

*Greinagerð*  
*NORÐUR - KOLLUR*  
*FLJÓTSDALSHÉRAÐ*

**SKIPULAGS- OG BYGGINGASKILMÁLAR**

**1. ALMENNAR UPPLÝSINGAR**

**1.0 Almennar upplýsingar**

Skilmálar þessir gilda fyrir tvær nýjar íbúðarlóðir í landi Egilsstaða II. Hér er lýst almennum upplýsingum um deiliskipulagssvæðið. Skipulagssvæðið hefur verið skilgreint sem íbúðarsvæði í aðalskipulagi Austur-Héraðs 2002-2017.

**1.1 Afmörkun skipulagssvæðis**

Sjá deiliskipulagsupprátt.

**1.2 Aðkomuleiðir og umferð.**

Aðkoma að svæðinu er um nýjan veg frá hringvegi nr. 1 við ytri enda á vigtunarplani neðan við Dagsverk, sjá deiliskipulagsupprátt.

**1.2 Fjöldi íbúða.**

Það er gert ráð fyrir tveimur nýjum einbýlishúsalóðum innan deiliskipulagsins.

**2. ALMENNIR SKILMÁLAR.**

**2.0 Hönnun og upprættir.**

Við hönnun húsa skal þess gætt að nýta landkosti lóða sem best og fella byggingar vel að aðstæðum. Húsagerðir eru frjálssar að öðru leyti en því sem mæliblöð, hæðarblöð, skilmálar

Þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um. Þar sem hús eru samtengd skal samræma útlit, þakform, lita- og efnisval.

Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum, hæðartölur á landi við hús og á lóðarmörkum og annað það sem máli skiptir fyrir útlit og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni sbr. byggingarreglugerð (441/1998).

## **2.1 Mæliblöð og hæðarblöð.**

Mæliblöð sýna stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreiti húsa og bílageymslna, fjölda bílastæða á lóð, kvaðir ef einhverjar eru o.fl. Allir megin hlutar húss skulu standa innan byggingarreits, eins og hann er sýndur á mæliblaði fyrir hverja lóð. Byggingarlína er bundin þar sem lína er heildregin á mæliblöðum. Aðrar hliðar byggingarreits (auðkenndar með brotinni línu) sýna lágmarksfjarlægð frá lóðarmörkum.

Hæðarblöð sýna gangstéttarhæðir og götuhæðir við lóðarmörk (G), sem er þá einnig lóðarhæð á þessum mörkum, lóðarhæðir á baklóðarmörkum (L) og hæðartölur fyrir gólfhæð þess hluta húss, sem snýr að götu (H). Mesta hæð á þaki, mænishæð (HM) er einnig gefin í þessum skilmálum. Hæðarblöð sýna ennfremur staðsetningu og hæðir á frárennslis- og vatnslögnum svo og kvaðir um inntök veitustofnana.

## **2.2 Svalir, léttar byggingar og neðri hæðir (kjallarar).**

Neðri hæðir, hluti íbúðar með lægri gólfkóta en aðalhæð og kjallarar eru leyfðir þar sem landhalli og jarðvegsdýpi gefa eðlilegt tilefni til og lega lagna leyfir. Lóðareigandi kosti sjálfur fráveitu frá slíkum rýmum liggi þau neðan við ráðgerðar fráveitulagnir.

Svalir mega, þar sem aðstæður leyfa, ná allt að 1.6 metra út fyrir byggingarreit.

## **2.3 Hitaveita, vatnsveita og fráveita.**

Húsin tengjast veitukerfi Hitaveitu Egilsstaða og Fella. Fráveitan verður lögð að rotþró samkvæmt reglugerð 798/1999 um fráveitur og skólp.

## **2.4 Sorpgeymslur.**

Sorpgeymslur skulu almennt vera í samræmi við 84. gr. byggingareglugerðar (441/1998) í hverju tilviki.

## **2.5 Bílastæði og bílageymslur.**

Á lóðunum skal koma fyrir þremur bílastæðum við hvort hús og skulu þau vera í samræmi við 64 gr. byggingareglugerðar (441/1998). Þar skal jafnframt gera ráð fyrir bílgeymslu fyrir einn til tvo bíla.

## **2.6 Frágangur lóða.**

Frágangur lóða skal almennt vera í samræmi við kafla 3 í byggingareglugerð (441/1998). Á aðalteikningum skal sýna allan frágang á lóð s.s. fláa, skjólveggi og girðingar.

## **3.0 SÉRÁKVÆÐI**

### **3.1 Einbýlishús.**

Ekki er gert ráð fyrir kjöllurum, en þeir eru þó heimilaðir þar sem lega lagna og lands leyfir. Byggingarreitur er syndur með rauðri heildreginni línu. Mænisstefna og þakform er frjáls. Íbúðir einbýlishúsa skulu ávallt vera óskiptar eignir ásamt tilheyrandi bílgeymslu.

Innan byggingarreits er heimilt að reisa einbýlishús á einni hæð eða á tveimur hæðum ásamt bílgeymslu. Heildarflatarmál íbúða (bílgeymslur þ.m.t.) verði ekki meira en 350 m<sup>2</sup>. Heimilt er að nýta rými í rishæð rúmist það innan tilskilinna stærðar- og hæðarmarkna. Mænishæð verði að hámarki 7.0 metrar yfir uppgefnum gólfkóta á mæli- og hæðarblaði. Vegghæðir langhliða verði að hámarki 5.4 metrar.