

Hafnarsvæði fiskihafnar austan Búðarár

**deiliskipulag
iðnaðar- og
hafnarsvæðis**

**almennir byggingar-
og skipulagsskilmálar
með deiliskipulagi
dags. 12.12.2012**

Framkvæmdasvið Fjarðabyggðar
Skipulagsfulltrúi

1. **Gildissvið:**

Skilmálar þessir ná til iðnaðar og hafnarsvæðis frá Búðará og austur fyrir Austurveg 29 eins og því er lýst á skipulagsupprætti og taka þeir til allra lóða á þessu svæði.

Deiliskipulag þetta tekur ekki til þegar byggðra húsa, en komi til nýtt byggingarleyfi tekur skipulagið að fullu gildi á viðkomandi lóð.

2. **Nýting:**

Nýting skal vera innan þeirra marka sem sýnd eru á skipulagsupprætti.

3. **Notkun:**

Svæðið er eingöngu ætlað fyrir atvinnuhúsnæði, þ.e. fyrir athafnasvæði, verslun- og þjónustu og birgðastöðvar og aðra skylda starfsemi. Ein íbúðarhúsalóð, Austurvegur 24 er innan skipulagssvæðisins.

Ekki má byggja hús til annarra þarfa innan svæðisins, og ekki er heimilt að breyta notkun fasteigna, frá því sem að ofan er nefnt, nema til komi sérstakt leyfi sveitastjórnar og skipulagsyfirvalda.

4. **Húsagerðir:**

Gert er ráð fyrir einnar til tveggja hæða byggingum á svæðinu, Vegg hæð einnar hæðar húsa skal að öllu jöfnu vera minni en 4.5 metrar og tveggja hæða húsa minni en 6 m. Mælt frá endanlegu gólfi og í skurðpunkt ysta byrðis veggja og þaks. Hæðir annarra afbrigðilegra mannvirkja, svo sem geyma, mastra og skorsteina skal ávallt háð samþykki sveitastjórnar og er hún ekki bundin af fyrrnefndum ákvæðum um hæðir húsa.

Þakhalli húsa á svæðinu skal vera frá 1:4 upp í 1:2.

Sé ætlunin að byggja hús á svæðinu sem víkja frá ofangreindum mörkum, skal það koma fram í lóðarumsókn, og skal þá byggingarnefnd vísa málinu til sveitastjórnar ásamt greinargerð til staðfestingar, sem breytingu á skipulagi þessu.

Ysta byrði veggja skal vera úr viðurkenndum og varanlegum efnum.

Gera skal grein fyrir efnisvali og áferð utanhússflata á byggingarteikningum. Litavali skal hagað í samræmi við góða venju þar um.

5. **Byggingarreitir:**

Á skipulagsupprætti er sýndur byggingarreitur hverrar lóðar.

Byggingar skal staðsetja innan byggingarreita, og þá er miðað við ysta borð útveggjar.

6. **Skipulag lóða:**

Byggingarnefnd getur farið fram á, að lóðarhafi skili upprætti er sýni í höfuðatriðum skipulag lóðar.

Á lóðarupprætti skal gera grein fyrir nýtingu lóðarinnar, eins og hún er fyrirhuguð. Þar skal koma fram stærð og staðsetning bílastæða, gámastæða, útlagers og annarra þeirra hluta sem máli skipta um útlit og umhirðu lóðarinnar.

Að öllu jöfnu skal gera ráð fyrir einu bílastæði fyrir hverja 25 fermetra gólfflatar viðkomandi byggingar, en Byggingarnefnd má þó ef ástæða þykir til meta þörf á bílastæðum eftir eðli þeirrar starfsemi sem fyrirhuguð er á lóðinni og getur hún þá gert kröfur um aukinn fjölda stæða eða veitt undanþágu frá ákvæði þessu.

Sé gert ráð fyrir því að nýta lóð, eða hluta lóðar, undir útilager eða langtímastæði fyrir vinnuvélar, vörubíla o.þ.h. skal gera ráð fyrir að reist verði um slík svæði lokuð port, sem hefta innsýn og aðgang almennings.

7. **Kvaðir:**

Kvaðir vegna holræsa eru á lóðinni nr. 1 við Óseyri.

Starfsmenn sveitarfélagsins skulu hafa óheft aðgengi að þessu svæði til lagnar, viðhalds og viðgerða á holræsum.

Ekki er heimilt að staðsetja á slíkum svæðum tré, grindverk eða neitt það sem hindrað getur aðgengi, nema til kom sérstakt leyfi byggingarnefndar.

Starfsmönnum sveitarfélagsins skal skylt að hraða eins og mögulegt er öllum framkvæmdum sem nauðsynlegar kunna að verða á þessum svæðum. Þeir skulu sjá til að valda ekki meiri spjöllum en hjá verður komist og ganga frá lóðinni að lokinni framkvæmd í sambærilegu horfi og hún var fyrir hana.

8. **Lóðarveiting:**

Lóðarhafa skal við veitingu lóðar afhenda skilmála þessa, ásamt lóðarblaði er sýni stærð og legu lóðarinnar, byggingarreit, nýtingar-hlutfall, fjölda hæða og svæði sem kvaðir eru á, einnig skal á lóðarblaði sýna hæðarkóta plötu, lóðarhorn og tengingar fráveitu.

Lóðum er úthlutað í því ástandi sem þær eru á úthlutunardegi.

Lóðarhafi skal eigi síðar en einum mánuði eftir lóðarveitingu greiða staðfestingargjald sem Byggingarnefnd ákveður, -ella verður lóðarveitingin sjálfkrafa ógild.

Lóðarhafi skal innan 8 mánaða frá lóðarveitingu leggja fram aðaluppdrætti skv. Byggingarreglugerð til samþykktar.

9. **Skil teikninga og meistaraábyrgðir:**

Lóðarhafi skal skila byggingarnefnd öllum tilskyldum teikningum, þar með töldum sérteikningum, styrkleika- og lagnarteikningum, áður en framkvæmdir hefjast.

Teikningarnar skulu gerðar af hönnuðum sem til þess hafa réttindi að lögum.

Áður en framkvæmdir eru hafnar skulu liggja fyrir ábyrgðaráritanir byggingarmeistara, svo sem byggingarreglugerð segir til um.

Teikningar og önnur gögn um verkið skal hafa tiltækar og til sýnis á byggingarstað, þegar byggingarfulltrúi fer fram á það.

Byggingarmeistari er ábyrgur fyrir því, að byggingarfulltrúa sé gert aðvart, þegar hverjum verkáfangi er lokið, vegna úttektar og eftirlits.

Óheimilt er að taka byggingu, eða hluta hennar, í notkun án samþykkis byggingarfulltrúa.

10. **Gröftur og framkvæmdir:**

Ekki er lóðarhafa heimilt að nota annað svæði en hina úthlutaðu lóð meðan á byggingarframkvæmdum stendur. Uppgröft sem ekki þarf til jöfnunar lóðar skal flytja burt á þann stað sem byggingarfulltrúi vísar á.

Lóðarhafi skal gæta þess, að ekki stafi hætta af framkvæmdum meðan þær standa yfir, né heldur af byggingarefni, vegna foks, rykmengunar eða annarra óþæginda, umfram það sem óhjákvæmilegt má kalla.

11. Byggingarhraði:

Sökklum og jarðvegsfyllingum í þá skal lokið innan eins árs frá útgáfu byggingarleyfis.

Bygging skal vera fókheld innan þriggja ára frá útgáfu byggingarleyfis.

Byggingarframkvæmdum skal að öðru leyti haldið áfram með eðlilegum hraða.

Lóð skal jafna og ganga frá jarðvegsyfirborði með varanlegum hætti (malar- eða malbikuð plön, portbyggingar, þökulagning, hellulögn o.þ.h.) innan tveggja ára frá lokaúttekt byggingar.

12. Viðurlög:

Um brot á skilmálum þessum skal farið með sama hætti og með brot gegn gildandi byggingarreglugerð.

13. Frekari ákvæði:

Auk skilmála þessara ber lóðarhafa, hönnuðum og byggingarmeisturum að hlíta ákvæðum skipulags- og mannvirkjalaga, sem og annarra laga sem þar er vísað til og reglugerða sem settar eru samkvæmt þeim.

Fjarðabyggð 12.12.2012

Bæjarstjóri