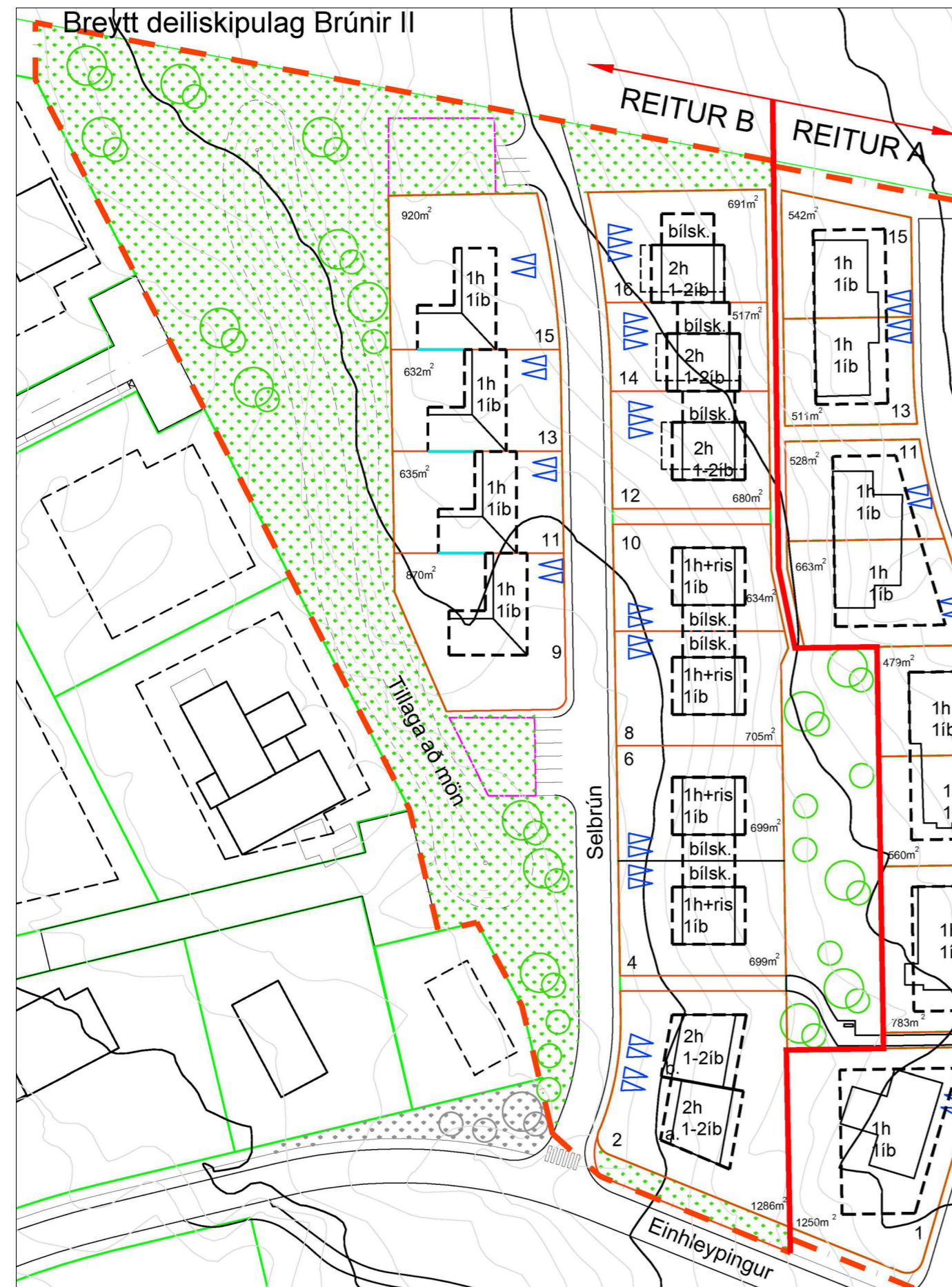


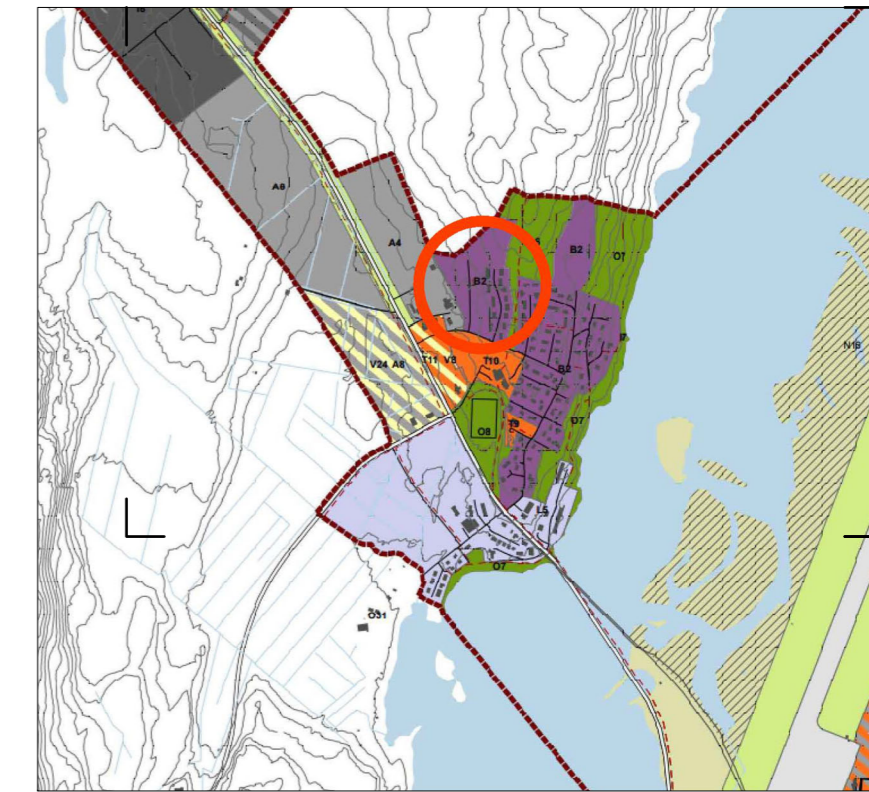
Breyting á deiliskipulagi BRÚNIR II, reitur B



NÚVERANDI DEILISKIPULAG
Samþykkt í sveitastjórn þann 17.05.2017
1:1000



BREYTT DEILISKIPULAG FYRIR SELBRÚN
1:1000



HLUTI ADALSKIPULAGS FLJÓTSDALSHÉRAÐS 2009-2028

- - - - - Byggingarreitir
- - - - - Skipulagsmörk / afmörkun svæðisins sem breytingin nær til
- L=397,5m2 Stærð lóðar
- GK=43,20 Hæðarkóti
- N=0,35 Nýtingarhlutfall
- 1-2h Fjöldi hæða
- ▲▲▲▲▲ Bilastæði á lóð
- Bilastæði innan lóðar

DEILISKIPULAGSBREYTING ÞESSI, SEM FENGIÐ HEFUR MEÐFERÐ Í SAMRÆMI VIÐ ÁKVÆÐI 1. MGR. 43. GR. SKIPULAGSLAGA NR. 123/2010 VAR SAMÞYKKT Í/Á

HEIMASTJÓRN FLJÓTSDALSHÉRAÐS

ÞANN: _____ 20 ____.

AUGLÝSING UM GILDISTÖKU BREYTINGARINNAR VAR BIRT Í B-DEILD STJÓRNARTÍÐINDA ÞANN _____ 20 ____.

BRÚNIR II. ÍBÚÐARHVERFI Í FELLABÆ. SVÆÐI AUSTAN OG VESTAN VIÐ SELBRÚN OG NORDAN EINHLEYPINGS. ALMENNIR ÁKVÆÐI FYRIR RADHÚS OG FJÓLEIGNAHÚS.

Inngangur
Deiliskipulagsbreyting þessi er unnin á grundvelli 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og skipulagsreglugerðar nr. 90/2013. Um er að ræða breytingu á deiliskipulaginu „Deiliskipulag íbúðarhversis að Brúnum II sem tók gildi 20. júní 2002, m.s.br.
Breyting er gerð á reit B í skipulaginu þar sem lóðum er fækkað úr 12 í 6 en íbúðum fjölgað úr 18 í 40. Markmiðið er að koma til móts við þarfir íbúa og byggingaraðila með því að endurskipuleggja lóðastærðir og leggja áherslu á litlar og meðalstórar íbúðir sem er í samræmi við húsnæðisáætlun Múlapings 2022.

Breytingar á greinargerð
Almennir skilmálar munu halda sér að öðru leiti en því að kaflar 3, 5, 6 og 7 falla út og í stað þeirra kemur:

3. Byggingarreitir.
Staðsetning byggingarreits er sýndur á skipulagsupprætti og mæliblöðum. Íbúðarhús skal staðsetja innan byggingarreits, og þá er miðað við ysta borð útveggar. Byggingarreitur er táknaður með slitinni línu. Leiðbeinandi byggingarfliotur er táknaður með slitinni línu sem afmarkar meginform hússins. Við hönnun húss og lóðar skal miða við að hvoru tveggja falli sem best að því landi sem fyrir er í viðkomandi lóð. Leitast við að mynda skjólgóð útdvalarsvæði sem snúa í suður - vestur.
5. Gróður
Á nokkrum stöðum í hverfinu verður trjágróður gróðursettur á bæjarlandi til skjólmýndunar, afmörkunar bæjrrýmis og til þess að draga úr skaffamyndun. Gróðursetningar og viðhald trjágróðurs á bæjarlandi verður á vegum Fljótisdalshéraðs. Leiðbeinandi staðsetning trjábelta kemur fram á deiliskipulagsupprætti. Lóð skal jafna og loka jarðvegsfirborði með varanlegum hetti (sáning, þökulagning, hellulögn o.þ.h.) innan tveggja ára frá því að mannvirki er tekið að fullu í notkun.
6. Bilastæði.
Gera skal er ráð fyrir a.m.k. tveimur bilastæðum innan lóðar fyrir hverja íbúð stærri en 80,0m2 og eitt bilastæði fyrir hverja íbúð undir 80,0m2. Á mæliblöðum eru sýnd dæmi um staðsetningu bilastæða. Komi til færslu á aðkomu eða fjölgun stæða

ber lóðarhafa að greiða fyrir lagfæringum/niðutöku í göngustig og færslu þeirra lagna og ljósabúnaðar sem nauðsyn krefur. Götulagnir verða þá lagðar inn að lóðum samkvæmt staðsetningu bilastæða eins og sýnt er á skipulagsupprætti og skilmálateikningum.
7. Sorp.
Lokub sorpgeymsla skal vera á lóð. Stærð hennar skal miðast við að geymslan geti rúmað a.m.k. þrjú sorpflát fyrir hverja íbúð. Þar sem sorpgeymsla er ráðgerð sjálfstæð skal staðsetning hennar ekki vera nær aðliggjandi lóð en sem nemur 2 metrum og ekki nær lóðarmörkum við götu en 1 metra og skal vera að henni greiður aðgangur. Sorpgeymsla skal sýna á byggingameindarteikningum. Frágangi sorpgeymslu skal ljúka samhlíða viðkomandi húss.

Breytingar eru gerðar á sérskilmálum allra lóða innan skipulagssvæðisins og þær skilgreindar fyrir raðhús á einni hæð (R1), raðhús á tveimur hæðum (R2) og fjölbýlishús á tveimur hæðum (R3).

- R1.**
Raðhús á einni hæð. / Fjölbýli Selbrún 2 og 4, nýtingarhlutfall 0,35.
1. Húsagerð
Einnar hæðar raðhús.
2. Hæð húsa
Hæð húsa er gefin upp sem a) bindandi hæðafjöldi og b) hámarkshæð byggingar yfir aðkomukóta. Þegar talað er um hæðafjölda er átt við fulla hæð, þ.e. útveggr séu í fullri lofthæð (ekki rishæð eða portbyggð rishæð). Efsti hluti þaks má ná upp í uppgefna hámarkshæð, en getur verið lægri. Hæðarkótar fyrir aðkomuhæðir húsa eru sýndir á hæðarblaði (gólfkótar GK). Mesta hæð húss talið frá gólf hæð upp í mænishæð er 3,8 metrar. Mest hæð útvegga við lægri hluta þaks miðað við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta hæðar er 3,2 metrar. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir þak, t.d. skorsteinar og loftræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð þaks.
3. Þakform
Þak skal vera einhalla þak með þakhallanum 4°.

- R2.**
Raðhús á tveimur hæðum. / Fjölbýli Selbrún 6 nýtingarhlutfall 0,40 og Selbrún 8, nýtingarhlutfall 0,35.
1. Húsagerð
Tveggja hæða raðhús.
2. Kjallara má hafa undir húsum ef því verður við komið vegna aðstæðna. Ekki er þó heimilt í því skyni að vikja frá uppgefnum hæðarkóta gólfplötu meira en 20 cm. Sveitarfélagið er ekki skuldbundið að sjá um fránrenslí frá kjóllurum, hvorki skölp né jarðvatn.
3. Hæð húsa
Hæð húsa er gefin upp sem a) bindandi hæðafjöldi og b) hámarkshæð byggingar yfir aðkomukóta. Þegar talað er um hæðafjölda er átt við fulla hæð, þ.e. útveggr séu í fullri lofthæð (ekki rishæð eða portbyggð rishæð). Efsti hluti þaks má ná upp í uppgefna hámarkshæð, en getur verið lægri. Hæðarkótar fyrir aðkomuhæðir húsa eru sýndir á hæðarblaði (gólfkótar GK). Mesta hæð húss talið frá neðri hæð upp í mænishæð er 6,5 metrar. Mest hæð útvegga við lægri hluta þaks miðað við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta neðri hæðar er 6,0 metrar. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir þak, t.d. skorsteinar og loftræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð þaks.
4. Þakform
Þak skal vera einhalla þak með þakhallanum 4°.

- R3.**
Fjölbýlishús á tveimur hæðum. / Fjölbýli Selbrún 5 og 7, nýtingarhlutfall 0,55.
1. Húsagerð
Tveggja hæða fjölbýlishús með að hámarki 10 íbúðir.
2. Hæð húsa
Hæð húsa er gefin upp sem a) bindandi hæðafjöldi og b) hámarkshæð byggingar yfir aðkomukóta. Þegar talað er um hæðafjölda er átt við fulla hæð, þ.e. útveggr séu í fullri lofthæð (ekki rishæð eða portbyggð rishæð). Efsti hluti þaks má ná upp í uppgefna hámarkshæð, en getur verið lægri. Hæðarkótar fyrir aðkomuhæðir húsa eru sýndir á hæðarblaði (gólfkótar GK). Mesta hæð húss talið frá neðri hæð upp í mænishæð er 7,0 metrar. Mest hæð útvegga miðað við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta neðri hæðar er 6,0 metrar. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir þak, t.d. skorsteinar og loftræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð þaks.
3. Þakform
Þak skal vera mænþak með þakhallanum 4°-15°.

Selbrún
Fellabæ
Deiliskipulagsbreyting

Hannað / teiknað : ff Verknúmer : 2115
Mælikvarði : A2 1/1000 Dagsetning : 28.06.2022

Teikn.nr. 001

Aðalhönnuður :
Fríðrik Fríðriksson arkitekt Faí, Kt: 211256-4519

Studio F - arkitektar
Reykjavíkurveg 66, 220 Hafnarfjörður
Kt: 430707-1670 S: 571 0202 / 864 9610 Netf: fridrik @ studiof.is