

ALMENNIR BYGGINGARSKILMÁLAR

fyrir lóðir á Akureyri

1.0 ALMENN ATRIÐI

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

2.0 DEILISKIPULAG

Byggingar og mannvirki á lóðum, svo og annar frágangur, skulu vera í samræmi við gildandi deiliskipulag. Á deiliskipulagsuppdrætti 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 deiliskipulagskilmálar eru ýmist settir fram á sjálfum uppdrættinum eða í greinargerð sem fylgir honum. Í sumum tilvikum fylgir skýringaruppdráttur sem sýnir dæmi um útfærslu skipulagsins. Skýringaruppdrátturinn er ekki bindandi á sama hátt og deiliskipulagsuppdrátturinn, 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 heimlagnir Norðurorku (rafmagn, vatn, hita- og fráveita) og sérstakar kvaðir ef einhverjar eru. Heimilt er allt að 25 cm frávik frá leiðsögukótum fyrir gólfplötu.

4.0 ÚTHLUTUN, LÓÐARAÐILD

Úthlutaðar lóðir eru leigulóðir frá Akureyrarbæ. Úthlutun lóða fer fram samkvæmt *reglum um úthlutun lóða*.

Framkvæmdaaðilum er skylt að kosta og sjá um frágang utanhúss á lóð, þ.m.t. landslagsmótun, þökulögn eða sáningu í lóðarhluta til sameiginlegra nota, fullnaðarfrágang bílastæða, stíga, stétta og girðinga, gróðurs til skjólmyndunar á útivistarsvæði, yfirborðsfrágang leiksvæða og alla utanhússlýsingu. Óheimilt er að undanskilja þessa þætti við sölu íbúða. Heimilt er hinsvegar að undanskilja leiktæki á sameiginlegum leiksvæðum og þökulögn/sáningu í lóðarhluta til einkaafnota.

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

Mögulegt 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 byggingarfulltrúa í síðasta lagi 10 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 12 mánuðir frá veitingu lóðar eða frá því að lóð telst byggingarhæf ef það er seinna.

Með framkvæmdafresti er átt við að fyrir lok hans verði að vera búið að gera fyrstu áfangaúttekt húss á lóðinni.

Eigi síðar en 24 mánuðum frá því að framkvæmdir hófust skal lóðarhafi hafa gert hús og bílgeymslu fokhelt og frágengið að utan, jafnað og grætt lóð og gengið frá lóðarmörkum. Ef misbrestur verður á þessu getur skipulagsráð, 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. 2.4.5., 2.9.1. og 2.9.2. í byggingarreglugerð.

Skipulagsráð 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, leiksvæðum, skjólgróðri og fyrirhugaðri hæðarlegu hennar, svo og málsettri legu heimlagna Norðurorku (rafmagns, vatns og hitaveitu).

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/skipulagsráð 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 hafi samþykkt annan frágang og fyrir liggi samþykki umhverfis- og mannvirkjasviðs.

8.0 ÝMIS ÁKVÆÐI

8.1 Loftnet

Loftnet hverskonar s.s. móttökudiskar, skulu vera sameiginleg fyrir hvert raðhús, raðhúsabyrpingu eða fjölbýlishús eftir því sem við á.

8.2 Sorpgeymsla

Þess skal gætt að sorpgeymslur/sorpgerði verði sem næst götu og að aðgangur að staðsetningu sorpílata og aðgengi.

8.3 Rafmagn, vatn, hita- og fráveita

Hlíta skal skilmálum Norðurorku um heimlagnir (fyrir vatn, rafmagn og hitaveitu). Hönnuðir skulu hafa samráð við Norðurorku um staðsetningu inntaka.

8.4 Ástand úthlutaðra lóða

Lóðirnar eru veittar í því ástandi sem þær eru við afhendingu. Starfsmönnum bæjarins skal frjáls 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 úthlutaðu lóð undir uppgröft úr húsgrunni, byggingarefni og annað sem að byggingarstarfsemi lýtur. Þá er og óheimilt að gera jarðrask utan lóðamarka að opnum svæðum, götum, stígum og úthlutaðum lóðum án leyfis umhverfis- og mannvirkjasviðs Akureyrarbæjar. Einnig er jarðrask óheimilt innan aðliggjandi úthlutaðrar lóðar nema með samþykki lóðarhafa þeirrar lóðar.

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. 4.11.4. í byggingarreglugerð.

9.0 Úrskurður um ágreining

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

Samþykkt í bæjarstjórn 17. desember 2024.