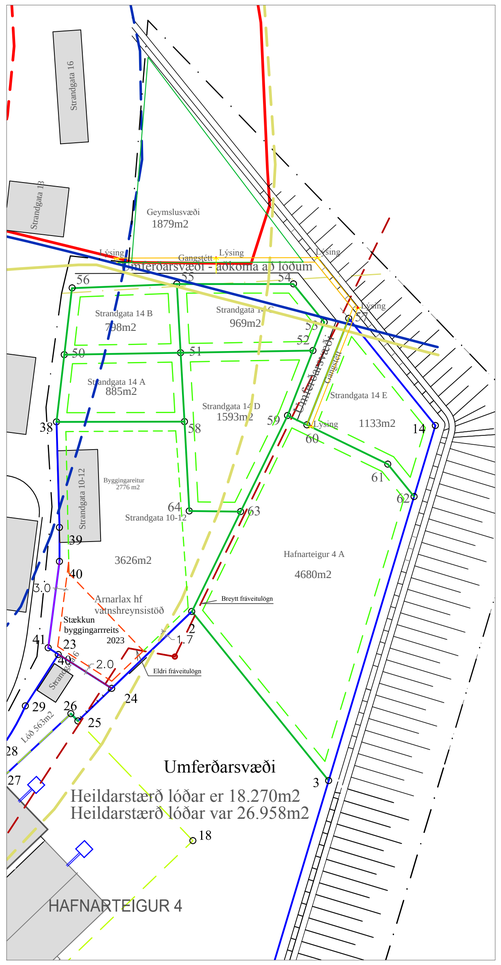
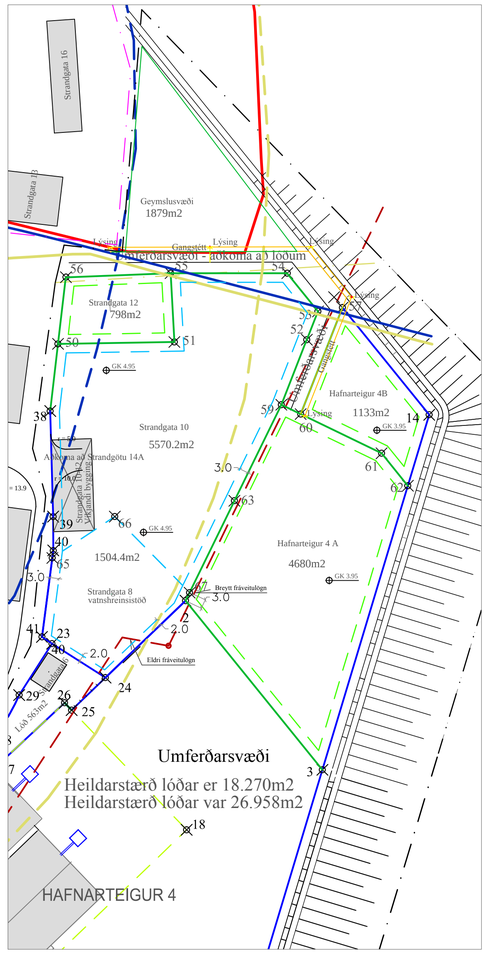


SKIPULAGSSVÆÐI STRANDGÖTU 10-12 FYRIR BREYTINGU DEILIISKIPULAGS 2023_02, KVARÐI 1:1000



BREYTT DEILISKIPULAG 2023_2, KVARÐI 1:1000

DEILISKIPULAG IÐNAÐARSVÆÐIS VIÐ BÍLDUDALSHÖFN

MÖRK SVÆÐIS

Skipulagssvæðið afmarkast af Bíldudalsbryggju 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 og14 C. Svæði afmarkast af austujaðri landfyllingar til austurs

LANDNOTKUN

Landnotkun svæðis er iðnaðarsvæði samkvæmt fyrirliggjandi aðal-skipugi Bíldudals sem auglýst var í febrúar 2004.

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

ALMENNIR SKILMÁLAR

Byggingarreitir eru auðkenndir 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.

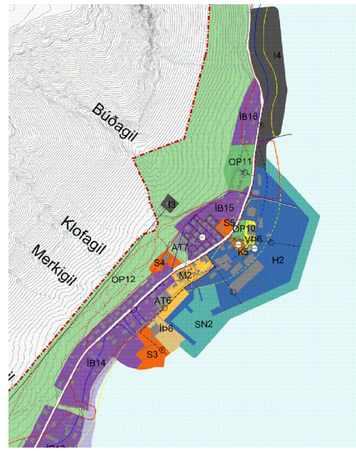
SKILMÁLAR FYRIR ELDRI LÓÐIR OG BREYTTAR FYRIR BREYTINGU

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

Núverandi Lóðir		Deiliskipulag m2
Strandgata 10-12	Stærð lóðar	3626
	Byggingarmagn	625
	Byggingarreitur	2776
	Nýtingarhlutfall	0.24
Athugasemdir	Lóð og hús eru í eigu Arnarlax Með breytingu 2023 er stór hluti lóðar sameinaður Strandgötu 14.A	
Skipulagsskilmálar	Reisa skal skjólgirðingu utan um athafnarvæði . Geymar skulu mest vera 8,0m að hæð.	
Strandgata 14A	Stærð lóðar	885
	Byggingarmagn	548
	Nýtingarhlutfall	0.62
Athugasemdir	Óbyggð lóð	
Skipulagsskilmálar	Sjá skilmála fyrir Strandgötu: 14A	
Strandgata 14C	Stærð lóðar	969
	Byggingarmagn	613
	Nýtingarhlutfall	0.63
Athugasemdir	Lóð er hluti lóðar 14A	
Strandgata 14D	Stærð lóðar	1593
	Byggingarmagn	1122
	Nýtingarhlutfall	0.70
Athugasemdir	Lóð er hluti lóðar 14A	

SKILMÁLAR FYRIR NÝJAR OG BREYTTAR LÓÐIR Á OG HJÁ LANDFYLLINGU

Núverandi Lóðir		Deiliskipulag m2
Strandgata 8	Stærð lóðar	1504.4
	Byggingarmagn	600
	Byggingarreitur	1296.1
	Nýting samkv. b.reit	0.40
Athugasemdir	Lóð er í eigu Arnarlax Á lóð er vatnshreinisisöð frá 2019 og meltugeymar. Lóðin var áður hluti Strandgötu 10-12. Við Strandgötu skal koma 1,5 m breið gangstétt innanan lóðar.	
Skipulagsskilmálar	Reisa skal skjólgirðingu utan um athafnarvæði . Geymar skulu mest vera 8,0m að hæð. Gangstétt komi innan lóðar við Strandgötu.	
Strandgata 10	Stærð lóðar	5570.2
	Byggingarmagn	
	Byggingarreitur	4735.4
	Nýtingarhlutfall	0.30
Athugasemdir	Á lóð er víkjandi hús, þar sem verður aðkoma að lóð Var áður hluti Strandgötu 10-12 + 14A, 14C og14D	
Skipulagsskilmálar	Hámarksvegghæð 7m og hámarksmænishæð 9m. Gangstétt komi innan lóðar við Strandgötu. Sjá skilmála fyrir Strandgötu 12 og Hafnarteig 4B fyrir annað en hæðir.	
Strandgata 12	Stærð lóðar	798
	Byggingarreitur	484
	Nýtingarhlutfall	0.61
Athugasemdir	Óbyggð lóð, lóðin var áður Strandgata 14B	
Skipulagsskilmálar	Sjá sameiginlega skilmála fyrir Strandgötu12 og Hafnarteig 4B.	
Hafnarteigur 4B	Stærð lóðar	1133
	Byggingarreitur	728
	Nýtingarhlutfall	0.64
Athugasemdir	Óbyggð lóð, var áður 14E	
Skipulagsskilmálar	Sjá sameiginlega skilmála fyrir Strandgötu12 og Hafnarteig 4B.	
Skipulagsskilmálar fyrir Strandgötu 12 og Hafnarteig 4B	Hámarksvegghæð 5 m Hámarksmænishæð 7 m Aðkoma frá Strandgötu. Bílastæði skulu útfærð á lóðablaði. Samræma skal húsgerð og efnisval bygginga aðlægra lóða eins og við verður komið.	
Geymslusvæði	Stærð lóðar	1879
	Byggingarreitur	0
Skipulagsskilmálar	Lóðin skal afgirt með heilli girðingu og milda skal ásýnd með trjám eða runnum.	



AÐALSKIPULAG BÍLDUDALS 2018 - 2035
MEÐ SÍÐARI BREYTINGUM

Hnit lóðarmarka og byggingarreita á breyttu deiliskipulagi 2023

Punktheiti	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	288888.5776	584113.862	Fyrri lóðamörk, 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	288941.8274	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	584162.335	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	584291.4366	Ný lóðamörk 2021
51	288964.3232	584292.0542	Ný lóðamörk 2021
52	289007.5619	584292.8136	Ný lóðamörk 2021
53	289011.1865'	584302.0377	Ný lóðamörk 2021
54	289001.1731	584314.5104	Ný lóðamörk 2021
55	288963.0912	584314.5104	Ný lóðamörk 2021
56	288928.9307	584313.2193	Ný lóðamörk 2021
57	289019.1924	584303.2719	Ný lóðamörk 2021
58	288965.5548	584269.5822	Ný lóðamörk 2021
59	288999.2389	584271.5692	Ný lóðamörk 2021
60	289005.5378	584268.5157	Ný lóðamörk 2021
61	289031.947	584255.714	Ný lóðamörk 2021
62	289040.5229	584245.1152	Ný lóðamörk 2021
63	288983.9123	584240.2179	Ný lóðamörk 2021
64	288967.1564	584240.4004	Ný lóðamörk 2021
65	288924.4672	584221.5609	Ný lóðamörk 2023
66	288944.8772	584235.0708	Ný lóðamörk 2023
67	288969.2877	584210.227	Ný lóðamörk 2023

- Mörk skipulagssvæðis
- Lóðarmörk eldri
- Lóðamörk 2021
- Byggingarreitur eldri
- Byggingarreitur 2021
- Byggingarreitur 2023 br. 01
- Byggingarreitur 2023 br. 02
- 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

* Sjá endurskoðað hættumat frá 19. des. 2018

Kvöð vegna fráveitu:
Stækkaður byggingareitur Strandgötu 8 (áður Strandgata 10-12) nær yfir virka fráveitulögn. Komi mannvirki nærri lögn skal gera ráðstafanir til að hindra aukningu álags á lögnina umfram álag fyrir framkvæmd.

BREYTINGAR Á DEILISKIPULAGI :

Síðari breyting á deiliskipulagi 2023 innifelur:
- Breytingu húsnúmera þannig að:
  - Hluti Strandgötu 10-12 verður Strandgata 8.
  - Hluti Strandgötu 10-12 ásamt Strandgötu 14A, 14C og 14D verða Strandgata 10.
  - Strandgata 14B verður Strandgata 12
  - Strandgata 14E verður Hafnarteigur 4B.
- Strandgata 8 hýsir nú vatnshreinsistöð og geyma til meltuvinnslu.
- Strandgata 10 er athafnasvæði Arnarlax hf.
- Byggingarreitir Strandgötu 8 og 10 ná að sameiginlegum lóðarmörkum og eru ein heild.

Yfirlit yfir breytingar á deiliskipulagi frá 2004

Nýtt deiliskipulag 2004
Nýtt deiliskipulag var unnið fyrir hafnarsvæði 2004 en þar sem auglýsing þess misfórst, tók það ekki gildi og var breyting 2013 skilgreind sem nýtt deiliskipulag.
Deiliskipulag 2013
Nýtt deiliskipulag 2013 var gert fyrir kalkþörungaverksmiðju. Byggingareitur 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 bæjarstjórn.
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 01
Breyting felst í stækkun byggingarreits Strandgötu 10-12.
Breyting á deiliskipulagi 2023 02
Strandgötu 10-12 er skipt, hluti verður Strandgata 8 en hluti sameinast Strandgötu 14A,14C og 14D og verður Strandgata 10. Strandgata 14B verður Strandgata 12 og Strandgata14E verður Hafnarteigur 4B.

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 bæjarstjórn þann þann ___._____.20___.

Tillagan var auglýst frá ___._____.20___ með athugasemdafresti ___._____.20___ .

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

Þórdís Sif Sigurðardóttir, bæjarstjóri

Breyting dags:	Samþykkur:	Verk: VESTURBYGGÐ, DEILISKIPULAG BÍLDUDALSHAFNAR - BREYTING	Hannað: Á. Þ.
			Teiknað/yfirfarið: Á. Þ.
		Viðfang: SAMEING LÓÐANNA STRANDGÖTU 14A, 14C, 14D OG HLUTA 10-12 UNDIR HEITINU STRANDGATA 10	Dagsetning: 17.11.2023
			Samþykkur:
		fjölsviður ehf verkfræðiráðgjöf - umhverfisráðgjöf	Ágúst Þorgeirsson FVFÍ Byggingaverkfræðingur BSc., umhverfisfræðingur MSc. Kópavogsbrún 4, 200 Kópavogur Sími: 893-4483, netfang: agust@fjolsvidur.is	Mælikvarði: 1:1000
			Teikning númer: 23BÍAK01