



ÍSAFJARÐARBÆR

Breyting á deiliskipulagi

Ísafjarðarhöfn



Teiknistofan Eik ehf.

Suðurgata 12 • 400 Ísafjörður
s.4560160 • www.teiknistofan.is

Greinargerð

12/2/2008

Samþykktir

Tillaga að deiliskipulagsbreytingunni var auglýst skv.

1. mr. 25.gr. skipulags- og byggingarlaga

frá _____ til _____ 200 .

Frá því að tillagan var auglýst hafa engar breytingar verið gerðar.

Deiliskipulagsbreytingin var samþykkt í bæjarstjórn

þann _____ 200 .

Auglýsing um samþykkt deiliskipulagsbreytingarinnar

birtist í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 200 .

1 Forsendur

1.1 Markmið

Markmið deiliskipulagsbreytingarinnar er að skapa góða aðstöðu fyrir olíubirgðastöð í Ísafjarðarhöfn, sem ekki hefur mikil neikvæð áhrif eða þrengir að byggð á svæðinu.

1.2 Málsmeðferð og kynning

Ein athugasemd barst á auglýsingartímanum en ekki var talin ástæða til að breyta skipulagstillögunni.

Við gerð breytingartillögu á Aðalskipulagi Ísafjarðar 1989-2009 fyrir þennan bæjarhluta var óskað eftir umsögnum lögbundinna umsagnaraðila. Umsagnir bárust frá Siglingastofnun, Fornleifavernd, Heilbrigðiseftirliti Vestfjarða og Umhverfisstofnun, en engin þeirra varðaði þetta svæði. Ekki var talin þörf á að leita frekari umsagna á deiliskipulagsstigi.

Tillagan er unnin skv. tillögu Siglingastofnunar frá nóvember 2007.

1.3 Önnur skipulagsgögn

Ísafjarðarhöfn. Breyting á deiliskipulagi, dags. 12.02.2008, uppdráttur A1.

1.4 Staða skipulags

Gildandi deiliskipulag fyrir Ísafjarðarhöfn er staðfest 20. október 1995.

1.5 Umhverfismat

Deiliskipulagsbreytingin felur ekki í sér matskylda áætlun skv. lögum nr. 105/2006 um umhverfismat áætlana. Framkvæmdir í samræmi við skipulagið eru ekki matskyldar skv. lögum nr. 106/2000 um mat á umhverfisáhrifum.

1.6 Staðhættir

1.6.1 Skipulagssvæðið

Skipulagssvæðið er á Mávagarði sem er varnargarður sem afmarkar Sundahöfn að norðaustanverðu og ver hana fyrir norðlægum vindum.

Núverandi land á svæðinu er 0,5 ha að stærð, auk grjótgarða.

Í gildandi skipulagi er gert ráð fyrir um 1 ha fyllingu norðaustan við grjótgarðinn. Gert er ráð fyrir að olíubirgðastöð geti verið staðsett á fyllingunni. Í gildandi skipulagi er einnig gert ráð fyrir auknu bryggjuplássi fyrir löndun og viðlegu björgunar- og lóðsbáta.

Engar þessara breytinga hafa verið framkvæmdar og er núverandi staða því einnig sýnd á uppdrætti.

1.6.2 Fyrirliggjandi byggð

Á skipulagssvæðinu eru engar byggingar, en þar er asfaltgeymir Vegagerðarinnar. Geymirinn er nokkuð áberandi við innsiglinguna í höfnina séð frá nærliggjandi byggð og frá Kirkjubólshlíð. Þar eru einnig minni olútankar og litlar bryggjur til afgreiðslu fyrir smábáta.

1.6.3 Samgöngur

Pollgata sem er stofnbraut er aðalsamgönguæðin inn á atvinnusvæðið. Suðurgata og Njarðarsund eru einnig stofnbrautir. Aðkoma að Mávagarði er frá Pollgötu um Mjósund sem er tengibraut og þaðan annað hvort um Sindragötu eða Sundabakka en þær götur eru safnbrautir. Leiðin um Sindragötu liggur við íbúðarbyggð og um matvælaframleiðslusvæði. Leiðin um Sundabakka liggur um matvælaframleiðslusvæði.

1.6.4 Landslag

Landslag á svæðinu er nánast allt manngert. Varnargarðurinn skagar út í Sundin sem er um 250-350 m breitt sund milli Eyrarinnar og Kirkjubólshlíðar. Þarna er eina siglingaleiðin inn á Pollinn í Skutulsfirði.

Gróður- og dýralíf takmarkast við hefðbundið lífríki á og við hafnir landsins.

1.6.5 Útivist

Útivist er takmörkuð á svæðinu og tengist aðallega dorgveiði barna við Sundahöfn. Flestir skemmtibátar lenda einnig í höfninni en útivist tengd sjó fer að mestu fram á Pollinum og utan Sundahafnar.

1.6.6 Menningarminjar

Engar menningarminjar eru á svæðinu enda er það á og við landfyllingar sem eru að mestu frá seinni hluta 20. aldar.

1.6.7 Náttúruvá

Svæðið er ekki á hættusvæði vegna ofanflóða skv. hættumati Veðurstofu frá apríl 2003.

1.6.8 Hindranaflötur

Hindranaflötur Ísafjarðarflugvallar er skilgreindur af Flugmálastjórn en flöturinn ákvarðar hámarkshæð mannvirkja á svæðinu. Hindranaflöturinn stígur skáhalt frá flugbrautinni upp í 47 m.y.s. og er þaðan láréttur í 47 m.y.s. hæð í 4 km radíus frá endum flugbrautar. Allt skipulagssvæðið er innan hindranaflatar Ísafjarðarflugvallar og er hluti flatarins sýndur á uppdrætti.

2 Umhverfismat

2.1 Skipulagskostir

Olíubirgðastöð hefur verið staðsett við Suðurgötu frá miðri 20. öldinni og er leigusamningur í gildi til ársins 2049. Núverandi lóðarhafi hefur óskað eftir frekari uppbyggingu á stöðinni og stækkun lóðarinnar úr 2.190 m² í 3.320 m². Við meðferð erindis lóðarhafa vöknudu spurningar um hvort núverandi staðsetningin væri æskileg og hvort aðrir kostir væru mögulegir. Unnar hafa verið tvær greinargerðir um framtíðarstaðsetningu olíubirgðastöðva á Ísafirði. Sú fyrri er unnin af Ólöfu Guðnýju Valdimarsdóttur í nóvember 2004 og sú síðari af VST í mars 2006. Matstafla í kafla 2.2 byggir að nokkru á þessum greinargerðum.

Í matstöflunni eru skoðaðir fjórir mismunandi kostir skoðaðir, þ.e. að olíubirgðastöðin verði:

- við Suðurgötu
- á Suðurtanga
- á Sundabakka
- á Mávagarði

Skipulagskostirnir eru sýndir á mynd I.

2.1.1 Suðurgata

Lóðin við Suðurgötu er í beinu framhaldi af miðbæ Ísafjarðar, sem takmarkar þróunarmöguleika hans. Lóðin er einnig í nokkuri nálægð við íbúðarbyggð.

Stækkunarmöguleikar stöðvarinnar á þessum stað eru því ekki miklir og stórar byggingar eru á nærliggjandi lóðum. Skv. reglugerð nr. 188/1990 um eldfima vökva skal fjarlægð frá lóðarmörkum að stórum byggingum ekki vera minni en 80 m ef um bensíngeyma sem rúma meira en 100 m³. Ef um díselolíu er að ræða má fjarlægðin ver helmingi minni. Lagnir til löndunar og afgreiðslu liggja að Ásgeirsbakka, en þörf er á endurlagningu bensínlagningarinnar og svartolíulögn vantar.

Hindranafloetur Ísafjarðarflugvallar takmarkar hámarkshæð mannvirkja við 47 m á fyrirhugaðri lóð.

Við Ásgeirsbakka er löndun úr stærri fiski- og flutingaskipum.

Innsiglingin um Sundin og við Ásgeirsbakka er óörugg fyrir djúprist skip, nema leiðin verði dýpkuð og breikkuð.

2.1.2 Suðurtangi

Í gildandi deiliskipulagi er gert ráð fyrir olíubirgðastöð syðst á Suðurtanga og að þar verði gerð löndunaraðastaða. Svæðið er á uppfyllingu, en aðeins

ein bygging hefur risið á þessu svæði, þ.e. steypustöð. Gerð löndunaraðstöðu verður líklega mjög dýr í framkvæmd.

Aðstæður hafa breyst mikið frá því að deiliskipulagið var samþykkt 1995 og hefur skipulagið því verið í endurskoðun um tíma. Svæðið hentar vel fyrir margskonar nýtingu og möguleikar miklir þar sem lítið hefur verið byggt á svæðinu. Svæðið er þó í mikilli nálægð við brautarenda Ísafjarðarflugvallar. Hámarkshæð mannvirkja er frá 5 m og upp í 10 m á fyrirhugaðri lóð, vegna hindranaflatar vallarins.

2.1.3 Sundabakki

Svæðið er á fyrirhugaðri landfyllingu við Sundabakka í jaðri núverandi atvinnusvæðis. Núverandi viðlegukantur sunnan við Sundahöfn er 190 m langur. Helsta aðkoma skemmtiferðaskipa er við þennan viðlegukant. Löndun minni fiskibáta fer fram í Sundahöfn.

Gera þarf ráð fyrir hafnargerð, landfyllingum og dýpkun ef olúbirgðarstöð verður staðsett á þessu svæði.

Eins og á Suðurtanga hefur lítið verið byggt á svæðinu og eru nýtingarmöguleikar því miklir. Vegna hindranaflatar Ísafjarðarflugvallar er hámarkshæð mannvirkja frá 18 m og upp í 22 m á fyrirhugaðri lóð.

2.1.4 Mávagarður

Mávagarður er varnargarður yst á hafnarsvæðinu og afmarkar Sundahöfn að norðaustanverðu. Á svæðinu er asfaltgeymir Vegagerðarinnar og minni olútankar til afgreiðslu fyrir smábáta. Þar eru einnig minni bryggjur.

Ekkert landrými er á Mávagarði en möguleiki er fyrir landfyllingar sem ekki þrengja að annarri starfsemi. Svæðið er í nálægð við íbúðarbyggð en ekki er líklegt að hún þróist í þessa átt.

Gera þarf ráð fyrir hafnargerð, landfyllingum og dýpkun ef olúbirgðarstöð verður staðsett á þessu svæði. Vegna hindranaflatar Ísafjarðarflugvallar er hámarkshæð mannvirkja frá 30 m og upp í 34 m á fyrirhugaðri lóð.

Mynd I. Mögulegar staðsetningar fyrir olúbirgðastöð.



2.2 Matstafla

Valkostur	I) Suðurgata (0 – kostur)	II) Suðurtangi	III) Sundahöfn	IV) Mávagarður
Um- Hverfis- þættir	<p>N</p> <ul style="list-style-type: none"> Lóðin er ekki nýtt fyrir þá starfsemi sem hún hentar best fyrir. Takmarkaðir möguleikar á að afgreiða eldsneyti beint á skip, skerðir samkeppnishæfni Ísafjarðarhafnar. Óæskilegt að eldsneyti sé afgreitt á sama stað og fiski er landað. 	<p>N</p> <ul style="list-style-type: none"> Takmarkaðir möguleikar á að afgreiða eldsneyti beint á skip nema með miklum framkvæmdum, skerðir samkeppnishæfni Ísafjarðarhafnar. 	<p>J</p> <ul style="list-style-type: none"> Hægt að afgreiða eldsneyti beint á skip, eykur samkeppnishæfni Ísafjarðarhafnar. Mögulegt að aðskilja afgreiðslu eldsneytis og löndun fisks. 	<p>J</p> <ul style="list-style-type: none"> Hægt að afgreiða eldsneyti beint á skip, eykur samkeppnishæfni Ísafjarðarhafnar. Mögulegt að aðskilja afgreiðslu eldsneytis og löndun fisks.
Þignir	<p>N</p> <ul style="list-style-type: none"> Takmarkaðir stækkunarmöguleikar fyrir birgðastöðina og ekki hægt að fjölga lóðum fyrir sambærilega starfsemi á sama svæði. Takmarkar notkunar- og stækkunarmöguleika nærliggjandi eigna. 	<p>J / N</p> <ul style="list-style-type: none"> Sambærileg starfsemi er á svæðinu. Mögulegt að stækka birgðastöðina og einnig hægt að fjölga lóðum fyrir sambærilega starfsemi á sama svæði. Stöðin getur haft takmarkandi áhrif á frekari nýtingu svæðisins. 	<p>J / N</p> <ul style="list-style-type: none"> Mögulegt að stækka birgðastöðina og einnig hægt að fjölga lóðum fyrir sambærilega starfsemi á sama svæði. Hefur takmarkandi áhrif á frekari nýtingu svæðisins. 	<p>J / N</p> <ul style="list-style-type: none"> Sambærileg starfsemi er á svæðinu. Mögulegt að stækka birgðastöðina og einnig hægt að fjölga lóðum fyrir sambærilega starfsemi á sama svæði. Þrengir ekki að annari starfsemi. Getur haft neikvæð áhrif á nálæga íbúðarbyggð.
Gróður og dýralíf	<p>E</p> <ul style="list-style-type: none"> Svæðið hefur lítila þýðingu fyrir gróður- og dýralíf. 	<p>N</p> <ul style="list-style-type: none"> Svæðið er fjærst núverandi byggð og því líklegra að þar geti myndast gróður- og dýralíf. Stöðin hefur neikvæð áhrif á þá þróun. 	<p>E</p> <ul style="list-style-type: none"> Svæðið liggur að sjó og er í nokkurri nálægð við fjörur á Kirkjubólshlíð. Mikil umferð báta er nú þegar um svæðið, þannig að álag á svæðið eykst lítið. 	<p>E</p> <ul style="list-style-type: none"> Svæðið liggur að sjó og er í nokkurri nálægð við fjörur á Kirkjubólshlíð. Mikil umferð báta er nú þegar um svæðið, þannig að álag á svæðið eykst lítið.

Valkostir Um- Hverfis- þættir	I) Suðurgata (0 – kostur)	II) Suðurtangi	III) Sundahöfn	IV) Mávagarður
Helisa og Öryggi	<p>N</p> <ul style="list-style-type: none"> Lóðin er í nálægð við miðbæ, íbúðarbyggð og atvinnustarfsemi. Hætta á olíumengun í Pollinum við fermingu og affermingu. 	<p>E / N</p> <ul style="list-style-type: none"> Svæðið er fjærst núverandi byggð og hefur því lítil áhrif. Olíumengun getur borist inn á Pollinn. Svæðið er í mikilli nálægð við brautarenda Ísafjarðarflugvallar. Hæðartakmarkanir á mannvirkjun er frá 5 og upp í 10 m vegna hindranaflatar vallarins. 	<p>J / ?</p> <ul style="list-style-type: none"> Hætta á olíumengun minnkar og færirst frá Pollinum yfir á Sundahöfn og Sundin. Áhrif á aðliggjandi svæði eru háð því hverskonar nýting verður valin. 	<p>J / N (S / L)</p> <ul style="list-style-type: none"> Hætta á olíumengun minnkar og færirst frá Pollinum yfir á ysta svæði Ísafjarðarhafnar. Lóðin er í nálægð við íbúðarbyggð og atvinnustarfsemi. Getur haft neikvæð áhrif, bæði á meðan á framkvæmdum stendur og til lengri tíma.
Íbúðaröun	<p>N</p> <ul style="list-style-type: none"> Takmarkar stækkun íbúabyggðar og miðbæjarstarfsemi. 	<p>N / ?</p> <ul style="list-style-type: none"> Getur haft takmarkandi áhrif á frekari nýtingu svæðisins. 	<p>N / ?</p> <ul style="list-style-type: none"> Getur haft takmarkandi áhrif á frekari nýtingu svæðisins. 	<p>J</p> <ul style="list-style-type: none"> Þrengir ekki að íbúðarbyggð.
Landslag / ámynd	<p>N</p> <ul style="list-style-type: none"> Stöðin er mjög sýnileg við Pollinn og hefur því áhrif á ámynd miðbæjarins. 	<p>N</p> <ul style="list-style-type: none"> Stöðin getur orðið mjög sýnileg frá öllum aðkomuleiðum í bæinn og frá íbúðarbyggð í Holtahverfi og Efri bænum. 	<p>N / J</p> <ul style="list-style-type: none"> Stöðin getur orðið mjög sýnileg frá Kirkjubólshlíð og innsiglingunni í höfnina. Aðli ggjandi svæði eru athafnasvæði sem dregur úr sjónrænum áhrifum. 	<p>N / J</p> <ul style="list-style-type: none"> Stöðin getur orðið mjög sýnileg frá íbúðarbyggð, Kirkjubólshlíð og innsiglingunni í höfnina. Aðli ggjandi svæði eru athafnasvæði sem dregur úr sjónrænum áhrifum.
Menningar- minjar	<p>E</p> <ul style="list-style-type: none"> Engar þekktar menningarminjar eru á svæðinu. Lóðin er þó í nokkurri nálægð við gömul hús með hátt verndargildi. 	<p>E</p> <ul style="list-style-type: none"> Engar þekktar menningarminjar eru á svæðinu. 	<p>E</p> <ul style="list-style-type: none"> Engar þekktar menningarminjar eru á svæðinu. 	<p>E</p> <ul style="list-style-type: none"> Engar þekktar menningarminjar eru á svæðinu. Svæðið er þó í nokkurri nálægð við gömul hús með hátt verndargildi.

Valkostir Um- Hverfis- þættir	I) Suðurgata (0 – kostur)	II) Suðurtangi	III) Sundahöfn	IV) Mávagarður
Samgöngur og umferðaröryggi	<p>J / N</p> <ul style="list-style-type: none"> Á landi er aðgengi að stöðinni gott þar sem hún er við stofnveg. Aðgengi á sjó er ekki gott, djúpristari skip komast ekki að hafnarbakkanum með öryggi. Miklar framkvæmdir þarf til að djúprist skip komist inn á Pollinn. 	<p>N / ?</p> <ul style="list-style-type: none"> Til að aðgengi af sjó verði gott þarf miklar framkvæmdir. Aðgengi að stöðinni á landi og áhrif á aðliggjandi svæði eru háð því hverskonar nýting verður valin þar. 	<p>J / N / ?</p> <ul style="list-style-type: none"> Aðgengi af sjó að birgðastöðinni er mjög gott og er því minni hættu á mengun á þessum stað. Aðgengi að stöðinni á landi er ekki eins gott, vegna nálægðar við íbúðarbyggð og athafnasvæði þar sem framleidd eru matvæli. Áhrif á aðliggjandi svæði eru einnig háð því hverskonar nýting verður valin þar. 	<p>J / N</p> <ul style="list-style-type: none"> Aðgengi af sjó að birgðastöðinni er mjög gott og er því minnst hættu á mengun á þessum stað. Aðgengi að stöðinni á landi er ekki eins gott, vegna nálægðar við íbúðarbyggð og athafnasvæði þar sem framleidd eru matvæli.
Útivist	<p>N</p> <ul style="list-style-type: none"> Afgreiðsla eldsneytis hefur neikvæð áhrif á útivist á Pollinum. Áhrifin geta einnig verið neikvæð fyrir mannlíf í miðbænum. 	<p>N</p> <ul style="list-style-type: none"> Staðsetning stöðvarinnar getur haft neikvæð áhrif á útivist á Pollinum. Áhrif eru einnig háð því hverskonar nýting verður valin en svæðið hefur núna hvað mesta möguleika til útisvistar. 	<p>N</p> <ul style="list-style-type: none"> Neikvæð áhrif á starfsemi tengda komu skemmtiferðaskipa. 	<p>E</p> <ul style="list-style-type: none"> Áhrif á útivist eru takmörkuð.

J - Jákvæð áhrif

? - Óvissa

A - Afturkræfar framkvæmdir

E - Engin eða óveruleg áhrif

L - Langvarandi áhrif

Ó - Óafturkræfar framkvæmdir

N - Neikvæð áhrif

S - Skammvinn áhrif

M - Mótægisaðgerðir

2.3 Niðurstaða

Valkostir I Suðurgata og II Suðurtangi eru lakari en valkostir III Sundahöfn og IV Mávagarður. Valkostur I takmarkar þróunarmöguleika miðbæjarins samhliða því að stækkunarmöguleikar olíubirgðarstöðvarinnar eru litlir. Valkosturinn takmarkar einnig aðliggjandi atvinnustarfsemi. Helstu jákvæðu áhrif valkostsins eru vegna góðs aðgengis á landi. Valkostir II og III hafa góða stækkunarmöguleika en hafa takmarkandi áhrif á þróunarmöguleika svæðisins. Valkostur III hefur þó betra aðgengi af sjó og almennt minni neikvæð áhrif. Valkostur IV hefur flestu jákvæðu áhrifin. Stækkunarmöguleikar stöðvarinnar eru góðir, þrengir ekki að annarri byggð og aðgengi frá sjó er gott. Neikvæðu áhrifin eru vegna nálægðar við byggð og aðgengis á landi.

Valkostur IV Mávagarður er því besti kosturinn, en mikilvægt er að lágmarka neikvæð áhrif hans á nærliggjandi byggð.

3 Deiliskipulag

Gert er ráð fyrir 1,4 ha fyllingu norðaustan Mávagarðs en það er stækkun um 0,4 ha miðað við gildandi skipulag. Að auki er gert ráð fyrir að 0,23 ha stækkun hafnarsvæðis sunnan við varnargarðinn. Heildarstærð landsvæðis á Mávagarði stækkar því í rúma 2 ha úr rúmum 1,5 skv. gildandi skipulagi en er nú um 0,5 ha.

Fallið er frá fyrirhugaðri bryggju skv. gildandi skipulagi. Gert er ráð fyrir að bryggjan næst Sundabakka verði eins og hún er í dag. Í stað litlu afgreiðslubryggjana sem eru á svæðinu í dag er gert ráð fyrir 60 m langri stálþilsbryggju sunnan við lóð G. Þekja bryggjunnar er 1200 m². Við enda varnargarðsins er gert ráð fyrir stálþilstunnu sem er 15 m í þvermál. Tunnan verður jafnhá bryggjunni og nýtist til að auðvelda skipum að henni.

3.1 Landnotkun

Svæðið er ætlað fyrir hafnsækna starfsemi.

Syðri hluti svæðisins er ætlaður fyrir olíubirgðastöðvar með allt að 20.000 m³ samanlagða geymslugetu og sambærilegan iðnað (lóðir E, F og G). Á lóð G er asfaltgeymir og er gert ráð fyrir að hann verði þar áfram.

Sá hluti svæðisins sem er næstur Sundstræti er ætlaður fyrir léttari iðnað og athafnasvæði sem sækir styrk sinn í nálægð við höfnina (lóðir A, B, C og D). Starfsemi þessara lóða skal taka mið af nálægð þeirra við íbúðarbyggð.

Á bryggju sunnan við lóð G er gert ráð fyrir að öll ferming og afferming eldsneytis og líkra farma fari þar fram. Gert er ráð fyrir óbreyttri notkun á bryggju næst Sundabakka.

3.2 Samgöngur

Gert er ráð fyrir að breikka götuna á Mávagarði í 7,5 m, að nýrri olúbryggju. Lögð skal áhersla á að öll umferð farmbíla til og frá Mávagarði verði um Sundabakka.

3.3 Landmótun

Gert er ráð fyrir að endurnýta núverandi grjótvörn í nýju fyllinguna með því að færa hana utar. Gert er ráð fyrir að dýpka ytra svæði Sundahafnar í -8 m. Við það fást 39.500 m³ efnis sem nýtt verður í fyrirhugaða fyllingu. Reiknað er því með að stærstur hluti efnis fái á staðnum, en það efni sem á vantar verður sótt í námu sveitarfélagsins í Dagverðardal.

Gert er ráð fyrir að nýtt land verði í svipaðri hæð og aðliggjandi svæði. Hæð bryggju og stálpilstunnu verður um 3,6 m.y.s.

3.4 Lóðir

Gert er ráð fyrir 6 nýjum lóðum á svæðinu (A-F), auk þess sem skilgreind er lóð fyrir núverandi asfaltgeymi (G).

Úthlutun lóðar A skal taka mið af nálægð hennar við íbúðarbyggð. Starfsemi á lóð A skal hagað þannig að hún valdi sem minnstu ónæði fyrir aðliggjandi byggð. Vinnusvæði lóðarinnar skulu ekki vísa að íbúðarbyggð og huga skal sérstaklega að ásýnd lóðarinnar næst Sundstræti. Mikilvægt er að starfsemi á lóðum B og C taki einnig mið af lálægð þeirra við byggðina.

3.5 Nýtingarhlutfall

Hámarksnýtingarhlutfall allra lóða er 0,5.

3.6 Gerð mannvirkja

Gerð húsa skal vera í samræmi við byggingarreglugerð og er mænisstefna frjáls. Hámarkshæð mannvirkja skal vera 12,5 m frá gólfplötu.

Olúgeymar og önnur mannvirki birgðastöðvar skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð, reglugerð nr. 35/1994 um varnir gegn olíumengun frá starfsemi á landi, reglugerð nr. 252/1999 um varnir við losun rokgjarnra lífrænna efnasambanda (VOC), við geymslu á bensíni og dreifingu þess frá birgðastöðvum til bensínstöðva, sem og staðla og reglur sem um slíka starfsemi gildir.

Hindranafötur Ísafjarðarflugvallar er sýndur á uppdrætti. Hæð hverskonar mannvirkis þ.m.t. loftnet og línur, skal vera minni en hæð hindranaflatarins.

3.7 Byggingarreitir

Byggingar og önnur mannvirki skulu vera staðsett innan byggingarreits. Minni háttar útbyggingar út fyrir byggingarreit eru leyfðar svo framarlega að sýnt sé fram á að lóð og bygging þoli slíka útbyggingu og skerði ekki gæði nágrannalóðar. Slíkar útbyggingar skulu samræmast 4. kafla byggingarreglugerðar og lagðar fyrir umhverfisnefnd.

3.8 Bílastæði

Fjöldi bílastæða á lóð er sýndur á uppdrætti en staðsetning þeirra er ekki bindandi. Á lóð F er einungis gert ráð fyrir 10 bílastæðum þar sem um olíubirgðastöð er að ræða. Einnig er gert ráð fyrir 5 bílastæðum utan lóða við syðri bryggjuna og 11 stæðum við nyrðri bryggjuna.

3.9 Lýsing og skilti

Lýsing á svæðinu skal ekki valda ljósmengun eða hafa truflandi áhrif fyrir íbúa aðliggjandi íbúðarsvæðis.

Skilti og aðrar merkingar skulu vera látlausar og almennt er ekki gert ráð fyrir ljósaskiltum. Skilti við götu skulu ekki vera stærri en 2,2 m á hæð og 1,2 m á breidd.

3.10 Frágangur lóða

Vanda skal frágang lóða og þess gætt að ekki stafi mengun af starfsemi á þeim. Yfirborð umferða- og vinnusvæða skal vera bundið s.s. steypt eða hellulagt. Á lóðum þar sem gert er ráð fyrir meðhöndlun olíu gilda ákvæði reglugerðar nr. 35/1994 um varnir gegn olíumengun frá starfsemi í landi.

Fráveita skal vera í samræmi við reglugerð nr. 798/1999 um fráveitur og skólp. Birgðasvæði skal haldið þannig að ekki stafi eldhætta af.

Girðingar skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð. Hindra skal óviðkomandi umferð um birgðasvæði með minnst 1,8 m hárrí traustri girðingu úr óbrennanlegu efni og traustu læsanlegu hliði.

3.11 Kvaðir

Á öllum lóðum er kvöð um aðkomu að grjótgarði til viðgerða á honum.

3.12 Hljóðvist

Hávaðavarnir skulu vera í samræmi við reglugerð um hávaða nr. 933/1999 með viðauka; reglur um hávaða utanhúss.

Við allar framkvæmdir skal þess sérstaklega gætt að ekki verði óþægindi af völdum hávaða. Forráðamönnum fyrirtækja og stofnana er skylt að gera allt sem í þeirra valdi stendur til að koma í veg fyrir óþægindi af völdum hávaða. Reynist hávaðavarnir ekki nægilegar getur bæjararstjórn sett takmörkun umferðar og/eða starfsemi á ákveðnum tímum og svæðum.