

Austurbyggð
Fáskrúðsfjörður

Deiliskipulag Holtahverfi

Október 2005
Arkitektþjónusta Austurlands
Verkfræðistofa Austurlands

1. Almennar upplýsingar

1.1 Almennt

Skipulagið nær til íbúðarsvæðisins norðan Skólavegar og vestan Búðalækjar eins og það er merkt á skipulagsuppdraetti. Götur á svæðinu eru Holtavegur, Garðaholt, Króksholt, Grundaholt, Gilsholt, Stekkholt og Steinholt. Skipulagið nær til allra lóða við þessar götur.

- Þó skulu lóðir, Króksholt 1 og 3 undanþegnar skilmálum þessum þar sem byggingarleyfi var veitt í samræmi við skipulagskilmála frá 1992, samanber fylgiskjal og gilda þeir skilmálar þar áfram.
- Byggingar- og bílskúrsreitir fyrir þegar byggð hús við Garðaholt 1,3,4,6,8a og 8b og Króksholt 5.6.8 og 10 eru sýndir á uppdraetti. Viðbyggingar og hæðir við þessi hús skulu vera innan byggingarreits og í samræmi við núverandi hús. Heimild er til þess að bílsúrar á þessum lóðum standi utan byggingarreits í samræmi við þegar samþykktar teikningar.

Í byggingu eru fjölbýlishús við Garðaholt 7 og einbýli við Gilsholt 4 samkvæmt skipulagsskilmálum þessum.

1.2 Markmið

Markmið skipulagsins er að skapa umgjörð fyrir íbúðarbyggð í framhaldi af núverandi byggð á Búðum við Fáskrúðsfjörð. Lítil þjónustufyrirtæki, svo sem snyrtistofur og bókhaldsþjónustur án utanhússtarfsemi eru háð leyfi sveitarstjórnar hverju sinni.

1.2 Aðalskipulag

Í aðalskipulagi Búðahrepps frá apríl 2003 er Holtahverfi tilgreint sem fyrsti áfangi í stækkun núverandi íbúðarbyggðar. Þar hafa þegar verið byggð 11 íbúðarhús, þar af 2 fjölbýlishús og spennistöð í samræmi við eldra deiliskipulag. Nýtt deiliskipulag tekur til alls svæðisins. Heildarnýtingin í nýju skipulagi er eins og gert er ráð fyrir í aðalskipulagi. Almennt skal nýtingarhlutfallið vera á bilinu 0,15-0,6 fyrir fjölbýlishús við Garðaholt og Grundarholt en 0,15-0,35 fyrir aðrar lóðir.

1.3 Skipulagsgögn

Deiliskipulagið er sett fram á deiliskipulagsuppdraetti í mkv 1:1000, á tveim skýringaruppdrautum í mkv. 1:500, skilmálum þessum og skýringarmyndum.

1.4 Eignarhald á landi

Landið sem skipulagið tekur til er í eign Austurbyggðar.

1.5 Skipulagssvæðið

Skipulagssvæðið er 12 ha og liggur í gróinni skriðu, sem hallar til suðurs. Hallinn er ca 5 m á hverri lóð og götu, eða 1:8.

Þessi hæfilegi landhalls til suðurs með útsýni yfir fjörðinn gefur kost á hámarksgæðum íbúðahúsnæðis m.t.t. útsýnis, sólaryls og birtu (- Samanber Rb (V5).001 – Byggingar í bratta -).

Svæðið afmarkast af lækjum og í gegn um það renna fjórir lækir. Þrír lækir eru sameinaðir í einn, Hermannskofalækinn.

1.6 Húsagerðir

- A. Fjölbýli. Við Garðaholt og Grundaholt eru fyrirhuguð tveggja til þriggja hæða fjölbýlishús til viðbótar við þegar byggð hús samanber eftirfarandi töflu.

Heiti	Fjöldi		
	Hæða	Íbúða	
Garðaholt 1	2	5	Þegar byggt

Garðaholt 3	3	6	Þegar byggt
Garðaholt 5	2	6	
Garðaholt 7	3	16	Í byggingu skv. skilmálum
Grundaholt 1	2	6	
Grundaholt 2	3	9	
Grundaholt 3	2	6	
Grundaholt 4	3	9	

B. Raðhús, tvíþýli. Við Steinholt er eitt fjögurra íbúða raðhús og við Grundarholt, Gilsholt og Stekkholt eru tvíþýlishús og eða raðhús sunnan við götu, ein til tvær hæðir.

C. Aðrar lóðir eru fyrir einþýlishús ein til tvær hæðir. Þar sem landhalli leyfir eru kjallrar eða hæð leyfð sunnan við götu.

1.7 Opín svæði og stígar

Meðfram lækjum eru opin svæði og eftir þeim göngustígar, sem tengjast núverandi byggð á brúm yfir Búðalæk. Á mótum Holtavegar og Króksholts er byggt leiksvæði með leiktækjum á ábyrgð sveitarfélagsins.

1.8 Gatnakerfi

Allar götur eru 10 m breiðar, 6 m akbraut, 2 m bílastæði og 2 m gangstétt. Í íbúðagötum er 2 m breið bílstæði, sameiginleg fyrir gesti meðfram gangstéttum. Bílastæðin verða sérmerkt svo þau trúfli ekki innakstur á einkastæði á lóð.

1.9 Veitur og lagnir

Allar lagnir eru í götum og göngustígum meðfram lækjum. Þar sem aðstæður leyfa kjallara undir aðalhæð og sjálfrennsli næst ekki upp í götu þarf að leysa þau mál á annan hátt.

1.10 Fornleifar

Vísað er til kafla G-3 bls 28 í aðalskipulagsgreinargerð ásamt fylgiriti – Fornleifar í Búðahreppi. (bent er sérstaklega á það ákvæði að hver sá sem stendur fyrir framkvæmd skal stöðva hana ef fornleifar finnast). Fornleifavernd hefur í bréfi dagsettu 27.maí 2004, farið yfir skráðar minjar og skoðað á vettvangi 9 minjar á eða í nágrenni skipulagssvæðis og metið rannsóknarþörf og kröfur. Einn minjastaður er utan svæðis. Einn minjastaður var á lóðinni nr 1 við Króksholt en engar minjar fundust við byggingarframkvæmdir. Skráðar fornminjar eru merktar á deiliskipulagssuppdrátt og skýringaruppdrátt með byggingarskilmálum.

Nr	Heiti	Umsögn fornleifaverndar frá 27 maí 2004
B1	bústaður, Búðir (innri)	Utan skipulagssvæðis
B2	Stekkur bústaður,	ekki þörf á aðgerðum nema fornminjar finnast
B3	Hermannskofi	Rannsaka þarf tóftirnar að fullu
B4	Hesthús/hesthústún	Engar fornminjar fundust þegar grafið var f. húsi (Króksholt 1)
B9	tóft	Teikna upp og mæla nákvæmlega
B15	stekkur/kvíar	Gera könnunarskurð og meta í þörf á frekari rannsóknum
B22	fjánhús	Teikna upp og mæla nákvæmlega
B23	tóft	Gera könnunarskurð og meta í þörf á frekari rannsóknum
B24	tóft	Gera könnunarskurð og athuga aldur og notagildi.

2. Skipulagsskilmálar

Almennt gilda skipulags- og byggingalög og -reglugerðir.

2.1 Lóðir

Stærðir lóða eru sýndar á skýringaruppdráttum í mkv. 1:500 og á mæliblöðum sem afhent verða samhliða lóðarúthlutun. Þar eru hæðakótar á lóðahornum sýndir og skal á það bent að lóðahæðir á lóðamörkum er alltaf bein lína milli uppgefina kóta, nema báðir lóðahafar komst að annari sameiginlegri niðurstöðu, og skal hún þá lögð fyrir byggingarfulltrúa til samþykktar.

Á einbýlis-, rað- og tvíbýlishúsalóðum eru kvaðir um að lágmarki tvö bílastæði. Á lóðum fjölbýlishúsa eru kvaðir um tvö bílastæði fyrir hverja íbúð sem er stærri en 80 m² og eitt fyrir íbúðir, sem eru 80 m² og minni og eitt sérmerkt stæði fyrir fatlaða. Þar sem bílastæði eru milli húss og götu skal gera ráð fyrir 7 m frá húsi að gangstétt/götu. Á öllum lóðum skal koma fyrir sorpgeymslum eða stæðum fyrir sorpílát skv. fyrirmælum reglugerða og sorpsamlags. Gera skal ráð fyrir flokkun sorps hvað tekur til stærða og fjölda.

2.2 Byggingareitir

Á skýringaruppdráttum og mæliblöðum eru byggingareitir sýndir og hæðakótar bygginga.

2.3 Húsform

Ekki eru kvaðir um bindandi byggingaform en bent á að hallandi þakform þykir henta vel við hérlendar aðstæður og að í flestum tilfellum fer best á að mænisstefnan sé eftir hlíðinni. Kvistar og útskot geta síðan brotið upp einhliða þaklínu. Þakhalli verður ekki fyrirskrifaður, en bindandi veggghæðir og mænishæð tryggja aðhald gagnvart nágroñnum. Kvistir og útskot er leyft sem svarar einum þriðja af lengd viðkomandi veggjar, enda séu þau minnst 2 m frá hornum. Kjallari eða hæð leyfð undir gólfkóta aðalhæðar, þar sem aðstæður leyfa, en bent á að frárennslislagnir eru í götum. Hæð veggja og mænis er mæld frá plötu aðalhæðar, sem bundin er götuhæð. Hámarks hæðir eru: Veggghæð fyrir neðan götu er mest 4,5 m og mest 7,0 m upp á mæni. Fyrir ofan götu veggghæð mest 6,0 m og mænishæð mest 8,0 m. Veggghæð er mæld upp á þak við útbrún veggjar.

2.4 Ofanflóð

Vinna við hættumat fyrir Búðir er í gangi og reiknað er með að hættumat liggi fyrir árið 2006. Við deiliskipulagsvinnuna hefur verið tekið mið af úrskurði Veðurstofu Íslands dags. 30.10.2002 og bráðabirgðahættumati dags 7.11.05. Staðaráhætta á svæðinu sem deiliskipulagið nær til er undir viðmiðunarmörkum (0,3 af 10 000 á ári) sem gilda um íbúðarbyggð skv. reglugerð nr. 505/2000 um hættumar vegna ofanflóða, flokkun og nýtingu hættusvæða og gerð bráðabirgðahættumars. Þegar formlegt hættumat liggur fyrir verður metið hvort þörf er á breytingum á fyrirbyggjandi skipulagi.

2.5 Verkhraði og viðurlög

Verkhraða skal miða við 1. kafla byggingareglugerðar.

Viðurlög skulu vera skv. VI. kafla skipulags- og byggingarlaga og 11. kafla byggingareglugerðar.

Samþykktir

Skýringarblöð þessi eru fylgiblöð með uppdrætti í mkv 1:1000
Nr. 0419 – 001 dags. 19.04.04 með síðari breytingum.
Unnið af Verkfræðistofu Austurlands og Arkitektþjónustu Austurlands

Deiliskipulag þetta sem hlotið hefur meðferð skv. 26. gr. skipulags- og byggingarlaga
nr. 73 frá 1997 var samþykkt af sveitarstjórn Austurbyggðar

Þann: _____

Fáskruðsafirði þann: _____

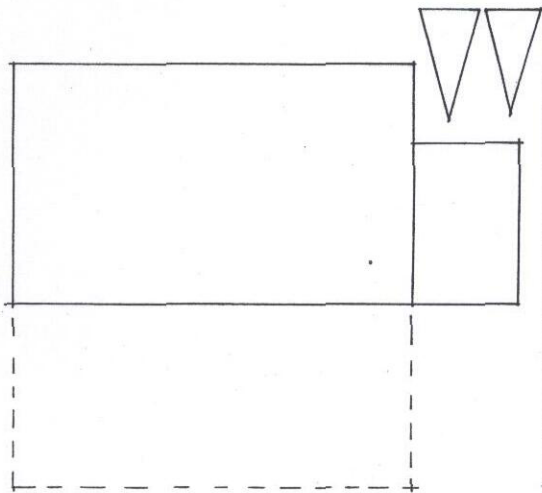
Fylgiskjöl:

Skýringaruppdrættir Björns Kristleifssonar sem voru yfirfarnir í október 2005.
Skýringaruppdráttur forminja.
Skipulagsskilmálar frá 1992.

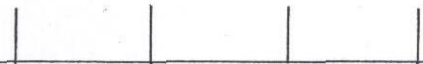
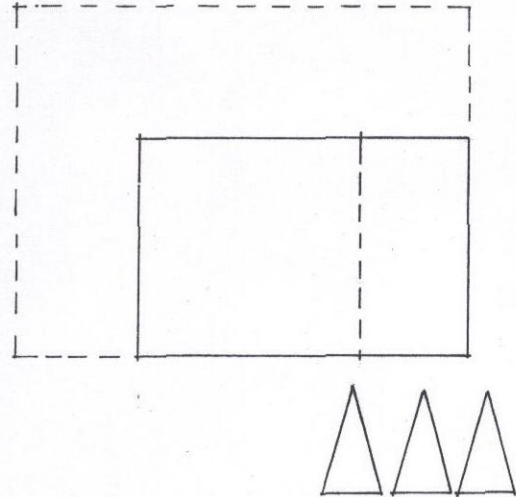
Fylgiskjal nr. 1.

Skýringaruppdrættir Björns Kristleifssonar sem voru yfirfarnir í október 2005.

Hæð á lóðsmörktum er bein lína milli uppgefina hæðakóta
 Helli á lóð mest 1:2



Hæð á lóðsmörktum er bein lína milli uppgefina hæðakóta
 Helli á lóð mest 1:2

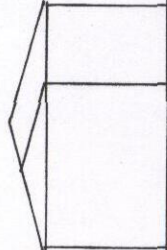


Hæðarmunur á tveim lóðum og götu 10 m

Uppgefnir kótar eru hámarksótar miðað við götu

Ein hæð

$\frac{6,0}{4,5}$



Gangstígur

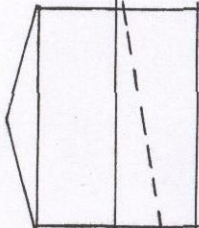
Bílastöð

Gata

0,0

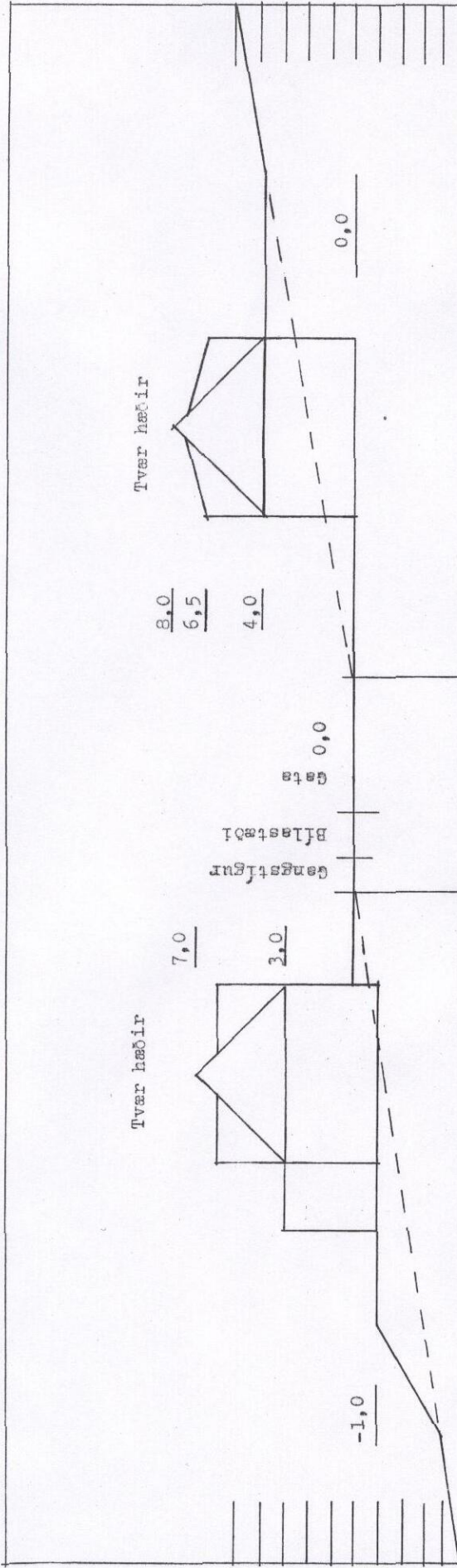
Tver hæðir

$\frac{7,0}{6,0}$



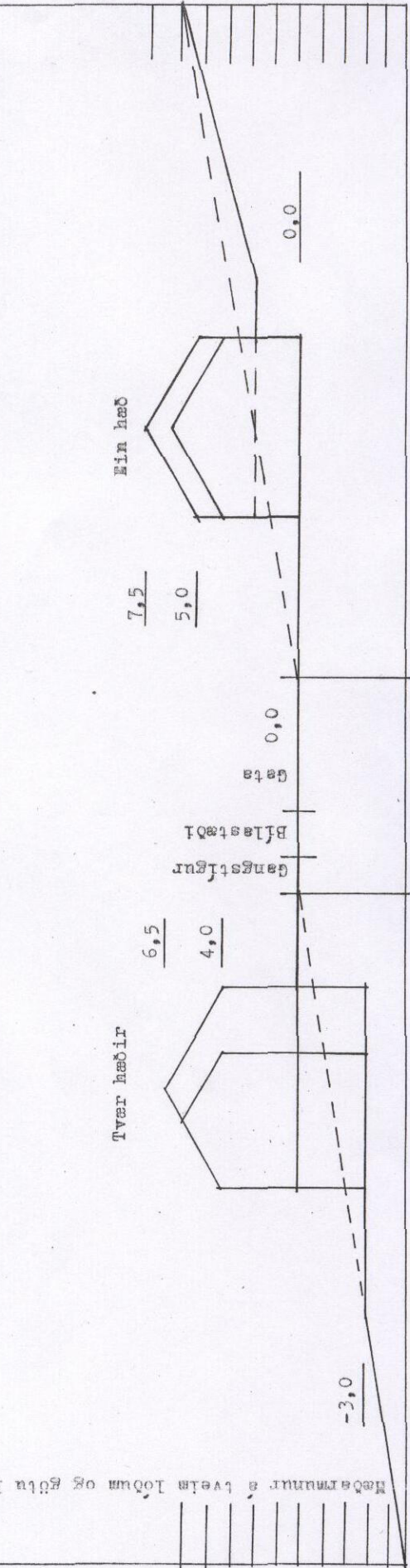
$\frac{3,0}{3,0}$

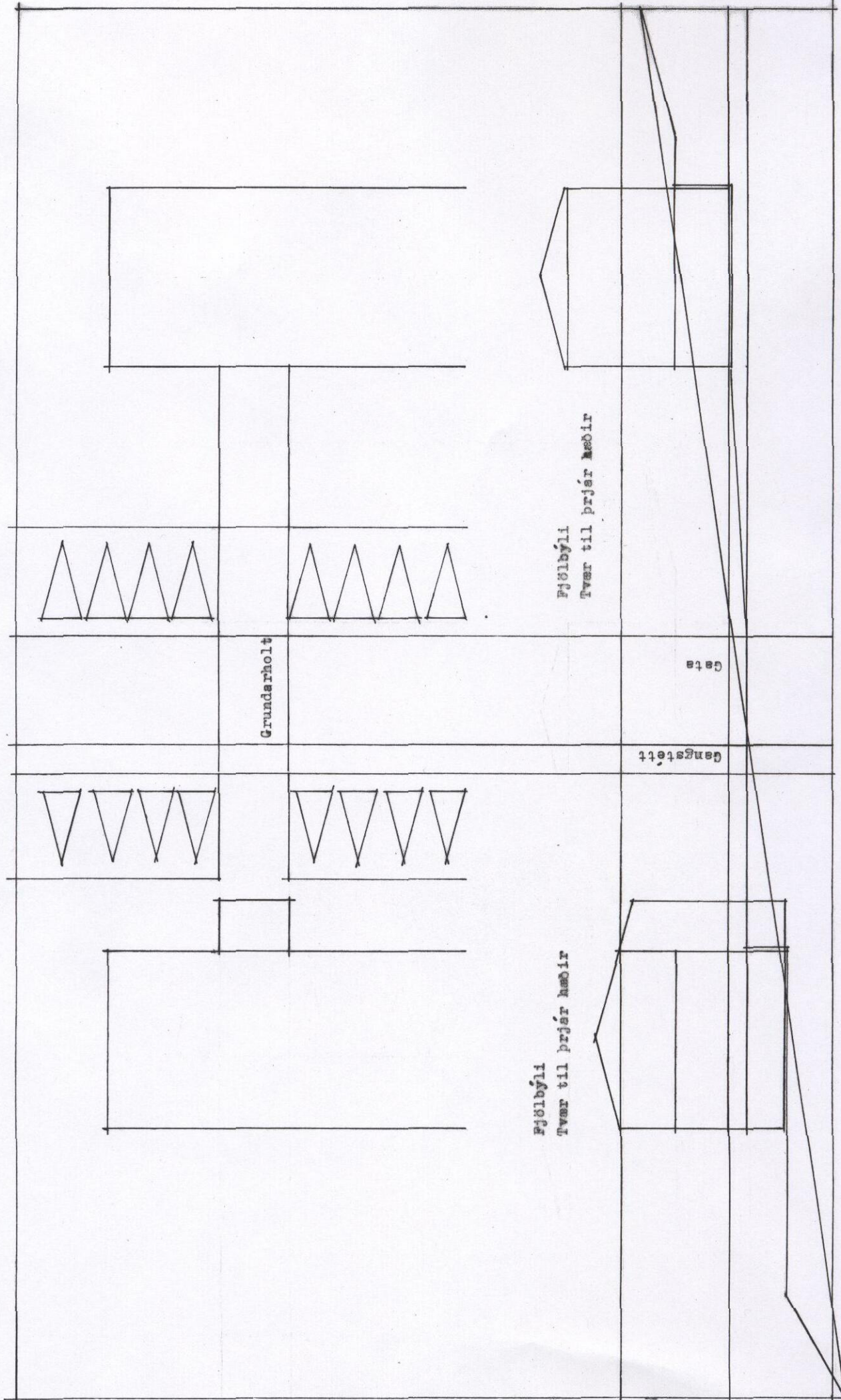
Hæðarmunur á tveim lóðum og götu 10 m



Héðarmunur á tveim löðum ok rötta 10 M

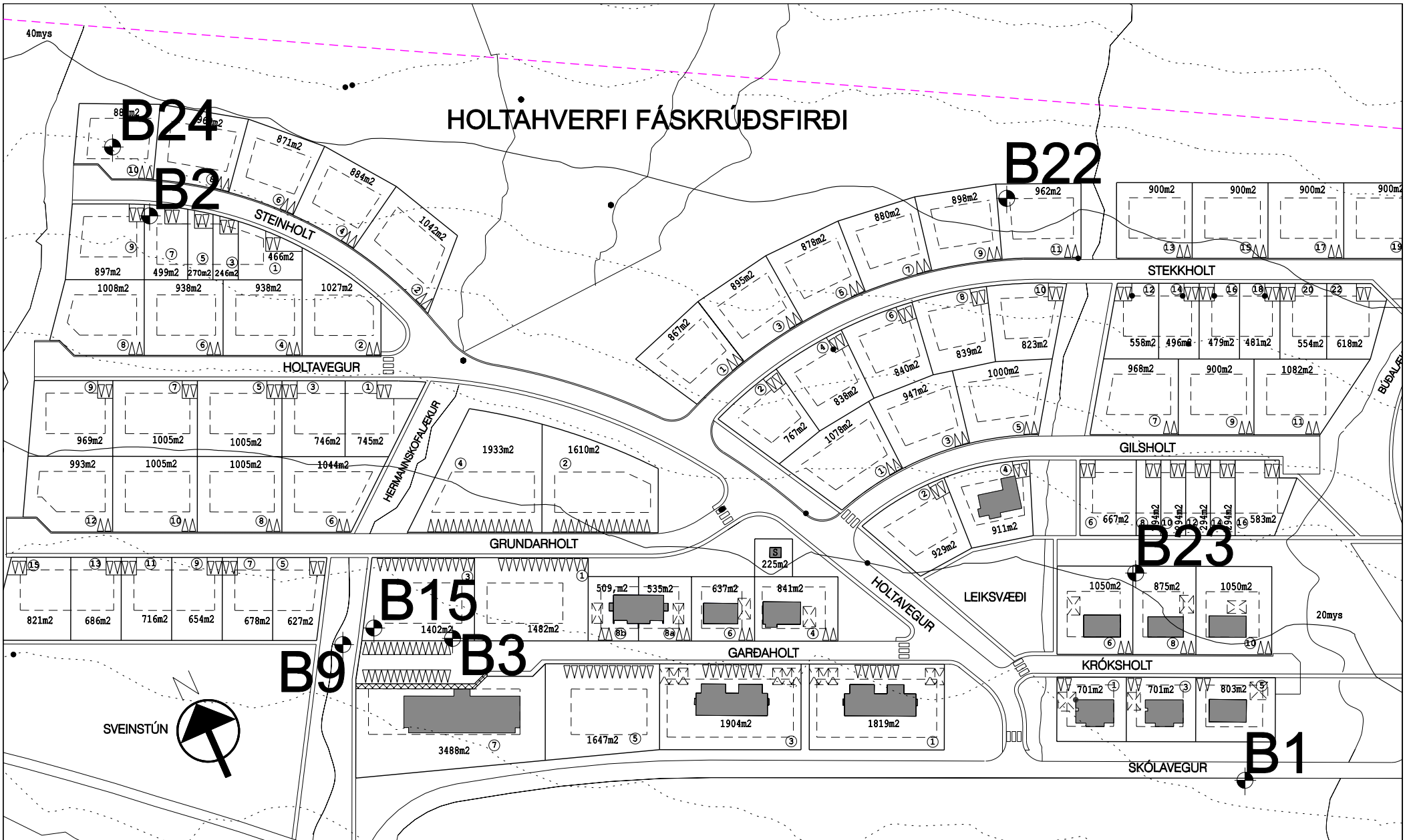
Hæð á löðmörkum er bein lína milli uppgefinna hæðkóta - Halli á löð mest 1:2 - Kótar eru hémærkótar miðað við götu





Fylgiskjal nr. 2.

Skýringaruppdráttur forminja.



Verkfræðistofa Austurlands

Selási 15, 700 Egilsstaðir
sími 471 1551 - www.verkaust.is

Austurbyggð
Holtahverfi - Fáskrúðsfirði
Formminjar

hannað	EBE	teiknað	EBE	athugað	
samb.	Eiðis B. Eiríksson				
kt.	151065-5709				
blaðstærð	A4				
mælikvarði	1: 2000			númer teikn.	0419 - 806

Fylgiskjal nr. 3.
Skipulagsskilmálar frá 1992.

BÚÐIR FÁSKRÚÐSFIRÐI

HOLT I

DEILISKIPULAG ÍBÚÐARSVÆÐIS

ALMENNIR SKIPULAGS- OG
BYGGYNGARSKILMÁLAR

Skipulagsstofa Austurlands
Lyngási 12 700 Egilsstöðum

DESEMBER 1992

HOLT I.

ÍBÚÐARHVERFI NORÐAN SKÓLAVEGAR OG VESTAN BÚÐARLÆKJAR.

ALMENNIR SKIPULAGS-OG BYGGINGARSKILMÁLAR.

1. Gildissvið

Skipulagið nær til íbúðarsvæðisins norðan Skólavegar og vestan Búðalækjar eins og það er merkt á skipulagsupprætti.

Götur á svæðinu eru Holtavegur, Garðaholt, Króksholt, Grundaholt og Gilsholt.

Skipulagið nær til allra lóða við þessar götur.

Þó skulu þegar byggðar lóðir, við Garðaholt og Króksholt undanþegnar skilmálum þessum nema til komi nýtt byggingarleyfi t.d. vegna viðbyggingar eða breytingar.

Með tilkomu nýs byggingarleyfis á ofantöldum lóðum skulu skilmálar þessir öðlast að fullu gildi á viðkomandi lóð.

2. Eignarhald

Allt svæðið er í eigu Búðahrepps.

3. Nýting

Hverfið er eingöngu ætlað fyrir íbúðabyggð og ekki má byggja hús til annara þarfa innan svæðisins.

Gert er ráð fyrir blandaðri byggð einbýlishúsa og parhúsa, á einni hæð, nema á lóðunum nr. 1, 3 og 5 við Garðaholt þar sem gert er ráð fyrir fjölbýlishúsum á tveim hæðum.

Leiksvæði barna er á milli lóðanna, sunnan Gilsholts og norðan Króksholts.

Rekstur sem kallar á umferð um hverfið umfram það sem ella væri er háður samþykki sveitarstjórnar.

Auka bifreiðastæði fyrir gesti eru við Holtaveg austan spennistöðvar og í enda Gilsholts.

4. Húsagerðir

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

Kjallara má hafa undir húsum, þar sem því verður við komið vegna aðstæðna. Ekki er þó heimilt í því skyni að víkja frá uppgefnum hæðarkóta gólfplötu meira en 20 cm. Sveitarfélagið er ekki skuldbundið að sjá um frárennsli frá kjöllumur þessum, hvorki skólþ né jarðvatn, nema það se sérstaklega tekið fram við veitingu byggingarleyfis.

Gera skal ráð fyrir bílskúr á hverri lóð, og skal hámarksstærð þeirra vera 36.^{m2} á íbúð.

Þakhalli á bílskúr skal vera í samræmi við þakhalla íbúðarhúss.

Ysta byrði skal vera úr timbri, steinsteypu eða öðrum þeim efnum sem byggingarnefnd samþykkir.

Gera skal grein fyrir efnisvali og áferð utanhússflata á byggingarteikningum.

Litavali skal hagað í samræmi við góða venju þar um.

5. Byggingarreitir.

Á lóðaruppdrætti sem lóðarhafi fær við úthlutun skal sýna byggingarreit hverrar lóðar.

Íbúðarhús skal staðsetja innan byggingarreits, og er þá miðað við ysta borð útveggjar.

Bílskúrar skulu ávalt vera minnst 6 m frá þeim lóðarmörkum sem aðkoma að þeim er frá, þó svo byggingarreitur sé nær þeim mörkum.

Bílskúra er heimilt að reisa utan byggingarreits, enda uppfylli þeir ákvæði byggingarreglugerðar og brunamálareglugerðar, og séu staðsettir þar á lóð sem skipulagsuppdráttur gerir ráð fyrir.

Ekki er þó heimilt að reisa þá nær neinum lóðarmörkum en 0.5 m nema um sambyggða skúra sé að ræða.

6.

Skipulag lóða.

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

Á lóðum íbúðarhúsa skal jafnan gera ráð fyrir einu bifreiðastæði vegna hvernar íbúðar og einu gestastæði að auki.

Innkeyrsla á lóð, hvort sem er að bílskúr eða stæði skal aldrei vera nær gatnamótum en 7.0 m frá lóðarhorni.

Óheimilt verði að leggja vörubifreiðum, vinnuvélum og þesskonar tækjum í hverfinu.

7. Kvaðir.

Kvöð vegna útsýnis við gangstíga er á lóðunum nr.1, 3, 4, 5 og 6 við Garðaholt, nr. 1, 2, 4, 5, 6 og 7 við Gilsholt og nr. 6 og 8 við Holtaveg, svæði það sem kvöðin nær til markast af þríhyrningi sem er 5 m í báðar áttir frá lóðarhorni, sjá nánar á mæliblaði.

Á þessum svæðum þessum má ekki koma fyrir grindverkum, gróðri né neinu öðru því sem hærra er en ¼ fjarlægðar þess frá lóðarhorni.

8. Lóðarveitingar.

Lóðarhafa skal við veitingu lóðarinnar afhenda skilmála þessa. ásamt lóðarblaði er sýni stærð og legu lóðarinnar, byggingarreit, nýtingarhlutfall, fjölda hæða og svæði sem kvaðir eru á, einnig skal á lóðarblaði sýna hæðarkóta plötu, lóðarhorna 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 sveitarstjórn ákveður, - ella verður lóðaveitingin sjálfkrafa ógild.

Lóðarhafi skal innan 8 mánaða frá lóðarveitingu leggja fram byggingarnefndarteikningar skv. byggingarreglugerð til samþykktar.

9. Skil teikninga og meistaraabyrgðir.

Lóðarhafi skal skila byggingarnefnd öllum tilskildum teikningum, þar með töldum sérteikningum, styrkleika – og lagnateikningum, áður en framkvæmdir hefjast.

Teikningar skulu gerðar af hönnuðum sem til þess hafa réttindi að lögum og Byggingarnefnd hefur viðurkennt.

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

10. Gröftur og framkvæmdir.

Ekki er lóðarhafa heimilt að nota annað svæði en hina úthlutuðu 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 á meðan þær standa yfir, né heldur af byggingarefni, vegna foks, rykmengunar eða annara óþæginda, umfram sem óhjákvæmilegt má kalla.

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 verkáfanga er lokið, vegna úttekta og eftirlits.

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

11.

Verkhraði.

Sökkulum og jarðavegsfyllingum í þá skal lokið innan eins árs frá útgáfu byggingarleyfis.

Bygging skal vera fokheld innan þriggja ára frá útgáfu byggingarleyfis.

Byggingarframkvæmdum skal að öðru leyti haldið áfram með eðlilegum hraða.

Lóð skal jafna og loka jarðvegsyfirborði með varanlegum hætti (sáning, þökulagning, hellulögn o.þ.h.) innan tveggja ára frá því hús er tekið í notkun.

12. Viðurlög.

Um brot á skilmálum þessum skal farið með sama hætti og með brot gegn gildandi reglugerð, sbr. IX. kafla hennar.

13. Frekari ákvæði.

Auk skilmála þesara ber lóðarhafa, hönnuðum og byggingarmeisturum að hlíta ákvæðum skipulags og byggingarlaga, laga um brunavarnir, svo og reglugerðum sem settar eru samkvæmt þeim.

Samþykkt í hreppsnefnd Búðahrepps.

þann _____
