

*Feldh.*

Skipulagsskilmálar fyrir lóðir við  
Dofra- og Traðarberg, Hafnarfirði.

Gert fyrir Hafnarfjarðarbæ 04.12.'87.  
Björn S Hallsson, arkitekt,  
Þingholtsstræti 27,  
101 Reykjavík.

Til umsagnar í bygginganefnd 18.12.'87  
Breytt í skipulagsnefnd 11.01.'88

Efnisyfirlit:

bls.

1.0	Lóðir, húsfélög. íbúðir .....	3
2.0	Uppdrættir, hönnun .....	3
3.0	Byggingarreitur .....	3
4.0	Sambýlishús .....	7
5.0	Stigahús í sambýlishúsum .....	7
6.0	Parhús, raðhús og einbýlishús .....	7
7.0	Kjallarar í sambýlishúsum .....	9
8.0	Þök .....	9
9.0	Sorpgeymslur, sorprennur .....	9
10.0	Bilgeymslur og bílastæði við sérbýlishús ....	10
11.0	Bilgeymslur og bílastæði við sambýlishús ....	10
12.0	Frágangur .....	10

## 1.0 Lóðir, húsfélög, íbúðir.

Um er að ræða 22 lóðir, 2 fyrir einbýlishús, 14 fyrir parhús, 3 fyrir raðhús, og 3 lóðir fyrir sambýlishús með 3 hús á hverri lóð. Þar sem íbúðir eru tvær eða fleiri á lóð skulu byggendur ábyrgjast að húsfélag verði stofnað, enda beri þeir skyldur húsfélags þar til það hefur verið stofnað, sbr. lög um sameign í fjölbýlishúsum. Húsfélag tekur til lóðar samkvæmt því sem hér fer á eftir:

Dofraberg 4,5,6 Eru 3 sambýlishús með íbúðafjölda í samræmi við uppgefna tölu á mæliblaði (lágmark og hámark), ásamt sameiginlegum bílastæðum, sbr. grein nr. 11.

Traðarberg 1,2,3 Um lóðina gildir það sama og fyrir nr. 4,5 og 6 við Dofraberg, að undanskildu því að á lóðinni skal byggja opið bílskýli auk bílastæða sbr. grein nr. 11.

" 10,11,12 Um lóðina gildir það sama og fyrir nr. 4,5 og 6 við Dofraberg.

## 2.0 Uppdrættir, hönnun.

Uppdrætti að öllum húsum á sömu lóð, og í tilfellum þar sem hús tengjast saman (raðhús og parhús), ásamt öðrum mannvirkjum á viðkomandi lóð, skulu gerðir af einum og sama hönnuði. Gæta skal samræmis í gerð húsa á sömu lóð, og þar sem hús tengjast saman, hvað varðar útlit og frágang í smáatriðum, þ.á.m. þakhalli, þakfrágang, efnisval, áferð og litaval á byggingarhlutum almennt.

Höfundar skulu kynna hugmyndir sínar í tveimur áföngum:

1. Fyrirspurn í mkv. 1:200 eða 1:100 til umsagnar. Þar skal sýna lausn húss og lóðar í megindráttum í afstöðumynd, grunnmynd, útliti og sniði.
2. Byggingarnefndarteikning. Þar skal sýna nákvæma útfærslu á viðkomandi tillögu samkvæmt fyrirbyggjandi skilmálum og byggingarreglugerð.

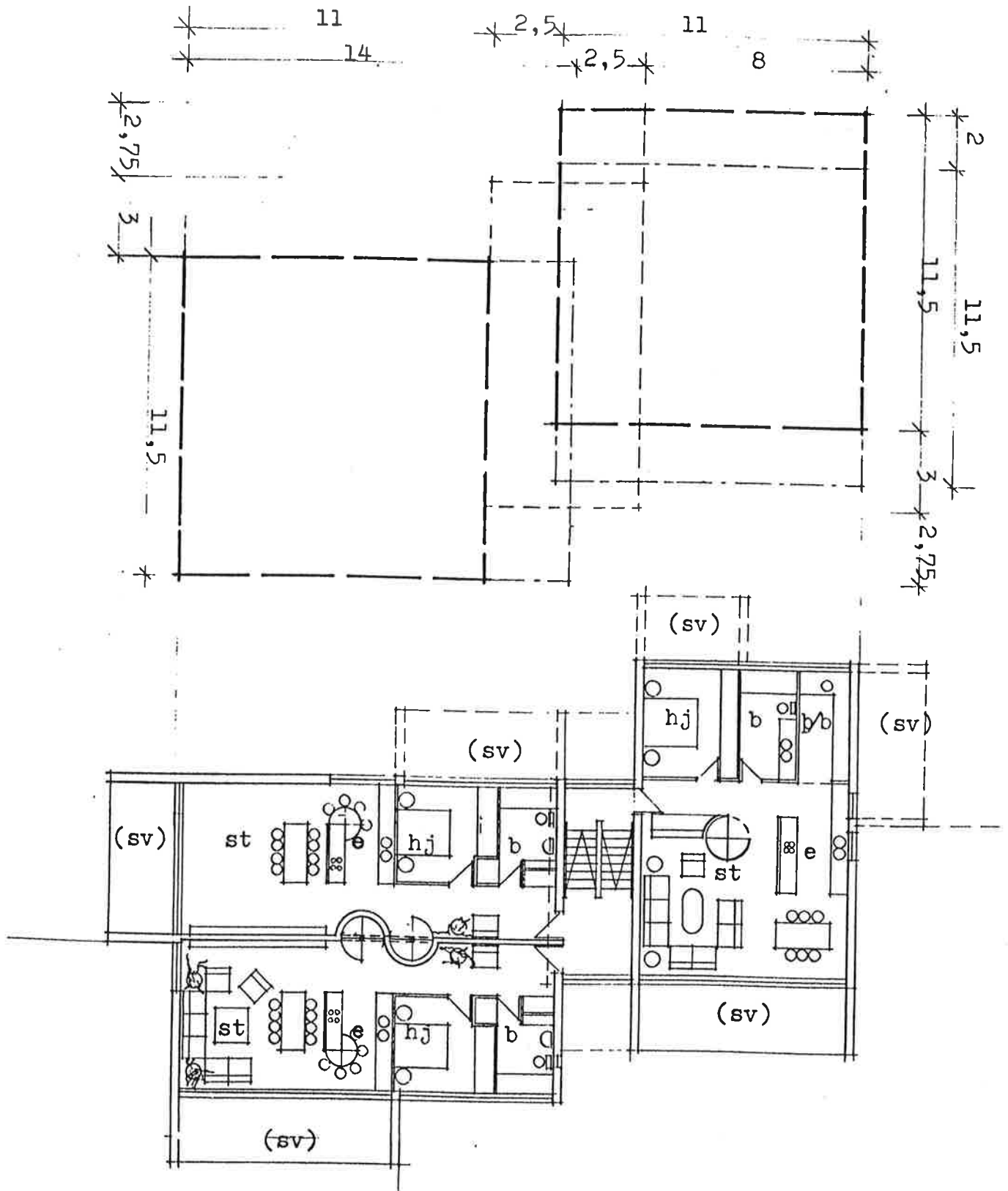
## 3.0 Byggingarreitur.

Staðsetning byggingarreits og ystu mál á honum eru sýnd á mæliblaði. Stærð byggingarreits er hámarksstærð viðkomandi húss í grunnmyndum, sjá jafnframt grein nr. 4.0. Heimilt er að hliðra til öðrum helming byggingarreits sambýlishúsa

Byggingarreiður samkvæmt mæliblaði.

Ystu mörk staðsetningar á stigaangi sbr. grein 4.0, anddyri á jarðhæð má þó ganga út til jafns við húshlið.

Hámark mögulegrar hliðrunar sbr. það sem sýnt er á mæliblaði í hverju tilviki. Aðgerðin felur ekki í sér aukna djúpt húsa, sem er eftir sem áður 11,5 m að hámarki.



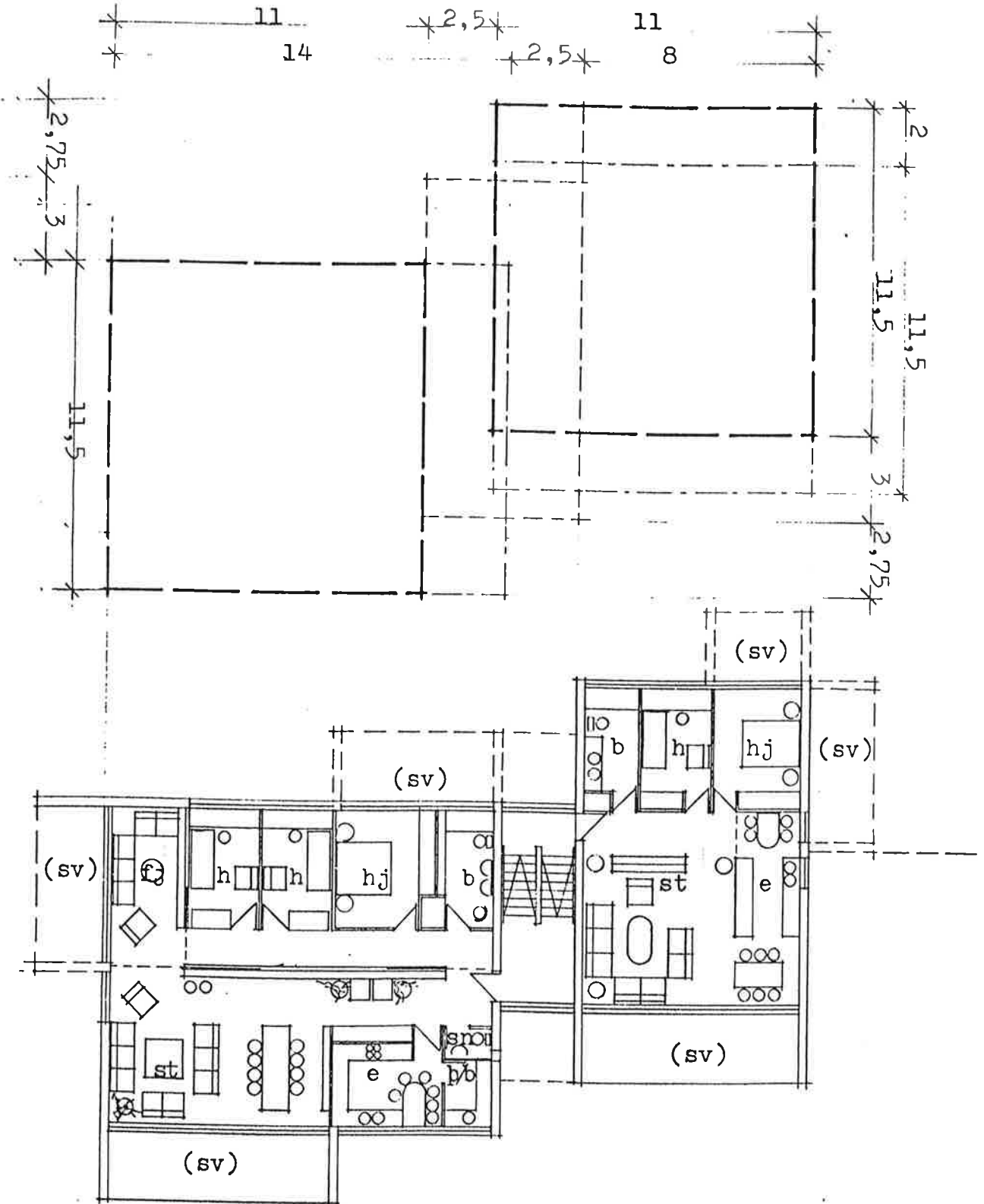
dæmi um 2. herbergja íbúðir í stærri enda um 72 m<sup>2</sup> nettó hvor, báðar eiga möguleika 2-3 herbergjum í risi til viðbótar séu þær á efstu hæð, áþekkur möguleiki gildir í kjallara fyrir íbúðir á jarðhæð.

dæmi um 2. herbergja íbúð í minni enda, sem á möguleika á 2 viðbótarherbergjum í risi, alls um 115 m<sup>2</sup> nettó

1 Skýringaruppráttur á möguleikum byggingarreits, ásamt dæmi um fjölbreytileik í íbúðargerðum m.v. ýrustu nýtingu byggingarreits, þar sem hagnýttur er sveigjanleiki í staðsetningu stiga-húsa og mögulegrar hliðrunar. Öfangaþreint dæmi á við um hús nr. 6 við Dofraberg, möguleikar í öðrum húsum eru hliðstæðir. M. 1:200.

Ystu mörk staðsetningar á stigagangi sbr. grein 4.0, anddyri á jarðhæð má þó ganga út til jafns við húshlið.

Hámark mögulegrar hliðrunar sbr. það sem sýnt er á mæliblaði í hverju tilvik. Aðgerðin felur ekki í sér aukna djúpt húsa, sem er eftir sem áður 11,5 m að hámarki.



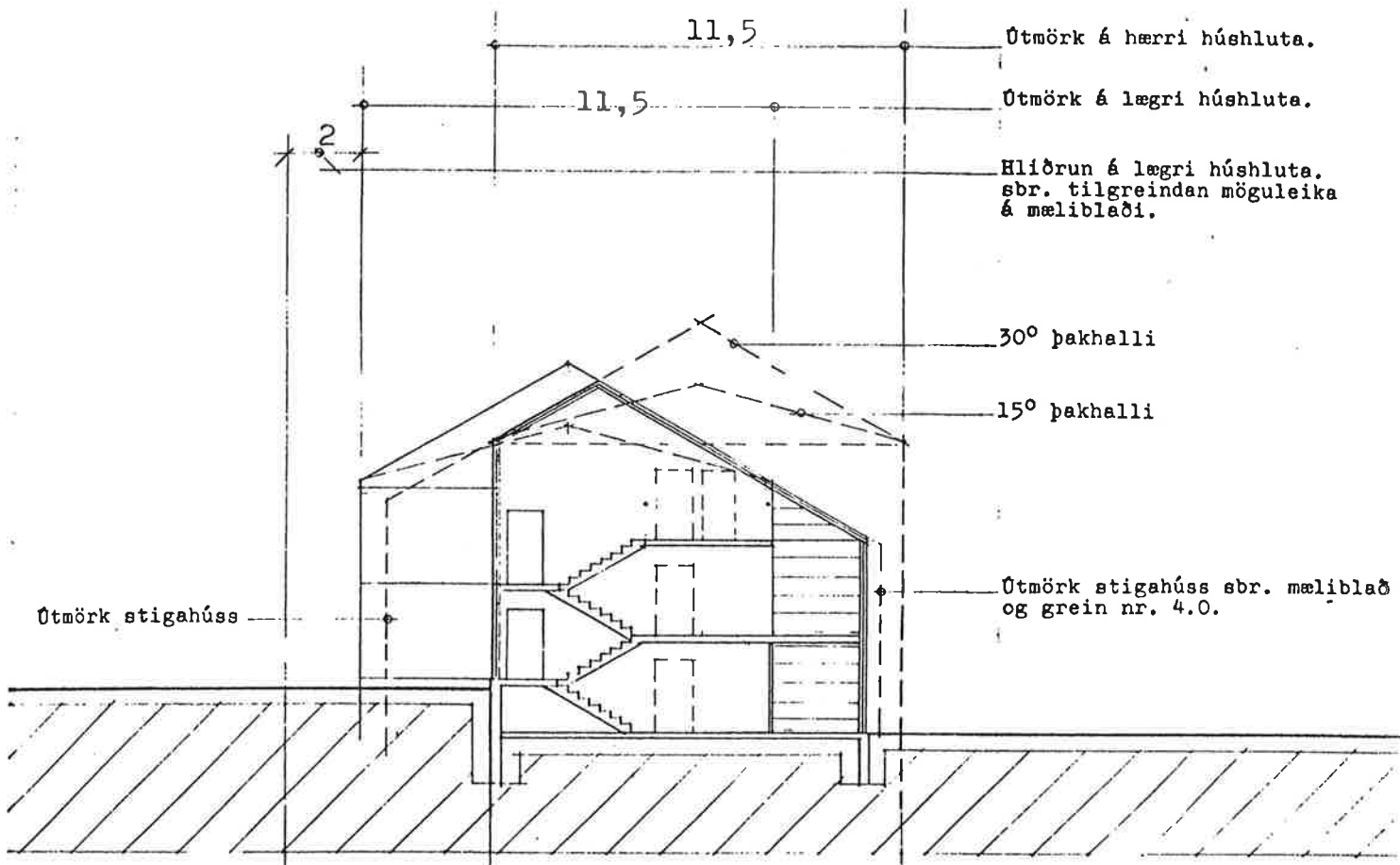
dæmi um 5 herbergja íbúð í stærri enda, um 145 m<sup>2</sup> nettó.

dæmi um 3 herbergja íbúð í minni enda, um 82 m<sup>2</sup> nettó.

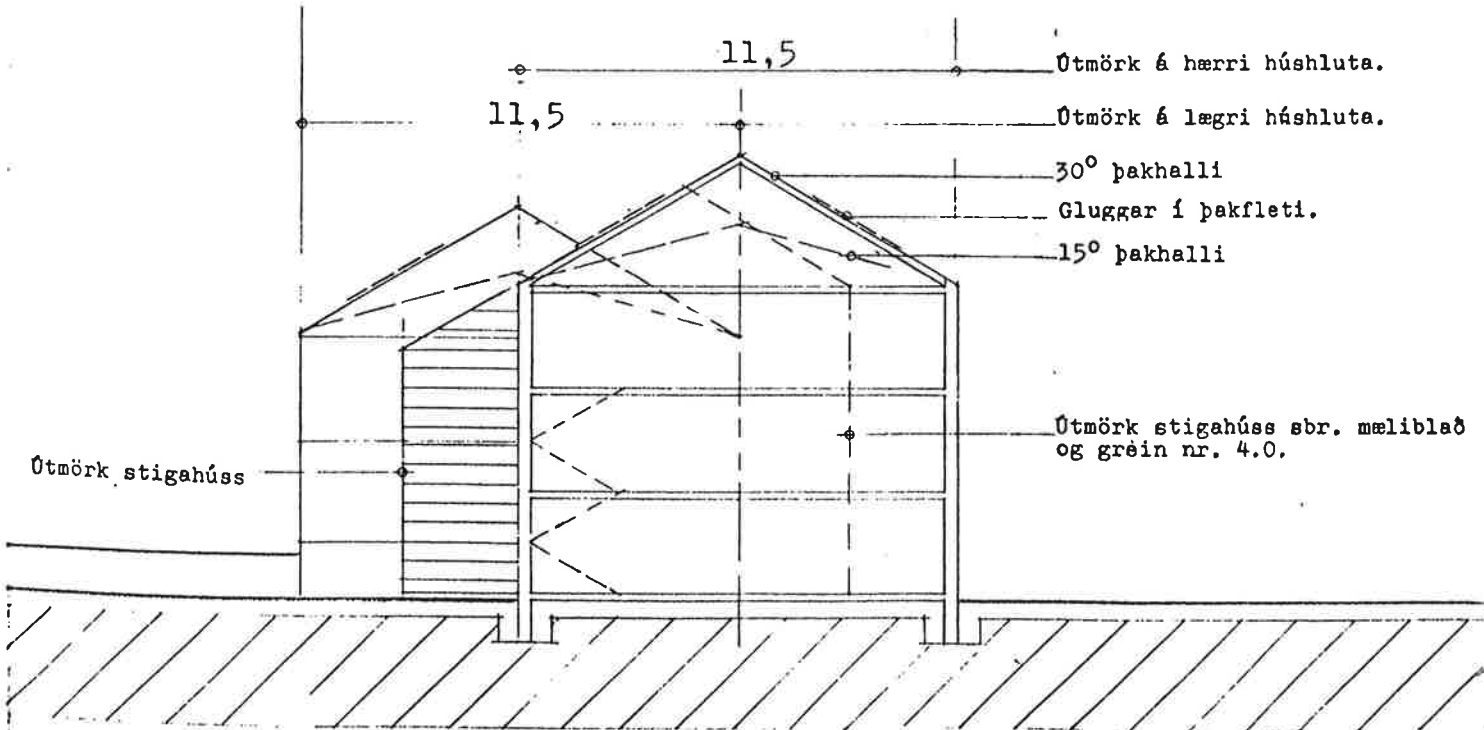
2

Skýringaruppdráttur á möguleikum byggingarreits, ásamt dæmi um fjölbreytileik í íbúðargerðum m.v. ýrustu nýtingu byggingarreits, þar sem hagnýttur er sveigjanleiki í staðsetningu stiga-húsa og möguleg hliðrun. Ofangreint dæmi á við um hús nr. 6 við Dofraberg, möguleikar í öðrum húsum eru hliðstæðir. M. 1:200.

2



Dæmi um sneiðingu í stíga húss, þar sem hliðrun á hluta byggingarreits er hagnýtt til fulls.



Dæmi um sneiðingu í hærri hluta húss, án hliðrunar á hluta byggingarreit.

3

Skýringaruppdráttur áð húsgerðum sambýlishúsa í sneiðingum. Ofangeind dæmi eiga við um hús nr. 6 við Dofraberg. Möguleikar annarra húsa eru hliðstæðir, en með mismunandi fjölda hæða og íbúðafjölda, sbr. mæliblað. M. 1:200.

3

þar sem það er sýnt á mæliblaði um allt að 2,0 m., sjá jafnframt skýringaruppdrætti nr. 1 og 2. Aðgerðin felur ekki í sér möguleika á aukinni dýpt húsa, sem er eftir sem áður 11,5m að hámarki. Svalir og skjólveggi má byggja út fyrir byggingarreit.

#### 4.0 Sambýlishús.

Húsgerðin byggist á því að íbúðir séu byggðar til sitt-hvorrar handar við stigahús, sbr. skýringaruppdrætti nr. 1 og 2. Vegna halla landsins er nauðsynlegt að gólfum í húsunum sé stallað í hæð. Stöllum í gólfum skal vera um 1/2 íbúðarhæð, eða því sem næst, og skal hún fylgja þöllum stigahúss. Í samræmi við það er ætlast til þess að gengið sé í íbúðir af báðum þöllum í stigagangi, sbr. skýringaruppdrátt nr. 3. Gólfhæð jarðhæða og hugsanlegra kjallara er sýnd á hæðarblaði. Staðsetning stigahúss er sveigjan innan tilgreinds ramma á mæliblaði. Samkvæmt því er t.d. mögulegt að ein meðalstór íbúð sé annarsvegar við stiga, en tvær minni eða ein stór hinsvegar, sbr. skýringaruppdrætti nr. 1 og 2. Möguleiki á tveimur íbúðum í enda á þó ekki við um hús nr. 2, 10, 11, og 12 við Traðarberg. Uppgefinn fjöldi íbúða á mæliblaði táknar lágmark og hámark.

#### 5.0 Stigahús í sambýlishúsum.

Stigahús sambýlishúsa verða nokkuð áberandi þáttur í útliti þeirra, og skulu vera sjálfstæðar tengibyggingar á milli húshluta og ná þvert í gegnum byggingar. Vegna þess er mælt til þess, að þau verði dregin ákveðið fram í hönnun húsa, með því að gerð þeirra verði sem mest úr gleri. Það skal jafnframt tekið fram að tilmæli þessi eru ekki bindandi, heldur ósk um ákveðið yfirbragð í gerð húsa.

Stigi í stigahúsi skal ekki tengjast hugsanlegu íbúðarrými í risi.

#### 6.0 Raðhús, parhús og einbýlishús.

Húsgerðir eru tveggja hæða hús. Neðri hæð er ráðgerð að fullu ofan jarðvegshæðar á húsum neðanvert. í lóð, en að mestu eða alveg undir jarðvegshæðarborði ofanvert, eftir aðstæðum í hverju tilviki, sbr. skýringaruppdrátt nr. 4. Á þetta við um öll umrædd hús önnur en parhús á lóðum nr. 7 og 8 við Dofraberg, en í þeim verða báðar íbúðarhæðir að fullu ofan jarðvegshæðar. Einbýlishús meiga vera einnar

Hámarks hæð 8,0 m yfir tilgreindri hæð neðri hæðar skv. hæðarblaði.

Hæð gólfra skv. hæðarblaði.

Húsi neðan götu.

Löðarmörk

Stígur

Húsegata

Löðarmörk

Húsi ofan götu.

Hæð gólfra skv. hæðarblaði.

Hámarks hæð 8,0 m yfir tilgreindri hæð neðri hæðar skv. hæðarblaði.

Þæmigerður yfirborðshelli lands, sem er breytilegur eftir löðum sbr. hæðarblað.



hæðar, en skulu þá vera stölluð í gólfum um sem næst hæðarmun lóðar undir hússtæði, þannig að þau falli vel að landinu.

Staðsetning er sýnd á mæliblaði og hæðarkótar íbúðarhæða á hæðarblaði. Mesta hæð húss er miðuð við 8,0m yfir kóta jarðhæðar (neðri hæðar).

#### 7.0 Kjallarar í sambýlishúsum.

Geymslur íbúða og sameiginlegt húsrými annað en stigahús skal staðsetja í kjöllum sambýlishúsa. Rými sem þar verður umfram sameiginlegar þarfir getur verið tilheyrandi íbúðum sem aukarými til einkaafnota.

Vegna mikils hæðarmunar í landi undir húsi nr. 12 við Traðarberg skal staðsetja íbúðarherbergi í norð-vestur enda þess húss. Þau skulu snúa til suð-vesturs og vera að fullu ofan jarðvegshæðar.

#### 8.0 Þök.

Þök íbúðarhúsa skulu vera tvíhalla og með sama halla á báðum þakflötum. Mænisstefna skal vera samkvæmt því sem sjá má á mæliblaði. Sami halli skal jafnframt vera á þökum allra húsa á sömu lóð, og gildi það sama fyrir hús sem tengjast (rað- og parhús).

Þakhalli á húsum skal vera á milli 15-30° frá láréttu. Mögulegt er að nýta ris húsa fyrir íbúðarrými, en þó einungis sem viðbót við íbúð á næstu hæð undir. Í sambýlishúsum skal stigahús ekki tengjast íbúðarrými í risi.

Bygging kvista og ports er ekki heimil á þök húsa, en heimilt er að hafa glugga í þakflötum.

#### 9.0 Sorpgeymslur, sorprennur.

Fyrirkomulag á sorpgeymslum og sorprennum skal vera samkvæmt byggingarreglugerð.

## 10.0 Bílgeymslur og bílastæði við sérbýlishús.

Í hvert hús skal byggja bílgeymslu. Í einbýlishúsum skulu þær vera fyrir 1-2 bíla, en aðeins 1 bíl í par- og raðhúsum. Staðsetning bílgeymslu skal vera á aðkomuhæð húsa innan viðkomandi byggingarreits.

Gera skal ráð fyrir 2 bílastæðum á hverri lóð. Á mæliblaði er sýnd kvöð um bílastæði, staðsetning þeirra er ekki bundin. Lengd bílastæða framan við bílgeymslu skal vera a.m.k. 7m. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi.

## 11.0 Bílastæði og bílskýli við sambýlishús.

Bílastæði íbúða skal staðsetja innan lóðarmarka í samræmi við það sem sýnt er á mæliblaði. Fjöldi þeirra skal vera a.m.k. 1,5 stæði fyrir hverja íbúð.

Á lóðum nr. 1,2 og 3 við Traðarberg skal gera ráð fyrir 8 bílastæðum í opnu bílskýli í einni samstæðri byggingu. Staðsetning hússins er sýnd á mæliblaði og hæðarsetning á hæðarblaði. Innakstur skal vera að neðanverðu. Stæði í bílskýli reiknast sem hluti bílastæða lóðarinnar.

Þannig skal frá þaki skýlisins gengið, að á því verði komið fyrir opnum bílastæðum með aðkeyrslu beint af götu. Fjöldi þeirra skal vera a.m.k. 9 stæði.

Gerð bílskýlis skal lokið samhliða byggingu íbúðarhúsa.

## 12.0 Frágangur.

Byggjendur skulu fullgera á sinn kosnað allt sameiginlegt varðandi viðkomandi hús, bæði úti og inni. Þar með er talið að ljúka frágangi lóðar skv. samþykktum byggingarnefndarteikningum. Lóðarhöfum er óheimilt að semja sig undan ákvæði þessu við sölu íbúða.

Framkvæmdatíma skal haga í samræmi við ákvæði í lóðar-samningi.