



Fjarðabyggð

Deiliskipulag neðan Fjarðarbrautar Stöðvarfirði



GREINARGERÐ MEÐ DEILISKIPLAGI
dags. 8. mars 2013.



LANDMÓTUN

Aðalheiður E. Kristjánsdóttir, Óskar Örn Gunnarsson og Margrét Ólafsdóttir.

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 eigna-, skipulags- og umhverfisnefnd þann 3. júní 2013 og í bæjarstjórn þann 20. Júní 2013 .

Tillagan var auglýst frá 19. apríl 2013 með athugasemdafresti til 31. maí 2013.

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

Forsíðumynd er af vestari bryggju á svæðinu ljósmynd aek.

Efnisyfirlit

Fjarðabyggð.....	1
1. Greinargerð.....	5
1.1. Forsendur	5
1.2. Fyrirliggjandi skipulagsáætlanir	5
1.3. Skipulagssvæðið og núverandi ástand	5
1.4. Helstu markmið deiliskipulagstillögunnar	7
1.5. Umferð og aðgengi.....	7
1.6. Veitukerfi	7
1.7. Sorphirða	7
1.8. Skipulagsgögn og kortagrunnar	7
2. Almennir Skilmálar.....	8
2.1. Almennir skilmálar	8
2.2. Byggingarreitir	8
2.3. Lóðir	8
2.4. Girðingar, verandir og tröppur við íbúðarhús.....	8
2.5. Frágangur lóða	8
2.6. Nýtingarhlutfall	8
2.7. Bílastæði	8
2.8. Hönnun og uppdrættir	9
2.9. Mæliblöð og hæðarblöð.....	9
2.10. Lagnir og veitur	9
3. Sér skilmálar	9
3.1. Skilgreining hafnarsvæðis.....	9
3.2. Fjarðarbraut 36	9
3.3. Fjarðarbraut 38	10
3.4. Fjarðarbraut 40	10
3.5. Fjarðarbraut 40 a.....	10
3.6. Fjarðarbraut 40b	10
3.7. Fjarðarbraut 42	10
3.8. Fjarðarbraut 44	10
3.9. Fjarðarbraut 46	10

3.10.	Bólsvör 1	11
3.11.	Bólsvör 2	11
3.12.	Bólsvör 3	11
3.13.	Bólsvör 4	11
3.14.	Bólsvör 5	11
3.15.	Bólsvör 6	11
3.16.	Bólsvör 7 (áður Bankastræti 1).....	11
3.17.	Uppsátur Bólsvör 8 og 14	11
3.18.	Bólsvör 10 og 12	11
3.19.	Kvöð vegna aðkomu	12
3.20.	Opið svæði dvalar- og áningarstaðir.....	12
3.21.	Gangstígar/gönguleið.	12
3.22.	Flotbryggja	13
3.23.	Upptökubraut.....	13
3.24.	Eldsneytisafgreiðsla.....	13
4.	Umhverfisáhrif.....	13
5.	auglýsing	13
5.1.	Auglýsingatími.....	13
5.2.	Athugasemdir og afgreiðsla þeirra.....	13
5.3.	Afgreiðsla eftir auglýsingu	13
6.	Skilmálatafla fyrir einstakar lóðir.....	14

1. GREINARGERÐ

1.1.Forsendur

Deiliskipulagssvæðið liggur neðan Fjarðarbrautar frá Túngötu inn fyrir gatnamót við Sævarenda. Svæðið sem um ræðir liggur innan skilgreinds hafnar­svæðis og iðnaðarsvæðis H1/I1, athafnasvæðis A1, miðsvæðis M1 og opins svæðis til sérstakra nota O2 samkvæmt Aðalskipulag í Fjarðabyggðar 2007-2027. Þar kemur fram heildarsýn fyrir viðkomandi landsvæði.

- **H1/I1** „Ásvæðinu verði vel búið að smábátaútgærd. Jafnframt verði stuðlað að góðri nýtingu svæðisins og þeirra mannvirkja sem þar eru fyrir sjósókn og samgöngur á sjó. Svigrúm fyrir breytingar á núverandi húsnæði og nýbyggingar. Stuðlað verði að aðlaðandi ásynd byggðarinnar og áhersla lögð á umhverfisfrágangur verði vandaður vegna legu svæðisins í hjarta bæjarins.“
- **A1** „Svigrúm fyrir breytingar á núverandi húsnæði og nýbyggingar. Stuðlað verði að aðlaðandi ásynd byggðarinnar og áhersla lögð á að umhverfisfrágangur verði vandaður vegna legu svæðisins.“
- **M1** „ Svigrúm fyrir breytingar á núverandi húsnæði og nýbyggingar, sem falla að yfirbragði og þéttleika núverandi byggðar og hlutverki svæðisins sem miðkjarna byggðarinnar í Stöðvarfirði. Leitast verði við að fylla í eyður þar sem tækifæri er til og að beina nýrri verslun og þjónustu í miðbæinn. Stuðlað verði að aðlaðandi ásynd byggðarinnar og áhersla lögð á að frágangur götu- og torgsvæða sé vandaður, s.s. hvað varðar yfirborðsefni, gróður og lýsingu. Leitast verði við að nota náttúruleg efni og liti sem vísa til einkenna og sögu byggðarinnar. “
- **O2** „Á svæðinu er gert ráð fyrir möguleika á uppbyggingu smáhýsa/gistihýsa vegna ferðaþjónustu tengt smábátahöfn. Gæta skal þess að staðsetning smáhýsa og húsagerð falli vel að umhverfi og vanda til alls umhverfisfrágangs.“

Almennt gildir að innan hvers landnotkunarreits skal meirihluti reitsins helgaður aðalnotkun hans. 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 viðkomandi reitur gefur til kynna heimil í litlum mæli. Megin landnotkun skipulagssvæðisins er hafnar- og iðnaðarsvæði, sem fellur undir stjórn viðkomandi hafnarstjórnar.

1.2.Fyrirliggjandi skipulagsáætlanir

Í gildi er Aðalskipulag Fjarðabyggðar 2007-2027 sem staðfest var af umhverfisráðherra dags. 24. ágúst 2009. Tillaga að breyttu aðalskipulagi liggur fyrir þar sem gert er ráð fyrir stækkun hafnar- og iðnaðarsvæðis H1/I2 til vestur. Tillaga að breyttu aðalskipulagi auglýst frá 19 apríl – 31 maí og samþykkt í bæjarstjórn 20. júní. Ekkert deiliskipulag liggur fyrir af svæðinu, almennt eru lóðarsamningar ekki í gildi.

1.3.Skipulagssvæðið og núverandi ástand

Skipulagssvæðið er um 6,7 ha að stærð og afmarkast af Fjarðarbraut til norðurs og nær frá gatnamótum Fjarðarbrautar og Túngötu til austurs og inn fyrir gatnamót að Sævarsenda til vesturs og að sjónum til suðurs.

Austasti hluti svæðisins við Fjarðarbraut fellur undir miðsvæði **M1**. Innan miðsvæðis eru eftir taldar lóðir:

Fjarðarbraut 48 íbúðarhúsalóð,

Fjarðarbraut 46 óskráð lóð,

Fjarðarbraut 44 verslun og þjónustulóð

Fjarðarbraut 42 íbúðarhúsalóð

Sunnan Fjarðarbrautar 46 er skráð lóð við Bankastræti 2 skv. FMR. Þar sem áður stóðu olfutankar og þjónustuskúr. Tankar og byggingar hafa verið fjarlægðir og lóð skilað inn, svæðið er í dag ófrágengið.

Megin hluti skipulagssvæðisins fellur undir **H1/12** Blönduð landnotkun hafnar- og iðnaðarsvæðis. Tvær bryggjur eru á svæðinu, sem ganga yfirleitt undir heitinu gamli garður og nýi garður. Austast á svæðinu er sjóvarnargarður sem fyrst byggður var 1975 og síðan endurbýggður 1992 og lengdur fram fyrir bryggjuna árið 2003 til þess að verja hafnarsvæðið fyrir suðaustan áttinni. Núverandi smábátahöfn var gerð árið 1998. Austari bryggjan (gamli garður), er steypur viðlegukantur klæddur með harðvið. Lengd hafnarkants er um 140m á lend. Bryggjan er aðallega nýtt sem viðlegubryggja á sumrin. Vestari bryggjan (nýi garður) er stálpilskantur um 169m á lend. Hafnarkanturinn er aðallega notaður við löndun smábáta. Á svæðinu er meðal annars fiskmarkaður og geymsluhúsnæði. Svæðið hefur tekið töluverðum breytingum í gegnum árin vegna breyttra umsvifa í sjávarútvegi áður lönduðu togarar þarna en í dag er eingöngu um smábátautgerð að ræða. Fjöldi báta er breytilegur, eða um 15-20 bátar en yfir sumarmánuðina fjölgar þeim um allt að því helming en stutt er frá Stöðvarfirði á miðin. Frystihús sem áður var starfrækt á svæðinu hefur verið lagt niður en hefur húsið að hluta til verið leigt út sem sköpunar- og menningarmiðstöð þar sem áætlað er að bjóða upp á aðstöðu fyrir hina ýmsu viðburði. 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. Vöntun er á almennings bílastæðum fyrir þá sem stunda sjó frá höfninni. Innan reitsins eru eftirtaldar lóðir: Bankastræti 1, (*verður Bólsvör 7*), iðnaðar og athafnalóð

Bankastræti 3, iðnaðar og athafnalóð

Bólsvör 1, iðnaðar og athafnalóð

Bólsvör 3, iðnaðar og athafnalóð

Bólsvör 4, iðnaðar og athafnalóð

A1 Athafnasvæði, á svæðinu er meðal annars slökkvistöð, verkstæði, saumastofa, geymslur, áhaldahús og skrifstofur. Innan reitsins eru eftirtaldar lóðir:

Fjarðarbraut 38, íbúðarhúsalóð

Fjarðarbraut 40, iðnaðar- og athafnalóð

Fjarðarbraut 40a viðskipta og þjónustulóð,

Fjarðarbraut 40b viðskipta og þjónustulóð

		
<p>1.1.Séð að löndunarbryggju.</p>		<p>1.2.Bólsvör 4 og Fjarðarbraut 40a. (Myndir.AEK 2012.)</p>



1.4. Helstu markmið deiliskipulagstillögunnar

- Að skilgreina núverandi lóðir og lóðarstærðir á svæðinu.
- Að skilgreina nýjar lóðir.
- Að bæta athafnasvæði 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 hafnarsvæðinu er frá Fjarðarbraut um Bólsvör auk þess sem mögulegt er að aka frá Bankastræti að Bólsvör um bratta brekku. Bólsvör er 7 m breið gata með merktri gönguleið í götu til þess að auðvelda aðgengi stórra bíla um götuna. Gert er ráð fyrir gönguleið/gangstétt meðfram Bólsvör meðfram hafnarkanti og smábátahöfn sjávarmegin. Gangstétt tengist síðan öðrum gönguleiðum um svæðið.

Aðkoma að suðurhlutalóða Fjarðarbrautar 42 og 44 er frá Bankastræti.

Aðkoma að smáhýsabyggð er frá almenningsbílastæðum við Fjarðarbraut vestast á svæðinu.

1.6. Veitukerfi

Lagnaleiðir eru í götum og gangstéttum..

1.7. Sorphirða

Íslenska gámafélagið sér um sorphirðu á svæðinu. Gerð er krafa um að fyrirtæki flokki sorp og skulu fyrirtæki gera ráð fyrir tveggja flokka kerfi innan lóða. Við þjónustubyggingu við smábátahöfn skal gera ráð fyrir fyrir sorpgámum til flokkunar fyrir notendur hafnarinnar, auk þess sem gert er ráð fyrir sorpgámum á löndunarbyggju.

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

2.2. Byggingarreitir

Byggingarreitir á deiliskipulagsupprætti eru afmakaðir með brotinni línu og skulu byggingar vera innan byggingarreits með eftirfarandi undantekningum: Einstakir byggingarhlutar, s.s. brunastigar, reykháfar, skyggni, gluggafrágangur, sólpallar og svalir mega ná út fyrir byggingarreit, þar sem aðstæður á lóð leyfa að mati ESU (eignar-, skipulags- og umhverfisnefndar) m.t.t. stærðar lóðar og þess háttar.

2.3. Lóðir

Lóðir á skipulagssvæðinu eru skilgreindar um núverandi byggingar. 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.

2.4. Girðingar, verandir og tröppur við íbúðarhús

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.

Heimilt er að reisa verandir áfast íbúðarhúsi. 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 á hæðarblöðum, 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.

Lóðarhafar skulu halda lóðum og athafnasvæðum snyrtilegum. Allar akstursleiðir og plön á athafnalóðum skulu lögð bundnu slitlagi.

2.6. Nýtingarhlutfall

Nýtingarhlutfall er skilgreint fyrir hverja lóð og kemur það fram í kafla 3 og í skilmálatöflu kafla 6.

2.7. Bílastæði

Við íbúðarhús skal koma fyrir min. tveimur bílastæðum innan lóðar, 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 75 m² húsnæðis.

Um bílastæði fyrir hreyfihamlaða gilda ákvæði byggingarreglugerðar 112/2012.

Um bílastæði fyrir hreyfihamlaða gilda ákvæði byggingarreglugerðar 112/2012.

Almenningsbílastæði eru skilgreind á eftirtöldum stöðum:

- vestast á svæðinu neðan við Fjarðarbraut, 18 bílastæði og 3 rútustæði.
- austast á svæðinu við Fjarðarbraut 2 rútustæði samhliða götu ofna við lóð nr. 46.
- Bankastræti, samsíða götu 3 bílastæði.
- Fjarðabraut 46, fjölnota lóð fyrir torg og bílastæði allt að 10 bílastæði.
- við smábátahöfn 20 stæði
- á nýrri landfyllingu innan við smábátahöfn 12 bílastæði.

2.8. Hönnun og uppdrættir

Húsagerðir eru frjálssar 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 og hæðarblöð

Mæliblöð sýna stærðir lóða, lóðamörk, 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. Byggingarreitir sýnir lágmarksfjarlægð frá lóðarmörkum.

Hæðarblöð 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 við núverandi langir meðfram vegum og stígum. Gert er ráð fyrir dælustöð í brunni ofan við smábátahöfn og hreinsistöð í brunni austast á skipulagssvæðinu.

Um brunavarnir gilda ákvæði byggingarreglugerðar nr. 90/112.

3. SÉR SKILMÁLAR

3.1. Skilgreining hafnarsvæðis

Hafnarsvæðið er skilgreint með blárri brotalínu á deiliskipulagsuppdrætti og er afmarkað eins og hafnarsvæðisafmörkun skv. gildandi Aðalskipulagi Fjarðabyggðar. Hafnarsvæðið fellur undir stjórn hafnarstjórnar Fjarðabyggðar í samræmi við hafnarreglugerð fyrir hafnir Fjarðabyggðar nr. 978/2009. Innan hafnarsvæðis við bryggjur er heimilt að reisa möstur, ljósastaura, hafnarvog og annan búnað sem nauðsynlegur er innan hafnarsvæðis. Á löndunarbyggju er heimilt að reisa hafnarskýli við hafnarvog allt að 10m².

3.2. Fjarðarbraut 36

02, ný lóð. Lóð fyrir smáhýsi. Stærð lóðar 1412m². Heimilt er að byggja allt að 4 hús á lóð. Leggja skal áherslu á vandaða hönnun gistihúsnæðis og fallegan frágang. Samræma skal útlit húsa innan svæðisins. Stærð byggingarreits er 54m². Staðsetning húsa er innan

byggingarreits. Inngangur í húsin skal annaðhvort vera frá vestri eða suðri. Heimilt er að byggja skjólvegg og sólpall úr frá vesturhlið eða suðurhlið að uppfylltum skilyrðum um fjarlægð miðað við brunavarnarreglugæð. Hámarksstærð sólpalla er 15 m². Aðkoma að lóð er frá göngustígum. Mænisstefna er sýnd á skipulagsupprætti austur- vestur. Hæðarsetning hús kal vera sem lægst frá jörðu, en miðast við aðstæður í hverju tilviki. Þakhalli skal vera á bilinu 35°-40°. Hæð útveggja frá gólfi upp á efri brún sperra skal ekki vera yfir 2,5m. Mænishæð skal mest vera 4,4m mælt frá gólfi á efri brún sperra. Lita og efnisval skal vera samræmt.

3.3. Fjarðarbraut 38

A2, íbúðarhúsalóð. Heimilt er að reisa 2 hæða hús innan lóðar ásamt innbyggðum eða stakstæðum geymsluskúr á lóð. Hámarks grunnflötur 200m². Hámarks grunnflötur stakstæðs bílskúrs 60 m². Megin bygging, hámarkshæð í mæni er 8,0m, bílskúr, hámarkshæð í mæni er 4,5m. Samræma skal efnisval innan lóðar.

3.4. Fjarðarbraut 40

A2, iðnaðar- og athafnalóð. Lóðin er 2375 m² að stærð. Þegar byggð lóð, ekki er heimilt að auka byggingarmagn á lóð. Nýtingarhlutfall er 0,42. Kvöð er um aðgengi akandi um suðurhluta lóðar.

3.5. Fjarðabraut 40 a

A2, iðnaðar- og athafnalóð. Lóðin er 2122 m² að stærð. Heimilt er að byggja við núverandi byggingu til austurs. Nýtingarhlutfall er 0,42. Hámarkshæð í mæni er 10,0m. Kvöð er um aðkomu akandi um lóð, að suðurhluta lóðar nr. 40. Kvöð er um aðkomu að lóð 40b.

3.6. Fjarðarbraut 40b

A2, viðskipta- og þjónustulóð. Lóðin er 500 m² að stærð. Þegar byggð lóð, ekki er heimilt að auka byggingarmagn á lóð. Nýtingarhlutfall er 0,3. Hámarkshæð í mæni er 6,5m.

3.7. Fjarðarbraut 42

M1, íbúðarhúsalóð. Lóðin er 940,9m² að stærð. Á lóð er íbúðarhús ásamt vinnustofu/geymslu. Ekki er heimilt að auka byggingarmagn á lóð. Kvöð er um bílastæði á suðurhluta lóðar. Nýtingarhlutfall er 0,37. Hámarkshæð í mæni er 8,0m á íbúðarhúsi og 5,0 á vinnustofu/geymslu. Aðkoma að suðurhluta lóðar og geymsluskúr er frá Bankastræti.

3.8. Fjarðarbraut 44

M1, viðskipta- og þjónustulóð. Lóðin er 491m² að stærð. Heimilt er að byggja við núverandi byggingu til suðurs. Kvöð er um bílastæði á suðurhluta lóðar. Nýtingarhlutfall er 0,7. Hámarkshæð í mæni er 8,2m. Aðkoma að suðurhluta lóðar og geymsluskúr er frá Bankastræti.

3.9. Fjarðarbraut 46

M1, viðskipta- og þjónustulóð. Lóðin er 600m² að stærð. Fjölnota lóð fyrir torg og bílastæði. Yfirbragð lóðar skal vera með miðbæjaryfirbragði með hellulögðu og malbikuðu yfirborði. Innan lóðar skal koma fyrir búnaði s.s. bekkjum og borði. Ekki er heimilt að reisa fastar byggingar innan lóðar.

3.10. Bólsvör 1

H1/I2, iðnaðar- og athafnalóð. Lóðin er 1153m² að stærð. Lóð ætluð sem geymslusvæði fyrir höfnina. Yfirborð lóðar skal vera með föstuyfirborði. Kvöð er um afmörkun lóðar með gróðri til skermunar. Ekki er heimilt að reisa fastar byggingar innan lóðar.

3.11. Bólsvör 2

H1/I2, iðnaðar- og athafnalóð. Lóðin er 1736,9m² að stærð. Lóð fyrir hafnsækna starfsemi. Hámarks grunnflötur byggingar er 650 m². Hámarks hæð í mæni er 6,5m. Nýtingarhlutfall lóðar er 0,5.

3.12. Bólsvör 3

H1/I2, iðnaðar- og athafnalóð. Lóðin er 1350m² að stærð. Lóð fyrir hafnsækna starfsemi. Hámarks grunnflötur byggingar er 540m². Hámarks hæð í mæni 6,5m. Nýtingarhlutfall 0,5.

3.13. Bólsvör 4

H1/I2, iðnaðar- og athafnalóð. Lóðin er 1736,9m² að stærð. Lóð fyrir hafnsækna starfsemi. Hámarks grunnflötur byggingar er 650m². Hámarks hæð í mæni er 6,5m. Nýtingarhlutfall lóðar er 0.5.

3.14. Bólsvör 5

H1/I2, iðnaðar- og athafnalóð. Lóðin er 624m² að stærð. Lóð ætluð sem geymslu- og athafnasvæði fyrir höfnina. Kvöð er um aðkomu að Bankastræti 3 um lóð. Ekki er heimilt að reisa fastar byggingar innan lóðar.

3.15. Bólsvör 6

H1/I2, iðnaðar- og athafnalóð. Lóðin er 100m² að stærð. 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.

3.16. Bólsvör 7 (áður Bankastræti 1)

H1/I2, iðnaðar- og athafnalóð. Heiti og nr. lóðar er breytt, var Bankastræti 1, verður Bólsvör 7. Lóðin er 2421m² að stærð. Ekki er heimilt að auka byggingarmagn á lóð. Nýtingarhlutfall er 1,1. Hámarkshæð í mæni er 9,0m.

3.17. Uppsátur Bólsvör 8 og 14

Vestast á deiliskipulagssvæðinu er skilgreindar tvær lóðir ætlaðar sem uppsátur fyrir báta. Markmiðið með því er að reyna að koma í veg fyrir að bátar safnist upp óskipulega á svæðinu.

Bólsvör 8 stærð lóðar 878m². Ekki er gert ráð fyrir uppbyggingu innan lóðar, kvöð er um snúningspláss í tengslum við upptökubraut fyrir akandi umferð innan lóðar.

Bólsvör 14 stærð lóðar 488m². Ekki er gert ráð fyrir uppbyggingu innan lóðar.

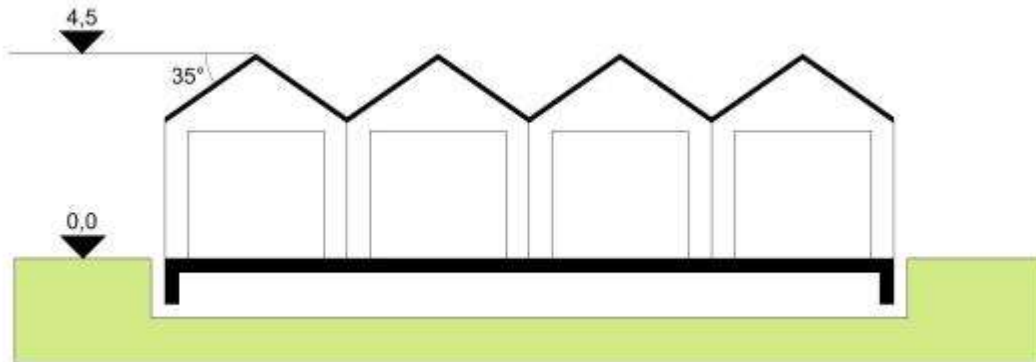
3.18. Bólsvör 10 og 12

Um er að ræða tvær lóðir fyrir verbúðir. Innan lóða er heimilt að reisa byggingu allt að 192m² að stærð á 1 hæð. Heimilt er að skipta byggingu upp í allt að 4, 48m² (4x12m) einingar. Mænishæð verði að hámarki 4,5 metrar yfir uppgefnum aðalgólfkóta á mæli- og hæðarblaði. Þakhalli skal vera á bilinu 30°-35°. Samræma skal þakhalla, þakform, efnis- og litaval bygginga innan lóðar.

Bólsvör 10, lóðin er 297m² að stærð. Nýtingarhlutfall er 0,65. Hámarkshæð í mæni er 4,5m.

Bólsvör 12, lóðin er 301m² að stærð. Nýtingarhlutfall er 0,64. Hámarkshæð í mæni er 4,5m.

Skýringarmynd af verbúðum.



Skýringarmynd af verbúðum.



Mögulegt útlit af verbúðum

3.19. Kvöð vegna aðkomu

Kvöð er um aðkomu um lóð Fjarðabrautar 40, og 40a vegna akstur aðkomu að aðliggjandi lóðum. Kvöð er um aksturs aðkomu um Bólsvör 5 að Bankastræti 3. Milli bankastrætis og Bólsvarar er kvöð um akstursleið.

3.20. Opið svæði dvalar- og áningarstaðir

Á svæðinu þar sem áður stóðu olíutankar sem áður var lóð Bankastræti 2 skv. FMR er gert ráð fyrir opnu svæði/garðsvæði sem tengist fjölnotasvæði – torgi við Fjarðarbraut 46. Þarna skal gera ráð fyrir dvalarsvæði/garðsvæði sem nýst getur íbúum og ferðamönnum á svæðinu. Stígar liggja um svæðið og gert er ráð fyrir gönguleið niður í fjöru.

Við áningastaði skal koma fyrir búnaði fyrir ferðamenn s.s. borðum og bekkjum. Áningastaðir eru við almenningsbílastæði vestast á svæðinu, við göngustíg í brekkunni og við enda nýrrar landfyllingar og við núverandi smábátahöfn. Gert er ráð fyrir útsýnispalli á móts við smábátahöfn með yfirsýn yfir nýja garð, vestari bryggju en umferð ferðamanna er ekki heimil inn á bryggju.

3.21. Gangstígar/gönguleið.

Megin gönguleið um svæðið liggur um brekkuna frá almenningsbílastæðum vestast á svæðinu niður á hafnarsvæðið og tengist gangstétt meðfram Bólsvör eftir nýrri landfyllingu og meðfram smábátahöfninni, meðfram grjótnargarði við Bólsvör og tengist síðan gangstétt við Bankastræti. Gangstéttar meðfram götum skulu vera min 2.0

m breiðar og yfirborð hellulagt eða malbikaðir. Aðrir stígar liggja um opin svæði sem tengjast síðan inn á gangstétt, stígar með góðu malaryfirborði eða með bundu slitlagi. Breidd á stígum er 1,5-2,5m. Gert er ráð fyrir tröppustíg milli Fjarðabrautar 40a og Bólsvárar.

3.22. Flotbryggja

Gerð er tillaga að nýrri flotbryggju í við gamla garð, núverandi viðlegubryggju austast á svæðinu allt að 50 m.

3.23. Upptökubraut

Núverandi upptökubraut inn í smábátahöfn verður lögð af til að auka rými innan smábátahafnarinnar. Ný upptökubraut fyrir smábáta er staðsett í kverkinni innan við núverandi hafnarkant við nýja landfyllingu.

3.24. Eldsneytisafgreiðsla

Eldsneytisafgreiðslutankur til olúafgreiðslu er staðsettur á hafnarkanti löndunarbryggju.

4. UMHVERFISÁHRIF

Tillaga deiliskipulags neðan Fjarðabrautar á Stöðvarfirði hefur 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 fegurð 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 19. apríl til 31. maí 2013.

5.2. Athugasemdir og afgreiðsla þeirra

Engar athugasemdir bárust.

5.3. Afgreiðsla eftir auglýsingu

Deiliskipulagið var samþykkt í bæjarstjórn 20.06.2013.

6. SKILMÁLATAFLA FYRIR EINSTAKAR LÓÐIR
