



Fjarðabyggð

Deiliskipulag neðan Búðavegar Fáskrúðsfirði



GREINARGERÐ MEÐ DEILISKIPULAGI
dags. 7. mars 2013.



Aðalheiður E. Kristjánsdóttir, Óskar Örn Gunnarsson og María G. Jóhannsdóttir.

Hamraborg 12, 200 Kópavogi - www.landmotun.is
sími 575 5300 - fax 554 5360 - netf: landmotun@landmotun.is

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í skipulags- og byggingarnefnd þann _____ 20__ og í bæjarstjórn þann _____ 20__ .

Tillagan var auglýst frá _____ 2013 með athugasemdafresti til _____ 2013__ .

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20__ .

_____ 2013.

Forsíðumynd er af gamalli bryggju sunnan Búðavegar 33.

Efnisyfirlit

1. Greinargerð	5
1.1. Forsendur	5
1.2. Fyrirliggjandi skipulagsáætlanir	5
1.3. Skipulagssvæðið og núverandi ástand	5
1.4. Helstu markmið deiliskipulagstillögunnar.....	6
1.5. Umferð og aðgengi.....	6
1.6. Veitukerfi.....	6
1.7. Sorphirða.....	7
1.8. Skipulagsgögn og kortagrunnar	7
2. Almennir Skilmálar	7
2.1. Almennir skilmálar	7
2.2. Byggingarreitir	7
2.3. Lóðir	7
2.4. Girðingar, verandir og tröppur við íbúðabyggð	7
2.5. Frágangur lóða	7
2.6. Nýtingarhlutfall	8
2.7. Bílastæði.....	8
2.8. Hönnun og uppdrættir	8
2.9. Mæliblöð	8
2.10. Lagnir og veitur	8
2.11. Brunavarnir	8
3. Sér skilmálar	9
3.1. Skilgreining hafnarsvæðis	9
3.2. Iðnaðar- og athafnalóðir	9
3.3. Íbúðarsvæði	9
3.4. Búðavegur 57	9
3.5. Búðavegur 47A og 45A.....	9
3.6. Búðavegur 59	9
3.7. Búðavegur 49B.....	10
3.8. Búðavegur 33	10
3.9. Oddeyrargata 1	10

3.9.1.	Oddeyrargata 3 Lóð fyrir verbúðir	10
3.10.	Uppsátur	11
3.11.	Kvöð vegna aðkomu	11
3.12.	Kvöð um gróður	11
3.13.	Opið svæði og dvalarsvæði	11
3.14.	Gangstígar/gönguleið.....	11
3.15.	Trébryggjur	11
3.16.	Upptökubraut.....	11
3.17.	Eldsneytisafgreiðsla.....	12
3.18.	Hverfisvernd.....	12
4.	Umhverfisáhrif	12
5.	auglýsing	12
5.1.	Auglýsingatími	12
5.2.	Athugasemdir og afgreiðsla þeirra.....	12
5.3.	Afgreiðsla eftir auglýsingu.....	12
6.	Skilmálatafla fyrir einstakar lóðir	12

1. GREINARGERÐ

1.1.Forsendur

Deiliskipulagssvæðið liggur neðan Búðavegar frá Hafnargötu að Búðarvegi 41. Svæðið sem um ræðir liggur inna skilgreinds hafnarsvæðis H1,H2/V1 og íbúðasvæðis I2 og opins svæðis til sérstakra nota O3 samkvæmt Aðalskipulag Fjarðabyggðar 2017-2027. Þar kemur fram heildarsýn fyrir viðkomandi landsvæði.

Almennt gildir að innan hvers landnotkunarreits skal meirihluti reitsins helgaður aðalnotkun hans, í þessu tilviki hafnarsvæði og íbúðarbyggð. Önnur notkun en sú sem skilgreind er sem aðalnotkun er þó heimil ef hún nær aðeins til óverulegs hluta reitsins og er í samræmi við aðalnotkun. Með tilliti til þessa er starfsemi sem að öllu jöfnu ætti að tilheyra annarri landnotkun en hafnarstarfsemi heimil í litlum mæli. Hafnarsvæði heyrar undir stjórn viðkomandi hafnarstjórnar.

1.2.Fyrirliggjandi skipulagsáætlanir

Í gildi er Aðalskipulag Fjarðabyggðar 2007-2027 sem staðfest var af umhverfisráðherra dags. 24. ágúst 2009. Í aðalskipulagi Fjarðabyggðar er fallið frá fyrri stefnu um víðfeðmar landfyllingar til vesturs og í sjó fram með stórum athafnalóðum, þess í stað er svæðið skilgreint sem smábátahöfn með tengdri starfsemi. Deiliskipulag neðan Búðavegar var samþykkt í sveitarstjórn Búðahrepps þann 13/9 2001 og í sveitarstjórn 14. Sept. 2001. Staðfest deiliskipulag fyrir umrætt svæði gerði ráð fyrir landfyllingu út í sjó fyrir nýja götu sunnan við íbúðarbyggðina, Hafnargötu og voru lóðir stækkaðar miða við það. Lóðum á svæðinu hefur ekki verið breytt skv. fyrirbyggjandi skipulagi, hvorki í fasteignamati né gerð lóðablöð í samræmi við það. Með gildistöku nýs deiliskipulags mun eldra skipulag verða fellt úr gildi.

1.3.Skipulagssvæðið og núverandi ástand

Skipulagssvæðið er um 5,4 ha að stærð og afmarkast af Búðavegi til norðurs og nær frá gatnamótum Búðavegar og Oddeyrargötu til vesturs að Hafnargötu 41 til austurs og að sjónum til suðurs. Svæðið er skilgreint í aðalskipulagi sem hafnarsvæði H1 blandað hafnarsvæði og verslun og þjónustu H2/V1, íbúðabyggð Í2 íbúðabyggð neðan Búðavegar og landfylling vestan við smábátahöfn sem tengist núverandi íþróttasvæði og skrudgarði og er skilgreint sem opið svæði til sérstakra nota O3.

Bryggjukantur er 45 m trébryggja fyrir minni fiskibáta auk þess sem það eru tvær flotbryggjur fyrir smábáta.

Svæðið hefur tekið breytingum í gegnum árin vegna breyttra umsvifa í sjávarútvegi og aukinna umsvifa í ferðaþjónustu. Töluverð fjölgun á eign smábáta/sportbáta hefur átt sér stað á undanförunum árum og mikil þörf er fyrir bættri aðstöðu við smábátahöfnina og aðstöðu til þess að geyma báta skipulega á landi. .

Elstu byggingar innan skipulagssvæðis eru innan íbúðasvæðisins neðan Búðavegar, þar eru

Heiti	byggingarár
Búðavegur 37A/Lögberg	1914
Búðavegur 45A/Hvoll	1918
Búðavegur 39/Sætún	1920
Búðavegur 39A/Rúst	1921
Búðavegur 47A/Svalbarðseyri	1920

Í lögum um menningaminjar nr. Xx frá 1. janúar 2013 gr. 29. eru öll hús og mannvirki sem eru 100 eru friðuð Óheimilt er að raska friðuðum húsum og mannvirkjum, spilla þeim eða breyta, rífa þau eða flytja úr stað nema með leyfi Minjastofnunar Íslands.

Samkvæmt svæðisskráningu fornminja þá eru engar heimildir um fornminjar á svæðinu.



Mynd 1-1. Búðavegur 37A- Lögberg



Búðavegur 59, Oddeyri kaffihús.
(Myndir.Valur Sveinsson 2013.)

1.4. Helstu markmið deiliskipulagstillögunnar

- Að skilgreina núverandi lóðir og lóðarstærðir á svæðinu
- Að bæta aðstöðu við smábátahöfn.
- Að skilgreina öruggar umferðarleiðir fyrir, akandi, hjólandi og gangandi vegfarendur.
- Að bæta umhverfi hafnarsvæðisins.
- Að fyrirkomulag bygginga, gatna og nýrra hafnarstíga styrki bæði og efla ásýnd hafnarsvæðisins og gefi heildstætt yfirbragð.

1.5. Umferð og aðgengi

Aðkoma að svæðinu er frá Búðarvegi um Oddeyrargötu og frá Hafnargötu. Oddeyrargata er 7.0 m breið gata með gangstétt beggja megin.

Aðkoma að íbúðabyggð er frá núverandi götu Búðavegi. Búðavegur (neðri) að íbúðarhúsum liggur í núverandi vegstæði. Efri hluti götunnar er 6.0 m breiður með gangstétt en neðrihlutinn neðan íbúðabyggðarinnar er 5.0m breið gata. Gera skal ráð fyrir því að ganga frá efri brún á götu með umferðarkantsteini og hellulögðum kanti til afmörkunar á götu að lóðarmörkum.

Aðkoma að iðnaðarhúsnæði við Búðarveg 39A er frá Oddeyrargötu.

Gangstígur er meðfram Oddeyrargötu beggja megin að smábátahöfn. Göngustíga liggja eftir hafnarkanti þar sem gert er ráð fyrir dvalarsvæði/áningastöðum. Gangstígur liggur um opið svæði milli Oddeyrargötu og Búðavegs. Á opnu svæði vestan við smábátabryggju er gert ráð fyrir akfærum göngustíg um svæðið.

1.6. Veitukerfi

Lagnaleiðir eru í götum og gangstéttum. Kvöð er lögð á þær lóðir sem stofnæð vatnsveitu Fjarðabyggðar fer í gegnum þess efnis að jarðrask er ekki heimilt nær stofnæð sem nemur tveimur metrum nema með samþykki vatnsveitu Fáskrúðsfjarðar og að starfsmenn vatnsveitu hafi aðgang að svæðinu vegna viðhalds, tenginga og viðgerða.

1.7.Sorphirða

Fjarðabyggð sér um sorphirðu á svæðinu. Gott aðgengi skal vera að sorptunnum frá húsagötu. Gerð er krafa um skýli fyrir 3 ílát. Á svæði fyrir smábátahöfn skal gera ráð fyrir sorpgámum til flokkunar. . .

1.8.Skipulagsgögn og kortagrunnar

Skipulagið er unnið á grunna frá Loftmyndum ehf.

Deiliskipulagsgögn eru greinargerð þessi auk deiliskipulagsuppráttar í mkv. 1:1000.

2. ALMENNIR SKILMÁLAR

2.1.Almennir skilmálar

Almennir skilmálar gilda um allar lóðir á skipulagssvæðinu, nema annað sé tekið fram í sérskilmálum einstakra lóða.

2.2.Byggingarreitir

Byggingarreitir á deiliskipulagsupprætti sýna hámarksgrunnflöt og skulu byggingar vera innan byggingarreits með eftirfarandi undantekningum: Einstakir byggingarhlutar, s.s. brunastigar, reykháfar, skyggni, gluggafrágangur, sólpallar og svalir mega skaga út fyrir byggingarreit, þar sem aðstæður á lóð leyfa að mati byggingarnefndar m.t.t. stærðar lóðar og þess háttar.

2.3.Lóðir

Lóðarmörk og stærð lóða eru sýnd á skipulagsupprætti. Innra skipulag lóða svo og stærðir húsa, aðkomu-og athafnasvæði skal unnið i samráði við byggingarfulltrúa og skal afstöðumynd og/eða lóðarmynd lögð inn til samþykktar þegar sótt er um byggingarleyfi. Deiliskipulagið skilgreinir núverandi lóðir og ný lóðarmörk.

2.4.Girðingar, verandir og tröppur við íbúðabyggð

Leyfilegt er að reisa girðingar á lóðarmörkum hæð allt að 1,20m. Skulu lóðarhafar hafa með sér samráð um frágang og framkvæmdir. Skjólvegir á lóð skulu ekki vera nær lóðarmörkum en sem nemur hæð þeirra.

Núverandi íbúðarhús eru flest með háum sökkli eða kjallara. Heimilt er að reisa verandir áfast íbúðarhúsi að hámarki 3m út frá húsi. . Stærð á verönd áfast byggingu skal ekki vera meiri en 1/3 af grunnfleti húss. Að öðru leyti gildir grein 2.3.5 í byggingarreglugerð.

2.5.Frágangur lóða

Frágangur lóða skal vera í samræmi við skipulagsupprætti, úthlutunarskilmála og almennt í samræmi við kafla 7.2 í byggingareglugerð nr.112/2012. Á aðalupprætti skal sýna allan frágang á lóð s.s. fláa, girðingar, bílastæði og gangstéttar. Lóðarhafi skal ganga frá lóð sinni meðfram bæjarlandinu í þeirri hæð, sem sýnd er í mæliblöðum, og bera allan kostnað af því.

Ekki er heimilt að gróðursetja limgerði né annan gróður nær lóðarmörkum en 60sm frá lóðarmörkum sem snúa að götu/gangstétt. Lóðarhafi skal hafa samráð við nágretta um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum þeirra.

2.6. Nýtingarhlutfall

Nýtingarhlutfall er skilgreint fyrir hverja lóð og kemur það fram í skilmálatöflu í kafla 6.

2.7. Bílastæði

Við einbýlishús skal koma fyrir tveimur bílastæðum, heimilt er að bæta við allt að tveimur stæðum til viðbótar þar sem aðstæður leyfa.

Vegna atvinnuhúsnæðis skal gera ráð fyrir a.m.k. 1 bílastæði fyrir hverja 50 m² húsnæðis.

Um bílastæði fyrir hreyfihamlaða gilda ákvæði byggingarreglugerðar 112/2012.

Um bílastæði fyrir hreyfihamlaða gilda ákvæði byggingarreglugerðar 112/2012.

Almenningsbílastæði eru skilgreind:

- við smábátahöfn 25 stæði,
- á opnu svæði innan við lóð Búðavegar 59 eru gert ráð fyrir 6 bílastæðum með aðkomu frá Oddeyrargötu. Gert er ráð því að rekstaraðila á lóð við Búðaveg 59 geti samnýtt bílastæði á opnu svæði innan við lóð. .
- innan við lóð Búðavegar 49b er vasi fyrir 3 bílastæði og utan við Hafnargötu 41 skal gera ráð fyrir 4 bílastæðum.

Sunnan Búðagötu (efri hlutann) er gert ráð fyrir samsíða bílastæðum meðfram götu samtals 13 bílastæði.

2.8. Hönnun og uppdrættir

Húsagerðir eru frjálstar að öðru leyti en því sem mæliblöð, hæðarblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um. Þar sem hús standa á sömu lóð skal samræma útlit, þakform, lita- og efnisval.

Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum, hæðartölur á landi við hús og á lóðarmörkum, skjólveggi á lóð og annað það sem máli skiptir fyrir útlit og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni sbr. byggingarreglugerð (112/2012).

2.9. Mæliblöð

Mæliblöð sýna stærðir lóða, lóðarmörk, byggingarreiti húsa, fjölda bílastæða á lóð, kvaðir ef einhverjar eru o.fl. Allir megin hlutar húss skulu standa innan byggingarreits, eins og hann er sýndur á mæliblaði fyrir hverja lóð. Byggingarreitur sýnir lágmarksfjarlægð frá lóðarmörkum.

Mæliblöð sýna einnig viðmiðunarhæðir gangstétta og gatna við lóðarmörk, sem er þá einnig lóðarhæð á þessum mörkum.

Aðalmænisstefna er sýnd á skipulagsuppdrætti þar sem gerðar eru kvaðir um slíkt, en þakform er að öðru leyti frjálst.

2.10. Lagnir og veitur

Ný hús verða tengd núverandi stofnlögnum meðfram vegum og stígum.

2.11. Brunavarnir

Um brunavarnir gilda ákvæði byggingarreglugerðar nr. 90/112.

3. SÉR SKILMÁLAR

3.1. Skilgreining hafnarsvæðis

Hafnarsvæðið er skilgreint með blárrí brotalínu á deiliskipulagsupprætti og er afmarkað eins og hafnarsvæðisafmörkun skv. gildandi Aðalskipulagi Fjarðabyggðar.

3.2. Iðnaðar- og athafnalóðir

Gert er ráð fyrir hafnsækinni starfsemi, athafnastarfsemi og verslun og þjónustu á svæði sem skilgreint er sem hafnarsvæði samkvæmt aðalskipulagi, þ.e. svæði H1 og H2. Á hafnarsvæði H1 er gert ráð fyrir smábátahöfn og þá aðstöðu sem smábáta- og skemmtibátaútgerð kallar á. Á svæði H2 er gert ráð fyrir hafnsækinni starfsemi og verslunar- og þjónustustarfsemi, s.s. þjónustu við ferðamenn. Ef um starfsleyfisskylda starfsemi er að ræða skal sérstaklega hugað að landnotkun aðliggjandi lóða og aðliggjandi íbúðabyggðar.

Öll starfsemi skal vera í fullu samræmi við byggingarreglugerð og önnur lög og reglugerðir sem við eiga, s.s. um hollustuvernd, mengun og hljóðvist.

Lóðir á hafnarsvæðum eru skilgreindar um núverandi byggingar. Vísað er í kafla 4 fyrir skilmála fyrir einstaka byggingarreitinn innan hafnarsvæðis.

3.3. Íbúðarsvæði

Innan deiliskipulagssvæðisins á svæði Í2 samkvæmt aðalskipulagi eru skilgreindar 8 lóðir fyrir íbúðarhús. Búðavegur 37A, 39,39A,41A, 45A,47A og 55.

Gert er ráð fyrir að byggja megi bílskúr á lóðum 45A og 47A. Ný lóð er skilgreind innan við Búðaveg 55/Odda, Búðarvegur 57. Kvöð er um tvö bílastæði innan lóða við hvert íbúðarhús.

3.4. Búðavegur 57

Íbúðabyggð, ný lóð. Heimilt er að reisa tvílyft einbýlishús með kjallara á lóð ásamt stakstæðum eða innbyggðum bílskúr. Hámarks grunnflötur húss er 100m². Hámarks grunnflötur stakstæð bílskúrs er 45m². Kvöð er um aðgengi frá Oddeyrargötu að suðurlóð. Mænisstefna og þakform skal vera í samræmi við Búðagötu 55/Odda.

3.5. Búðavegur 47A og 45A

Nýr byggingarreitur fyrir bílskúr á austurhluta lóðar. Heimilt er að reisa stakstæðan bílskúr á lóð. Hámarks grunnflötur bílskúrs er 40m². Samræmis skal gæta í efnisvali bílskúrs við núverandi byggingu hvað varðar efnisnotkun, útlit, hæð og þakgerð. Hámarkshæð í mæni er 4.0m.

3.6. Búðavegur 59

Hafnarsvæði, þjónustulóð. Gert er ráð fyrir nýjum byggingareit austan við Oddeyri. Innan byggingarreits er heimilt að reisa 1 byggingu fyrir veitingarrekstur/gistiaðstöðu eða tvö smáhýsi. Sé um eina byggingu að ræða er hámarks grunnflötur byggingar 85m², sé um smáhýsi að ræða skal grunnflötur smáhýsa ekki fara yfir 35m². Samræmis skal gæta í efnisvali nýrra byggingar á lóð við núverandi byggingu hvað varðar efnisval, útlit, hæð byggingar og þakgerð. Hámarks hæð í mæni er xm. Heimilt er að nýta rými í risi.

3.7. Búðavegur 49B

Gert er ráð fyrir nýjum byggingarreit í framhaldi af núverandi byggingu heimilt er að byggja við núverandi byggingu skemmu allt að 300m². Samræmis skal gæta í viðbyggingu við núverandi byggingu hvað varðar útlit, hæð byggingar og þakgerð.

3.8. Búðavegur 33

Gert er ráð fyrir mögulegri stækkun iðnaðarhúss við Búðarveg 33 til vesturs. Innan byggingarreits er heimilt að reisa stakstæða byggingu eða byggja við núverandi skemmu allt að 250m².

Samræmis skal gæta í viðbyggingu við núverandi byggingu hvað varðar útlit, hæð byggingar og þakgerð.

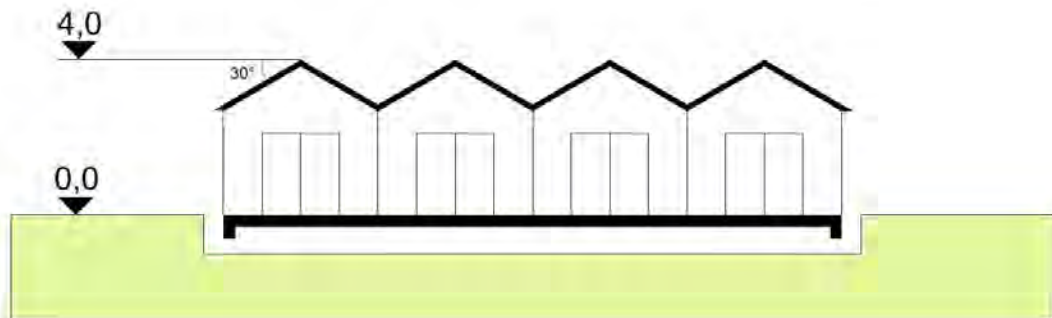
3.9. Oddeyrargata 1

Ný lóð fyrir þjónustubyggingu til að þjónusta smábátahöf, þar skal gera ráð fyrir salernisaðstöðu, sturtum . Á lóð skal gera ráð fyrir sorpgámum til flokkunar. Innan byggingarreits er heimilt er að reisa allt að 60m² þjónustuhús. Hámarks hæð í mæni er 3,5m..

3.9.1. Oddeyrargata 3 Lóð fyrir verbúðir

Um er að ræða 523m² lóð fyrir verbúðir. Innan hennar er heimilt að reisa tvær byggingar allt að 192 m² á 1 hæð. Hámarks byggingarmagn á lóð er 384m². Heimilt er að skipta byggingu upp í allt að 4, 48 m² (4x12m) einingar. Mænishæð verði að hámarki 4 metrar yfir uppgefnum aðalgólfkóta á mæli- og hæðarblaði. Þakhalli er 30°. Samræma skal þakhalla, þakform, efnis- og litaval sambyggðra húsa.

Skýringarmynd af verbúðum.



Skýringarmynd af verbúðum.



Mögulegt útlit af verbúðum

3.10. Uppsátur

Vestast á deiliskipulagssvæðinu er skilgreindar lóð ætlaðar sem uppsátur fyrir báta. Markmiðið með því er að reyna að koma í veg fyrir að bátar safnist upp óskipulega á svæðinu. Stærð lóða 3125m².

3.11. Kvöð vegna aðkomu

Kvöð er um aðkomu um lóð Oddeyrargötu 5, svæði fyrir uppsátur.

3.12. Kvöð um gróður

Kvöð er um gróðurbelti á lóðarmörkum iðnaðar- og athafnalóðum sem snúa að íbúðarbyggð.

3.13. Opið svæði og dvalarsvæði

Vestan við smábátabryggju er opið svæði á landfyllingu sem er um 0,8 ha að stærð. Gert er ráð fyrir því að ganga frá svæðinu sem gras og gróðursvæðum. Þ.a. nýta megi svæðið til ýmissa viðburða bæði sem tengjast íþróttasvæðinu sem og hafnarsvæðinu. Syðst á svæðinu er gert ráð fyrir dvalarsvæði t.d. með bálstæði. Akfær göngustígur liggur um svæðið og göngustígar tengja það við smábátahöfn. Kvöð er um opna vatnrás milli uppsáturs og opna svæðisins sem myndar einskonar vík í landfyllinguna.

Milli íbúðarbyggðar Búðavegs 55 og athafnasvæðis Búðarvegar 49/49B er opið svæði um 0,1 ha að stærð fyrir göngustíg sem liggur frá Oddeyrargötu að Búðarvegi. Gert er ráð fyrir því að ganga frá svæðinu með gras og gróðri.

Dvalarsvæði er staðsett við hafnarkant sunnan Búðavegar 49B og sunnan Búðavegar 33, áningastaðir eru út á enda hafnarkants..

3.14. Gangstígar/gönguleið.

Megin gönguleiðin í gengum svæðið liggur meðfram Oddeyrargötu og meðfram sjónum að Hafnargötu. Gangstéttar meðfram götum skulu vera min 2.0 m breiðar og yfirborð hellulagt eða malbikaðir. Gönguleið meðfram sjónum skal vera hellulögð eða malbikuð 2,0-2,5 m breið. Sunnan Garðastaða/Hafnargötu 41 er gert ráð fyrir því að gönguleið fari að hluta til á bryggju og tengist síðan gangstétt við Hafnargötu. Kvöð er um aðgengi yfir bryggju í einkaeigu við Garðastaði.

Akfær göngustígur liggur um opnasvæðið vestan við smábátabryggju. Göngustígar liggja frá opnu svæði að bryggju. Kvöð er um gönguleið í gengum lóð fyrir uppsátur að opnu svæði vestan við deiliskipulagssvæðið.

3.15. Trébryggjur

Gerð er tillaga að nýrri trébryggju gegnt Búðaveg 33, þar sem áður var bryggja, auk þess sem gert er ráð fyrir því að gönguleið sunnan Hafnargötu sé að hluta til á byggju. Útlit, stærð og endanlegt fyrirkomulag trébryggju er háð útfærslu í hönnun og er eingöngu sýnd til skýringar á uppdrætti.

3.16. Upptökubraut

Upptökubraut fyrir smábáta er staðsett í kverkinni í norðvesturhorni smábátahafnarinnar, gert er ráð fyrir nýrri upptökubraut syðst á svæðinu.

3.17. Eldsneytisafgreiðsla

Eldsneytisafgreiðslutankur er í suðvesturverk í smábátahöfn. Olútankur er staðsettur syðst við hafnarkant.

3.18. Hverfisvernd

Innan deiliskipulagssvæðisins er sett hverfisvernd á 5 hús. sjá kafla 6. Hverfisverndin er skipt niður í tvo flokka eftir verndargildi en rautt er 1. flokkur verndar og gult 2. flokkur verndar.

Markmið hverfisverndarinnar er að vernda sögulegar byggingar eða götumyndir sem styrkir efnahagslegan og samfélagslegan grunn Fáskrúðsfjarðar og að styrkja jákvæða þróun sveitarfélagsins

Ákvæði hverfisverndar taka til breytinga, viðhalds, niðurrifs og nýbyggingar húsa. Hverfisverndinni er ætlað að vernda íbúa og hagsmunaaðila fyrir hugsanlegum óæskilegum breytingum á svæðinu og ásýnd þess.

Hús hverfisvernduð í 1. flokki (merkt með rauðum skástrikuðum línum á uppdrætti).

Hús hverfisvernduð í 2. flokki (merkt með gulum skástrikuðum línum á uppdrætti).

4. UMHVERFISÁHRIF

Tillaga deiliskipulags neðan Búðavegar á Fáskrúðsfirði að markmiði að taka tillit til umhverfisverndarsjónarmiða og draga úr áhrifum á umhverfi. Í tillögunni er ekki gert ráð fyrir neinum framkvæmdum skv. viðauka 2 í lögum um umhverfismat framkvæmda nr. 106/2000. Markmið deiliskipulagsins um bætt aðstöðu fyrir smábátasjómenn, bætt aðgengi og fegrun svæðisins er í samræmi við stefnu sveitarfélagsins og er ekki talið hafa neikvæð áhrif á umhverfið.

5. AUGLÝSING

5.1. Auglýsingatími

Deiliskipulagstillagan var auglýst frá xxx- xxxx 2013.

5.2. Athugasemdir og afgreiðsla þeirra

Verður skrifaður síðar.

5.3. Afgreiðsla eftir auglýsingu

Athugasemdir bárust frá eftirfarandi aðilum:

6. SKILMÁLATAFLA FYRIR EINSTAKAR LÓÐIR

Hér kemur skilmálatafla

SKILMÁLATAFLA

Götuheiti	Núverandi ástand						Deiliskipulagstillaga				
	Stærð lóðar m ² Skv. Fmr.	Þinglýst gögn dags/stærð	Byggingar-magn/tegund	Nýtingar-hlutfall m.v. skráða lóðar stærð	Núverandi starfsemi	Stærð lóðar m ² Skv. Gildandi skipulagi	Stærð lóðar m ²	Hámarks byggingar-magn	Nýtingar-hlutfall	Athugasemdir	
Hafnargata 41/ Garðarsstaðir <i>Iðnaðar- og athafnalóð</i>	400m ²	05.03.1981 Lóðarleigu-samningur til 50 ára 400 ²	253,2m ² / Iðnaðarhúsnæði Byggt 1983	0,63	Veiðifæra-geymsla og þjónusta við útgerð	932,5m ²	940m ²	253,2m ²	0,27	Fastan. Skráður eigandi Niðurstaða húsakönnunar: Gott hús með sterka tengingu við atvinnusögu svæðisins. Einstakt hús, sem lagt er til að vernda með hverfisvernd í flokkur 2 (gult). Ekki er gert ráð fyrir frekari uppbyggingu á lóð. Kvöð um 5 bílastæði á lóð. Kvöð um aðgengi almennings yfir bryggju. 217-7902 Bergkvist ehf 600302-3960	
Búðavegur 33/ Er skráð Hafnargata 43	700m ²	20.10.1980 Lóðaleigusamningur til 50 ára. 700m ²	295,1m ² / fiskvinnsluhús byggt 1981	0,42	Vélaverkstæði (jarðvinnuverktaki)	1158m ²	2122m ²	545m ²	0,27	Aðkoma frá Búðavegi neðri. Húseign er skráð við Hafnargötu 43 í dag. Götuheiti verður Búðavegur 33. Lóð stækkar til vesturs heimilt er að byggja við núverandi byggingu eða byggja stakstæða byggingu inn á lóð Hámarks hæð í mæni er 8 m eða sama mænishæð og er í dag. Kvöð er um gróðurbelti á vesturhluta lóðar. 217-7903 Skróðsverk ehf 440602-2099	
Búðavegur 35 / Þór <i>Viðskipta og þjónustulóð</i>	600m ²	22.09.1965 Afsal um kaup á eignalóð 600 m ²	227,2m ² / skrifstofa 227,2m ² / iðnaðarhúsnæði Byggt 1968.	0,76	Skrifstofa/-geymsla,	988 m ²	977m ²	977m ²	0,46	Ekki er gert ráð fyrir frekari uppbyggingu á lóð. Kvöð er um min 10 bílastæði á lóð. 217-7807 Bergur Einarsson 060770-5149, Grétar Geirsson 160173-4839, Sverrir Gestsson 100878-3999, Ólafur Eiríksson 200677-4559 (iðnaðarhúsnæði) 217-7808 Hektor ehf 540504-3770 (skrifstofa)	
Búðavegur 37A/ Lögberg <i>Íbúðarhúsnæðislóð</i>	512m ²	04.06.1968 lóðaleigusamningur til 50 ára 400 m ²	187,5m ² / íbúðarhúsnæði Byggt 1914, bílskúr 1981	0,37	Einbýli	675m ²	640m ²		0,3	Ekki er gert ráð fyrir frekari uppbyggingu á lóð. Niðurstaða húsakönnunar: Hverfisvernd í flokki 1 (rautt) vegna götumyndar, heildar og aldurs. Samkvæmt 29.grein laga um menningarminjar sem tóku gildi 1.janúar 2013. Frá árinu 2014 mun bygging falla undir þetta ákvæði. 217-7810 Íbúðalánasjóður	
Búðavegur 39 / Sætún	400m ²	28.11.1927 til 50 ára (útrunninn) 1090m ²	101,8m ² / íbúðarhúsnæði Byggt 1920 geymsla 13,2	0,25	Einbýli	642m ²	772m ²	101,8m ²	0,13	Ekki er gert ráð fyrir frekari uppbyggingu á lóð. Niðurstaða húsakönnunar: Hverfisvernd í flokki 2 (gult) vegna götumyndar og byggingalistar. Kvöð er um min 2 bílastæði á lóð. 217-7817 Þórormur Óskarsson 270848-4359, Hulda Elísdóttir 250248-4239	
Búðavegur 39A/ Rúst <i>Íbúðarhúsnæðislóð</i>	400m ²		181,2m ² / íbúðarhúsnæði Byggt 1921 bílskúr 1975	0,45	Einbýli	1155m ²	837m ²	181,2m ²	0,21	Ekki er gert ráð fyrir frekari uppbyggingu á lóð. Niðurstaða húsakönnunar: Hverfisvernd í flokki 1 (rauð), vegna samsvörunar við aðliggjandi byggð og húsagerðir. Kvöð er um min tvö bílastæði á lóð. 217-7814 Sigmar Harðarson 101085-2799	
Búðavegur 41A/ Sjólyst <i>Íbúðarhúsnæðislóð</i>	238m ²		67,1 ² / íbúð Byggt 1898 11,4,1 ² / sjóhús Byggt 1945	0,32	Einbýli/sjóhús	1680m ²	1157m ²	Ath núv stærð	0,1-0,4	Ekki er gert ráð fyrir frekari uppbyggingu á lóð. Niðurstaða húsakönnunar: Hverfisvernd í flokki 1 (rautt) vegna aldurs, byggingarlistar og sögu auk götumyndar/heildar. Kvöð er um tvö bílastæði á lóð. 217-7821 Anna Einarsdóttir 020740-3619 (einbýli) 223-0259 Gunnar Halldórsson 090460-4719	
Búðavegur 45A/ Hvoll <i>Íbúðarhúsnæðislóð</i>	400m ²		184,4m ² / íbúðarhúsnæði Byggt 1918	0,46	Einbýli	973,5m ²	630m ²	225m ²	0,35	Heimilt er að byggja stakstæðan bílskúr á lóð. Hámarksstærð 40m ² . Kvöð er um tvö bílastæði á lóð. 217-7826 Valdimar Másson 171268-5919	
Búðavegur 47A/ Svalbarðseyri <i>Íbúðarhúsnæðislóð</i>	485m ²	28.01.1925 Lóðaleigusamningur til 50 ára, (útrunninn) Stærð lóðar 14,5mx33,5= 485m ²	127,3m ² / íbúðarhúsnæði Byggt 1920	0,26	Eibýli	1084 m ²	668m ²	168m ²	0,254	Niðurstaða húsakönnunar: Hverfisvernd (gul) vegna heildar og götumyndar. Heimilt er að byggja stakstæðan bílskúr á lóð. Hámarksstærð 40m ² . Kvöð er um tvö bílastæði á lóð. 217-7828 Sveinbjörn Sveinbjörnsson 110750-2189	

SKILMÁLATAFLA

Götuheiti	Núverandi ástand						Deiliskipulagstillaga				
	Stærð lóðar m ² Skv. Fmr.	Þinglýst gögn dags/stærð	Byggingar-magn/tegund	Nýtingar-hlutfall m.v. skráða lóðar stærð	Núverandi starfsemi	Stærð lóðar m ² Skv. Gildandi skipulagi	Stærð lóðar m ²	Hámarks byggingar-magn	Nýtingar-hlutfall	Athugasemdir Fastan. Skráður eigandi	
Búðavegur 49/ Hruni <i>Iðnaðar- og athafnalóð</i>	994 m ²	23.01.1998 Lóðaleigusamningur til 25 ára 994 m ²	90,6m ² / Iðnaðarhúsnæði 90,6m ² / geymsla Byggt 1947. 160,2 ² / Iðnaðarhúsnæði 160,26m ² / geymsla Byggt 1976.	0,50	Iðnaðarhús og geymsla	1126m ²	994m ²	Ath hver er raunst.	0,5	Kvöð er um gróður á lóðarmörkum til vesturs að opnu svæði og aðliggjandi íbúðarbyggð. 217-8235 Loðnuvinnslan hf 581201-2650 217-8236 Loðnuvinnslan hf 581201-2650 223-0396 Loðnuvinnslan hf 581201-2650	
Búðavegur 49 B <i>Iðnaðar- og athafnalóð</i>	3662m ²	Þingl.Lóðal.samn dags. 01.01.1998 til 25 ára. Stærð lóðar 3662 m ²	576m ² / Bátaskýli Byggt 1970. 700,2 ² / Iðnaðarhúsnæði Byggt 1988.	0,35	Netaverkstæði, iðnaðarstarfsemi	3662m ²	3662m ²		0,2-0,4	Kvöð er um gróður við lóðarmörk til vesturs að opnu svæði og íbúðabyggð. 217-8244 Loðnuvinnslan hf 581201-2650	
Búðavegur 55/ Oddi	1291 m ²		118,7m ² íbúð 66,6 m ² íbúð	0,14	Íbúðir íbúðB	1447,7m ²	1349m ²		0,1-0,4	Niðurstöður húsakönnunar. Hverfisvernd (rauð) vegna götumyndar og aldurs. 217-7830 Sigurður Jakobsson 201147-3369 217-7831 Kristmundur Þorleifsson 150362-5719 217-7831 Mirosława Helga Þorleifsson 240964-2289	
Búðavegur 57	672m ²		Engar eignir skráðar			1358m ²	1171m ²		0,2-0,4	Heimilt er að byggja tvílyft einbýlishús á lóð Mænishæð og mænistefna skal vera í samræmi við mænistefnu Búðavegar 55. Hámarks grunnflötur er xxxm ² 233-9600	
Búðavegur 59/Oddeyri	1232m ²	Þingl. Stofnskjal Stærð lóðar 1323 m ²	132,7m ² /veitingahús	0,11	veitingahús	1235,5m ²	1324m ²		0,1-0,4	Niðurstæða húsakönnunar: Hverfisvernd (rauð) vegna götumyndar, staðsetningar og húsagerðar. Heimilt er að reisa inn á lóð nýtt hús Mænishæð og mænistefna skal vera í samræmi við núverandi hús inn á lóð. 217-7837 Sumarlína ehf 611200-3580	
Oddeyrargata 1							140m ²	60m ²	0,43	Lóð fyrir þjónustubyggingu, salerni sturtu og sorpgáma.	
Oddeyrargata 3							523m ²	384m ²	0,7	Lóð fyrir verbúðir Innan byggingarreits er heimilt að byggja tvær byggingar allt að 192 m ² á 1 hæð. Heimilt er að skipta byggingu upp í 4 einingar, eða 48m ² einingar.	
Oddeyrargata 5							3126m ²		0	Ekki gert ráð fyrir byggingum á lóð. Lóð fyrir uppsátur	

