

FJARÐABYGGÐ

HAFNARSVÆÐI. 5

DEILISKIPULAG

**IÐNAÐARSVÆÐI
SUNNAN HAFNARGÖTU**

**ALMENNIR SKIPULAGS-
OG BYGGYNGARSKILMÁLAR
MEÐ DEILISKIPULAGI
DAGS. 19.05.2011**

ARKITEKTASTOFA ÓTTARS HF
AUSTURVEGI 20 730 REYÐARFIRÐI
JAN 1996

Verkfræðistofa Austurlands
SELÁS 15 700 EGILSSTAÐIR
FEB 2002

Argos ehf
Eyjaslóð 9
101 Reykjavík
Maí 2011

**HAFNARSVÆÐI 5.
IÐNAÐARSVÆÐI SUNNAN HAFNARGÖTU.
ALMENNIR SKIPULAGS- OG BYGGINGARSKILMÁLAR.**

1. Gildissvið:

Skilmálar þessir ná til iðnaðarsvæðisins sunnan Hafnargötu og lóða 12 og 14 norðan Hafnargötu 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. Eignarhald:

Allt land sem skipulag þetta tekur til er í eigu sveitarfélagsins, nema lóð 5B við Hafnargötu sem er í einkaeign. Eignamörk falla þó ekki nema að hluta að þeim lóðarmörkum sem skipulag þetta gerir ráð fyrir. Stærð lóðar er nánast sú sama og núverandi stærð eignarlandsins.

3. Nýting:

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

4. Notkun:

Svæðið er ætlað fyrir verslunar og þjónustuhúsnæði (franski spítalinn og tengt húsnæði) og atvinnuhúsnæði, þ.e. iðnað, fiskvinnslu, birgðastöðvar, hafnarmannvirki og aðra skylda starfsemi, svo og birgðahald, og verslun með þungavöru.

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 sveitarstjórnar og skipulagsyfirvalda.

Lóðir nr. 9, 12 og 14 við Hafnargötu eru sérstaklega ætlaðar undir franska spítalann, líkhúsið, læknishúsið, kapelluna og sjúkraskýlið þar sem fyrirhugað er að reka hótél og veitingarekstur. Dælu- eða hreinsistöð fyrir fráveitu sem fyrirhuguð var á lóð 9 mun verða fundin önnur staðsetning.

5. Húsagerðir:

Gert er ráð fyrir einnar til þriggja hæða byggingum á svæðinu.

Vegghæð einnar hæðar húsa skal að öllu jöfnu vera minni en 4.5 metrar, tveggja hæða húsa minni en 6.5 m og þriggja hæða minni en 10 m mælt frá endanlegu gólfi og í skurðpunkt ysta byrðis veggja og þaks.

Hæð annarra afbrigðilegra mannvirkja svo sem geyma, mastra og skorsteina skal ávallt háð sérstöku samþykki sveitarstjórnar og er hún ekki bundin af fyrirnefndum ákvæðum um hæðir húsa.

Þakhalli húsa í hverfinu skal vera frá 1:6 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 sveitarstjórnar 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 utanhúsflata á byggingarteikningum. Litavali skal hagað í samræmi við góða venju þar um.

6. Byggingarreitir:

Á lóðarblaði sem lóðarhafi fær við úthlutun er sýndur byggingarreitur hverrar lóðar. Byggingar skal staðsetja innan byggingarreits, og er þá miðað við ysta borð útveggjar, frávik frá því, skoðast sem breyting á deiliskipulaginu og eru hún háð samþykki Sveitarstjórnar og skipulagsyfirvalda.

7. Skipulag lóða:

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

Á lóðaruppdrætti skal gera grein fyrir nýtingu lóðarinnar, eins og hún er fyrirhuguð. Þar skal koma fram stærð og staðsetning bílastæða, gámastæða, útilagers 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. Byggingarnefnd getur þó í hverju tilviki metið þörfina á bílastæðum eftir eðli þeirrar starfsemi sem fyrirhuguð er á lóðinni og getur hún samþykkt fækkun stæða eða gert kröfur um aukinn fjölda.

Sé gert ráð fyrir meiri eða minni notkun gáma við þá starfsemi sem fyrirhuguð er á lóðinni eða í byggingu á henni, skulu gámar vera staðsettir á fyrir fram ákveðnum gámastæðum. Staðsetning eða uppröðun gáma annars staðar á lóðinni er óheimil nema með sérstöku leyfi, og þá einungis til skamms tíma.

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.

8. Kvaðir:

Kvaðir vegna fráveitu eru á lóðunum nr. 1, 3, 3a og 7 við Hafnargötu, Svæði þau sem kvaðir eru á eru sérstaklega merkt á skipulagsupprætti.

Starfsmenn sveitarfélagsins skulu hafa óheft aðgengi að svæðum þessum til lagnar, viðhalds og viðgerða á fráveitu.

Ekki er heimilt að staðsetja á slíkum svæðum byggingar, tré, grindverk eða neitt það sem hindrað getur aðgengi, nema til komi sérstakt leyfi byggingarnefndar og skulu þá gerðar sérstakar ráðstafanir til að breyta lögnum eða gera þær aðgengilegar á annan hátt.

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.

Kvöð um gegnumakstur er á lóðinni nr. 1 við Hafnargötu milli verksmiðjuhúss og löndunarhúss að hafnarlóð utan við lýsispró. Ekki er heimilt að loka leiðinni með varanlegum hætti. Gert ráð fyrir einhverjum tímabundum lokunum á leiðinni vegna starfsemi lóðarhafa við Hafnargötu 1.

9. Lóðarveiting:

Lóðarhöfum á svæðinu voru kynntar fyrirhugaðar breytingar á deiliskipulagi með grenndarkynningu sumarið 2001 og með auglýsingu 2010 en engar athugasemdir bárust. Endaleg breytingartillaga deiliskipulags verði kynnt samkvæmt viðteknum venjum og reglum um breytingar á deiliskipulagi.

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

10. 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 byggingarnefnd hefur viðurkennt.

Áður en framkvæmdir eru hafnar skulu liggja fyrir ábyrgðaryfirlýsingar byggingarstjóra, 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 úttekta og eftirlits.

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

11. 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 umhverfisstjóri 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.

12. Verkhraði:

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

13. Viðurlög:

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

14. Frekari ákvæði:

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

Samþykkt í bæjarstjórn Fjarðabyggðar
Þann.


Bæjarstjóri



