



Austur-Hérað

ÞÉTTING BYGGÐAR VIÐ MIÐGARÐ

ALMENNIR SKIPULAGS- OG BYGGINGARSKILMÁLAR

SAMB. AF BÆJARSTJÓRN 15.10.2003

Austur-Hérað - **UMHVERFISSVIÐ**

LYNGÁSI 12 700 EGILSSTAÐIR



1. Almenn

Við Miðgarð á Egilsstöðum eru fimm tvílyft parhús, auk fjölbýlishúss með þremur stigagöngum. Parhúsin eru byggð eftir eldra skipulagi sem unnið var á 8. áratugnum, en þá var gert ráð fyrir allt að 8 parhúsum af þessari gerð á svæðinu. Um er að ræða hús sem byggð voru í þáverandi félagsíbúðakerfi.

Forsendur eru mjög breyttar frá því að þessi hús voru reist, og er því ástæða til að endurskoða deiliskipulag svæðisins, nú þegar að því kemur að þetta þarf byggð á þessum stað.

Parhúsin fimm eru öll af sams konar gerð, og því er ástæða til þess að brýna fyrir hönnuðum þeirra húsa sem við bætast að taka tillit til þeirra, þannig að heildarsvipur verði á Miðgarðshverfinu þegar það er fullbyggt.

Innan skipulagsmarka svæðisins eru áður nefnd parhús. Deiliskipulagið gerir ráð fyrir sameiginlegum bílastæðum vegna þeirra og hverfisins í heild: Um er að ræða 770 m² bílastæði nyrst í hverfinu, með 28 stæðum alls og tveimur stæðum með aðkomu að sunnan, með samtals 18 bílastæðum. Í hverfinu verður leiksvæði á sama stað og núverandi svæði, en örlítið minna að flatarmáli.

2. Nýting, húsagerðir o.fl.

a) Miðgarður 9 og 11: Stærð hvorrar lóðar 600 m² Lóðir fyrir íbúðarhús. Nýtingarhlutfall 0,25-0,50

Aðaluppdráttur skal gerður í samræmi við 18.gr. byggingareglugerðar.

Á aðaluppdrætti skal sýna skipulag lóða, sbr. gr.18.14 og 18.17 í byggingareglugerð.

Atvinnurekstur er ekki heimill á lóðunum

Gert er ráð fyrir tveimur íbúðum á hvorri lóð, í lóðrétt skiptum parhúsum.

Húsin skulu vera ein íbúðarhæð og íbúðarris, með einföldu risþaki. Stefna mænis skal vera austur-vestur. Þakhalli skal vera minstur 38° og mestur 45°.

Heildar byggingarhæð yfir gólfkóta skal vera á bilinu 5,90 – 7,80 m.

Heimilt er að hafa kvisti á þökum, hvort sem er til norðurs eða suðurs.

Litur útveggja skal vera í samræmi við góða venju þar um. Litur á þökum skal vera dökkur og áferðin án gljáa.

Sé gert ráð fyrir bifreiðageymslum skulu þær vera sambyggðar eða felldar inn í húsin.

Á hvorri lóð skulu vera bifreiðastæði fyrir tvær bifreiðar pr. íbúð.

b) Miðgarður 13: Stærð lóðar 1.300 m² Lóð fyrir íbúðarhús með heimild til atvinnureksturs. Nýtingarhlutfall 0,20 - 0,40

Gert er ráð fyrir einu húsi á lóðinni, sem rúmi eina íbúð, auk rýmis fyrir atvinnurekstur á þjónustusviði, þ.e. skrifstofu, tannlæknastofu eða þ.u.l.

Húsið skal vera fullar tvær hæðir.

Hönnun og frágangur neðri hæðar hússins skal standast fyllstu kröfur um aðgengi fatlaðra.

Heimil brúttó salarhæð á neðri hæð er allt að 3,80 m.

Þakhalli skal vera minstur 14° og mestur 27°.

Heildar byggingarhæð yfir gólfkóta neðri hæðar skal vera á bilinu 6,60 – 9,60 m.

Þakgerð skal vera einfalt ris eða valmápak.

Litur útveggja skal vera í samræmi við góða venju þar um. Litur á þökum skal vera dökkur og áferðin án gljáa.

Bifreiðageymslur er heimilt að reisa á lóðinni, og er heimilt að þær séu að hluta utan byggingarreits, en þó aldrei nær lóðarmörkum en 1,5 m, enda uppfylli staðsetning þeirra að öðru leyti ákvæði byggingarreglugerðar.

Á lóðinni skulu vera tvö bifreiðastæði fyrir íbúa hússins og að auki nægjanleg bifreiðastæði fyrir þann atvinnurekstur sem gert verður ráð fyrir í húsinu.

3. Byggingarreitir

Á lóðarblaði sem lóðarhafi fær við úthlutun skal sýna byggingarreit hverrar lóðar. Íbúðarhús skal staðsetja innan byggingarreits og er þá miðað við ysta borð útveggjar. Um bílgeymslur og fyrirkomulag þeirra er vísað til kafla 2 a og b í skilmálum þessum. Allar aðrar byggingar sem reistar kunna að verða síðar á umræddum lóðum, hvort sem þær eru stakar eða sambyggðar öðrum byggingum, svo sem gróðurhús, sólstofur o.þ.h. skulu háðar samþykki Umhverfisstofnunar/ byggingarnefndar.

Kjallara er heimilt að hafa undir húsum, þar sem því verður við komið vegna aðstæðna. Ekki er heimilt að víkja frá uppgefnum hæðarkótum, nema með leyfi byggingarfulltrúa. Austur-Hérað er ekki skuldbundið að sjá um frárennsli frá kjöllum, hvorki skólþ né jarðvatn.

4. Umgengni

Lóðarhafa er skylt að ljúka að fullu frágangi húss og lóðar. Tilskiðið er að lóðir séu ræktaðar, bifreiðastæði lögð bundnu slitlagi og að frágangur að öðru leyti sé vandaður. Ekki er heimilt að hafa á íbúðarlóðum tengivagna, gáma, vinnuskúra eða þessháttar, nema nauðsyn krefji vegna tímabundinna framkvæmda, og þá aðeins að Umhverfisstofnun heimili það hverju sinni.

Óheimilt er að leggja vörubifreiðum og öðrum ökutækjum lengri en 6 m, vinnuvélum, tengivögnum o.þ.h. í íbúðagötum.

5. 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 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 annarra óþæginda, umfram það sem óhjákvæmilegt má kalla. Teikningar og önnur gögn um verkið skal hafa tiltækar og til sýnis á byggingarstað. Byggingastjóri 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, án samþykkis byggingarfulltrúa.

6. Lóðarúthlutun og verkhraði

Tilkynning um úthlutun lóðar er skrifleg. Skal umsækjandi greiða sveitarsjóði Austur-Héraðs 20 % gatnagerðargjalda, auk kostnaðar vegna úthlutunar innan fjögurra vikna frá dagsetningu tilkynningar. Greiðsla samkvæmt framansögðu telst staðfesting á því að umsækjandi taki við lóðinni

Gögn til veitingar byggingarleyfis skulu hafa borist byggingarfulltrúa innan 6 mánaða frá dagsetningu tilkynningar um úthlutun lóðar.

Berist ekki greiðsla skv. 1. mgr. innan fjögurra vikna frá tilkynningu um úthlutun lóðar, eða ef gögn til veitingar byggingarleyfis hafa ekki borist innan 6 mánaða frá sömu dagsetningu, er heimilt að úthluta lóðinni öðrum umsækjanda, án frekari tilkynningar.

Bygging skal vera fokheld innan tveggja ára frá tilkynningu um úthlutun lóðar. Byggingarframkvæmdum skal að öðru leyti haldið áfram með eðlilegum hraða. Koma skal jarðvegsyfirborði lóðar í endanlega hæð um leið og hús er fokhelt. Frágangi lóðar samkvæmt teikningum skal lokið eigi síðar en tveimur árum frá því að hús er tekið í notkun.

Þegar smíði húss og frágangi lóðar er að fullu lokið skal byggingarstjóri eða byggjandi óska eftir lokaúttekt byggingarfulltrúa. Einnig geta tryggingarfélag sem veittu hönnuðum og byggingarstjóra ábyrgðartryggingu, krafist lokaúttektar. Viðstaddir lokaúttekt skulu auk byggingarfulltrúa og slökkviliðsstjóra, vera byggingarstjóri og þeir iðnmeistarar og hönnuðir sem þess óska eða eru til þess boðaðir að kröfu byggingarfulltrúa. Í lokaúttekt skal m.a. taka út þætti er varða aðgengi, eftir því sem við á. (*sjá nánar gr. 53. í byggingarreglugerð*)

7. Viðurlög.

Um brot á skilmálum þessum skal farið með sama hætti og með brot á byggingarreglugerð nr. 441/1998, sbr. 11. kafla.

Auk skilmála þessarar ber lóðarhafa, hönnuðum og byggingarmeisturum að hlíta ákvæðum skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997, laga um brunavarnir og brunamál nr. 41/1992, svo og öðrum lögum og reglugerðum eftir því sem við á.