

DEILISKIPULAG MIÐHLUTA HAFNARSVÆÐIS Á VOPNAFIRÐI¹

1 GREINARGERÐ

1.1 Gögn deiliskipulags

- Greinargerð þessi og skilmálar
- Skipulagsuppráttur í mælikvarða 1:1000, eitt skjal A1

1.2 Forsendur deiliskipulags

Forsendur deiliskipulags miðhluta hafnarsvæðis eru Aðalskipulag Vopnafjarðar 2006-2026 og gildandi deiliskipulag hafnar- og miðsvæðis, dagsett 6. nóvember 2008.

Komið hafa fram athugasemdir og ábendingar frá sveitarstjórn og frá hagsmunaaðilum við kynningu á lýsingu deiliskipulagsins og við nánari vinnslu þess sem hefur verið tekið tillit til í þessu deiliskipulagi. Bent er á að lýsing deiliskipulagsins bar heitið „Deiliskipulag hafnarsvæðis á Vopnafirði“.

1.2.1 Gildandi deiliskipulag

Gildandi deiliskipulag hafnar- og miðsvæðis var samþykkt í sveitarstjórn Vopnafjarðarhrepps þann 29. janúar 2009 og auglýsing um gildistöku þess var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 24. febrúar 2009.

Engar breytingar hafa verið gerðar á deiliskipulaginu eftir gildistöku þess.

1.2.2 Breytingar innan skipulagssvæðisins eftir gildistöku deiliskipulags

Eftir gildistöku deiliskipulagsins hafa ýmsar breytingar orðið innan marka þess (sjá liði A til E).

A. Mannvirki sem reist hafa verið í samræmi við gildandi deiliskipulag:

Á lóðinni Hafnarbyggð 12:

Notkun	Byggingarár	Birt stærð
Fiskimjölverskmiðja	2009	2167.4m ²
Mjöltankar ²	2009	665.2m ²
Lýsisgeymir	2010	8.6m ² skv. FMR. Hringur á teikningu er 127.6m ²
Mjölgeymsla	Vantar	Vantar

B. Mannvirki sem hafa verið rifin í samræmi við gildandi deiliskipulag:

Á lóðinni Hafnarbyggð 12:

Viðbygging við suðausturhorn fyrrverandi verksmiðju sem í dag er nýtt sem mjölgeymsla. Þar hefur risið fyrrnefnd fiskimjölverksmiðja (2009).

Norðvesturálma frystihúss. Þar hefur risið fyrrnefnd mjölgeymsla (20XX).

¹ Heiti deiliskipulags breytt samkvæmt ábendingu Skipulagsstofnunar 6. júlí 2018.

² Byggingarmagn samkvæmt deiliskipulagi ekki fullnýtt.

C. Breytt notkun mannvirkja í samræmi við gildandi deiliskipulag:

Á lóðinni Hafnarbyggð 12:

Fyrirverandi verksmiðja nýtt í dag sem mjölgeymsla.

D. Mannvirki sem reist hafa verið án heimilda gildandi deiliskipulags:

Á lóðinni Hafnarbyggð 12:

Notkun	Byggingarár	Birt stærð
Hrognapurkkun	2010	711.3m ²
Án lóðar:		
Löndunahús	2010	54.5m ²
Sjódæluhús	20xx	13.4m ²

E. Mannvirki sem hafa verið rifinn eða fjarlægð án heimilda gildandi deiliskipulags:

Á lóðinni Hafnarbyggð 12:

Starfsmannahús (Hafnarbyggð 10) hefur verið flutt á brott.

Engar breytingar hafa orðið á syðri hluta gildandi deiliskipulags er verður fyrir utan marka nýs deiliskipulags fyrir miðhluta hafnarsvæðisins.

Með gildistöku fyrirbyggjandi deiliskipulags miðhluta hafnarsvæðis fellur núgildandi deiliskipulag hafnar- og miðsvæðis úr gildi.

1.2.3 Kynning og samráð

Áform um nýtt deiliskipulag fyrir miðhluta hafnarsvæðisins voru kynnt með lýsingu verkefnisins dagsettri 11. maí 2018 undir heitinu „Lýsing fyrir deiliskipulag - Hafnarsvæði Vopnafjarðar“.

Opinn kynningarfundur var haldinn í Miklagarði á Vopnafirði, mánudaginn 2. júlí s.l. kl. 15:00-17:00. Athugasemdafrestur til að skila ábendingum og athugasemdum var til og með 20. júlí 2018.

27. júní 2018 sendi skipulags- og byggingarfulltrúi, fyrir hönd Vopnafjarðarhrepps, eftirtöldum stofnunum lýsinguna ásamt drögum að skipulagsupprætti, greinargerð og skilmálum til umsagnar:

Skipulagsstofnun: Í svari sínu dagsettu 6. júlí 2018 bendir Skipulagsstofnun á að í nýju deiliskipulagi þurfi að rökstyðja af hverju nýtt deiliskipulag er unnið fyrir hluta hafnarsvæðisins.

Af svari Skipulagsstofnunar má álykta að fyrirhugað heitið „Deiliskipulag hafnarsvæðis á Vopnafirði“ gæti valdið misskilningi þar sem nýja deiliskipulagið nær einungis yfir hluta hafnarsvæðisins.

Ennfremur bendir Skipulagsstofnun á nokkur atriði er lúta að formsatriðum við framsetningu greinargerðar og skilmála og vegna auglýsingar á breytingu á afmörkun gildandi deiliskipulags samhliða samþykkt og auglýsingu hins nýja deiliskipulags.

Loks bendir Skipulagsstofnun á að þegar nýtt deiliskipulag tekur yfir eldra deiliskipulag þurfi að uppfæra fyrri umhverfismat.

Heilbrigðiseftirlit Austurlands: Í svari sínu dagsettu 10. júlí 2018 gerir Heilbrigðiseftirlit Austurlands ekki athugasemdir en bendir á nýlegar reglugerðarbreytingar er geta varðað fyrirhugaða starfsemi á skipulagssvæðinu.

Vegagerðin: Í svari sínu dagsettu 19. júlí 2018 bendir Vegagerðin á að fyrirhugað heitið „Deiliskipulag hafnarsvæðis á Vopnafirði“ gæti valdið misskilningi þar sem nýja deiliskipulagið nær einungis yfir hluta hafnarsvæðisins.

Ennfremur gerir Vegagerðin athugasemd við veghelgunarsvæði vega í samræmi við skipulagsreglugerð 90/2012, 5.3.2.5. grein.

Loks óskar Vegagerðin eftir nánu samstarfi á vinnslustígi og að Vegagerðin fái deiliskipulagið til umsagnar á öllum stigum.

Minjastofnun: Í svari sínu dagsettu 23. júlí 2018 segir minjavörður að hann geri engar athugasemdir að svo stöddu enda fái hann tillöguna aftur til umsagnar þegar nær dregur áætluðum framkvæmdum.

Minjavörður bendir á að það sé ráð að kanna hvort fornleifaskráning hafi farið fram á skipulagssvæðinu: „Ef svo er raunin þá er tilvalið að varpa þeim minjastöðum inn á skipulagsupprátt svo hægara sé að taka tillit til fornleifanna þegar deiliskipulagið verður útfært nánar.“

Loks minnir minjavörður á lög um menningarminjar nr. 80 frá 2012, 21. grein.

Tekið hefur verið tillit til þessara ábendinga við nánari vinnslu deiliskipulagsuppráttar og greinargerðar.

1.3 Deiliskipulagstillaga miðhluta hafnarsvæðis

1.3.1 Yfirlit

Deiliskipulag þetta er á grundvelli gildandi deiliskipulags hafnar- og miðsvæðis á Vopnafirði, dagsett 6. nóvember 2008.

Eins og fyrr segir var árið 2008 unnið deiliskipulag fyrir hafnar- og miðsvæðið á Vopnafirði. Árið 2016 ákvað Vopnafjarðarhreppur að taka deiliskipulagið til endurskoðunar og skipta því í tvennt, annars vegar skyldi unnið nýtt deiliskipulag fyrir norðurhluta hafnarsvæðisins á grundvelli eldri samþykka og hins vegar nýtt deiliskipulag fyrir miðsvæðið sem yrði tekið til gagnngerar endurskoðunar.

Skipulagsmörkin á milli norðurhluta hafnarsvæðisins og miðsvæðisins skyldu vera norður með sláturhúsinu við Hafnarbyggð 8 a sem yrði innan marka nýs miðsvæðis og til suðurs með frystihúsinu (Hafnarbyggð 12) sem yrði innan nýrra marka hafnarsvæðisins.

Ber í því samhengi að nefna að á syðsta hluta hafnarsvæðisins er engin hafnarstarfsemi en endurskoðað deiliskipulag fyrir norðurhluta þess er sniðið að hafnsæknu starfseminni eins og hún er í dag.

Allar byggingar innan breyttra skipulagsmarka miðsvæðisins frá 2008 hafa verið skráðar í húsakönnun sem var unnin í samstarfi við Minjastofnun og verða þær teknar til nánari umfjöllunar í tilvonandi tillögu og greinargerð verndarsvæðis í byggð. Í því samhengi ber að nefna að til stendur að stækka svæði miðsvæðisins þar sem fleiri byggingar eru hluti af þessum elsta kjarna þorpsins við Sundavog.

Nýtt deiliskipulag yrði því réttilega „deiliskipulag miðsvæðis“ sem er með elstu svæðum þorpsins og það yrði samsvörun á milli verndarsvæðisins og miðsvæðisins. Það styrkir bæði verndarsvæðið í

byggð og deiliskipulagið á þessu svæði með tilliti til verndunar bygginga og götummynda, greiningar og úrvinnslu þolmarka fyrir frekari uppbyggingu og framtíðarskipulag lifandi miðsvæðis.

Ennfremur er nýtt deiliskipulag fyrir hafnarsvæðið sniðið að hafnsæknu starfseminni eins og hún er í dag. Þar sem hafnarsvæðið teygir sig til norðurs út fyrir skipulagsmörkin frá 2008 var ákveðið að nýtt deiliskipulag hafnarsvæðisins skyldi heita „deiliskipulag miðhluta hafnarsvæðis“.

Vinnu við drög að deiliskipulagi miðhluta hafnarsvæðisins lauk á vormánuðum 2018. Sumarið 2018 bárust umsagnir Skipulagsstofnunar, Vegagerðarinnar, Minjastofnunar og Heilbrigðiseftirlits Austurlands um lýsingu deiliskipulagsins (sjá kafla 1.2.3). Vopnafjarðarhreppur hefur samþykkt lýsingu deiliskipulagsins en tekið er tillit til fyrrnefndra umsagna í þessari deiliskipulagstillögu.

Meðal viðfangsefna deiliskipulagsins eru skilgreining byggðamynsturs og landnotkunar hafnarsvæðisins í samræmi við markmið gildandi aðalskipulags að efla til muna starfsemi tengdri sjósókn og flutningum á sjó og verndun sérkenna eldri byggðar, menningarsögulegra minja og náttúruminja samkvæmt skilgreiningu hverfisverndar í skipulagsreglugerð 90/2013.

Nýja deiliskipulagið er nánast innan marka gildandi deiliskipulags, nánar tiltekið nyrðri hluti þess sem er skilgreindur í gildandi aðalskipulagi Vopnafjarðar sem tvær bindandi landnotkunarskilgreiningar, þ.e. hafnarsvæði og iðnaðarsvæði (S3).

Hafnarsvæðið afmarkast til norðurs af athafna- og verslunar- og þjónustusvæðum og til vesturs og suðurs af miðsvæði E4.

Lóð rafstöðvarinnar við Hafnarbyggð 16 er skilgreind sem iðnaðarsvæði (S3) og afmarkast til vesturs af miðsvæði E4 og til norðurs, austurs og suðurs af hafnarsvæðinu.

Stefnt er að því að nýtt deiliskipulag verði unnið fyrir syðri hluta svæðisins (hér eftir miðsvæði) í deiliskipulagi hafnar- og miðsvæðis er fellur hér með úr gildi. Það deiliskipulag verður unnið í kjölfar tillögu og greinargerðar fyrir verndarsvæði í byggð. Stefnt er að því að tillaga og greinargerð verndarsvæðis í byggð og tillaga að deiliskipulagi miðsvæðis verði send Vopnafjarðarhreppi og fagaðilum til umsagnar snemma á vormánuðum 2019.

Svæði gildandi deiliskipulags var um 8.5 ha að stærð en skiptist í um 5.8 ha hafnar- og iðnaðarsvæði annars vegar og hins vegar í um 2.7 ha miðsvæði samkvæmt deiliskipulagsupphætti.

Við Hafnarbyggð og Sjóbúð færast skipulagsmörk úr miðlínu gatna í gangstéttarbrún og því verður hið nýja skipulagssvæði hafnarinnar um 5.56 ha.

1.3.2 Tillaga að endurskoðun á gildandi deiliskipulagi

Viðfangsefni tillögu að endurskoðun á gildandi deiliskipulagi eru:

- 1. Skráning og skilmálar fyrir byggingar sem hafa verið reistar án heimilda gildandi deiliskipulags.**
Sjá einnig lið D í kafla 1.2.2.
- 2. Áætlanir er falla úr gildi.**
Áætlanir er falla úr gildi eru:
 - Niðurrif mannvirkja (sjá kafla 2.6 í greinargerð gildandi deiliskipulags). Engar áætlanir eru um niðurrif mannvirkja á svæðinu.
 - Ný verskmiðja (sjá kafla 2.7 í greinargerð gildandi deiliskipulags). Þessi verksmiðja hefur verið byggð.

- Grænt svæði (sjá kafla 2.10 í greinargerð gildandi deiliskipulags). Grænt svæði samkvæmt gildandi deiliskipulagi er fyrir utan ný skipulagsmörk. Engar áætlanir eru um grænt svæði.

3. Breyttar áætlanir.

Uppfærsla á umhverfismati og mat á áhrifum af áformuðum breytingum.

4. Óbreyttar áætlanir.

Áætlanir sem eru efnislega óbreyttar eru:

- Landfyllingar
- Lóðir, byggingar og byggingarreitir
- Svæði fyrir birgðartanka
- Vegir og aðkomur
- Bílastæði
- Lagnir og veitur

5. Nýjar áætlanir.

Nýjar áætlanir eru:

- Tillaga að breytingu á legu vegar við sunnanverða löndunarbryggju.
- Tillaga að verndun sumra bygginga samkvæmt skilgreiningu hverfisverndar í skipulagsreglugerð 90/2013.
- Skráning fornleifa.

1.3.2.1 Mannvirki sem reist hafa verið án heimilda gildandi deiliskipulags

Árið 2010 var reist 711.3m² hús undir hrognapurrrkun á lóðinni Hafnarbyggð 12. Enginn byggingarreitur var skilgreindur fyrir húsið í gildandi deiliskipulagi.

Á árunum 2010 og 20XX voru reist 54.5m² löndunarhús og 13.4m² sjódæluhús á sunnanverðri löndunarbryggja. Hvorki lóðir né byggingarreitir voru skilgreindir fyrir þessi hús í gildandi deiliskipulagi.

Um hús þessi gilda ákvæði þessa deiliskipulags um lóðir, byggingar og byggingarreiti.

1.3.2.2 Umhverfismat

Sjá fylgiskjal þessa deiliskipulags, umhverfisskýrslu Eflu verkfræðistofu dagsett XX.

1.3.2.3 Landfyllingar

Við gerð landfyllinga skal huga vel að legu og gerð fláa á jaðri uppfyllinga með tilliti til frákasts öldu sem berst inn á hafnarsvæðið.

1.3.2.4 Lóðir, byggingar og byggingarreitir

Lóðarmörk og stærð lóðarhluta eru sýnd á skipulagsuppdrætti.

Byggingarreitir eru sýndir á deiliskipulagsuppdrætti, en í tillögunni eru skilgreindir samtals 9 byggingarreitir á svæðinu fyrir byggingar eða birgðatanka, allir áætlaðir undir hafnsækna starfssemi. Hámarksflatarmál og hæð mannvirkja eru sýnd á deiliskipulagsuppdrætti.

1.3.2.5 Svæði fyrir birgðatanka

Eitt svæði fyrir birgðatanka er skilgreint á landfyllingu sunnan viðlegukantsins. Áætlað er að svæðið geti hvort sem er hýst olúbirgðastöð eða birgðatanka tengda loðnubræðslu og tengdri starfsemi s.s. lýsis- eða svartolíutanka.

Þró (olíugildra) skal koma umhverfis reitinn, í samræmi við reglugerðir þar um og í samráði við Umhverfisstofnun.

1.3.2.6 Vegir og aðkomur

Deiliskipulagið felur í sér aukna takmörkun og stýringu á almennri umferð um hafnarsvæðið. Aðgangstýring að hafnarsvæðinu skal vera í samræmi við lög um siglingavernd nr.50/2004 m.s.br.. Mögulegt er að takmarka eða loka alveg fyrir almenna umferð um athafnarsvæðið (hafnarbakkann), sérstaklega á álagstímum, þannig að atvinnustarfssemi verði ekki fyrir truflun af óviðkomandi umferð.

Tvær aðkomuleiðir fyrir ökutæki eru inn á svæðið, annars vegar frá Hafnarbyggð að sunnan og hins vegar frá Hafnarbyggð að norðan um Sjóbúð og Miðbryggju. Sú veltenging er megin aðkoman inn á hafnarsvæðið.

Vegna fyrirhugaðrar stækkunar dæluhúss á sunnanverðri löndunarbyggju er gert ráð fyrir því að vegurinn frá Hafnarbyggð að sunnan verði færður til vesturs inn á lóðina Hafnarbyggð 12 með kvöð um hafnsækna umferð um lóðina.

Deiliskipulagsreitir er ekki afmarkaður við veghelgunarsvæði Hafnarbyggðar (stofnvegur 917-09) og Sjóbúðar (stofnvegur 918-01) heldur við gangstéttarbrúnir þessara vega þar sem 30 metra veghelgunarsvæði þessara stofnvega nær inn á íbúðabyggð sem er ekki til umfjöllunar í þessu deiliskipulagi er sniðið er að hafnarsvæðinu.

Stígakerfið ætlað gangandi og hjólandi umferð verði styrkt eftir því sem starfsemi hafnarsvæðisins leyfir. Hafa ber í huga að gangandi og hjólandi umferð stafi ekki hætta af hafnarstarfseminni né verði hafnarstarfsemin fyrir truflun af gangandi og hjólandi umferð. Deiliskipulagið sýnir leiðbeinandi legu nýrra stíga og mun lega þeirra verða endanlega ákveðin við nánari hönnun svæðisins.

Vegurinn frá Hafnarbyggð í suðri að Ásgarði ber heitið „Gata A“ í gildandi deiliskipulagi en nafni vegarins er breytt í „Sjávarbyggð“ í nýja deiliskipulaginu.

Veltengingin frá Sjóbúð að löndunarbyggju heitir hér eftir „Miðbryggja“ í nýja deiliskipulaginu.

1.3.2.7 Bílastæði

Í gildandi deiliskipulagi er gert ráð fyrir 8 bílastæðum fyrir almenning norðarlega á skipulagssvæðinu, þ.e. við Miðbryggju, og 7 bílastæðum við Hafnarbyggð 12.

Við Hafnarbyggð 10, þar sem áður stóð starfsmannahús sem hefur verið flutt, eru 12 bílastæði fyrir starfsmenn.

1.3.2.8 Lagnir og veitur

Gert er ráð fyrir að byggingar á svæðinu tengist núverandi lögnum sem eru á og við deiliskipulagssvæðið.

Kvöð er um legu olíulagna innan svæðis.

Á uppdrætti eru sýnd staðsetning flutningsröra mjöls og löndunarrör.

Á uppdrætti má sjá legu háspennulínu.

1.3.2.9 Hverfisvernd

Tvær byggingar á skipulagssvæðinu eru verðugir fulltrúar síns tíma í sögu iðnaðarmannvirkja á Íslandi og er gert ráð fyrir því að byggingarnar verði verndaðar samkvæmt skilgreiningu hverfisverndar í skipulagsreglugerð 90/2013.

Rafstöðin við Hafnarbyggð 16 á iðnaðarsvæðinu S3 frá 1960 eftir Sigvalda Thordarson arkitekt (1911-1964): Stíleinkenni hússins eru dæmigerð fyrir verk Sigvalda. Ber þar sérstaklega að nefna litavalið. Ástand hússins að utan er ábótavant og er þakkanturinn, sem er ekki upprunalegur, verulegt lýti á húsinu. Mælt er með því að framkvæmdir vegna viðhalds byggingarinnar verði nýttar til þess að færa húsið í upprunalegt horf undir handleiðslu arkitekts sem er sérfróður um verk Sigvalda Thordarsonar.

Fyrirverandi verksmiðjan við Hafnarbyggð 12 frá 1960 sem hefur verið breytt í mjölgeymslu: Útliti hússins hefur verið breytt verulega. Ber þar sérstaklega að nefna gluggasetningar og lagnamannvirki utanhúss. Í samræmi við markmið deiliskipulagsins um verndun sérkenna eldri byggðar er lagt til að byggingin verði færð í upprunalegt horf með þeim fyrirvara þó um tilvist áreiðanlegra heimilda (teikningar í mælikvarða, ljósmyndir í rekjanlegum mælikvarða, upplýsingar um efnis- og litaval utanhúss). Eðli starfseminnar samkvæmt hefur þessu iðnaðarmannvirki undir hafnsækna starfsemi verið breytt í tímanna rás til þess að þjóna hlutverkum sínum sem verksmiðja og geymsla. Bent er á að við allar framkvæmdir til verndunar hússins beri að forðast svokallaða „leikmyndagerð“ (falskir gluggar, tilgangslaus lagnamannvirki, o.s.f.r.v) eða frjálsta túlkun án heimilda á hugtakinu „upprunalegt“ og því er mælt með því að slíkar framkvæmdir verði undir handleiðslu sérfræðings í húsafriðun.

1.3.2.10 Skráning minjastaða

Fornleifaskráning hefur farið fram á suðurhluta skipulagssvæðisins.

Fornleifar eru í tveimur flokkum:

- Horfin hús
- Horfnar minjar

Auk þess ber að nefna að sýnilegar minjar utan skipulagssvæðisins í grennd við Hafnarbyggð 8. Í samræmi við lög um menningarminjar nr. 80/2012, 22. grein, er fimmtán metra friðhelgað svæði utan um þessar sýnilegu minjar en friðhelgunarsvæðið nær inn fyrir skipulagsmörk.

Fornleifaskráning fyrri norðurhluta skipulagssvæðisins liggur ekki fyrir og því þarf eftir atvikum fornleifafræðingur að skrá fyrirhuguð framkvæmdasvæði eða minjavörður að taka út minni framkvæmdasvæði.

Sjá einnig meðfylgjandi skýrslu um húsakönnun eftir Yrki arkitekta ehf. og Rúnu Þráinsdóttur og Margréti Hallmundsdóttur fornleifafræðinga dagsett í XX 2018.

2 ALMENNIR SKILMÁLAR

2.1 Almennt

Hér er lýst almennum skilmálum sem að jafnaði gilda um allar byggingar og framkvæmdir í tengslum við deiliskipulag þetta.

Vopnafjarðarhreppur skal auglýsa eftir umsóknum um lausar, byggingarhæfar lóðir og úthluta þeim.

Á milli lóðarleigenda og Vopnafjarðarhrepps verða gerðir lóðarsamningar. Greiða skal gatnagerðar- og byggingargjöld, svo og tengigjöld af húsum samkvæmt gjaldskrá áður en útmæling fer fram.

Húsin skulu byggð samkvæmt teikningum, sem samþykktar eru af Skipulags- og byggingarnefnd Vopnafjarðarhrepps. Byggingarstjórar skulu hafa umsjón með byggingu húsanna. Byggingaráfangar eru úttektarskyldir sbr. byggingarreglugerð.

Umráðamenn svæðanna skulu hlíta þeim reglum og samþykktum sem settar kunna að verða af hálfu yfirvalda sveitarfélagsins Vopnafjarðarhrepps og gilda á hverjum tíma um umgengni á svæðinu.

2.2 Mat á umhverfisáhrifum framkvæmda

Sjá fylgiskjal þessa deiliskipulags, umhverfisskýrslu Eflu verkfræðistofu dagsett **XX**.

2.3 Hönnun mannvirkja og uppdrættir

Vegna bygginga á lóðum vísast til ákvæða þeirra laga og reglugerða sem við eiga, s.s. skipulags- og byggingarlaga, byggingarreglugerðar, skipulagsreglugerðar, reglugerða um brunavarnir og brunamál og íslenska staðla eftir því sem við á.

Húsagerðir eru frjálssar að öðru leyti en því sem mæli- og hæðarblöð, skilmálar þessir og byggingarreglugerð segja til um.

Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar, hæðartölur á landi við hús og á lóðarmörkum. Gera skal grein fyrir öðrum þáttum sem skipta máli fyrir útlit og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni sbr. 4.3 kafla byggingarreglugerðar (112/2012).

2.4 Mæliblöð og hæðarblöð

Mæliblöð sýna stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreiti húsa, bindandi byggingarlínu, fjölda bílastæða og aðrar kvaðir, ef einhverjar eru.

Á hæðarblöðum eru sýndar hæðir á lóðamörkum. Á hæðarblöðum er einnig sýnd lega vatns- og frárennislagna og inntakshliða fyrir veitustofnanir eftir atvikum.

Fyrirvari er gerður á nákvæmni deiliskipulagsuppdráttar, en mæli- og hæðarblöð eru nánari útfærsla á deiliskipulagi þessu.

2.5 Byggingarreitur og nýtingarhlutfall

Málsettur byggingarreitur er sýndur á skipulagi og mæliblaði. Allir meginhlutar byggingar skulu standa innan hans.

Byggingarreitir eru táknaðir með brotnum línunum, sem tákna ystu mörk bygginga og lágmarksfjarlægð frá lóðarmörkum. Heildregin byggingarlína á byggingarreit þýðir að staðsetja skal hús í þeirri línu.

Heimilt er að byggja innan byggingarreits. Á deiliskipulagsuppdrætti kemur fram heimild um stærð á hámarksfleti byggingar innan byggingarreits. Einnig er heimilt að fleiri en eitt hús verði byggt á hverjum skilgreindum byggingarreit.

2.6 Frágangur lóða

Frágangur lóða skal almennt vera í samræmi við samþykktu aðaluppdrætti. Á aðaluppdráttum skal sýna fyrirkomulag lóðar s.s. frágang lands, bílastæði og göngustíga, girðingar og trjágróður.

2.7 Sorp og sorpgeymslur

Sorpgeymslur skulu vera í samræmi við ákvæði byggingarreglugerðar (112/2012). Staðsetning og frágangur skal vera þannig að þær séu aðgengilegar.

2.8 Girðingar

Hyggist lóðareigandi girða lóð sína af, skal það vera gert í samræmi við 7.2.3 gr. í byggingarreglugerð (112/2012).

2.9 Olíutankar

Við staðsetningu og hönnun olíutanka skal uppfylla ákvæði reglugerðar nr. 188/1990 um eldfima vökva og reglugerðar nr. 884/2017 um varnir gegn olíumengun frá starfsemi í landi. Samráð skal hafa við Heilbrigðiseftirlit Austurlands við hönnun og frágang á olíugildru.

2.10 Atvinnustarfsemi

Útgáfa starfsleyfis fyrir atvinnurekstur er háð ákvæðum 6. gr. reglugerðar nr. 550/2018 um losun frá atvinnurekstri og mengunarvarnareftirlit. Fyrir atvinnustarfsemi er fellur ekki undir ákvæði reglugerðar nr. 550/2018 í húsum þar sem það er heimilt skal rekstraraðili afla starfsleyfis heilbrigðisnefndar í samræmi við lög um hollustuhætti og mengunarvarnir nr. 7/1998 m.s.br.

2.11 Hverfisvernd

Tvær byggingar eru verndaðar samkvæmt skilgreiningu hverfisverndar í skipulagsreglugerð 90/2013.

Rafstöðin við Hafnarbyggð 16 á iðnaðarsvæðinu S3 frá 1960 eftir Sigvalda Thordarson arkitekt (1911-1964). Framkvæmdir vegna viðhalds byggingarinnar verði nýttar til þess að færa húsið í upprunalegt horf undir handleiðslu arkitekts sem er sérfróður um verk Sigvalda Thordarsonar.

Fyrirverandi verksmiðjan við Hafnarbyggð 12 frá 1960 sem hefur verið breytt í mjölgeymslu. Framkvæmdir vegna viðhalds byggingarinnar verði nýttar til þess að færa húsið í upprunalegt horf undir handleiðslu sérfræðings í húsafriðun með þeim fyrirvara þó að slíkar framkvæmdir samræmist núverandi starfsemi hússins.

2.12 Fornleifaskráning

Bera skal áætlaðar framkvæmdir undir minjavörð til umsagnar. Ef fornleifaskráning liggur ekki fyrir, þá þarf eftir atvikum fornleifafræðingur að skrá fyrirhugað framkvæmdasvæði eða minjavörður að taka framkvæmdasvæðið út.

KYNNING, AUGLÝSING OG MEÐFERÐ ATHUGASEMDA

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í.....
þann.....og í.....
þann.....

Tillagan var auglýst frá.....með athugasemdafrest til.....

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

