



**Austur-Hérað**

# ÞÉTTING BYGGÐAR VIÐ ÁRSKÓGA

## ALMENNIR SKIPULAGS- OG BYGGINGARSKILMÁLAR

SAMÞYKKT AF UMHVERFISRÁÐI 9.7.2003  
SAMÞYKKT AF BÆJARSTJÓRN 23.7.2003

Austur-Hérað - **UMHVERFISSVIÐ**  
LYNGÁSI 12 700 EGILSSTAÐIR



## 1. Almennt

Á horni Árskóga og Skógarlanda á Egilsstöðum er áformað að þetta byggð með því að nýta óbyggða lóð, sem var ætluð fyrir blandaða landnotkun, verslun/opinb. stofnanir, á aðalskipulaginu frá 1996, en er á núgildandi aðalskipulagi ætluð til íbúðabyggðar. Fyrirhugað er að á þessum stað rísi fjölbýlishús með um 12 íbúðum. Lóðin Dynskógar 4 er einnig innan deiliskipulagsmarka. Þar er gert ráð fyrir því að austurhluti lóðarinnar verði nýttur sem bílastæði, líkt og nú er, og að stæðið tengist Dynskógum sunnan hússins á lóðinni og Bláskógum sömuleiðis. Nauðsynlegt er talið að lóðarsamningur vegna Dynskóga 4 verði endurnýjaður í þessu sambandi. Þá er gert ráð fyrir því að Bláskógar verði tvístefnuakstursgata, a.m.k. milli innkeyrslu á bílastæði við Dynskóga 4 og Árskóga.

## 2. Nýting, húsagerð o.fl.

**Árskógar 1: Stærð lóðar 3.460 m<sup>2</sup>**  
**Lóð fyrir íbúðarhús. Nýtingarhlutfall 0,40-0,50**

Aðaluppdráttur skal gerður í samræmi við 18.gr. byggingareglugerðar. Á aðaluppdrætti skal sýna skipulag lóða, sbr. gr.18.14 og 18.17 í byggingarreglugerð. Atvinnurekstur er ekki heimill í húsinu.

Gert er ráð fyrir 12 íbúðum á lóðinni, í þremur húsum með 4 íbúðum hvert hús. Húsin skulu vera á tveimur hæðum.. Að minnsta kosti ein íbúð á 1. hæð hvers húss skal miðuð við þarfir hreyfihamlaðra.

Þakgerð skal vera einhalla. Þakhalli skal vera minnstur 11° og mestur 14°.

Heildar byggingarhæð yfir gólfkóta skal vera minni en 8,0 m.

Litur útveggja skal vera í samræmi við góða venju þar um. Litur á þökum skal vera dökkur.

Ekki er gert ráð fyrir bifreiðageymslum á lóðinni. Reikna skal með tveimur bifreiðastæðum pr. íbúð (þó eitt stæði fyrir hverja íbúð undir 80 m<sup>2</sup>). Að minnsta kosti fjögur bílastæði skulu vera að stærð og gerð, þannig að henti þörfum fatlaðra.

## 3. Byggingarreitur

Á lóðarblaði sem lóðarhafi fær við úthlutun skal sýna byggingarreit lóðar. Húsið skal staðsetja innan byggingarreits og er þá miðað við ysta borð útveggjar. Allar aðrar byggingar sem reistar kunna að verða á lóðinni, hvort sem þær eru stakar eða sambyggðar öðrum byggingum, svo sem gróðurhús, sólstofur o.þ.h. skulu háðar samþykki Umhverfissráðs /byggingarnefndar.

Kjallara er heimilt að hafa undir húsinu, eftir því sem því verður við komið vegna aðstæðna. Ekki er heimilt að víkja frá uppgefnunum hæðarkótum, nema með leyfi byggingarfulltrúa. Austur-Hérað er ekki skuldbundið til að sjá um fráfrennsli frá kjöllum sem eru dýpri en svo að sjálfrennsli náist í holraesakerfið.

## 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 Umhverfissráð 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 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 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. Greiðslur gatnagerðar- og byggingarleyfisgjalds, auk stofngjalds vatnsveitu og holræsa skal vera í samræmi við samþykkt nr. 101/2003.

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 fokheld.

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 þessa 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.