þegar fleiri en einni íbúð er úthlutað til sama aðila, ber sá aðili allar skyldur þessara íbúða þar til hann hefur afhent þær viðkomandi aðilum.

Úthlutunarhafar hafa sameiginlegum skyldum að gegna og bera sameiginlega ábyrgð gagnvart Reykjavíkurborg á því, er að sameignarlóðarhlutunum lýtur. Auk þess ber hver úthlutunarhafi ábyrgð á sinni einkalóð/lóðarhluta. Viðurlög við vanefndum (sjá 1.2.6. - 1.2.8.) eiga við hvern einstakan úthlutunarhafa, ef um einbýlislóð er að ræða, en að öðrum kosti alla úthlutunarhafa viðkomandi lóðar sem heild.

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 húss og lóðar skulu hafa borist byggingarnefnd til samþykktar ekki síðar en 5 mánuðum eftir B-dag (sjá neðar). 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.mán. eftir B-dag skulu sökkulveggir steiptir, 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 ræða), sett hana nokkurn vegin 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. 1.2.6. - 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 sambyggðir, þá skal hverjum úthlutunarhafa skylt að ljúka við botnplötu síns skúrs ásamt nauðsynlegum lögnum áður en fókheldisvottorð er útgefið, eða lóðarsamningur gerður.

Ennfremur skal gatnagerðargjald þess lóðarhluta 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 fastur hluti þess húss, sbr. gr. 1.1.6.

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/einkanotalóðarhluta ekki borist byggingarnefnd til samþykktar innan 5 mánaða frá því lóð er byggingarhæf.
- 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 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. gr. 3.6. í "Reglur um lóðarúthlutun í Reykjavík" það, sem framkvæmt kann að hafa verið á lóðinni. Ákveði borgaryfirvöld að beita þessari málsgrein skal tilkynna úthlutunarhafa það bréflega með viku fyrirvara. Allar framkvæmdir á lóð eru óheimilar eftir að úthlutun er fallin úr gildi eða úthlutun hefur verið afturkölluð.

1.2.7. 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 sameiginlegrarlóðar.

1.2.8. Tryggingar.

Til tryggingar því, að staðið sé við skilmála þessa, skal hver úthlutunarhafi (húsbyggjandi) samþykkja þrjá víxla um leið og greiðsla gatnagerðargjalds fer fram, að upphæð kr. 20.000.-, 35.000.- og 35.000.-.

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 víxlar 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/einkanotalóðarhlutanum, hve langan frest nýr úthlutunarhafi fær til

- 1.2.9. að ljúka því, sem skilmálar þessir kveða á um, svo og upphæð nýrra tryggingarvísla.
Borgaryfirvöld selja nýjum úthlutunarhafa 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 enn fremur 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 enn fremur 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.
- 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. Gatnagerðargjald o.fl. (sjá skipulagsskilmála, almenn ákv.).

Gjald dagar gatnagerðargjalda eru ákveðnir í úthlutunarbréfi. Með greiðslu áætlaðs gatnagerðargjalds skal greiða 75% af áætluðum "tengdum gjöldum" en endanlegur kostnaður greiðist, þegar byggingarleyfi er greitt.

Tengd gjöld eru:

- a. Áætlað bílastæðagjald. Þetta gjald er vegna kostnaðar gestabílastæða (almennra bílastæða) og alls, sem þeim kann að tilheyra s.s. aðkeyrslur, veggir, tröppur, o.s. frv. Borgin sér um og kostar rekstur og viðhald slíkra mannvirkja.
- b. Áætlaður kostnaður við verk, sem borgin kann að hafa frambætt inn á lóðum, s.s. einkabílastæði, gestabílastæði, aðkeyrslur, veggir, tröppur o.s. frv.
- c. Kostnaður vegna holræsaheimæða.

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 skv. framansögðu. Með eftirstöðvum gatnagerðargjalda eða áður en byggingarleyfi er útgefið, sbr. "leiðbeiningar til húsbyggjenda" lið 5b, skal greiða eftirstöðvar þær, sem vera kunna af gjöldum skv. a, b og c. Þá skal enn fremur greiða vatnsheimæðagjöld og lýsingu. Þegar talað er í skilmálum þessum um greiðslu "gatnagerðargjalds", er alltaf áskilið, að greiðsla "tengdra gjalda" og lýsingar sé innt af hendi samtímis, sé um þau gjöld að ræða, svo og greiðsla vatnsheimæðagjalds.

2.1.2. Mælingar.

Þegar gatnamálastjóri hefur veitt lóðarleyfi sbr. "leiðbeiningar til húsbyggjenda" grein 5c, má óska eftir

staðsetningarmælingu fyrir húsi eða lóðarmörkum á mælinga-deildinni, 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.

2.1.3. 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 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.

2.1.4. 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 uppgrefti frá nágranna-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 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 fyrirætlum viðkomandi borgarstofnunar.

2.1.5. 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, eða stíg, þó eigi síðar en tímamörk lóðarfrágangs tilgreina skv. skipulagsskilmálum.

Flái eða veggur milli tveggja lóða eða einkalóðarhluta skal ná jafnt inná báðar lóðir. Ath. að notkun veggja og fláa á lóðamörkum er jafnan háð samþykki byggingarnefndar. Sjá ennfreður gr. 1.1.2.b, 1.1.3., 1.2.4. og 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 hlízt. Verði ágreiningur um kostnað, eða annað þessu viðkomandi, sker borgarverkfræðingur úr málinu. Getur hann ennfreður notað tryggingarvíg 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 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 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.

2.1.8. 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 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. Raðhús á einni lóð eru yfirleitt tengd á einum stað við holræsaakerfi borgarinnar. Stofn- og viðhaldskostnaður þessara lagna skiptast að jöfnu mill úthlutunarhafa. Það verður því eitt af skilyrðum fyrir úttekt framkvæmda, sbr. 1.2.5., að sá aðili hafi greitt sinn hluta af sameiginlegum kostnaði.

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. 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 steyppt. 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 7 cm (12 cm þar sem ekið er yfir). Frávik frá þessu er háð samþykki gatnamálastjóra.

2.1.11. Gestabílastæði.

Hér er um að ræða bílastæði til almennra nota í viðkomandi hverfi. Stæðin geta annars vegar verið á landi borgarinnar og gerir hún þá stæðin. Hins vegar geta stæði þessi verið inni á sameiginlegum lóðum. Um kostnað sjá gr. 2.1.1., lið a og b.

- 2.1.12. Lóðarhafar innan einnar raðhúsalóðar þurfa að hafa samvinnu um ýmsar framkvæmdir og fer um þau samskipti öll að lögum um fjölbýlishús.

2.2. Sérákvæði.

2.2.1. Útlit og notkun gatna.

Á Öskjuhlíðarsvæðinu er nokkurt nýmæli á ferðum hvað snertir útlit og notkun gatna, bílastæða og annarra opinna svæða.

Yfirborð gatna er hannað í samræmi við það markmið að götustæði nýtist bæði fyrir umferð og athafnir íbúanna, s.s. leiki barna o.fl. Til þess að þessu megi ná, þarf að ganga frá yfirborði borgargatna með malbiki, sem rofið er með hellulögðum reitum og helluleggja gestabílastæði á borgarlandi.

- 2.2.2. Ekki verður unnt að ganga frá hellulögn og ljúka annarri frágangsvinnu, fyrr en þungaumferð vegna byggingarframkvæmda er að mestu lokið í hverfinu, þ.e. þegar hús hafa verið gerð fókheld og lóðir komnar nokkurn veginn í rétta hæð og jarðraski lokið. Af hálfu borgarinnar verður miðað við að leggja hellur og ljúka öðrum frágangi á borgargötum, leiksvæðum, stígum og gestabílastæðum fljótlega eftir að úthlutunarhafar ljúka framkvæmdum á aðliggjandi lóðum. Reykjavíkurborg mun ekki vinna verk á einkalóðum nema það reynist framkvæmdalega nauðsynlegt (t.d. ef fara þarf með ræsi gegnum lóð).

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 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 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 bílskúrana 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 jarðvegisdýpis 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 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. 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 og loftrás. Þetta ákvæði á einnig við um iðnaðarhúsnæði og vörugeymslur.
- 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 dýrum 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. 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 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.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, 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 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 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 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 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 kjallarainngangi, bifreiða-geymslu 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 (íbúðarhús 1 - 6 íbúðir)

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

60 x 35 x 15 cm (fjölbýlishús yfir 35 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 íbúðarhús 1 - 6 íbúðir

2" fyrir fjölbýlishús 7 - 35 íbúðir

3" fyrir fjölbýlishús yfir 35 íbúðir

Beygjur skulu vera sem fæstar og með a.m.k. 60 cm radíus.

Pípan skal koma út úr vegg 60 cm fyrir neðan endanlegt jarð-yfirborð 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. Sírstöðin mun ekki - nema sérstaklega standi á- leggja jarð-símaastrengi 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 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 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 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 megí tengiskápa meðfram stígunum og leggja að þeim jarðstrengi. Ennfremur er kvöð á húsunum, um að setja megí tengiskápa upp við þau.

SKIPULAGSSKILMÁLAR
30.01.1982

A-C-F-G = HÚSGERÐIR

FOSSVOGS-
KAPELLA

SUDURHLÍÐAR

HÖFUNDUR SKIPULAGS
VALDÍS BJARNADÓTTIR ARKITEKT FAT

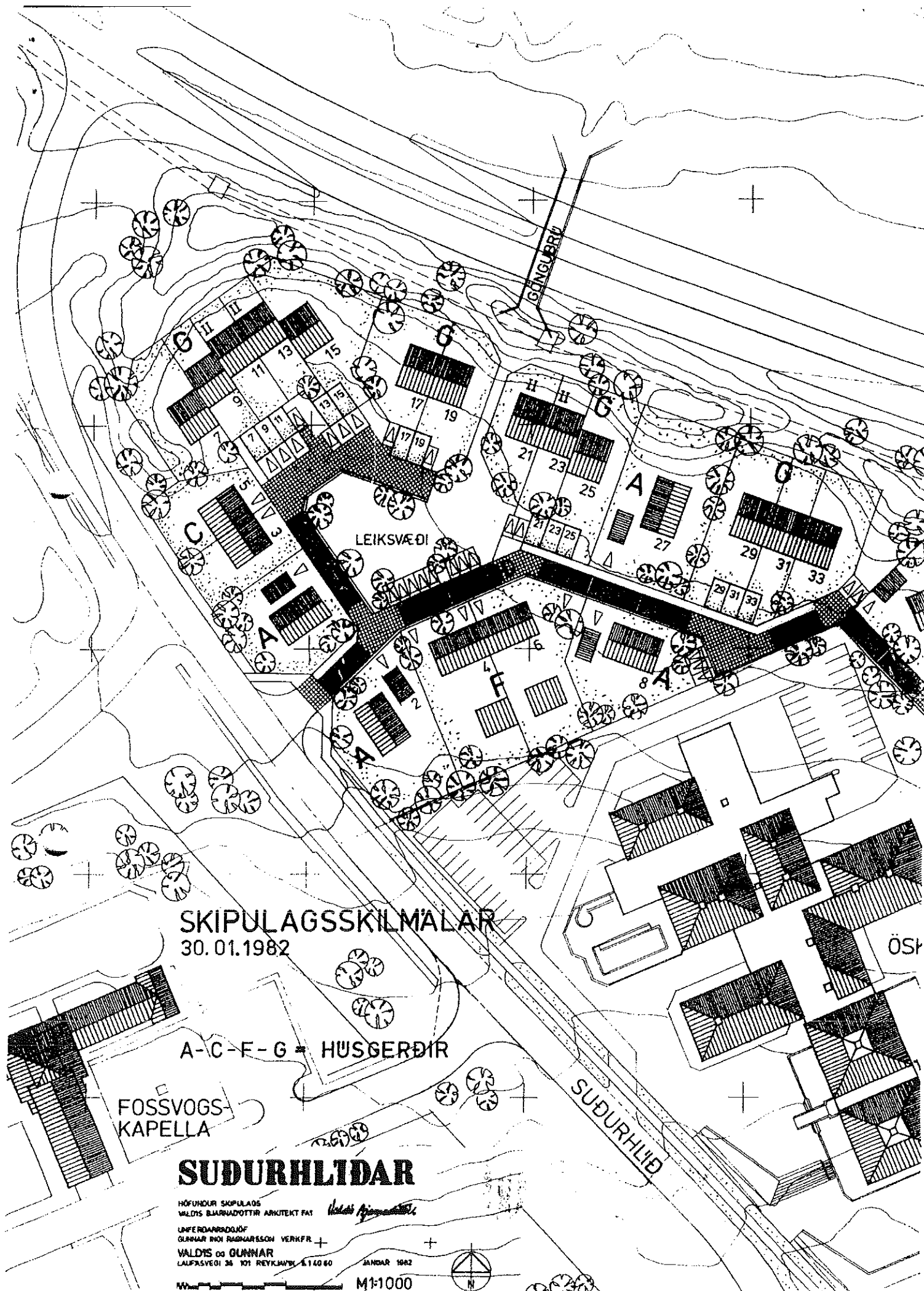
Helga Ágústsdóttir

UNFERDARÞÓÐGJÖF
GUNNAR INGI RAGNARSSON VERKFR.

VALDÍS OG GUNNAR
LAUFSSVEIÐI 36 101 REYKJAVÍÐ 6 140 60

JANÚAR 1982

M1:1000



Almenn atriði um skipulagssvæðið, lóðir, úthlutun

Skipulagssvæðið er efsti hluti Suðurhlíða, Beykihlíð. Til ráðstöfunar eru lóðir undir 27 íbúðir í einbýlishúsum, parhúsum og raðhúsum.

Einbýlishúsalóðir eru 4, en par- og raðhúsalóðarhlutar eru 17 undir 23 íbúðir.

Einnar íbúða hús eru 1 hæð og ris.

4 tvíbýlishús, 2 hæðir og ris, eru fyrirhuguð í raðhúsum, og gerir skipulagið ráð fyrir að þeim verði úthlutað til tveggja skyldra eða tengdra aðila sömu fjölskyldu.

Eitt parhús er með 2 smáhúsum á sömu lóð. Eru smáhús ætluð til auka íbúðar eða hreinlegs atvinnureksturs og gerir skipulagið ráð fyrir að þeim sé úthlutað til tveggja skyldra eða tengdra aðila ef um tvær íbúðir verður að ræða, eða til einstaklings með atvinnurekstur. Einnig gerir skipulagið ráð fyrir að framkvæmdaaðilar geti fengið úthlutað lóðum á svæðinu.

Jarðvegsdýpi virðist lítið á öllu svæðinu og gefur tæpast möguleika á kjallara.

1.0. Skipulagsskilmálar.

1.1. Sérákvæði.

1.1.1. Lóðaraðild

Aðild úthlutunarhafa að lóðum er annað hvort

- a) aðild eins aðila að einbýlishúsalóð
- b) aðild 2ja eða fleiri aðila að par- og raðhúsalóð, sem skiptist síðan í einkalóðarhluta, sbr. mæliblöð.

Öll önnur svæði tilheyra Reykjavíkurborg. Sjá ennfremur skilmála gatnadeildar.

1.1.2. Uppdrættir.

Sami aðili (eða sömu aðilar) skal teikna öll hús á sömu lóð. Höfundar húsa skulu kynna hugmyndir sínar í tveim áföngum:

- a) Fyrirspurn til höfundar skipulags og annarra aðila,
lögð inn til byggingarfulltrúa. Fyrirspurn skal vera í mælikvarða 1:200 eða 1:100 og sýna hús í grunnmynd, sneiðingu með helstu hæðarkótum og útlit í stórum dráttum.
- b) Byggingarnefndarteikning er sýni, auk þess, sem fram er tekið í leiðbeiningum byggingarfulltrúa, skipulag lóðar með kótum á landi við hús og á lóðarmörkum. Ennfremur skal tiltaka efnisval og liti. Sjá ennfremur 1.1.3.

1.1.3. Frágangur lóða, lóðarmarka, mörk að borgarlandi.

Vanda skal sérstaklega til frágangs lóða og tilgreina frágang allra lóðarmarka einkalóða og einkalóðarhluta á byggingarnefndarteikningu. Sjá ennfremur skilmála gatna-deildar.

1.1.4. Mæliblöð, hæðarblöð.

Mæliblöð sýna lóðarmörk, þann reit, sem byggja má á, fjölda bílastæða á lóð, mörk lóðarhluta til einkanota, kvaðir ef einhverjar eru o.fl.

Hæðarblöð sýna götuhaðir við lóðarmörk (G-tölur) og land-hæðir á öðrum lóðarmörkum (L tölur). Ennfremur helstu leiðsöguakóta, staðsetningu og hæð frárennslislagna o.fl.

1.1.5. Húsagerðir, húsastærðir.

Sjá einnig gr. 1.1.7. og skýringabók.

Íbúðarhús eru 1 og 2 hæðir með manípaki og nýtanlegu risi.

Mæni má þó rjúfa í vissum tilvikum sbr. skýringabók.

Smáhús skulu hafa einhalla þak. Þakhalli húsa skal vera

27° - 30° og stefna mænis eins og sýnt er á uppdrætti.

Gert er ráð fyrir gluggum í þakfleti, þó eru kvistir leyfðir, en samanlögð lengd þeirra má ekki vera meiri en 1/3 af þak-lengd viðkomandi íbúðarhliðar.

Í einbýlishúsum er aðeins leyfð 1 íbúð.

Raðhúsa- og parhúsagerðir eru breytilegar sbr. 1.1.7.

Í Beykihlíð 11, 13, 21 og 23 eru fyrirhugaðar 2 íbúðir í sama raðhúsi, aðalíbúð og aukaíbúð, fyrir skylda eða tengda aðila.

Beykihlíð 4 og 6 er með auka smáhúsum á lóð. Smáhús eru ætluð fyrir aukaíbúð eða hreinlegan atvinnurekstur og mega þau tengjast aðalhúsi.

1.1.6. Bílskúrar, bílastæði, gestabílastæði.

Einn bílskúr er fyrirhugaður við hvert hús, að undanskildum smáhúsum. Í tvíbýlishúsum, þar sem 2 íbúðir eru um einn bílskúr, skal stærri íbúðin hafa forgang að byggingu hans.

Bílskúr viðkomandi húss skal hafa sama númer og húsið og vera óaðskiljanlegur hluti þess.

Bílskúrar einbýlishúsa mega tengjast húsi. Verði þakfletir tengdir, skal þakhalli bílskúra vera sá sami og þakhalli einbýlishúss.

Verði þakfletir ekki tengdir, skal þakhalli bílskúrs annað hvort vera sá sami og á húsi eða 20°.

Bílskúrar rað- og parhúsa skulu ekki vera stærri en 28 m².

Sambyggðir bílskúrar par- og raðhúsa skulu vera með lítið hallandi þaki. Skulu þeir felldir að landi og tyrft yfir þök þeirra. Þeir standa á sameignarlóð viðkomandi húsalóða og skiptist kostnaður við gerð þeirra jafnt á eigendur þeirra.

Úthlutunarhafi skal gera a.m.k. 1 einkabílastæði fyrir hverja íbúð á viðkomandi lóð eða lóðarhluta. Bílskúrar geta talist sem bifreiðastæði. Sjá nánar á mæliblöðum.

Gestabílastæði eru á borgarlandi.

1.1.7. Skilmálateikningar.

Gert er ráð fyrir 4 mismunandi húsgerðum.

Staðsetning hverrar húsgerðar er sýnd á uppdrætti fremst í bókinni.

Uppgefnar stærðir eru hámarksstærðir fyrir utan útbyggingar, sem mega vera allt að 20 m² við hvert hús. Hámarksrúmmál segir til um heildarrúmmál húsa og bíl-skúrs.

1.1.7. Húsgerð A einbýlishús 1 hæð og ris.

4 einbýlishúsalóðir fyrir 1 íbúð á lóð.

Staðsetning bílskúra er breytileg sbr. uppdrátt fremst í bókinni og er sýnd hverju sinni á mæliblaði.

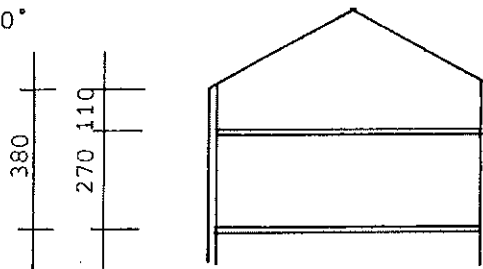
Tenging bílskúrs og íbúðarhúss er leyfileg.

Tengibygging telst ekki til útbygginga.

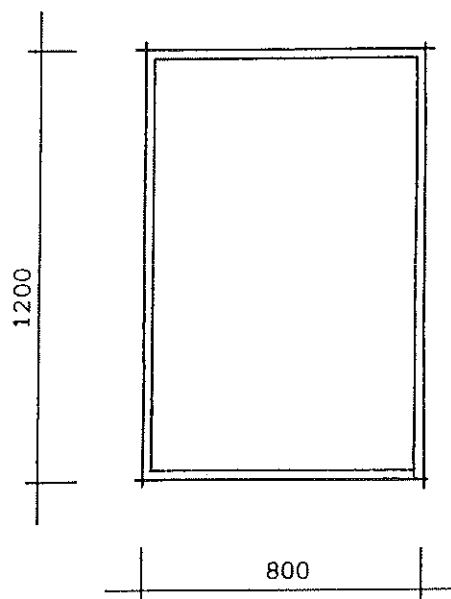
Hámarksrúmmál ofan jarðvegs 750 m³.

Þakhalli 27-30°

Þversnið



Grunnmynd

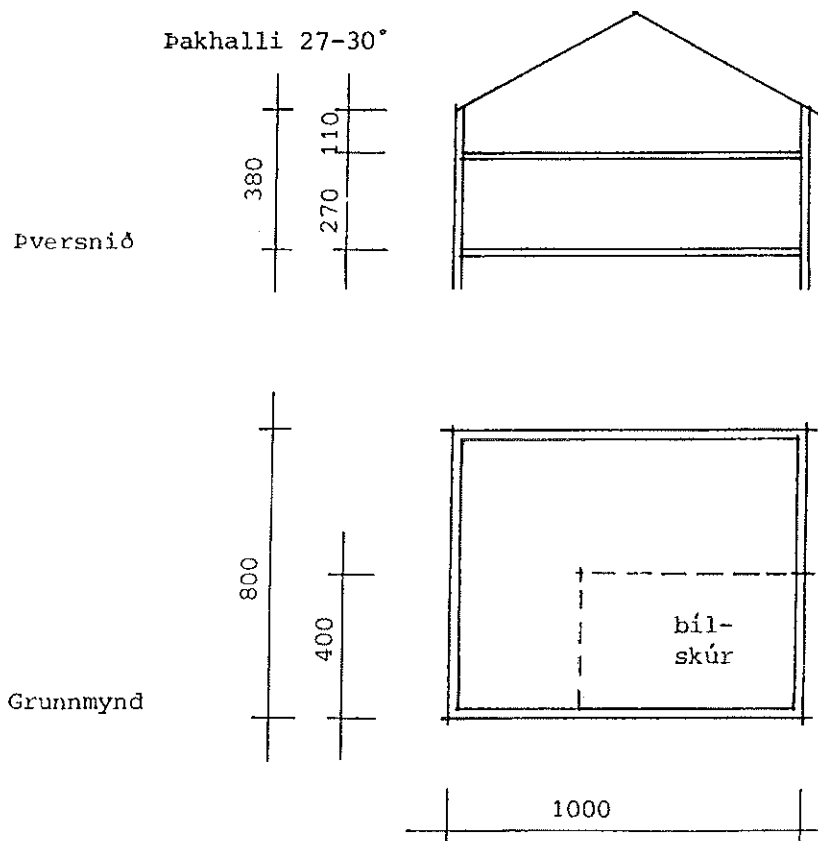


1.1.7. Húsgæð C parhús 1 hæð og ris.

1 parhúsalóð sem skiptist í 2 lóðarhluta til einkanota.

Hámarksrúmmál ofan jarðvegs,

bílskúr innbyggður

550 m³

1.1.7. Húsgæð G parhús og raðhús, 1 og 2 hæðir og ris.

4 lóðir með 2-7 íbúðum á lóð.

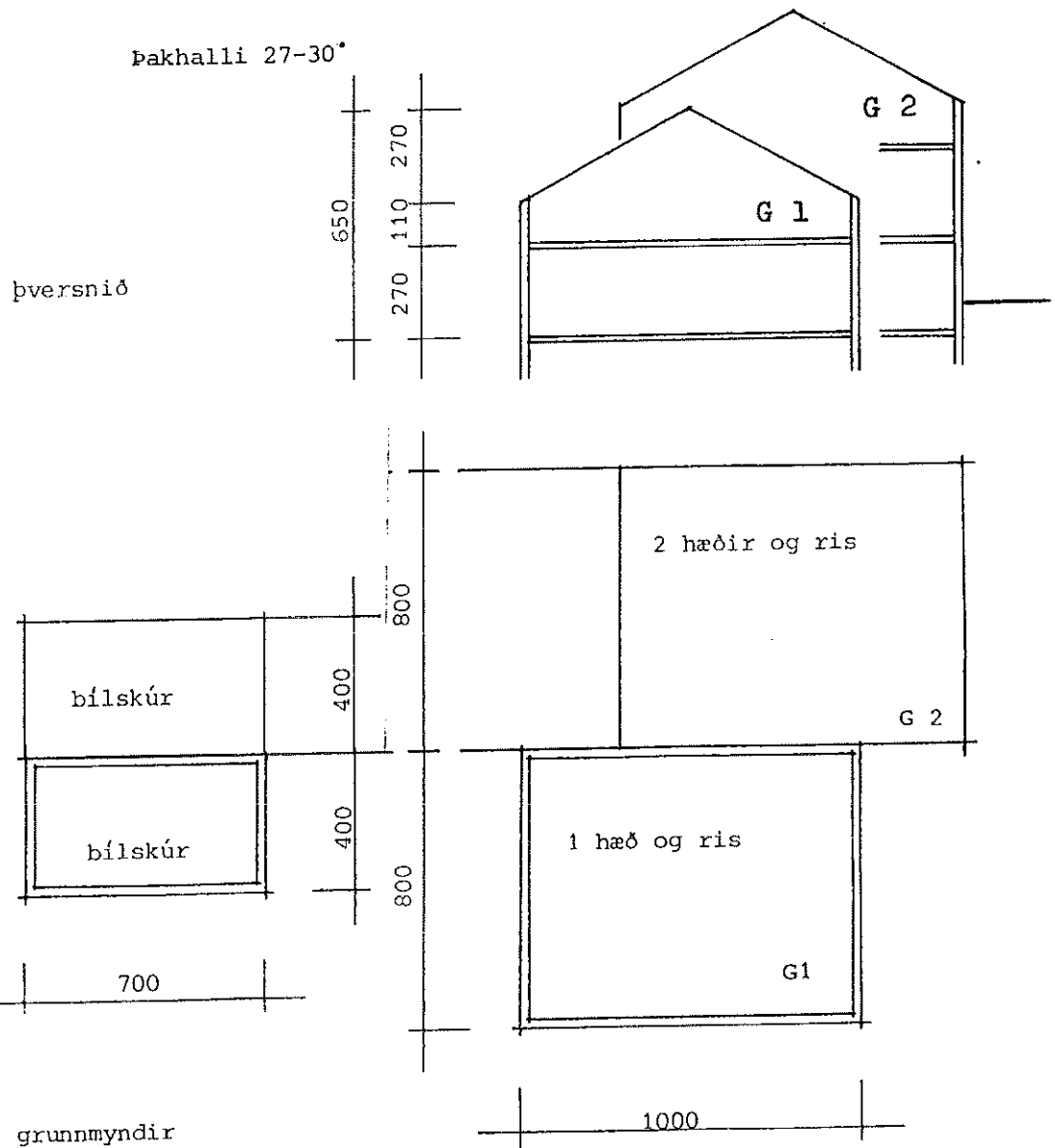
Fyrirhugað er að úthluta hlutdeild í lóð fyrir 1

íbúð til einstaklings en hlutdeild í lóð fyrir

2 íbúðir verði úthlutað 2 skyldum aðilum saman.

Hámarksrúmmál G1 ofan jarðvegs, ásamt bílskúr 650 m³

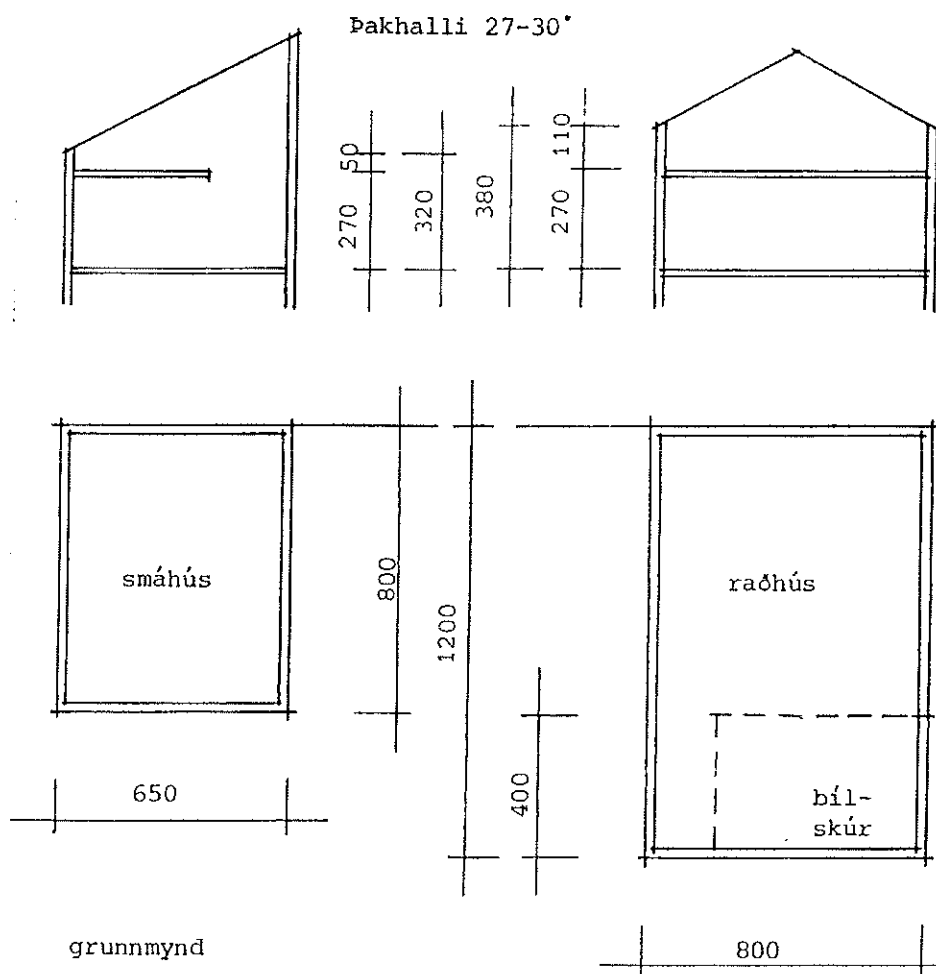
Hámarksrúmmál G2 ofan jarðvegs, ásamt bílskúr 825 m³



- 1.1.7. Húsgerð F parhús 1 hæð og ris, smáhús 1 1/2 hæð.
1 parhúsaloð fyrir 2 íbúðir og 2 aukaíbúðir eða
atvinnurekstur í sérhúsi (tengibygging möguleg).

Aukahúsið skal hafa sama húsnúmer og aðalhúsið og skulu bæði húsin tilheyra aðilum sömu fjölskyldu eða einum aðila með eiginn atvinnurekstur. Atvinnurekstur skal vera hreinlegur og hávaðalaus. Fyrirhugað er að úthluta hlutdeild í raðhúsaloð til tveggja einstaklinga sömu fjölskyldu, eða eins einstaklings með atvinnurekstur.

Hámarksrúmmál raðhúsa ofan jarðvegs	600 m ³
Hámarksrúmmál smáhúsa ofan jarðvegs	300 m ³
Samt.	900 m ³



1.1.7. Sambyggðir bílskúrar par- og raðhúsa.