



Austur-Hérað

SELBREKKA

Efra svæði

breytingartillaga

SKIPULAGS- OG BYGGINGARSKILMÁLAR

TILLAGA SAMÞYKKT AF UMHVERFISRÁÐI _____ .2005
SAMÞYKKT AF BÆJARSTJÓRN _____ .2005

Austur-Hérað - UMHVERFISSVIÐ
LYNGÁSI 12, 700 EGILSSTAÐIR

GLÁMA•KÍM – Arkitektar Laugavegi 164 ehf



DEILISKIPULAG SELBREKKU Á EGILSSTÖÐUM**2. ÁFANGI breytingartillaga****SKIPULAGS- OG BYGGINGARSKILMÁLAR**

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	Íbúðabyggð – húsagerðir / húsastærðir.	4
2.6	Vatnsmiðlunargeymir á Selöxl.....	4
2.7	Varðveisla skógarins.	4
2.8	Veitur og lagnir.	4
2.9	Menningarminjar.....	4
2.10	Gatnakerfi.....	5
2.11	Opin svæði og stígar.....	5
2.12	Götusnið – breidd gatna, gangstétta og jaðarsvæða.	5
2.13	Hljóðvist.....	5
3	ALMENNIR SKIPULAGSSKILMÁLAR.....	7
3.1	Hönnun mannvirkja og uppdrættir.	7
3.2	Mæliblöð og hæðarblöð.	7
3.3	Lóðir.....	7
3.4	Byggingarreitir	7
3.5	Hæð húsa.....	8
3.6	Þakform.....	8
3.7	Bílastæði.....	8
3.8	Efnis- og litaval.	8
3.9	Sorpgeymslur.	9
3.10	Frágangur lóða / girðingar.....	9
3.11	Verkhraði	9
3.12	Atvinnustarfsemi	9
3.13	Viðurlög	9
4	SÉRÁKVÆÐI FYRIR EINSTAKAR LÓÐIR.....	10
4.1	Einbýlishús E 4	10
4.2	Par- og raðhús R 2.....	10
4.3	Raðhús / „lítil hæðaskipt“ sambýlishús R3.....	10
4.4	Vatnsmiðlunargeymir á Selöxl.....	11
4.5	Einbýlishús E5	11
4.6	Einbýlishús E 6	11
4.7	Einbýlishús E 7	12
4.8	Einbýlishús E 8	12
4.9	Einbýlishús E 9	12
5	LEIÐRÉTTINGAR	13
5.1	Viðbótar og breytingartillaga	13

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 UPPLÝSINGAR

2.1 Vinna við deiliskipulagið

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

Viðbót og breytingar á skipulaginu voru unnar af Arkís ehf, Miðvangi 2-4, 700 Egilsstöðum.

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 rúmlega 7 ha spilda ofanvert í Selbrekku, undir Selöxl, í austurjaðri þéttbýlisins á Egilsstöðum. Austan og norðan svæðisins er Selskógur, sem er eitt af helstu útivistarsvæðum bæjarbúa.

Svæðið er merkt sem íbúðasvæði skv. breytingu á aðalskipulagi Austur-Héraðs 2002-2017 í júní 2003. Skipulagssvæðið liggur að íbúðahverfi í Selbrekku í

vestri, afmarkast af veghelgunarsvæði Norðfjarðarvegur til suðurs, og Selskógi til norðurs og austurs. Selöxl, afgerandi hóll, er innan skipulagssvæðisins, en umhverfis hana er tiltölulega flatt land, með vægum halla til suðurs og vesturs, sem hentar vel sem byggingarland. Svæðið er að hluta vaxið þéttum, sjálfsprottnum birkiskógi, sem á köflum má lýsa sem háu kjarri, en víða eru hávaxin tré. Ryðja þarf skóginn fyrir götum og byggingum á hluta svæðisins.

Byggingarland á skipulagssvæðinu liggur í 71 - 85 m hæð yfir sjávarmáli, en Selöxl rís í 93m hæð.

2.5 Íbúðabyggð – húsagerðir / húsastærðir.

Alls er gert ráð fyrir að byggðar verði 59–63 íbúðir, þar af 29 í einbýlishúsum, 24 í par- og raðhúsum, og 6–10 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 tiltekna lóðir, einkum með ákvæðum um meginform húsa, þakform og halla, þakfrágang (þakkanta), og lit á þökum.

2.6 Vatnsmiðlunargeymir á Selöxl.

Gert er ráð fyrir að byggður verði vatnsmiðlunargeymir fyrir vatnsveitu Egilsstaða á toppi Selaxlar. Í skipulaginu er skilgreindur byggingarreitur fyrir miðlunargeyminn og lægri byggingarhluta fyrir dælur og annan búnað sem þarf til rekstrar hans.

Markmiðið er að miðlunargeymirinn krýni Selöxl með hreinu byggingarformi og verði kennileiti fyrir byggðina umhverfis og aðkomuna að Selskógi.

2.7 Varðveisla skógarins.

Leitast er við að varðveita náttúrulegt svipmót svæðisins að hluta til, og ekki skal spilla skóginum í jöðrum skipulagssvæðisins.

Á skipulagsuppdrætti eru merkt svæði þar sem skóginum skal hlíft. Jaðra lóða að þessum svæðum skal laga að landhæð og gróðri.

Lóðarhafar skulu virða þessi fyrirmæli í framkvæmdum sínum og er óheimilt að setja jarðveg eða byggingarefni út fyrir lóðarmörk.¹

2.8 Veitur og lagnir.

Stofnlagnir allra veitna tengjast skipulagssvæðinu þar sem gatnakerfi þess tengist Selbrekku (sbr. deiliskipulag íbúðasvæðis í neðri hluta Selbrekku). Veitulagnir verða með hefðbundnu fyrirkomulagi undir götum eða gangstéttum. 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.

2.9 Menningarminjar.

Ekki er kunnugt um neinar menningarminjar sem lúta kvöðum um friðun eða

¹ Samkv. afgreiðslu bæjarstjórnar Austur-Héraðs 3.11.2003

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).

2.10 Gatnakerfi.

Skipulagssvæðið tengist gatnakerfi í neðri hluta Selbrekku um safngötuna „Selbrekku“. Selbrekka liggur meðfram Norðfjarðarvegi og tengist honum um tengibraut í suð-austur-horni svæðisins. Á móts við gatnamótin við

Norðfjarðarveg, sveigir Selbrekka til norð-austurs, og liggur að jaðri útivistarsvæðis í Selskógi.

Frá safngötunni Selbrekku greinast 5 stuttar húsagötur, Bjarkasel, Flatasel, Dalsel, Klettasel og Egilssel.

Frá Egilsseli er ennfremur gert ráð fyrir vegi upp á Selöxl, þar sem fyrirhugað er að byggja vatnsmiðlunargeymi fyrir vatnsveitu Egilsstaða. Vegurinn verður notaður meðan byggingarframkvæmdir standa yfir, og sem aðkomuleið að miðlunargeyminum, en verður ekki opinn fyrir almenna umferð.

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

2.11 Opin svæði og stígar.

Eitt leiksvæði (á vegum sveitarfélagsins) verður um miðbik skipulagssvæðisins, vel skilgreint milli íbúðarlóða.

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.

2.12 Götusnið – breidd gatna, gangstétta og jaðarsvæða.

Breidd safngötu / Selbrekku er 6,5m, 2m gangstétt öðru megin og 0,5m ræma hinu megin. Breidd húsagatna er 6m, í Bjarkaseli er 2m gangstétt öðru megin og 0,5m ræma hinu megin, en í Flataseli, Dalseli, Klettaseli og Egilsseli er 0,5m ræma báðu megin.

Breidd vegar að vatnsmiðlunargeymi á Selöxl er 4m.

Breidd gangstíga, annarra en gangstétta er 3m.

2.13 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 innandyra 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) til 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 loftunaraðferð 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“.

Vegna viðbótar við skipulagða íbúðabyggð við Dalsel í Selbrekkuverfi á Egilsstöðum hefur verið reiknaður hávaði frá bílaumferð á Fagradalsbraut, af Hönnun.

Forsendur:

Á árinu 2001 hefur verið reiknað með að umferð á Fagradalsbraut sé 600 bílar á sólarhring (ÁDU). Ákveðið var að reikna hávaða fyrir ÁDU 1200 og 1800.

Reiknað er með að 7 % umferðar séu stórir bílar.

Skiltaður hraði er 70 km/klst.

Veghalli 0,1 %.

Reiknað er við lóðarmörk næst vegi og við þá húshlið sem snýr að veginum. Þó að húsin séu fjær vegi standa þau það hátt að deyfing vegna nálægðar yfirborðs er hverfandi.

Tilfelli 1, 1200 ÁDU.

	Lóðarmörk	Húshlið
Dalsel 8	52,0	53,0
Dalsel 10	52,0	53,0
Dalsel 12	52,0	52,5

Tilfelli 2, 1800 ÁDU.

	Lóðarmörk	Húshlið
Dalsel 8	53,5	55,0
Dalsel 10	53,5	55,0
Dalsel 12	54,0	54,5

Umfjöllun.

Eins og sjá má verður umferð að vaxa upp í 1800 ÁDU til að hávaði nái mörkum.

Ef skiltaður hraði er lækkaður í 50 km/klst má lækka reiknaðar tölur um 3-4 dB.

2-3 metra há mön milli lóða og vegar myndi bæta hljóðvist á lóðum en þar sem húsin standa hátt er ólíklegt að hún hefði áhrif þar.

3 ALMENNIR SKIPULAGSSKILMÁLAR

3.1 Hönnun mannvirkja og uppdrættir.

Húsagerðir eru frjálssar 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 s.s. geymslum, sameiginlegu opnu svæði o.þ.h.. 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 fyrirkomulag og útlit mannvirkja á lóðinni sbr. fyrirmæli byggingarreglugerðar.

Sótt skal um frávík 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.

Við hönnun vatnsmiðlunargeymis á Selöxl skal haft í huga hve áberandi hann verður og mikilvægur sem kennileiti í landslaginu, – fyrir byggðina umhverfis og aðkomuna að Egilsstöðum frá Fagradal, og að útivistarsvæðinu í Selskógi.

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 frávík umfram +/- 30cm koma til umfjöllunar hjá umhverfisráði Austur-Héraðs. Á lóðunum nr 4, 6, 13, 15 og 17 við Egilssel eru hæðartölur gólfa efri hæða bindandi og þar með einnig mænishæðir. 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 lóðstærðum 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 / skjólþök o.þ.h. 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 hús-um, enda standi lóðarhafi straum af öllum aukakostnaði sem það kann að leiða til, t.d. vegna fráveitu ef kjallari liggur lægra en fráveitulagnir.

Byggingarreitir fyrir vatnsmiðlunargeymi er tvískiptur heildreginn. Heimilt er að fullnýta hann – annars vegar byggingarhluta fyrir dælur, stiga og annan búnað, hins vegar fyrir meginform geymisins, sem skal vera sívalningslaga.

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), nema annað sé sérstaklega tekið fram í skilmálum fyrir einstakar lóðir.

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.

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

Við Selbrekku 1, 3 og 5 er heimilt að byggja hús með salþaki og kvistum, hámarkshalli þaks er 45°.

3.7 Bílastæði.

Á lóðum allra húsa nema við Egilssel er gert ráð fyrir lokuðum bílgeymslum og stæðum framan við þær. Á lóðum einbýlis-, par-, og raðhúsa 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 (þe. að ílátum fjölgi).

3.10 Frágangur lóða / girðingar.

Frágangur lóða skal vera í samræmi við samþykktu aðaluppdrætti og skv. fyrirmælum 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 skógarjaðarsins. 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

Sökkklum 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 SÉRÁKVÆÐI FYRIR EINSTAKAR LÓÐIR

4.1 Einbýlishús E 4

Einbýlishúsin **E4** eru 5 á jafn mörgum lóðum við Flatasel og 9 á jafn mörgum lóðum við Bjarkarsel. Nýtingarhlutfall lóðanna 0,3- 0,5. Húsunum er ætlað að mynda samstæða heildarmynd með raðhúsum (og sambýlishúsum – eftir atvikum).

Íbúðarhúsin eru á tveimur hæðum, og bílgeymslur áfastar við þau á einni hæð, eins og sýnt er á skipulagsuppdrætti og mæliblöðum. Aðkoma frá götu er sunnan– og vestanmegin eftir atvikum, að neðri hæð.

Húsin skulu vera með mænispaki og gafلسنيði. Mesta hæð tveggja hæða hús-hluta (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.

Á lóðum nr. 2 og 4 við Flatasel er heimilt að reisa pallbyggð hús, þannig að hluti húss sé í ½ hæð, þ.m.t. inngangur.²

Þakkantar skulu vera efnislitlir. Þakskegg má að hámarki ná 60 cm út fyrir ystu brún veggjar. Hámarksþykkt þakkants er 25 cm.³

4.2 Par- og raðhús R 2

Byggingarreitir fyrir par- og raðhús **R2** eru 21 á jafnmörgum lóðum (Bjarkasel, Dalsel og Klettsasel). Nýtingarhlutfall lóðanna 0,3- 0,4. Húsin eru einnar hæðar og er ætlað að mynda samstæða heildarmynd við götuna. Bílgeymslur skulu sambyggðar húsunum eins og sýnt er á skipulagsuppdrætti og mæliblöðum. Aðkoma frá götu er sunnan– og vestanmegin.

Mesta hæð (mænis) má vera 5,5 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 3,0 m frá kóta aðalgólfs.

Þakkantar skulu vera efnislitlir. Þakskegg má að hámarki ná 60 cm út fyrir ystu brún veggjar. Hámarksþykkt þakkants er 25 cm.

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

4.3 Raðhús / „lítil hæðaskipt“ sambýlishús R3

Byggingarreitir fyrir raðhús eða „lítil hæðaskipt“ sambýlishús eru í einni samstæðu á lóð við Egilssel. Nýtingarhlutfall lóðarinnar er 0,5. Þar er heimilt er að byggja íbúðir á tveimur hæðum í raðhúsum eða minni íbúðir („sérhæðir“) í hæðaskiptu sambyli þar sem má raða íbúðum um stigahús að vild. Á lóðinni skal fæstar byggja 6 íbúðir en flestar 10. Húsin eru tveggja hæða og aðkoma frá götu er norðanmegin að efri hæð.

² Samkvæmt afgreiðslu bæjarstjórnar 3.11.2003

³ Samkvæmt afgreiðslu bæjarstjórnar 3.11.2003

Mesta hæð (mænis) má vera 7,6m frá kóta neðra gólfs. 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 60 cm út fyrir ystu brún veggjar. Hámarksþykkt þakkants er 25 cm.⁴

4.4 Vatnsmiðlunargeymir á Selöxl

Byggingarreitur fyrir vatnsmiðlunargeymi er tvískiptur – annars vegar fyrir byggingarhluta fyrir stiga, dælur og annan búnað með hámarks veggghæð 10 m yfir aðkomuhæð (93,0 m hæð yfir sjó), hins vegar fyrir meginform geymisins, sem skal vera sívalningslaga með hámarksveggghæð 8 m yfir gólfkóta (93,0 m yfir sjó).

4.5 Einbýlishús E5

Einbýlishúsin **E5** eru 3, á jafn mörgum lóðum, neðan götu við Egilssel. Húsin skulu vera 160 m² að lágmarki með bílgeymslu og 300 m² að hámarki með bílgeymslu.

Íbúðarhúsin eru á tveimur hæðum með áfastar bílgeymslur. Aðkoma frá götu er austan megin, að efri hæð .

Húsin skulu vera með mænispaki og gaflsniði. Mesta hæð tveggja hæða húshluta (mænis) má vera 4,6 m frá kóta efra gólfs (aðkomu). Mesta hæð

langveggja (við þakbrún) í mörkum innri byggingarreits má vera 3,5 m frá kóta efra gólfs. Mesta hæð langveggja (við þakbrún) í mörkum ytri byggingarreits má vera 3,0 m frá kóta efra gólfs. Sjá nánar kafla 3.2.

Óheimilt er að byggja portbyggð hús og kvisti.

Þakkantar skulu vera efnislitlir. Þakskegg má að hámarki ná 60 sm út fyrir ystu brún veggjar. Hámarksþykkt þakkants er 25 sm.

Aukaíbúðir eru ekki heimilar.

4.6 Einbýlishús E 6

Eitt einbýlishús **E6** er ofan götu við Egilssel. Húsið skal vera 160 m² að lágmarki með bílgeymslu og 300 m² að hámarki með bílgeymslu.

Íbúðarhúsið er á einni til tveimur hæðum með áfastri bílgeymslu. Aðkoma frá götu er sunnan megin, að neðri hæð. Heimilt er að stalla húsið um ½ hæðir.

Húsið skal vera með mænispaki og gaflsniði. Mesta hæð tveggja hæða húshluta (mænis) má vera 7,6 m frá kóta neðra gólfs (aðkomu). Mesta hæð langveggja (við þakbrún) í mörkum innri byggingarreits má vera 6,5 m frá kóta neðra gólfs. Mesta hæð langveggja (við þakbrún) í mörkum ytri byggingarreits má vera 6,0 m frá kóta neðra gólfs. Sjá nánar kafla 3.2.

Óheimilt er að byggja portbyggð hús og kvisti.

Þakkantar skulu vera efnislitlir. Þakskegg má að hámarki ná 60 sm út fyrir ystu brún veggjar. Hámarksþykkt þakkants er 25 sm.

Auka íbúðir eru ekki heimilar.

⁴ Samkvæmt afgreiðslu bæjarstjórnar 3.11.2003

4.7 Einbýlishús E 7

Einbýlishúsin **E7** eru 2, á jafn mörgum lóðum, ofan götu við Egilssel. Húsin skulu vera 160 m² að lágmarki með bílgeymslu og 300 m² að hámarki með bílgeymslu.

Íbúðarhúsin eru á tveimur hæðum með áföstum bílgeymslum. Aðkoma frá götu er sunnan megin, að neðri hæð.

Húsin skulu vera með mænispaki og gaflsniði. Mesta hæð tveggja hæða húshluta (mænis) má vera 7,6 m frá kóta neðra gólfs (aðkomu). Mesta hæð langveggja (við þakbrún) í mörkum innri byggingarreits má vera 6,5 m frá kóta neðra gólfs. Mesta hæð langveggja (við þakbrún) í mörkum ytri byggingarreits má vera 6,0 m frá kóta neðra gólfs. Sjá nánar kafla 3.2.

Óheimilt er að byggja portbyggð hús og kvisti.

Þakkantar skulu vera efnislitlir. Þakskegg má að hámarki ná 60 sm út fyrir ystu brún veggjar. Hámarksþykkt þakkants er 25 sm.

Auka íbúðir eru ekki heimilar.

4.8 Einbýlishús E 8

Einbýlishúsin **E8** eru 3, á jafn mörgum lóðum, ofan götu við Selbrekku. Húsin skulu vera 120 m² að lágmarki með bílgeymslu og 220 m² að hámarki með bílgeymslu.

Íbúðarhúsin eru á tveimur hæðum, með innbyggðum bílgeymslum. Aðkoma frá götu er austan megin, að neðri hæð.

Húsin skulu vera með mænispaki og gaflsniði. Mesta hæð tveggja hæða húshluta (mænis) má vera 7,6 m frá kóta neðra gólfs (aðkomu). Mesta hæð langveggja (við þakbrún) í mörkum innri byggingarreits má vera 3,5 m frá kóta neðra gólfs. Mesta hæð langveggja (við þakbrún) í mörkum ytri byggingarreits má vera 3,0 m frá kóta neðra gólfs.

Heimilt er að byggja portbyggð hús og kvisti.

Þakkantar skulu vera efnislitlir. Þakskegg má að hámarki ná 60 sm út fyrir ystu brún veggjar. Hámarksþykkt þakkants er 25 sm.

Hámarks þakhalli er 45°.

Auka íbúðir eru ekki heimilar.

4.9 Einbýlishús E 9

Einbýlishúsin **E9** eru 6, á jafn mörgum lóðum, ofan og neðan götu við Dalsel. Húsin skulu vera 160 m² að lágmarki með bílgeymslu og 225 m² að hámarki með bílgeymslu.

Íbúðarhúsin eru á einni hæð, með áföstum bílgeymslum á einni hæð. Aðkoma frá götu er sunnan og norðan megin.

Húsin skulu vera með mænispaki og gaflsniði. Mesta hæð einnar hæða húshluta (mænis) má vera 4,6 m frá kóta aðkomugólfs. Mesta hæð langveggja (við þakbrún) í mörkum innri byggingarreits má vera 3,5 m frá kóta gólfs. Mesta hæð langveggja (við þakbrún) í mörkum ytri byggingarreits má vera 3,0 m frá kóta gólfs.

Óheimilt er að byggja portbyggð hús og kvisti.

Þakkantar skulu vera efnislitlir. Þakskegg má að hámarki ná 60 sm út fyrir ystu brún veggjar. Hámarksþykkt þakkants er 25 sm.

Auka íbúðir eru ekki heimilar.

5 Leiðréttingar

Að aflokinni lögbundinni kynningu deiliskipulagstillögunnar af efra svæði Selbrekku afréð bæjarstjórn að láta gera neðangreindar breytingar á deiliskipulagsskilmálum þessum:

Við afgreiðslu bæjarstjórnar Austur-Héraðs 3. 11 .2003 var samþykkt að gera eftirfarandi breytingar:

- Í kafla 4.1 bætist við „ Á lóðum nr. 2 og 4 við Flatasel er heimilt að reisa pallbyggð hús, þannig að hluti húss sé í ½ hæð, þ.m.t. inngangur.”
- Í kafla 2.7 falli síðasta setningin niður en í stað komi eftirfarandi: „Lóðarhafar skulu virða þessi fyrirmæli í framkvæmdum sínum og er óheimilt að setja jarðveg eða byggingarefni út fyrir lóðamörk.”
- 4.mgr. í kafla 4.1 í skipulagsskilmálum, sem hljóðar svo: „Þakkantar skulu vera efnislitlir. Þakskegg má að hámarki ná 40 cm út fyrir ystu brún veggjar. Hámarksþykkt þakkants er 20cm.” Verði svohljóðandi: „Þakkantar skulu vera efnislitlir. Þakskegg má að hámarki ná 60cm út fyrir ystu brún veggjar. Hámarksþykkt þakkants er 25cm..”

Texti skilmála þessara hefur verið leiðréttur í samræmi við framangreinda bókun.

Bæjarstjórn samþykkti ennfremur eftirfarandi breytingu frá auglýstri deiliskipulagstillögu:

„Skipulagsmörk svæðisins nái ekki sunnar en að suðurmörkum tengivegarins Selbrekku, þ.e. gatnamót við Norðfjarðarveg verði utan deiliskipulagsmarka. Eftir sem áður verði gert ráð fyrir tengingu svæðisins við Norðfjarðarveg á þeim stað sem deiliskipulagstillagan sýnir.”

5.1 Viðbótar og breytingartillaga

Breytingartillaga að efra svæði Selbrekku er byggð á sömu skilmálum í meginráttum og deiliskipulagið sem samþykkt var xx.xx.2004. Breytingartillagan felst í því að bæta við 15 einbýlishúsalóðum með því að framlengja Egilssel, Dalsel og byggja nyrst við Selbrekku á mótis við vatnsverndarsvæðið.

Eftirfarandi breytingar eru gerðar á skilmálunum:

- Í kafla 2.1 bætist við „ Viðbót og breytingar á skipulaginu voru unnar af Arkís ehf, Miðvangi 2-4, 700 Egilsstöðum..”
- Í kafla 2.5 er fyrstu málsgrein breytt til samræmis við breytingartillöguna og verður „ Alls er gert ráð fyrir að byggðar verði 59-63 íbúðir, þar af 29 einbýlishúsum, 24 í par- og raðhúsum og 6-10 íbúðir í raðhúsum eða hæðarskiptum sambýlishúsum.”
- Í kafla 2.11 er þriðja málsgrein felld niður þar sem skipulagssvæðið nær ekki yfir þetta svæði.
- Í kafla 2.13 er eftirfarandi bætt aftan við kaflann: „Vegna viðbótar við skipulagða íbúðabyggð við Dalsel í Selbrekkuhverfi á Egilsstöðum hefur verið reiknaður hávaði frá bílaumferð á Fagradalsbraut, af Hönnun.

Forsendur:

Á árinu 2001 hefur verið reiknað með að umferð á Fagradalsbraut sé 600 bílar á sólarhring (ÁDU). Ákveðið var að reikna hávaða fyrir ÁDU 1200 og 1800.

Reiknað er með að 7 % umferðar séu stórir bílar.

Skiltaður hraði er 70 km/klst.

Veghalli 0,1 %.

Reiknað er við lóðarmörk næst vegi og við þá húshlið sem snýr að veginum. Þó að húsin séu fjær vegi standa þau það hátt að deyfing vegna nálægðar yfirborðs er hverfandi.

Tilfelli 1, 1200 ÁDU.

	Lóðarmörk	Húshlið
Dalsel 8	52,0	53,0
Dalsel 10	52,0	53,0
Dalsel 12	52,0	52,5

Tilfelli 2, 1800 ÁDU.

	Lóðarmörk	Húshlið
Dalsel 8	53,5	55,0
Dalsel 10	53,5	55,0
Dalsel 12	54,0	54,5

Umfjöllun.

Eins og sjá má verður umferð að vaxa upp í 1800 ÁDU til að hávaði nái mörkum.

Ef skiltaður hraði er lækkaður í 50 km/klst má lækka reiknaðar tölur um 3-4 dB.

2-3 metra há mön milli lóða og vegar myndi bæta hljóðvist á lóðum en þar sem húsin standa hátt er ólíklegt að hún hefði áhrif þar.”

- Í kafla 3.2 er bætt inni aðra málsgrein „ Á lóðunum nr.4, 6, 13 , 15 og 17 við Egilssel eru hæðartölur gólfa efri hæða bindandi og þar með einnig mænishæðir.”
- Í kafla 3.4 er 5. málsgrein breytt í: „Byggingarreitur fyrir vatnsmiðlunargeymi er tvískiptur heildreginn. Heimilt er að fullnýta hann – annars vegar byggingarhluta fyrir dælur, stiga og annan búnað, hins vegar fyrir meginform geymisins, sem skal vera sívalingslaga.”
- Í kafla 3.6 er fyrstu setningunni sem hljóðar svo „Mænisstefna þaks á hverjum byggingarreit er sýnd á skipulagsupprætti” er breytt í „Mænisstefna þaks skal vera samsíða götu.” Einnig er bætt við annari málsgrein: „ Við Selbrekku 1, 3 og 5 er heimilt að byggja hús með salþaki og kvistum, hámarkshalli þaks er 45°.”
- Í kafla 4.1 bætist við 1. málsgrein “ og 9 á jafnmörgum lóðum við Bjarkarsel.”
- Í kafla 4.2 er texta í 1. málsgrein breytt eftirfarandi “ Byggingareitir fyrir par- og radhús R2 eru 21 á jafnmörgum lóðum.....”.
- Í kafla 4.4 er texti sem hljóðar svo „ Byggingarreitur fyrir vatnsmiðlunargeymi er tvískiptur- annars vegar fyrir lágan byggingarhluta fyrir dælur og annan búnað, hins vegar fyrir meginform geymisins, sem skal vera háreistur og sívalingslaga. Vegghæð lægri hlutans skal vera hæst 3 m frá aðkomuplani 92,5 m hæð yfir sjó, en

vegg hæð meginforms geymisins hæst 6 m yfir hápunkti Selaxlar í 93,5 m hæð yfir sjó.” er felldur niður en í staðinn kemur „ Byggingarreitur fyrir vatnsmiðlunargeymi er tvískiptur – annars vegar fyrir byggingarhluta fyrir stiga, dælur og annan búnað með hámarks vegg hæð 10 m yfir aðkomuhæð (93,0 m hæð yfir sjó), hins vegar fyrir meginform

- *geymisins, sem skal vera sívalingslaga með hámarkshæð 8 m yfir gólfkóta (93,0 m yfir sjó).”*
- Bætt er við köflunum 4.5- 4,9 með skilmálum fyrir einbýlishúsagerðir E5 – E9.
- Bætt er við kafla 5.1 með uppllistun af breytingum á skilmálum.