

**ESKIFJÖRÐUR**

# **LEIRA. I**

**DEILISKIPULAG**

**IÐNAÐARSVÆÐI  
SUNNAN STRANDGÖTU**

**ALMENNIR SKIPULAGS-  
OG BYGGINGARSKILMÁLAR  
MEÐ DEILISKIPULAGI  
DAGS. 20 06 94**

**ARKITEKTASTOFA ÓTTARS HF  
AUSTURVEGI 20 730 REYÐARFIRÐI**

*JÚNÍ 1994*

*BR. JÚNÍ 1995*

**LEIRA.  
IÐNAÐARSVÆÐI SUNNAN STRANDGÖTU.  
ALMENNIR SKIPULAGS- OG BYGGINGARSKILMÁLAR.**

**1. Gildissvið:**

Skilmálar þessir ná til iðnaðarsvæðisins sunnan Strandgötu, frá smábátahöfn og að Bleiksá, eins og því er lýst á skipulagsupprætti og taka þeir til allra lóða á þessu svæði.

Deiliskipulag þetta tekur ekki til þegar byggðra húsa, en komi til nýtt byggingarleyfi tekur skipulagið að fullu gildi á viðkomandi lóð.

**2. Nýting:**

Nýting skal vera innan þeirra marka sem sýnd eru á skipulagsupprætti.

**3. Notkun:**

Svæðið er eingöngu ætlað fyrir atvinnuhúsnæði, þ.e. iðnað, fiskvinnslu, birgðastöðvar og aðra skylda starfsemi, svo og birgðahald og verslun með þungavöru. Í húsaröð næst Strandgötu er gert ráð fyrir að hafa megi blandaða starfsemi verslunar, þjónustu og iðnaðar, þ.e. starfsemi sem beinist að samskiptum við almenning.

Ekki má byggja hús til annara þarfa innan svæðisins, og ekki er heimilt að breyta notkun fasteigna, frá því sem að ofan er nefnt, nema til komi sérstakt leyfi bæjarstjórnar og skipulagsyfirvalda.

Eins og fram kemur á skipulagsupprætti er gert ráð fyrir að viss lóðarmörk séu sveigjanleg, þannig að úthluta megi hæfilega stórum lóðum miðað við þarfir hvers og eins. Verði því við komið, má skilja eftir innan svæðisins reiti sem þjónað gætu stækkunarþörfum einstakra lóðarhafa síðar. Slíkir reitir skulu þó ávallt vera það stórir að þeir geti orðið að sjálfstæðum lóðum síðar, ef þörf krefur.

#### 4. Húsagerðir:

Gert er ráð fyrir einnar til tveggja hæða byggingum á svæðinu.

Vegg hæð einnar hæðar húsa skal að öllu jöfnu vera minni en 4.5 metrar og tveggja hæða húsa minni en 6 m, mælt frá endanlegu gólfi og í skurðpunkt ysta byrðis veggja og þaks.

Þakhalli húsa í hverfinu skal vera frá 1:4 upp í 1:2.

Sé ætlunin að byggja hús á svæðinu sem víkja frá ofangreindum mörkum, skal það koma fram í lóðarumsókn, og skal þá byggingarnefnd vísa málinu til Bæjarstjórnar ásamt greinargerð til staðfestingar sem breytingu á skipulagi þessu.

*(Breyting, júní 1995): Hæð annarra afbrigðilegra manvirkja svo sem geyma, mastra og skorsteina skal ávallt háð sérstöku samþykki bæjarstjórnar og er hún ekki bundin af fyrnefndum ákvæðum um hæðir húsa*

Ysta byrði veggja skal vera úr viðurkenndum og varanlegum efnum.

Gera skal grein fyrir efnisvali og áferð utanhússflata á byggingar-teikningum. Litavali skal hagað í samræmi við góða venju þar um.

#### 5. Byggingarreitir:

Á lóðarblaði sem lóðarhafi fær við úthlutun er sýndur byggingarreitur hverrar lóðar.

Byggingar skal staðsetja innan byggingarreits, og er þá miðað við ysta borð útveggjar.

#### 6. Skipulag lóða:

Byggingarnefnd getur farið fram á, að lóðarhafi skili uppdrætti er sýni í höfuðatriðum skipulag lóðar.

Á lóðaruppdrætti skal gera grein fyrir nýtingu lóðarinnar, eins og hún er fyrirhuguð. Þar skal koma fram stærð og staðsetning bílastæða, gámasæða, útilagers og annara þeirra hluta sem máli skipta um útlit og umhirðu lóðarinnar.

Að öllu jöfnu skal gera ráð fyrir einu bílastæði fyrir hverja 25 fermetra gólfflatar viðkomandi byggingar, en meta skal þó í hverju tilviki þörf á bílastæðum eftir eðli þeirrar starfsemi sem fyrirhuguð er á lóðinni. Að auki skal gera ráð fyrir gestastæðum á hverri lóð.

Sé gert ráð fyrir meiri eða minni notkun gáma við þá starfsemi sem fyrirhuguð er á lóðinni eða í byggingu á henni, skulu gámar vera staðsettir á fyrir fram ákveðnum gámasæðum. Staðsetning eða uppröðun gáma annars staðar á lóðinni er óheimil nema með sérstöku leyfi, og þá einungis til skamms tíma.

Sé gert ráð fyrir því að nýta lóð, eða hluta lóðar, undir útilager eða langtímastæði fyrir vinnuvélar, vörubíla o.þ.h. skal gera ráð fyrir að reist verði um slík svæði lokuð port, sem hefta innsýn og aðgang almennings.

## **7. Kvaðir:**

Kvaðir vegna holræsa eru á lóðunum nr. 4, 6, 10, 10b og 14b við Strandgötu, nr.1, 4 og 6 við Hafnargötu og nr.12 við Leirukrók Svæði þau sem kvaðir eru á eru sérstaklega merkt á skipulagsupprætti.

Starfsmenn sveitarfélagsins skulu hafa óheft aðgengi að svæðum þessum til lagningar, viðhalds og viðgerða á holræsum. Ekki er heimilt að staðsetja á slíkum svæðum tré, grindverk eða neitt það sem hindrað getur aðgengi, nema til komi sérstakt leyfi byggingarnefndar.

Starfsmönnum sveitarfélagsins skal skylt að hraða eins og mögulegt er öllum framkvæmdum sem nauðsynlegar kunna að verða á þessum svæðum. Þeir skulu sjá til að valda ekki meiri spjöllum en hjá verður komist og ganga frá lóðinni að lokinni framkvæmd í sambærilegu horfi og hún var fyrir hana.

## **8. Lóðarveiting:**

Lóðarhafa skal við veitingu lóðarinnar afhenda skilmála þessa, ásamt lóðarblaði er sýni stærð og legu lóðarinnar, byggingarreit, nýtingar-hlutfall, fjölda hæða og svæði sem kvaðir eru á, einnig skal á lóðarblaði sýna hæðarkóta plötu, lóðarhorn og tengingar fráveitu.

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

Lóðarhafi skal eigi síðar en einum mánuði eftir lóðarveitingu greiða staðfestingargjald sem Byggingarnefnd ákveður, - ella verður lóðarveitingin sjálfkrafa ógild.

Lóðarhafi skal innan 8 mánaða frá lóðarveitingu leggja fram aðalupprætti skv. byggingarreglugerð til samþykktar.

## **9. Skil teikninga og meistaraábyrgðir:**

Lóðarhafi skal skila byggingarnefnd öllum tilskildum teikningum, þar með töldum sérteikningum, styrkleika- og lagnateikningum, áður en framkvæmdir hefjast.

Teikningar skulu gerðar af hönnuðum sem til þess hafa réttindi að lögum og Byggingarnefnd hefur viðurkennt.

Áður en framkvæmdir eru hafnar skulu liggja fyrir ábyrgðaráritanir byggingarmeistara, svo sem byggingarreglugerð segir til um.

Teikningar og önnur gögn um verkið skal hafa tiltækar og til sýnis á byggingarstað, þegar byggingarfulltrúi fer fram á það.

Byggingarmeistari er ábyrgur fyrir því, að byggingarfulltrúa sé gert aðvart, þegar hverjum verkáfanga er lokið, vegna úttekta og eftirlits.

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

## 10. 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 meðan þær standa yfir, né heldur af byggingarefni, vegna foks, rykmengunar eða annara óþæginda, umfram það sem óhjákvæmilegt má kalla.

## 11. Verkhraði:

Sökklum og jarðvegsfyllingum í þá skal lokið innan eins árs frá útgáfu byggingarleyfis.

Bygging skal vera fókheld innan þriggja ára frá útgáfu byggingarleyfis. Byggingarframkvæmdum skal að öðru leyti haldið áfram með eðlilegum hraða.

Lóð skal jafna og ganga frá jarðvegsyfirborði með varanlegum hætti (malar- eða malbikuð plön, portbyggingar, þökulagning, hellulögn o.þ.h.) innan tveggja ára frá lokaúttekt byggingar.

## 12. Viðurlög:

Um brot á skilmálum þessum skal farið með sama hætti og með brot gegn gildandi byggingarreglugerð, sbr. IX. kafla hennar.

## 13. Frekari ákvæði:

Auk skilmála þessara ber lóðarhafa, hönnuðum og byggingarmeisturum að hlíta ákvæðum skipulags- og byggingarlaga, laga um brunavarnir, svo og reglugerðum sem settar eru samkvæmt þeim.

Samþykkt í bæjarstjórn Eskifjarðar  
Þann.

---