

4 SKILMÁLAR

4.1 ALMENN ATRIÐI

Skilmálar þessir taka til íbúðarbyggðar 2. áfanga Skógarhverfis sem afmarkast af aðalgötum B og A, Ketilsbraut og opnu svæði.

Á skipulagssvæðinu verða 322 íbúðir, þar af 77 í einbýlishúsum, 149 í rað- og parhúsum og 96 í fjölbýlishúsum.

Lögð er áhersla á vandaða hönnun íbúðarhúsnæðis og nútímalega byggingarlist samanber almennar gæðakröfur í kafla 3.6. Skipulags og byggingarnefnd /byggingarfulltrúi mun meta þá þætti sérstaklega við umfjöllun og afgreiðslu aðaltekninga og getur hafnað umsókn telji hún hana ekki uppfylla framangreind skilyrði þó svo að hún uppfylli skilmála þessa og viðkomandi reglugerðir að öðru leyti.

4.1.1 BYGGINGARREITIR

Byggingarreitir eru skilgreindir á deiliskipulagsupprætti og málsettir á mæliblaði. Hús skulu standa innan byggingarreits. Þó mega þakbrúnir ná allt að 0,6 m út fyrir byggingarreit.

Bílastæði mega að hluta til standa innan byggingarreits enda skal fjarlægð frá lóðarmörkum að bílgeymslu hvergi vera minni en 6,5 m.

Á lóðum fyrir tveggja hæða rað- og parhús er skilgreindur sérstakur byggingarreitur fyrir útbyggingar sbr. skilmála um þá húsgerð.

Byggingar skulu að hluta til eða öllu leyti standa í bindandi byggingarlínu eftir því sem við á. Oft er hér aðeins um að ræða framhlið bílgeymslu eða hluta húshliðar. Alls ekki er gerð krafa um bogaform þótt bindandi byggingarlínur séu bogadregnar.

Byggingarreitir og minnsta fjarlægð þeirra frá lóðamörkum miðast við steinsteypt hús samanber 75. grein byggingarreglugerðar. Timburhús verður því ekki byggt jafn nálægt lóðamörkum og byggingarreitur sýnir. Að öðru leyti vísast til byggingarreglugerðar, 75.1 um fjarlægð húsa frá lóðarmörkum.

4.1.2 FRÁGANGUR LÓÐA

Landhæð á lóðamörkum skal vera samkvæmt uppgefnum hæðarkótum á mæli- og hæðarblöðum. Miðað er við að lóðarhæð fylgi beinni línu milli hæðarkóta. Sú landhæð skal ná að lágmarki 1 m inn á hvora lóð samliggjandi lóða nema lóðarhafar geri með sér skriflegt samkomulag um aðra landhæð. Í þessu felst að óheimilt er að hafa jarðvegsfláa að lóðamörkum. Allt jarðrask utan lóðarmarka er óheimilt. Lóðarhafar skulu ganga frá bílastæðum með bundnu slitlagi. Bílastæði á lóð skulu almennt vera 6,0 m á lengd.

Mælt er með því að byggingar verði mótaðar með skjólmyndun í huga og skjólveggir verði hluti húsaönnunar. Þannig verði reynt að minnka þörf fyrir uppsetningu umfangsmikilla skjólgirðinga síðar.

Vísað er til ákvæða í 68. grein byggingarreglugerðar vegna frágangs lóða og gróðurs, sérstaklega liðar 68.3 en þar segir: „Sé trjám plantað við lóðamörk samliggjandi lóða skal hæð þeirra ekki verða meiri en 1,80 m, nema lóðarhafar beggja lóða séu sammála um annað. Ef lóðamörk liggja að götu, gangstíg eða opnu svæði má trjágróður ná meiri hæð. Ekki má planta hávöxnum trjategundum nær lóðamörkum aðliggjandi lóða en 3 m. Lóðarhafa er skylt að halda vexti trjáa og runna á lóðinni innan lóðamarka.”

4.1.3 TRJÁGRÓÐUR MEÐFRAM GÖTUM

Gert er ráð fyrir trjáröðum, svo nefndum götutrjám, beggja vegna við akbrautir aðalgatna. Trén verða á eyjum milli bílastæða sem liggja samsíða aðalgötu. Nokkur þeirra verða innan lóða fjölbýlishúsa. Akraneskaupstaður gróðursetur og viðheldur trjágróðrinum. Nákvæm útfærsla bílastæða við aðalgötu og staðsetning trjáa verður unnin endanlega við hönnun gatnanna og skal