

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

Kvöð vegna fráveitu:
Stækkaður byggingareitur Strandgötu 10-12 nær yfir virka fráveitulögn. Komi mannvirki nærri lögn skal gera ráðstafanir til að hindra aukningu álags á lögnina umfram álag fyrir framkvæmd.

- Mörk skipulagssvæðis
- Lóðarmörk eldri
- Lóðarmörk 2021
- Byggingarreitur eldri
- Byggingarreitur 2021
- Byggingarreitur 2023
- 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
- Mörk deiliskipulags Búðargils

Yfirlit yfir breytingar á deiliskipulagi frá 2004

Nýtt deiliskipulag 2004
Nýtt deiliskipulag var unnið fyrir hafnarssvæði 2004 en þar sem auglýsing þess misförst, tók það ekki gildi og var breyting 2013 skilgreind sem nýtt deiliskipulag.

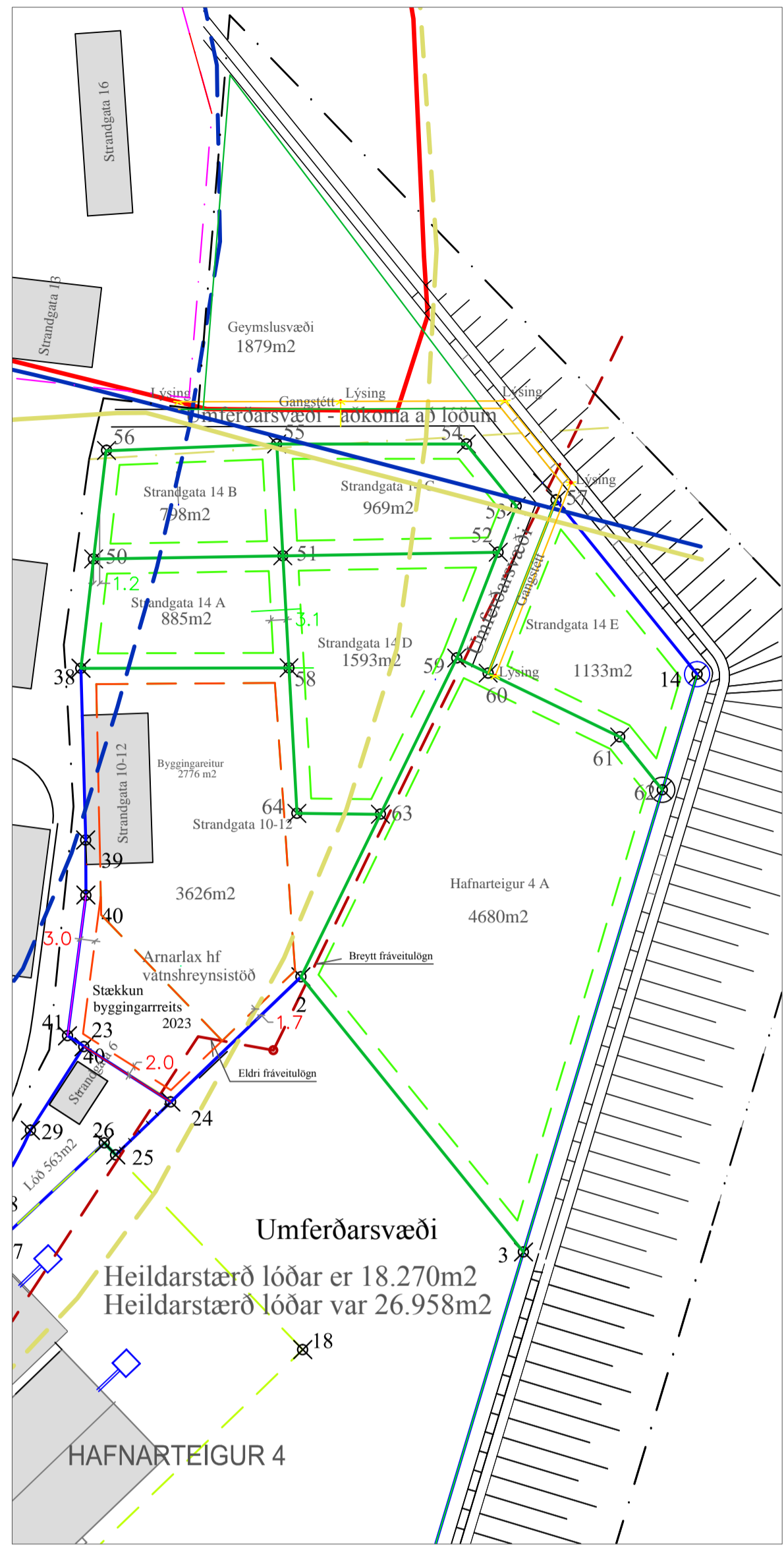
Deiliskipulag 2013
Nýtt deiliskipulag 2013 var gert fyrir kalkþörungaverksmiðju. Byggingarreitur er stækkaður vegna nýs þurrkaraþús sem var í undirbúningi á lóðinni Strandgata 4. Einnfremur var lóð Hafnarteigs 1 stækkuð.

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 grendarkynnt en fór ekki fyrir bæjarsjórn.

Breyting á deiliskipulagi 2021
Breyting felst í gerð nýrra lóða á landfyllingu og breyttri stærð lóða, sjá athugasemdir um breytingar á deiliskipulagi 2021.

Breyting á deiliskipulagi 2023
Breyting felst í stækkun byggingarreits Strandgötu 10-12.



BREYTT DEILISKIPULAG 2023, KVARÐI 1:1000

DEILISKIPULAG IÐNAÐARSVÆÐIS VIÐ BILDUDALSHÖFN
MÖRK SVÆÐIS
Skipulagssvæðið afmarkast af Bildudalsbryggu 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 austurjaðri landfyllingar til austurs

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

Gert er ráð fyrir 10.178m² fyllingu norðan núverandi fyllingar. Samkvæmt fyrirliðgjandi áhættumat telst nyrsti hluti fyrirhugaðrar fyllingar hættusvæði m.t.t. ofanflóða.

ALMENNIR SKILMÁLAR
Byggingarreitur eru auðkenndir með brottinni 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 löðum og bilastæðum, sem skulu vera innan viðkomandi löða. Aðkoma og bilastæði skulu malbikuð. Frágangur löða skal vera í samræmi við gildandi byggingarreglugerð.

SKILMÁLAR FYRIR ELÐRI LÓÐIR OG BREYTTAR FYRIR BREYTINGU

Miðað er við tiltæk löðablot og þeim breytt og settir skilmálar í deiliskipulagi

Núverandi Lóðir	Stærð lóðar	Deiliskipulag m ²
Hafnarteigur 4	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 tilheyrt 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 byggt 2012.	
	Heimilt er að byggja hús hvar sem er innan byggingarreits.	
	Stærri hús skulu hafa samsíða mæni.	
	Hámarksvegghæð er 6,8m	
	Hámarks mænishæð er 10m	
	Hámarks hæð skorsteina og hreinsibúnaðar er 5,3m upp fyrir mælishæð.	
	Girða skal lóð með 1,5m hári girðingu og hráefnissvæði með 2,5m hári girðingu.	
	Aðkoma að lóð er frá Strandgötu og um hafnargarð.	
	Lóð er að undanþegin ákvæðum um fjölda bilastæða, sem skal ákveðin í samráði við skipulagsnefnd.	
	Eldri skilmálar fyrir Strandgötu 2 gilda áfram fyrir þann hluta löðar.	
	Stærð lóðar	563
	Byggingarmagn	74
	Nýtingarhlutfall	0.13
Athugasemdir	Húsið er í eigu íslenska kalkþörungafélagsins sem er löðarhafi.	
	Hluti löðar er sameinaður Hafnarteigi 4	
Skipulagsskilmálar	Engir	
	Stærð lóðar	3000
	Byggingarmagn	625
	Nýtingarhlutfall	2286
	Nýtingarhlutfall	0.24
Athugasemdir	Lóð og hús eru í eigu Arnarlax	
	Með breytingu 2019 er heimiluð bygging vatnshreinsistöðvar í suðausturhorni löðar	
Skipulagsskilmálar	Reisa skal skjólgirðingu utan um athafnarvæði .	
	Geymar skulu mest vera 8,0m að hæð.	

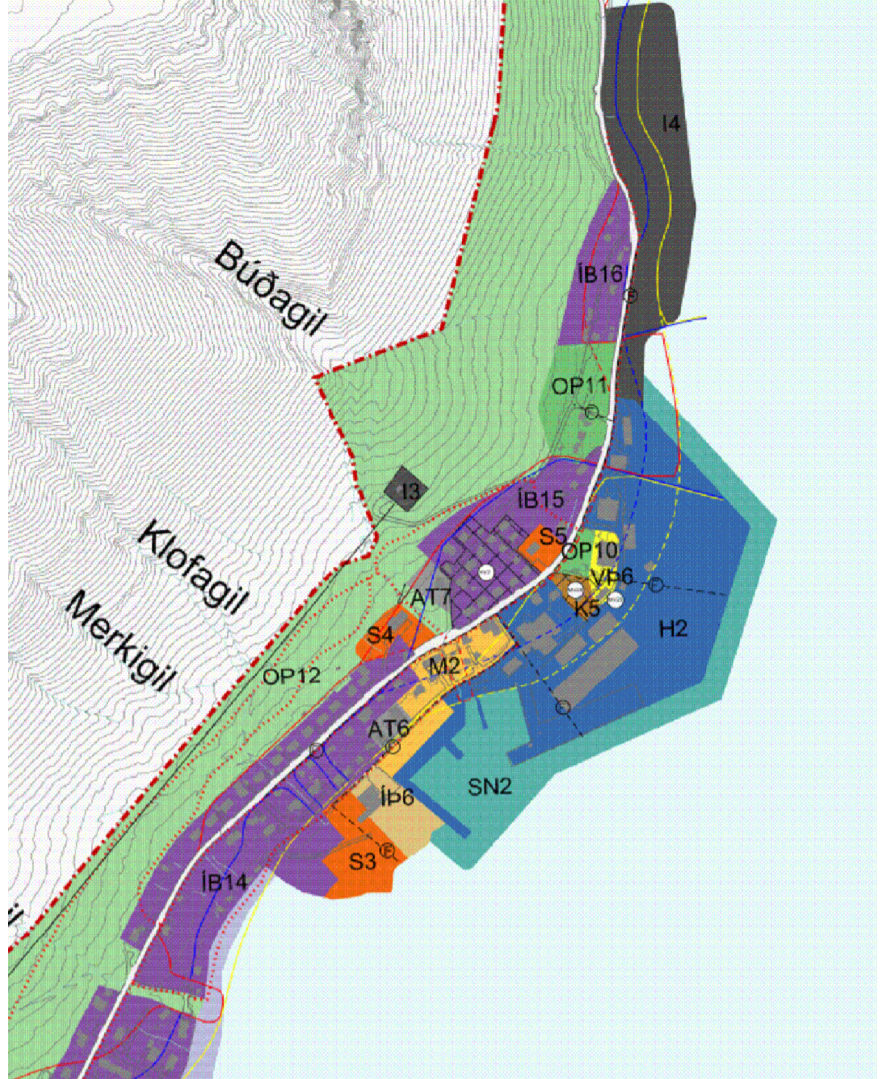
Núverandi Lóðir	Stærð lóðar	Deiliskipulag m ²
Hafnarteigur 4	Byggingarmagn	5304
	Byggingarreitur	7733
	Nýtingarhlutfall	0.29
	Nýting samkv. b.reit	0.42
Athugasemdir	Lóð er að mestu á landfyllingu. Hluti fyllingar er frá 2005 en norðurhluti hennar var gerð 2021. Frá og með deiliskipulagi 2013 hefur ógerð fylling tilheyrt 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 byggt 2012.	
	Heimilt er að byggja hús hvar sem er innan byggingarreits.	
	Stærri hús skulu hafa samsíða mæni.	
	Hámarksvegghæð er 6,8m	
	Hámarks mænishæð er 10m	
	Hámarks hæð skorsteina og hreinsibúnaðar er 5,3m upp fyrir mælishæð.	
	Girða skal lóð með 1,5m hári girðingu og hráefnissvæði með 2,5m hári girðingu.	
	Aðkoma að lóð er frá Strandgötu og um hafnargarð.	
	Lóð er að undanþegin ákvæðum um fjölda bilastæða, sem skal ákveðin í samráði við skipulags- og umhverfisráð.	
	Eldri skilmálar fyrir Strandgötu 2 gilda áfram fyrir þann hluta löðar.	
	Stærð lóðar	3626
	Byggingarmagn	625
	Byggingarreitur	2776
	Nýtingarhlutfall	0.17
	Nýting samkv. b.reit	0.77
Athugasemdir	Lóð og hús eru í eigu Arnarlax	
	Á lóð eru vatnshreinsistöð frá 2019 og eldri bygging sem að hluta er utan byggingarreits og er vijkandi. 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.	
	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	
	Bilastæði verði útfærð á löðablaði.	
	Samræma skal húsgerð og efnisval bygginga aðlægra löða eins og við verður komið.	
	Stærð lóðar	885
	Byggingarmagn	548
	Nýtingarhlutfall	0.62

Núverandi Lóðir	Stærð lóðar	Deiliskipulag m ²
Strandgata 10-12	Byggingarmagn	625
	Byggingarreitur	2776
	Nýtingarhlutfall	0.17
	Nýting samkv. b.reit	0.77
Athugasemdir	Lóð og hús eru í eigu Arnarlax	
	Á lóð eru vatnshreinsistöð frá 2019 og eldri bygging sem að hluta er utan byggingarreits og er vijkandi. 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.	
	Stærð lóðar	4680
	Byggingarmagn	3852
	Nýtingarhlutfall	0.62

Núverandi Lóðir	Stærð lóðar	Deiliskipulag m ²
Hafnarteigur 4A	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	
	Bilastæði verði útfærð á löðablaði.	
	Samræma skal húsgerð og efnisval bygginga aðlægra löða eins og við verður komið.	
	Stærð lóðar	885
	Byggingarmagn	548
	Nýtingarhlutfall	0.62

Núverandi Lóðir	Stærð lóðar	Deiliskipulag m ²
Strandgata 14A	Byggingarmagn	548
	Nýtingarhlutfall	0.62
Athugasemdir	Óbyggð lóð	
Skipulagsskilmálar	Sjá skilmála fyrir Strandgötu: 14A, 14B, 14C, 14D og 14E	
	Stærð lóðar	798
	Byggingarmagn	484
	Nýtingarhlutfall	0.61
Athugasemdir	Óbyggð lóð	
Skipulagsskilmálar	Sjá skilmála fyrir Strandgötu: 14A, 14B, 14C, 14D og 14E	
	Stærð lóðar	969
	Byggingarmagn	613
	Nýtingarhlutfall	0.63
Athugasemdir	Óbyggð lóð	
Skipulagsskilmálar	Sjá skilmála fyrir Strandgötu: 14A, 14B, 14C, 14D og 14E	
	Stærð lóðar	1133
	Byggingarmagn	728
	Nýtingarhlutfall	0.64
Athugasemdir	Óbyggð lóð	
Skipulagsskilmálar	Sjá skilmála fyrir Strandgötu: 14A, 14B, 14C, 14D og 14E	
	Stærð lóðar	1593
	Byggingarmagn	1122
	Nýtingarhlutfall	0.70
Athugasemdir	Óbyggð lóð	
Skipulagsskilmálar	Sjá skilmála fyrir Strandgötu: 14A, 14B, 14C, 14D og 14E	
	Stærð lóðar	1133
	Byggingarmagn	728
	Nýtingarhlutfall	0.64

Núverandi Lóðir	Stærð lóðar	Deiliskipulag m ²
Strandgata 14C	Byggingarmagn	613
	Nýtingarhlutfall	0.63
Athugasemdir	Óbyggð lóð	
Skipulagsskilmálar	Sjá skilmála fyrir Strandgötu: 14A, 14B, 14C, 14D og 14E	
	Stærð lóðar	1593
	Byggingarmagn	1122
	Nýtingarhlutfall	0.70
Athugasemdir	Óbyggð lóð	
Skipulagsskilmálar	Sjá skilmála fyrir Strandgötu: 14A, 14B, 14C, 14D og 14E	
	Stærð lóðar	1133
	Byggingarmagn	728
	Nýtingarhlutfall	0.64
Athugasemdir	Óbyggð lóð	
Skipulagsskilmálar	Sjá skilmála fyrir Strandgötu: 14A, 14B, 14C, 14D og 14E	
	Stærð lóðar	1593
	Byggingarmagn	1122
	Nýtingarhlutfall	0.70
Athugasemdir	Óbyggð lóð	
Skipulagsskilmálar	Sjá skilmála fyrir Strandgötu: 14A, 14B, 14C, 14D og 14E	
	Stærð lóðar	885
	Byggingarmagn	0



Hnit loðamarka og byggingarreita á breyttu deiliskipulagi 2021

Punktheiti	X - hnit	Y - hnit	Athugasemd
2	288967.9634	584207.607	Lóðarmörk Hafnarteigs 4
3	288912.6355	584152.3981	Lóðarmörk Hafnarteigs 4
4	288992.8037	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	288888.5776	584113.862	Fyrri lóðarmörk, úreltur
14	289047.4943	584268.2944	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	288941.6274	584182.5004	Lóðarmörk Hafnarteigs 4
25	288930.7794	584171.8875	Lóðarmörk Hafnarteigs 4
26	288928.4859	584174.275	Lóðarmörk Hafnarteigs 4
27	288905.3345	584152.7058	Lóðarmörk Hafnarteigs 4 og byggingarreitur
28	288905.215	584162.335	Lóðarmörk Strandgötu 6
29	288913.657	584176.807	Lóðarmörk Strandgötu 6
32	288893.108	584109.1469	Byggingarreitur Hafnarteigs 4
33	288876.7958	584126.1241	Byggingarreitur Hafnarteigs 4
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
50	288926.3341	584261.4366	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	288963.0912	584314.5104	Ný lóðarmörk 2021
56	288928.9307	584313.2193	Ný lóðarmörk 2021
57	289019.1924	584303.2719	Ný lóðarmörk 2021
58	288965.5548	584269.5822	Ný lóðarmörk 2021
59	288999.2389	584271.5692	Ný lóðarmörk 2021
60	289005.6378	584268.6157	Ný lóðarmörk 2021
61	289031.947	584265.714	Ný lóðarmörk 2021
62	289049.5229	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 2023 felst í stækkun byggingarreits Strandgötu 10-12 um 490m², úr 2286m² í 2776m².

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

Breyting dags:	Samþykktur:	Verk:	Hannað:
		VESTURBYGGÐ, DEILISKIPULAG BILDUDALSHAFNAR	A.P.
		Votveg:	Tekingartíðind:
		STÆKKUN BYGGINGARREITS STRANDGÖTU 10-12	02.OG.2023
		BREYTING Á DEILISKIPULAGI FRÁ 2021	Sambýttur:
			M