

7 FJÖLBÝLISHÚS.

7.1 Almenn atriði fyrir F3-01, F3-02. Hólmvað 2-36.

Markmið:

Fjölbýlishúsabyggð með beinu aðgengi fyrir sem flesta úr íbúð í garð. Fjölbýlishúsabyggðin tengist (með stígakerfi) hverfisverndarsvæði Bugðu og öðrum útivistarsvæðum hverfisins.

Húsagerð og yfirbragð:

Um er að ræða 2-3 hæða hús.

Þakform er bundið. Tveggja hæða íbúðir skulu vera á jarðhæð fjölbýlishúsanna með sérnotahluta í garði. Sérnotahlutinn má mest vera 3 metra út frá suðurhlíð viðkomandi íbúðar og hafa breidd sem nemur fullri breidd íbúðarinnar. Húsagerðinni er lýst í þessum texta og skýringar- og skilmálateikningu í grunnmynd og sneiðingu. Auk þess sem hér stendur, er vísað til sameiginlegra ákvæða.

Hönnun húsa og lóða:

U.þ.b 65% íbúða skulu hafa beinan aðgang að garði. Sérnotahluta á lóð má afgirða með skjólveggjum í 1,8m hæð til hliðanna, 1,8m út frá útvegg og 1.2m á hæð að framanverðu. Sérteikningu af lóðarskipulagi skal skila inn til byggingarfulltrúa með aðaluppdráttum.

Húshæðir og þök:

Hæðir húsa skal miða við gólfkóta aðkomuhæðar (GK). Reikna skal með salarhæð a.m.k. 2.8 m. Þakform er bundið. Þak skal vera einhalla 15° og skal rísa til suðurs. Þak skal vera dumbrautt að lit.

Hljóðvist:

Samkvæmt umferðarspá fyrir árið 2024 má gera ráð fyrir að hljóðstig verði yfir viðmiðunarmörkum 55dB (A) á efri hæðum (sjá hljóðuppdrátt). Við hönnun húsa skal gera viðunandi ráðstafanir og sýna þær á aðaluppdráttum.

Bilgeymslur og bílastæði:

Á lóð skulu vera 2 bílastæði fyrir hverja íbúð. (sjá skýringablöð). Yfirborð bílastæðis skal lagt með bundnu slitlagi og þau skal afmarka á varanlegan hátt. Bilageymslur eru tilgreindar í sérákvæðum viðkomandi húsagerðar.

Stigagahús:

Stigahús mega fara út fyrir bundna byggingarlínu. Kvöð er þá um að minnsta kosti tvær hliðar stigahússins séu úr gleri.

Svalir:

Svalir skal byggja úr efni sem hefur létt yfirbragð. Svalahandrið skulu byrgja sem minnst sýn úr íbúðunum. Heimilt er að yfirbyggja svalir að nokkru eða öllu leyti með gleri. Það skal þó þannig gert að svalir uppfylli skilyrði um flóttaleið. Svalir mega fara út fyrir byggingarreit.

7.1.1 Fjölbýlishús F3-01 sérákvæði. Hólmvað 2-8.

Fjöldi húsa og íbúða:

Tvö hús á þremur hæðum. Samtals 21 íbúð. Viðmiðunarstærðir íbúða eru 130 m². án bílskúra.

Bílageymslur og bílastæði:

Bílageymslur skulu fylgja húsunum. Fella skal bílageymslur að mön (sjá skýringar- og skilmálateikningu). Bílageymslur skulu byggðar um leið og hús.

7.1.2 Fjölbýlishús F3-02 sérákvæði. Hólmvað 10-36.

Fjöldi húsa og íbúða:

Tvö hús á 2-3 hæðum. Samtals 30-38 íbúðir. Viðmiðunarstærðir íbúða eru breytilegar. Sjá töflu 17.5