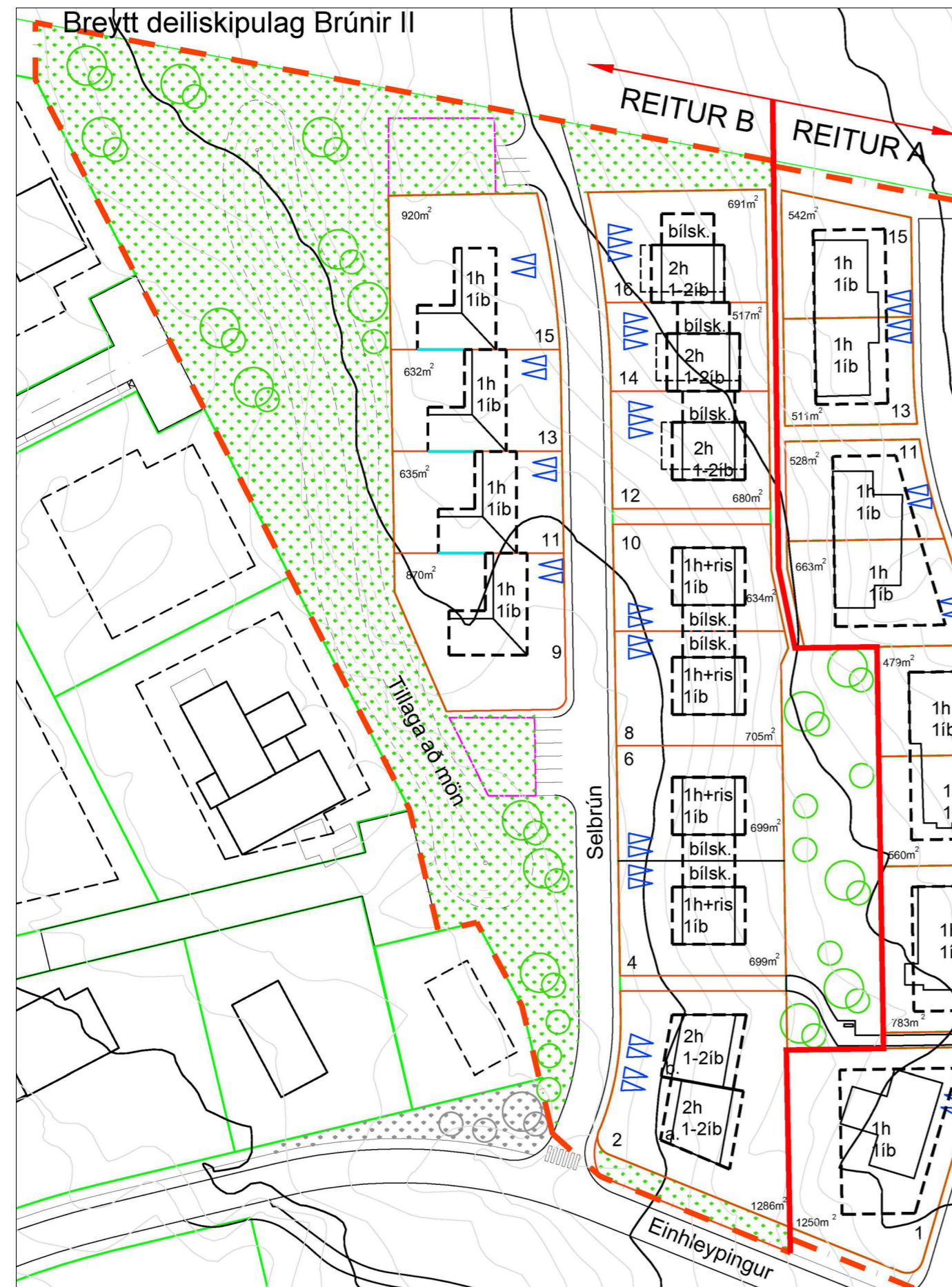


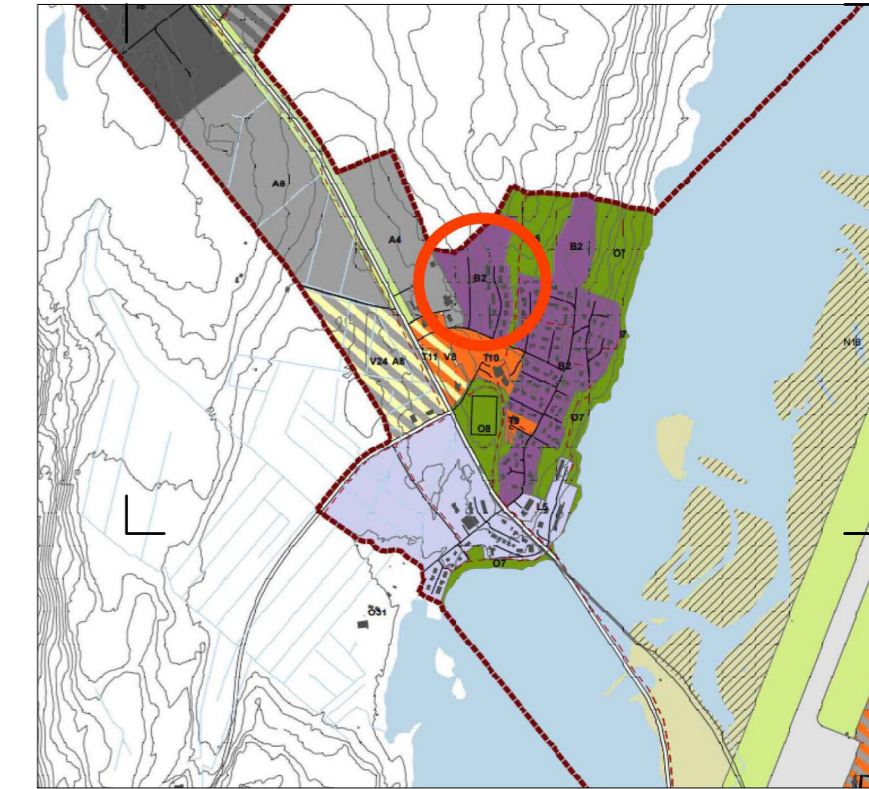
Breyting á deiliskipulagi BRÚNIR II



NÚVERANDI DEILISKIPULAG
Samþykkt í sveitastjórn þann 17.05.2017
1:1000



BREYTT DEILISKIPULAG FYRIR SELBRÚN
1:1000



HLUTI ADALSKIPULAGS FLJÓTSDALSHÉRAÐS 2009-2028

- - - - - Byggingarreitur
- ▬▬▬ Skípulagsmörk / afmörkun svæðis 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 í götu

DEILISKIPULAGSBREYTING ÞESSI, SEM FENGID HEFUR MEÐFERÐ Í SAMRÆMI VIÐ ÁKVÆÐI 2. MGR. 43. GR. SKIPULAGSLAGA NR. 123/2010 VAR SAMÞYKKT Í Á

ÞANN: _____ 20 ____.

TILLAGAN VAR GRENDARKYNNT FRÁ _____ 20 ____ MED MED ATHUGASEMDAFRESTI TIL _____ 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. ALMENN ÁKVÆÐI FYRIR RAÐHÚS OG FJÓLÉIGNAHÚS.

- SKIPULAGSSKILMÁLAR, MÆLIBLÖÐ OG HÆÐARBLÖÐ. Í skipulagsskilmálum koma fram ákvæði varðandi stærð og gerð bygginga, þakform, frágang lóða og bygginga og fleira sem hönnuðum ber að fara eftir. Mæliblöð sýna stærð lóðar, lóðarmörk, byggingarreit íbúðarhúss, fjölda bilastæða á lóð og kvaðir ef einhverjar eru og fleira. Hæðarblöð sýna hæðartölu (kóta) fyrir gólfhæð þess hluta húss sem snýr að götu, gangstættarhæð og götuþæðir við lóðarmörk (G) og lóðarhæðir á mörkum baklóðar (L). Hæðarblöð sýna jafnframt legu og hæð (botnkóta) frárennislagna. Sá fyrirvari er gerður að lóðarstærðir og hæðarlega getur breyst við gerð mæli- og hæðarblaða.
- Frágangur lóða. Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir á lóð sinni. Allur frágangur lóðar skal að jafnaði lokið innan eins árs frá því að flutt er í meirahluta íbúðar. Fljótshálsa áskilur sér rétt til að ganga frá lóð að þeim tíma liðnum á kostnað lóðarhafa. Byggingaraðila ber að skila lóðinni frágenginni skv. fyrirliðgjandi hönnun til vantanlegra kaupenda. Öll stöllum á lóð skal gerð innan lóðar í beinni línu milli uppgefna hæðartalna nema annað sé tekið fram eða um annað semst við aðliðgjandi lóðarhafa. Komi upp ágreiningur um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum skal hliða úrskurði sveitarstjórnar um lausn málsins. Flái við lóðarmörk skal að jafnaði ekki vera brattari en 1:2. Þar sem sérkenni í landslagi eru fyrir hendi skal varðveita þau eftir því sem hægt er. Ekki er lóðarhöfundur heimillit að nota annað svæði en hina úthlutaðu lóð meðan á byggingarframkvæmdum stendur. Uppgröft sem ekki þarf til jöfnunar skal flytja burtu. Lóðarhafi skal gæta þess að ekki stafi óþægindi eða hættu af framkvæmdum á meðan þær standa yfir, né heldur af byggingarferni, vegna t.d. foks, rykmengunar eða annars, umfram það sem óhjákvæmlega má kalla. Stöðveggir og skábrautir skulu vera í samræmi við skilmála þessa og sýna á byggingarmerfdarteikningum.
- Byggingarreitir. Staðsetning byggingarreits er sýndur á skipulagsupprætti og mæliblöðum. Íbúðarhús skal staðsetja innan byggingarreits, og þá er miðað við ysta borð útveggar. Byggingarreitir er táknaður með slitinni línu. Leiðbeinandi byggingarflötur er táknaður með slitinni línu sem afmarkar meginform hússins. Við hönnun húss og lóðar skal miðað við að hvoru tveggja falli sem best að því landi sem fyrir er í viðkomandi lóð. Leitast við að mynda skjólgöð útdvalarsvæði sem snúa í suður - vestur.
- Opin svæði til sameiginlegra nota. Opín svæði til leikja og útiveru innan deiliskipulagsins. Uppbygging og viðhald þeirra verður á vegum Fljótshálsaráða. Öhreyfð, opín náttúrusvæði verða varðveitt eins ósnortin og kostur er. Ekki er heimilt að fara yfir slík svæði með vinnuvélum eða önnur faratæki.
- Trjábelti. Á nokkrum stöðum í hverfinu verður trjágroður gróðursettur á bæjarlandi til skjólmýndunar, afmörkunar bæjrrýmismis og til þess að draga úr skafmyndun. Gróðursetningar og viðhald trjágroðurs á bæjarlandi verður á vegum Fljótshálsaráða. Leiðbeinandi staðsetning trjábelta kemur fram á deiliskipulagsupprætti.
- 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 göngustíg og færslu þeirra lagna og ljósabúnaðar sem nauðsyn krefur. Götlagnir verða þá lagðar inn að lóðum samkvæmt staðsetningu bilastæða eins og sýnt er á skipulagsupprætti og skilmálateikningum.
- Sorp. Lokuð sorpgæmsla skal vera á lóð. Stærð hennar skal miðast við að geymslan geti rúmað a.m.k. þrjú sorplát fyrir hverja íbúð. Þar sem sorpgæmsla er ráðgerð sjálfstæð skal staðsetning hennar ekki vera nær aðliðgjandi lóð en sem nemur 2 metrum og ekki nær lóðarmörkum við götu en 1 metra og skal vera að henni greiður aðgangur. Sorpgæmsla skal sýna á byggingarmerfdarteikningum. Frágangi sorpgæmslu skal ljúka samhliða viðkomandi húss.
- Önnur almenn ákvæði. Lóð skal jafna og loka jarðvegysfirborði með varanlegum hætti (sáning, þökluglagn, hellulögn o.þ.m.) innan tveggja ára frá því að mannvirki er tekið að fullu í notkun. Óheimilt er að leggja vörubífréidum og öðrum ókutækjum lengri en 6m, vinnuvélum og þess konar tækjum í hverfinu. Hverfið er eingöngu ætlað fyrir íbúðabygging. Ekki má byggja hús til annara þarfa innan svæðisins. Akstur, sem kallar á umferð um hverfið umfram það sem ella væri, er háður samþykki sveitarstjórnar.

- R1. Raðhús á einni hæð. / Fjölbýli Selbrún 2 og 4, nýtingarhlutfall 0,35.
 - Húsagerð. Einnar hæðar raðhús.
 - 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. útveggir 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 hása 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 óhjákvæmlega ná upp fyrir þak, t.d. skorsteinar og loftræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð þaks.
 - Þakform. Þak skal vera einhalla þak með þakhallanum 4°.
- R2. Raðhús á tveimur hæðum. / Fjölbýli Selbrún 6 og 8, nýtingarhlutfall 0,40.
 - Húsagerð. Tveggja hæða raðhús.
 - Kjallara má hafa undir húsum ef því verður við komið vegna aðstæðna. Ekki er þó heimilt í því skyni að vikja frá uppgefnu hæðarkóta gólfplötu meira en 20 cm. Sveitarfélagið er ekki skuldbundið að sjá um frárennsli frá kjöllurum, hvorki skólþ né jarðvatn.
 - 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. útveggir 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 hása eru sýndir á hæðarblaði (gólfkótar GK). Mesta hæð húss talið frá neðri hæð upp í mænishæð er 7,0 metrar. Mest hæð útvegga við lægri hluta þaks miðað við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta hæðar er 6,0 metrar. Byggingarhlutar sem óhjákvæmlega ná upp fyrir þak, t.d. skorsteinar og loftræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð þaks.
 - Þakform. Þak skal vera einhalla þak með þakhallanum 4°.
- R3. Fjölbýlishús á tveimur hæðum. / Fjölbýli Selbrún 9 og 11, nýtingarhlutfall 0,55.
 - Húsagerð. Tveggja hæða fjölbýlishús með að hámarki 10 íbúðir.
 - 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. útveggir 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 hása 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 6,0 metrar. Byggingarhlutar sem óhjákvæmlega ná upp fyrir þak, t.d. skorsteinar og loftræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð þaks.
 - Þakform. Þak skal vera mænþak með þakhallanum 4°-15°.

Selbrún
Fellabæ
Deiliskipulagsbreyting

Hannað / teiknað : ff Verknúmer : 2115
Mælikvarði : 1/500 Dagsetning : 30.03.2022

Teikn.nr. 001

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

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