



FJARÐABYGGÐ

# Símonartún

Deiliskipulag búfjársvæðis utan þéttbýlisins á Eskifirði

**Skipulags- og  
byggingarskilmálar**

**Skilmálar þessir eru hluti deiliskipulags og fylgja uppdrætti dags: 12.12.2012**

**Framkvæmdasvið Fjarðabyggðar  
12.12.2012  
Skipulagsfulltrúi**

# SÍMONARTÚN

## BÚFJÁRSVÆÐI Á ESKIFIRÐI

Efnisyfirlit.

síða

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

## **1. Gildissvið**

Skipulag þetta nær til alls svæðisins, eins og því er lýst á skipulagsupprætti. Ein gata, Símonartún, er á svæðinu. Lóðir við hana eru nr. 1,2,3,4,5,6,7,8,9 og 11 fyrir hesthús auk lóðar nr.10 fyrir spennistöð, 12 sameiginleg aðstaða fyrir skeiðvöll o.fl. og nr.13 fyrir reiðskemmu og félagsaðstöðu.

## **2. Eignarhald**

Svæðið er í eigu Fjarðabyggðar.

## **3. Nýting**

Nýtingarhlutfall lóða skal vera eins og fram kemur á skipulagsupprætti.

## **4. Notkun**

Svæðið er eingöngu ætlað fyrir gripahús, hlöður og aðrar byggingar tengdar búfjárhaldi svo sem reiðskemmu og félagsheimili hestamanna. Ekki má byggja mannvirki til annara þarfa innan svæðisins.

Á svæðinu er að auki gert ráð fyrir lóð vegna sameiginlegrar aðstöðu svo sem skeiðvöll, hólf, tamningargerði-og hring,

Rekstur sameiginlegrar aðstöðu sem og götu og fráveitu er alfarið á ábyrgð og kostnað lóðarhafa á svæðinu. Skulu þeir hafa með sér félag þar um, og skal atkvæðaréttur og kostnaðarþáttaka í félaginu vera í hlutfalli við stærð byggðra lóða.

## **5. Húsagerðir.**

Fjöldi hæða skal vera eins og fram kemur á upprætti.

Vegghæð húsa skal minnst vera 3m og mest 4 mælt frá gólfi í efri brún á þaki.

Í reiðskemmu og félagsheimili á lóð nr. 13 má þó vegghæð vera allt að 6m

Þakhalli skal að öllu jöfnu vera undir 30° og megin mænisstefna eins og fram kemur á upprætti.

Ysta byrði veggja skal vera úr stáli, steinsteypu eða öðrum þeim 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.

Taðþrær skulu vera við öll gripahús, þær skulu vera yfirbyggðar og rúma minnst 3m<sup>3</sup> á hest.

Afrennsli frá flórum og taðþróum skal veita með öðru skólpi í fráveitulögn.

## **6. Byggingarreitir.**

Á lóðaruppdrætti sem lóðarhafi fær við úthlutun skal sýna byggingarreiti hverrar lóðar. Byggingar skal staðsetja innan byggingarreits, og er þá miðað við ysta borð útveggjar. Gert er ráð fyrir sjálfstæðum húsum á hverri lóð og skal þá tekið mið af þeirri fjarlægð sem á uppdrætti er sýnd til lóðarmarka. Þó er einnig heimilt að tengja tvö hús eða fleiri enda séu þá uppfylltar kröfur um brunavarnir á lóðarmörkum. Taðþrær þurfa ekki að vera innan byggingarreits, enda séu þær ekki gerðar úr brennanlegum efnum

## **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 eins og hún er fyrirhuguð. Þar skal koma fram stærð og staðsetning gerðis og annars þess er máli skiptir um útlit og umhirðu lóðarinnar.

Sameginleg bifreiðastæði eru á svæðinu. Heimilt er einnig að hafa bifreiðastæði á lóðunum og skulu þau þá sýnd á afstöðumynd.

Öll staðsetning gáma er óheimil á svæðinu nema með sérstöku leyfi byggingaryfirvalda hverju sinni og skal slíkt leyfi aðeins veitt til eins mánaðar í senn.

Óheimilt er að geyma báta, óskráð ökutæki, eða annað rusl, á svæðinu. 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 vatnsveitu, 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.

## **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 og tengingar fráveitu.

Lóðum er úthlutað í því ástandi sem þær eru á úthlutunardegi.

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 byggingarleyfis. ella verður lóðarveitingin sjálfkrafa ógild. 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 byggingarstjóra 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 hætta 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 verkáfangi er lokið, vegna úttekta og eftirlits.

Óheimilt er að taka byggingu í notkun, eða hluta hennar, án samþykkis byggingarfulltrúa.

## **12. Verkhraði.**

Bygging skal hafin innan eins árs frá útgáfu byggingarleyfis.

Bygging skal vera fokheld 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 girða og ganga frá með varanlegum 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.

## **14. Frekari ákvæði.**

Auk skilmála þessara ber lóðarhafa, hönnuðum, byggingarstjóra og byggingarmeisturum að hlíta ákvæðum skipulagslaga, 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. \_\_\_\_\_

-----