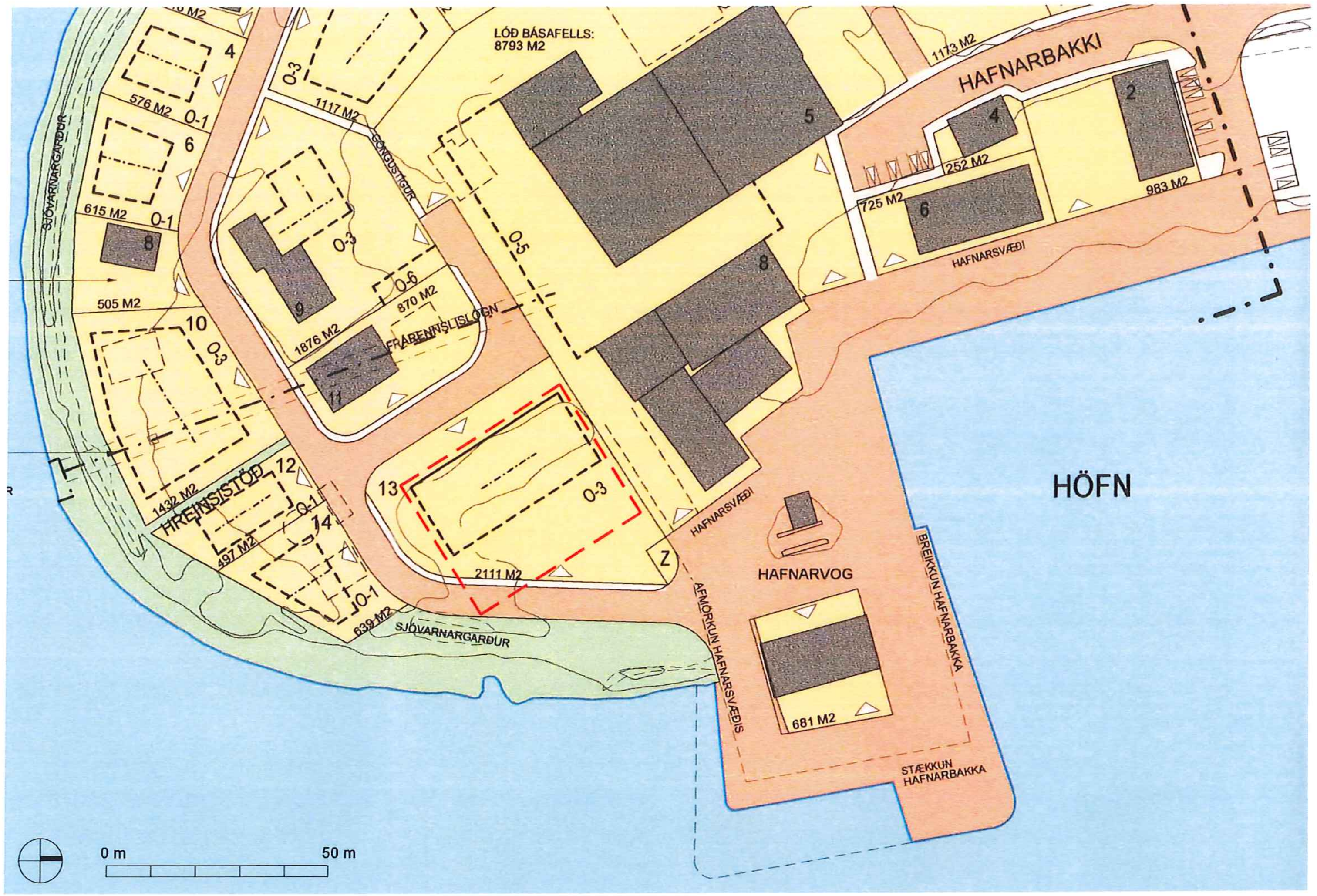
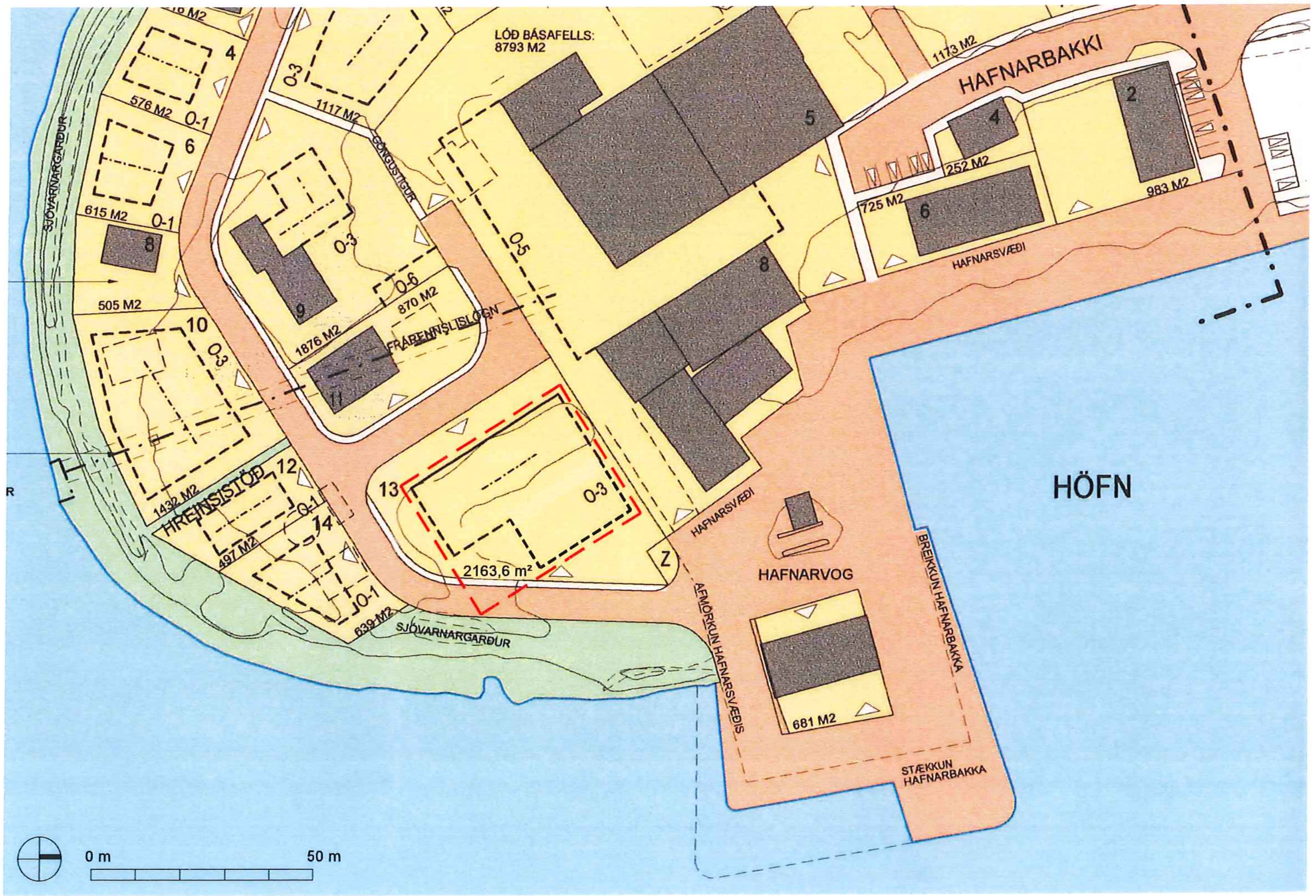


HLUTI ÚR SAMÞYKKTU DEILISKIPULAGI - 1:1.000



TILLAGA AÐ BREYTINGU Á DEILISKIPULAGI - 1:1.000

SKIPULAGS- OG BYGGINGARSKILMÁLAR

1. ALMENN ATRIÐI

1.1. INNGANGUR

Uppbygging á Flateyrarodda hefur í seinni tíð farið fram á grundvelli óstaðfests aðalskipulags Flateyrar 1987-2007 sem samþykkt var í sveitarstjórn 1988 svo og lóðablaða frá Verkfræðistofu Þórhalls Jónssonar.
Fyrsta aðalskipulag Flateyrar var staðfest 1933. Það var endurskoðað og auglýst 1995/96 (Ísafjarðarbær, Flateyri, Aðalskipulag 1996-2015) og síðan breytt og staðfest 1997.
Fram til þessa hefur ekki verið í gildi deiliskipulag á svæðinu.

Fram fór deiliskráning á vegum Fornleifastofnunar Íslands á Flateyrarodda í febrúar 1999. Samkvæmt henni er ekki vitað um aðrar minjar á svæðinu en "Hvíta pakkhúsið", en samkvæmt deiliskipulagi þessu verður það flutt af skipulagssvæðinu norður fyrir Túngötu.

1.1. LEGA, AFMÖRKUN, AÐKOMA

Skipulagssvæðið er sunnan Túngötu, þ. e. syðsti hluti byggðar á Eyrinni. Þar hefur frá fyrstu tíð verið athafnasvæði útgerðar og skyldrar starfsemi í tengslum við höfnina. Svæðið er nefnt Flateyraroddi og afmarkast af sjó á þrjá vegu og Túngötu til norðurs eins og fram hefur komið.
Austur af nyrðri hluta Oddans er Flateyrarhöfn.
Aðkoma að svæðinu frá norðri er annars vegar um Hafnarstræti en hins vegar um Brimnesveg.
Í aðalskipulagi er leitast við að beina umferð að svæðinu um Hafnarstræti.

1.2. SKIPULAGSMARKMIÐ. STUTT LÝSING Á DEILISKIPULAGINU.

Meginmarkmiðið með deiliskipulaginu er að skapa atvinnustarfseminni sunnan Túngötu vaxtar- og þróunarskilyrði m. a. með því að afmarka lóðir, ákveða lóðastærðir og skilgreina byggingarreiti.
Deiliskipulagið gerir ráð fyrir 11 nýjum lóðum. Einnig er um að ræða aukið byggingarmagn og stækkun byggingarreita á nokkrum lóðum miðað við áðurnefnd lóðablöð sem verið hafa til viðmiðunar við uppbyggingu á Flateyrarodda.
Stærsta skipulagsbreytingin er þó aðkoman að svæðinu og innra gatnakerfi. Gert er ráð fyrir að Hafnarstræti endi á móts við núverandi húsnæði Sparisjóðs Önundarfjarðar. Umferð um Hafnarstræti niður á syðri hluta Oddans fer samkvæmt skipulaginu um Túngötu og síðan eftir vegi í framhaldi af Brimnesvegi (Oddavegur) til suðurs. Vegna þessara breytinga gerir skipulagið ráð fyrir því að Túngata breikki um 2 m. til suðurs og gefi svigrúm fyrir gangstétt og grænt belti næst íbúðabyggðinni.

Syðst á svæðinu er gert ráð fyrir lóðum fyrir lítil fyrirtæki tengd sjávarútvegi sem ekki þurfa mikið athafnasvæði en nær miðju svæðisins eru stærri lóðir útgerðarfyrirtækja.
Gert er ráð fyrir að núverandi aðstaða olíufélaganna á Flateyrarodda verði lögð niður.
Gert er ráð fyrir að áhaldahús og hjólbarðaverkstæði við Túngötu víki fyrir nýju atvinnuhúsnæði.
Gert er ráð fyrir að íbúðarhús á lóð frystihússins víki fyrir uppbyggingu atvinnuhúsnæðis.
Í deiliskipulaginu er gert ráð fyrir breikkun og lengingu hafnarbakkans sbr. Hafnaráætlun.
Önnur mikilvæg markmið skipulagshöfunda eru m. a. :
Virkt og einfalt innra gatnakerfi.
Lóðir af mismunandi stærðum.
Lóðir sem henta fjölþættri iðnaðarstarfsemi.

Skipulagssvæðið er eyri þar sem grunnt er á fastan botn.
Húsagerðir eru frjálsar að öðru leyti en því sem deiliskipulag, mæli- og hæðarblöð segja til um.
Þar sem hús eru samtengd skal samræma þakform, lita- og efnisval.
Samtengd hús skal leggja fyrir byggingarnefnd sem eina heild.
Fjöldaframleidd hús skulu einnig falla undir þessa skilmála. Sjá einnig grein 3. 4. 9. í byggingarreglugerð.
Nýtingarhlutfall á lóðum er frá 0,20 til 0,60 sbr. skýringar.
Bílastæðakrafa er 1 stæði á hverja 50 m2 gólfflatar húss.

1.3. MÆLI- OG HÆÐARBLÖÐ (LÓÐABLÖÐ).

Mæliblöð sýna stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreiti húsa og kvaðir ef einhverjar eru.
Hæðarblöð sýna hæðir við lóðamörk (G). Hæðartölur (H) eru leiðbeinandi fyrir aðalhæð. Í vissum tilvikum geta þær verið bindandi vegna frárennslislagna.
Á hæðarblöðum eru sýndar hæðir á lóðamörkum fjær götu (L). Þar er einnig sýnd lega vatns- og frárennslislagna og inntakshliðar fyrir rafmagn.

2. HÖNNUN MANNVIRKJA.

2.1. AÐALTEIKNINGAR.

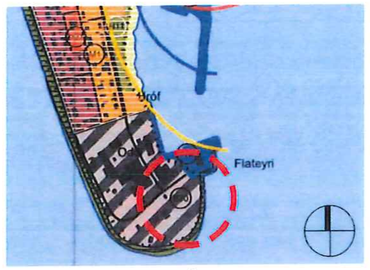
Byggingarnefndarteikningar (aðalteikningar) skulu vera í samræmi við deiliskipulag, hæðar- og mæliblöð svo og byggingarreglugerð og önnur lög og reglur sem til greina kunna að koma.
Leggja skal inn til samþykktar byggingarnefndar heildaruppdrætti af öllum fyrirhuguðum mannvirkjum á lóðinni.
Samræmi skal vera í ytri efnisáferð og yfirbragði mannvirkja á sömu lóð.
Skjólveggi og girðingar skal sýna á aðalteikningum.

3. FRAMKVÆMDIR OG FRÁGANGUR.

3.1. FRÁGANGUR LÓÐA.

Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir á lóð sinni og ber ábyrgð á að þær séu í samræmi við samþykktar og uppgefnar hæðartölur.
Fylgja ber G- og L-tölum sem sýndar eru á hæðarblaði. Verði ágreiningur um frágang á sameiginlegum lóðamörkum skal hlíta úrskurði byggingarnefndar í því máli.
Ekki er heimilt að moka eða ryðja jarðvegi út fyrir lóðamörk.
Mesta leyfilega hæð skjólveggja og girðinga sem ná út fyrir byggingarreit (þar sem það er leyft) er 2,5 metrar. Ef skjólveggir og girðingar snerta eða liggja á eða innan þriggja metra frá lóðamörkum skal fylgja umsóknum skriflegt samþykki viðkomandi nágranna nema skýringar segji til um annað (0-6).
Allan uppgröft skal fjarlægja í samráði við byggingarfulltrúa.
Óheimilt er að nota annað svæði en eigin lóð undir uppgröft úr húsgrunni, byggingarefni og annað sem að byggingarstarfsemi lýtur.

Verði ágreiningur um framangreind atriði skal hlíta úrskurði byggingarnefndar.
Byggingarnefnd er heimilt að gera ítarlegri kröfur um frágang lóða og girðinga svo og snyrtimennsku telji hún þess þörf.



HLUTI ÚR AÐALSKIPULAGI ÍSAFJARÐARBÆJAR
2008-2020 - 1:10.000

Eftirtaldir aðilar eru samþykkir stækkun byggingarreits:

f.h. Oddavegur 14 ______________________

f.h. Oddavegur 11 ______________________

f.h. Hafnarbakki 8 ______________________

f.h. Hafnarbakki 5 ______________________

f.h. Flateyrarhöfn 1 ______________________

SKÝRINGAR:

O-1	IÐNAÐARHÚS, EIN HÆÐ MESTA VEGGHÆÐ 4,0 M MESTI ÞAKHALLI 15° HÁMARKSNÝTINGARHLUTFALL 0,2
O-2	IÐNAÐARHÚS, EIN HÆÐ MESTA VEGGHÆÐ 4,0 M MESTI ÞAKHALLI 15° HÁMARKSNÝTINGARHLUTFALL 0,25
O-3	IÐNAÐARHÚS MESTA VEGGHÆÐ 5,0 M MESTI ÞAKHALLI 15° HÁMARKSNÝTINGARHLUTFALL 0,3
O-4	IÐNAÐARHÚS, VIBYGGING MESTA VEGGHÆÐ 6,O M MESTI ÞAKHALLI 15° HÁMARKSNÝTINGARHLUTFALL 0,45
O-5	IÐNAÐARHÚS, VIBYGGING MESTA VEGGHÆÐ 8,O M MESTI ÞAKHALLI 15° HÁMARKSNÝTINGARHLUTFALL 0,60
O-6	OPIÐ SKÝLI MESTA VEGGHÆÐ VIÐ LÓÐA- MÖRK 2,5 M MESTI ÞAKHALLI 10°

HEIMILT ER AÐ EINSTAKIR BYGGINGARHLUTAR ALLT AÐ 40 m2 AÐ GÓLFFLETI (REYKHÁFAR, SÍLÓ EÐA ANNAÐ Þ.H.) SÉU HÆRRI EN MESTA VEGGHÆÐ EÐA ALLT AÐ 27 M.

- ÚTLÍNUR LÓÐA, LÓÐAMÖRK
- BYGGINGARREITUR Á LÓÐ
- BINDANDI BYGGINGARLÍNA
- VÍKJANDI MANNVIRKI
- MEGINMÆNISSTEFNA
- AÐKOMA Á LÓÐ
- Z SPENNISTÖÐ
- GÖNGUSTÍGUR
- AFMÖRKUN BREYTINGA

Á GRUNDVELLI DEILISKIPULAGSINS ER UNNIN HÆÐA- OG MÆLIBLÖÐ SEM KVEÐA NÁNAR Á UM ÚTFÆRSLU SKIPULAGSINS. MÁLSSETNINGAR LÓÐA OG BYGGINGARREITA KOMA FRAM Á MÆLIBLAÐI

HNIT H.F. MYNDMÆLDI EFTIR LOFTMYNDUM SEM LANDMÆLINGAR ÍSLANDS TÓKU 29 ÁGÚST 1996.
HNITAKERFI: STAÐBUNDIÐ
HÆÐAKERFI: STAÐBUNDIÐ
HÆÐALÍNUBIL: 1,O M
HÚSHORN ERU MÆLD Á ÞAKBRÚNUM
FLUGHÆÐ: 1000 M

DEILISKIPULAGSBREYTING
ODDAVEGUR 13, FLATEYRI

Breytingin á deiliskipulaginu felur í sér stækkun á byggingarreit á lóðinni að Oddavegi 13. Stækkunin verður 13 x 24 metrar eða 312 m². Með breytingu þessarier verið að rýma fyrir þvottplani með krana (h: 5,8 m) og tromlu til að þvo net. Engin breyting verður á nýtingarhlutfalli á lóðinni. Stærð lóðarinnar leiðréttist miðað við hæðarblað.

HELSTU STÆRÐIR FYRIR BREYTINGAR
Lóðarstærð: 2111 m²
Byggingarreitur: 706,4 m²
Nýtingarhlutfall: 0,3

HELSTU STÆRÐIR EFTIR BREYTINGAR
Lóðarstærð: 2163,6 m²
Byggingarreitur: 1018,6 m²
Nýtingarhlutfall: 0,3

ÞESSI DEILISKIPULAGSBREYTING SEM GRENNDARKYNNT HEFUR VERIÐ SAMKVÆMT 2. MGR. 43.GR. SKIPULAGSLAGA NR. 123/2010
FRÁ ____________ TIL ____________
VAR SAMÞYKKT Í BÆJARSTJÓRN ÞANN 15-09-2016
ÍSAFJARÐARBÆR BÆJARSTJÓRI
BÆJARSTJÓRI
DEILISKIPULAGIÐ ÖÐLAÐIST GILDI VIÐ AUGLÝSINGU UM SAMÞYKKT ÞESS Í B-DEILD STJÓRNARTÍÐINDA ÞANN 19,09-2016

FLATEYRARODDI, IÐNAÐAR- OG HAFNARSVÆÐI
ODDAVEGUR 13
DEILISKIPULAGSBREYTING - TILLAGA

Anna Margrét Hauksdóttir arkitekt · kt. 120665 - 3169
Anton Örn Brynjarsson verkfræðingur · kt. 270559 - 7199
Fanney Hauksdóttir arkitekt · kt. 170561 - 7249
Haukur Haraldsson tæknifræðingur · kt. 260938 - 2079

Hönnuður:

Hönnunarstjóri:

AVH
ARKITEKTÚR · VERKFRÆÐI · HÖNNUN

Deiliskipulag
Breyting

Dagsetning:	28.07.2016
Mælikvarði:	1:1.000 (A2)
Teiknað:	AT
Yfirfarið:	AMH
Breyting:	

A-100

Kaupangi · Mýrarvegi · 600 Akureyri · Sími 460 4400 · Fax 460 4401 · avh@avh.is · www.avh.is
Þingholtsstræti 27 · 101 Reykjavík · Sími 561 4400 · Fax 561 4411