

# GRUNDARFJARÐARBÆR

## Ölkeldudalur

Deiliskipulag  
Greinargerð



## Efnisyfirlit

1	Skipulagssvæðið.....	1
1.1	Almennt.....	1
1.2	Afmörkun.....	1
1.3	Forsendur.....	1
1.4	Gatnakerfi.....	1
1.5	Náttúrufar.....	2
1.6	Friðlýst svæði.....	3
1.7	Útivistarsvæði.....	3
1.8	Aðveitustöð.....	3
1.9	Markmið.....	3
2	Deiliskipulag.....	5
2.1	Gatnakerfi.....	5
2.2	Lóðir.....	5
2.3	Húsagerð.....	6
2.4	Aðveitustöð.....	6
2.5	Útivistarsvæði.....	6
3	Skipulags- og byggingarskilmálar.....	7
3.1	Landnotkun.....	7
3.2	Útivistarsvæði.....	7
3.2.1	Hverfisvernd – Ölkelda.....	7
3.3	Svæði fyrir íbúðir og þjónustustofnanir.....	7
3.3.1	Byggingareitir.....	7
3.3.2	Nýtingarhlutfall.....	8
3.3.3	Lóðir.....	8
3.3.4	Lóðarmörk.....	8
3.3.5	Bílastæði / bílgeymslur.....	8
3.3.6	Húsagerð.....	9
3.3.7	Sorpgeymsla.....	10
3.3.8	Svalir, útbyggingar og kjallarar.....	10
3.3.9	Brunavarnir.....	10
3.4	Byggingarleyfisumsóknir.....	10
3.5	Gildistími byggingarleyfis.....	10
3.6	Framkvæmdir.....	11
3.7	Byggingareftirlit.....	11
3.8	Gatnagerðargjöld.....	11
3.9	Sérskilmálar.....	11
3.10	Lög og reglugerðir.....	12
3.11	Úrskurður um ágreining.....	12
4	Samþykktir.....	13

# Greinargerð deiliskipulags Íbúðar- og þjónustusvæði í Ölkeldudal

## 1 Skipulagssvæðið

### 1.1 Almennt

Deiliskipulag þetta tekur til svæðis í suðurhluta þéttbýlis Grundarfjarðar í svokölluðum Ölkeldudal.

Deiliskipulagstillagan tekur mið af Aðalskipulagi Grundarfjarðar – þéttbýli 2002-2014.

### 1.2 Afmörkun

Skipulagssvæðið sem er um 8,4 ha er í landi Grundarfjarðarbæjar. Innan svæðisins er dvalarheimili, íbúðir fyrir aldraða, skóli, íþróttahús, sundlaug og aðveitustöð. Svæðið er þó að mestu leiti óbyggt.

Svæðið myndar suðurjaðar byggðarinnar. Það afmarkast af íbúðarhverfi á Hjaltalínsholti í vestri og nær til skólahverfis í austri. Norðan við svæðið er kirkja og íbúðabyggð. Í suðri er óbyggt svæði.

### 1.3 Forsendur

Í norðurhluta svæðisins er dvalarheimili og íbúðir fyrir aldraða á rúml. 1,5 ha lóð. Á dvalarheimilinu eru 13 dvalarrými laus en þörf er fyrir stækkun heimilisins. Engin íbúðanna er laus svo skortur er á þjónustuíbúðum fyrir aldraða og fatlaða í bæjarfélaginu.

Grunnskóli er austan við skipulagssvæðið með aðkomu um Borgarbraut. Gatan er botnlangi frá Hlíðarvegi þannig að umferðarhnútur myndast við skólann á annatímum. Gatan liggur mjög nálægt byggingunum og er bílum gjarnan lagt beggja vegna hennar. Þetta skapar takmarkaða yfirsýn og hættu fyrir börn á leið í og úr skóla. Öruggar gönguleiðir frá Hjaltalínsholti að skóla vantar.

### 1.4 Gatnakerfi

Engar götur eru á umræddu svæði en að því liggja þrjár botnlangar. Allar göturnar liggja um íbúðarhverfi. Borgarbraut liggur úr norðri að skóla, Hrannarstígur liggur úr norðri að Dvalarheimili en Fellasneið liggur úr vestri í íbúðarhverfi.

Í gildandi aðalskipulagi er gert ráð fyrir tengivegi sem liggur milli íbúðahverfis á Hjaltalínsholti í vestri og skólahverfis við Borgarbraut í austri. Einnig er gert ráð fyrir framlengingu Hrannarstígs til suðvesturs þar sem hann tengist fyrirhuguðum tengivegi. Hrannarstígur flokkast sem safngata en báðir vegirnir munu þó hafa sterk húsagötu-einkenni.

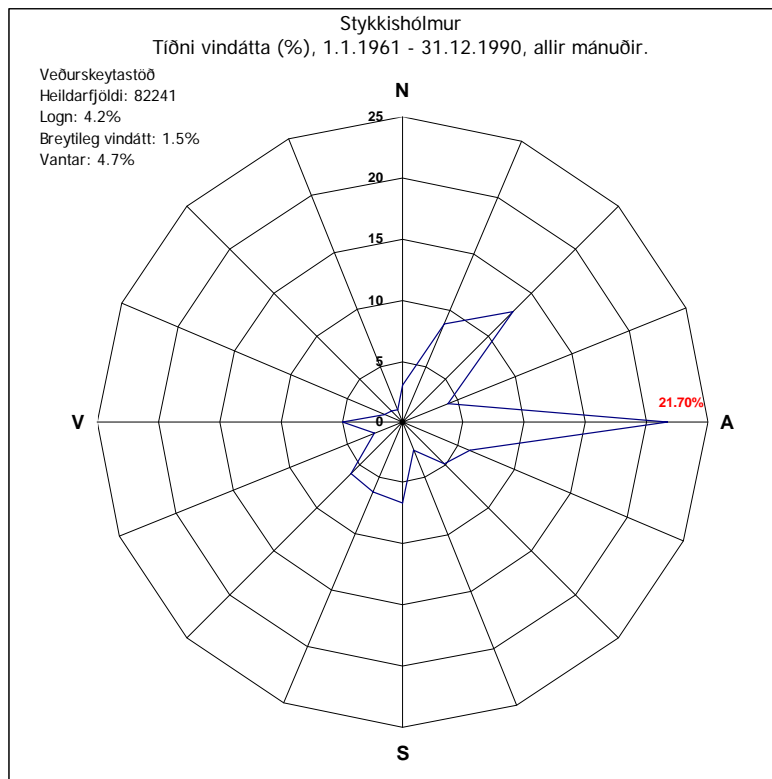
## 1.5 Náttúrufar

Skipulagssvæðið er undir brekkurótum Hærra og Lægra Hellnafells. Brekkurnar eru grasi grónar með mörgum smálækjum. Svæðið er að hluta til nokkuð mýrlent en þar eru einnig þurr svæði.

Brekkurnar mynda ramma um svæðið og gefa möguleika á hlýlegu hverfi.

Hæðarlega landsins er um 20-40 metrar yfir sjávarmáli. Af Hjaltalínsholti er gott útsýni yfir Breiðafjörð. Ölkeldudalur liggur vel við hvað veðurfar varðar, þar eð kæling frá hafi mun lítið ná inn í dalinn. Þarna má því búast við að veðurskilyrði á sumrin verði mjög góð en það gæti orðið snjópungt á veturna.

Engar veðurmælingar eru gerðar í Grundarfirði en næsta stöð er í Stykkishólmi. Suðvestan og suðaustanáttir geta verið mjög slæmar í Grundarfirði., norðan- og austanáttir eru hinsvegar góðar; þá er oft logn þar.



Mynd 1.1 Stykkishólmur - tíðni vindáttá. Veðurstofa Íslands 2001.

Skv. upplýsingum frá Veðurstofu Íslands er austanátt langalgengasta vindáttinn í Stykkishólmi eða í um 22% tilvika. Næst kemur norðaustanátt um 13% og norðnorðaustanátt um 9%. Suðlægar áttir eru mun sjaldgæfari og á þetta einnig við í Grundarfirði.

### 1.6 Friðlýst svæði

Ölkeldan sem er á suðurmörkum svæðisins er á Fornleifaskrá Íslands sem unnin var af dr. Bjarna Einarssyni fornleifafræðingi sumarið 1998. Skv. skránni er minjagildi hennar hátt og hana ber að merkja en ekki er talin nauðsyn á friðlýsingu. Lega keldunnar er breytileg og hætta getur stafað af jarðraski á svæðinu.

Í aðalskipulagi Grundarfjarðar 2002-2014 fellur ölkeldan undir hverfisvernd og umhverfis hana er skilgreint helgunarsvæði sem er 30 m í radíus.

Á skipulagssvæðinu er nokkuð af mógröfum en þær eru ekki skráðar sérstaklega í Fornleifaskrá Íslands.

### 1.7 Útivistarsvæði

Það svæði sem er utan lóða og umferðamannvirkja er skilgreint sem útivistarsvæði.

Á stórum hluta þessa svæðis er gert ráð fyrir trjárækt. Skógræktarfélag Eyrarsveitar hefur þegar plantað talsverðu magni af trjáplöntum á svæðinu. Um er að ræða útivistarskóg en ekki er gert ráð fyrir nytjaskógum innan útivistarsvæðisins.

### 1.8 Aðveitustöð

Í suðaustur hluta skipulagsvæðisins er aðveitustöð fyrir rafmagn til Grundarfjarðar. Austur frá aðveitustöðinni liggur 60 kV aðflutningslína. Auk þess liggur Framsveitarlína, sem er 19 kV, til austurs frá stöðinni. Báðar línurnar eru ofanjarðar en þær verða lagðar í jörðu í framtíðinni. Vestan við aðveitustöðina liggja línur innanbæjarkerfis í jörðu.

Stöðin er nokkuð áberandi en hún er staðsett innan trjáræktarsvæðis. Trén munu draga úr sýnileika stöðvarinnar þegar þau hafa náð nokkurri hæð. Einnig er gert ráð fyrir að byggt verði yfir stöðina.

### 1.9 Markmið

Í Aðalskipulagi Grundarfjarðar 2002-2014 eru eftirfarandi markmið sem taka ber tillit til við skipulag þetta:

- Að móta suðurjaðar byggðarinnar þannig að skapist aðlaðandi og spennandi tengsl við landslagið og styrkja þannig þá útivistarmöguleika sem það býður upp á.
- 
- Að leggja grunn að gönguleiðakerfi sem tengir austur og vestur, fjöru og fjall og leiðir mann um áhugaverða staði í landslagi og byggð.

Helstu markmið deiliskipulagsins eru jafnframt:

- Aðlaðandi íbúðahverfi.
- Betri nýting austurhluta Hjaltalínsholts.
- Öruggt gatnakerfi.
- Einfalda akstursleiðir að skóla.
- Tryggja öruggar gönguleiðir að skóla
- Tengja byggð á Hjaltalínsholti við skóla og önnur hverfi.
- Tryggja stækkunarmöguleika á skólahverfinu.
- Tryggja stækkunarmöguleika fyrir dvalarheimili aldraðra og staðsetningu þjónustuíbúða.
- Fjölbreyttar gerðir lóða – breytilegar í stærð og lögun – afstöðu við veg, hverfi, útivistarsvæði.
- Laga byggðina að landslaginu.
- Lágreista byggð þar sem óhagstæð veðurfarsleg áhrif verða lágmörkuð.
- Tryggja viðhald ölkeldunnar.

## 2 Deiliskipulag

### 2.1 Gatnakerfi

Gatnakerfið byggir á Aðalskipulagi Grundarfjarðar 2002-2014.

Á skipulagssvæðinu er gert ráð fyrir tengivegi sem liggur milli íbúðarhverfis á Hjaltalínsholti í vestri og skólahverfis við Borgarbraut í austri. Einnig er gert ráð fyrir framlengingu Hrannarstígs til suðurs að fyrirhuguðum tengivegi.

Gert ráð fyrir gangstéttum beggja vegna nýrra vega. Við tengiveginnum verður aðalgönguleið skólabarna frá Hjaltalínsholti.

### 2.2 Lóðir

Á svæðinu er gert ráð fyrir 24 íbúðarlóðum. Einnig eru skilgreindar lóðir dvalarheimilis (Hrannarstígur 20), íbúða aldraðra (Hrannarstígur 18), skóla (Borgarbraut 19) og aðveitustöð (Borgarbraut 23). Að auki er gert ráð fyrir tveimur lóðum fyrir óskilgreindar stofnanir.

Íbúðarlóðirnar skiptast í 7 einbýlishúsalóðir, 8 raðhúsalóðir og 9 lóðir fyrir þjónustuíbúðir aldraðra.

Gert er ráð fyrir 7 lóðum fyrir einbýlishús við fyrirhugaðan tengiveg og botnlanga suður af honum. Lóðirnar eru 852-990 m<sup>2</sup>. Engar lóðir eru fyrirhugaðar sunnan við þessar lóðir og mynda þær því suðurjaðar byggðarinnar. Nálægð við miðbæinn er þó mikil, aðeins um 300-400m og 200-300m að skóla. Lóðirnar eru tiltölulega stórar og þær eru í beinni tengingu við útivistarsvæðin í suðri.

Raðhúsalóðirnar eru 8; allar sunnan við tengiveginnum. Lóðirnar eru 340-558 m<sup>2</sup> og hafa beina tengingu við útivistarsvæðið á sama hátt og einbýlishúsalóðirnar.

Lóðir fyrir þjónustuíbúðir eru 9, stærð þeirra er 265-423 m<sup>2</sup>. Þær eru norðan við tengiveginnum og liggja að lóð dvalarheimilisins, þar sem gert er ráð fyrir stækkun þess. Þetta gefur möguleika á beinni tengingu þjónustuíbúða við dvalarheimilið og ber að hafa í huga við hönnun þeirra. Einnig er möguleiki á samnýtingu á lóð td. gestabílastæði.

Lóð dvalarheimilis aldraðra er 9228 m<sup>2</sup> og er gert ráð fyrir allt að 800m<sup>2</sup> stækkun. Á lóð íbúða aldraðra er einnig heimil allt að 200 m<sup>2</sup> stækkun enda sé hún gerð í tengslum við stækkun dvalarheimilis. Lóðin er 4006 m<sup>2</sup>.

Á lóð aðveitustöðvar er yfirbygging heimil enda sé hún gert í þeim tilgangi að minnka áhrif hennar á svæðið. Lóðin er 2043 m<sup>2</sup> að stærð.

Skólalóð er 13.527 m<sup>2</sup> og er heimil allt að 800 m<sup>2</sup> stækkun bygginga sem tengjast skóla.

Lóðir fyrir stofnanir er 3491 og 4886 m<sup>2</sup>.

### **2.3 Húsagerð**

Nýtingarhlutfall lóða er á bilinu 0,3 – 0,4, breytilegt eftir gerð og staðsetningu lóða. Lóðir eru mjög mismunandi að stærð þannig að með sama nýtingarhlutfalli verður hámarksstærð bygginga mismunandi. Þetta gefur möguleika á hverfi með fjölbreyttu yfirbragði.

Raðhúsalengjur skulu teiknaðar af sama hönnuði og lagðar fyrir byggingarfulltrúa sem ein heild. Mikilvægt er að lengjan fái samræmt útlit en jafnframt að hver íbúð hafi sterk séreinkenni.

### **2.4 Aðveitustöð**

Gert er ráð fyrir að byggt verði yfir aðveitustöðina og línur verði lagðar í jörðu.

Til að draga úr sýnileika aðveitustöðvarinnar er gert er ráð fyrir að byggðar verði jarðvegsmanir milli hennar og lóða nr. 1-7.

Umhverfis stöðina skal einnig leitast við að ná upp þéttum trjágróðri þannig að sjónræn áhrif hennar á íbúðarbyggð minnki.

### **2.5 Útivistarsvæði**

Gert er ráð fyrir að göngu- og reiðstígar liggja um útivistarsvæðið suður af hverfinu. Reiðstígur liggur í suðurjaðrinum en göngustígar tengja saman byggð og útivistarsvæði. Stígar munu einnig liggja að ölkeldunni sem annars nýtur hverfisverndar.



### 3 Skipulags- og byggingarskilmálar

#### 3.1 Landnotkun

Skipulagssvæðið er ætlað fyrir þjónustustofnanir og íbúðir á almennum markaði ásamt útivistarsvæði. Allar óskir um breytingar á skipulags- og byggingarskilmálum eða breytta starfsemi frá upphaflegum samþykktum skal bera undir skipulags- og byggingarnefnd til samþykktar.

#### 3.2 Útivistarsvæði

Útivistarsvæðið tekur til þess svæðis innan skipulagsmarka sem liggur utan umferðarmannvirkja og afmarkaðra lóða. Á svæðinu er gert ráð fyrir trjárækt til útivistar. Einnig er heimilt að leggja stíga og önnur minniháttar mannvirki um svæðið enda verði aðgangur og notkun þeirra öllum heimil.

Gæta skal sérstaklega að gróðursetja ekki tré í eða við hugsanlegar fornleifar, skráðar eða óskráðar. Þar sem vatnslagnir, jarðstrengir eða aðrar lagnir liggja í jörðu skal ekki gróðursetja Aspir (*Populus sp.*) í innan við 3 m fjarlægð. Gróðursetning og viðhald trjágróðurs á útivistarsvæði verður á vegum Grundarfjarðarbæjar.

Ekki er gert ráð fyrir sérstöku leiksvæði, en um 100-200 m eru að leiksvæði á skólalóð og um 250-350 m að leiksvæði á Hjaltalínsholti.

Ofan ölkeldunnar má ekki raska því jafnvægi í vatnsbúskap svæðisins sem ætla má að viðhaldi rennsli hennar.

##### 3.2.1 Hverfisvernd – Ölkelda

Ölkeldan er innan útivistarsvæðisins en hún nýtur hverfisverndar. Umhverfis hana er helgunarsvæði sem er 30m í radíus. Innan þessa svæðis má ekki raska jarðvegi á neinn hátt eða setja upp mannvirki nema í þeim tilgangi að vernda ölkelduna.

Girða skal umhverfis ölkelduna að norðanverðu á meðan framkvæmdir standa yfir. Girðing skal vera minnst 15 m frá miðju hennar.

### 3.3 Svæði fyrir íbúðir og þjónustustofnanir

#### 3.3.1 Byggingareitir

Byggingareitir eru í 4-10 m fjarlægð frá lóðarmörkum og skulu byggingar staðsettar innan þeirra. Leita skal aðstoðar fagmanns við staðsetningu húss á lóð þannig að tryggt verði að kostir hvernar lóðar verði nýttir sem best. Minni háttar útbyggingar út fyrir byggingareit eru leyfðar svo framarlega að sýnt sé fram á að lóð og bygging þoli slíka útbyggingu og skerði ekki gæði nágrannalóðar. Slíkar útbyggingar skulu samræmast 4. kafla byggingarreglugerðar og lagðar fyrir byggingarnefnd.

Íbúðir ásamt tilheyrandi bílgeymslu skulu ávallt vera óskiptar eignir.

### 3.3.2 Nýtingarhlutfall

Nýtingarhlutfall einbýlishúsa- og stofnana er 0,3 en á þjónustuíbúða- og raðhúsalóða er hlutfallið 0,4.

### 3.3.3 Lóðir

Lóð hverrar byggingar er óskipt leigulóð frá Grundarfjarðarbæ. Lóðunum er úthlutað í því ástandi sem þær eru við afhendingu (byggingarhæfu ástandi). Lóðarhafi skal kosta og sjá um frágang lóðar og sameiginlegra lóðarluta, ganga frá og fullgera bílastæði og aðkomuleiðir. Óheimilt er að breyta hæðarlegu lóðar frá samþykktu hæðarblaði, nema með leyfi byggingarnefndar.

Frágengið yfirborð við húsvegg skal ekki vera neðar en 50 sm undir uppgefinni plötuhæð og eru frávik frá því háð samþykki skipulags- og byggingarnefndar.

### 3.3.4 Lóðarmörk

Frágangur lóða skal almennt vera í samræmi við samþykktu aðaluppdrætti og kafla 3 í byggingarreglugerð. Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir og frágang á sinni lóð og ber ábyrgð á að þær séu í samræmi við samþykktar teikningar og hæðartölur skv. mæli- og hæðarblaði. G- og L-tölur ráða hæð á lóðarmörkum. Lóðarhafi skal hafa samráð við lóðarhafa aðliggjandi lóðar um frágang á lóðarmörkum. Ekki er heimilt að moka eða ryðja jarðvegi eða grjóti út fyrir lóðarmörk.

Lóðarhafi skal ganga frá lóð sinni meðfram bæjarlandinu í þeirri hæð, sem sýnd er á hæðarblöðum og bera allan kostnað af því. Framkvæmdir á lóðarmörkum aðliggjandi lóða eru háðar samþykki beggja lóðarhafa. Verði ágreiningur þar um, skal hlýta úrskurði byggingarnefndar í því máli.

Ef hæðarmunur er jafnaður með stoðvegg, skal veggurinn þola þrýsting frá aðliggjandi götu, gangstétt, göngustíg, lóð eða bílastæði. Sama gildir ef flái er notaður og skal hann þá ekki vera brattari 1:2 nema með leyfi byggingafulltrúa. Öll stöllum á lóð skal gerð innan lóðar. Fjarlægð stalla/fláa frá lóðarmörkum skal vera a.m.k. jöfn hæð þeirra, nema þar sem óhreyft landslag býður upp á betri lausnir.

### 3.3.5 Bílastæði / bílgeymslur

Fjöldi bílastæða á hverri lóð skal almennt vera í samræmi við 64. gr. byggingarreglugerðar. Öll bílastæði skulu staðsett á viðkomandi lóð en ekki er gert ráð fyrir bílastæðum í götu.

Bílastæði skulu vera með föstu yfirborði á slitflötum amk. fyrstu 5m frá lóðarmörkum. Með föstu yfirborði er átt við td. hellulögn, malbik eða steinsteypu. Óbundin möl af hverju tagi er ekki heimil. Jafntframt skal gengið svo frá að yfirborðsvatn af bílastæði leiti ekki á gangstétt eða götu.

Á lóðum einbýlishúsa skal almennt koma fyrir þremur bílastæðum við hvert hús. Þar skal jafnframt gera ráð fyrir bílgeymslu fyrir einn til tvo bíla. Bílgeymsla skal vera staðsett innan byggingarreits.

Á lóðum raðhúsa skal almennt koma fyrir tveimur bílastæðum fyrir hverja íbúð. Þar er jafnframt heimilt að gera eina bílgeymslu fyrir hverja íbúð. Bílgeymsla skal vera staðsett innan byggingarreits.

Á lóðum þjónustuíbúða skal koma fyrir einu eða tveimur bílastæðum fyrir hverja íbúð. Þar skal jafnframt vera bílgeymsla fyrir hverja íbúð. Æskilegt er að bílgeymsla sé staðsett þannig að aðgengi sé auðvelt td. að innangengt sé í íbúð.

Á lóð framhaldsskóla skulu vera amk. 5 stæði fyrir hverja kennslustofu auk bílastæða fyrir starfsfólk. A.m.k. 1% stæða skal vera merkt og gert fyrir fatlaða, þó að lágmarki 1 stæði.

Á stofnana lóðum skal gert ráð fyrir 1 bílastæði fyrir hverja 35 m<sup>2</sup>. A.m.k. 1% stæða skal vera merkt og gert fyrir fatlaða, þó að lágmarki 1 stæði.

Þar sem innangengt er í bílgeymslu er æskilegt að hún sé að minnsta kosti 10 cm lægri en gólf í íbúð. Bílgeymsla er ekki leyfð niðurgráfin í kjallara frá götu.

### 3.3.6 Húsagerð

Húsagerðir eru frjálstar að öðru leyti en því sem mæliblöð, hæðarblöð, skilmálar þessir og reglugerðir segja til um.

Á lóðum nr. 1-15 er gert ráð fyrir 1-2ja hæða raðhúsum. Einbýlishúsalóðir, nr.17-29 eru einnig ætlaðar fyrir 1-2ja hæða hús.

Á lóðumum nr. 22-26 er heimilt að reisa 1-2ja hæða raðhúsum. Á lóðum nr. 28-38 norðan við tengiveginn er heimilt að reisa 1 hæðar hús. Nýta skal hugsanlega möguleika vegna nálægðar við dvalarheimili. Við hönnun húsanna skal taka sérstakt tillit til þarfa fatlaðra og aldraðra.

Stækkun dvalarheimilisins skal vera 1 hæðar. Við hönnun byggingarinnar skal taka mið af núverandi byggingum dvalarheimilisins og gæta þess að hún falli vel að útliti þeirra.

Mænisstefna húsa er frjálst en skal þó falla vel að umhverfinu. Þakhalli og form skal vera í samræmi við 136.gr. byggingarreglugerðar en er að öðru leiti frjálst. Heimilt er að nýta rými í rishæð rúmist það innan tilskilinna hæðarmarkna.

Raðhúsalengjur skulu teiknaðar af sama hönnuði og lögð fyrir byggingarfulltrúa sem ein heild, þó er æskilegt að hver íbúð hafi einhver sérkenni.

Samræma skal útlit s.s. þakform og efnis- og litaval allra bygginga innan hvernar lóðar.

### 3.3.7 Sorpgeymsla

Gera skal grein fyrir fullnægjandi aðstöðu til sorpgeymslu í húsi eða á lóð. Aðgangur til losunar sorps skal vera greiður og skal sorpgeymsla staðsett sem næst götu. Gerð sorpgeymslu skal vera í samræmi við 84. gr. byggingarreglugerðar. Vanda skal útlit og frágang sorpgeymslu.

### 3.3.8 Svalir, útbyggingar og kjallarar

Almennt er ekki gert ráð fyrir kjöllurum, en þeir eru þó heimilir þar sem lega lagna og lands leyfir. Lóðareigandi kosti sjálfur fráveitu og tengingu við fráveitukerfikerfi frá slíkum rýmum liggja þau neðan við ráðgerðar fráveitulagnir.

Svalir mega, þar sem aðstæður leyfa, ná allt að 1,6m út fyrir byggingarreit.

### 3.3.9 Brunavarnir

Brunavarnir bygginga skulu vera í samræmi við 7. kafla byggingarreglugerðar og 111. gr. sömu reglugerðar.

## 3.4 Byggingarleyfisumsóknir

Teikningar skulu lagðar inn til fyrirspurnar í mkv. 1:200 eða 1:100. Fyrirspurnarteikningar sýni í meginatriðum viðkomandi byggingu í grunnmynd, útliti og sneiðingum ásamt helstu hæðartölum á húsi og lóð. Jafnframt skal gera grein fyrir efnisvali ásamt stuttri framkvæmdalýsingu.

Verði svar við fyrirspurn jákvætt skal senda skriflega byggingarleyfisumsókn til skipulags- og byggingarnefndar. Umsókninni skulu fylgja aðaluppdrættir í þremur eintökum skv. 18. gr. byggingarreglugerðar, ásamt byggingarlýsingu skv. mgr. 18.5 sömu reglugerðar. Telji byggingarfulltrúi það nauðsyn getur hann krafist þess að tilteknir séruppdrættir ásamt greinargerð fylgi umsókninni skv. 19. gr. byggingarreglugerðar. Ennfremur skal fylgja hæða- og mæliblað sem sýnir götunúmer, afstöðu húss og lóðar, skipulag lóðar í aðalatriðum, hæðartölur á landi við hús og á lóðarmörkum, skjólveggi og girðingar á lóð og annað það sem máli skiptir fyrir útlit og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni sbr. 22 gr. byggingarreglugerðar.

## 3.5 Gildistími byggingarleyfis

Aðaluppdrættir skulu hafa borist skipulags- og byggingarnefnd til samþykktar eigi síðar en 8 mánuðum eftir dagsetningu lóðarúthlutunar. Að öðrum kosti fellur úthlutun úr gildi.

Sömuleiðis falla lóðarúthlutun og byggingarleyfi úr gildi ef byggingarframkvæmdir eru ekki hafnar innan 12 mánaða frá útgáfu byggingarleyfis, skv. 14. gr. byggingarreglugerðar.

Hafi byggingarframkvæmdir stöðvast í 24 mánuði getur bæjarstjórn lagt dagssektir á byggingarleyfishafa sbr. 210. gr. í byggingarreglugerð, eða tekið ófullgerðar byggingarframkvæmdir eignarnámi.

Lóðarhafi skal, innan 27 mánaða frá lóðarúthlutun, hafa gert hús fokhelt og frágengið að utan, grætt lóð og gengið frá lóðarmörkum. Skipulags- og byggingarnefnd getur framlengt ofangreinda fresti ef hún telur gildar ástæður til þess. Óski lóðarhafi eftir slíkri framlengingu skal hann senda skriflega, rökstudda umsókn þar um til skipulags- og byggingarnefndar.

### 3.6 Framkvæmdir

Við upphaf byggingaframkvæmda skal byggingarleyfishafi sýna fram á að uppfyllt séu skilyrði byggingarreglugerðar í 56. gr. um byggingarvinnustaði; í 57. gr. um meðferð eiturefna og sprengiefna; í 58. gr. um aðstöðu fyrir starfsmenn; og í 59. gr. um lagnir á lóð. Verði misbrestur á að reglum þessum sé fylgt og aðvörunum byggingarfulltrúa ekki sinnt getur hann látið stöðva framkvæmdir uns úr er bætt.

Lóðir skulu auðkenndar við upphaf framkvæmda.

### 3.7 Byggingareftirlit

Byggingarfulltrúa, slökkviliðsstjóra og starfsmönnum þeirra skal frjálts aðgangur að lóðum og mannvirkjum til eftirlits með byggingarframkvæmdum skv. mgr. 61.1 í byggingarreglugerð.

Uppdrættir og samþykktir skulu ávallt liggja fyrir á byggingarstað og vera eftirlitsmönnum aðgengileg skv. mgr. 61.3 byggingarreglugerðar.

Sinni byggingarleyfishafi ekki athugasemdum byggingarfulltrúa eða slökkviliðsstjóra getur sveitarstjórn látið, að liðnum eins mánaðar fresti, lagfæra, fjarlægja eða rífa mannvirki eða gera nauðsynlegar úrbætur á lóð sbr. mgr. 210.2 byggingarreglugerðar, allt á kostnað eiganda.

### 3.8 Gatnagerðargjöld

Um upphæð og gjalddaga gatnagerðargjalds er vísað til gildandi gjaldskrár Grundarfjarðarbæjar á hverjum tíma.

### 3.9 Sérskilmálar

Hlíta skal skilmálum byggingafulltrúa og verkstjóra áhaldahúss um frárennsli og vatnsveitu, svo og skilmálum Rafmagnsveitu ríkisins og Landsímans um heimtaugar. Hönnuðir skulu hafa samráð við þessar stofnanir um staðsetningu inntaka.

### 3.10 Lög og reglugerðir

Um byggingar á lóðum þessum gilda öll ákvæði laga og reglugerða sem við eiga s.s. bygginga- og skipulagslög, bygginga- og skipulagsreglugerðir, reglugerðir um brunavarnir og brunamál, heilbrigðisreglugerðir. Jafnframt gilda staðlar ÍST EN og ISO eftir því sem við á, ásamt samþykktu deiliskiplagi með skilmálum.

### 3.11 Úrskurður um ágreining

Lóðarumsækjandi skal kynna sér skilmála skipulags þessa. Við undirritun byggingarleyfisumsóknar hefur hann skuldbundið sig til að hlýta þeim, komi til leyfisveitingar.

Komi upp ágreiningur um ofangreinda skilmála, skal vísað til bæjarstjórnar til úrskurðar. Úrskurði bæjarstjórnar má skjóta til úrskurðarnefndar skipulags- og byggingarmála skv. 8. gr. skipulags- og byggingarlaga.

#### **4 Samþykktir**

Deiliskipulagstillaga að íbúðar- og þjónustusvæði í Ölkeldudal í Grundarfirði var auglýst skv. skipulags- og byggingalögum / 2002 - / 2002.

Skipulags- og byggingarnefnd afgreiddi tillöguna til samþykktar þann / 2002

Samþykkt í bæjarstjórn Grundarfjarðar / 2002

---

Bæjarstjóri