



# Austur-Hérað

## DEILISKIPULAG ÍBÚÐA- OG SKÓLASVÆÐIS AÐ

# HALLORMSSTAÐ

Samþykkt af bæjarstjórn Austur-Héraðs 7. mars 2001

## ALMENNIR SKIPULAGS- OG BYGGINGARSKILMÁLAR

Austur-Hérað - Umhverfissvið  
Lyngási 12 700 Egilsstaðir

## Almennt

Markmið skipulagsins og skilmála þessarar er að leggja grunn að vel byggðu, hollu og snyrtilegu íbúðahverfi, sem er hentugt íbúum þess á öllum aldri. Markmið þetta næst þó ekki með skipulaginu einu, heldur þarf að hafa það í huga við hverja ákvörðun og við allar framkvæmdir við uppbyggingu þess. Byggingaryfirvöld og væntanlegir íbúar hverfisins bera þar ábyrgð, hver á sinn hátt.

Á svæðinu eru gert ráð fyrir einbýlishúsabyggð sem fellur vel inn í umhverfið.

Leitast verður við að ná fram "fjölbreytni með heildarsvip" á svæðinu öllu, með því að stuðla að vissu samræmi í annars stakbyggðum húsum, - þó þannig að smekkvísi sköpunargleði og frumleiki hvers og eins húseiganda njóti sín.

Skilmálar þessir eru almennir og til leiðbeiningar. Umhverfisráð Austur-Héraðs metur óskir um frávik, ef fram koma. Almennt skulu hús innan hins deiliskipulagða svæðis, gerð þeirra og útlit, falla að skilmálum þessum, en vera að auki byggð í samræmi við gildandi lög, reglugerðir og staðla. Umhverfissvið Austur-Héraðs skal vera húsbyggjendum og lóðarhöfum til leiðbeiningar við undirbúning framkvæmda. Umhverfisráð Austur-Héraðs gefur nánari fyrirmæli um nýtingu, gerð og útlit einstakra bygginga, eftir því sem byggingarleyfiserindi berast.

Notkun húsa skal vera í samræmi við það sem skipulag ákveður. Ekki er heimilt að stofna til atvinnureksturs í íbúðahverfi, nema til þess sé veitt undanþága af Umhverfisráði Austur-Héraðs. Slíkar undanþágur eru jafnan bundnar við ákveðinn tíma og framlengjast ekki sjálfkrafa.

## Nýting, húsagerðir o.fl.

**Einbýli við Fjósakamb nr. 5, 9, 11, 13 og 15 og við Réttarkamb nr. 1 - 24**

Gert er ráð fyrir einbýlishúsum á einni hæð, undir einföldu risi eða byggð í L- eða T-form. Þó er heimilt að reisa tveggja hæða hús á lóðunum nr. 9, 11, 13 og 15 við Fjósakamb og nr. 2, 4, 6 og 8 við Réttarkamb.

Þakhalli skal vera á bilinu 1:4 – 1:2. Húsin skulu standa nyrst og austast í byggingarreit. Megin mænisstefna skal vera samsíða mörkum byggingarreits. Húsagerðir skulu falla vel að íslenskri byggingarhefð, bæði hvað varðar form og efnisval.

Yfirborðsefni húsa skal vera úr varanlegum og viðhaldsvænum efnum.

Litavali húsa skal haga í samræmi við góða og almenna venju þar um, þannig að mannvirki falli vel inn í umhverfi sitt.

Á hverri lóð skulu vera bifreiðastæði fyrir minnst tvo bíla.

Aðaluppdrættir skulu gerðir í samræmi við 18.gr. byggingareglugerðar.

**Aðrar lóðir innan hins skipulagða svæðis:**

Skilmálar þessir taka ekki til lóða innan hverfisins þar sem þegar eru risin hús. Gert er ráð fyrir að unnið verði sérstakt og ítarlegra skipulag fyrir skólalóð Hallormsstaðarskóla, þar sem fram komi fyrirkomulag allt og frágangur.

## Byggingarreitir og byggingar

Lóðarhafi skal gera lóðarleigusamning við landeiganda þegar allar teikningar eru samþykktar. Lóðarleigusamningur skal vera gerður áður en framkvæmdir hefjast.

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.

Bílageymslur er heimilt að reisa utan byggingarreits, en þó aldrei nær lóðarmörkum en 1,5 m, enda sé gætt ákvæða í byggingarreglugerð.

Allar aðrar byggingar sem reistar eru innan lóða, skulu vera innan byggingarreits. Slíkar byggingar, svo sem gróðurhús, sólstofur o.þ.h. skulu háðar samþykki Umhverfisstofnunar hvort sem þær eru stakar eða sambyggðar öðrum byggingum. Þó skal heimilt að reisa allt að 6 m<sup>2</sup> gróðurhús, skýli fyrir eldivið, óupphitaða geymslu e.þh. á hverri lóð, án þess að sækja um sérstakt byggingarleyfi, enda sé slíkt stakbyggt innan byggingarreits.

Kjallara er heimilt að hafa undir húsum, þar sem því verður við komið vegna aðstæðna.

Ekki er þó heimilt að víkja frá uppgefnum hæðarkótum, nema með leyfi byggingarfulltrúa. Austur-Hérað er ekki skuldbundið að sjá um frárennsli frá kjöllum, hvorki skolp né jarðvatn

Öll íbúðarhús sem byggð verða í hverfinu skulu hafa upphitun með vatnskerfi, þannig að auðvelt verði að koma á fjarvarmaveitu síðar, reynist slíkt hagkvæmt.

## Skipulag lóða og umgengni

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

Lóðarhafa er skylt að ljúka að fullu frágangi húss og lóðar. Tilskiði er að lóðir séu ræktaðar, bifreiðastæði lögð bundnu slitlagi (malbik, steinsteypa, steinlögn, hellulögn) og að frágangur sé að öllu leyti sé vandaður. Ekki er heimilt að hafa tengivagna, gáma, vinnuskúra eða þessháttar á íbúðarlóðum, 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 eða þyngri en 3,5 tonn, vinnuvélum, tengivögnum e.þl. í hverfinu.

## Gröftur og framkvæmdir

Lóðarhafa er einungis heimilt að nota hina úthlutuðu lóð meðan á byggingarframkvæmdum stendur. Uppgröft sem ekki þarf til jöfnunar lóðar skal flytja burt á þann stað sem byggingarfulltrúi vísar á. Ekki er heimilt að spilla gróðri á svæðinu utan lóðarmarka með neinum hætti.

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.

## Verkhraði

Lóðarúthlutun skal lóðarhafi staðfesta innan fjögurra vikna, með greiðslu 20 % af heildarupphæð gatnagerðargjalda, - ella fellur lóðarúthlutunin úr gildi án frekari fyrirvara.

Byggingarleyfi er gefið út í síðasta lagi 8 mánuðum eftir lóðarúthlutun, enda hafi lóðarhafi skilað öllum tilskildum gögnum þar að lútandi. Að öðrum kosti er heimilt að afturkalla lóðarveitinguna, skv. byggingarreglugerð.

Bygging skal vera fokheld innan þriggja ára frá útgáfu úthlutun lóðar. Byggingarframkvæmdum skal að öðru leyti haldið áfram með eðlilegum hraða. Við vektafir umfram það koma ákvæði byggingarreglugerðar þar að lútandi til framkvæmda.

Lóð skal jafna og koma jarðvegsyfirborði í endanlega mynd innan tveggja ára frá því að hús er tekið í notkun.

Þegar smíði húss er að fullu lokið skal byggingarstjóri eða byggjandi óska eftir lokaúttekt byggingarfulltrúa. Einnig geta þeir, sem hönnuðir og byggingarstjóri keyptu ábyrgðar-tryggingu hjá, 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. (*sjá nánar gr. 53. í byggingarreglugerð*)

## Viðurlög

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

Auk skilmála þessara 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.

*Skilmálar þessir voru samþykktir  
af bæjarstjórn Austur-Héraðs  
þann. 7. mars 2001*