



Borgarráð

Austurbakki 2 - Samkomulagr vegna kaupa á 89 bílastæðum og samkomulag um kostnaðarhlutdeild Reykjavíkurborgar vegna flutnings götustæðis Geirsgötu

Tillaga: Óskað er eftir því að borgarráð samþykki annars vegar f.h. Bílastæðasjóðs, meðfylgjandi samkomulag við Reykjavík Development ehf., kt. 450314-0210, um kaup á 89 bílastæðum í hluta bílakjallara á lóðinni Austurbakka 2, nánar tiltekið á reit nr. 11. Meðfylgjandi er teikning sem sýnir fyrirkomulag stæða í kjallaranum. Kaupverðið fyrir 89 stæði er samtals 500.838.000 kr. án virðisaukaskatts. Í því felst að Reykjavíkurborg tekur yfir virðisaukaskattskvöð að upphæð 120.201.120 kr. Kaup Bílastæðasjóðs og verðið fyrir stæðin byggir á verkefnasamningi Portusar ehf. og Austurhafnar-TR ehf., dags. 9. mars 2006, framreiknað miðað við þróun byggingarvísitölu frá október 2004 sem notuð var til grundvallar í þeim samningi. En þar er kveðið á um kaupskyldu. Hins vegar er óskað eftir því að borgarráð samþykki, f.h. Reykjavíkurborgar, samkomulag við ÞG Verk ehf., kt. 581198-2569 um kostnaðarhlutdeild vegna aukins kostnaðar sem hlýst af flutningi og legu Geirsgötu yfir lóðina. Umsamin greiðsla vegna samkomulagsins er samtals 244.400.000 kr. með virðisaukaskatti. Báðir samningar eru gerðir með fyrirvara um að húsfélagið og samlóðarhafar að Austurbakka 2 samþykki þessa tilhögun.

Heildargreiðsla vegna samninganna tveggja nemur samtals 745.238.000 kr. Heildarskuldbinding samningsins, að viðbættri virðisaukaskattskvöð, nemur því samtals 865.439.120 kr.

Fjárveiting til Bílastæðasjóðs vegna kaupa á bílastæðum er til staðar í fjárhagsáætlun ársins 2016 og nemur 698 m.kr. Fjárveitingar vegna Geirsgötu árið 2016 er 91 m.kr. og rúmast greiðslur vegna samkomulags á árinu 2016 innan þeirrar heimildar. Endurskoðuð kostnaðaráætlun Geirsgötu gerir ráð fyrir heildarkostnaði sem nemur 620 m.kr. og er gert ráð fyrir að endurskoða fjárfestingaáætlun ársins 2017 vegna endurgerðar Geirsgötu auk T-gatnamóta Geirsgötu og Kalkofnsvegur í samræmi við það.

Greinargerð: Á undanförunum vikum hefur skrifstofa eigna og atvinnuþróunar, f.h. Reykjavíkurborgar og Bílastæðasjóðs, átt í samningaviðræðum við ÞG Verk ehf. og Reykjavík Development ehf., sem eru í eigu sömu aðila, um kaup á 89 bílastæðum á reit nr. 11 undir Geirsgötu auk kostnaðarhlutdeildar vegna flutnings götustæðis Geirsgötu. Komist hefur á samkomulag á milli skrifstofu eigna og atvinnuþróunar og ofangreindra einkahlutafélaga um að gerðir verði tveir samningar vegna kaupanna. Annars vegar er um að ræða kaupsamning á milli Bílastæðasjóðs, f.h. Reykjavíkurborgar og Reykjavík Development ehf. um kaup á um 89 bílastæðum, og hins vegar vegna kostnaðarhlutdeildar vegna fyrirhugaðs flutnings Geirsgötu sem er á milli Reykjavíkurborgar og ÞG Verk ehf.

Umsamið kaupverð fyrir bílastæðin skv. kaupsamningi við Reykjavík Development ehf. er samtals 500.838.000 kr., án virðisaukaskatts. Kaupverð bílastæðanna byggir á verkefnasamningi Portusar ehf. og Austurhafnar-TR ehf., dags. 9. mars 2006, framreiknað miðað við þróun byggingarvísitölu frá október 2004 sem notuð var til grundvallar í þeim samningi. Kaupverð fyrir hvert bílastæði er samtals 5.627.393 kr. án virðisaukaskatts. Sá samningur og gildandi deiliskipulag gera ráð fyrir því Reykjavíkurborg eigi þar alls 250 bílastæði sem ætluð eru til notkunar fyrir almenning. Samningur þessi er því gerður m.a. með fyrirvara um samþykki húsfélagsins og annarra lóðahafa við Austurbakka 2.

Bílastæðasjóður, f.h. Reykjavíkurborgar, hefur með fyrri samningum uppfyllt hluta þess skilyrðis og hefur þegar keypt samtals 125 stæði í þeim hluta bílakjallarans, sem byggður var undir Hörpu. Efni kaupsamningsins við Reykjavík Development ehf. er sem fyrr segir kaup á um 89 bílastæðum og

koma þau til viðbótar við þau 125 stæði sem hafa þegar verið keypt. Eftir standa samtals 36 bílastæði af þessum 250 stæðum, en fyrir liggja drög að samningi við húsfélagið við Austurbakka 2 um kaup á 36 bílastæðum til viðbótar sem myndi uppfylla skilyrði samningsins frá 2006. Öll bílastæði í eigu Reykjavíkurborgar, sem og annarra á reitnum, verða lögð inn í sameiginlegt rekstrarfélag bílakjallara fyrir Austurbakka 2.

Kvöð er um legu Geirsgötu yfir lóðina, og skal Reykjavíkurborg bera allan kostnað sem hlýst af byggingu götunnar. Með breytingu á deiliskipulagi Austurbakka 2 dags. 25. júní 2014 var m.a. ákveðið að færa götustæði Geirsgötu þannig að gatan muni m.a. liggja yfir mannvirki á lóðinni. Staðsetning götunnar ofan á fyrirhuguðu mannvirki leiðir til aukins kostnaðar við byggingu, m.a. vegna burðarmannvirkja vegna þunga götunnar og umferðar um hana, gatan þarf að vera sérstakt burðarvirki vegna þunga og titrings frá umferð og kallar á sérstakan frágang á þaki. Þaki mannvirkisins er því skilað þannig að hægt er að malbika götuna beint ofan á þakið. Gerir skrifstofa framkvæmda og viðhalds ráð fyrir því að vegna þessa sparist um 100 m.kr. við lagningu Geirsgötu.

Ekki þóttu skilyrði til þess að bjóða verkið út á almennum markaði þar sem ekki er hægt að aðskilja byggingu bílastæðanna og þaksins sem mun bera götuna uppi. Því var farin sú leið að semja um kostnaðarþátttöku Reykjavíkurborgar í gerð hins berandi þaks og annarra aðgerða sem grípa þarf til við gerð mannvirkisins vegna legu götunnar. Að bygging bílastæðanna og þaks séu framkvæmd af sömu aðilum felur einnig í sér fjárhagslegt hagræði með tilliti til aðstöðu, verkúða og almenns aðgengis á svæðinu. Þá er því fyrirséð að miklir fjármunir muni sparast á því að verkið sé framkvæmt af sömu aðilum. ÞG Verk ehf. er í kjörinni aðstöðu til að framkvæma verkið fyrir Reykjavíkurborg, þar sem þeir eru framkvæmdaraðili á reit nr. 1 og 2 á Austurbakka 2. Fyrir liggur samþykki innkauparáðs vegna undanþágu á útboðsskyldu vegna tæknilegra og fjárhagslegra atriða sem sýnt hefur verið fram á.

Þá liggur fyrir að loka þurfi Geirsgötu, í heild eða hluta, á framkvæmdatímanum, og færa þurfi akstursleið tímabundið inn á reit nr. 5 og 6 á Austurbakka 2. Lóðarhafi reits nr. 5 er Kolufell ehf. Framkvæmdir við reit 1 og 2 eru hafnar og stefnt er að því að framkvæmdir við reit Kolufells ehf. muni hefjast um 15. apríl árið 2017. Gerð verður einhliða yfirlýsing f.h. Reykjavíkurborgar um að leysa umferðarmál eftir öðrum leiðum verði þeim ekki lokið fyrir þann tíma, þ.e. ef Kolufell ehf. getur sýnt fram á að akstursleiðin valdi þeim töfum á framkvæmdum eða sannanlegu fjártjóni. Hluti götunnar liggur einnig á reit Landsbankans nú og felst þessi aðgerð í því að koma götunni af þeim reit

Nánast útilokað er að halda umferð um Geirsgötu á meðan á byggingu hennar stendur ef framkvæmdir eru hafnar beggja vegna götunnar auk þess sem að við slíkar aðstæður yrði framkvæmdin dýrari. Það eru því hagsmunir Reykjavíkurborgar, sem og annarra á reitnum, að framkvæmdir tengdar Geirsgötu hefjist sem fyrst.

Hrólfur Jónsson

Hjálagt:

Drög samkomulags um kaup á bílastæðum í bílakjallara við Austurbakka 2, ódags. ásamt fylgiskjölum
Drög samkomulags um kostnaðarhlutdeild Reykjavíkurborgar vegna fyrirhugaðs flutnings á götustæði Geirsgötu, ódags ásamt fylgiskjölum
Drög yfirlýsingar vegna tímabundinnar færslu Geirsgötu

Bílastæðasjóður Reykjavíkur, kt. 501170-0119, Vonarstræti 4, 101 Reykjavík, hér eftir nefndur kaupandi og Reykjavík Development ehf., kt. 450314-0210, Lágmúla 7, 108 Reykjavík, hér eftir nefndur seljandi, gera með sér eftirfarandi

samkomulag um kaup á bílastæðum í bílakjallara við Austurbakka 2 í Reykjavík.

Áformað er að bæta nú við um 127 bílastæðum á reit 11 til viðbótar núverandi bílastæðum við Hörpu. Kaup þessi eru, af hálfu kaupanda, gerð á grundvelli gildandi deiliskipulags fyrir Austurhöfn, 1330-01. Einnig byggir kaupandi á verkefnasamningi milli Austurhafnar-TR ehf. og Portusar ehf. frá 9. mars 2006 og breytingum á þeim samningi frá 19. janúar 2009 hvað varðar kaupverð og kaupskyldu sína.

1. Kaup og sala bílastæða

Vegna breytinga á uppbyggingarhraða á lóðinni að Austurbakka 2 í Reykjavík hefur byggingu bílahúss á reit 11 verið skipt í áfanga.

Með samkomulagi þessu lofar seljandi að selja og kaupandi að kaupa 89 ótilgreind bílastæði á reit 11 í bílakjallara Austurbakka 2 ásamt akstursleiðum og tengingu á milli stæðanna.

Í þessum áfanga byggingaráfanga bílakjallarans eru áformuð alls 125 bílastæði eins og fram kemur á frumhönnunar uppdráttum. Kaupandi kaupir 89 þeirra en seljandi mun eiga og hafa til afnota 36 stæði á svæðinu.

2. Kaupverð

Umsamið heildarkaupverð fyrir stæði þessi er 500.838.000 kr. m.v. byggingarvísitölu 131,6 stig að teknu tilliti til vsk. kvaðar sem kaupandi yfirtekur. Af hálfu kaupanda er kaupverðið byggt á ákvæðum framangreinds verkefnasamnings frá 9. mars 2006.

3. Nánari skilalýsing og útfærsla

Fyrirkomulag og fjöldi stæða á reit 11 er byggt á frumhönnun arkitektastofunnar Batterísins, sem unnin er fyrir alla lóðarhafa á lóðinni Austurbakki 2. Frumhönnun þessi er fylgiskjal nr. 1 með samkomulagi þessu.

Fyrirkomulag og fjöldi bílastæða kann að taka breytingum við fullnaðarhönnun og samræmingu á heildarskipulagi aksturs- og gönguleiða um bílakjallarann og við frekari hönnun burðarvirkja eða neyðarútganga. Kröfur um neyðarútganga, gönguleiðir, burðarþol o.þ.h. kunna að leiða til þess að nauðsynlegt verði að fækka um 2 til 9 stæði.

Samningsaðilar eru sammála fyrirkomulagi bílastæða eins og það er sýnt á fylgiskjali 1. Komi til þess að kaupandi eða byggingaryfirvöld geri kröfu um annað fyrirkomulag sem leiðir til fækkunar stæða þá mun það hvorki hafa áhrif á fjölda stæða til afnota fyrir seljanda né samningsverð.

Bílastæðin, akstursleið um svæðið og tengingar verða afhent sem fullbúin stæði með raflögnum, lýsingu, vatnsúðakerfi og loftræstingu, í samræmi við skilalýsingu kjallarans sem er fylgiskjal nr. 2 með samningi þessum. Veggir verða málaðir, bílastæði merkt og gengið frá svæðinu að öðru leyti í samræmi við samþykktar kröfur um samræmt útlit bílakjallara Austurbakka 2, sbr. hönnun arkitektastofunnar Batterísins, fylgiskjal 1. Frágangur skal miðast við útfærslur í 1. áfanga bílakjallarans að svo miklu leyti sem við á og mögulegt er vegna byggingartæknilegra þátta.

Kappkosta skal að flæði akandi og gangandi um alla bílageymslu Austurbakka 2 verði gott og að kjallarinn verði bjartur og opinn (súlur frekar en veggir þar sem því verður komið við).

Lofthæð skal vera eins há og kostur er en aldrei lægri en 230 sentimetrar.

4. Tímasetningar, tafabætur og fyrirvarar

Gert er ráð fyrir að hið keypta verði afhent fullfrágengið átta mánuðum eftir að öll leyfi hafa fengist til að hefja verkið. Þar með talið þarf að vera leyfi frá samgöngustjóra Reykjavíkur, byggingarfulltrúa og annarra embættismanna á umsóknum og erindum tengdum þessum bílakjallara og samþykki annara lóðarhafa, sbr. 7. gr. Seljandi ber ábyrgð á að afla allra tilskilinna leyfa. Miðað er við að leyfisveitingar frá þessum aðilum og samþykki annarra lóðarhafa, þannig að hægt verði að hefja framkvæmdir á verkstaðnum, liggi fyrir eigi síðar en 25. september 2016.

Forsenda þessa kaupsamnings er að seljandi geti framkvæmt verkið í einu lagi og samhliða byggingu á bílakjallara undir lóðarhluta 1 og 2.

Seljandi mun leggja fram tímaáætlun um uppbygginguna með samþykki samgöngustjóra Reykjavíkur og nauðsynlegum afnotaheimildum af borgarlandi.

Seljandi ber ábyrgð á og hefur ákvörðunarvald varðandi alla hönnun og útfærslur í kjallaranum, enda skal hann skila bílastæðum og tengingum fullfrágengnum í samræmi við ákvæði samnings þessa og skilalýsingu.

Samningur þessi fellur niður bótaglaust af beggja hálfu ef dráttur verður á útgáfu takmarkaðs byggingarleyfis, afnotaheimild að borgarlandi eða annara atriða, sem seljanda verður ekki kennt um, þannig að ekki verði hægt að hefja framkvæmdir í síðasta lagi 25. september 2016, nema um annað verði samið.

Forsendur kaupverðs skv. 2. gr. er að ekki komi upp við framkvæmd seljanda aukinn kostnaður vegna minja. Komi upp mannvirki, sem verða friðlýst af forsætisráðuneyti/Minjastofnun og leiði það til kostnaðarauka áskilur seljandi sér rétt til að krefjast þess að samningurinn verði tekinn upp með það að markmiði að semja um breytingar á verk tíma og kaupverði í samræmi við aukinn kostnað sem sannanlega tilheyrir minjum og ekki fæst greiddur úr ríkissjóði. Komi fram aðrar kröfur frá þriðja aðila vegna uppbyggingar þessarar eru þær kaupanda óviðkomandi.

Um tafabætur vísast til ÍST30.

5. Greiðslutilhögun

Kaupverð skv. 2. gr. skal greitt hlutfallslega miðað við byggingu mannvirkisins. Greiðslutilhögun þessi miðast við hlutagreiðslur af heildar kaupsamningsfjárhæð og skiptist:

1. Við undirritun kaupsamnings greiðist 5% fjárhæðarinnar.
2. Við upphaf framkvæmda á reit 11 undir Geirsgötu greiðist 15% fjárhæðarinnar.
3. Þegar uppsteypu botnplötu undir Geirsgötu er lokið greiðist 15% fjárhæðarinnar.
4. Þegar uppsteypu á bílakjallara undir Geirsgötu er lokið greiðist 25% fjárhæðarinnar.
5. Við afhendingu bílastæða til kaupanda greiðist 30% fjárhæðarinnar.
6. Í kjölfar úttektar eftirlits kaupanda og lokaúttektar byggingarfulltrúa Reykjavíkur greiðist 10% fjárhæðarinnar.

Seljandi mun leggja fram greiðslubeiðni með þar til bærum rökstuðningi fyrir því að greiðslutími sé kominn fyrir viðkomandi greiðsluþátt. Kaupandi skal standa skil á greiðslum eigi síðar en 30 dögum eftir að greiðslubeiðni berst.

6. Réttindi og skyldur – Viðhald – Hlutdeild í húsfélagi

Húsfélagið að Austurbakka 2 í Reykjavík mun annast viðhald á bílakjallaranum í heild sinni. Seljandi og kaupandi eru aðilar að því húsfélagi og taka þátt í kostnaði í samræmi við eignarhlutdeild í bílakjallara.

Húsfélagið að Austurbakka 2, lóðarhafar og Bílastæðasjóður munu gera nýtt samkomulag um rekstur sameiginlegrar bílageymslu að Austurbakka 2.

7. Samþykki annarra lóðareigenda að Austurbakka 2

Seljandi mun afla samþykkis og áritunar annarra lóðarhafa lóðarinnar Austurbakka 2 á sölu þessari. Jafnframt samþykki aðrir lóðarhafar að kaupsamningi þessum verði þinglýst á lóðina.

8. Virðisaukaskattkvöð

Bílastæðakjallari Austurbakka 2 er skráður með sérstakri skráningu samkvæmt 4. mgr. 6. gr. laga nr. 50/1988 um virðisaukaskatt. Kaupandi samþykkir yfirtöku hluta virðisaukaskattkvaðar með kaupum á fasteigninni.

Kaupsamningi þessum skal þinglýst.

Reykjavík, ____ . september 2016

f.h. Bílastæðasjóða Reykjavíkur, sem kaupanda

f.h. Reykjavík Development, sem seljanda

Vottar:

_____ kt. _____

_____ kt. _____

Samþykki annarra lóðarhafa:

F.h. lóðarhafa reits nr. 5:

_____ kt. _____

F.h. lóðarhafa reits nr. 6:

_____ kt. _____

F.h. lóðarhafa reits nr. 7:

_____ kt. _____

F.h. lóðarhafa reits nr. 9:

_____ kt. _____

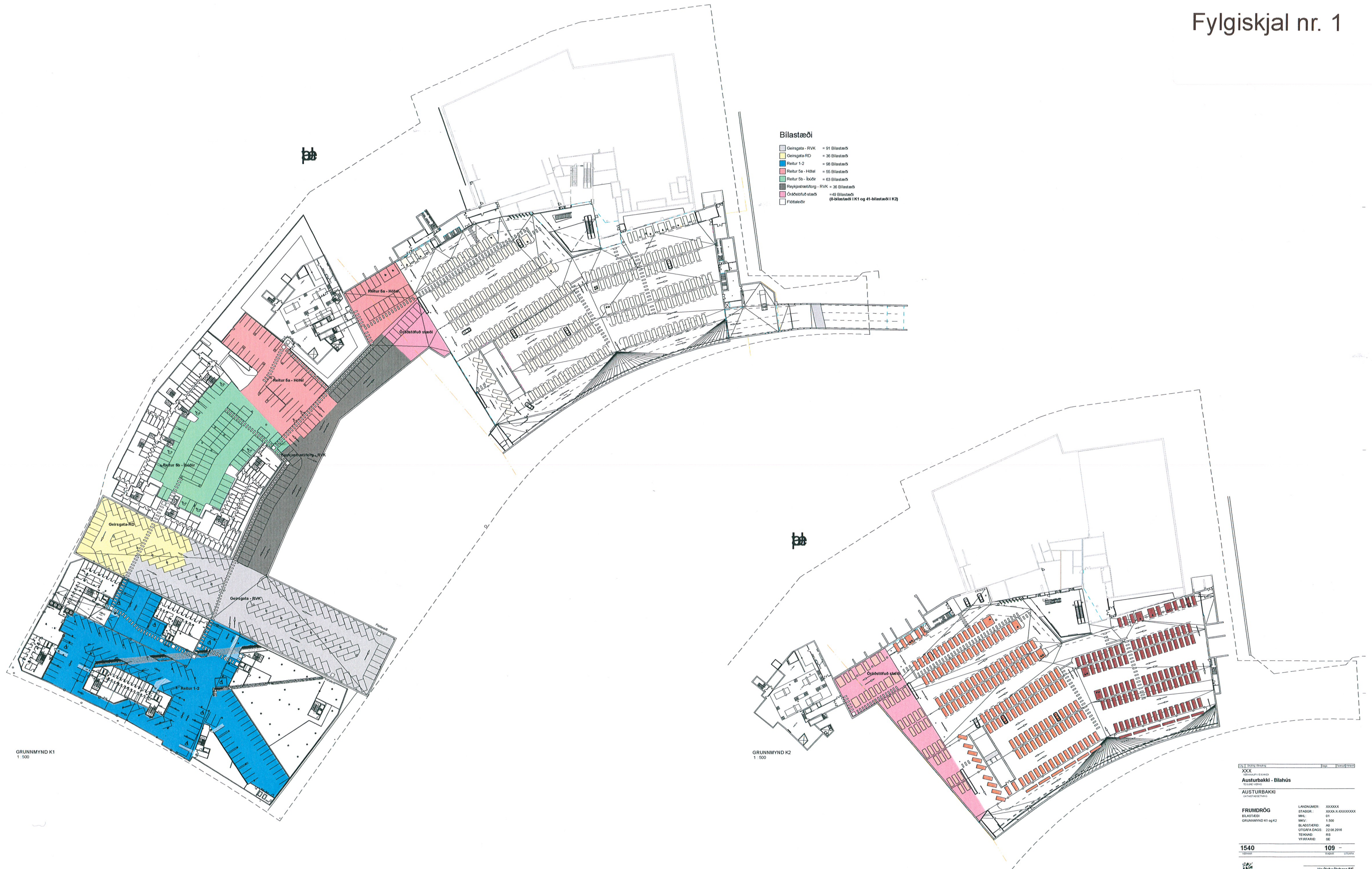
F.h. lóðarhafa reits nr. 10:

_____ kt. _____

Vottar:

_____ kt. _____

_____ kt. _____



- Bílastæði**
- Geisgata - RVK = 01 Bílastæði
 - Geisgata-RD = 36 Bílastæði
 - Reitur 1-2 = 06 Bílastæði
 - Reitur 5a - Hólar = 05 Bílastæði
 - Reitur 5b - Íbúðir = 03 Bílastæði
 - Reykjastæðing - RVK = 36 Bílastæði
 - Óræstfúð staði = 40 Bílastæði
 - Fústaðir = 8-Bílastæði í K1 og 41-Bílastæði í K2

GRUNNMYND K1
1:500

GRUNNMYND K2
1:500

AUSTURBAKKI - Bláhús
 AUSTURBAKKI
 GATNAÐARFRUMDRÖG

FRUMDRÖG	LANGNUMER: XXXXX
BLÁSTÆÐI	STAÐGR: XXXX-X-XXXXXXX
GRUNNMYND K1 og K2	SKALA: 01
	SKALA: 1:500
	SKALA: A3
	UTGÁFA DAGS: 22.08.2016
	TENINGAR: RS
	YFIRFÁR: SE

1540 **109**
 TITILL EKKUR ÚTSJÓ

Jón Óskur Ólafsson F.A. M. 090658-4399
 Sigrún Einarsson F.A. M. 110457-2763
 Sigrún Einarsson F.A. M. 030446-3569

BATTERÍO | ARCHITECTAR
 Fréttisgötu 32 | 220 Hafnarbúi | IS-101 Reykjavík | www.batterio.is

BÍLAKJALLARI OG TENGIGANGUR UNDIR GEIRSGÖTU

ALMENNT UM BÍLAKJALLARANN:

Um er að ræða bílakjallara á einni hæð sem er hluti af sameiginlegum heildarbílakjallara allrar lóðarinnar Austurbakki 2 en tilheyrir reit 11. Inn- og útkeyrsla í kjallarann verður um rampa frá Pósthússtræti við reit 1, um niðurkeyrslu á reit 5 og um aðalinngang í bílakjallara á Hörpureit. Rampur verður með 8 og 14,2 % (2/25 og 1/7) halla og upphitaður. Útgangar/flóttaleiðir almennings úr bílakjallara hafa ekki verið skilgreindar, en ætlunin er að leysa það með opnun í gegnum kjallara á reit 1 eða reiti 5 og 6 eftir atvikum.

Í heildarbílakjallara á reit 11 að Austurbakka 2 er gert ráð fyrir rúmlega 1000 bílastæðum í samræmi við gildandi deiliskipulag og fyrirliggjandi frumhönnun frá arkitektastofunni Batteríinu og er sá fjöldi bílastæða sem verða byggð undir Geirsgötu hluti af þeim. Í bílakjallaranum verða tæknirými, inntök veitna og sérstætt tæknirými vatnsúðakerfis samnýtt með kjallara á reit 1 og 2. Bílakjallarinn er óupphitaður, en þó þannig frágenginn að hann verði frostfrír. Allar klæðningar í bílakjallara verða í flokki 1.

LÓÐ:

Austurbakki 2 er ein lóð. Heildarstærð lóðarinnar er 56.256 m². Einnig er fyrirhugað er að byggja á reitum 5, 6 og 7 og mun bílakjallarinn (reitur 11) liggja undir þeim byggingum og að tónleikahúsinu Hörpu. Þessi framkvæmd snýst um bílakjallara og tengigang undir Geirsgötu.

HÖNNUN:

Verksali annast og kostar alla hönnun mannvirkisins. Hönnun og útfærslur mannvirkisins eru háðar samþykki fulltrúa verkkaupa.

BURÐARKERFI:

Allir burðarveggir og súlur eru staðsteypt. Plötur yfir kjallara verða forsteyptar rifjaplötur með ásteyplagi.

FLÓÐAHÆTTA:

Byggingar verða grundaðar á þjappaðri fyllingu. Hönnunarflóðahæð er skilgreind í kóta 2,3m samkvæmt greinagerð frá Dr. Sigurði Erlingssyni, sem samþykkt var af Bjarna Guðmundssyni (varðandi reit 1 og 2) hjá byggingarfulltrúanum í Reykjavík, þann 22. október 2014. Undirstöður, botnplata og hluti kjallaraveggja liggja undir hönnunarflóðahæð. Botnplata verður u.p.b 80cm þykk staðsteypt plata. Allt mannvirkið verður klætt af með sérstökum þéttidúk undir botnplötu og á veggjum, upp fyrir áætlað hönnunarflóð.

RAMPUR:

Inn- og útkeyrsla í kjallarann verður um rampa frá Pósthússtræti við reit 1, um niðurkeyrslu í bílakjallara við Hörpu og frá niðurkeyrslu á reit 5. Rampur frá Pósthússtræti verður með 8 og 14,2 % (2/25 og 1/7) halla og upphitaður. Öryggisvegrið eru í handriðum sem eru við veggenda á öllum 4 hornum rampans. Niðurkeyrsla frá reit 5 er óhönnuð.

ÚTVEGGIR OG ÞAK:

Útveggir bílakjallara eru steinsteyptir. Veggir kaldra rýma eru óeinangraðir. Þak bílakjallara er "flatt" og frágengið miðað við almenna umferð, akandi, gangandi og hjólandi með vatnshalla að niðurföllum. Þéttilag verður frágengið ofan á þaki kjallarans og skilað þannig til verkkaupa. Að öðru leyti verður yfirborð og lóðarfrágangur ófrágengið.

LOFTHÆÐIR:

Lofthæðir undir plötu eru mismunandi (sjá nánar á teikningum). Miðað er við að frí lofthæð undir lagnir og bita sé lægst a.m.k. 2.3 m.

SÚLUR:

Súlur eru sjónsteypa beint úr stálmótum málaðar með umferðarvísunum í ákveðna hæð. Form súlna í bílakjallara er hringlaga.

FRÁGANGUR INNANHÚSS:

Veggir í bílakjallara verða steinsteyptir með sléttu yfirborði. Gólfniðurföll verða á völdum stöðum í samræmi við lagnahönnun. Frágangur á gólfum í bílakjallara er steyppt plata, á ökuleiðum verður steyppan sérstaklega styrkt. Almenn er loft ófrágengin sjónsteypa, rifjadekksyfirborð. Lagnir fyrir vatnsúðakerfi, raflagnir og loftræstilagnir verða sýnilegar og komið fyrir með snyrtilegum hætti í loftum og meðfram veggjum.

GÓLFFRÁGANGUR:

- Akstursleiðir: Steyppt plata - áferð með sérstaklega harðri steypu.
- Umferðarleiðir: Merktar línur í lit sem valin verður í samráði við arkitekt.
- Afmörkun stæða: Fylltir ferhyrningar málaðir í lit sem valin verður í samráði við arkitekt.
- Afmörkun gönguleiða: Málaðar línur í lit sem valin verður í samráði við arkitekt.

LOFT:

Almennt eru loft ófrágengin sjónsteypa.

FRÁVEITULAGNIR:

Dæla þarf frárennsli/regnvatni frá kjallara. Komið verður fyrir dælubrunnum í botnplötu og lögnum frá þeim og að tengipunktum frárennsliskerfis.

LÝSING:

Lýsing í bílakjallara skal vera í samræmi við heildarhugmynd lýsingarhönnunar fyrir svæðið. Meginhugmyndin er að nota tvennskona lýsingaflokka: Almenn lýsing og effect-lýsingu.

- Almennlýsing er að mestu stöðluð lýsing skv. útreikningum tæknimanna og byggir á notkun flúorlampa í tveimur gerðum; hringlaga og hefðbundnum lengjum.

- Effektlýsing: er sérstök lýsing við innganga í stigakjarna og við innkeyrslurampa og rampa á milli hæða. Að auki er gert ráð fyrir sérlýsingu á ákveðnum sérvöldum stöðum.

SÉRSTÖK SVÆÐI:

Lýsing flóttaleiða er samkvæmt fyrirsögn brunahönnuðar. Sérlýsing er í rampa sem eru innbyggð ljós í akstursbraut. Lýsing í tengslum við steinveggi/minjar sem kunna að vera settar upp í kjallaranum verður sérstaklega hönnuð með mögulega sýningu í huga.

HLJÓÐVIST:

Ekki eru kröfur um sérstakan ómtíma, þó verður skoðað hvort sérstök svæði í kringum tæknibúnað þurfi hljóðdempun með opinni klæðningu í lofti eða veggjum.

RAFKERFI:

Lagnaleiðir, lág- og smáspennukerfa verða sýnilegar og pípulagnir verða í loftum og gólfum fyrir lagnaleiðir að jaðarbúnaði, eftir því sem við á. Í tilfellum sem notaðar verða utanálíggjandi pípur verða þær úr áli eða höggheldu plasti.

Lagnaleiðir utanhúss eru og verða plastpípulagnir í jörðu og verða þær samræmdar þannig að lagnaleiðir rafkerfa fylgja lögnum annarra kerfa þar sem því verður við komið.

Rafbúnaður verður hefðbundið innlagnaefni eftir því sem við á á hverjum stað. Ljósum verður stýrt með hreyfiskynjara. Birtukröfur fyrir lýsingu verða í samræmi við reglugerðir um birtu (lux) í einstökum rýmum. Lýsing verður hefðbundin ýmist utanálíggjandi eða innfeld og lampar valdir í samræmi við notkun rýmisins. Út- og neyðarlýsing verður sett upp í öllu húsinu skv. byggingarreglugerð, ÍST EN 1838, ÍST EN 50172 og öðrum tengdum stöðlum. Í flóttaleiðum verður neyðarlýsing a.m.k. 1 lux en 0,5. Í öllu húsinu verður sjálfvirkt brunaviðvörðunarkerfi tengt inn á viðurkennda vaktstöð. Brunaviðvörðunarkerfi er hannað og uppsett í samræmi við reglur og leiðbeiningar Mannvirkjastofnunar og ÍST EN 54. Kerfið er þjónustað af aðila viðurkenndum af Mannvirkjastofnun. Rýmingarboð skulu berast um allt húsið en einn skynjari eða handboði gefa til kynna reyk eða eld.

HLJÓÐKERFI:

Farsímakerfi: gert er ráð fyrir að magnarar vegna símasambands verði á ákveðnum stöðum þannig að ekki myndist dauðir blettir.

HITASTIG:

Gert er ráð fyrir að hitastig í bílakjallara fari ekki undir frostmark. Eini opni inngangurinn í kjallarann eru akstursrampar sem einnig þjóna sem flóttaleið gangandi og er hann snjóbræddur.

AÐGANGSKERFI:

Ekki er gert ráð fyrir aðgangskerfi að kjallaranum þar sem hann er opinn almenningi. Staðsetning greiðsluvéla og merkingar verður ákveðin í samráði við hönnuði heildar bílakjallarans.

KERFI, SKIL:

Verktaki skal skila öllum kerfum á byggingarsvæðinu fullfrágengnum og tengdum.

SNYRTINGAR:

Ekki er gert ráð fyrir snyrtingum í bílakjallaranum sjálfum.

SKILTI OG MERKINGAR:

Afmörkun stæða verður með máluðum línnum á steypa plötu, afmörkun gönguleiða verður með máluðum brautum á steypa plötu. Umferðarskilti verða stöðluð skilti frá Vegagerðinni, fest á vegg og/eða á hefðbundinn hátt á stálstoðir. Önnur skilti verða sérhönnuð. Bílastæði fatlaðra verða merkt með gólfmerkingu, máluð og/eða með skilti á stoð eða fest á vegg í samræmi við reglugerðir og þær leiðbeiningar sem eiga við. Gert er ráð fyrir skilti í innkeyrslu sem gefur til kynna hámarkshæð bifreiða á 2 stöðum. Merking flóttaleiða er samkvæmt fyrirsögn brunahönnuðar.

LOFTRÆSTING

Bílakjallarinn er loft- og reykræstur vélrænt skv. byggingarreglugerð og brunahönnun. Sérstakt kerfi er fyrir útsog á koltvísýringi.

BÚNAÐUR:

Akstur/gönguhindranir: Gert er ráð fyrir aksturs- og gönguhindrunum á ákveðnum stöðum þar sem hættu gæti stafað af gangandi- og akandi umferðar eins og t.d. við innganga í byggingar.

Ruslafötur: Gert er ráð fyrir ruslafötum á ákveðnum stöðum aðallega við innganga í byggingar.

Brunaslöngur og slökkvitæki: Brunaslöngur og slökkvitæki verða skv. fyrirmælum Eldvarnareftirlitsins.

ÚTLIT BÍLAKJALLARA:

Gert er ráð fyrir að heildaryfirbragð merkinga o.p.h þessa hluta kjallarans verði sambærilegt við núverandi bílakjallara að Austurbakka 2

Reykjavík 22.8.2016.

Reykjavíkurborg, Tjarnargötu 11, Reykjavík, kt. 530269-7609 vegna Reykjavíkurborgar - eignasjóður, kt. 570480-0149 annars vegar, og hins vegar ÞG Verk ehf., kt. 581198-2569, og Reykjavík Development ehf., kt. 450314-0210, bæði að Lágmúla 7, 108 Reykjavík, hér eftir nefnd fyrirtækin, gera með sér eftirfarandi

samkomulag um kostnaðarhlutdeild Reykjavíkurborgar vegna fyrirhugaðs flutnings á götustæði Geirsgötu yfir hluta lóðarinnar Austurbakka 2 í Reykjavík.

Fyrirtækin eru nú að byggja og áforma frekari uppbyggingu á lóðinni Austurbakki 2. Með breytingu á deiliskipulagi Austurbakka 2, dags. 25. júní 2014, var m.a. ákveðið að færa götustæði Geirsgötu þannig að gatan mun m.a. liggja yfir mannvirki fyrirtækjanna. Staðsetning götunnar ofan á fyrirhuguðu mannvirki leiðir til aukins kostnaðar við byggingu, m.a. vegna burðarmannvirkja vegna þunga götunnar og umferðar um hana, gatan þarf að vera sérstakt burðarvirki vegna þunga og titrings frá umferð og kallar á sérstakan frágang á þaki mannvirkis fyrirtækja undir götumannvirkinu. Reykjavíkurborg á að sjá um og kosta þennan flutning á Geirsgötunni.

1. Nánari skilalýsing og útfærsla

Fyrirkomulag á uppbyggingu fyrirtækjanna á reit 11 undir yfirborði Geirsgötu er byggt á frumhönnun arkitektastofunnar Batterísins, sem unnin er fyrir alla lóðarhafa á lóðinni Austurbakki 2. Frumhönnun þessi er fylgiskjal nr. 1 með samkomulagi þessu.

Miðað er við að botnplata undir Geirsgötu verði uppbyggð með sambærilegum hætti og gert er undir reit 1 og 2, þ.m.t. með þéttidúk undir plötuna og upp á alla vegg. Loft mannvirkisins, sem jafnframt verður undirstaða fyrir Geirsgötu verði borin uppi af súlum, veggjum og bitum. Loftið/undirstaðan verður byggt upp með berandi rifjaplötum. Ofan á það kemur ásteypulag og þar ofan á kemur vatnspéttur tjörudúkur. Þessi hluti mannvirkisins verður einangraður frá aðliggjandi bílakjöllurum með tilliti til titringsleiðni en samskeyti milli kjallara verða þó tryggilega vatnspétt, bæði við botnplötu, loft og vegg.

Við burðarþolshönnun mannvirkisins skal taka tillit til þess að akstursgata (Geirsgata) mun koma ofan á mannvirkið.

Reykjavíkurborg mun fullgera, á sinn kostnað, akstursgötu fyrirhugaðrar Geirsgötu, sem verður akstursgata ofan á mannvirkinu. Reykjavíkurborg mun sjá um og kosta allar lagnir (þ.m.t. frárennislagnir vegna ofanvatns) sem og allan frágang ofan mannvirkisins. Fyrirtækin munu því ekki bera kostnað, eða ábyrgð, á gatnagerð, yfirborðsfrágangi eða viðhaldi.

Á fylgiskjali nr. 3 er þversnið af bílakjallara og Geirsgötu sem sýnir hvernig fyrirhugað er að útfæra götuna ofan á bílakjallara Austurbakka 2.

Komi til auka- eða viðbótaverk, sem rekja má til þess að gatan skal liggja ofan á mannvirkinu skulu aðilar gera um þau skriflegan samning.

2. Forsendur og fyrirvarar

Forsenda þessa samkomulags er að framkvæmdir við mannvirkið geti farið fram samhliða byggingu á bílakjallara á lóðarhluta 1 og 2, gangi eftir. Þegar framkvæmdir hefjast skal framkvæmdaáætlun, samþykkt af samgöngustjóra, liggja fyrir ásamt nauðsynlegum

afnotaheimildum af borgarlandi. Það er á ábyrgð fyrirtækjanna að afla allra tilskilinna leyfa.

Forsenda þessa samkomulags er jafnframt að fyrirtækin geti hafið framkvæmdir á verkstað eigi síðar en 25. september 2016.

3. Tímasetningar

Mannvirki fyrirtækjanna skal vera í samræmi við skilalýsingu á fylgiskjali nr. 2 og kröfur, sbr. 1. gr. samkomulags þessa og svo langt komið að það geti borið fyrirhugaða Geirsgötu átta mánuðum eftir að framkvæmdir á verkstað hefjast eða eigi síðar en 25. maí 2017, sbr. 2. mgr. 2. gr. samkomulags þessa, nema samið sé um annað. Í því felst að Reykjavíkurborg muni þá geta hafið framkvæmdir við gatnagerð.

4. Greiðsla

Umsamið framlag Reykjavíkurborgar til fyrirtækjanna vegna kostnaðarhlutdeildar Reykjavíkurborgar í flutningi á götustæði Geirsgötu yfir hluta lóðarinnar Austurbakka 2 er 244.400.000 kr. Virðisaukaskattur innifalinn.

5. Greiðslutilhögun

Framlag Reykjavíkurborgar skv. 4. gr. skal greitt hlutfallslega miðað við byggingu mannvirkis fyrirtækjanna. Greiðslutilhögun þessi miðast við hlutagreiðslur af fjárhæðinni og skiptist:

1. Við undirritun samkomulags þessa greiðist 5% fjárhæðarinnar.
2. Við upphaf framkvæmda á reit 11 undir Geirsgötu greiðist 15% fjárhæðarinnar.
3. Þegar uppsteypu botnplötu undir Geirsgötu er lokið greiðist 15% fjárhæðarinnar.
4. Þegar uppsteypu á kjallara undir Geirsgötu er lokið greiðist 25% fjárhæðarinnar.
5. Við afhendingu götustæðisins til Reykjavíkurborgar greiðist 30% fjárhæðarinnar.
6. Í kjölfar úttektar eftirlitsaðila af hálfu Reykjavíkurborgar og lokaúttektar byggingarfulltrúa Reykjavíkur greiðist 10% fjárhæðarinnar.

Fyrirtækin munu leggja fram greiðslubeiðni með þar til bærum rökstuðningi fyrir því að greiðslutími sé kominn fyrir viðkomandi greiðslupátt. Reykjavíkurborg skal standa skil á greiðslum eigi síðar en 30 dögum eftir að greiðslubeiðni berst.

6. Ábyrgðarskipting

Reykjavíkurborg mun bera ábyrgð á öllu viðhaldi sem tengist Geirsgötu frá og með skilum sem markast af steypulagi og tjörudúk, þ.e. allt sem er fyrir ofan steypulag verður alfarið á ábyrgð Reykjavíkurborgar eftir afhendingu. Jafnframt mun Reykjavíkurborg bera ábyrgð á viðhaldi burðarvirkis brúargólfs sem má rekja til álags eða atvika sem tengjast akstri um Geirsgötu.

7. Annað

Gert er ráð fyrir að loka þurfi hluta af núverandi Geirsgötu á meðan á framkvæmdum stendur. Forsenda er að akstursleið sé færð a.m.k. að hluta inn á reiti 5, sem er í eigu Kolufells ehf. og reit 6 sem er í eigu Landsbankans hf. Miðað er við að opið verði fyrir umferð um Geirsgötu og/eða bráðabirgðagötu norðan hennar allan framkvæmdatímann. Samþykki samgöngustjóra Reykjavíkur er því skilyrði samkomulags þessa, sem og

samþykki lóðarhafa á reitum 5 og 6. Samhliða samkomulagi þessu mun Reykjavíkurborg gefa Kolufelli ehf., lóðarhafa á reit 5 að Austurbakka 2, og Landsbankanum, lóðarhafa á reit 6 að Austurbakka 2, sérstaka yfirlýsingu vegna tímabundinnar færslu Geirsgötu, sem lóðarhafar staðfesta.

Reykjavíkurborg skal greiða ÞG Verki ehf. sérstaklega fyrir gerð hjáleiðar vegna tímabundinnar færslu götunnar (akstursleið/hjáleið) á meðan á framkvæmdum stendur. Aðilar munu gera um það sérstakan samning þegar tímaáætlun og fyrirkomulag liggur nánar fyrir.

Fyrirtækin munu afla samþykkis og áritunar annarra lóðarhafa lóðarinnar Austurbakka 2 á framkvæmd þessari.

Reykjavík, . september 2016

f.h. Reykjavíkurborgar - eignarsjóðs,

f.h. Reykjavík Development ehf. og ÞG Verks ehf.

Samþykkur framanrituðu:

Þorsteinn Rúnar Hermannsson,
samgöngustjóri.

Vottar:

_____ kt. _____

_____ kt. _____

Samþykki annarra lóðarhafa:

F.h. lóðarhafa reits nr. 5:

_____ kt. _____

F.h. lóðarhafa reits nr. 6:

_____ kt. _____

F.h. lóðarhafa reits nr. 7:

_____ kt. _____

F.h. lóðarhafa reits nr. 9:

_____ kt. _____

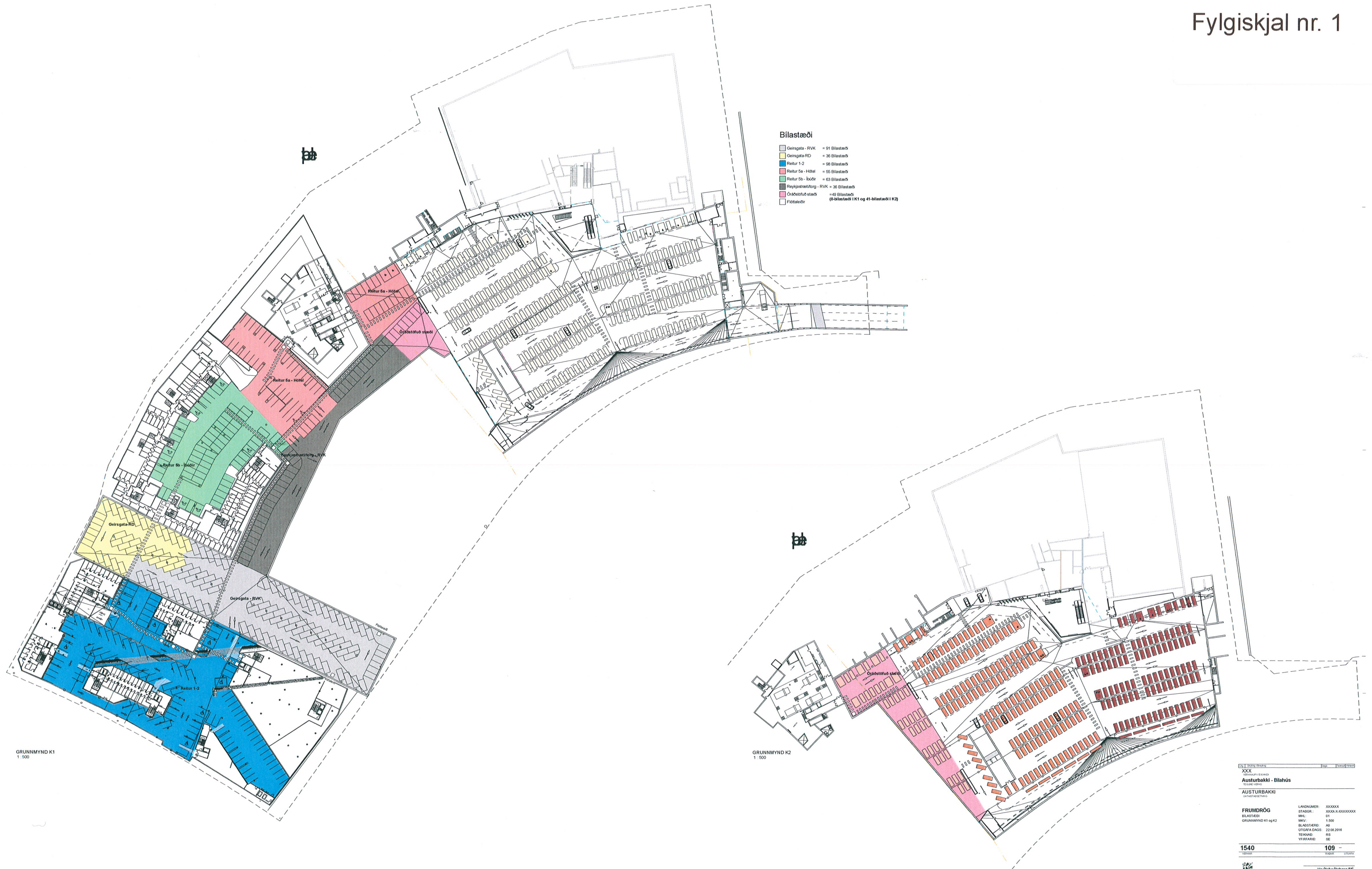
F.h. lóðarhafa reits nr. 10:

_____ kt. _____

Vottar:

_____ kt. _____

_____ kt. _____



- Bílastæði**
- Geisgata - RVK = 01 Bílastæði
 - Geisgata-RD = 36 Bílastæði
 - Reitur 1-2 = 06 Bílastæði
 - Reitur 5a - Hólar = 05 Bílastæði
 - Reitur 5b - Íbúðir = 03 Bílastæði
 - Reykjastrefing - RVK = 36 Bílastæði
 - Óræstfólu stæði = 40 Bílastæði
 - Flötastæði (8-Bílastæði í K1 og 41-Bílastæði í K2)

GRUNNMYND K1
1:500

GRUNNMYND K2
1:500

AUSTURBAKKI - Bláhús
 AUSTURBAKKI
 GATNAÐARFRUMDRÖG

FRUMDRÖG	LANGNÚMUR: XXXXX
BLÁSTÆÐI	STAÐGR: XXXX-X-XXXXXXX
GRUNNMYND K1 og K2	SKJ: 01
	MKV: 1:500
	SKAÐASTADIÐ: A3
	UTGÁFA DAGS: 22.08.2016
	TENINGAR: RS
	YFIRSKILD: SE

1540 **109**
 TITILL: EKKUR ÚTSJÓTT

Jón Óskur Ólafsson F.A. | M. 090658-4399
 Sigrún Einarsson F.A. | M. 110457-2763
 Sigrún Einarsson F.A. | M. 030446-3569

BATTERIÓ | ARCHITECTAR
 Frosenbrunn 32 | 220 Hafnarbúi | IS-101 Reykjavík | www.batteri.is

BÍLAKJALLARI OG TENGIGANGUR UNDIR GEIRSGÖTU

ALMENNT UM BÍLAKJALLARANN:

Um er að ræða bílakjallara á einni hæð sem er hluti af sameiginlegum heildarbílakjallara allrar lóðarinnar Austurbakki 2 en tilheyrir reit 11. Inn- og útkeyrsla í kjallarann verður um rampa frá Pósthússtræti við reit 1, um niðurkeyrslu á reit 5 og um aðalinngang í bílakjallara á Hörpureit. Rampur verður með 8 og 14,2 % (2/25 og 1/7) halla og upphitaður. Útgangar/flóttaleiðir almennings úr bílakjallara hafa ekki verið skilgreindar, en ætlunin er að leysa það með opnun í gegnum kjallara á reit 1 eða reiti 5 og 6 eftir atvikum.

Í heildarbílakjallara á reit 11 að Austurbakka 2 er gert ráð fyrir rúmlega 1000 bílastæðum í samræmi við gildandi deiliskipulag og fyrirliggjandi frumhönnun frá arkitektastofunni Batteríinu og er sá fjöldi bílastæða sem verða byggð undir Geirsgötu hluti af þeim. Í bílakjallaranum verða tæknirými, inntök veitna og sérstætt tæknirými vatnsúðakerfis samnýtt með kjallara á reit 1 og 2. Bílakjallarinn er óupphitaður, en þó þannig frágenginn að hann verði frostfrír. Allar klæðningar í bílakjallara verða í flokki 1.

LÓÐ:

Austurbakki 2 er ein lóð. Heildarstærð lóðarinnar er 56.256 m². Einnig er fyrirhugað er að byggja á reitum 5, 6 og 7 og mun bílakjallarinn (reitur 11) liggja undir þeim byggingum og að tónleikahúsinu Hörpu. Þessi framkvæmd snýst um bílakjallara og tengigang undir Geirsgötu.

HÖNNUN:

Verksali annast og kostar alla hönnun mannvirkisins. Hönnun og útfærslur mannvirkisins eru háðar samþykki fulltrúa verkkaupa.

BURÐARKERFI:

Allir burðarveggir og súlur eru staðsteypt. Plötur yfir kjallara verða forsteyptar rifjaplötur með ásteyplagi.

FLÓÐAHÆTTA:

Byggingar verða grundaðar á þjappaðri fyllingu. Hönnunarflóðahæð er skilgreind í kóta 2,3m samkvæmt greinagerð frá Dr. Sigurði Erlingssyni, sem samþykkt var af Bjarna Guðmundssyni (varðandi reit 1 og 2) hjá byggingarfulltrúanum í Reykjavík, þann 22. október 2014. Undirstöður, botnplata og hluti kjallaraveggja liggja undir hönnunarflóðahæð. Botnplata verður u.p.b 80cm þykk staðsteypt plata. Allt mannvirkið verður klætt af með sérstökum þéttidúk undir botnplötu og á veggjum, upp fyrir áætlað hönnunarflóð.

RAMPUR:

Inn- og útkeyrsla í kjallarann verður um rampa frá Pósthússtræti við reit 1, um niðurkeyrslu í bílakjallara við Hörpu og frá niðurkeyrslu á reit 5. Rampur frá Pósthússtræti verður með 8 og 14,2 % (2/25 og 1/7) halla og upphitaður. Öryggisvegrið eru í handriðum sem eru við veggenda á öllum 4 hornum rampans. Niðurkeyrsla frá reit 5 er óhönnuð.

ÚTVEGGIR OG ÞAK:

Útveggir bílakjallara eru steinsteyptir. Veggir kaldra rýma eru óeinangraðir. Þak bílakjallara er "flatt" og frágengið miðað við almenna umferð, akandi, gangandi og hjólandi með vatnshalla að niðurföllum. Þéttilag verður frágengið ofan á þaki kjallarans og skilað þannig til verkkaupa. Að öðru leyti verður yfirborð og lóðarfrágangur ófrágengið.

LOFTHÆÐIR:

Lofthæðir undir plötu eru mismunandi (sjá nánar á teikningum). Miðað er við að frí lofthæð undir lagnir og bita sé lægst a.m.k. 2.3 m.

SÚLUR:

Súlur eru sjónsteypa beint úr stálmótum málaðar með umferðarvísunum í ákveðna hæð. Form súlna í bílakjallara er hringlaga.

FRÁGANGUR INNANHÚSS:

Veggir í bílakjallara verða steinsteyptir með sléttu yfirborði. Gólfniðurföll verða á völdum stöðum í samræmi við lagnahönnun. Frágangur á gólfum í bílakjallara er steyppt plata, á ökuleiðum verður steyppan sérstaklega styrkt. Almenn er loft ófrágengin sjónsteypa, rifjadekksyfirborð. Lagnir fyrir vatnsúðakerfi, raflagnir og loftræstilagnir verða sýnilegar og komið fyrir með snyrtilegum hætti í loftum og meðfram veggjum.

GÓLFFRÁGANGUR:

- Akstursleiðir: Steyppt plata - áferð með sérstaklega harðri steypu.
- Umferðarleiðir: Merktar línur í lit sem valin verður í samráði við arkitekt.
- Afmörkun stæða: Fylltir ferhyrningar málaðir í lit sem valin verður í samráði við arkitekt.
- Afmörkun gönguleiða: Málaðar línur í lit sem valin verður í samráði við arkitekt.

LOFT:

Almennt eru loft ófrágengin sjónsteypa.

FRÁVEITULAGNIR:

Dæla þarf frárennsli/regnvatni frá kjallara. Komið verður fyrir dælubrunnum í botnplötu og lögnum frá þeim og að tengipunktum frárennsliskerfis.

LÝSING:

Lýsing í bílakjallara skal vera í samræmi við heildarhugmynd lýsingarhönnunar fyrir svæðið. Meginhugmyndin er að nota tvennskona lýsingaflokka: Almenn lýsing og effect-lýsingu.

- Almennlýsing er að mestu stöðluð lýsing skv. útreikningum tæknimanna og byggir á notkun flúorlampa í tveimur gerðum; hringlaga og hefðbundnum lengjum.

- Effektlýsing: er sérstök lýsing við innganga í stigakjarna og við innkeyrslurampa og rampa á milli hæða. Að auki er gert ráð fyrir sérlýsingu á ákveðnum sérvöldum stöðum.

SÉRSTÖK SVÆÐI:

Lýsing flóttaleiða er samkvæmt fyrirsögn brunahönnuðar. Sérlýsing er í rampa sem eru innbyggð ljós í akstursbraut. Lýsing í tengslum við steinveggi/minjar sem kunna að vera settar upp í kjallaranum verður sérstaklega hönnuð með mögulega sýningu í huga.

HLJÓÐVIST:

Ekki eru kröfur um sérstakan ómtíma, þó verður skoðað hvort sérstök svæði í kringum tæknibúnað þurfi hljóðdempun með opinni klæðningu í lofti eða veggjum.

RAFKERFI:

Lagnaleiðir, lág- og smáspennukerfa verða sýnilegar og pípulagnir verða í loftum og gólfum fyrir lagnaleiðir að jaðarbúnaði, eftir því sem við á. Í tilfellum sem notaðar verða utanálíggjandi pípur verða þær úr áli eða höggheldu plasti.

Lagnaleiðir utanhúss eru og verða plastpípulagnir í jörðu og verða þær samræmdar þannig að lagnaleiðir rafkerfa fylgja lögnum annarra kerfa þar sem því verður við komið.

Rafbúnaður verður hefðbundið innlagnaefni eftir því sem við á á hverjum stað. Ljósum verður stýrt með hreyfiskynjara. Birtukröfur fyrir lýsingu verða í samræmi við reglugerðir um birtu (lux) í einstökum rýmum. Lýsing verður hefðbundin ýmist utanálíggjandi eða innfeld og lampar valdir í samræmi við notkun rýmisins. Út- og neyðarlýsing verður sett upp í öllu húsinu skv. byggingarreglugerð, ÍST EN 1838, ÍST EN 50172 og öðrum tengdum stöðlum. Í flóttaleiðum verður neyðarlýsing a.m.k. 1 lux en 0,5. Í öllu húsinu verður sjálfvirkt brunaviðvörðunarkerfi tengt inn á viðurkennda vaktstöð. Brunaviðvörðunarkerfi er hannað og uppsett í samræmi við reglur og leiðbeiningar Mannvirkjastofnunar og ÍST EN 54. Kerfið er þjónustað af aðila viðurkenndum af Mannvirkjastofnun. Rýmingarboð skulu berast um allt húsið en einn skynjari eða handboði gefa til kynna reyk eða eld.

HLJÓÐKERFI:

Farsímakerfi: gert er ráð fyrir að magnarar vegna símasambands verði á ákveðnum stöðum þannig að ekki myndist dauðir blettir.

HITASTIG:

Gert er ráð fyrir að hitastig í bílakjallara fari ekki undir frostmark. Eini opni inngangurinn í kjallarann eru akstursrampar sem einnig þjóna sem flóttaleið gangandi og er hann snjóbræddur.

AÐGANGSKERFI:

Ekki er gert ráð fyrir aðgangskerfi að kjallaranum þar sem hann er opinn almenningi. Staðsetning greiðsluvéla og merkingar verður ákveðin í samráði við hönnuði heildar bílakjallarans.

KERFI, SKIL:

Verktaki skal skila öllum kerfum á byggingarsvæðinu fullfrágengnum og tengdum.

SNYRTINGAR:

Ekki er gert ráð fyrir snyrtingum í bílakjallaranum sjálfum.

SKILTI OG MERKINGAR:

Afmörkun stæða verður með máluðum línnum á steypa plötu, afmörkun gönguleiða verður með máluðum brautum á steypa plötu. Umferðarskilti verða stöðluð skilti frá Vegagerðinni, fest á vegg og/eða á hefðbundinn hátt á stálstoðir. Önnur skilti verða sérhönnuð. Bílastæði fatlaðra verða merkt með gólfmerkingu, máluð og/eða með skilti á stoð eða fest á vegg í samræmi við reglugerðir og þær leiðbeiningar sem eiga við. Gert er ráð fyrir skilti í innkeyrslu sem gefur til kynna hámarkshæð bifreiða á 2 stöðum. Merking flóttaleiða er samkvæmt fyrirsögn brunahönnuðar.

LOFTRÆSTING

Bílakjallarinn er loft- og reykræstur vélrænt skv. byggingarreglugerð og brunahönnun. Sérstakt kerfi er fyrir útsog á koltvísýringi.

BÚNAÐUR:

Akstur/gönguhindranir: Gert er ráð fyrir aksturs- og gönguhindrunum á ákveðnum stöðum þar sem hætta gæti stafað af gangandi- og akandi umferðar eins og t.d. við innganga í byggingar.

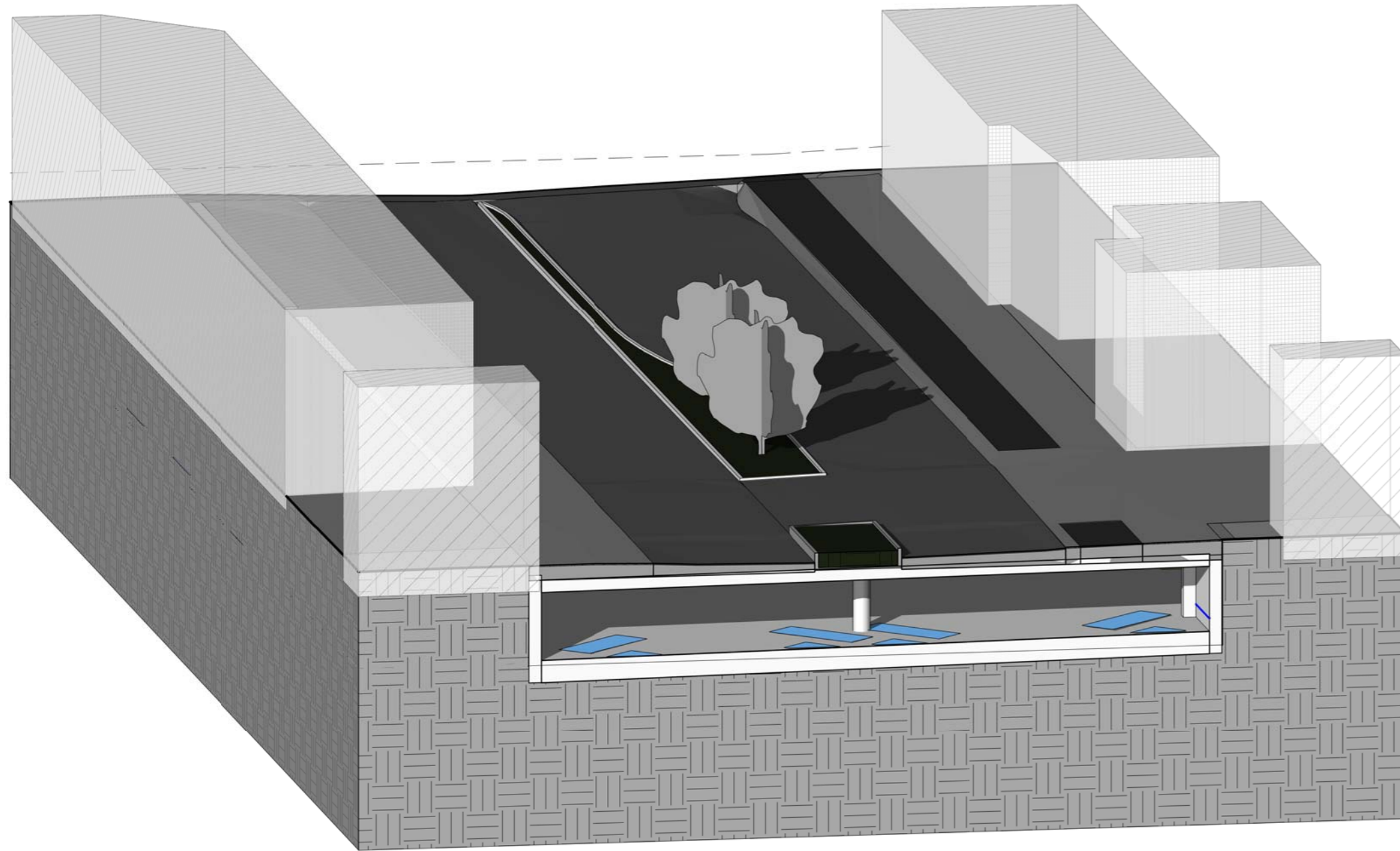
Ruslafötur: Gert er ráð fyrir ruslafötum á ákveðnum stöðum aðallega við innganga í byggingar.

Brunaslöngur og slökkvitæki: Brunaslöngur og slökkvitæki verða skv. fyrirmælum Eldvarnareftirlitsins.

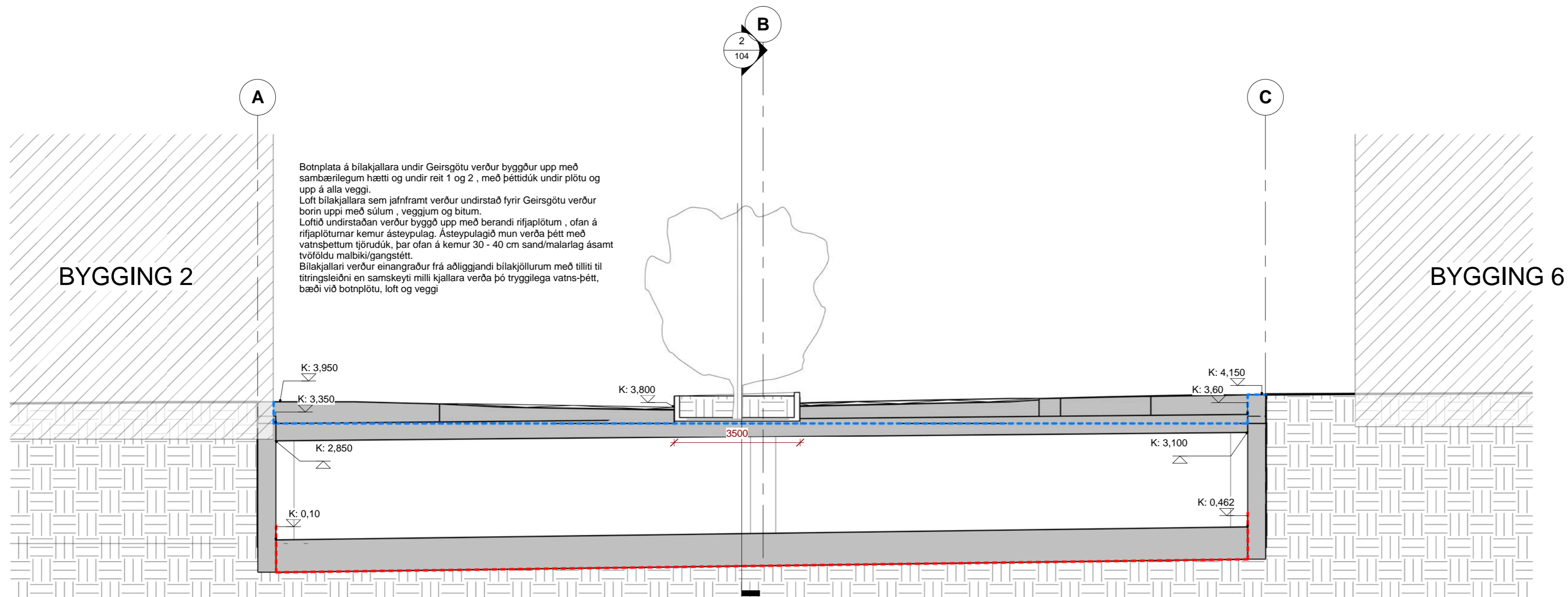
ÚTLIT BÍLAKJALLARA:

Gert er ráð fyrir að heildaryfirbragð merkinga o.p.h þessa hluta kjallarans verði sambærilegt við núverandi bílakjallara að Austurbakka 2

Reykjavík 22.8.2016.



SNID C-C 3D



Botnplata á bilakjallara undir Geirsgötu verður byggð upp með sambærilegum hætti og undir reit 1 og 2, með þéttidúk undir plötu og upp á alla veggi.
Loft bilakjallara sem jafnframt verður undirstað fyrir Geirsgötu verður borin uppi með súlum, veggjum og bitum.
Loftið undirstaðan verður byggð upp með berandi rifjaplötum, ofan á rifjaplötum kemur ásteyplag. Ásteyplagið mun verða þétt með vatnsþettum tjörudúk, þar ofan á kemur 30 - 40 cm sand/malarlag ásamt tvöföldu malbiki/gangstétt.
Bilakjallari verður einangraður frá aðliggjandi bilakjöllurum með tilliti til titringsleiðni en samskeyti milli kjallara verða þó tryggilega vatns-þétt, bæði við botnplötu, loft og veggi.

BYGGING 2

BYGGING 6

SNID C-C
1 : 100

Upprunalegur hönnuður: XXX

SKÝRINGARTEXTI:
 - - - - - Þéttidúk
 - - - - - Tjörudúk

FRUMDRÖG	21.06.2016	RS	SE
FRUMDRÖG	14.04.2016	RS	SE
Utg.	Skýring / Breyting.	Dags.	Teiknað / Yfirfarð

XXX
VERKAUPI / EIGANDI
Austurbakki - Bílahús
TEGUND VERKS

AUSTURBAKKI
GATA/STADSETNING

FRUMDRÖG
SNID C-C

LANDNÚMÉR: XXXXXX
 STAÐGR.: XXXX-X-XXXXXXX
 MHL.: 01
 MKV.: 1:200
 BLAÐSTÆRD: A2
 ÚTGÁFA DAGS: 23.08.2016
 TEIKNAD: RS
 YFIRFARID: SE

1540
VERKNR.

105
RÆDNR. ÚTGÁFA



Jón Ólafur Ólafsson FAÍ
kt: 090658-4099

Sigurður Einarsson FAÍ
kt: 110457-2789

Sigurður Harðarson FAÍ
kt: 030446-3999

BATTERIÐ | ARKITEKTAR
Hvaleyraurbraut 32 | 220 Hafnarfirði | S: 54 54 700 | batteri@arkitekt.is | www.arkitekt.is

© BATTERIÐ | ARKITEKTAR
ÖLL AFNOT OG AFRITUN TEIKNINGAR AÐ HLUTA EÐA Í HEILD ER HÁÐ SKRIFLEGU LEYFI HÖFUNDA



Austurbakki 2 - Yfirlýsing vegna tímabundinnar færslu á Geirsgötu

Yfirlýsing þessi er gerð vegna fyrirhugaðra framkvæmda við Austurbakka 2 í Reykjavík (landnr. 209357).

Framkvæmdir vð byggingu bílastæða á hluta sameiginlegs bílakjallara fyrir lóðina og tengigangs á milli byggingareita nr. 5, 6, 7 og 9 munu hefjast á síðari hluta ársins 2016 og stendur til að ljúka þeim hluta framkvæmdarinnar fyrir 15. apríl 2017.

Hið byggða, þ.e. hluti sameiginlegs bílakjallara og tengigangur, mun að hluta til lenda undir Geirsgötu í Reykjavík. Það liggur fyrir að nauðsynlegt verði að færa Geirsgötu tímabundið til á meðan framkvæmdunum stendur, nánar tiltekið inn á hluta byggingarreits nr. 5 og 6 við Austurbakka.

Kolufell ehf., kt. 530513-1060, er réttihafi reits nr. 5 við Austurbakka 2. Af hálfu Reykjavíkurborgar er því hér með lýst yfir, að ef framkvæmdum þeim er lýst var hér að ofan verður ekki lokið fyrir 15. apríl 2017, og sýnt hefur verið fram á að tímabundin lega Geirsgötu á byggingarreit nr. 5 valdi töfum á framkvæmdum hjá Kolufelli ehf. á þeim hluta reits 5, þar sem bráðabirgðafylling á að vera og/eða að sýnt verði fram á að tafir á fjarlægja bráðabirgðafyllingu götunnar muni valda Kolufelli ehf. fjáртjóni, þá skuldbindur Reykjavíkurborg sig til að fjarlægja götuna af reit nr. 5 og leysa aðgengi og umferð á svæðinu eftir öðrum leiðum.

Landsbankinn hf., kt. 471008-0280, réttihafi reits nr. 6 við Austurbakka 2. Af hálfu Reykjavíkurborgar er því lýst yfir að Reykjavíkurborg muni sjá til þess að svæðinu sem nýtt verði fyrir tímabundnar tengingar verði skilað að framkvæmdum loknum í sambærilegu ástandi og það nú er í eigi síðar en 15. maí 2016.

Reykjavík, . september 2016.

f.h. Reykjavíkurborgar,
skrifstofa eigna og atvinnuþróunar,
Hrólfur Jónsson