



FJARÐABYGGÐ

ODDNÝJARHÆÐ

DEILISKIPULAG ÍBÚÐARSVÆÐIS
NORÐAN AUSTURVEGAR OG VESTAN
STEEKKAGILS Á REYÐARFIRÐI

SKIPULAGS- OG BYGGINGARSKILMÁLAR

Skilmálar þessir fylgja deiliskipulagi
Dags: 23.09. 2003 og koma í stað
eldri skilmásla dags: október 1991

Tæknideild Fjarðabyggðar
23.09. 2003
Skipulagsfulltrúi

ODDNÝJARHÆÐ.

ÍBÚÐARSVÆÐI NORÐAN AUSTURVEGAR OG VESTAN STEKKAGILS Á REYÐARFIRÐI.

1. Gildissvið

Skilpulanglð nær til íbúðasvæðisins norðan Austurvegar og vestan Stekkagils eins og það er merkt á skipulagsupprætti.

Götur á svæðinu eru Austurvegur, Melgerði og Sunnugerði, og nær skipulagið til allra lóða við Melgerði og Sunnugerði auk lóðanna nr.7,9,11,13,19,21 og 23 við Austurveg og lóðanna nr. 10b og 12b við Heiðarveg.

Þegar byggðar lóðir við Austurveg, Sunnugerði og Heiðarveg, skulu þó undanþegnar skilmálum þessum nema til komi nýtt byggingarleyfi t.d. vegna viðbyggingar eða breytingar. Með tilkomu nýs Byggingarleyfis skulu skilmálar þessir öðlast fullt gildi á viðkomandi lóð.

2. Eignarhald

Svæðið er í eigu Fjarðabyggðar, nema lóðirnar nr. 19,21 og 23 við Austurveg og nr.12,14 og 16 við Sunnugerði sem eru í einkaeign.

3. Nýting

Allar lóðir á svæðinu eru ætlaðar fyrir íbúðabyggð nema lóðir nr. 19 og 21 við Austurveg sem eru ætlaðar fyrir verslun og þjónustu. Ekki má byggja hús til annara þarfa innan svæðisins.

Gert er ráð fyrir blandaðri byggð einbýlishúsa og fjölbýlishúsa.

Nýtingarhlutfall lóða skal vera eins og sýnt er á upprætti.

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

Gert er ráð fyrir leiksvæði barna norðan Sunnugerðis.

4. Húsagerðir.

Fjöldi hæða skal vera eins og fram kemur á uppdrætti.

Þakhalli skal vera frá 1:4 upp í 1:1 . Nema á fjölbýlishúsum sem eru 2 hæðir og hærri þar er heimilaður lægri þakhalli eða allt að 1:10.

Kjallara má hafa undir húsum , þar sem því verður við komið vegna aðstæðna. Ekki er þó heimilt í því skini 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 sé sérstaklega tekið fram við veitingu byggingarleyfis.

Gera skal ráð fyrir frístandandi eða innbyggðum bílskúrum á öllum lóðum, nema á lóðunum nr.7,9,11, og 13 við Melgerði og nr. 5a,5b og 7 við Sunnugerði og skal hámarksstærð þeirra vera 36m². Þakhalli á frístandandi bílskúrum skal vera í samræmi við þakhalla íbúðarhúss.

Ysta byrði veggja 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 byggingarreiti hverrar lóðar.

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

6. Skipulag lóða.

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

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 hverrar íbúðar og einu gestastæði að auki.

Óheimilt er að leggja vörubílum, vinnuvélum og þess konar tækjum í hverfinu.

7. Kvaðir.

Kvaðir eru á nokkrum lóðum vegna bakræsa, sjá skipulagsuppdrátt. Á þessum svæðum má ekki gera neinar þær framkvæmdir er hindrað geti aðgang starfsmanna sveitarfélagsins til viðgerða á lögnum.

Heimilt skal þó að hafa þar gras, runna og annan þann gróður sem auðvelt er að endurbæta að loknum viðgerðum.

Starfsmenn sveitarfélagsins skulu ávalt gæta þess að ekki séu unnin meiri spjöll en þörf krefur á þessum svæðum og skulu þeir, í þeim mæli sem hægt er, skila þeim í upprunalegu ástandi að loknum viðgerðum.

8. Lóðarveiting

Lóðarhafa skal við veitingu lóðarinnar afhenda skilmála þessa, ásamt lóðarblaði er sýni stærð, og legu lóðarinnar, byggingarreit, nýtingar-hlutfall og 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 hluta gatnagerðagjalds sbr. gjaldskrá um gatnagerðargjöld, ella verður lóðarveitingin sjálfkrafa ógild.

Lóðarhafi skal innan 8 mánaða frá lóðarveitingu leggja fram Aðaluppdraetti og sækja um byggingarleyfi skv. byggingarreglugerð til samþykktar.

9. Skil teikninga og meistaraábyrgðir.

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 lagt hafa fram ábyrgðartryggingu, svo sem byggingarreglugerð segir til um.

Áður en framkvæmdir eru hafnar skulu liggja fyrir ábyrgðaráritanir byggimgarstjóra og mestara, sem til þess hafa réttindi að lögum og lagt hafa fram ábyrgðartryggingu 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 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 verkáfanga er lokið, vegna úttekta og eftirlits.

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

11. Verkhraði.

Sökklum 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 tveggja ára frá því að hús er tekið í notkun.

12. Viðurlög.

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

13. 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. _____
