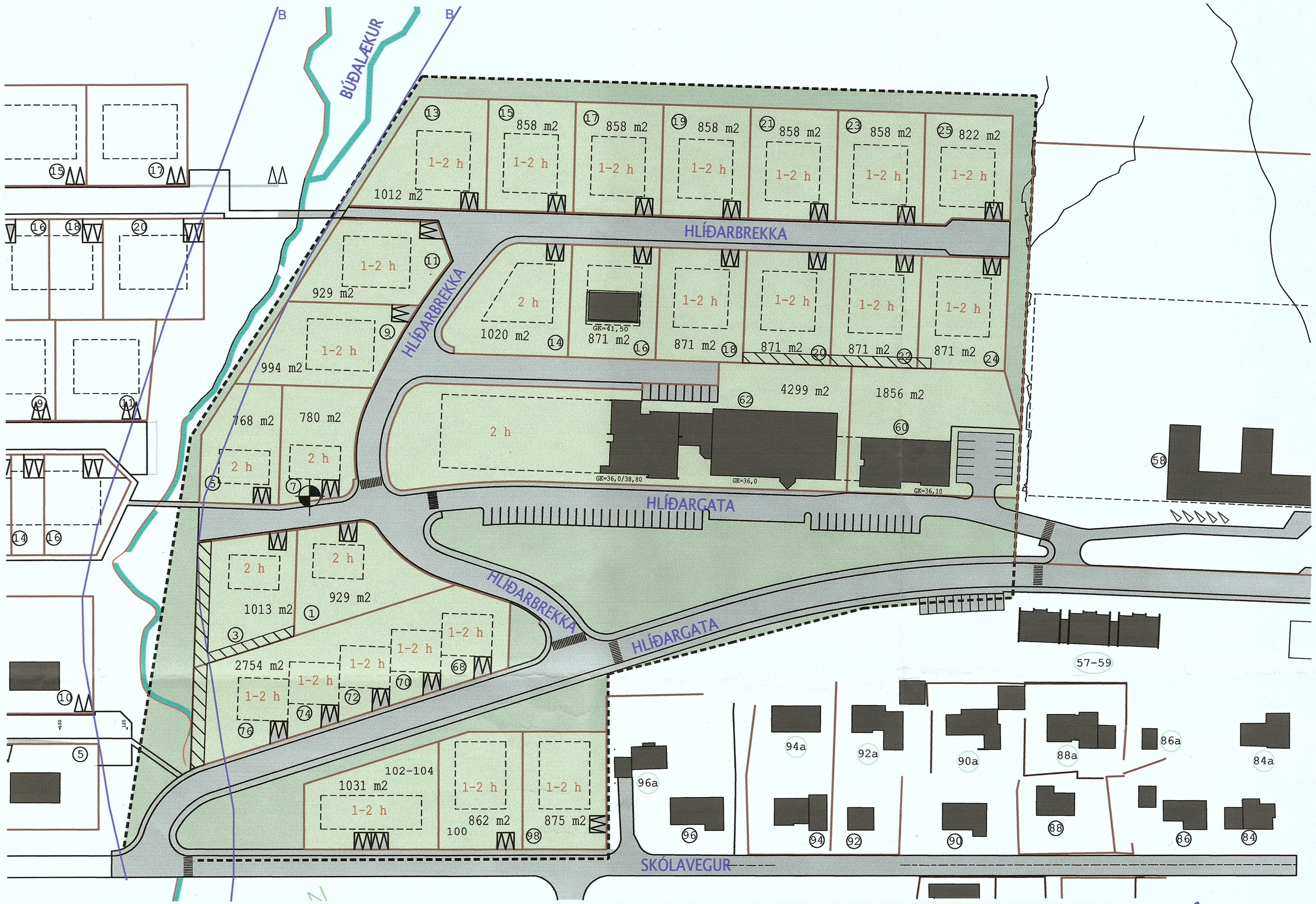
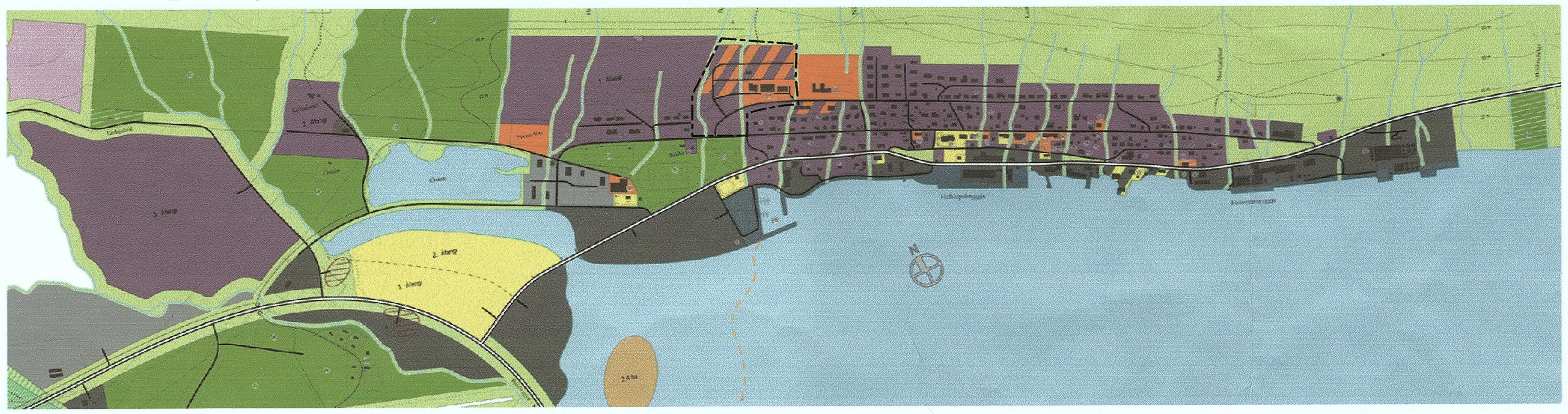


Deiliskipulag - Hlíðarbrekka, vestasti hluti Hlíðargötu og Skólavegar

1. Gildissvið. Skipulag þetta nær til svæðis fyrir opinberar stofnanir og íbúðir eins og það er sýnt á uppdrætti. Götur á svæðinu eru Skólavegur, Hlíðargata og Hlíðarbrekka.
2. Eignarhald: Allt svæðið er í eigu Austurbyggðar.
3. Fornleifar: Skv. Skráningu Guðnýjar Zoega frá 2002 er skráð heimild um grjóthleðslu sem fannst ekki við vettvangsskoðun.
4. Nýting: Svæðið er ætlað fyrir blandaða byggð íbúða og opinberar þjónustu; heilsugæslustöð - Hlíðargata 60, hjúkrunarheimili og dvalarheimili aldraðra Hlíðargata 62 - og sérbýli aldraðra og fatlaðra - Hlíðarbrekka 14 - 24. Aðrar lóðir eru fyrir almenna íbúðabyggð. Gert er ráð fyrir blandaðri byggð einbýlishúsa, parhúsa og raðhúsa. Leiksvæði eru við Grunnskólann og í Holtahverfi vestan Búðalækjar. Þá er gert ráð fyrir að gegnum svæðið verði gönguleið að skóla fyrir börn úr Holtahverfi.
5. Húsagerðir. Fjöldi hæða skal vera eins og fram kemur á uppdrætti. Þakhalli skal vera frá 1:4 upp í 1:1. 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 sm. Sveitarfélagið er ekki skuldbundið að sjá um frárennsli frá kjöllurum þessum, hvorki skólp né jarðvatn, nema það sé sérstaklega tekið fram við veitingu byggingarleyfis. Gera skal ráð fyrir bílskúr á hverri lóð fyrir almenna íbúðabyggð og skal hámarksstærð þeirra vera $36m^2$ á íbúð. 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. Litaval skal hagað í samræmi við góðar venjur þar um.
6. Núverandi hús. Þegar byggð hús á svæðinu eru heilsugæsla á einni hæð – Hlíðargata 60. Uppsalir, hjúkrunarheimili á einni hæð með tengibyggingu við dvalaheimili á tveimur hæðum - Hlíðargata 62 og tveggja íbúða sérbýli á einni hæð - Hlíðarbrekka 4. Gert er ráð fyrir tengibyggingu milli heilsugælsu og hjúkrunarheimilis og stækkunarmöguleika Uppsala til vesturs í sama formi og núverandi bygging.
7. Byggingarreitir. Á lóðaruppdrættir sem lóðarhafi fær við úthlutun skal sýna byggingarreit hverrar lóðar ásamt hæðakótum. Íbúðarhús skal staðsetja innan byggingarreits og er þá miðað við ysta borð útveggjar. Bílskúra skal staðsetja innan byggingarreits eða innan sérstaklega merkts byggingarreits fyrir bílskúra og skal þess þá sérstaklega gætt að þeir uppfylli öll ákvæði byggingar-og brunamálareglugerðar, vegna nálægðar við lóðarmörk.
8. Skipulag lóða. Stærð, staðsetning og lögun lóða skal vera eins og hún er sýnd á mæliblaði með 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 bílastæði vegna hverrar íbúðar og einu gestastæði að auki. Óheimilt verði að leggja vörubifreiðum, vinnuvélum og þesskonar tækjum í hverfinu.
9. Lóðarveitingar. Lóðarhafa skal við veitingu lóðarinnar afhenda skilmála þessa, ásamt lóðarblaði er sýni stærð og legu lóðarinnar, byggingarreit, nýtingarhlutfall og fjölda hæða. 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 lóðarveitingin sjálfkrafa ógild. Lóðarhafi skal innan 8 mánaða frá lóðarveitingu leggja fram byggingarnefndarteikningar skv. byggingarreglugerð til samþykktar.
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 ábyrgðaráritanir byggingarmeistara 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. Uppgröftur 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. 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.
12. 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 jarðavegsyfirborði með varanlegum hætti (sáning, þökulagning, hellulögn o.þ.h.) innan tveggja ára frá því húsið er tekið að fullu í notkun.
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 byggingar-meisturum að hlíta ákvæðum skipulags- og byggingarlaga, laga um brunavarnir, svo og reglugerðum sem settar eru samkvæmt þeim.



SKÝRINGAR:

- Mörk deiliskipulags
- Lóðamörk
- Byggingareitur
- Þegar byggt hús
- Lóða númer
- XXXm2 Stærð lóðar
- Bílastæði
- Kvöð um almenna lagnaleið
- Forminjar
- B Hættumatslína B skv. hættumati dags. feb 2006, sbr. reglugerð 505/2000

SAMÞYKKTIR

Deiliskipulag þetta sem hefur hlotið málsmeðferð skv. 25. gr. skipulags og byggingarlaga nr. 73 frá 1997 var samþykkt af sveitastjórn Austurbyggðar þ: 1. des 2005

Fáskrúðsfirði þ: 14. mars 2006

Sveitarstjóri Austurbyggðar

Sveitarstjóri

Verkfræðistofa Austurlands
Kaupvangi 5, 700 Egilsstaðir
sími 471 1551 - www.verkaust.is

ArkAust
ARKITEKTAÞJÓNUSTA AUSTURLANDS
Selási 7, 700 Egilsstaðir sími 471 1881

nr.	dags.	lýsing	ha.	sþ.
3	13.03.2006	Hættumatslína	EBE	BK
2	05.12.2005	Göngustígar	EBE	BK
1	12.07.2005	frumgerð	BK	BK

útgáfur teikningar

AUSTURBYGGÐ - DEILISKIPULAG
FÁSKRÚÐSFIRÐI
HLÍÐARBREKKA, VESTURENDI
HLÍÐARGÖTU OG SKÓLAVEGAR

hannað BK/EE | teiknað GS | athugað
samþ. Björn Kristleifsson
kt. 011246-3039
blaðstærð A2
mælikvarði 1:1000 | númer teikn. 05042 - 801

...\deiliskipulag mars 2006 copy. 13.03.2006 17:42:49