



Fjarðabyggð

Deiliskipulag neðan Búðavegar Fáskrúðsfirði



GREINARGERÐ MEÐ DEILISKIPULAGI

dags. 8. mars 2013.



LANDMÓTUN.

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

Tillagan var auglýst frá 28. mars 2013 með athugasemdafresti til 9. maí 2013.

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


A blue circular official stamp of the Reykjavík City Council (Bæjarstjórn) is placed over the signature. The stamp contains the text 'REYKJAVÍK' at the top and 'Bæjarstjórn' at the bottom, with a central emblem.

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	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 Búðavegar frá Hafnargötu að Búðarvegi 41. 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 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 heyrir undir viðkomandi hafnarstjórn.

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 sept. 2001 og í sveitarstjórn 14. sept. 2001. Staðfest deiliskipulag fyrir umrætt svæði gerði ráð fyrir landfyllingu út í sjó fyrir nýja götu Hafnargötu sunnan við íbúðarbyggðina, og voru lóðir stækkaðar miða við það. Lóðum á svæðinu hefur ekki verið breytt skv. fyrirliggjandi 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 Búðarvegi til norðurs og nær frá gatnamótum Búðavegar og Oddeyrargötu til vesturs að Hafnargötu 41 til austurs og að sjónum til suðurs.

Við smábátahöfnin er 45 m löng trébryggja fyrir minni fiskibáta og tvær flotbryggjur um 30m á lengd fyrir smábáta.

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

Elstu byggingar innan skipulagssvæðisins eru innan íbúðasvæðisins neðan Búðavegar, það eru;

Heiti	byggingarár
Búðavegur 41A/Sjólust	1898
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. 80 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, Oddeyrri 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 smábátabyggju 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

Íslenska gámafélagið sér um sorphirðu á svæðinu. Gott aðgengi skal vera að sorptunnum frá húsagötu. Gerð er krafa um skýli fyrir 2 ílát til flokkunar. Á svæði fyrir smábátahöfn skal gera ráð fyrir sorpgámum til flokkunar við fyrirhugað þjónustu hús og á hafnarkanti við flotbryggjur.

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 aðliggjandi húsa.

2.3.Lóðir

Lóðarmörk og stærð lóða eru sýnd á skipulagsupprætti. Innra skipulag lóða svo og stærðir húsa, aðkomu-og athafnasvæði skal unnið í 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 allt að 1,20m á hæð. Lóðarhafar skulu hafa með sér samráð um frágang og framkvæmdir. Skjólveggir á lóð skulu ekki vera nær lóðarmörkum en sem nemur hæð þeirra.

Núverandi íbúðarhús eru flest með háum sökklí eða kjallara. Heimilt er að reisa verandir áfastar íbúðarhúsi að hámarki 3m út frá húsi. Stærð á verönd áfastar 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 nágranna 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. Rekstaraðilar á lóð við Búðaveg 59 geti samnýtt bílastæði á opnu svæði innan við lóð.
- innan við lóð Búðavegar 49b eru 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 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

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.

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 blárri brotalínu á deiliskipulagsupprætti og er afmarkað eins og hafnarsvæðisafmörkun skv. gildandi Aðalskipulagi Fjarðabyggðar 2007-2027.

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 skemmtibátaútgærð 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 byggingarreiti 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 og stakstæðs bílskúrs er 45m². Kvöð er um aðgengi frá Oddeyrargötu að suðurlóð. Mænisstefna og þakform skal vera í samræmi við Búðagötu 55/Odda. Hámarkshæð í mæni er 7,8m.

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 útliti bílskúrs við núverandi byggingu hvað varðar efnisnotkun, hæð og þakgerð. Hámarkshæð í mæni má vera allt að 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 veitingarrektur/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 útliti nýrra byggingar á lóð við núverandi byggingu hvað varðar efnisval, hæð byggingar og þakgerð. Hámarks hæð í mæni er 7.7 m Heimilt er að nýta rými í risi.

3.7. Búðavegur 49B

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

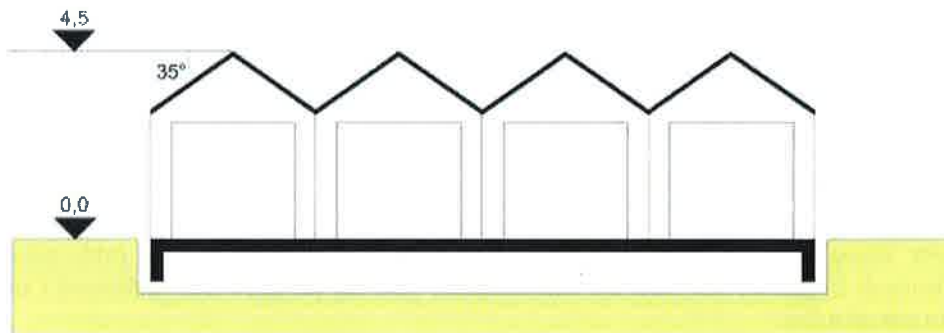
3.9. Oddeyrargata 1

Ný lóð fyrir þjónustubyggingu til að þjónusta smábátahöf, þar skal m.a. 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 að stærð á 1 hæð. Heimilt er að skipta byggingu upp í allt að 4, 48 m² (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 sambyggðra húsa.

Skýringarmynd af verbúðum.



Skýringarmynd af verbúðum.



Mögulegt útlit af verbúðum

3.10. Uppsátur

Vestast á deiliskipulagssvæðinu er skilgreind lóð ætluð 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 smábátabyggju 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 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 eru staðsett við hafnarkant sunnan Búðavegar 49B og sunnan Búðavegar 33. Tveir áningastaðir eru úti á enda hafnarkants.

3.14. Gangstígar/gönguleið.

Megin gönguleiðin í gengum svæðið liggur meðfram Oddeyrargötu og sjónum að Hafnargötu. Gangstéttar meðfram götum skulu vera min 2.0 m breiðar og yfirborð hellulagt eða malbikað. Gönguleið meðfram sjónum skal vera hellulögð eða malbikuð 2,0-2,5 m breið. Sunnan Garðastaða/Hafnargötu 41 er gert ráð fyrir 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 smábátabyggju. 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

Núverandi 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 suðvesturkverk í smábátahöfn. Olíutankur 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 sem er vegna þess að húsið er talið vera sérstakt í sjálfu sér. Yfirleitt eru þessi hús sérstök vegna byggingarlistar og/eða menningarsög. Gult er 2. flokkur verndar þar eru hús sem eru hluti af samstæðu húsa eða mikilvæg í götumyndinni og því mikilvæg að vernd fyrir heildina. .

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 línunum á uppdrætti).

- Við útfærslu og framkvæmdir skal styðjast við leiðbeiningarit Húsafriðunarnefndar; Ágrip íslenskrar húsagerðarsögu; Gömul timburhús – útveggir, grind og klæðning; Trégluggar og Steinuð hús - varðveisla, viðgerðir, endurbætur og nýsteining, eftir því sem við getur átt.
- Eigendur friðaðra húsa og húsa byggðum 1925 eða fyrr skulu leita eftir samþykki og/eða umsögn Minjastofnunar Íslands (gildir frá og með 1. janúar 2013) vegna breytinga á húsnum sínum.

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

- Við útfærslu og framkvæmdir skal styðjast við leiðbeiningarit Húsafriðunarnefndar; Ágrip íslenskrar húsagerðarsögu; Gömul timburhús – útveggir, grind og klæðning; Trégluggar og Steinuð hús - varðveisla, viðgerðir, endurbætur og nýsteining, eftir því sem við getur átt.

4. UMHVERFISÁHRIF

Tillaga deiliskipulags neðan Búðavegar á Fáskrúðsfirði 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 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 28. mars – 9 maí 2013.

5.2. Athugasemdir og afgreiðsla þeirra

Engar athugasemdir bárust.

5.3. Afgreiðsla eftir auglýsingu

Deiliskipulagið var samþykkt í bæjarstjórn 20. júní 2013

6. SKILMÁLATAFLA FYRIR EINSTAKAR LÓÐIR

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>Íbúðar- og athafnalóð</i>	400m ²	05.03.1981 Lóðarleig- samningur til 50 ára 400 ²	253,2m ² / Íbúðarhúsnæði Byggt 1983	0,63	Veðifæra- geymsla og þjónusta við útgærd	932,5m ²	253,2m ²	0,27	Fastan. <i>Stráðúr eignaði mars. 2013</i> Niðurstæða húsaáskunnun: 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. Kvóð um 5 bílastæði á lóð. Kvóð um aðgengi almennings yfir bryggju. 217-7902. <i>Bergkvist ehf 600302-3960</i>					
Búðavegur 33/ Er skráð Hafnargata 43	700m ²	20.10.1980 Lóðaleigusamin- gur til 50 ára. 700m ²	295,1m ² / fiskvinnsluhús BYGGT 1981	0,42	Vélaverkstæði (jarðvinnuverk- tak)	1158m ²	545m ²	0,27	Aðkoma frá Búðavegi, næfri. Húsein er skráð við Hafnargötu 43 í dag. Götuheiti verður Búðavegur 33. Lóð stækkar til vesturs heimilt er að bygga við núverandi byggingu eða bygga stakstæða byggingu inn á lóð Hámarks hæð í mæni er 8 m eða sama mænishæð og er í dag. Kvóð er um gróðurbelti á vesturhluta lóðar.					
Búðavegur 35 / Þór <i>Viðskipta og þjónustulóð</i>	600m ²	22.09.1965 Afsal um kaup á eignalóð 600 m2	227,2m ² / skrifstofa 227,2m ² / íbúðarhúsnæði Byggt 1968.	0,76	Skrifstofa/- geymsla,	988 m ²	977m ²	0,46	217-7903. <i>Skráðsverk ehf 440602-2099</i> Ekki er gert ráð fyrir frekari uppbyggingu á lóð. Kvóð er um min 10 bílastæði á lóð.					
Búðavegur 37A/ Lögberg <i>Íbúðarhúsnæðislóð</i>	512m ²	04.06.1968 Lóðaleigusamin- gur til 50 ára 400 m2	187,5m ² / Íbúðarhúsnæði Byggt 1914, blískur 1981	0,37	Einbýli	675m ²	640m ²	0,3	217-7807 Bergr Einarsson 060770-5149, Grétar Geirsson 160173-4839, Sveinfrí Gestsson 100878-3999, Ólafur Eiríksson 200677-4559 (íbúðarhúsnæði) 217-7808. <i>Hektor ehf 540504-3770 (skrifstofa)</i> Ekki er gert ráð fyrir frekari uppbyggingu á lóð. Niðurstæða húsaáskunnun: Hverfisvernd í flokki 1 (rautt) vegna götumyndar, heildar og aldurs. Samkvæmt 29 grein laga um menningarmínjar sem tóku gildi 1. janúar 2013, Frá árinu 2014 mun bygging falla undir þetta ákvæði.					
Búðavegur 39 / Sættún	400m ²	28.11.1927 til 50 ára (útrunninn) 1090m ²	101,8m ² / Íbúðarhúsnæði Byggt 1920 geymala 13,2	0,25	Einbýli	642m ²	101,8m ²	0,13	217-7810. <i>Íbúðalánasjóður</i> Ekki er gert ráð fyrir frekari uppbyggingu á lóð. Niðurstæða húsaáskunnun: Hverfisvernd í flokki 2 (gult) vegna götumyndar og byggingalistar. Kvóð er um min 2 bílastæði á lóð.					
Búðavegur 39A/ Rúst <i>Íbúðarhúsnæðislóð</i>	400m ²	181,2m ² / Íbúðarhúsnæði Byggt 1921 blískur 1975	181,2m ² / Íbúðarhúsnæði Byggt 1921 blískur 1975	0,45	Einbýli	1155m ²	181,2m ²	0,21	217-7817. <i>Þórnorur Óskarsson 270848-4359, Hulda Elísabetr 250248-4239</i> Ekki er gert ráð fyrir frekari uppbyggingu á lóð. Niðurstæða húsaáskunnun: Hverfisvernd í flokki 1 (rautt), vegna samsvörunar við aðliggjandi byggð og húsaáskunir. Kvóð er um min tvö bílastæði á lóð.					
Búðavegur 41A/ Sjályst <i>Íbúðarhúsnæðislóð</i>	238m ²	67,1 ² / Íbúð Byggt 1898 11,4,1 ² / Sjúhus BYGGT 1945	67,1 ² / Íbúð Byggt 1898 11,4,1 ² / Sjúhus BYGGT 1945	0,32	Einbýli/sjúhus	1680m ²	Ath núv stærð	0,1-0,4	217-7814. <i>Sigmar Hardarson 101085-2799</i> Ekki er gert ráð fyrir frekari uppbyggingu á lóð. Niðurstæða húsaáskunnun: Hverfisvernd í flokki 1 (rautt) vegna aldurs, byggingarlistar og sögu auk götumyndar/heildar. Kvóð er um tvö bílastæði á lóð.					
Búðavegur 45A/ Hvoll <i>Íbúðarhúsnæðislóð</i>	400m ²	184,4m ² / Íbúðarhúsnæði Byggt 1918	184,4m ² / Íbúðarhúsnæði Byggt 1918	0,46	Einbýli	973,5m ²	225m ²	0,35	217-7821. <i>Anna Einarssdóttir 020740-3619 (einbýli)</i> 223-0259. <i>Gunnar Halldórsson 090460-4719</i> Heimilt er að bygga stakstæðan blískur á lóð. Hámarksstærð 40m ² . Kvóð er um tvö bílastæði á lóð.					
Búðavegur 47A/ Svalbarðseyri <i>Íbúðarhúsnæðislóð</i>	485m ²	28.01.1925 Lóðaleigusamin- gur til 50 ára, (útrunninn) Stærð lóðar 14,5m x 33,5= 485m ²	127,3m ² / Íbúðarhúsnæði Byggt 1920	0,26	Einbýli	1084 m ²	168m ²	0,254	217-7826. <i>Valdimar Mátsson 171268-5919</i> Niðurstæða húsaáskunnun: Hverfisvernd (gult) vegna heildar og götumyndar. Heimilt er að bygga stakstæðan blískur á lóð. Hámarksstærð 40m ² . Kvóð er um tvö bílastæði á lóð.					
									217-7828. <i>Sveinbjörn Sveinbjörnsson 110750-2189</i>					

SKILMÁLATAFLA FYRIR EINSTAKAR LÓÐIR

Götuheiti	Deiliskipulagstillaga									
	Núverandi ástand	Núverandi	Stærð lóðar m ² Skv. Gildandi skipulagi	Stærð lóðar m ²	Hámarks byggingarmagn	Nýtingarhurftail	Nýtingarhurftail	Athugasemdir	Stærð lóðar m ²	Hámarks byggingarmagn
Búðavegur 49/ Hruni lóðnaðar- og athafnalóð	Stærð lóðar m ² Skv. Fmr. 994 m ²	Þinglýst gögn dags/stærð 23.01.1998 Lóðaleigusamningur til 25 ára 994 m ²	Byggingarmagn/tegund 90,6m ² / lóðnaðarhúsnæði 90,6m ² / geymsla Byggt 1947. 160,2 ² / lóðnaðarhúsnæði 160,25m ² / geymsla Byggt 1976.	Nýtingarhurftail m.v. skráða lóðar stærð 0,50	Núverandi starfsemi lóðnaðarhús og geymsla	Stærð lóðar m ² 1126m ²	Stærð lóðar m ² 994m ²	Hámarks byggingarmagn 502 m	Nýtingarhurftail 0,5	Athugasemdir Fastan. Skráður eigandi mans 2013 Kvæð er um gróður á lóðarmörkum til vesturs að opnu svæði og aðliggjandi lóðnaðarbyggð. Ekki er gert ráð fyrir frekari uppbyggingu á lóð. 217-8235 Lóðnávinnslan hf 581201-2650 217-8236 Lóðnávinnslan hf 581201-2650 223-0396 Lóðnávinnslan hf 581201-2650
Búðavegur 49 B lóðnaðar- og athafnalóð	Stærð lóðar m ² 3662m ²	Þinglýst gögn dags/stærð 01.01.1998 til 25 ára. Stærð lóðar 3662 m ²	Byggingarmagn/tegund 576m ² / Bátaskýli Byggt 1970. 700,2 ² / lóðnaðarhúsnæði Byggt 1988.	Nýtingarhurftail 0,35	Núverandi starfsemi Netaverkstæði, lóðnaðarstarfsemi	Stærð lóðar m ² 3662m ²	Stærð lóðar m ² 3662m ²	Hámarks byggingarmagn 0,2-0,4	Nýtingarhurftail 0,2-0,4	Athugasemdir Heimilt er að byggja við núverandi skemmu allt að 300m ² . Samræmis skal gæta í viðbyggingu við núverandi byggingu hvað varðar útlit, hæð byggingar og þakgerð. Kvæð er um gróður við lóðarmörk til vesturs að opnu svæði og lóðnaðarbyggð. 217-8244 Lóðnávinnslan hf 581201-2650
Búðavegur 55/ Oddi	Stærð lóðar m ² 1291 m ²	Þinglýst gögn dags/stærð 01.01.1998 til 25 ára. Stærð lóðar 1291 m ²	Byggingarmagn/tegund 118,7m ² lóð 66,6 m ² lóð	Nýtingarhurftail 0,14	Núverandi starfsemi lóðnaðarhús	Stærð lóðar m ² 1447,7m ²	Stærð lóðar m ² 1349m ²	Hámarks byggingarmagn 0,1-0,4	Nýtingarhurftail 0,1-0,4	Athugasemdir Niðurstöður húsakönnunar: Hverfisvernd (rauð) vegna götumyndar og aldurs. Ekki er gert ráð fyrir frekari uppbyggingu á lóð. 217-7830 Sigurður Jakobsson 201147-3369 217-7831 Kristmundur Þorleifsson 150962-5719 217-7831 Míroslawa Helga Þorleifsson 240964-2289
Búðavegur 57	Stærð lóðar m ² 672m ²	Þinglýst gögn dags/stærð 01.01.1998 til 25 ára. Stærð lóðar 672 m ²	Byggingarmagn/tegund Engar eignir skráðar	Nýtingarhurftail 0,2-0,4	Núverandi starfsemi lóðnaðarhús	Stærð lóðar m ² 1358m ²	Stærð lóðar m ² 1171m ²	Hámarks byggingarmagn 0,2-0,4	Nýtingarhurftail 0,2-0,4	Athugasemdir Heimilt er að byggja tvílyft einbýlishús á lóð. Mænishæð og mænistefta skal vera í samræmi við mænisteftu Búðavegar 55. Hámarks grunnflötur er 100m ² og stakstæðs blískúrs er 45m ² . Kvæð er um aðgangi frá Oddeyrargötu að suðurlóð. Mænistefta og þakform skal vera í samræmi við Búðagötu 55/Odda. Hámarks hæð í mæni er 7,8 m. 233-91600
Búðavegur 59/Oddeyri	Stærð lóðar m ² 1232m ²	Þinglýst gögn dags/stærð 01.01.1998 til 25 ára. Stærð lóðar 1232 m ²	Byggingarmagn/tegund 132,7m ² /veitingahúsi	Nýtingarhurftail 0,11	Núverandi starfsemi veitingahúsi	Stærð lóðar m ² 1235,5m ²	Stærð lóðar m ² 1324m ²	Hámarks byggingarmagn 0,1-0,4	Nýtingarhurftail 0,1-0,4	Athugasemdir Niðurstæða húsakönnunar: Hverfisvernd (rauð) vegna götumyndar, staðsetningar og húsgæðar. Innan byggingarreits er heimilt að reisa eina byggingu fyrir veitingarrektur/gjastofnu eða tvö smáhúsi. Hámarks grunnflötur byggingar er 85m ² , en fyrir smáhúsi 35m ² . Samræmis skal gæta í útliti nýrra byggingar á lóð við núverandi byggingu hvað varðar efnisval hæð byggingar og þakgerð. Hámarks hæð í mæni er allt að 7,7m. Heimilt er að nýta rými í risi. Mænishæð og mænistefta skal vera í samræmi við núverandi hús inn á lóð.
Oddeyrargata 1	Stærð lóðar m ² 140m ²	Þinglýst gögn dags/stærð 01.01.1998 til 25 ára. Stærð lóðar 140 m ²	Byggingarmagn/tegund 60m ²	Nýtingarhurftail 0,43	Núverandi starfsemi lóðnaðarhús	Stærð lóðar m ² 60m ²	Stærð lóðar m ² 140m ²	Hámarks byggingarmagn 0,43	Nýtingarhurftail 0,43	Athugasemdir Lóð fyrir Þjónustubyggingu, salerni sturtu og sorpgáma.
Oddeyrargata 3	Stærð lóðar m ² 384m ²	Þinglýst gögn dags/stærð 01.01.1998 til 25 ára. Stærð lóðar 384 m ²	Byggingarmagn/tegund 384m ²	Nýtingarhurftail 0,7	Núverandi starfsemi lóðnaðarhús	Stærð lóðar m ² 384m ²	Stærð lóðar m ² 384m ²	Hámarks byggingarmagn 0,7	Nýtingarhurftail 0,7	Athugasemdir Lóð fyrir verubúðir
Oddeyrargata 5	Stærð lóðar m ² 3126m ²	Þinglýst gögn dags/stærð 01.01.1998 til 25 ára. Stærð lóðar 3126 m ²	Byggingarmagn/tegund 3126m ²	Nýtingarhurftail 0	Núverandi starfsemi lóðnaðarhús	Stærð lóðar m ² 3126m ²	Stærð lóðar m ² 3126m ²	Hámarks byggingarmagn 0	Nýtingarhurftail 0	Athugasemdir Ekki gert ráð fyrir byggingum á lóð. Lóð fyrir uppsátur.

