



FJARÐABYGGÐ

# MÍÐBÆR Á REYÐARFIRÐI

DEILISKIPULAG MÍÐBÆJARSVÆÐIS  
Á REYÐARFIRÐI

SKIPULAGS- OG  
BYGGINGARSKILMÁLAR

**Skilmálar þessir eru hluti deiliskipulags og fylgja uppdrætti Dags: 07.06.2005.  
Þeir koma í stað eldri skilmála frá nóvember 1991 með síðari breytingum sem eru  
jafnframt úr gildi felldir.**

**Tæknideild Fjarðabyggðar  
07. 06. 2005  
Skipulagsfulltrúi**

## **MIÐBÆJARSVÆÐI Á REYÐARFIRÐI**

<b>Efnisyfirlit.</b>	<b>síða</b>
<b>1. Gildissvið</b>	3.
<b>2. Eignarhald</b>	3.
<b>3. Nýting</b>	3.
<b>4. Notkun</b>	3.
<b>5. Húsagerðir.</b>	3.
<b>6. Byggingarreitir.</b>	4.
<b>7. Skipulag lóða.</b>	4.
<b>8. Kvaðir.</b>	4.
<b>9. Lóðarveiting</b>	5.
<b>10. Skil teikninga og meistaraábyrgðir.</b>	5.
<b>11. Gröftur og framkvæmdir.</b>	5.
<b>12. Verkhraði.</b>	6.
<b>13. Viðurlög.</b>	6.
<b>14. Frekari ákvæði.</b>	6.

## **1. Gildissvið**

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

## **2. Eignarhald**

Svæðið er í eigu Fjarðabyggðar.

## **3. Nýting**

Nýtingarhlutfall lóða skal vera eins og fram kemur á skipulagsupprætti

## **4. Notkun**

Svæðið er ætlað fyrir verslun og þjónustu en heimilt er að hafa einstöku íbúðir á efri hæðum húsa. Á lóðunum nr. 10 og 12 er gert þó gert ráð fyrir hótél starfsemi þar sem einnig gæti verið um íbúðir til skammtímaleigu að ræða. Ekki má byggja mannvirki til annara þarfa innan svæðisins.

## **5. Húsagerðir.**

Fjöldi hæða skal vera eins og fram kemur á upprætti.

Ysta byrði veggja skal vera úr efnum sem byggingarnefnd samþykkir. Gera skal grein fyrir efnisvali, litavali og áferð utanhússflata á byggingarteikningum. Við litaval skal leitast við að láta byggingar falla sem best að umhverfi sínu og draga úr sjónrænum áhrifum þeirra.

Komi fram ósk um frávík frá ákvæðum þessa kafla skal það tekið sérstaklega fyrir í bæjarstjórn sem breyting á skipulagi þessu.

## 6. Byggingarreitir.

Á lóðaruppdrætti sem lóðarhafi fær við úthlutun skal sýna byggingarreiti hvarrar lóðar. Byggingar skal staðsetja innan byggingarreits, og er þá miðað við ysta borð útveggjar.

## 7. Skipulag lóða.

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

Lóðarhafi skal skila 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 bifreiðastæða og annars þess er máli skiptir um útlit og umhirðu lóðarinnar.

Fjöldi bifreiðastæða skal að öllu jöfnu vera eins og kveðið er á um í 6. lið 64. gr. byggingarreglugerðar nr. 144/1998. Byggingaryfirvöldum er þó heimilt að krefjast aukins fjölda, eða samþykkja fækkun stæða. Allt eftir eðli þeirrar starfsemi sem fyrirhuguð er á lóðinni. Þá er lóðarhöfum í vissum tilfellum heimilt að reikna sér notkun almennra stæða enda sé það samþykkt af byggingaryfirvöldum hverju sinni, og kemur þá til greiðsla vegna þáttöku í gerðar og rekstri þessara stæða.

Óheimilt er að geyma gáma, báta, óskráð ökutæki, eða annað ruslá lóðunum.

Byggingarfulltrúi getur látið fjarlægja slíkt með eins mánaðar fyrirvara og án frekari tilkynninga.

## 8. Kvaðir.

Kvöð er á öllum lóðum um að starfsmönnum sveitarfélagsins skal heimill aðgangur til þjónustu á vatns- og fráveitu, þeir skulu þó ávallt gæta þess að valda sem minnstu raski og ónæði. Þá skulu þeir og ganga vel um og skila svæðinu í þeim mæli sem hægt er í sama ástandi og það var þegar þeir komu að því. Á lóð nr. 2 við Hafnargötu og nr. 10 og 12 við Búðareyri er sérstakar kvaðir um gönguleiðir sbr. uppdrátt

## 9. Lóðarveiting

Lóðarhafa skal við veitingu lóðarinnar afhenda skilmála þessa, ásamt lóðarblaði er sýni stærð, og legu lóðarinnar, byggingarreit, nýtingar-hlutfall og fjölda hæða. 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 aðaluppdrætti og sækja um byggingarleyfi skv. byggingarreglugerð.

Bygging á lóðinni skal hafin innan eins árs frá veitingu hennar. Bygging telst hafin þegar undirstöður hafa verið steyptar.

## 10. Skil teikninga og meistaraábyrgðir.

Lóðarhafi skal skila byggingarnefnd öllum tilskildum teikningum, þar með töldum sérteikningum eins og byggingarfulltrúi krefst, 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 byggirarstjóra 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 úthlutaðu lóð meðan á byggingarframkvæmdum stendur, nema gerður hafi verið sérstakur samningur þar um. Að öllu jöfnu skal uppgröftur nýttur á viðkomandi lóð. Þó er heimilt að flytja jarðveg milli lóða ef það þykir betur henta og samkomulag er þar um, það er þó alltaf háð samþykki byggingar- og skipulagsyfirvalda. Þurfi að fjarlægja jarðveg af svæðinu skal það ávalt gert með samþykki byggingarfulltrúa og með þeim hætti er hann segir til um.

Lóðarhafi skal gæta þess, að ekki stafi hættu 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.

## 12. Verkhraði.

Bygging skal hafin eins árs frá útgáfu byggingarleyfis.

Bygging skal vera fókheld innan tveggja ára frá útgáfu byggingarleyfis. Byggingarframkvæmdum skal að öðru leyti haldið áfram með eðlilegum hraða. Þó skal byggingu ávalt vera lokið innan 5 ára frá útgáfu byggingarleyfis.

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.

## 13. Viðurlög.

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

## 14. Frekari ákvæði.

Auk skilmála þessara ber lóðarhafa, hönnuðum, byggingarstjóra og byggingarmeisturum 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. 11.08.2005

