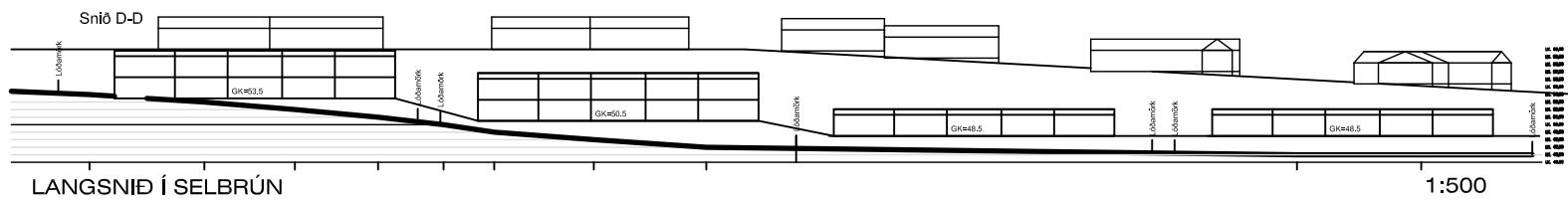
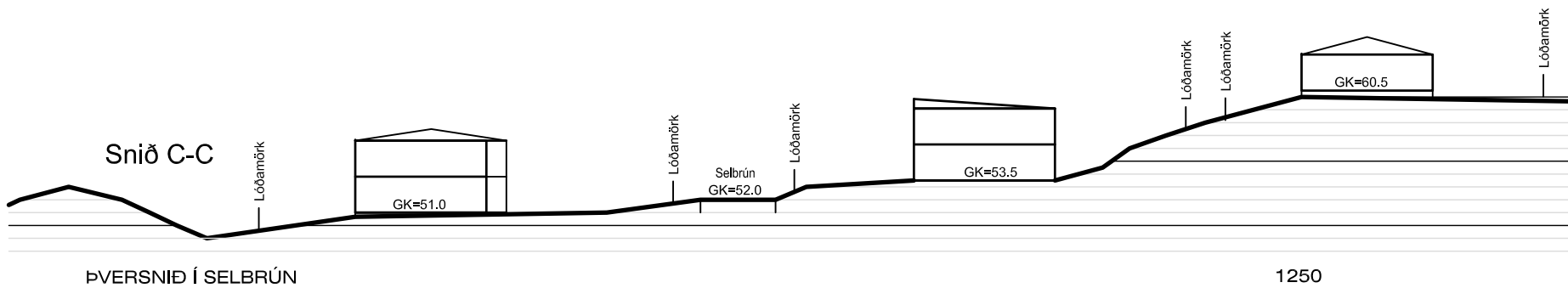
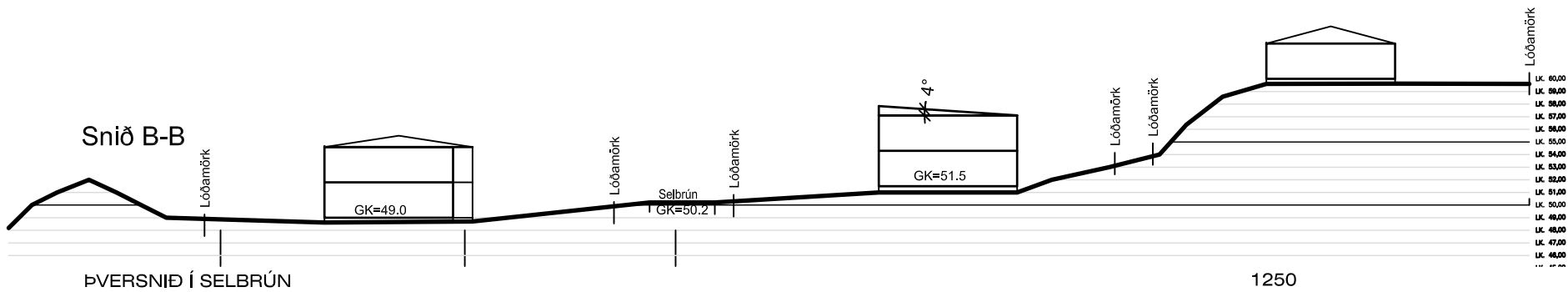
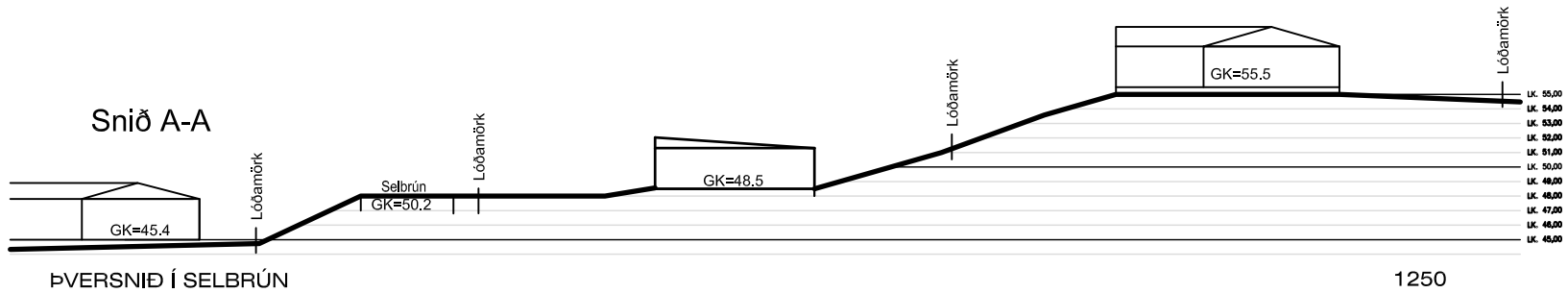


An aerial photograph of a coastal town in Iceland. The town is situated on a peninsula, with a long bridge extending from the mainland. The buildings are mostly white with colorful roofs. The surrounding landscape is green and hilly, with mountains visible in the distance. The sky is clear and blue.

KYNNING Á SKIPULAGSBREYTINGU FYRIR SELBRÚN Í FELLABÆ

apríl 2022



Selbrún
Fellabæ
Sneiðingar A-D

Hannað / teiknað : ff Verknúmer : 2015
Mælikvarði : 1/500 Dagsetning : 15.03.2022

Teikn.nr. 002

Aðalhönnuður :
Friðrik Friðriksson arkitekt Faj, Kt: 211256-4519

Studio F - arkitektar

Reykjavíkurveg 66, 220 Hafnarfjörður
Kt: 430707-1670 S: 571 0202 / 864 9610 Netf: friðrik @ studio.f.is

BRÚNIR II.

ÍBÚÐARHVERFI Í FELLABÆ. SVÆÐI AUSTAN OG VESTAN VIÐ SELBRÚN OG NORÐAN EINHLEYPINGS.
ALMENN ÁKVÆÐI FYRIR RAÐHÚS OG FJÖLEIGNAHÚS.

- 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 bílastæða á lóð og kvaðir ef einhverjar eru og fleira. Hæðarblöð sýna hæðartölu (kóta) fyrir gólfhæð þess hluta húss sem snýr að götu, gangstéttarhæðir og götuhæðir 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 meirihluta íbúðar. Fljótsdalshérað áskilur sér rétt til að ganga frá lóð að þeim tíma liðnum á kostnað lóðarhafa. Byggingaraðila ber að skila lóðinni frágenginni skv. fyrirleggjandi hönnun til væntanlegra kaupenda. Öll stöllum á lóð skal gerð innan lóðar í beinni línu milli uppgefina hæðartalna nema annað sé tekið fram eða um annað semst við aðleggjandi lóðarhafa. Komi upp ágreiningur um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum skal hlíta 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 lóðarhöfum heimilitt að nota annað svæði en hina úthlutuðu 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 byggingarefni, vegna t.d. foks, rykmengunar eða annars, umfram það sem óhjákvæmlega má kalla. Stoðveggir og skábrautir skulu vera í samræmi við skilmála þessa og sýna á byggingarnefndarteikningum
- Byggingarreitir.
Staðsetning byggingarreits er sýndur á skipulagsupprætti og mæliblöðum. Íbúðarhús skal staðsetja innan byggingarreits, og þá er miðað við ysta borð útveggjar. Byggingarreitur er táknaður með slitinni línu. Leiðbeinandi byggingarflötur 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 útidvalarsvæði sem snúa í suður - vestur.
- Opin svæði til sameiginlegra nota.
Opin svæði til leikja og útveru innan deiliskipulagsins. Uppbygging og viðhald þeirra verður á vegum Fljótsdalshéraðs. Óhreyfð, opin náttúrusvæði verða varðveitt eins ósnortin og kostur er. Ekki er heimilt að fara yfir slík svæði með vinnuvélar eða önnur faratæki.

- Trjábelti
Á nokkrum stöðum í hverfinu verður trjágróður gróðursettur á bæjarlandi til skjólmyndunar, afmörkunar bæjarrýmis og til þess að draga úr skaflamyndun. Gróðursetningar og viðhald trjágróðurs á bæjarlandi verður á vegum Fljótsdalshéraðs. Leiðbeinandi staðsetning trjábelta kemur fram á deiliskipulagsupprætti.
- Bílastæði.
Gera skal er ráð fyrir a.m.k. tveimur bílastæðum innan lóðar fyrir hverja íbúð stærri en 80,0m² og eitt bílastæði fyrir hverja íbúð undir 80,0m². Á mæliblöðum eru sýnd dæmi um staðsetningu bílastæða. 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. Götulagnir verða þá lagðar inn að lóðum samkvæmt staðsetningu bílastæða eins og sýnt er á skipulagsupprætti og skilmálateikningum.
- Sorp.
Lokuð sorpgeymsla skal vera á lóð. Stærð hennar skal miðast við að geymslan geti rúmað a.m.k. þrjú sorplát fyrir hverja íbúð. Þar sem sorpgeymsla er ráðgerð sjálfstæð skal staðsetning hennar ekki vera nær aðleggjandi lóð en sem nemur 2 metrum og ekki nær lóðarmörkum við götu en 1 metra og skal vera að henni greiður aðgangur. Sorpgeymslu skal sýna á byggingamefndarteikningum. Frágangi sorpgeymslu skal ljúka samhliða viðkomandi húss.
- Önnur almenn ákvæði.
Lóð skal jafna og loka jarðvegsyfirborði með varanlegum hætti (sáning, þökulagning, hellulögn o.þ.h.) innan tveggja ára frá því að mannvirki er tekið að fullu í notkun. Óheimilt er að leggja vörubifreiðum og öðrum ökutækjum lengri en 6m, vinnuvélum og þess konar tækjum í hverfinu. Hverfið er eingöngu ætlað fyrir íbúðabyggð. 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 húsa eru sýndir á hæðarblaði (gólfkótar GK). Mesta hæð húss talið frá gólf hæð upp í mænishæð er 3,8 metrar. Mest hæð útveggja 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 loftræsibunaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð þaks.

- Þakform
Þak skal vera einhalla þak með þakhallanum 4°.

R2.

Raðhús a 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 uppgefnum hæðarkóta gólfplötu meira en 20 cm. Sveitarfélagið er ekki skuldbundið að sjá um frárennsli frá kjöllumur, 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 6,5 metrar. Mest hæð útveggja við lægri hluta þaks miðað við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta neðri 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 neðri hæð upp í mænishæð er 7,0 metrar. Mest hæð útveggja miðað við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta neðri hæðar er 6,0 metrar. Byggingarhlutar sem óhjákvæmlega ná upp fyrir þak, t.d. skorsteinar og loftræsibunaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð þaks.
- Þakform
Þak skal vera mænippiak með þakhallanum 4°-15°.

Húsgerðir; sérbyli (20) og fjölbýli (20)

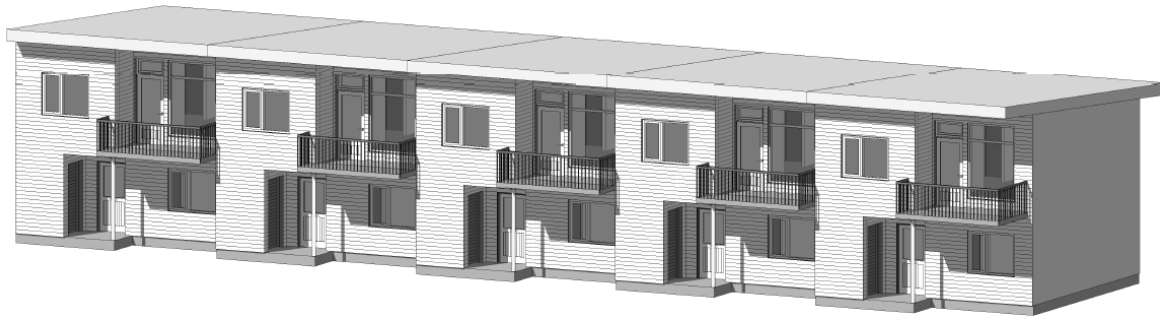
Fjölbýli á tveimur hæðum

10 íbúðir; 55fm og 75fm; 1 svefnherb og 2 svefnherb.



Raðhús/sérbyli á tveimur hæð

5 íbúða hús (100fm, 3 svefnherb.)



Raðhús/sérbyli á einni hæð

5 íbúðir; 80fm og 90fm, 2 svefnherb. og 3 svefnherb.



=40

Hagkvæmar íbúðir

Leiguíbúðir fyrir tekjulága hópa.

Leiguíbúðir á almennum markaði.

Íbúðir til sölu með Hlutdeildarlánnum.

Íbúðir til sölu á almennum markaði.



Dæmi um fullbúnar íbúðir:

- Hönnun samkvæmt algildum viðmiðum um stærðir rýma og aðgengi.
- Eldhús með innbyggðum ísskáp, uppvottavél o.fl.
- Baðherbergi flísalögð, gert ráð fyrir þvottavél, sturtubotn í gólfi.
- Stórir gluggar, parket á gólfum, gólfhiti á baðherbergi og anddyri.



Fjölbýli á tveimur hæðum

10 íbúðir; 55fm og 75fm; 1 svefnherb og 2 svefnherb.



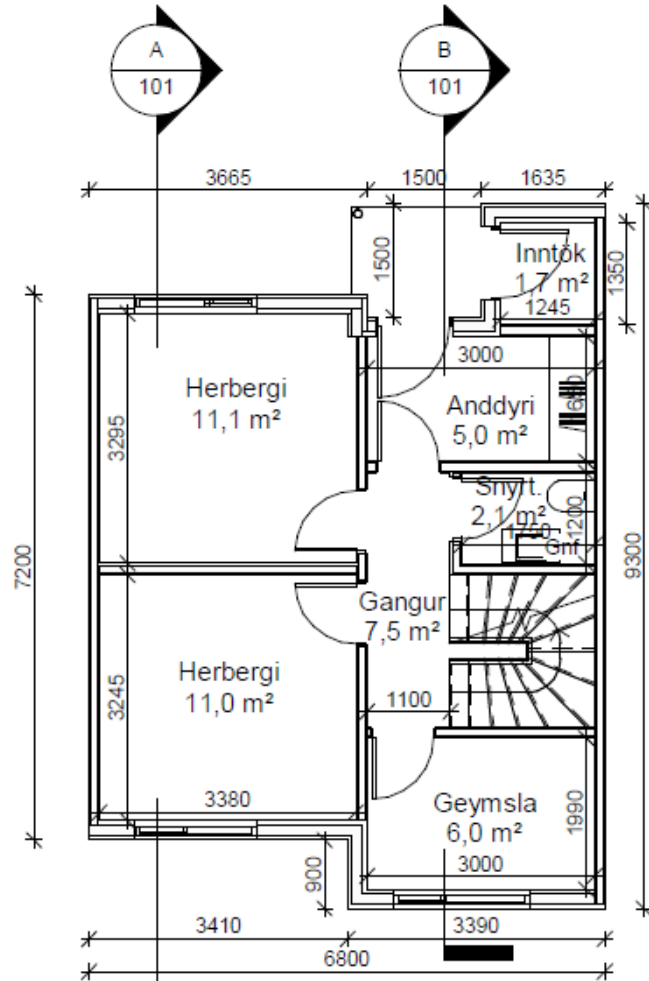


Raðhús/sérbyli á einni hæð

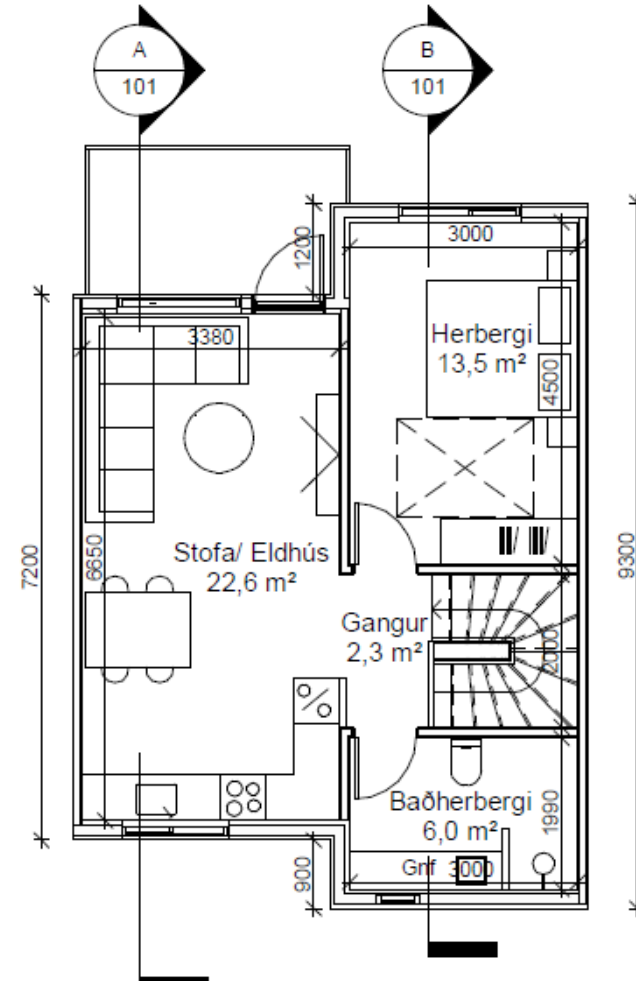
5 íbúðir; 80fm og 90fm, 2 svefnherb. og 3 svefnherb.



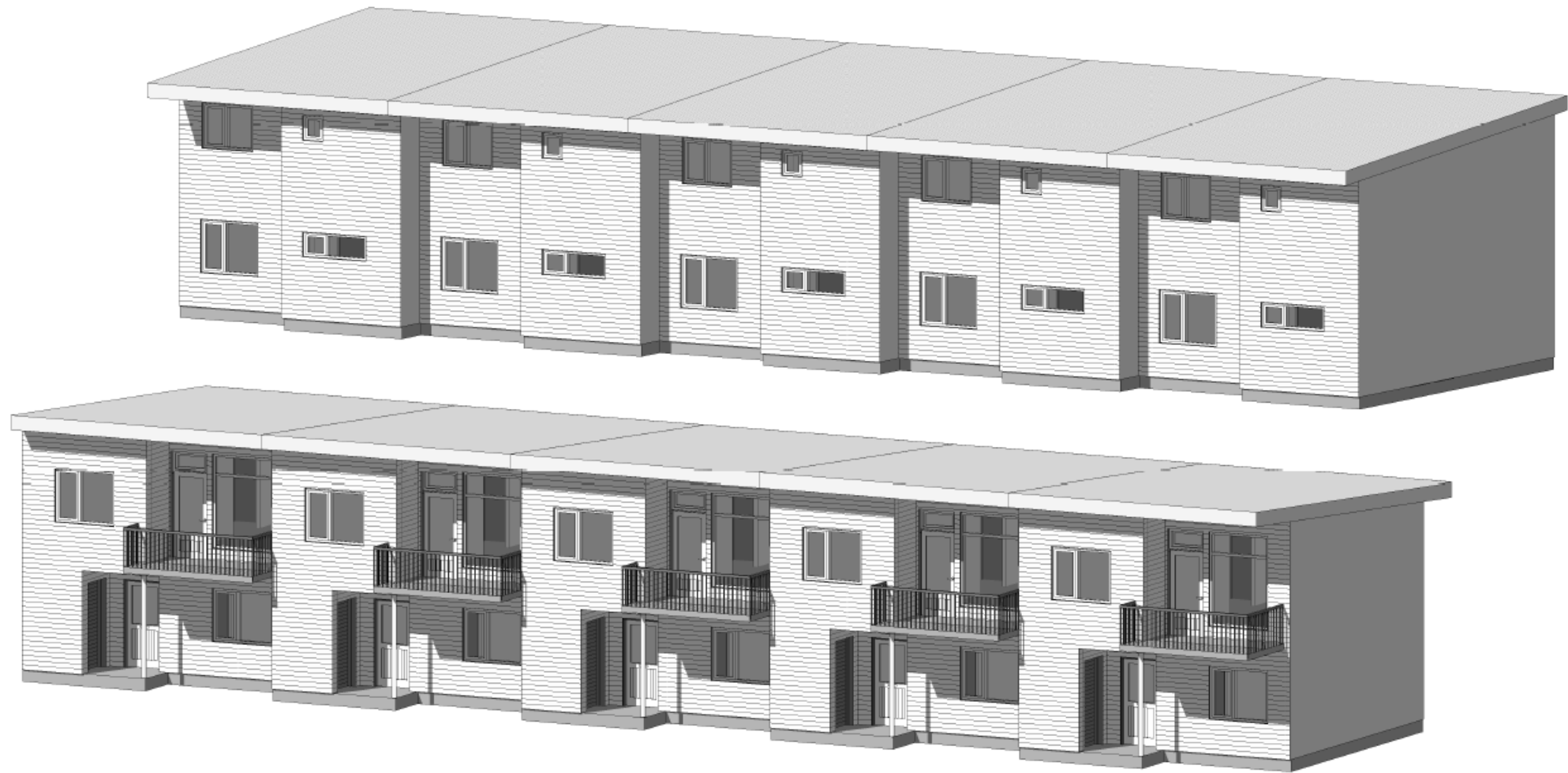
Húsgerð 3; fimm íbúða raðhús á tveimur hæðum



1. Hæð



Hæð 2



Raðhús/sérbýli á tveimur hæð

5 íbúða hús (100fm, 3 svefnherb.)

Markmið skipulagstillögu – miklvægi félagslegrar blöndunar

- Hluti af framleiddum íbúðum eru **seldar á almennum markaði** og þá gjarnan með Hlutdeildarlánnum sem nýtist ungu fólki og fyrstu kaupendum og öðrum öðrum sem falla innan ramma þess úrræðis.
- Íbúðir byggðar með **stofnframlögum** sem eru fyrst og fremst leigðar til einstaklinga sem eru undir tekju- og eignamörkum.
- Íbúðir leigðar til **almennra leigjenda** (engar kvaðir).
- Lögð er áhersla á að blanda þessum úrræðum og forðast þannig að búa til fjölbýli með einsleitum hópi íbúa. Stefnan er að byggja hagkvæmar íbúðir sem henta breiðum markhópi og að í hverju húsi geti verið íbúðir í eigu íbúa, á almennum leigumarkaði og einnig til leigu fyrir tekjulægri einstaklinga.



Grænni lausnir

- **Timburhús:** Tillagan miðast fyrst og fremst við timburhús og húsnæði sem skilur eftir sig mun minna kolefnisspor en hefbundin hús úr steinsteypu.
- **Visthæfi:** Byggingaraðferðir og efnisval miðar að því að í húsum sé mjög góð hljóðvist, mikil einangrun, lægri rekstrarkostnaður = meiri lífsgæði.
- **Umhverfisvottun:** Möguleiki á Svans- og/eða BREEAM vottun.
- **Byggingartími:** Byggingartími er stuttur og byggt er úr forsmíðuðum einingum eða módúlum, sem lágmarkar rask á byggingarstað og fyrir íbúa í þegar byggðum hverfum.
- **Áfangaskipting:** Á fyrirhuguðum þróunarreit má áfangaskipta framkvæmdum þannig að Selbrún byggist upp í samræmi við þarfir markaðarins á hverjum tíma með sölu íbúða, með almennum leiguíbúðum og íbúðum byggðum með stofnframlögum.

