

# **Skuggahlíð 1**

**DEILISKIPULAG FRÍSTUNDAFYGGÐAR  
Í SKUGGAHLÍÐARHÁLSI Í NORÐFIRÐI**

## **SKIPULAGS- OG BYGGINGARSKILMÁLAR**

Skilmálar þessir fylgja deiliskipulagi  
Dags: 02.09.2010

Mannvirkja- og umhverfissvið Fjarðabyggðar

Skipulagsfulltrúi

## Skuggahlíð 1.

### FRÍSTUNDBYGGÐ Í SKUGGAHLÍÐARHÁLSI NORÐFIRÐI.

#### 0. Formáli.

Á svæðinu hefur verið strjál byggð sumarhúsa í frá 1950. Landeigendur hafa úthlutað lóðum á leigu úr landi sínu án mikilla kvaða um hússtærðir, gerðir eða aðra þætti. Þar sem búið er að byggja um allt svæðið og úthluta lóðum er ekki sett fram tillaga að áfangaskiptingu á svæðinu.

Einu kvaðir hafa verið að girða lóðir og planta ýmsum trjátegundum.

Þar sem aukin ásókn er í að byggja frístundahús á svæðinu hefur landeigandi ákveðið að ráðast í gerð deiliskipulags fyrir það. Markmið þess er að skipuleggja þar lóðir fyrir frístundahús þannig að svæðið nýtist sem best án þess þó að það verði of þétt byggt. Alls eru á svæðinu 54 lóðir (22 ofan við veg og 32 neðan veg) og er stærð þeirra frá 1.640 – 4.900 m<sup>2</sup>.

Byggt hefur verið á nokkrum lóðum á svæðinu á lóðum sem úthlutað var fyrir allmörgum árum. Á lóð E22 var byggt 64,2 m<sup>2</sup> hús 1975 og á lóð E16 var byggt 32,4 m<sup>2</sup> hús 1968. Fjarlægð þeirra frá Hengifossá (E22) og Seldalsá (E16) er minni en leyfilegt er í dag. Af þeim sökum er hvorki sýndur byggingarreitur né nýtingarhlutfall fyrir þessi hús. Ef eigendur þeirra hyggjast byggja við þau eða auka byggingamagn á þessum lóðum, þarf að sækja um undanþágu til Umhverfisstofnunar vegna fjarlægðar frá ánni. Ekki má girða lóðir nær árbakka en 25 metra og tryggt skal að gönguleið sé ávallt vel fær meðfram ánni.

Samkvæmt vegaáætlun er gert ráð fyrir að Norðfjarðarvegur verði fluttur frá núverandi legu um Sneiðing upp Skuggahlíðarbrekku og niður í Fannardal að nýjum Norðfjarðargöngum. Af þeim sökum er ekki þörf á að takmarka fjarlægð lóða við 100 metra frá núverandi Norðfjarðarvegi enda er áætlað að framkvæmdir við ný Norðfjarðargöng hefjist 2012. Ekki skal úthluta lóðum á því svæði sem er innan 100 metra frá núverandi þjóðvegi fyrr en hann hefur verið fluttur og aflagður sem þjóðvegur. Þeim lóðum verður heldur ekki úthlutað fyrr en háspennustrengur sem um þær liggur hefur verið fluttur.

Aðkoma að byggðinni er frá núverandi þjóðvegi nr. 92 en um svæðið liggur "sýsluvegur", Seldalsvegur, í umsjá Vegagerðar ríkisins og Fjarðabyggðar. Allar lóðir hafa aðgengi frá Seldalsvegi. Vegur þessi hefur þjónað þeim hluta sumarhúsasvæðisins sem þegar hefur verið úthlutað.

Hver lóðarhafi á svæðinu skal vera þáttakandi í félagi leigutaka sem stofnað verður að frumkvæði landeiganda. Hlutverk félagsins verður að fjalla um sameiginleg málefni lóðarhafa, m.a. vatnsveitu og sameiginlegra vegaslóða að lóðum eftir því sem við á. Stjórn félagsins skal ákveða árgjald hvern lóðar í félaginu. Félagið skal skipuleggja og ákveða legu sameiginlegra lagna og sjá um framkvæmd slíkra verka. Einnig hvernig kostnaði skuli skipt á milli lóðarhafa. Landeigandi skal eiga einn fulltrúa í stjórn félagsins.

## 1. Gildissvið

Skilpulag þetta nær til allra lóða á svæðinu, eins og þeim er lýst á skipulagsupprætti.

## 2. Eignarhald

Svæðið er hluti jarðarinnar Skuggahlíðar í Norðfirði sem er í einkaeign.

## 3. Nýting

Nýtingarhlutfall lóða skal vera eins og fram kemur á deiliskipulagsupprætti. Hámarksstærð húss skal vera 120 m<sup>2</sup>.

## 4. Notkun

Hverfið er eingöngu ætlað fyrir frístundabyggð. Ekki má byggja hús til annara þarfa innan svæðisins. Heimilt er að byggja annað minna hús á lóð s.s. geymsluskúr eða svefnskála en uppfylla þarf skilyrði byggingareglugerðar um fjarlægðir á milli bygginga. Slíkt aukahús má ekki vera stærra en 35 m<sup>2</sup>.

Um er að ræða lóðir fyrir 54 frístundahús en þegar hefur verið byggt á nokkrum þeirra.

Ekki er gert ráð fyrir sérstöku sameiginlegu leiksvæði fyrir börn.

## 5. Húsagerðir.

Húsin skulu að jafnaði vera ein hæð en leyfilegt er að hafa á þeim ris með svefnaðstöðu.

Þakhalli skal vera frá 1:4 upp í 1:1.

Húsin skulu vera byggð úr timbri 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.

## 6. Byggingarreitir.

Á lóðarupprætti sem lóðarhafi fær við úthlutun skal sýna byggingarreiti hvernar lóðar. Ekki má byggja nær lóðarmörkum en 10 metra og ekki nær árbakka Seldalsár og Hengifossár en 50 metra.

Öll mannvirki á lóð skal staðsetja innan byggingarreits, og er þá miðað við ysta borð útveggjar.

Heimilt er að byggja tvö hús á hverri lóð (sbr. gr. 4) enda séu uppfyllt skilyrði laga og reglugerða um fjarlægðir á milli húsa sem og aðkomu.

## **7. Skipulag lóða.**

Stærð, staðsetning og lögun lóða skal vera eins og hún er sýnd á skipulagsupprætti.

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

Á lóðum skal jafnan gera ráð fyrir a.m.k. þremur bifreiðastæðum. Hver lóðarhafi skal gera sjálfur á eigin kostnað heimreið að lóð sinni.

Skylt er lóðarhafa að girða leigulóð sína. Leigutökum er heimilt að sameinast um girðingu leigulóða sinna. Um slíkt skal hafa samráð við landeiganda um frágang og útlit girðingar og sækja um leyfi til byggingarnefndar sveitarfélagsins.

Leigutaka er skylt að gróðursetja á lóð og rækta ýmsar trjátegundir að eigin vali og prýða landið eftir því sem kostur er.

Óheimilt er að hindra aðgang að aðliggjandi ám. Girðingum og öllum frágangi skal þannig hagað að gönguleiðir með Seldalsá og Hengifossá séu færar.

Óheimilt er að geyma báta, óskráð ökutæki, byggingarefni, eða annað rusl á lóðum í hverfinu. Byggingarfulltrúi getur látið fjarlægja slíkt með eins mánaðar fyrirvara og án frekari tilkynninga.

Gera skal leigusamning fyrir hverja lóð og honum skal þinglýsa á kostnað leigjanda.

## **8. Kvaðir.**

Starfsmenn sveitarfélagsins og veitufyrirtækja eftir því sem við á skulu hafa óheftan aðgang að lóðum t.d. vegna veitna og gatnagerðar. Þeir skulu ganga snyrtilega um og ekki valda óþarfa spjöllum. Þá skulu þeir ávallt leitast við að skila röskuðu landi í því ástandi sem það var áður, eftir því sem við verður komið.

Um svæðið liggur háspennustrengur frá Rarik (sjá upprátt) og er óheimilt að raska honum eða framkvæma nokkuð sem valdið getur tjóni á honum. Lega hans er áætluð þar sem hann er ekki til innmældur.

Óheimilt er að raska með nokkrum hætti fornminjum á svæðinu sem merktar eru á deiliskipulagsupprætti og getið í skilmálum þessum.

## **9. Lóðarveiting**

Lóðarhafa skal við veitingu lóðar afhenda skilmála þessa, ásamt lóðarblaði er sýni stærð og legu lóðarinnar, byggingarreit og nýtingarhlutfall. Á aðaluppráttum skal koma fram hæðarkóti gólfplötu og lóðarhornum sem og tengingar veitna þar sem það á við.

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

## **10. Skil teikninga og meistaraábyrgðir.**

Lóðarhafi skal skila til byggingarnefndar öllum tilskildum teikningum, þar með töldum sérteikningum, styrkleika- og lagnateikningum eftir því sem byggingarfulltrúi krefst, áður en framkvæmdir hefjast. Teikningar skulu gerðar af hönnuðum sem til þess hafa réttindi að lögum og lagt hafa fram ábyrgðartryggingu, svo sem byggingarreglugerð segir til um.

Áður en framkvæmdir eru hafnar skulu liggja fyrir ábyrgðaráritanir byggingarstjóra og meistara, sem til þess hafa réttindi að lögum og lagt hafa fram ábyrgðartryggingu svo sem byggingarreglugerð segir til um.

## **11. 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 það sem óhjákvæmilegt má kalla.

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

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

Óheimilt er að taka byggingu í notkun, eða hluta hennar, fyrr en vottorð um lokaúttekt byggingarfulltrúa liggur fyrir.

## **12. Verkhraði.**

Sökklum, undirstöðum og jarðvegsfyllingum 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 fimm ára frá útgáfu byggingarleyfis.

## **13. Fornminjar.**

Gamla-rétt. Númer SM-94:037 skv. Örnefnakrá Norðfjarðar. Er við Selá í Réttarhvammi á sléttlendi við ána. Tóft af gamalli fjárrétt með torf- og grjóthlöðnum veggjum. Merkt F1 á deiliskipulagsupprætti.

Sundlaug. Númer Sm-95:012 í Örnefnaskrá Norðfjarðar. Leifar af gamalli einkasundlaug, 7 X 14 m og er frá fyrstu áratugum 20. aldar. Merkt með friðlýsingarstaur. Merkt F2 á deiliskipulagsupprætti.

#### **14. Veitur.**

Skyllt er lóðarhafa að taka þátt í sameiginlegri vatnsveitu og greiða kostnað vegna hennar. Vatnsveita á svæðinu er ekki á ábyrgð landeiganda. Möguleikar á vatnsöflun eru m.a. tenging við stofnlögn Vatnsveitu Fjarðabyggðar við brú Norðfjarðarár eða með virkjun borhola í grennd við skipulagssvæðið. Félag leigutaka, sbr. formála, skal hafa forgöngu um slíkar framkvæmir.

Lóðarhafi skal koma fyrir rotþró á leigulóð sinni í samráði við og að fengnu leyfi heilbrigðisyfirvalda. Hún skal staðsett þannig að ekki sé til óþæginda né hættu fyrir aðliggjandi lóðir og skal staðsetning hennar sýnd á afstöðumynd lóðar sem skal staðfest af byggingarnefnd. Heimilt er leigutökum að sameinast um rotþró enda verði stærð hennar og staðsetning samþykkt af viðeigandi yfirvöldum.

Ekki er lögð skylda á lóðarhafa að taka inn rafmagn á sína leigulóð en dreifikerfi fyrir rafmagn er til staðar á svæðinu. Ef lóðarhafi hyggst tengjast dreifikerfi rafmagns, skal leitast við að leggja heimtaug fyrir slíkt með heimkeyrslu að lóð. Sýna skal legu heimtaugar á afstöðumynd lóðar og fá samþykkt hjá byggingarfulltrúa.

#### **15. Sorp.**

Við innkeyrslu á svæðið skal gera ráð fyrir aðstöðu fyrir móttöku á almennu heimilissorpi frá lóðarhöfum. Landeigandi skal leggja til svæðið og útbúa það þannig að unnt sé að koma fyrir sorpgámi. Félag leigutaka skal gera samning við sveitarfélagið/verktaka um þjónustu á slíkum móttökugámi.

#### **16. Viðurlög.**

Um brot á skilmálum þessum skal farið með að sama hætti og með brot gegn gildandi byggingarreglugerð, sbr. 11. kafla hennar.

#### **17. Frekari ákvæði.**

Auk skilmála þessara ber lóðarhafa, hönnuðum, byggingarstjóra og byggingar-meisturum að hlíta ákvæðum skipulags- og byggingarlaga, skipulagsreglugerðar og byggingarreglugerðar sem og þeirra laga er þar er vísað til og reglugerða sem settar eru samkvæmt þeim.

Samþykkt í Bæjarstjórn Fjarðabyggðar,  
þann. \_\_\_\_\_

-----