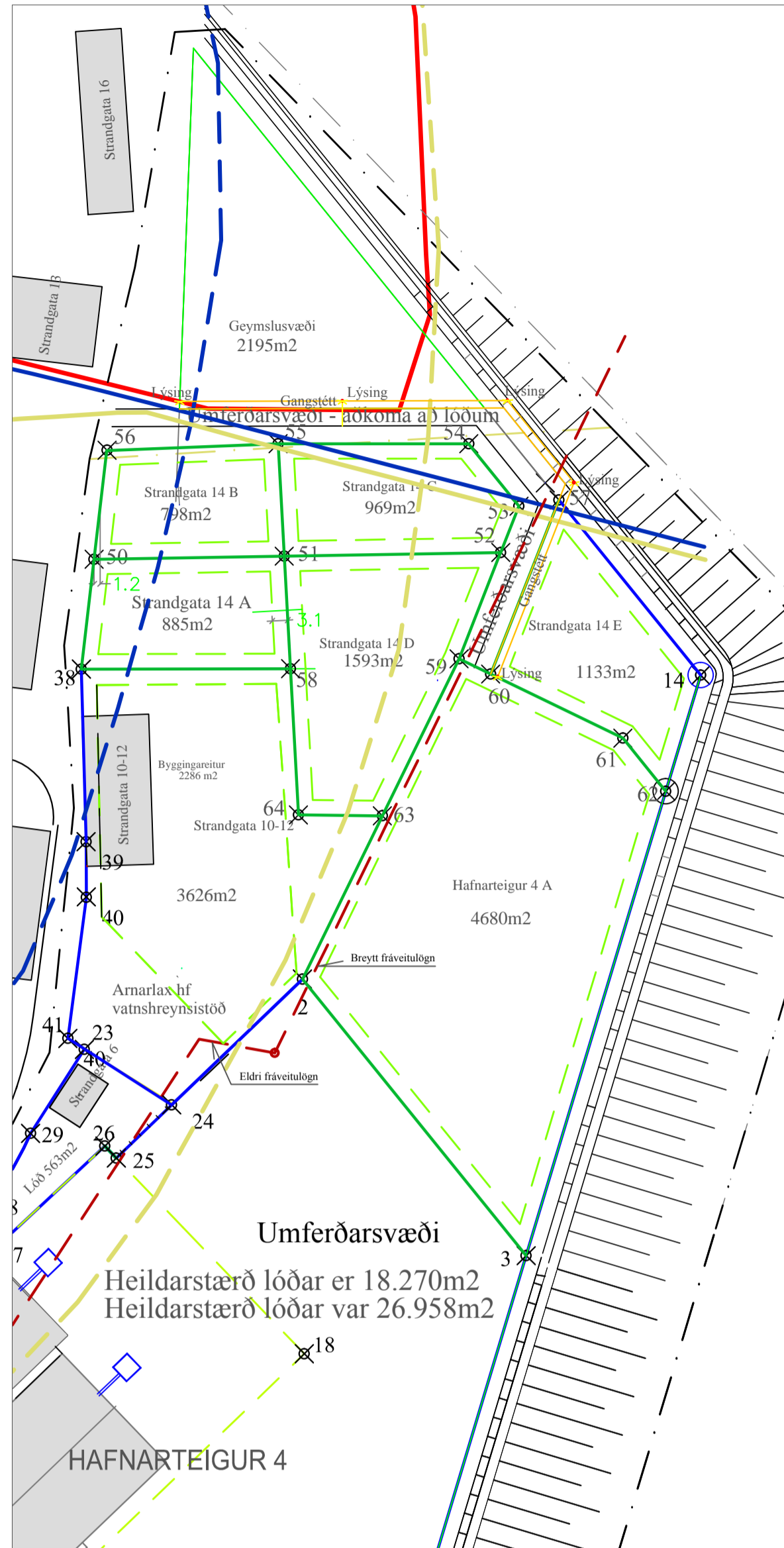


SKIPULAGSSVÆÐI STRANDGÖTU 10-12 FYRIR BREYTINGU DEILISKIPULAGS 2021, KVARDI 1:1000



BREYTT DEILISKIPULAG 2021, KVARDI 1:1000

- Mörk skipulagssvæðis
 - Lóðarmörk eldri
 - Lóðarmörk 2021
 - Byggingarreitur eldri
 - Byggingarreitur 2021
 - Jafnáhættulína, áhætta: 3,0 * 10-4 á ári
 - Jafnáhættulína eldra mats, áhætta: 3,0 * 10-4 á ári
 - Jafnáhættulína, áhætta: 1,0 * 10-4 á ári
 - Jafnáhættulína eldra mats, áhætta: 1,0 * 10-4 á ári
 - Jafnáhættulína, áhætta: = 0,3 * 10-4 á ári
 - Jafnáhættulína eldra mats, áhætta: 0,3 * 10-4 á ári
 - Kvöð vegna fráveitu
- Sjá endurskoðað hættumat frá 19. des. 2018

Yfirlit yfir breytingar á deiliskipulagi frá 2004

Nýtt deiliskipulag 2004
 Nýtt deiliskipulag var unnið fyrir hafnarsvæði 2004 en þar sem auglýsing þess misfórð, tók það ekki gildi og var breyting 2013 skilgreind sem nýtt deiliskipulag.
 Deiliskipulag 2013
 Nýtt deiliskipulag 2013 var gert fyrir kalkþörungaverksmiðju. Byggingarreitur er stækkaður vegna nýs þurrkarahúss sem var í undirbúningi á lóðinni Strandgata 4. Einnfremur var lóð Hafnarteigs 1 stækkuð.
 Breytingar á deiliskipulagi 2017-2018
 Lóðin Strandgata 2 sameinuð Hafnarteigi 4. Lóðin Hafnarteigur 1 felld niður og gerð að opnu svæði.
 Breyting á deiliskipulagi 2019 og 2020
 Settur byggingarreitur á lóðina Strandgata 10-12 fyrir vatnshreinsistöð sem Arnarlax hf hugðist reisa. Vatnshreinsistöðin var reist 2020 og var byggingarreitur stækkaður. Deiliskipulagsbreyting taldist minniháttar, var grenndarkynnt en fór ekki fyrir bæjarsjórn. Endurskoðað hættumat vegna ofanflóða 2018 var ekki tekið inn í breytingar 2019 og 2020.
 Breyting á deiliskipulagi 2021
 Breyting felst í gerð nýrra lóða á landfyllingu og breytri stærð tveggja eldri lóða, sjá BREYTINGAR Á DEILISKIPULAGI.

DEILISKIPULAG IÐNADARSVÆÐIS VIÐ BILDUDALSHÖFN
MÖRK SVÆÐIS
 Skipulagssvæðið afmarkast af Bildudalsbryggju til suðvesturs, Strandgötu til og með Strandgötu 6 og áfram til norðurs austan Strandgötu á landfyllingu til og með geymslusvæðis sem er norðan við nýjar lóðir Strandgötu 14 B og 14 C. Svæðið afmarkast af austuráðri landfyllingar til austurs

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

Gert er ráð fyrir 10.178m² fyllingu norðan núverandi fyllingar. Samkvæmt fyrirbyggjandi áhættumati telst nyrsti hluti fyrirhugaðrar fyllingar hættussvæði m.t.t. ofanflóða.

ALMENNIR SKILMÁLAR
 Byggingarreitur eru aukendrir með brotinni 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 malbikuð. Frágangur lóða skal vera í samræmi við gildandi byggingarreglugerð.

Núverandi Lóðir	Deiliskipulag m ²
Hafnarteigur 4	Stærð lóðar 28458 Byggingarmagn 5304 Byggingarreitur 7733 Nýtingarhlutfall 0.19 Nýting samkv. b.reit 0.27
Athugasemdir	Lóð er að mestu á landfyllingu. Hluti fyllingar er frá 2005 en norðurhluti hennar var gerð 2021. Frá og með deiliskipulagi 2013 til breytingar 2021 hefur öll fylling tilheyr Hafnarteigi 4. Lóð nær einnig til þess sem áður var Strandgata 2 og 4 og hluta lóðar Strandgötu 6. Á lóðinni er kalkþörungaverksmiðja. Fyrsti hluti verksmiðju var byggður 2006. Hús frá 2006 var stækkað 2011 og nýtt hús fyrir þurrkara var byggð 2012. Heimilt er að byggja hús hvar sem er innan byggingareits. Stærri hús skulu hafa samsíða mæni. Hámarksvegghæð er 6,8m. Hámarks mænishæð er 10m. Hámarksvegghæð er 5,3m upp fyrir mælishæð. Girða skal lóð með 1,5m hárrí girðingu og hraefnissvæði með 2,5m hárrí girðingu. Aðkoma að lóð er frá Strandgötu og um hafnargarð. Lóð er að undanþegin ákvæðum um fjölda bílastæða, sem skal ákveðinn í samráði við skipulagsnefnd. Eldri skilmálar fyrir Strandgötu 2 gilda áfram fyrir þann hluta lóðar.
Skipulagsskilmálar	Stærð lóðar 563 Byggingarmagn 74 Nýtingarhlutfall 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 Hafnarteigi 4
Skipulagsskilmálar	Engir
Strandgata 10-12	Stærð lóðar 3000 Byggingarmagn 726 Nýtingarhlutfall 0.24
Athugasemdir	Lóð og hús eru í eigu Arnarlax Með breytingu 2019 er heimilul byggjng vatnshreinsistöðvar í suðausturhorni lóðar
Skipulagsskilmálar	Reisa skal skjólgirðingu utan um athafnarvæði. Geymar skulu mest vera 8,0m að hæð.

Núverandi Lóðir	Deiliskipulag m ²
Hafnarteigur 4	Stærð lóðar 18270 Byggingarmagn 5304 Byggingarreitur 7733 Nýtingarhlutfall 0.29 Nýting samkv. b.reit 0.42
Athugasemdir	Lóð er að mestu á landfyllingu. Hluti fyllingar er frá 2005 en norðurhluti hennar var gerð 2021. Frá og með deiliskipulagi 2013 hefur ógerð fylling tilheyr Hafnarteigi 4. Lóð nær einnig til þess sem áður var Strandgata 2 og 4 og hluta lóðar Strandgötu 6. Á lóðinni er kalkþörungaverksmiðja. Fyrsti hluti verksmiðju var byggður 2006. Hús frá 2006 var stækkað 2011 og nýtt hús fyrir þurrkara var byggð 2012.
Skipulagsskilmálar	Heimilt er að byggja hús hvar sem er innan byggingareits. Stærri hús skulu hafa samsíða mæni. Hámarksvegghæð er 6,8m. Hámarks mænishæð er 10m. Hámarksvegghæð skorsteina og hreinsibúnaðar er 5,3m upp fyrir mælishæð. Girða skal lóð með 1,5m hárrí girðingu og hraefnissvæði með 2,5m hárrí girðingu. Aðkoma að lóð er frá Strandgötu og um hafnargarð. Lóð er að undanþegin ákvæðum um fjölda bílastæða, sem skal ákveðinn í samráði við skipulags- og umhverfisráð. Eldri skilmálar fyrir Strandgötu 2 gilda áfram fyrir þann hluta lóðar.
Strandgata 10-12	Stærð lóðar 3626 Byggingarmagn 624.6 Byggingarreitur 2286 Nýtingarhlutfall 0.17 Nýting samkv. b.reit 0.63
Athugasemdir	Lóð og hús eru í eigu Arnarlax Á lóð er vatnshreinsistöð frá 2019 og eldri bygging sem að hluta er utan byggingareits og er víkjandi. Við Strandgötu skal koma 1,5 m breið gangstétt innan lóðar.
Skipulagsskilmálar	Reisa skal skjólgirðingu utan um athafnarvæði. Geymar skulu mest vera 8,0m að hæð. Gangstétt innan lóðar við Strandgötu.
Hafnarteigur 4A	Stærð lóðar 4680 Byggingarmagn 3852 Nýtingarhlutfall 0.62
Athugasemdir	Óbyggð lóð í eigu Vesturbýggðar Lóð ætluð fyrir hafnsækna starfsemi.
Skipulagsskilmálar	Hámarksvegghæð 7 m Hámarks mænishæð 9 m Aðkoma að frá nýrri götu sem liggur frá Strandgötu. Bílastæði verði útfærð á lóðablaði. Samræma skal húser og efnisval bygginga aðlaegra lóða eins og við verður komið.
Strandgata 14A	Stærð lóðar 885 Byggingarmagn 548 Nýtingarhlutfall 0.62
Athugasemdir	Óbyggð lóð
Skipulagsskilmálar	Sjá skilmála fyrir Strandgötu: 14A, 14B, 14C, 14D og 14E
Strandgata 14B	Stærð lóðar 798 Byggingarmagn 484 Nýtingarhlutfall 0.61
Athugasemdir	Óbyggð lóð
Skipulagsskilmálar	Sjá skilmála fyrir Strandgötu: 14A, 14B, 14C, 14D og 14E
Strandgata 14C	Stærð lóðar 969 Byggingarmagn 613 Nýtingarhlutfall 0.63
Athugasemdir	Óbyggð lóð
Skipulagsskilmálar	Sjá skilmála fyrir Strandgötu: 14A, 14B, 14C, 14D og 14E
Strandgata 14E	Stærð lóðar 1133 Byggingarmagn 728 Nýtingarhlutfall 0.64
Athugasemdir	Óbyggð lóð
Skipulagsskilmálar	Sjá skilmála fyrir Strandgötu: 14A, 14B, 14C, 14D og 14E
Strandgata 14D	Stærð lóðar 1593 Byggingarmagn 1122 Nýtingarhlutfall 0.70
Athugasemdir	Óbyggð lóð
Skipulagsskilmálar	Sjá skilmála fyrir Strandgötu: 14A, 14B, 14C, 14D og 14E
Strandgata 14E	Stærð lóðar 1133 Byggingarmagn 728 Nýtingarhlutfall 0.64
Athugasemdir	Óbyggð lóð
Skipulagsskilmálar	Sjá skilmála fyrir Strandgötu: 14A, 14B, 14C, 14D og 14E
Geymslusvæði	Stærð lóðar 2195 Byggingarmagn 0
Skipulagsskilmálar	Lóðin skal afgirt með heilli girðingu og milda skal ásynd með trjáum eða runnum



AÐALSKIPULAG BILDUDALS 2006 - 2018 MED SÍÐARI BREYTINGUM

Hnit lóðamarka og byggingarreita á breyttu deiliskipulagi 2021	X - hnit	Y - hnit	Athugasemd
2	288967.9634	584207.607	Lóðarmörk Hafnarteigs 4
3	289012.6355	584152.3981	Lóðarmörk Hafnarteigs 4
4	288992.0039	584083.8037	Lóðarmörk Hafnarteigs 4
5	288938.9073	584058.8743	Lóðarmörk Hafnarteigs 4
6	288937.0907	584062.7545	Lóðarmörk Hafnarteigs 4
10	288900.4232	584157.827	Lóðarmörk Hafnarteigs 4
12	288889.5776	584113.862	Fyrri lóðarmörk, úreltur
14	289047.2944	584238.2944	Lóðarmörk Hafnarteigs 4
16	288877.2634	584045.3397	Byggingarreitur Hafnarteigs 4
18	288968.3188	584132.8092	Byggingarreitur Hafnarteigs 4
23	288924.379	584193.572	Lóðarmörk Strandgötu 6 og Strandgötu 10-12
24	288941.8274	584182.5004	Lóðarmörk Hafnarteigs 4
25	288930.7794	584171.8875	Lóðarmörk Hafnarteigs 4
26	288928.4859	584174.275	Lóðarmörk Hafnarteigs 4
27	288905.3345	584152.7088	Lóðarmörk Hafnarteigs 4 og byggingarreitur
28	288905.215	584162.358	Lóðarmörk Strandgötu 6
29	288913.657	584176.807	Lóðarmörk Strandgötu 6
32	288993.106	584109.1469	Byggingarreitur Hafnarteigs 4
33	288976.1241	584126.1241	Byggingarreitur Hafnarteigs 4
38	288923.7989	584269.4988	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
50	288926.3341	584291.4366	Ný lóðarmörk 2021
51	288964.3232	584292.0542	Ný lóðarmörk 2021
52	289007.5619	584292.8136	Ný lóðarmörk 2021
53	289011.1865	584302.0377	Ný lóðarmörk 2021
54	289001.1731	584314.5104	Ný lóðarmörk 2021
55	288953.0912	584314.5104	Ný lóðarmörk 2021
56	288928.9307	584313.2193	Ný lóðarmörk 2021
57	289019.1924	584303.2719	Ný lóðarmörk 2021
58	288955.5548	584289.5822	Ný lóðarmörk 2021
59	288999.2389	584271.5692	Ný lóðarmörk 2021
60	289005.5378	584268.5157	Ný lóðarmörk 2021
61	289031.947	584255.714	Ný lóðarmörk 2021
62	289040.5229	584245.1152	Ný lóðarmörk 2021
63	288983.9123	584240.2179	Ný lóðarmörk 2021
64	288967.1564	584240.4004	Ný lóðarmörk 2021

BREYTINGAR Á DEILISKIPULAGI:

Breyting á deiliskipulagi 2021 felst í tilkomu 6 nýrra lóða: Strandgötu 14A, Strandgötu 14B, Strandgötu 14C, Strandgötu 14D, Strandgötu 14E og Hafnarteigs 4A. Þessar nýju lóðir eru á fyllingu sem í deiliskipulagi 2013 var ætluð sem stækkun á Hafnarteigi 4 til norðurs og taldist hluti þeirrar lóðar frá 2013. Ennig breytingu á stærð tveggja lóða, þ.e. stækkun lóðar Strandgötu 10-12 og minnkun Hafnarteigs 4. Skipulagssvæði er stækkað til norðurs þannig að geymslusvæði norðan nýrra lóða Strandgötu 14B og Strandgötu 14C verður innan marka deiliskipulags.

Deiliskipulagsbreyting þessi hefur fengið meðferð í samræmi við ákvæði 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í skipulags- og umhverfisráði þann _____, 20__ og í bæjarsjórn þann þann _____, 20__.

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

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

Rebekka Hilmarsdóttir, bæjarsjórn

Breyting dags:	Samþykktur:	Vesturbyggð, Deiliskipulag Bildudalshafnar	Hennar: Á.Þ.
			Teknabyrjandi: Á.Þ.
			Dagsetning: 10.05.2022
		NÝJAR LÓÐIR Á FYLLINGU AUSTUR AF STRANDGÖTU 10-12 BREYTING Á DEILISKIPULAGI FRÁ 2020	Tekning: [Signature]
			Málsvæði: 1:1000
			Tekning númer: 21BÁ01
		fjölsviður ehf	Agúst Þorgeirsson FVFI Byggingarkrafningar BSc., umhverfisfræðingur MSc. Síðumúli 1, 108 Reykjavík, agust@fjolsvidur.is Símar: 544-4484, 893-4483, fax: 544-4483