

ALMENNIR BYGGINGARSKILMÁLAR fyrir lóðir sem Akureyrarbær úthlutar

1.0 ALMENN ATRIÐI

Um byggingar á lóðum þessum gilda öll ákvæði laga og reglugerða sem við eiga, s.s. Skipulags- og byggingarlög, byggingarreglugerð, skipulagsreglugerð, lög um brunavarnir, íslenskir staðlar og blöð Rannsóknarstofnunar byggingariðnaðarins eftir því sem við á.

Vakin er sérstök athygli á grein 8.2 í Byggingarreglugerð, þar sem segir: „Byggingarnefnd (hér: Umhverfissráð) skal m.a. meta útlitshönnun bygginga hvað varðar form, hlutföll, efni og næsta umhverfi. Byggingarnefnd getur bundið byggingarleyfi skilyrðum varðandi frágang og litaval utanhúss.“

2.0 DEILISKIPULAG

Byggingar og mannvirki á lóðum, svo og annar frágangur, skulu vera í samræmi við gildandi deiliskipulag. Á deiliskipulagsupprætti koma fram mörk skipulagssvæðis, gatnakerfi, opin svæði og byggingarlóðir, byggingarreitir og -línur, ákvæði um húsgerðir, kvaðir á lóðum og önnur atriði sem skipulagið tekur til. Nánari deiliskipulagsskilmálar eru ýmist settir fram á sjálfum upprættinum eða í greinargerð sem fylgir honum. Í sumum tilvikum fylgir skýringarupprættur sem sýnir dæmi um útfærslu skipulagsins. Skýringarupprætturinn er ekki bindandi á sama hátt og deiliskipulagsupprætturinn, en líta ber á hann sem leiðbeinandi um þau atriði, sem þar koma fram.

3.0 MÆLIBLÖÐ

Á mæliblöðum eru lóðir og byggingarreitir málsettir svo og bindandi byggingarlínur eftir því sem við á. Þar eru einnig gefnir upp fastir hæðarkótar á lóðarmörkum, leiðsögukótar fyrir gólfplötur, lega tenginga fyrir skólþ og heimlagnir Norðurorku (heitt/kalt vatn og rafmagn) og sérstakar kvaðir ef einhverjar eru. Leyfa má allt að 25 cm frávik frá leiðsögukótum fyrir gólfplötu.

4.0 ÚTHLUTUN, LÓÐARAÐILD

Úthlutaðar lóðir eru leigulóðir frá Akureyrarbæ. Skipting fasteignagjalda af lóðum fjöleignarhúsa, þ.m.t. sameiginlegum svæðum, verður í réttu hlutfalli við stærðir íbúða, sbr. eignaskiptasamning. Úthlutun lóða fer fram skv. vinnureglum Umhverfissráðs við lóðarveitingar.

Öll hús innan sömu lóðar skulu hönnuð sem ein heild. Framkvæmdaáðilum er skylt að kosta og sjá um frágang utanhúss á lóð, þ.m.t. landslagsmótun, þökulögn eða sáningu í lóðarluta til sameiginlegra nota, fullnaðarfrágang bílastæða, stíga, stétta og girðinga, yfirborðsfrágang leiksvæða og alla utanhússlýsingu. Óheimilt er að undanskilja þessa þætti við sölu íbúða. Heimilt er hinsvegar að undanskilja gróðursetningu trjáa, runna og blóma, leiktæki á sameiginlegum leiksvæðum og þökulögn/sáningu í lóðarluta til einkaafnota.

Ekki er heimilt að undanskilja byggingu stakstæðra bílskúra við sölu íbúða nema annað sé tekið fram í skipulagsskilmálum, en þá skal tryggilega tekið fram í eignaskiptasamningum hvaða íbúðum byggingarrétturinn tilheyrir.

Ögulegt er að veita einstökum byggingaraðilum byggingarrétt til byggingar stakra húsa á sameiginlegri lóð enda verði ákvæðum um heildarhönnun húsa á lóðinni fullnægt og skal skiptasamningur/sameignarsamningur liggja fyrir til þinglýsingar með lóðarsamningi eða kaupsamningi.

5.0 TÍMAMÖRK

Aðalteikningar skulu berast skipulags- og byggingarfulltrúa í síðasta lagi 8 mánuðum frá veitingu lóðar eða frá því að lóð telst byggingarhæf, ef það er seinna. Að öðrum kosti fellur úthlutun úr gildi. Úthlutun og byggingarleyfi falla sömuleiðis úr gildi ef framkvæmdir eru ekki hafnar innan framkvæmdafrests sem er 9 mánuðir frá veitingu lóðar eða frá því að lóð telst byggingarhæf, ef það er seinna.

eð framkvæmdafresti er átt við að fyrir lok hans verði að vera búið að steypa fyrstu steypu undirstöðu húss.

Eigi síðar en 18 mánuðum eftir veitingu byggingarleyfis skal lóðarhafi hafa gert hús og bílgeymslu fohelt og frágengið að utan, jafnað og grætt lóð og gengið frá lóðarmörkum. Ef misbrestur verður á þessu getur umhverfissráð, eftir því sem við á, lagt dagsektir á lóðarhafa, látið framkvæma það sem á vantar á hans kostnað eða tekið ófullgerðar byggingarframkvæmdir eignarnámi sbr. gr. 14, 61.5 - 61.7, 67, 68 og 210 í byggingarreglugerð.

Umhverfissráð getur framlengt fresti þá, sem um er rætt í þessari grein ef það telur góðar og gildar ástæður til þess. Óski lóðarhafi eftir slíkri framlengingu skal hann senda skriflega, rökstudda umsókn þar um til ráðsins eigi síðar en einum mánuði áður en viðkomandi frestur rennur út.

6.0 TEIKNINGAR

Hönnuðir mega kynna byggingarfulltrúa hugmyndir sínar í fyrirspurnarformi áður en aðaluppdrættir verða lagðir fram. Fyrirspurnarteikningar skulu vera í mælikvarða 1:200 eða 1:100 og sýna helstu drætti grunnmynda og útlits húsa auk sneiðinga af húsum og lóð með helstu kótum.

Á aðaluppdráttum skal auk bygginga sýna öll fyrirhuguð mannvirki á lóðinni svo sem bílastæði, gangstéttir, stoðveggi, girðingar, skjólveggi og sorpgeymslur. Gera skal grein fyrir utanhússlýsingu, frágangi á lóð og fyrirhugaðri hæðarlegu hennar, svo og málsettri legu heimlagna Norðurorku (heitt/kalt vatn, rafmagn).

7.0 FRÁGANGUR Á LÓÐARMÖRKUM

Á aðalteikningum skal koma greinilega fram hvernig taka á upp hæðarmun milli lóðar og næsta umhverfis. Ef ekki er annað ákveðið í deiliskipulagi gilda eftirfarandi reglur um hæðarmun við lóðarmörk:

Þar sem hæðarmunur er á milli lóðar og opins svæðis/óhreyfðs lands utan hennar skulu stallar eða fláar vera innan lóðar og ekki nær lóðarmörkum en 1 m.

Lóðarhafar skulu hafa með sér samráð um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum. Ef næsta lóð er óveitt eða lóðarhafar verða ekki ásáttir um annan frágang sem byggingarfulltrúi/umhverfisráð samþykkir, skulu sameiginleg lóðarmörk og 1 m breið skák af hvorri lóð næst þeim vera með jöfnum halla milli bindandi hæðarkóta skv. mæliblöðum.

Þar sem lóð liggur að gangstétt, stíg eða götu skal setja a.m.k. 1 m breiða skák af lóðinni í sömu hæð og stéttin/stígurinn/gatan hefur við lóðarmörkin, nema byggingarfulltrúi/umhverfisráð hafi samþykkt annan frágang.

8.0 ÝMIS ÁKVÆÐI

8.1 Loftnet

Loftnet fyrir hljóð- og sjónvarp, þ.m.t. móttökudiskar, skulu vera sameiginleg fyrir hvert raðhús, raðhúsabýrpingu eða fjölbýlishús eftir því sem við á.

8.2 Sorpgeymsla

Þess skal gætt að sorpgeymslur verði sem næst götu og að aðgangur að þeim með sorpkerrur verði greiður.

8.3 Rafmagn, hitaveita, vatn og skólp

Hlíta skal skilmálum Framkvæmdadeildar Akureyrarbæjar um frárennsli, svo og skilmálum Norðurorku um heimlagnir (heitt/kalt vatn, rafmagn). Hönnuðir skulu hafa samráð við þessar stofnanir um staðsetningu inntaka.

8.4 Ástand lóða

Lóðirnar eru veittar í því ástandi sem þær eru við afhendingu. Starfsmönnum bæjarins skal frjálts umferð um þær með vinnutæki og önnur afnot, svo sem nauðsynlegt verður vegna framkvæmda við að gera þær byggingarhæfar.

8.5 Jarðrask og uppgröftur

Óheimilt er að nota annað svæði en hina úthlutuðu lóð undir uppgröft úr húsgrunni, byggingarefni og annað sem að byggingarstarfsemi lýtur. Þá er og óheimilt að gera jarðrask utan lóðamarka án leyfis Framkvæmdadeildar.

8.6 Merking lóðar

Frá því að framkvæmdir hefjast skal auðkenna lóðina með götunafni og númeri.

8.7 Aðstaða fyrir starfsmenn

Við upphaf byggingarframkvæmda skal húsbyggjandi sýna fram á að uppfyllt séu skilyrði reglugerða um aðstöðu fyrir starfsmenn sbr. gr. 58 í byggingarreglugerð.

9.0 ÚRSKURÐUR UM ÁGREINING

Komi upp ágreiningur um ofangreinda skilmála skal honum vísað til Bæjarráðs Akureyrar til úrskurðar.

Samþykkt í umhverfisráði 30. ágúst 2006, staðfest í bæjarstjórn 12. september 2006