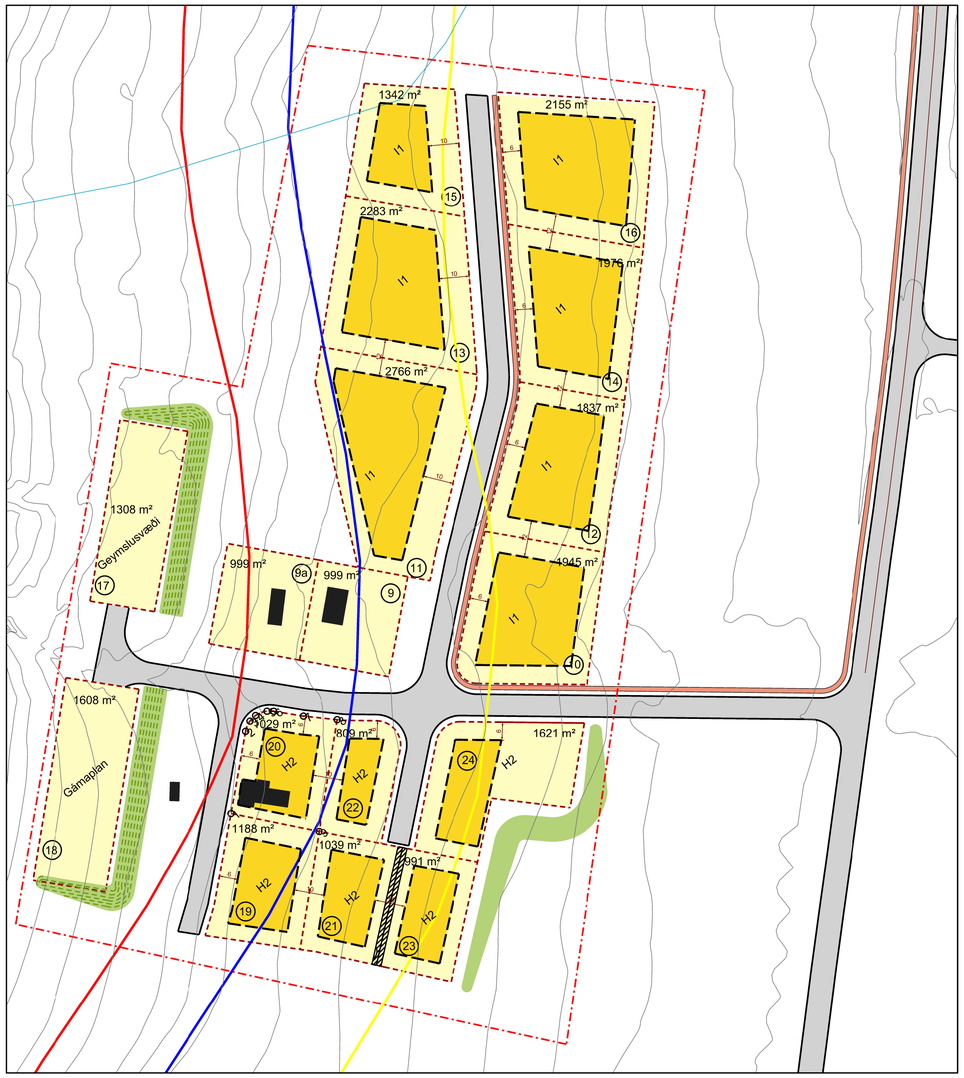
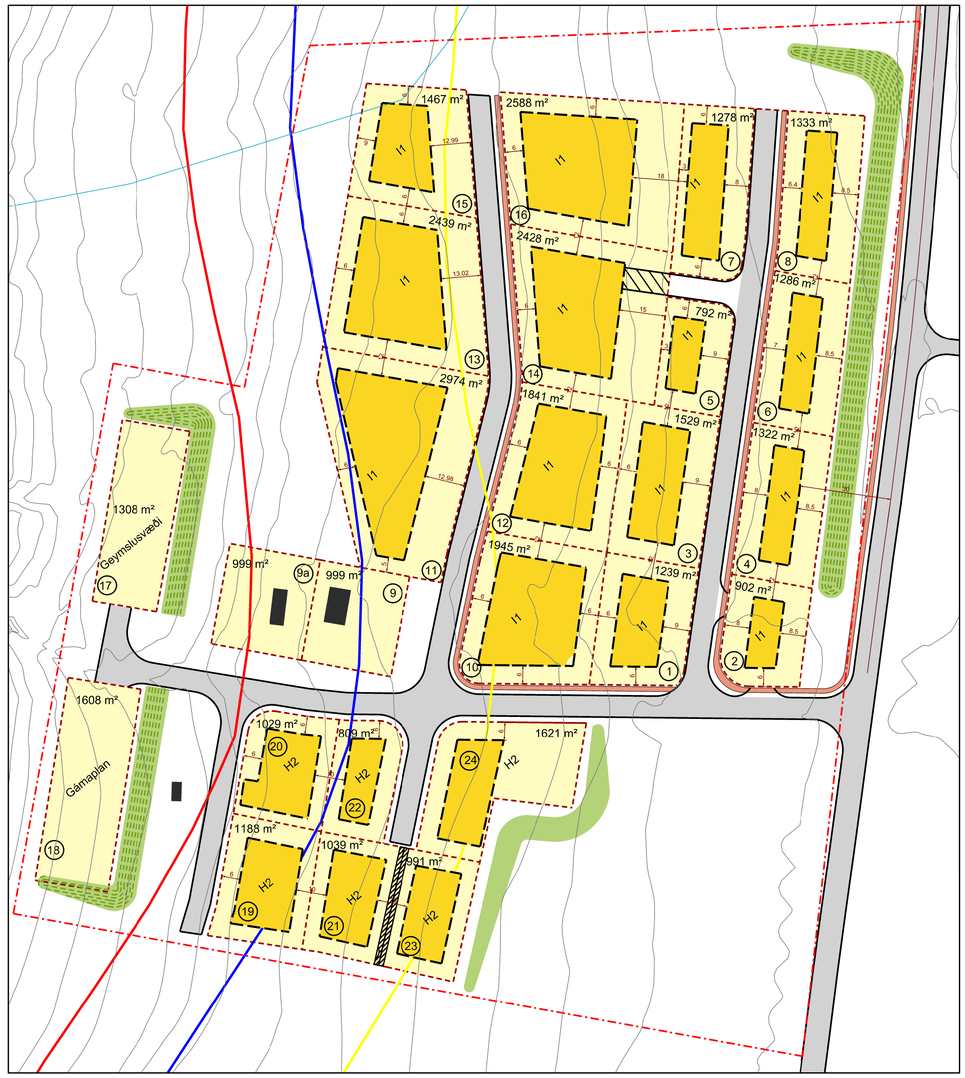
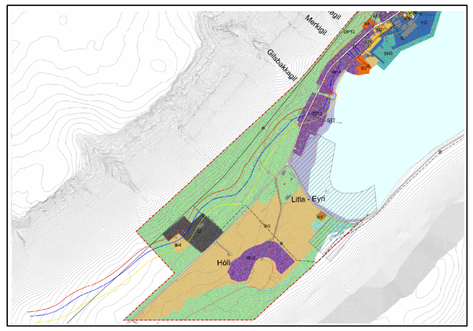


Gildandi deiliskipulagsuppdráttur Mkv. 1:1.000



Tillaga að breyttum deiliskipulagsuppdrætti Mkv. 1:1.000



Hluti úr staðfestu aðalskipulagi

SKÝRINGAR

- Lóðarmörk
- Byggingarreitur
- Manir
- Götur
- Núverandi byggingar
- I1 Iðnaðarlóðir
- H1-H2 Hesthúsalóðir
- 2 Lóðarnúmer
- 1308 m² Stærð lóðar
- Gangstétt
- A——A' Sniðlína
- Hættumatslínur ABC

0 25 50 m

GREINARGERÐ

Inngangur og markmið

Sveitarfélagið Vesturbyggð vinnur nú að breytingu á deiliskipulagi iðnaðar- og hesthúsasvæði á Bíldudal sem samþykkt var 19.10.2016. Ástæða breytingar er aukin eftirspurn eftir iðnaðar- eða athafnalóðum innan Bíldudals vegna aukinna umsvifa á svæðinu en einnig til að koma fyrir sjálfsafgreiðslustöð á lóð á horni Bíldudalsvegar og aðkomu að iðnaðar- og hesthúsasvæðinu.

Í vinnslu er endurskoðun á Aðalskipulagi Vesturbyggðar þar sem gert er ráð fyrir að svæðið stækki niður að þjóðvegi þannig að breytingartillaga þessi mun verða auglýst samhliða endurskoðuninni og verður því í samræmi við aðalskipulagið.

Staðhættir og núverandi aðstæður

Vestast á svæðinu er Hólsgil og almennt lækkar frá austri til vesturs. Hæðst er landið vestast í um 40 m y.s. og lækkar til austurs að Bíldudalsvegi og liggur lægst í um 20-30 m hæð.

Svæðið er nokkuð gróið en um er að ræða graslendi/mólendi. Á svæðinu í dag eru þrjár byggingar þar af eitt hesthús og tvær byggingar sem nýttar eru sem geymslur. Ennfremur er á svæðinu geymslusvæði. Þegar hefur verið úthlutað nokkrum lóðum á núverandi svæði.

Í mars 2016 fór fram fornleifaathugun á svæðinu sem unnin var af Náttúrustofu Vestfjarða. Eftirfarandi kom fram í minnisblaði þar um:

Umrætt svæði er norð-vestur af bæjarhól bæjarins Hóls. Þrátt fyrir að suð-austur endi fyrirhugaðs deiliskipulagsreits sé aðeins í 50 m fjarlægð frá bæjarhóli Hóls fundust engin merki um fornleifar á fyrirhuguðum byggingarreit. Öll útihús frá Hóli virðast hafa verið suð-austur af bæjarhólnum og því ekki í neinni hættu vegna þessara framkvæmda.

Fyrir liggur tillaga að ofanflóðahættumati fyrir svæðið frá Veðurstofu Íslands, dagsett 12.2.2016. Hætta er á snjóflóðum- og skriðuföllum, þ.m.t. grjóthruni, næst hlíðinni á svæðinu sem hættumatið nær til, ekki síst neðan Hólsgils. Afmörkuð eru hættusvæði A, B og C meðfram endilöngu fjallinu. Settar hafa verið inn hættumatslínur Veðurstofunnar og þá lendir eitt hesthús og tvær efstu iðnaðarlóðirnar á hættusvæði C. Að öðru leyti lenda lóðir innan hættusvæðis A.

Breytingar á skipulagi og skilmálar

Breytingin á deiliskipulagi gengur út á það að bætt verður við átta lóðum neðan núverandi svæðis.

Um er að ræða lóðir misstórar lóðir frá ca 900-1400 m2 að stærð. Gert er ráð fyrir nýrri götu.

Aðrar breytingar á gildandi skipulagi að lóðastærðir eru endurskoðaðar og stækkaðar. Lóðir 11,13, og 15 eru stækkaðar niður að götu en einnig eru lóðir 14 og 16 stækkaðar til austurs og gert er ráð fyrir nýjum aðkomuvegi að lóð nr. 11 og kvöð um aðkomu innan þeirrar lóðar.

Lóðir

Lóðarmörk eru sýnd á skipulagsuppdrætti og stærð lóðar skráð. Þessar upplýsingar eru til viðmiðunar, en nánar er gerð grein fyrir lóðarmörkum, málsetningu lóðar og lóðarstærð á mæliblaði. Þar sem misræmi er gildir mæliblað.

Almennt um húsagerðir

Almennt eru ekki gerðar sérstakar kröfur um form húsa en gert er ráð fyrir að byggingar falli eðlilega að lóð og nánasta umhverfi sínu. Á jaðarlóðum sem vísa að Bíldudalsvegi eru gerðar strangari kröfur um útlit og frágang bygginga. Þær verði málmklæddar, a.m.k. að hluta til að gefa heildstætt yfirbragð. Vanda skal sérstaklega við hönnun austurhliðar vísa að Bíldudalsvegi og ber að taka tillit til þess. Ef um fleiri en eina byggingu er að ræða innan lóðar skal samræma útlit og efnisval þeirra.

Húsagerð I1

Þakform bygginga er mænisþak og lágmarksþakhalli skal vera 15°. Mænisstefna er sýnd á skýringaruppdrætti. Vegghæð nýbygginga skal vera að hámarki 9 m.

Byggingarefni húsa, gerð og burðarþol skal vera í samræmi við 8.2. kafla (112/2012) í byggingareglugerð.

Utanhússlitaval allra mannvirkja innan hverrar lóðar skal vera samræmt en miða skal við milda jarðliti sem falla vel inni í umhverfið.

Lóð nr. 2

Á hornlóð við Bíldudalsveg og aðkomu að svæðinu er gert ráð fyrir sjálfsafgreiðslustöð fyrir eldsneyti og er því gert ráð fyrir tveimur aðkomum að þeirri lóð eins og sýnt er á uppdrætti.

Heimilt er að reisa sjálfsafgreiðslustöð fyrir eldsneyti með 4 dælueiningum á lóðinni, ásamt tilheyrandi mannvirkjum s.s. dælubúnaði, eldsneytistönkum og olíuskiljum. Byggingarreitur fyrir dælur, tæknirými og tanka er 225 m². Heimilt er að byggja skilti á lóðinni utan byggingarreits. Haft skal samráð um frágang mengunarvarna við Heilbrigðiseftirlit Vestfjarða.

Ekki liggur fyrir hönnun á lögnum fyrir svæðið en í megin dráttum munu stofnlagnir liggja samsíða vegum um svæðið.

Vatnsveita verður tengd vatnsveitu á svæðinu.

Rafmagn verður tengt rafveitu Orkubús Vestfjarða.

Fráveitukerfið verður tengt fráveitu Vesturbyggðar.

Gert er ráð fyrir mönum sem skerma á geymslusvæði frá fyrirhuguðu athafnasvæði og hesthúsasvæði. Efni í manir munu fást úr greftri og jarðvegsflutingum á svæðinu eða frá öðrum byggingarsvæðum og því ekki talin nauðsynlegt að sækja efni í sértakar námur. Hæð mana verði 2,5-3 m.

Umhverfisáhrif

Umhverfisáhrif eru talin óveruleg. Um er að ræða stækkun á núverandi iðnaðarsvæði þar sm bætt er við 8 lóðum. Svæðið er allgróið og einkennist af gras- eða mólendi. Engar minjar eru innan stækkunarsvæðis og utan hættusvæðis vegna ofanflóða. Komið verður fyrir mönum við jaðar svæðisins við Bíldudalsveg til þess að minnka ásýnd og einnig til þess að koma fyrir efni sem verður til við gröft á svæðinu.

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í skipulags- og umhverfisráði þann 12.4 2016 og

í bæjarstjórn þann 13.4. 2016 .

Tillagan var auglýst frá 22.4. 2016
með athugasemdafresti
til 9.6. 2016 .

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í
B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20___.

Rebekka Hilmarsdóttir, bæjarstjóri

_____.

BR.	DAGS.	BREYTING	TEIKN.

VESTURBYGGÐ-BÍLDUDALUR
VESTURBYGGÐ - ADALSTRÆTI 75 - 460 2300

LANDMÓTUN ehf. HAMRABORG 12 - 200 KÓPAVOGUR - S: 575 5300 - KT: 561204-2760 NETF: landmotun@landmotun.is

IÐNAÐAR- OG HESTHÚSASVÆÐI

Breyting á deiliskipulagi

DEILISKIPULAG - SKÝRINGARUPPDRÁTTUR

SKIPULAG: ÓÖG
TEIKNAÐ: ÓÖG
SAMÞYKKT:
KT.

KVARÐI: 1:000
KÓPAVOGUR
DAGS: 27.08.2021

VERKNR.
4607-DA1201A

TEIKN. NR.
01

BR. 1