

Skipulags- og byggingarskilmálar fyrir einbýlis-, þar- og ráðhús
í I. áfanga Setbergs.

1. Yfirbragð byggðar.

Miðað er við, að heildaryfirbragð byggðar verði einnar hæðar. Markmið þetta er sveigjanlegt að því leyti, að mögulegt er að skipta gólfum í húsum með svokallaðri pallaskiptingu, og má þá gera ráð fyrir fullri íbúðarlofthæð undir þeim hluta gólfs, sem hærra stendur. Ekki er gert ráð fyrir íbúðarherbergjum í risi.

2. Hönnun húsa og lóða.

Við hönnun húsa og lóða skal miða við að hvorutveggja falli sem best að því landi sem fyrir er, sjá hæðarblað. Til aðlögunar að hallandi landi, er mælt með pallaskiptingu í gólfum. Sé þó hæðarmismunur meiri en 1 m innan þess hluta byggingarreits, sem húsi er ætlað að nota, skal stalla húsi í lóðina með þeim hætti.

3. Húshæðir.

Hæðarkótar skulu vera eins og mælt er fyrir á hæðarblaði, sem í aðalatriðum eru skv. eftirfarandi forsendum, sem jafnframt er leiðbeinandi um möguleg frávik:

- a) á lóðum ofan við götu er hæðarsetning aðalhæðar á aðkomuhlið húss (kóti H) miðuð við allt að 1,0 m yfir aðliggjandi götukóta, að viðbættum hæðarmismun í landi milli götu og byggingarreits, sbr. þó d. lið,
- b) á lóðum neðan við götu er sama hæðarsetning (kóti H) miðuð við 0,5 m undir aðliggjandi götukóta, sbr. þó d. lið,
- c) lóðir fyrir enda á götu falla undir ofangreindar hæðarsetningar eftir því hvort aðkoma er ofan eða neðan við miðju lóðar, sbr. þó d. lið,
- d) hæðarsetning á aðalhæð húsa á flatlendi meðfram Reykjanesbraut er miðuð við 0,7 m yfir aðliggjandi götukóta.

Mesta hæð húss (HM) er miðuð við 4,5 m yfir kóta (H). Sé hús ofan við götu og með pallaskiptingu er hækkun á umræddum kótum (H og HM) leyfileg, á þeim hluta húss sem fjær er götu, sem nemur allt að hæðarmismun innan nýttts hluta byggingarreits, að frádregnum 0,5 m frá kóta (HM).

4. Kjallarar.

Á lóðum merktum með A á hæðarblaði og úthlutunarblaði, verða hús ekki leyfð með kjallara. Lóðir merktar með B geta haft kjallara undir hærrí hluta húss, þó þannig að gólfhæð kjallarans sé eigi lægri en 0,3 m yfir lægsta aðliggjandi götukóta. Á öðrum lóðum er að jafnaði mögulegt að hafa kjallara. Í öllum tilfellum skal gólfhæð miðuð við að frá þeim náist tenging við heimæðar frárennslislagna.

5. Bifreiðageymslur og bifreiðastæði.

Innan byggingarreits hverrar lóðar skal gera ráð fyrir bifreiðageymslu. Bifreiðageymslur geta verið sérstæðar eða í íbúðarhúsinu, nema annað sé sýnt á mæliblaði. Gera skal ráð fyrir 2 bifreiðastæðum á hverri lóð. Á mæliblaði er sýnd kvöð um bifreiðastæði, staðsetning þeirra er ekki bundin. Lengd bifreiðastæða framan við bifreiðageymslu skal vera a.m.k. 7 m. Þau skulu vera með bundnu slitlagi.

Þar sem um sambyggðar bifreiðageymslur er að ræða á sameiginlegri lóð, skal kostnaður við byggingu þeirra, frágang lóðar og bifreiðastæða deilast jafnt á hlutaðeigandi lóðir.

6. Sorpgeymsla.

Lokuð sorpgeymsla skal vera í eða við hvert hús. Sorpgeymslu skal sýna á bygginganefndarteikningum og skal vera að henni greiður aðgangur fyrir íbúa hússins og sorphreinsunarmenn.

7. Stefna húsa og þaka, þakskegg.

Stefna húsa eða þaka er ekki bundin, en mælst er til þess að meginstefna sé skv. skipulagsuppdrætti. Sé hús úr öðrum efnunum en í flokki 2, skv. reglugerð um brunavarnir og brunamál, getur þakskegg náð allt að 80 cm út fyrir byggingarreit.

Þakniðurföll skulu tengjast regnvatnslögn húsanna.

8. Atvinnustarfsemi og aukaíbúð.

Á lóðum stærri en 750 m² má gera ráð fyrir minniháttar þrífalegri atvinnustarfsemi í húsinu eða sjálfstæðu húsi, sem þá tengjast með skjólvegg. Rísi 2 hús á lóðinni skal vera samræmi í útliti og byggingarefni húsanna. Atvinnustarfsemi skal vera í samræmi við tilgreinda möguleika í greinargerð með deiliskipulagi hverfisins, sem liggur frammi á skrifstofu bæjarverkfræðings. Á sama hátt má gera ráð fyrir lítilli íbúð auk aðalíbúðar. Þó má ekki gera ráð fyrir hvorutveggja, atvinnustarfsemi og aukaíbúð. Gera skal þá ráð fyrir a.m.k. 3 bílstæðum á lóð.

9. Hreyfihamlaðir.

Hús skulu vera þannig, að þau geti án verulegra breytinga hentað hreyfihömluðum.

10. Hávaðavarnir.

Meðfram Reykjanesbraut er gert ráð fyrir hljóðmúrum og trjágróðri til þess að draga úr umferðarhávaða og mengun frá bílum. Þrátt fyrir þær aðgerðir er eindregið mælt með því, að hús næst brautinni verði byggð úr þungum efnum (massamiklum). Einnig má benda á einangrun þaka og útveggja með steinull, þrefalt gler, eða 10-20 cm bil milli glerja í gluggum.

11. Hámarksstærð húsa á litlum lóðum.

Á einbýlishúsalóðum undir 650 m^2 er sú kvöð að brúttó gólfhlötur sé ekki stærri en 190 m^2 .

12. Byggingarefni, litur húsa.

Notkun byggingarefna er ekki bundin við eitt efni frekar en annað, en eins og getið er um í 10. gr., er eindregið mælt með því, að hús næst Reykjanesbraut verði úr þungum efnum (massamiklum). Rétt er í þessu sambandi að benda á, að með notkun á timbri í ystu klæðningu, eða öðru efni í flokki 2, skv. reglugerð um brunavarnir og brunamál, færast brotin byggingarlína byggingarreits viðkomandi lóðar (ekki bundin) að 10 m fjarlægð frá byggingarreit næstu lóðar við hliðina. Gaflar par- og raðhúsa skulu vera úr steinsteypu.

Til þess að ná heildaryfirbragði á byggðina, er mælt til þess að steinsteypdir húshlutar verði málaðir hvítir.

13. Loftnetskerfi.

Ákveðið hefur verið að leggja sameiginlegt loftnetskerfi fyrir útvarp og sjónvarp í hverfið. Lóðarhafar skulu nýta sér það og gera ráð fyrir því í lögnum sínum innanhúss. Rafveita Hafnarfjarðar mun leggja loftnetskapal um leið og rafmagnsheimtaug inn fyrir húsvegg.

14. Opin svæði innan húsaþyrpinga.

Ráð er fyrir því gert, að bæjarsjóður gangi frá húsaþyrpingum og stígum utan lóðarmarka með bundnu slitlagi. Sé stoðmúra þörf skulu lóðarhafar kosta gerð þeirra.

Við flestar húsagötur eru opin svæði, sem bæjarsjóður mun skila sléttuðum og með grasi. Hirðingu, frekari fegrun, gróðursetningu og búnað, s.s. leiktæki, ber lóðarhöfum við viðkomandi götu að sjá um og kosta sameiginlega og skiptist kostnaður jafnt á hlutað-eigandi lóðir.

15. Uppdrættir húsa.

Skila skal uppdráttum inn í tveimur áföngum:

- 1) Sem fyrirspurn, þar sem sýna skal lausn húss og lóðar í megin dráttum, í grunnmynd, útliti og sneiðingu. Tilgreina skal byggingarefni hússins.
Jafnframt skal sýna hæðarlegu lóðar við hús, bæði miðað við óhreyft land og fyrirhugaðan lóðarfrágang. Mælikvarði skal vera 1:200 eða 1:100.
- 2) Sem fullgerða bygginganefndarteikningu. Þar skal sýna nákvæma útfærslu varðandi hús og frágang lóðar skv. ofanrituðum skilmálum og öðrum leiðbeiningum.