



Verðandi gildandi deiliskipulag svæðisins er vísað til skipulags- og byggingarskilmála fyrir deiliskipulag í landi Brekku á Miðsvæðisreitt dags. 1. mars 2000 og greinargerðar skipulags- og byggingarmála fyrir deiliskipulag Miðsvæðisreita frá 30. júlí 1999.

Með deiliskipulagsbreytingunni falla þessir skilmálar úr gildi fyrir skipulagssvæðið og í þess stað tekur gildi eftirfarandi greinargerð með breyttu skipulagi.

- 1.1 Markmið og forsendur
Í hverfinu er gert ráð fyrir einbýlishúsum, parhúsi, raðhúsum og fjölbýlishúsum.
- Meginmarkmið skipulagsbreytinganna eru:
a. að suka fjölbreytni íbúðagerða bæði hvað varðar innra skipulag, stærðir og útlit.
b. að endurskoða svæðið með tilliti til fjölgunar ífilla íbúða.
c. að lóðarstærðir séu hóflegar með tilliti til hirlingar og viðhalds.
d. að uppbygging svæðisins verði hagkvæmari í útfærslu.
- 1.2 Gögn skipulagsáætlunar
Deiliskipulagsbreytingin er sett fram á skipulagsupprætti þessum.
- 1.3 Skipulagssvæði - lega, afmörkun, aðkoma.
Norðurmörk svæðisins eru um miðjan Suðurnesveg. Önnur mörk svæðisins eru sýnd á uppráttum hér til hliðar, óbreytt frá gildandi skipulagi.
- 1.4 Eignarhald á landi
Land það sem deiliskipulagsbreytingin nær yfir er í einkaeign. Vegstæði Suðurnesvegur er í eigu Vegagerðar ríkisins.
- 1.5 Aðkoma
Aðal aðkoma að lóðunum er frá Suðurnesvegi. Breyting er gerð á gatnamótum þar.
- 1.6 Eldri hús á svæðinu
Á svæðinu eru fjögur íbúðarhús, Brekka, Bjarg, Brekkubær og Litla Brekka.
- 1.7 Fornleifaskráning
Á vinnustætti deiliskipulagsbreytinga, gerði Fornleifastofnun Íslands, úttekt á fornleifum á svæðinu. Fornleifaskráninguna annaðist Orri Vesteinsson, fornleifafraeðingur. Hafa þar í huga að ef fornleifar finnast við framkvæmd verka, þá þar að stöðva verkið ums fengin er ákvörðun Fornleifavendur ríkisins, um hvort verkið megi fram halds og með hvaða skilmálum.
- 1.8 Umferðarhæðir og hljóðvæði
Á vinnustætti deiliskipulagsbreytinga var gerð spá um umferðarhæðir frá Suðurnesvegi. Steindór Guðmundsdóttir, verkfræðingur hjá Rb. annaðist útreikninga á hljóðvæði fyrirhugaðra fjölbýlishúsa, sem vísa á Suðurnesvegi og reyndist hljóðstigi innan þeirra marka, sem krafist er í mengunavarnareglugerð.

2 Byggingarskilmálar

- 2.1 Einbýlishús
Húsaerð A
Hús á einni hæð, með einni íbúð. Meginmænistefna skal vera samsíða götu. Hæð langvegga, skal ekki vera meiri en 3.50 m miðað við kóta aðalgólfis, en það nemur einni íbúðarhæð með steinsteyptri loftplötu og nauðsynlegum þakfrágangi við útbörn veggjar. Measta hæð á mæni er 5.00 m miðað við kóta aðalgólfis. Nýtingarhlutfalli lóða er á bilinu 0.20 - 0.40 í samræmi við aðalskipulag sveitarfélagsins.
- Húsaerð B
Hús byggt á pöllum, með einni íbúð. Meginmænistefna skal vera samsíða götu. Hæð langvegga meðfram götu, skal ekki vera meiri en 3.50 m miðað við kóta gólfis á inngangspalli við götu, en það nemur einni íbúðarhæð með steinsteyptri loftplötu og nauðsynlegum þakfrágangi við útbörn veggjar. Measta hæð á mæni er 5.00 m miðað við kóta gólfis á inngangspalli við götu. Nýtingarhlutfalli er á bilinu 0.20 - 0.40 í samræmi við aðalskipulag sveitarfélagsins.
- 2.2 Parhús
Húsaerð C
Parhús á einni hæð. Meginmænistefna skal vera samsíða götu. Hæð langvegga skal ekki vera meiri en 3.50 m miðað við kóta aðalgólfis, en það nemur einni íbúðarhæð með steinsteyptri loftplötu og nauðsynlegum þakfrágangi við útbörn veggjar. Measta hæð á mæni er 4.50 m miðað við kóta aðalgólfis. Nýtingarhlutfalli miðað við eina íbúð og meðfylgjandi lóð verði 0.20 - 0.40.
- 2.3 Raðhús
Húsaerð D
Hús á einni hæð með fjórum íbúðum. Meginmænistefna skal vera samsíða götu. Hæð langvegga skal ekki vera meiri en 3.50 m miðað við kóta aðalgólfis, en það nemur einni íbúðarhæð með steinsteyptri loftplötu og nauðsynlegum þakfrágangi við útbörn veggjar. Measta hæð á mæni er 5.00 m miðað við kóta aðalgólfis. Nýtingarhlutfalli miðað við eina íbúð og meðfylgjandi lóð verði 0.20 - 0.70.
- 2.4 Fjölbýlishús
Húsaerð E
Hús á tveimur hæðum, með fjórum íbúðum, tveimur á hvorri hæð. Allar íbúðir eru með sér inngangi. Meginmænistefna skal vera þvert á götu. Hæð langvegga skal ekki vera meiri en 6.00 m miðað við gólfkóta neðri hæðar. Measta hæð á mæni er 8.00 m miðað við gólfkóta neðri hæðar. Af efri hæð húsa skal vera aðgengi beint út á lóð frá þeirri hlið er sýnr frá götu. Nýtingarhlutfalli lóða skal vera 0.30 - 0.70.

3 Skipulagskilmálar

- 3.1 Eldri skipulagsáætlunir og upprættir á svæðinu
Skipulagsáætlunir og upprættir, sem gilt hafa á svæðinu og lagðar hafa verið til grundvallar við uppbyggingu þess, fram að þessu, falla úr gildi á svæðinu við gildistöku deiliskipulagsbreytingar þessarar.
- 3.2 Hönnun mannvirja og úttektir.
Byggingarnefndartekningar (aðaltækningar) skulu vera í samræmi við lög og reglugerðir um skipulags- og byggingarmál og aðrar reglugerðir um hönnun bygginga. Allar framkvæmdir skulu tekiar út af byggingarfulltrúa, ebr. byggingareglugerð.
Á fjölgarnhúsum skal aðeins vera einn aðalhönnuður og skulu þau samþykkt í einu lagi. Á öllum fjölgarnhúsum E og F skal vera sami aðalhönnuður.
- 3.3 Húsaerðir
Húsaerðir eru frjálstar að öðru leyti en því, sem lóðar-, hæðarblöð og þessir skilmálar segja til um. Við hönnun skal þess gætt, að landkostir á lóð séu sem best nýttir og að hús falli vel að landi. Ekki eru kvæðir um val á byggingarefnum. Byggingarrellir á deiliskipulagsupprætti miðast við steinsteypt hús. Ef um er að ræða timburhús skal fylgja ákvæðum byggingareglugerðar verðandi fjarlægð húsa frá lóðarmörkum.
- 3.4 Hæðaræstning
Mæliblöð lóða, sýna hæð götu og gangstéttar við lóðarmörk (G). Hæðartölur (H) eru bindandi fyrir aðalhöðir húsa. Gólf í bifreiðageymslur má vera lægra. Á lóðarblöðum eru sýndar hæðir á frágenginni lóð á lóðarmörkum fjar götu (G) og eru þær bindandi miðað við yfirborð lóðar.
- 3.5 Byggingarrellir húsa
Byggingarrellir nýrra húsa eru sýndir á skipulagsupprætti og skulu hús standa innan þeirra. Byggingarrellir er bundin, þar sem lína er heildreglin og skal meginhluti húshliðar snerta þá línu.

Heimildir til byggingar út í ytri byggingarlinnur byggingarelta eru eftirfarandi:

- Húsaerðir C og D:
Heimild til byggingar út í ytri byggingarlinnur byggingarelta miðast við að hámarki við helming húshliðar víðkomandi húss.
- Húsaerðir E og F:
Heimild til byggingar út í ytri byggingarlinnur byggingarelta miðast við að hámarki við helming húshliðar er sýnr að götu. Við aðrar húshliðar er eingöngu gert ráð fyrir útbýggingu svala og stoðvegga út í ytri byggingarelt.

Í húsaerðum E og F er gert ráð fyrir að úttroppur og sorpgæmslur geti lent utan byggingarelta og skal það gert í samráði við byggingarnefnd.

3.6 Frágangur húsa og lóða
Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir á lóð sinni og þar ábyrgð á að þær séu í samræmi við samþykktar tælingar og uppgæfna hæðartölur. Samráð skulu höfð um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum og hilla úrskurð byggingarnefndar, verði ágreiningur þar um.
Hús ásamt bifreiðageymslu skulu vera frágengin að utan og lóðir frágengnar tveimur árum eftir útgefið byggingarrelt. Bessastaðahreppur áskilur sér rétt til að láta ljúka þessum framkvæmdum á kostnað lóðarhafa, verði ekki staðið við skilmála þessa.
Skóglveggr og gróðringar skulu vera í samræmi við "Reglur um gróðringu lóða í Bessastaðahreppi", sem samþykktar voru af hrepparnefnd Bessastaðahrepps 27. júlí 1995 og breytingar, sem hrepparnefnd kann að gera á reglunum síðar. Einnig vísað til kafla 3 í byggingareglugerð, "Lóðir".

3.7 Bifreiðastæði
Á lóðum A, B, C og D, skal gera ráð fyrir a.m.k. þremur bifreiðastæðum á íbúð og á lóðum E og F skal gera ráð fyrir a.m.k. tveimur bifreiðastæðum á hverja íbúð og af heildarfjölda bifreiðastæða á hverri lóð E og F skal gera ráð fyrir einu bifreiðastæði, sem hentar fölluum.

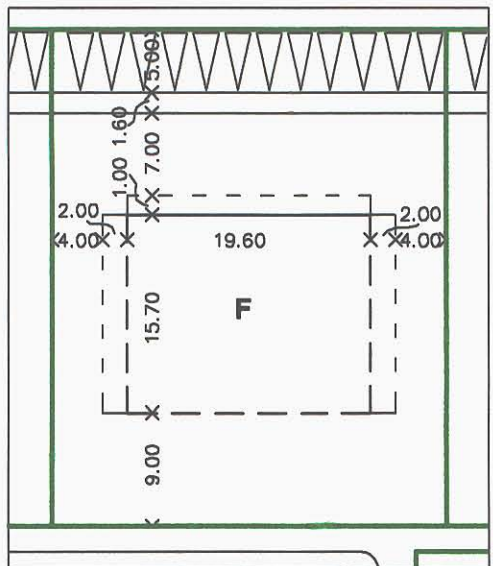
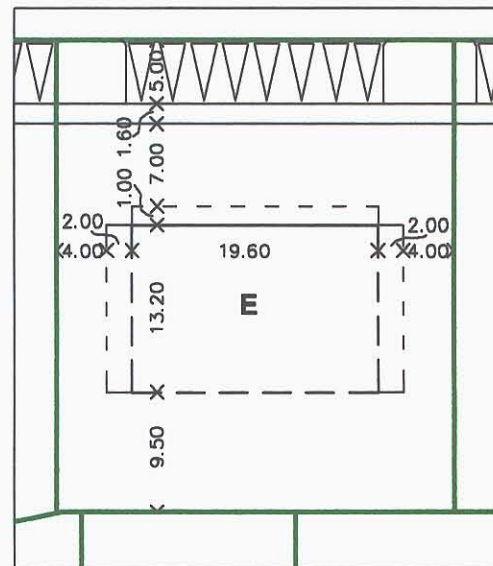
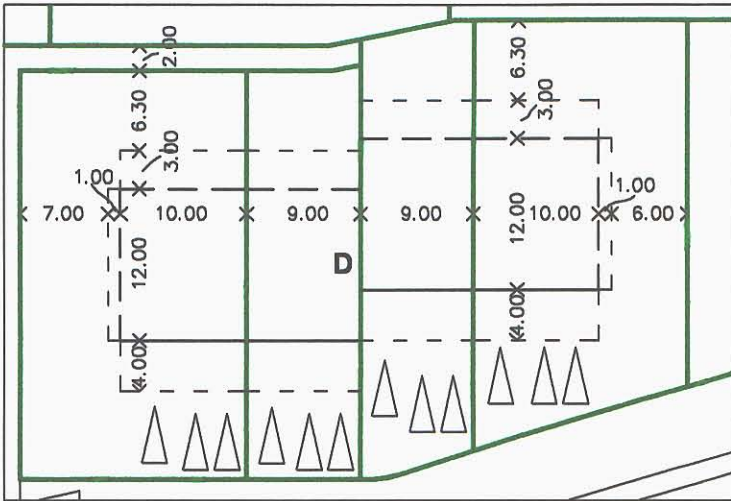
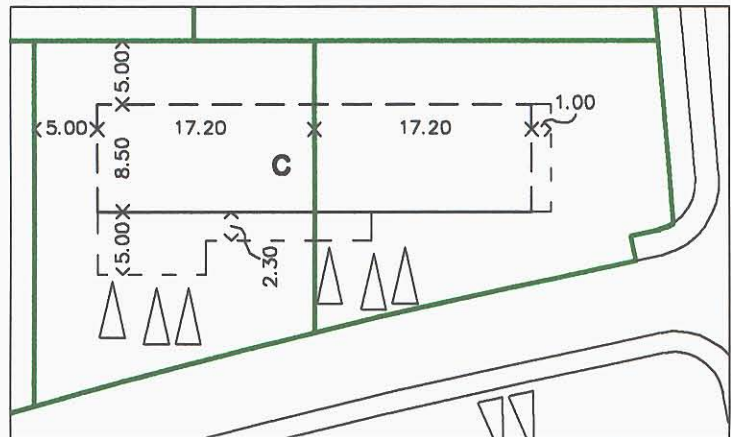
3.8 Flokkun gatna
Gata norðaustan svæðisins er safnigata, aðrar götur eru húsaðgötur.

3.9 Hraðhindranir
Við hönnun gatna á svæðinu skal hugað að uppsetningu hraðhindrana, þar sem þörf er á að mati skipulagsnefndar.

3.10 Leikvællir
Gert er ráð fyrir tveimur leikvöllum á svæðinu í stað eins í gildandi deiliskipulagi.

3.11 Kvæðir
Á lóðum E og F er kvöð um gangstéttar til almennrar umferðar og kvöð um lagu lagna fráveitu og vatnaveitu.

4 Skilmálatekningar lóða



Bessastaðahreppur Brekka

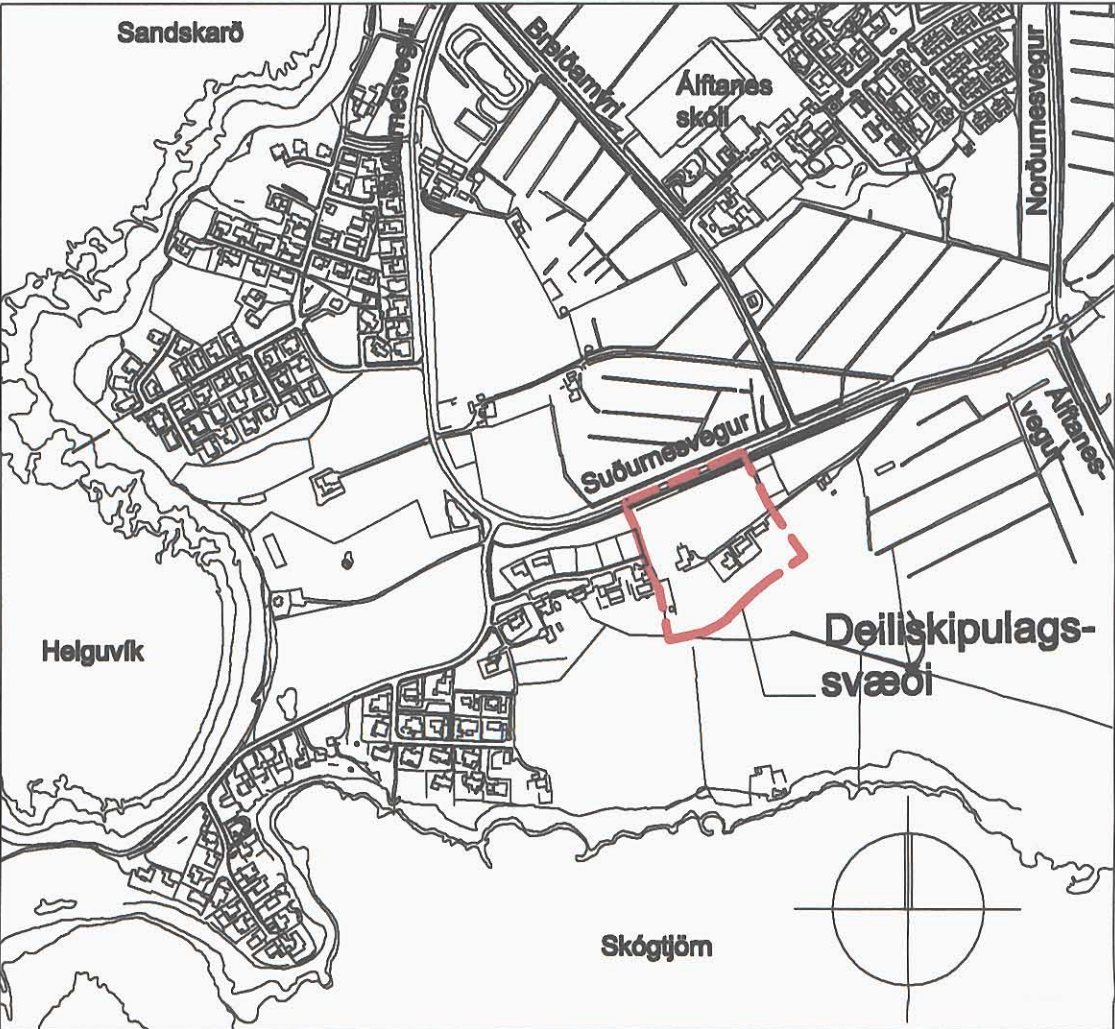
Breyting á deiliskipulagi

Megininntak breytingar:

Gildandi skipulag:
Í gildandi skipulagi er gert ráð fyrir 21 lóð og 21 íbúð á svæðinu.

Tillaga að breytingu:
Í tillögu að breytingu á deiliskipulagi er gert ráð fyrir 24 lóðum og 45 íbúðum á svæðinu.

Breytingin á deiliskipulaginu felur í sér fjölgun lóða um þrjár og fjölgun íbúða um tuttugu og fjórar.



Staðsetning svæðis Mkv. 1: 10000

---	Mörk deiliskipulags	A - F	Húsaerðir
---	Lóðarmörk	L=1159.7 m2	Lóðarstærð
---	Byggingarrellir, bindandi lína		Bifreiðastæði
---	Byggingarrellir		
---	Byggingarrellir, ytri lína		

Skýringar

Deiliskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið skv. 25. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 var samþykkt í sveitarstjórn þann 18. mars 2003.

Árni Þór Helgason, arkitekt
Vesturbraut 9, 220 Hafnarfjörður
s: 565 7872 / 898 5338
fax: 565 7872
netf: husalist@simnet.is

Dags. 18. mars 2003