



**Austur-Hérað**

# ÞÉTTING BYGGÐAR VIÐ KOLTRÖÐ

## ALMENNIR SKIPULAGS- OG BYGGINGARSKILMÁLAR

SAMP. AF BÆJARSTJÓRN 5.2.2003

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



## 1. Almenn

Við Koltröð eru tvær óbyggðar lóðir sem nýttar hafa verið um árabil sem leiksvæði. Á þessum stað er áformað að þetta byggð með því að byggja tvö einbýlishús, eins og upphaflegt skipulag þessa svæðis gerði ráð fyrir.

## 2. Nýting, húsagerð o.fl.

**Koltröð 16 og 18: Stærð lóða 750 m<sup>2</sup>  
Lóðir fyrir íbúðarhús. Nýtingarhlutfall 0,15-0,30**

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 einbýlishúsum. Húsin skulu vera á einni hæð, en heimilt er að hafa á þeim íbúðarris.

Mælt er með því að húsaskipan taki mið af þörfum hreyfilhamlaðra.

Þakgerð skal vera annað hvort einfalt ris eða valmapak. Þakhalli skal vera minstur 14° og mestur 45°.

Heildar byggingarhæð yfir gólfkóta skal ekki vera að hámarki 7,5 m.

Heimilt er að hafa kvisti á þökum.

Litur útveggja skal vera í samræmi við góða venju þar um. Litur á þökum skal vera dökkur og áferð þaksins gljáalaus.

Heimilt er að gera ráð fyrir bifreiðageymslum á lóðinni, annað hvort stakbyggðum eða sambyggðum íbúðarhúsum. Reikna skal með tveimur bifreiðastæðum á hvorri lóð.

## 3. Byggingarreitur

Á lóðarblaði sem lóðarhafi fær við úthlutun er sýndur byggingarreitur lóðar. Hús skal staðsetja innan byggingarreits og er þá miðað við ysta borð útveggjar. Þó er heimilt að bifreiðageymslur séu utan byggingarreits, að hluta eða öllu leyti, en þó ekki nær lóðarmörkum en 1,5 m. 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 /byggingar-nefndar.

Ekki er heimilt að víkja frá uppgefnum hæðarkótum, nema með leyfi byggingarfulltrúa.

Heimilt er að hafa kjallara undir húsum, eftir því sem því verður við komið vegna aðstæðna. Austur-Hérað er ekki skuldbundið til að sjá um fráfrennsli frá kjöllum sem eru dýpri en svo að sjálfrennsli náist í holrásakerfið.

## 4. Umgengni

Lóðarhafa er skylt að ljúka að fullu frágangi húss og lóðar. Tilskilið 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, tengivögnumn o.þ.h. í íbúðagötum.

## 5. Gröftur og framkvæmdir

Ekki er lóðarhafa heimilt að nota annað svæði en hina úthlutuðu lóð meðan á byggingar-framkvæmdum 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 fókheld 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 fókheld.

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 byggingar-reglugerð nr. 441/1998, sbr. 11. kafla.

Auk skilmála þessarra 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.