



Austur-Hérað

SELBREKKA Neðra svæði

SKIPULAGS- OG BYGGINGARSKILMÁLAR

SAMÞYKKT AF UMHVERFISRÁÐI 9.7.2003
SAMÞYKKT AF BÆJARSTJÓRN 23.7.2003

Austur-Hérað - **UMHVERFISSVIÐ**
LYNGÁSI 12, 700 EGILSSTAÐIR

GLÁMA•KÍM – Arkitektar Laugavegi 164 ehf



DEILISKIPULAG SELBREKKU Á EGILSSTÖÐUM**Neðra svæði****Efnisyfirlit**

1	MARKMIÐ	3
2	ALMENNAR UPPLÝSINGAR	3
2.1	Vinna við deiliskipulagið	3
2.2	Skipulagsgögn	3
2.3	Eignarhald á landi	3
2.4	Skipulagssvæðið	3
2.5	Byggð – húsagerðir / húsastærðir.	4
2.6	Varðveisla skógarins.	4
2.7	Veitur og lagnir.	4
2.8	Menningarminjar.	4
2.9	Gatnakerfi.	4
2.10	Opin svæði og stígar.	5
2.11	Götusnið – breidd gatna, gangstétta og jaðarsvæða.	5
2.12	Hljóðvist.	5
3	ALMENNIR SKIPULAGSSKILMÁLAR	6
3.1	Hönnun mannvirkja og uppdrættir.	6
3.2	Mæliblöð og hæðarblöð.	6
3.3	Lóðir.	6
3.4	Byggingarreitir.	6
3.5	Hæð húsa.	7
3.6	Þakform.	7
3.7	Bílastæði.	7
3.8	Efnis- og litaval.	7
3.9	Sorpgeymslur.	7
3.10	Frágangur lóða / girðingar.	7
3.11	Verkhraði	8
3.12	Atvinnustarfsemi	8
3.13	Viðurlög	8
4	SÉRÁKVÆÐI FYRIR EINSTAKAR LÓÐIR	8
4.1	Einbýlishús E 1	8
4.2	Einbýlishús E 2	9
4.3	Einbýlishús E 3	9
4.4	Einbýlishús E 4	9
4.5	Raðhús / „lítil hæðaskipt“ sambýlishús R1	10
5	LEIÐRÉTTINGAR	10

1 MARKMIÐ

Markmið skipulagsins og þessara skilmála er að leggja grunn að fögru og vel byggðu hverfi, sem veitir íbúunum, á hvaða aldri sem þeir eru, hollt og fagurt umhverfi, sem er samtímis til þrýði fyrir bæinn. Þessi markmið nást ekki með skipulaginu einu, heldur mun framkvæmd þess, bæði af hálfu lóðarhafanna og sveitarfélagsins ráða mestu um hversu vel tekst til.

Á svæðinu eru lóðir fyrir ýmsar stærðir og gerðir íbúða. Stefnt er að því að hið nýja hverfi höfði til fólks á öllum aldri.

Leitast verður við að ná fram „fjölbreytni með heildarsvip“ á skipulagssvæðinu, með því að samræma vissa eiginleika húsa og opinna svæða, þó þannig að smekkvísi og sköpunargleði hvers og eins fái að njóta sín. Jafnvægi milli heildarsvips og fjölbreytileika ræðst af því hvernig að byggingu svæðisins verður staðið og hversu gott samstarf húsbyggjendur og byggingaryfirvöld eiga sín á milli.

Skilmálar þessir eru bindandi forsögn til hönnuða og lóðarhafa. Öll hús, gerð þeirra og útlit, skulu að auki vera í samræmi við gildandi lög, reglugerðir og staðla.

Skrifstofa Umhverfissviðs Austur-Héraðs skal vera húsbyggjendum og lóðarhöfum til leiðbeiningar við undirbúning framkvæmda. Byggingarfulltrúi og skipulagsfulltrúi gefa nánari fyrirmæli um gerð og útlit einstakra bygginga, eftir því sem byggingarleyfiserindi berast.

2 ALMENNAR UPPLYSINGAR

2.1 Vinna við deiliskipulagið

Deiliskipulagið er unnið af Glámu•Kími – Arkitektum Laugavegi 164 ehf og Landslagi ehf í samstarfi við forstöðumann Umhverfissviðs Austur-Héraðs, í umboði umhverfissráðs og bæjarstjórnar A-Héraðs.

2.2 Skipulagsgögn

Deiliskipulagið er sett fram í skilmálum þessum, ásamt skipulagsupprætti, og skýringarmyndum.

2.3 Eignarhald á landi

Landið sem deiliskipulagið tekur til er eign Austur-Héraðs.

2.4 Skipulagssvæðið

Skipulagssvæðið er upb. 5 ha spilda í Selbrekku, í austurjaðri þéttbýlisins á Egilsstöðum. Austan og norðan Selbrekku er Selskógur, sem er eitt af helstu útivistarsvæðum bæjarbúa.

Svæðið er merkt sem íbúðasvæði á aðalskipulagi Austur-Héraðs 2002-2017. Skipulagssvæðið afmarkast af veghelgunarsvæðum Seyðisfjarðarvegur og Norðfjarðarvegur til vesturs og suðurs, bröttum hlíðum til norðurs og Selöxl til austurs. Selbrekku hallar til vesturs, í henni eru vel skilgreindir hjallar sem henta vel sem byggingarland, en brattar hlíðar á milli. Brekkan er að mestum hluta vaxin þéttum, sjálfsprottnum birkiskógi, sem á köflum má lýsa sem háu kjarri,

en víða eru hávaxin tré – þau hæstu á að giska 6–8m. Ryðja þarf skóginn fyrir götum og byggingum.

Skipulagssvæðið liggur í 52 - 75 m hæð yfir sjávarmáli.

2.5 Byggð – húsagerðir / húsastærðir.

Landslag svæðisins hentar „smágerðri“ byggð. Alls er gert ráð fyrir að byggðar verði 52–60 íbúðir, þar af 32 í einbýlishúsum og 20–28 smærri íbúðir í raðhúsum eða „hæðaskiptum“ sambýlishúsum.

Í skipulaginu er leitast við að raða húsum og gefa þeim form, þannig að þau myndi heillegar götumyndir og göturými. Einnig er stuðlað að ákveðnu samræmi í byggðinni með ákvæðum í skipulagsskilmálum varðandi tilteknar lóðir, einkum með ákvæðum um meginform húsa, þakform og halla, þakfrágang (þakkanta), og lit á þökum.

2.6 Varðveisla skógarins.

Leitast er við að varðveita náttúrulegt svipmót brekkunnar að hluta til. Ekki skal spilla skóginum í jöðrum skipulagssvæðisins, eða í ræmum milli húsaraða, þar sem brattinn er mestur.

Á skipulagsupprætti eru merkt svæði þar sem skóginum skal hlíf. Jaðra lóða að þessum svæðum skal laga að landhæð og gróðri. Lóðarhafar skulu virða þessi fyrirmæli í framkvæmdum sínum og óheimilt er að ryðja jarðvegi eða byggingar-efnum að jöðrum skógarins.

2.7 Veitur og lagnir.

Stofnlagnir allra veitna tengjast skipulagssvæðinu þar sem gatnakerfi þess tengist Seyðisfjarðarvegi. Veitulagnir verða með hefðbundnu fyrirkomulagi, að mestu leyti undir götum eða gangstéttum.

Lagnir að lóðum nr. 3, 5, 7, 9 og 11 við Skógarsel og nr. 1 og 3 við Brekkusel eru leyst með bakræsi á lóðunum, neðan / vestan við húsaraðirnar. Dæla þarf frárennsli frá neðri hæð húss á lóð nr. 10 við Brekkusel.

Ljósastaurar verða staðsettir við lóðamörk í ytri brún gangstétta. Kvaðir um stofn- og dreifikerfi koma fram á hæðar- og mæliblöðum eftir því sem við á og skulu lóðarhafar hlíta þeim.

2.8 Menningarminjar.

Ekki er kunnugt um neinar menningarminjar sem lúta kvöðum um friðun eða rannsóknir skv. lögum og reglugerðum. Vakin er athygli á að „ef fornleifar finnast við framkvæmd skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd uns fenginn er úrskurður fornleifanefndar um hvort verki megi fram halda og með hvaða skilmálum“ (20.gr. Þjóðminjalaga).

2.9 Gatnakerfi.

Skipulagssvæðið tengist gatnakerfi Egilsstaða um Seyðisfjarðarveg, sem er stofnbraut. Frá honum liggur tengibraut / safngata – Selbrekka – upp í brekkuna um 140 m norðan við gatnamót Seyðisfjarðarveg og Norðfjarðarveg. Safngatan / Selbrekka greinist í tvennt og liggur húsagata – Skógarsel – upp aflíðandi hjalla til norðausturs, en safngatan / Selbrekka heldur áfram til suðurs og austurs upp á hjalla syðst á skipulagssvæðinu, þar sem tvær húsagötur greinast frá henni – Hjallasel og Brekkusel.

Húsagöturnar eru auðkenndar á skipulagsupprætti. Við yfirborðsmeðhöndlun gatnanna verða skil þeirra við safngötuna mörkuð með steinlögn og frávikum í hæðarsetningu.

2.10 Opin svæði og stígar.

Eitt leiksvæði (á vegum sveitarfélagsins) verður á skipulagssvæðinu, í laut í miðju þess. Svæðið er vel skilgreint í landinu, liggur miðsvæðis og er stutt að því frá öllum lóðum. Þar má enn fremur útbúa aðstöðu til annarra félagslegra athafna, t.d. fyrir samkomuhald íbúa hverfisins, grillaðstöðu o.þ.h..

Á skika austan við gatnamót safngötu / Selbrekku og Skógarsels verður land jafnað og tré gróðursett (á vegum sveitarfélagsins).

Gangstéttir eru þar sem skipulagsuppráttur sýnir, en auk þeirra eru göngustígar lagðir milli lóða, í gegnum hverfið. Markmið með þeim er að tengja leiksvæðið lóðunum umhverfis og skapa fjölbreyttari gönguleiðir sem tengjast byggðinni sem fyrir er og skóginum utan hennar.

2.11 Götusnið – breidd gatna, gangstétta og jaðarsvæða.

Breidd tengibrautar, safngötu / Selbrekku og nyrðri hluta Skógarsels er 6,5m, 2m gangstétt öðru megin og 0,5m ræma hinu megin. Breidd syðri hluta Skógarsels og Hjallasels og Brekkusels er 6m og 0,5m ræma báðu megin.

Breidd gangstíga, annarra en gangstétta er 3m.

2.12 Hljóðvist.

Vísað er til reglugerðar nr. 933/1999 um hávaða og leiða til að draga úr og koma í veg fyrir hávaða. Hljóðstig hefur verið áætlað á svæðinu miðað við gefnar forsendur fyrir hverfið fullbyggt. Leitað var til Vegagerðarinnar um mat á hávaða frá umferð á aðliggjandi þjóðvegum.

Hljóðvist á lóðum sem næst liggja þjóðvegi eiga að verða innan viðmiðunarmarka mengunarvarnareglugerðar nr. 48/1994, sem eru 55 dB utanhúss í nýjum hverfum. Hins vegar ef hljóðstig á efri hæðum fer yfir viðmiðunarmörk, þurfa byggjendur að gera ráðstafanir til að tryggja hljóðvist í íbúðum samkvæmt eftirfarandi:

- Ráðstafanir verði gerðar sem tryggja að hljóðstig innandyrá fari ekki yfir 30 dB.
- Hljóðgildrur verði settar í opnanleg fög eða að hljóðdeyfðar loftrásir verði til loftræstingar á herbergjum sem valmöguleiki við opnanlega glugga.
- Ráðstafanir verði gerðar til að draga úr hávaða á svölum húsa.

Þegar hljóðstig utanhúss er á bilinu 55-62 dB er nægjanlegt að hafa misþykkt gler í gluggarúðum (t.d. 4 og 6 mm) itl þess að viðunandi hljóðvist verði innan dyra. Nauðsynlegt er að hafa hljóðgildrur í opnanlegum fögum og er vísað til ráðgjafar R.B. hvað þetta varðar. Með því að hafa aðra viðurkennda loftunaráferð úr herbergjum er möguleiki á að sleppa hljóðgildrum þar sem íbúar hafa þá valkosti varðandi loftun. Ráðstafanir á svölum eru t.d. þær að setja hljóðisogsefni undir svalagólf til að minnka endurkast og að hafa svalir djúpar og handrið “þétt”.

3 ALMENNIR SKIPULAGSSKILMÁLAR

3.1 Hönnun mannvirkja og uppdrættir.

Húsagerðir eru frjálsar að öðru leyti en því sem mæli- og hæðarblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um.

Íbúðir allra húsa skulu vera óskiptar eignir (ásamt tilheyrandi bílgeymslu og tilheyrandi eignarhluta í sameign ss. geymslum, sameiginlegu opnu svæði oþh. þar sem það á við).

Hús sem eru á sömu lóð eða samtengd skulu teiknuð af sama hönnuði og lögð fyrir byggingarfulltrúa sem ein heild. Þar sem hús eru samtengd skal samræma útlit og útfærslur, efnisval og liti.

Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóða í aðalatriðum, hæðartölur á landi við hús og á lóðarmörkum, skjólveggi á lóð og annað það sem máli skiptir fyrir fyrir- komulag og útlit mannvirkja á lóðinni sbr. fyrirmæli byggingarreglugerðar.

Sótt skal um frávik frá deiliskipulagi og skipulagsskilmálum til umhverfisráðs Austur-Héraðs sbr. fyrirmæli byggingarreglugerðar.

Lögð er sérstök áhersla á mikilvægi þess að hönnun og framkvæmdir taki mið af nálægð skipulagssvæðisins við viðkvæmt landslag og umhverfi.

3.2 Mæliblöð og hæðarblöð.

Mæliblöð sýna stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreiti húsa, fjölda bílastæða og kvaðir ef einhverjar eru.

Hæðarblöð sýna hæðir á lóðamörkum og hæðartölur á aðalgólfum húsa. Hæðartölur gólfa eru leiðbeinandi og skulu frávik umfram +/- 30cm koma til umfjöllunar hjá umhverfisráði A-Hér.. Hámarkshæðir húsa eru skilyrtar í skilmálum þessum. Lega veitulagna er einnig sýnd á hæðarblöðum.

Áskilinn er réttur til að gera leiðréttingar og minniháttar lagfæringar á deiliskipulagsuppdrætti í tengslum við gerð mæli- og hæðarblaða.

3.3 Lóðir.

Lóðamörk eru sýnd á skipulagsuppdrætti, og stærð hvernar lóðar skráð. Þessar upplýsingar eru til viðmiðunar, en nánar er gerð grein fyrir lóðarmörkum, málsetningu lóða og lóðastærðum á mæliblöðum. Þar sem misræmi er gildir mæliblað.

3.4 Byggingarreitir.

Á hverri lóð er sýndur tvískiptur byggingarreitur á skipulagsuppdrætti, innri byggingarreitur og ytri byggingarreitur. Innri reiturinn er markaður með heildreginni línu, en ytri reiturinn með brotinni línu. Hús skulu byggð innan byggingarreita.

Heimilt er að fullbyggja innri byggingarreitinn, og allt að helmingi ytri reitsins— á einni eða tveimur hæðum eftir atvikum. Ennfremur er heimilt að byggja svalir, skyggni / skjólpök oþh. innan ytri reitsins.

Byggingarreitir fyrir bílgeymslur eru heildregnir og heimilt að fullnýta þá. Þar sem það á við sakir landhalla er heimilt að byggja neðri hæð / kjallara undir allri bílgeymslunni.

Ekki er gert ráð fyrir kjöllurum, en þó skal heimilt að byggja kjallara undir húsum, enda standi lóðarhafi straum af öllum aukakostnaði sem það kann að leiða til, td. vegna fráveitu ef kjallari liggur lægra en fráveitulagnir.

3.5 Hæð húsa.

Tvenns konar skilmálar gilda um hæð húsa.

Annars vegar er bindandi hæðafjöldi – ein eða tvær hæðir (*ath. þó ákvæði um kjallara*), og er þá átt við fullbyggða hæð, þ.e. að útveggir nái fullri lofthæð (ekki rishæð eða portbyggð rishæð).

Hins vegar eru gefnar upp hámarkshæðir bygginga yfir gólfkótum aðkomuhæða. Efstu brúnir þaka (mænar og þakbrúnir) mega ekki rísa hærra en tilgreindar hámarkshæðir.

Hæðarkótar aðkomuhæða eru sýndir á hæðablöðum.

3.6 Þakform.

Ákvæði um mænisstefnu húsa eru í sérákvæðum fyrir einstakar lóðir.

Bílgeymslur skulu eftir atvikum hafa þök sem falla að heildarformum þaka viðkomandi húsa eða „flöt þök“ (einhalla þök með lágmarks vatnshalla).

3.7 Bílastæði.

Í einbýlis- og parhúsum er gert ráð fyrir lokuðum bílgeymslum og stæðum framman við þær. Á lóðum einbýlishúsa skal auk þess komið fyrir tveimur bílastæðum (þ.e. þremur alls). Að öðru leyti skal koma fyrir bílastæðum innan lóða sem svarar til eins stæðis fyrir hverja íbúð sem er 80m² eða minni, en tveggja stæða fyrir hverja íbúð sem er stærri en 80m² (miðað er við „birt flatarmál“)

Bílastæði framan við innkeyrsludyr bílgeymslu skulu ekki vera styttri en 6 m, en önnur stæði ekki styttri en 5m.

Í húsagötum er ennfremur komið fyrir aukabílastæðum til sameiginlegra nota fyrir íbúa og gesti, og eru þau sýnd á skipulagsupprætti.

3.8 Efnis- og litaval.

Ekki eru kvaðir um efnisval umfram það sem reglugerðir um byggingarmál og brunavarnir kveða á um. **Litaval er einnig frjálst nema á þökum og þakbrún-um, þar sem nota skal „dempaða jarðliti“, ryðrauða, brúna eða koksgráa liti.**

Útlit og efnisval girðinga og skjólveggja sem og yfirborðsfrágang húsa skal samræma innbyrðis á hverri lóð.

3.9 Sorpgeymslur.

Á öllum lóðum skal koma fyrir sorpgeymslum eða stæðum fyrir sorpílát, í samræmi við fyrirmæli byggingarreglugerðar og Sorpstöðvar Héraðs. Gera skal ráð fyrir að hægt sé að bregðast við hugsanlegum fyrirmælum við sorpflokkun í framtíðinni (þ.e. að ílátum fjölgi).

3.10 Frágangur lóða / girðingar.

Frágangur lóða skal vera í samræmi við samþykkt aðaluppdrætti og skv. fyrir-mælum byggingarreglugerðar.

Lóðarhöfum er heimilt að ryðja skóg innan lóða, en eru hvattir til að hlífa honum eftir föngum og nýta sér hann sem hluta lóðarfrágangs.

Jaðra lóða að svæðum þar sem hlífa á skóginum skal laga að landhæð og gróðri skógarjaðarins. Óheimilt er að raska skógarjaðrinum og ryðja jarðvegi eða byggingarefnum að honum.

Lóðarmörk samliggjandi lóða skal laga með jöfnum landhalla milli hæðarpunkta sem gefnir eru upp á hæðarblöðum.

Þar sem lóðarmörk liggja að göngustígum skal laga þau með jöfnum landhalla milli hæðarpunkta sem gefnir eru upp á hæðarblöðum.

Um girðingar gilda fyrirmæli byggingarreglugerðar, og þegar efni standa til skulu þær vera í samræmi við samþykktu aðaluppdrætti. Ekki er heimilt að girða á lóðarmörkum að skógarjaðrinum. Girðingar á mörkum samliggjandi lóða skulu reistar í samráði og samvinnu lóðarhafa.

3.11 Verkhraði

Sökklum og jarðvegsfyllingum í þá skal lokið innan eins árs frá útgáfu byggingarleyfis.

Bygging skal vera fokheld innan tveggja ára frá útgáfu byggingarleyfis.

Byggingarframkvæmdum, skal að öðru leyti haldið áfram með eðlilegum hraða, og ljúka að fullu innan

fimm ára frá útgáfu byggingarleyfis. Lóð skal jafna og ganga frá jarðvegsyfirborði með varanlegum hætti (malbikuð plön og bifreiðastæði, portbyggingar, þökulagning, hellulögn, plöntun o.þ.h.) innan þess tíma.

Óheimilt er að taka byggingu í notkun, eða hluta hennar, án þess að byggingarfulltrúi hafi gefið út lokaúttektarvottorð.

3.12 Atvinnustarfsemi

Atvinnustarfsemi á skipulagssvæðinu er óheimil.

3.13 Viðurlög

Með brot gegn skilmálum þessum skal farið samkvæmt VI. kafla skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 og 11. kafla byggingarreglugerðar nr. 441/1998.

4 SÉRAKVÆÐI FYRIR EINSTAKAR LÓÐIR

4.1 Einbýlishús E 1

Einbýlishúsin eru 10 á jafn mörgum lóðum (Skógarsel og Brekkusel).

Nýtingarhlutfall lóðanna 0,3- 0,5. Húsunum er ætlað að mynda fjölbreytilega og jafnframt samstæða heildarmynd við götuna. Íbúðarhúsin eru á tveimur hæðum, og bílgeymslur áfastar við þau á einni hæð, eins og sýnt er á skipulagsuppdrætti, skýringarmyndum og mæliblöðum. Aðkoma frá götu er austan- og sunnanmegin að efri hæð.

Húsin skulu vera með mænispaki í langstefnu húss og gaflsniði. Mesta hæð tveggja hæða húshluta (mænis) má vera 4,6m frá kóta efra gólfs (aðkomu) og 7,6m frá kóta neðra gólfs. Mesta hæð langveggja (við þakbrún) í mörkum innri byggingarreits má vera 3,5m frá kóta efra gólfs (aðkomu) og 6,5m frá kóta neðra

gólfs. Mesta hæð langveggja (við þakbrún) í mörkum ytri byggingarreits má vera 3,0m frá kóta efra gólfs (aðkomu) og 6,0m frá kóta neðra gólfs. Óheimilt er að byggja portbyggt hús og kvisti.

Þakkantar skulu vera efnislitlir. Þakskegg má að hámarki ná 40 cm út fyrir ystu brún veggjar. Hámarksþykkt þakkants er 20 cm.

Hluti lóðanna liggur að skógarjaðri sem ekki skal spilla. Haga skal umgengni og lóðarfrágangi í samræmi við það.

4.2 Einbýlishús E 2

Einbýlishúsin eru 6 á jafn mörgum lóðum (Skógarsel). Nýtingarhlutfall lóðanna 0,2- 0,3. Húsin eru einnar hæðar og er ætlað að mynda samstæða heildarmynd við götuna. Bílgeymslur skulu sambyggðar húsunum eins og sýnt er á skipulagsupprætti, skýringarmyndum og mæliblöðum. Aðkoma frá götu er vestanmegin.

Húsin skulu hafa mænisþök í langstefnu húss, einhalla þök, eða þök með lágmarks vatnshalla („flöt“).

Mesta hæð (þaks / mænis) má vera 4,5 m (HM) miðað við kóta aðalgólfs. Mesta hæð langveggja (við þakbrún) í mörkum innri byggingarreits má vera 3,5m frá kóta aðalgólfs. Mesta hæð langveggja (við þakbrún) í mörkum ytri byggingarreits má vera 3,0m frá kóta aðalgólfs.

Þakkantar skulu vera efnislitlir. Þakskegg má að hámarki ná 40 cm út fyrir ystu brún veggjar. Hámarksþykkt þakkants er 20 cm.

Hluti lóðanna liggur að skógarjaðri sem ekki skal spilla. Haga skal umgengni og lóðarfrágangi í samræmi við það.

4.3 Einbýlishús E 3

Einbýlishúsin eru 3 á jafn mörgum lóðum (Skógarsel). Nýtingarhlutfall lóðanna 0,4- 0,6. Húsunum er ætlað að falla að heildarmynd húsaræða við götuna.

Íbúðarhúsin eru á tveimur hæðum, og bílgeymslur áfastar við þau á einni hæð, eins og sýnt er á skipulagsupprætti, skýringarmyndum og mæliblöðum. Aðkoma frá götu er að neðri hæð.

Húsin skulu vera með mænisþaki í langstefnu húss og gaflsniði. Mesta hæð þess (mænis) má vera 7,6m frá kóta neðra gólfs (aðkomu). Mesta hæð langveggja (við þakbrún) í mörkum innri byggingarreits má vera 6,5m frá kóta neðra gólfs. Mesta hæð langveggja (við þakbrún) í mörkum ytri byggingarreits má vera 6,0m frá kóta neðra gólfs. Óheimilt er að byggja portbyggt hús og kvisti.

Þakkantar skulu vera efnislitlir. Þakskegg má að hámarki ná 40 cm út fyrir ystu brún veggjar. Hámarksþykkt þakkants er 20 cm.

4.4 Einbýlishús E 4

Einbýlishúsin eru 13 á jafn mörgum lóðum (Hjallasel og Brekkusel).

Nýtingarhlutfall lóðanna 0,4- 0,5. Húsunum er ætlað að mynda samstæða heildarmynd. Íbúðarhúsin eru á tveimur hæðum, og bílgeymslur áfastar við þau á einni hæð, eins og sýnt er á skipulagsupprætti, skýringarmyndum og mæliblöðum. Aðkoma frá götu er austan– sunnan– vestan– og norðanmegin eftir atvikum, að neðri hæð.

Húsin skulu vera með mænisþaki í langstefnu húss og gaflsniði. Mesta hæð tveggja hæða húshluta (mænis) má vera 7,6m frá kóta neðra gólfs (aðkomu). Mesta hæð langveggja (við þakbrún) í mörkum innri byggingarreits má vera

6,5m frá kóta neðra gólfs. Mesta hæð langveggja (við þakbrún) í mörkum ytri byggingarreits má vera 6,0m frá kóta neðra gólfs. Óheimilt er að byggja portbyggð hús og kvisti.

Þakkantar skulu vera efnislitlir. Þakskegg má að hámarki ná 40 cm út fyrir ystu brún veggjar. Hámarksþykkt þakkants er 20 cm.

Hluti lóðanna liggur að skógarjaðri sem ekki skal spilla. Haga skal umgengni og lóðarfrágangi í samræmi við það.

Á lóð nr. 9 við Hjallasel tilheyrja tvö bílastæði handan götunnar.

4.5 Raðhús / „lítil hæðaskipt“ sambýlishús R1

Byggingarreitir fyrir raðhús eða „lítil hæðaskipt“ sambýlishús eru í þremur samstæðum á jafnmörgum lóðum (Skógarsel). Nýtingarhlutfall lóðanna 0,5- 0,6. Þar er heimilt er að byggja íbúðir á tveimur hæðum í raðhúsum eða minni íbúðir („sérhæðir“) í hæðaskiptu sambýli þar sem má raða íbúðum um stigahús að vild. Á lóðunum skal fæstar byggja 20 íbúðir en flestar 28. Húsin eru tveggja hæða og aðkoma frá götu er sunnan– og vestanmegin að neðri hæð.

Húsin skulu vera með mænispaki í langstefnu húss og gaflsniði. Mesta hæð (mænis) má vera 7,6m frá kóta neðra gólfs (aðkomu). Mesta hæð langveggja (við þakbrún) í mörkum innri byggingarreits má vera 6,5m frá kóta neðra gólfs. Mesta hæð langveggja (við þakbrún) í mörkum ytri byggingarreits má vera 6,0m frá kóta neðra gólfs. Óheimilt er að byggja portbyggð hús og kvisti.

Þakkantar skulu vera efnislitlir. Þakskegg má að hámarki ná 40 cm út fyrir ystu brún veggjar. Hámarksþykkt þakkants er 20 cm.

Lóðirnar liggja að skógarjaðri sem ekki skal spilla. Haga skal umgengni og lóðarfrágangi í samræmi við það.

5 Leiðréttingar

Að aflokinni lögbundinni kynningu deiliskipulagstillögunnar kom í ljós að gera þurfti eftirfarandi leiðréttingar á deiliskipulagsgreinargerð:

- *Setningin „Áskilinn er réttur til að gera minniháttar breytingar á deiliskipulagsupprætti í tengslum við gerð mæli- og hæðarblaða.“ í kafla 3.2 Mæliblöd og hæðarblöd um rétt til breytinga var röng og hefur verið felld út. Í stað hennar kemur eftirfarandi setning:
„Áskilinn er réttur til að gera leiðréttingar og minniháttar lagfæringar á deiliskipulagsupprætti í tengslum við gerð mæli- og hæðarblaða.“*
- *Í kafla 3.6 Þakform stóð: „Mænisstefna þaks á hverjum byggingarreit er sýnd á skipulagsupprætti.“ Það er ekki rétt, og í endanlegri greinargerð er setningin felld út, en í staðinn kemur „Ákvæði um mænisstefnu húsa eru í sérákvæðum fyrir einstakar lóðir.“*
- *Í köflum um sérákvæði fyrir einstakar lóðir er tekið fram að hús skuli hafa mænispök í langstefnu húss, nema á húsgerðinni E2 þar sem segir að einnig sé heimilt að hús hafi einhalla þök eða þök með lágmarks vatnshalla („flöt“).*

Þá kom í ljós að að aflokinni lögbundinni kynningu deiliskipulagstillögunnar að gera þurfti eftirfarandi leiðréttingar á deiliskipulagsupprætti:

- **Leiðrétting – villa á upprætti:**
Villa er á skipulagsupprætti, þar sem byggingarreitir á lóð nr. 10 við

Brekkusel er merktur E2, en á að vera E1.
Mörk skógarins sem lýtur ákvæðum um friðun eru röng á uppdrætti. Það er leiðrétt – umfangið minnkað – sbr. loftmynd.“

- **Leiðrétting – húsgerð / hæðarsetning**
Húsgerð á lóðunum Brekkusel 1 og 3 er breytt í E1úr E4.
- **Leiðréttingar – gatna- og lagnahönnun / hæðarsetning**
Vinna hefur farið fram við gatnahönnun hjá Hönnun hf, og samráðsfundir haldnir með gatnahönnuðum og skipulagráðgjafa.
Gerðar eru leiðréttingar / minniháttar lagfæringar á deiliskipulagsuppdrætti og skilmálum.

Leysa þarf fráveitu frá húsunum vestan við Skógarsel (nr. 1,3, 5, 7, 9, og 11) með „bakræsi“ neðan / vestan við húsaröðina. Lóðarmörkum verður breytt og ræsið lagt innan þeirra.

Leysa þarf fráveitu frá húsunum við Brekkusel nr. 1 og 3 með „bakræsi“ neðan / vestan við húsín.

Dæla þarf frárennsli / skólpi frá neðri hæð í húsi á lóð nr. 10 við Brekkusel.

Beygjan á gatnamótum Selbrekku og Skógarsels er víkkuð og útfærslu hagrætt. Smáatriðum í útfærslu annarra gatnamóta er hagrætt, svo og lögum bílastæða gangstétta og göngustíga.

Götubreidd breytist í suðurhluta Skógarsels, Hjallaseli og Brekkuseli, úr 5 í 6m.

Lóðamörkum er hagrætt og hnikað til á nokkrum stöðum, og lóðastærðir í texta á uppdrætti leiðréttar til samræmis við það.