

8 FJÖLBÝLISHÚS

8.1 Almenn atriði fyrir **F3-03, F3-04, F3-05, F3-06, F3-07, F4-01, F5-01**

Ferjuvað 1-5 og 13-17, Bjallavað 1-5 og 13-17, Selvað 1-11, Sandavað 1-5 og 9-15, Reiðvað 1-7, Kambavað 1-3, Hestavað 1-9, Helluvað 1-17.

Markmið:

Þessum fjölbýlishúsum er ætlað að mynda skjól fyrir norðanátt og vera skermun íbúðarhverfisins til atvinnusvæðisins, Suðurlandsvegur og Breiðholtsbrautar. Að sama skapi er mikilvægt að sá hluti húsanna, sem snýr inn að íbúðabyggð og að garðsvæðunum verði opinn og bjartur. Þessi hlið húsanna á að vera opin þannig að góð tengsl verði við garðrýmið. Með þessu móti fær íbúðarhverfið yfirbragð þess að vera í skjóli af skermvegg, sem fjölbýlishúsin mynda. Til að undirstrika þennan samfellda skermvegg skulu utanálíggjandi stigahús vera sem mest úr gleri, ásamt því að litaval og efnisáferð sé samkvæmt næsta lið.

Húsagerð og yfirbragð:

Um er að ræða þriggja til fimm hæða hús. Íbúðum á 1. hæð skal fylgja sérnotahluti garðmegin sem nær mest 3 metra út frá útvegg viðkomandi íbúðar og hafa breidd sem nemur fullri breidd íbúðarinnar. Efstu íbúðir hússins eiga möguleika á þaksvölum.

Heildaryfirbragð hússins skal vera eftirfarandi:

- 2m há dökk (koksgrár) jarðhæð (sjá skýringarmynd).
- Ljós húskroppur með möttu hrjúfu yfirborði (t.d. steining).
- Inndregin efsta hæð um 2-3m. Sjá skýringar- og skilmálateikningu.

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:

Kvöð er um gegnumgang um hús frá bílastæðum að garði. Kvöð er um stíga á lóðinni. Sérteikningum af lóðarskipulagi skal skila inn til byggingarfulltrúa með aðaluppdráttum.

Hljóðvist:

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

Húshæðir og þök:

Hæðir húsa skal miða við gólfkóta aðkomuhæðar (GK). Reikna skal með salarhæð a.m.k. 2.8 m. Ekki má setja þakbrúnir út fyrir bundna byggingarlínu.

Þök skulu vera flöt (halli 1:50) eða einhalla. Einhalla þak skal rísa á móti bundinni byggingarlínu. Efsta hæðin skal vera inndregin og skal efri brún næst efstu hæðar vera í samfelldri beinni línu. Miðað er við að á efstu hæð séu þaksvalir.

Bílgeymslur og bílastæði:

Bílastæði á lóð og í bílageymslu skulu vera tvö fyrir hverja íbúð. Yfirborð bílastæða skal lagt með bundnu slitlagi. Bílastæði skal afmarka á varanlegan hátt. Sé um bílageymslur að ræða eru þær tilgreindar í sérákvæðum viðkomandi húsagerðar. Neðanjarðar bílageymslur mega fara út fyrir byggingarreit bílastæðismegin (sjá deiliskipulagsuppdrátt ásamt skýringar- og skilmálateikningu). Fjöldi bílastæða á hverri lóð er bindandi. Óheimilt er að fjölga bílastæðum á lóð miðað við sýndan fjölda á deiliskipulagsuppdrætti. Þar sem fjöldi íbúða fer fram úr uppgefnum bílastæðafjölda á lóð skal hafa viðbótarstæði í neðanjarðar bílageymslu. Þetta á við um öll fjölbýlishús. Staðsetning innkeyrslu í neðanjarðar bílageymslu er leiðbeinandi.

Byggingarreitir:

Eftirfarandi byggingarhlutar mega ná út fyrir byggingarreit í húsagerð F3-06 við Sandavað 9-15, F3-07 við Reiðvað 1-7 og F3-03 við Kambavað 1-3:

- Anddyri og skyggni yfir anddyri.
- Tröppur.
- Svalir, svalagangar og stigahús.
- Glugga- og hurðafrágangur sem felur í sér útkrögun.

Útbyggingar.

Leyfilegt er að reisa útbyggingar að sunnan og austanverðu (garðmegin) við húsagerð F4-01, F5-01, F3-03, F3-05 og F3-04. Útbyggingin má ná allt að 3 metrum út fyrir byggingarreit og vera mest 4,5 metrar á breidd í allt að helming húshliðar.

Bundin byggingarlína:

Þar sem bundin byggingarlína er bogadregin er heimilt að byggja húsin í beinum veggjum sem snerta boga. Þá skal snertipunktur við bundna byggingarlínu, vera með u.þ.b. 10-12 metra millibili.

Stigagahús:

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

Svalir:

Svalir skal byggja við hverja íbúð ofan fyrstu hæðar 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 svalirnar uppfylli skilyrði um flóttaleið. Svalir í bundinni byggingarlínu eru heimilaðar, með þeim takmörkum þó að þær gangi ekki meira en 0,8 m út fyrir bundna byggingarlínu (undanskildar eru þó húsagerðir F3-06, F3-07 og F3-03 við Kambavað 1-3 þar mega svalir ganga 2m út fyrir bundna byggingarlínu).

8.1.1 Fjölbýlishús F3-03 Sérákvæði. Kambavað 1-3. Hestavað 1-3.

Fjöldi húsa og íbúða:

Tvö hús á þremur hæðum. Samtals 31-38 íbúðir. Viðmiðunarstærðir íbúða eru breytilegar. Sjá kafla 17.5.

8.1.2 Fjölbýlishús F3-04 Sérákvæði. Hestavað 5-9.

Fjöldi húsa og íbúða:

Eitt hús á þremur til fjórum hæðum (vegna landhalla). Samtals 21-24 íbúðir. Viðmiðunarstærðir íbúða eru 90-105 m².

8.1.3 Fjölbýlishús F3-05 Sérákvæði. Ferjuvað 13-17, Bjallavað 1-5 og 13-17.

Fjöldi húsa og íbúða:

Þrjú hús á þremur hæðum. Samtals 78-87 íbúðir. Viðmiðunarstærðir íbúða eru breytilegar. Sjá töflu 17.5

Bílageymsla:

Kvöð er um neðanjarðar bílageymslu ef íbúðarfjöldi fer upp fyrir leyfilegan bílastæðafjölda ofanjarðar.

8.1.4 Fjölbýlishús F3-06 Sérákvæði. Sandavað 9-15.

Fjöldi húsa og íbúða:

Eitt hús á þremur hæðum. Samtals 33-36 íbúðir. Viðmiðunarstærðir íbúða eru frá 90-105 m².

Bílageymsla / kjallari

Bílageymsla skal vera í kjallara, eitt stæði fyrir hverja íbúð. Kjallara skal hæðarsetja í samræmi við uppgefinn viðmiðunarkóta.

8.1.5 Fjölbýlishús F3-07 Sérákvæði. Reiðvað 1-7.

Fjöldi húsa og íbúða:

Eitt hús á þremur til fjórum hæðum, vegna landhalla. Samtals 33-36 íbúðir. Viðmiðunarstærðir íbúða eru frá 95-105 m².

Bílageymsla / kjallari

Bílageymsla skal vera neðanjarðar, eitt stæði fyrir hverja íbúð. Það skal hæðarsetja í samræmi við uppgefinn viðmiðunarkóta.

Húsagerð:

Húsagerð F3-07 þarf að stalla vegna landhalla. Kvöð er um að þak sé í sömu hæð þ.e stallist ekki. Við það verður húsið fjórar hæðir að hluta til.

8.1.6 Fjölbýli F4-01 Sérákvæði. Ferjuvað 1-5, Selvað 1-11, Sandavað 1-5, Helluvað 1-5.

Fjöldi húsa og íbúða:

Fimm hús á fjórum hæðum. Samtals 136-156 íbúðir. Viðmiðunarstærðir íbúða eru **breytilegar**. Sjá töflu 17.5.

Bílageymsla, bílastæði:

Óheimilt er að gera fleiri bílastæði ofanjarðar en sýnt er á deiliskipulagsupprætti / mæliblaði. Kvöð er um bílastæði í neðanjarðar bílageymslu þar sem fjöldi íbúða fer fram úr leyfilegum bílastæðafjölda ofanjarðar.

8.1.7 Fjölbýlishús F5-01 Sérákvæði. Helluvað 7-17.

Fjöldi húsa og íbúða:

Tvö fimm hæða hús á sameiginlegri lóð. Samtals 69-79 íbúðir. Viðmiðunarstærðir íbúða eru 88-100 m².

Bílageymsla:

Kvöð er um eitt bílastæði fyrir hverja íbúð í neðanjarðar bílageymslu.