



## ALMENNIR BYGGINGARSKILMÁLAR fyrir lóðir sem Dalvíkurbyggð úthlutar

### 1. ALMENN ATRIÐI

Um byggingar á lóðum gilda öll ákvæði laga og reglugerða sem við eiga, s.s. laga um mannvirki nr. 160/2010, skipulagslaga nr. 123/2010, byggingarreglugerðar nr. 112/2012, skipulagsreglugerðar nr. 90/2013, laga um brunavarnir nr. 75/2000, íslenskir staðlar og annað eftir því sem við á.

Vakin er sérstök athygli á grein 2.3.4 í byggingarreglugerð þar sem segir:

„Varði breyting á mannvirki útlit þess og form skal leita samþykkis hlutaðeigandi skipulagsnefndar (hér: skipulagsráðs) áður en byggingarleyfi er veitt enda liggja ekki fyrir samþykkt deiliskipulag sem heimilar breytinguna. Ekki þarf að leita slíks samþykkis sé breytingin óveruleg. Til að breyting á mannvirki geti talist óveruleg má hún ekki skerða hagsmuni nágranna, t.d. hvað varðar útsýni, skuggavarp eða innsýn, ekki breyta eða hafa áhrif á götummynd, né fela í sér stækkun húss á nokkurn hátt, nema stækkunin sé smávægileg og falli innan byggingarreits og breyti ekki eða hafi áhrif á götummynd. Húsum sem njóta friðunar, eru byggð fyrir 1918 eða njóta verndar götummyndar er ekki heimilt að breyta á grundvelli þessa ákvæðis.“

### 2. 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 deiliskipulagsskilmálar 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. MÆLIBLÖÐ / LÓÐABLÖÐ

Á mæliblöðum eru lóðir og byggingarreitir málsettir sem og bindandi byggingarlínur eftir því sem við á. Jafnframt eru tilgreindar sérstakar kvaðir ef einhverjar eru. Leyfa má allt að 25 cm frávik frá leiðsögukótum fyrir gólfplötu.

### 4. ÚTHLUTUN, LÓÐARAÐILD

Úthlutaðar lóðir eru leigulóðir í eigu Dalvíkurbyggðar. Skipting fasteignagjalda af lóðum fjöleignarhúsa, þ.m.t. sameiginlegum svæðum, skal vera í réttu hlutfalli við stærðir íbúða sbr. eignaskiptasamning. Úthlutun lóða fer fram skv. reglum Dalvíkurbyggðar um úthlutun lóða.

Öll hús innan sömu lóðar skulu hönnuð sem ein heild. Framkvæmdaraðilum 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, frágang lóðarmarka 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.

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

Þegar sveitarfélagið úthlutar eða selur lóð eða byggingarrétt á lóð er gatnagerðargjald lagt á í samræmi við fermetrafjöldu þeirrar byggingar sem heimilt er að reisa á viðkomandi lóð samkvæmt gildandi deiliskipulagi sbr. 3.gr. tl. a) í Samþykkt um gatnagerðagjald í þéttbýli sveitarfélagsins Dalvíkurbyggðar nr. 1276/2022.

## 5. TÍMAMÖRK

Aðalteikningar skulu berast byggingarfulltrúa í síðasta lagi 6 mánuðum frá úthlutun 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 úthlutun 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 steypa fyrstu steypu undirstöðu húss.

Skipulagsráð getur framlengt þá fresti sem um er rætt í þessari grein ef það telur rökstudda ástæðu til. Óski lóðarhafi eftir slíkri framlengingu skal viðkomandi senda skriflega, rökstudda umsókn þar um til skipulagsráðs eigi síðar en einum mánuði áður en viðkomandi frestur rennur út.

## 6. TEIKNINGAR

Hönnuðum er heimilt að kynna byggingarfulltrúa hugmyndir sínar í fyrirspurnarformi áður en aðaluppdrættir eru lagðir fram. Fyrirspurnarteikningar skulu vera í mælikvarðanum 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 fyrir heitt og kalt vatn.

## 7. 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 aðliggjandi lóð er óúthlutuð 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/skipulagsráð hafi samþykkt annan frágang.

### 8. ÝMIS ÁKVÆÐI

#### 8.1 Loftnet

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

#### 8.2 Sorpgeymsla

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

#### 8.3 Rafmagns-, hita-, vatns- og fráveita

Hlíta skal skilmálum Fráveitu Dalvíkurbyggðar um frárennsli, svo og skilmálum Hita- og vatnsveitu Dalvíkurbyggðar um heimlagnir (heitt/kalt vatn). Hönnuðir skulu hafa samráð við þessar stofnanir um staðsetningu inntaks.

#### 8.4 Ástand lóða

Lóðum er úthlutað í því ástandi sem þær eru við afhendingu. Starfsfólki sveitarfélagsins skal frjálts umferð um lóðir með vinnutæki og önnur afnot, svo sem nauðsynlegt er 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 án leyfis framkvæmdasviðs.

#### 8.6 Merking lóðar

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

#### 8.7 Aðstaða fyrir starfsfólk

Við upphaf byggingarframkvæmda skal húsbyggjandi sýna fram á að uppfyllt séu skilyrði byggingarreglugerðar nr. 112/2012 um aðstöðu fyrir starfsmenn sbr. kafla 4.11.4, 6.8.5 og 6.8.6.

### 8. ÚRSKURÐUR UM ÁGREINING

Komi upp ágreiningur um ofangreinda skilmála skal honum vísað til Byggðaráðs Dalvíkurbyggðar til úrskurðar.

Samþykkt í umhverfisráði 6.júlí 2018, staðfest í byggðaráði 12.júlí 2018

Samþykkt í skipulagsráði 13.mars 2024, staðfest í sveitarstjórn 19.mars 2024