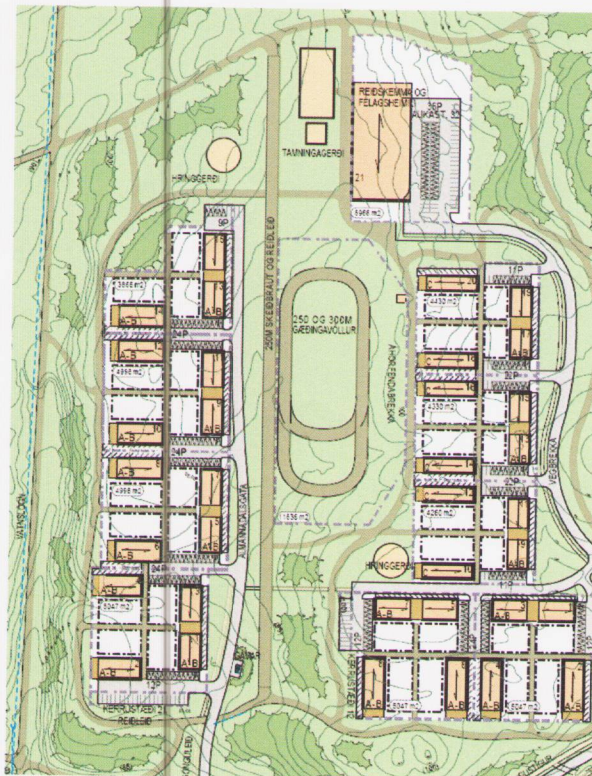


Reykjavík 17. apríl 2013

**Tillaga að breytingu á skilmálum deiliskipulags
"HESTHÚSABYGGÐ HÓLMSHEIÐI, ALMANNADALUR"
sem samþykkt var í borgarráði 23.09.2003**

Höfundar deiliskipulagsins eru Landslag ehf., landslagsarkitektar FÍLA, byggingaskilmálar voru unnir í samvinnu við Helga Hafliðason, arkitekt FÍA.



Skýringarmynd sem sýnir hluta deiliskipulagsins, svæðið við Almannadal

Breytingin felst í því að bætt er við texta í skilmála í kafla **4.5 Hús í Almannadal**, hvað varðar svalir á húsgöflum. Texti í gildandi skilmálum í kafla 4.5 er svo hljóðandi **Breytingar eða viðbætur eru feit- og skáletraðar:**

4.5 Hús í Almannadal:

Húsin eru af 2 breiddum eins og fram kemur á uppdrætti, annars vegar 12,0m breið hús af 2 gerðum og hins vegar 8,5m breið hús af einni gerð.

Í breiðari húsunum er gefinn kostur á að mynda nýtanlegt rými þar sem húsið er hæst og í annarri gerðinni (B) er hægt að hafa glugga á efri hluta. Af breiðari húsunum (12m) má velja um 2 gerðir, A og B.

Gerð A hefur mæni yfir miðju húsi, mesta veggghæð við hliðarvegg (þ.e. fjarlægð frá gólfu að skurðlínu útflata þaks og útveggjar) skal ekki vera meiri en 3,2m og mænishæð 6,0m hið mesta.

Gerð B hefur ósamhverft þversnið og þar er gefinn kostur á gluggum sem skulu snúa út að viðkomandi gerði. Lægri hluti hússins skal vera a.m.k. 4m breiður, mesta hæð á hliðarvegg 3,2m og mesta hæð hússins 6,0m. Lágmarkspakhalli er 14°, eða 1:4, en hámarkshalli er 25°, eða 1:2,2.

Mjórri húsin (br. 8,5m) eru af einni gerð (C) og skulu hafa mæni yfir miðju húsi. Mesta veggghæð við hliðarvegg skal ekki vera meiri en 3,2m og mænishæð ekki meiri en 5,2m. Lágmarkspakhalli er 14°, eða 1:4, en hámarkshalli er 25°, eða 1:2,2.

Stytttri húsin 2, sem snúa endum saman í hverri þyrpingu, verða að vera af sömu gerð, enda ber að líta á þau sem eina heild enda þótt taðþróarflötur skilji þau að.

Að öðru leyti er það samkomulagsatriði milli réttshafa hvers húss fyrir sig hvernar gerðar það verður. Heimilt verður að byggja haughús undir lengri gerð húsanna, þar sem landhali leyfir, sé niðurkeyrsla að því leyst innan byggingarreitsins við gaflinn fjærst bílastæðunum.

Steyptar taðþrær eru annars vegar sameiginlegar á milli stytttri húsanna og hins vegar við gafla lengri húsanna. Taðþrær skulu vera yfirbyggðar eða lokaður taðgámur staðsettur í steyptri taðþró (sjá kafla 4.2). Tryggja skal að rigningarvatn eða annað yfirborðsvatn renni ekki í þær, sigvatn frá þeim og hesthúsum skal leiða í felligildru um fráveitu. Taðþrær skulu vera eins fyrirferðalítlar og mögulegt er og skal allur frágangur þeirra miða að því að þægilegt sé að komast að þeim við losun og lestun jafnframt því sem auðvelt verði að halda þeim og umhverfi þeirra snyrtilegu. Þak yfir taðþró skal vera lægra en þak viðkomandi húss og taka mið af því varðandi halla og form að öðru leyti. Gildir það jafnt um stakar þrær við enda lengri húsanna og þrær sem verða milli hinna stytttri og eru sameiginlegar með þeim. Endanlegt fyrirkomulag taðþróa og aðferð við hirðingu taðs, verður gerð nánari skil í úthlutunarskilmálum.

Litir: Til þess að hverfið fái samfelld og heildstætt yfirbragð er gengið út frá samræmdum lit á þaki og veggjum. Tekið er mið af litum sem til eru á innbrenndu eða húðuðu stáli. Skulu þök, þakbrúnir og vindskeiðar vera grá (milligrá) og veggir gulbrúnir eða brúnir, fremur ljósir en dökkir. Verði húsin máluð, skal taka mið af þessum litum en ekki er nauðsynlegt að þeir verði nákvæmlega eins. Þess skal þó gætt að litir í hverri þyrpingu verði sem næst því að vera eins. Samræma skal liti á gluggum og hurðum innan hvernar lóðar (þyrpingar) og skal ekki nota skæra lit.

Viðbót við skilmála:

"Heimilt verði að byggja litlar svalir á húsgöflum á öllum gerðum húsa (þ.e. A, B og C) á hesthúsasvæðinu við Almannadal og mega þær fara lítillaga út fyrir skilgreindan byggingareit. Svalirnar mega vera á húsgöflum beggja megin húsa".

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt á embafart. skipulagsstjórn þann 1. ágúst 2013 og í _____ þann _____ 20__.

Tillagan var auglýst frá 11. júní 2013 með athugasemdafresti til 26. júlí 2013.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20__.

Eginn Atelmar