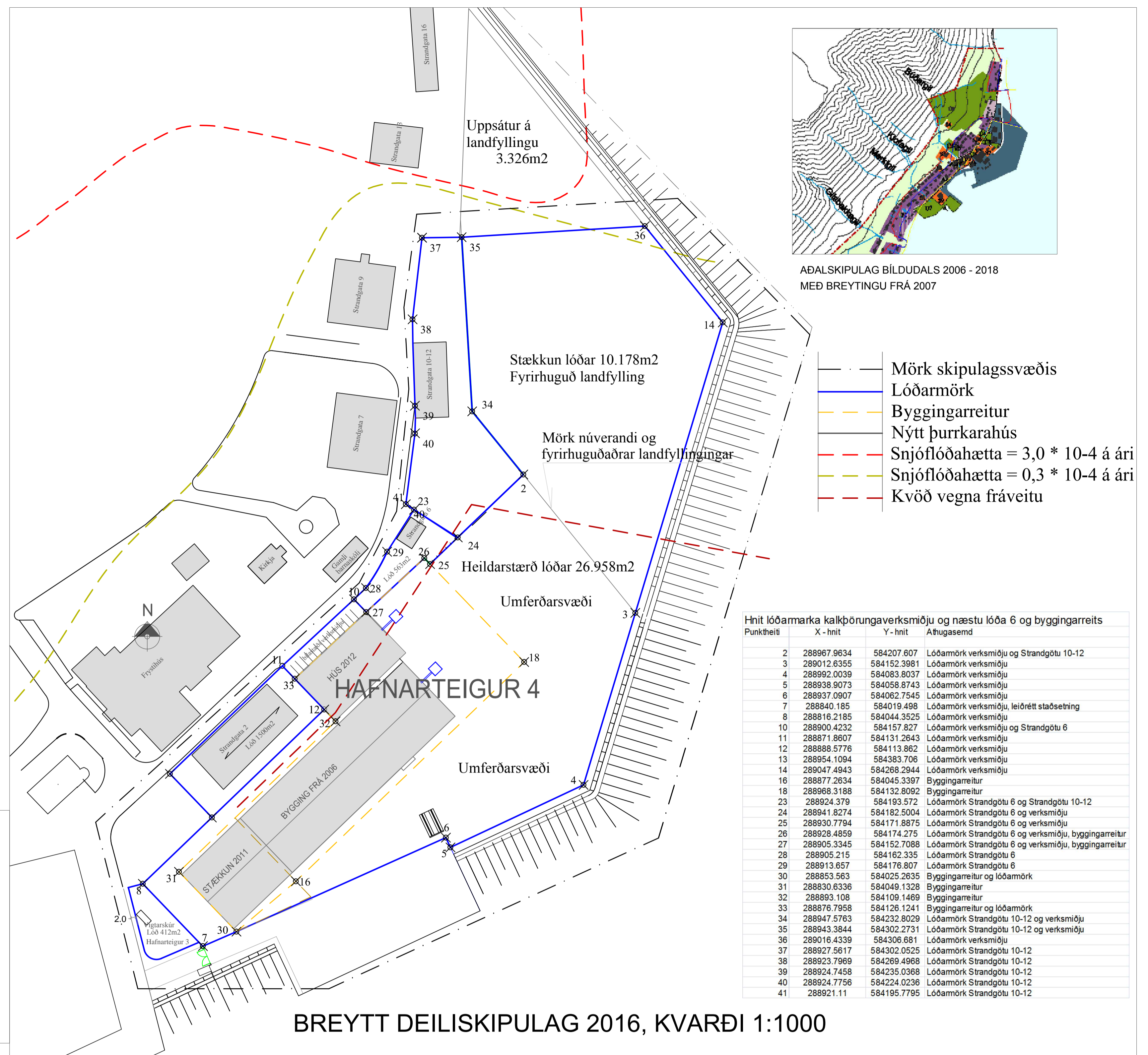
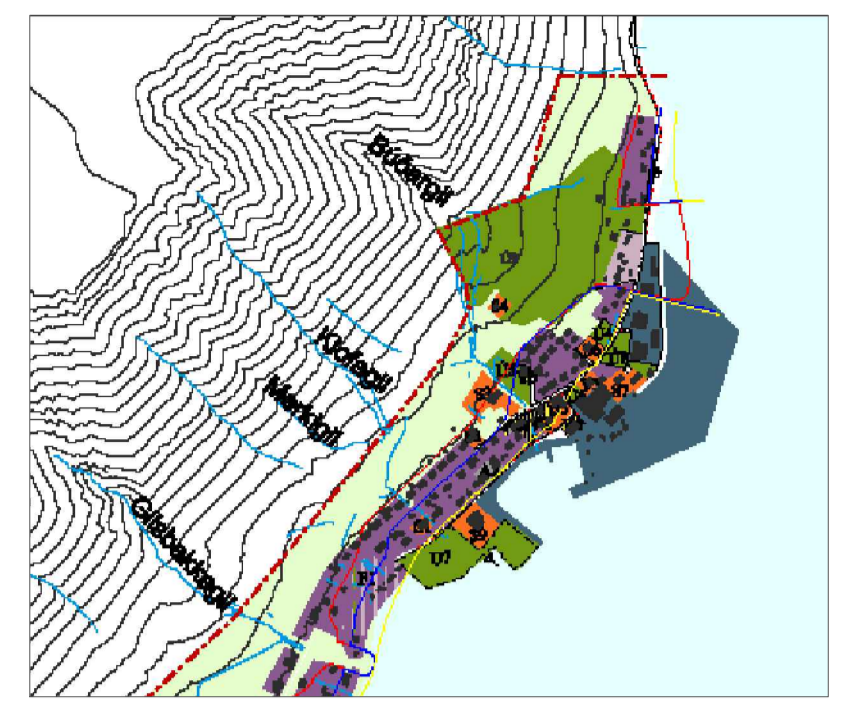


DEILISKIPULAG SAMÞYKKT 2013, KVARDI 1:1250

- Mörk skipulagssvæðis
- Eldri lóðarmörk 2013
- Ný lóðarmörk 2013
- Byggingarreitur
- Nýtt þurrkaraús
- Snjóflóðahætta = 3,0 * 10⁻⁴
- Snjóflóðahætta = 0,3 * 10⁻⁴
- Kvöð vegna fráveitu



BREYTT DEILISKIPULAG 2016, KVARDI 1:1000



ÁÐALSKIPULAG BILDUDALS 2006 - 2018
MEÐ BREYTINGU FRÁ 2007

- Mörk skipulagssvæðis
- Lóðarmörk
- Byggingarreitur
- Nýtt þurrkaraús
- Snjóflóðahætta = 3,0 * 10⁻⁴ á ári
- Snjóflóðahætta = 0,3 * 10⁻⁴ á ári
- Kvöð vegna fráveitu

Hnit lóðarmarka kalkþörungaverksmiðu og næstu lóða 6 og byggingarreits	X-hnit	Y-hnit	Athugasemd
2	288967.9634	584207.607	Lóðarmörk verksmiðu og Strandgötu 10-12
3	289012.6355	584152.3981	Lóðarmörk verksmiðu
4	288992.0039	584083.8037	Lóðarmörk verksmiðu
5	288938.9073	584058.8743	Lóðarmörk verksmiðu
6	288937.0907	584062.7545	Lóðarmörk verksmiðu
7	288840.185	584019.498	Lóðarmörk verksmiðu, leiðrétt staðsetning
8	288816.2185	584044.3525	Lóðarmörk verksmiðu
10	288900.4232	584157.827	Lóðarmörk verksmiðu og Strandgötu 6
11	288871.8607	584131.2643	Lóðarmörk verksmiðu
12	288888.5776	584113.862	Lóðarmörk verksmiðu
13	288954.1094	584383.706	Lóðarmörk verksmiðu
14	289047.4943	584269.2944	Lóðarmörk verksmiðu
16	288977.2634	584045.3397	Byggingarreitur
18	288968.3198	584132.8092	Byggingarreitur
23	288924.379	584193.572	Lóðarmörk Strandgötu 6 og Strandgötu 10-12
24	288941.8274	584182.5004	Lóðarmörk Strandgötu 6 og verksmiðu
25	288930.7794	584171.8875	Lóðarmörk Strandgötu 6 og verksmiðu
26	288928.4859	584174.275	Lóðarmörk Strandgötu 6 og verksmiðu, byggingarreitur
27	288905.3345	584152.7088	Lóðarmörk Strandgötu 6 og verksmiðu, byggingarreitur
28	288905.215	584162.335	Lóðarmörk Strandgötu 6
29	288913.657	584176.807	Lóðarmörk Strandgötu 6
30	288853.563	584025.2635	Byggingarreitur og lóðarmörk
31	288830.6336	584049.1328	Byggingarreitur
32	288893.108	584109.1469	Byggingarreitur
33	288876.7958	584126.1241	Byggingarreitur og lóðarmörk
34	288947.5763	584232.8029	Lóðarmörk Strandgötu 10-12 og verksmiðu
35	288943.3844	584302.2731	Lóðarmörk Strandgötu 10-12 og verksmiðu
36	289016.4339	584306.681	Lóðarmörk verksmiðu
37	288927.5617	584302.0525	Lóðarmörk Strandgötu 10-12
38	288923.7969	584269.4968	Lóðarmörk Strandgötu 10-12
39	288924.7458	584235.0368	Lóðarmörk Strandgötu 10-12
40	288924.7756	584224.0236	Lóðarmörk Strandgötu 10-12
41	288921.11	584195.7795	Lóðarmörk Strandgötu 10-12

SKILMÁLAR FYRIR ELÐRI LÓÐIR	Miðað er við tiltekt lóðablöð og þeim breytt og settir skilmálar í deiliskipulagi	Samkv. FMR m ²	Deiliskipulag
Núverandi Lóðir	Stærð lóðar	1500	1504
Strandgata 2	Byggingarmagn	734	734
	Nýtingarhlutfall	0.49	0.49
Athugasemdir	Núverandi lóðarhafi er Gíli Matthíasson Samkvæmt FMR er lóðin 1500m ² og uppþæling sýnir 1504m ² Heimilt er að byggja jafnstórt hús og fyrir er en gert er ráð fyrir breyttri fjarlægð frá götu.		
	1,0m gangstétt er innan lóðar meðfram Strandgötu.		
	Atvinnuhúsnæði tengist hafnsækinni starfsemi. Heimilt er að byggja 1-2 hæða hús á lóð.		
	Hámarksveggshæð er 5,1m og mesta mænissæð er 7,0m. Kvöð er úr um 2,0m breidda gangstétt innan lóðar með götu. Vegna sérstöðu starfsemi, er lóðin undanþegin almennum ákvæðum um fjölda bílastæða, sem skal ákvarða í samráði við skipulagsnefnd.		
Skipulagsskilmálar	Stærð lóðar	1086	0
Strandgata 4	Byggingarmagn	0	0 Sjá Hafnarteig 4
	Nýtingarhlutfall	0	0
Athugasemdir	Lóðarhafi var BILDUDALSHÖFN en lóðin hefur verið felld niður og er hluti lóðar Hafnarteigur 4.		
	Sjá Hafnarteig 4		
Skipulagsskilmálar	Stærð lóðar	681	563
Strandgata 6	Byggingarmagn	74	74
	Nýtingarhlutfall	0.11	0.13
Athugasemdir	Húsið er í eigu Íslenska kalkþörungafélagsins sem er lóðarhafi. Húsið er ekki í notkun notað en fyrirhugað er að nota það sem gestahús. Hluti lóðar er sameinaður Hafnarteig 4		
	Húsið er í eigu Láss ehf sem er lóðarhafi. Húsið er notað sem verkstæði og geymsla tengd rekstri steypustöðvar. Engar breytingar á lóð eru fyrirhugaðar.		
Skipulagsskilmálar	Stærð lóðar	3000	2976
Strandgata 10-12	Byggingarmagn	384	384
	Nýtingarhlutfall	0.13	0.13
Athugasemdir	Húsið er í eigu Láss ehf sem er lóðarhafi. Húsið er notað sem verkstæði og geymsla tengd rekstri steypustöðvar. Engar breytingar á lóð eru fyrirhugaðar.		
Skipulagsskilmálar	Engir		

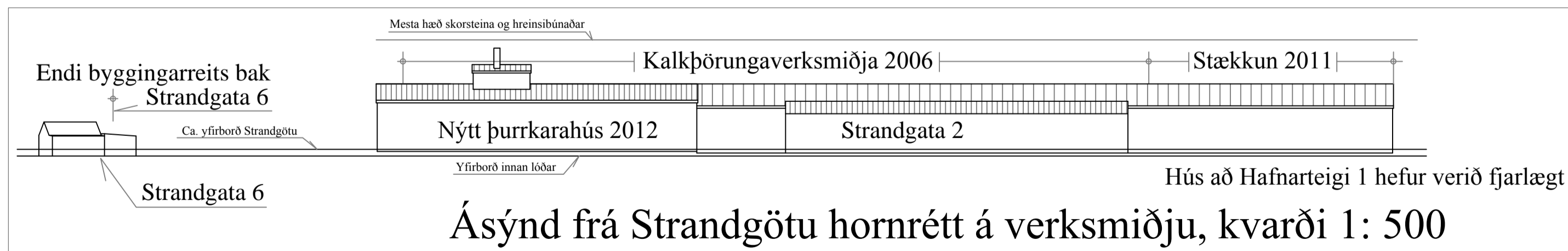
SKILMÁLAR FYRIR NÝJAR LÓDIR Á OG HJÁ LANDFYLINGU	Núverandi Lóðir	Deiliskipulag m ²
Hafnarteigur 3	Stærð lóðar	412
	Byggingarmagn	15
	Nýtingarhlutfall	0.04
Athugasemdir	Heimilt að byggja aðstöðu fyrir hafnarvog. Staðsetning aðstöðu innan lóðar ákvarðast í samráði við byggingarnefnd. Hámarksveggshæð er 3,0m Hámarks mænissæð er 5,0m Fjöldi bílastæða 2	
Skipulagsskilmálar	Stærð lóðar	26958
Hafnarteigur 4	Byggingarmagn	4554
	Nýtingarhlutfall	0.17
	Nýting samkv. breitt	0.26
Athugasemdir	Lóð er að mestu á landfyllingu. Hluti fyllingar er frá 2005 en norðurhluti er óunninn. Lóð nær einnig til þess sem áður var Strandgata 4 og hluta lóðar Strandgötu 6. Á lóðinni er kalkþörungaverksmiða. Fyrsti hluti verksmiðu var byggður 2006. Hús frá 2006 var stækkað 2011 og nú er í byggingu hús fyrir nýjan þurrkara. Heimilt er að byggja hús hvar sem er innan byggingareits. Stærri hús skulu hafa samstöðu mæni. Hámarksveggshæð er 6,8m Hámarks mænissæð er 10m Hámarks hæl skorsteina og hreinsibúnaðar er 5,3m upp fyrir mælissæð. Girða skal lóð með 1,5m hárr girðingu og hræfnissvæði með 2,5m hárr girðingu. Aðkoma að lóð er frá Strandgötu og um hafnarvæð. Lóð er að undanþegin ákvæðum um fjölda bílastæða, sem skal ákveðinn í samráði við skipulagsnefnd.	
Skipulagsskilmálar	Engir	

DEILISKIPULAG IDNADARSVÆÐIS VIÐ BILDUDALSHÖFN
MÖRK SVÆÐIS
 Skipulagssvæðið afmarkast af BILDUDALSÞYGGINGU til suðvesturs, Strandgötu til og með Strandgötu 6 og áfram til norðurs frá eystri lóðarmörkum lóða neðan Strandgötu til og með lóð nr. 12-14 til vesturs, og austurá lóðir landfyllinga til austurs.

LANDNOTKUN
 Landnotkun svæðis er iðnaðarsvæði samkvæmt fyrirliðandi aðal-skipulagi BILDUDALS sem auglýst var í febrúar 2004.

Gert er ráð fyrir 10.178m² fyllingu norðan núverandi fyllingar. Samkvæmt fyrirliðandi áhættumati telst nýrri hluti fyrirhugaðrar fyllingar hættusvæði m.t.t. ofanlöða.

ALMENNIR SKILMÁLAR
 Byggingarreitur eru auðkenndir með brotinum línu og sýndar eru fjarlægðir frá lóðarmörkum. Þakform bygginga er frjálst ef annað er ekki tekið fram í skilmálum. Gera skal grein fyrir aðkomu að lóðum og bílastæðum, sem skulu vera innan viðkomandi lóða. Aðkoma og bílastæði skulu matlikað. Frjálgur lóða skal vera í samræmi við gildandi byggingarreglugerð.



Ásýnd frá Strandgötu hornrétt á verksmiðu, kvardi 1: 500

Deiliskipulag þetta, sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykki í skipulags og byggingarnefnd

þann _____ 20__ og

í bæjarstjórn þann _____ 20__.

Tillagan var auglýst frá _____ 20__ með athugasemdafresti til _____ 20__.

Auglýsing um gildistöku deiliskipulags var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20__.

Ásthildur Sturludóttir, bæjarstjóri

ATHUGASEMD MEÐ BRETINGU 2016:

BREYTING Á DEILISKIPULAGI SEM UNNIÐ VAR AF FJÖLSVIÐI EHF 2012 OG SAMÞYKKT Í BÆJARSTJÓRN ÞANN 16. JANÚAR 2013 ER AÐ LÓÐIN HAFNARTEIGUR 1 FELLUR NIÐUR OG VERÐUR OPIÐ SVÆÐI.

Greinargerð frá 2013, breytt 15.07.2016

Greinargerð fyrir Hafnarteig 4 en skipulag gerir ráð fyrir mestum breytingum þar:

Forsendur deiliskipulags

Nýtt deiliskipulag 2013 var gert vegna skrefa í þróun kalkþörungaverksmiðu og áforma sem eru í undirbúningi. Nýju þurrkaraúsi er ætlað að auka rekstraröryggi verksmiðu og fullnýta á starfsleyfi. Forþurrkun, sem er í athugun, hefur þann tilgang að minnka orkunotkun og stytta keyslutíma þurrkara.

Byggingarreitur

Byggingarreitur spannar hús frá 2006, stækkun þess frá 2011, nýtt þurrkaraús byggt 2012 og fyrirhugað hús fyrir forþurrkun hræfnis og mötun hræfnis til þurrkara.

Stækkun fyllingar/lóðar til norðurs

Stækkun fyllingar/lóðar verður notuð fyrir hræfni, bæði þró og stafllað hræfni. Núverandi hræfnissvæði verður að hluta nýtt fyrir fyrirhugað forþurrkunarhús og að hluta sem umferðarsvæði.

Hæðir húsa og skorsteina

Veggshæð húss frá 2006 er 6,0m, veggshæð nýs þurrkaraúss er 6,1m við götu en 6,8m við hús frá 2006. Fyrirhugað er að setja myndverk á götuhlíð þurrkaraúss til að gera ásýnd verksmiðu aðlaðandi. Skorsteinar og hreinsibúnaður mega ná 5,3m upp fyrir mæni húsa.

Annað

Lóð Hafnarteigs 1, sem stækkuð var í deiliskipulagi 2013, er felld niður með breytingu 2016 og verður opið svæði. Snjóflóðarmörk sýna jafnlínuhættu ofanlöða með varnargörðum samkvæmt mati Verkis.

DEILISKIPULAG FYRIR HAFNARSVÆÐI Á BILDUDAL

Breyting dags:	Samþykktur:	Verk:	Hannaf:
			Á.Þ.
			Teknabyrland:
			Á.Þ.
			Dagsetning:
			22.09.2016
			Samþykktur:
			Mælingar:
			1:1000, 1:500
			og 1:1250
			Tekning númer:
			16BIAK01

fjölsviður ehf
 verkfræðisáráð - umhverfisráðgjafi

Ágúst Þorgeirsson FVFI
 Byggingverkefningur BSc., umhverfisfræðingur MSc.
 Síðumúli 1, 108 Reykjavík, águst@fjolsvidur.is
 Símar: 544-4484, 893-4483, fax: 544-4483