



Hafnar- og miðsvæði á Vopnafirði

Deiliskipulag - Greinargerð
Tillaga

Hafnar- og miðsvæði á Vopnafirði

Deiliskipulag - greinargerð

Tillaga

29. apríl 2008

Teikn á lofti ehf.

Skipagata 12

602 Akureyri

Sími: 461-2800, Fax: 462-7789

info@teikn.is

www.teikn.is

Efnisyfirlit

1	ALMENNAR UPPLÝSINGAR	6
1.1	MARKMIÐ	6
1.2	AFMÖRKUN OG SKIPULAGSLEG STAÐA	6
1.3	SKIPULAGSGÖGN	6
1.4	STAÐHETTIR	6
2	SKIPULAGSTILLAGAN	8
2.1	ALMENNT	8
2.2	BYGGINGAR OG BYGGINGARREITIR	8
2.3	SVÆÐI FYRIR BRIGÐATANKA	8
2.4	LÓÐIR.....	8
2.5	NÍÐURRIF MANNVIRKJA.....	8
2.6	VEGIR OG AÐKOMUR	8
2.7	BÍLASTÆÐI	9
2.8	GRÆNT SVÆÐI.....	9
2.9	LAGNIR OG VEITUR.....	9
3	ALMENNIR SKILMÁLAR.....	10
3.1	ALMENNT	10
3.2	HÖNNUN MANNVIRKJA OG UPPDRÆTTIR.....	10
3.3	MÆLIBLÖÐ OG HÆÐARBLÖÐ	10
3.4	BYGGINGARREITUR / NÝTINGARHLUTFALL	11
3.5	FRÁGANGUR LÓÐA	11
3.6	SORP OG SORPGEYMSLUR	11
3.7	GIRÐINGAR.....	11
3.8	OLÍUTANKAR.....	11
3.9	ATVINNUSTARFSEMI	11
4	UMHVERFISMAT FRAMKVÆMDA.....	12
5	KYNNING, AUGLÝSING OG MEÐFERÐ ATHUGASEMDA.....	13
6	GILDISTAKA OG FRAMKVÆMD	14

1 ALMENNAR UPPLÝSINGAR

1.1 Markmið

Markmið deiliskipulagsins er að afmarka og skilgreina nánar frekari uppbyggingu og umferðarmál á hafnar- og miðsvæðinu á Vopnafirði. Mikilvægt er að skýra og auðvelda aðkomu svæðisins fyrir þá sem eiga leið um það. Núverandi lóðir eru endurskilgreindar m.t.t. lóðarmarka og aðkomu. Þá eru byggingarreitir skipulagðir vegna þeirra framkvæmda sem eru fyrirhugaðar á skipulagssvæðinu.

1.2 Afmörkun og skipulagsleg staða

Svæðið sem deiliskipulagið tekur til afmarkast af götunni Hafnarbyggð í vestri, bryggjunni Ásgarði í norðri, hafnarbakkanum í austri og strandlínunni í suðri.

Svæðið sem deiliskipulagið nær til er að mestu skilgreint sem iðnaður í gildandi Aðalskipulagi Vopnafjarðarhrepps 1980 – 2000, en einnig nær það yfir svæði sem flokkast sem opinberar stofnanir og verslun og þjónusta. Ekkert deiliskipulag er til yfir svæðið.

Skipulagssvæðið er rúmlega 8,4 ha. að stærð.

1.3 Skipulagsgögn

Gögn þessa deiliskipulags eru:

- A. Greinargerð er inniheldur skipulagslýsingu og skipulagsskilmála.
- B. Deiliskipulagsuppdráttur í mælikvarða 1:1000.

1.4 Staðhættir

Skipulagssvæðið einkennist að miklu leyti af stórum mannvirkjum og umsvifum hafnsækinna fyrirtækja, sérstaklega útgerðar- og fiskvinnslufyrirtækja.

Helsta starfsemi innan svæðisins er;

- Bílar og vélar hf. starfrækir bílverkstæði og vélsmiðju.
- Rafstöð er skilgreind á svæði fyrir opinbera þjónustu.
- Útgerðarfélagið HB Grandi hf. rekur loðnuverksmiðju og frystihús með tilheyrandi geymslum og tönkum.
- Sláturfélag Vopnfirðinga.
- Verslunin Kauptún og verslun ÁTVR
- Þjónustuhúsið Kaupangur, þar m.a. er upplýsingamiðstöð fyrir ferðamenn
- Verslun og vörumóttaka rekin af Bílum og Vélum.
- Rafmagnsverkstæði.

- Olúbirgðastöð Olíudreifingar

Auk ofangreinds er á svæðinu húsnæði þar sem rekin var fiskmarkaður til skamms tíma og ofan versunarhúsnæðis og vörumóttöku var rekin mjólkurstöð. Bæði húsnæðin standa auð í dag.

2 SKIPULAGSTILLAGAN

2.1 Almennt

Vegna þeirrar uppbyggingar sem er í vændum á Vopnafirði þarf að skipuleggja svæðið svo heildarnýting þess og umgjörð verði sem best fyrir sveitarfélagið og notendur skipulagssvæðisins. Gert er ráð fyrir 8 byggingarreitum sem eru allir áætlaðir undir hafnsækna starfssemi, ýmist byggingar eða birgðatanka. Gert er ráð fyrir að núverandi birgðastöð olíu færist til. Skipulagi er frestað á því svæði sem núverandi olíubirgðastöð stendur á og svæðinu sjávarmegin þess.

2.2 Byggingar og byggingarreitir

Byggingarreitir eru sýndir á deiliskipulagsupprætti, en í tillögunni eru skilgreindir samtals 8 byggingarreitir á svæðinu fyrir byggingar eða birgðatanka, allir áætlaðir undir hafnsækna starfssemi. Hámarksflatarmál og -hæð mannvirkja er sýnd á deiliskipulagsupprætti.

2.3 Svæði fyrir birgðatanka

Skilgreint er svæði fyrir birgðatanka á landfyllingu, sunnan viðlegukantsins. Áætlað er að það geti hýst Olíubirgðastöð, þannig að núverandi stöð leggist niður og færi sig um set. Einnig er skilgreint tankasvæði sem tengist starfssemi loðnubræðslunnar s.s. fyrir lýsistanka. Núverandi lýsistankar geta staðið áfram. Gert er ráð fyrir þró (olíugildru), í samræmi við reglugerðir þar um og í samráði við Heilbrigðiseftirlit, umhverfis öll svæði undir birgðatankana.

2.4 Lóðir

Lóðarmörk og stærð lóðarhluta er sýnd á skipulagsupprætti.

2.5 Niðurrif mannvirkja

Lýsistatankur norðan sláturhúss verður fjarlægður. Þá er gert ráð fyrir að olíubirgðastöð flytji sig frá núverandi svæði til norðurs. Á deiliskipulagsupprætti eru sýnd þau mannvirki sem heimilað er að fjarlægja.

2.6 Vegir og aðkomur

Deiliskipulagið felur í sér aukna takmörkun og stýringu á almennri umferð um hafnarsvæðið enda hafa kröfur um slíka takmörkun aukist vegna öryggisþátta og viðkomu erlendra skipa. Gert er ráð fyrir tveimur aðkomum fyrir ökutæki inn á

svæðið, annars vegar gegnum miðbæjarkjarnann og hins vegar norðan við svokallaða bogaskemmu, en sú vegtenging mun verða megin-aðkoman inn á hafnarsvæðið.

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.

2.7 Bílastæði

Gert er ráð fyrir 8 bílastæðum fyrir almenning norðarlega á skipulagssvæðinu. Þá eru almenn bílastæði á miðbæjarsvæðinu auk stæða fyrir stóra bíla. Þar eru skilgreind 3 bílastæði vera fyrir hreyfihamlaða.

2.8 Grænt svæði

Á miðbæjarsvæðinu er grænt svæði með stígum, tjörn og torgi, þar sem að almenningur getur notið útivistar.

2.9 Lagnir og veitur

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

3 ALMENNIR SKILMÁLAR

3.1 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.

3.2 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. 22. gr. byggingarreglugerðar (441/1998).

3.3 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 frárennslislagna og inntakshliða fyrir veitustofnanir eftir atvikum.

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

3.4 Byggingarreitur / 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 deiliskipulagsuppdraetti kemur fram heimild um stærð hámarksfleti byggingar innan byggingarreits. Einnig er heimilt að fleiri en eitt hús verði byggt á hverjum skilgreindum byggingarreit.

3.5 Frágangur lóða

Frágangur lóða skal almennt vera í samræmi við samþykka aðaluppdraetti og 3. kafla í byggingarreglugerð (441/1998). Á aðaltekningum skal sýna fyrirkomulag lóðar s.s. frágang lands, girðingar, trjágróður.

3.6 Sorp og sorpgeymslur

Sorpgeymslur skulu vera í samræmi við ákvæði byggingarreglugerðar (441/1998). Staðsetning og frágangur skal vera þannig að þær séu aðgengilegar og lítt áberandi.

3.7 Girðingar

Hyggist lóðareigandi girða lóð sína af, skal það vera gert í samræmi við 67 gr. í byggingarreglugerð (441/1998).

3.8 Olíutankar

Við staðsetningu og hönnun olíutanka skal uppfylla ákvæði reglugerðar nr. 188/1990 um eldfima vökva og reglugerðar nr. 35/1994 um varnir gegn olíumengun frá starfsemi í landi.

3.9 Atvinnustarfsemi

Almennt gildir að fyrir atvinnustarfsemi í húsum þar sem það er heimilt skal rekstraraðili afla starfsleyfis heilbrigðisnefndar í samræmi við lög um hollustuhætti og mengunarvarnir nr. 7/1998.

4 UMHVERFISMAT FRAMKVÆMDA

Ekki er gert ráð fyrir að framkvæmdirnar hafi teljandi umhverfisáhrif í för með sér. Byggingarreitir á svæðinu eru skilgreindir fyrir hafnsækna starfssemi, en komi það til að óskir um nýtingu þessara lóða feli í sér ákvæði um tilkynningar- eða umhverfismatsskyldu, sbr. Lög um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000, verður slíkt mat að fara fram áður en úthlutun lóða getur átt sér stað.

5 KYNNING, AUGLÝSING OG MEÐFERÐ ATHUGASEMDA

Deiliskipulagstillagan var lögð fram í skipulags- og byggingarnefnd Vopnafjarðarhrepps þann

Deiliskipulagstillagan var auglýst þann með athugasemdafresti til

X athugasemdir bárust á auglýsingatímanum og voru þær teknar fyrir í skipulags- og byggingarnefnd Vopnafjarðarhrepps þann

(Efni athugasemda eftir atvikum)

Deiliskipulagstillagan var samþykkt svo breytt í skipulags- og byggingarnefnd Vopnafjarðarhrepps þann

Deiliskipulagstillagan var samþykkt í sveitarstjórn Vopnafjarðarhrepps þann

6 GILDISTAKA OG FRAMKVÆMD

Skipulagsáætlun þessi tekur gildi við auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda að lokinni afgreiðslu í samræmi við ákvæði byggingar- og skipulagslaga.

Deiliskipulag þetta, sem hefur fengið meðferð skv. lögum nr. 73/1997 var samþykkt í skipulags- og byggingarnefnd Vopnafjarðarhrepps þann og í sveitarstjórn Vopnafjarðarhrepps þann

Sveitarstjóri