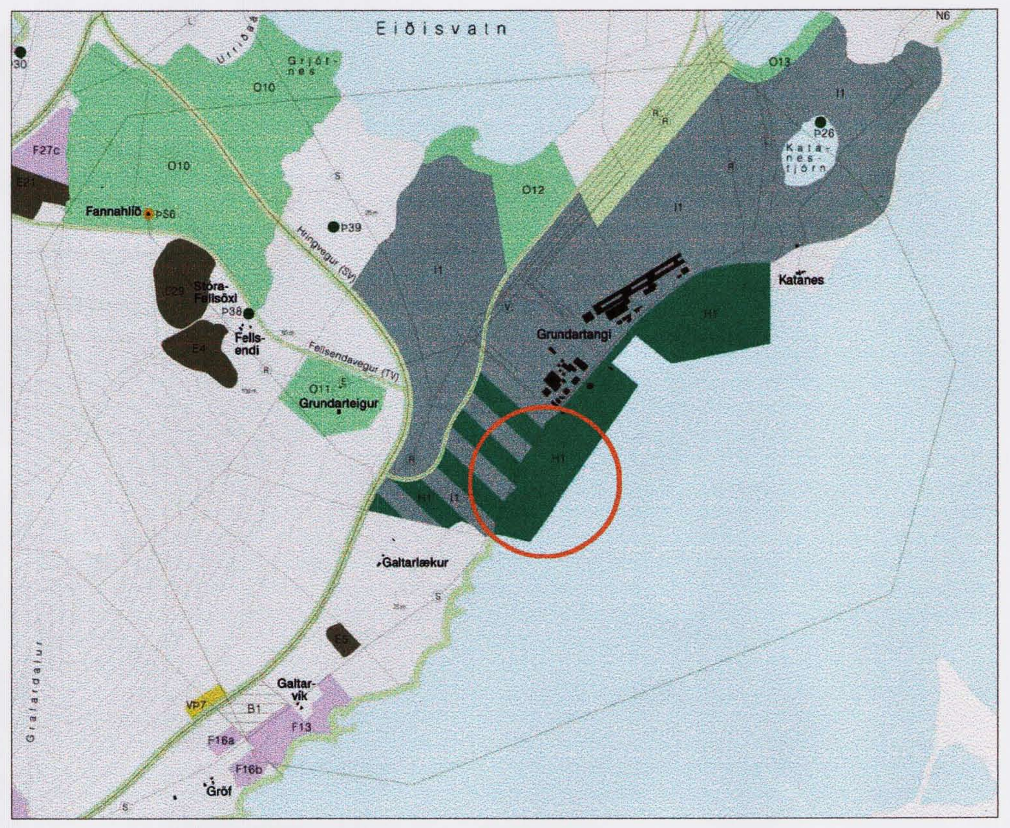
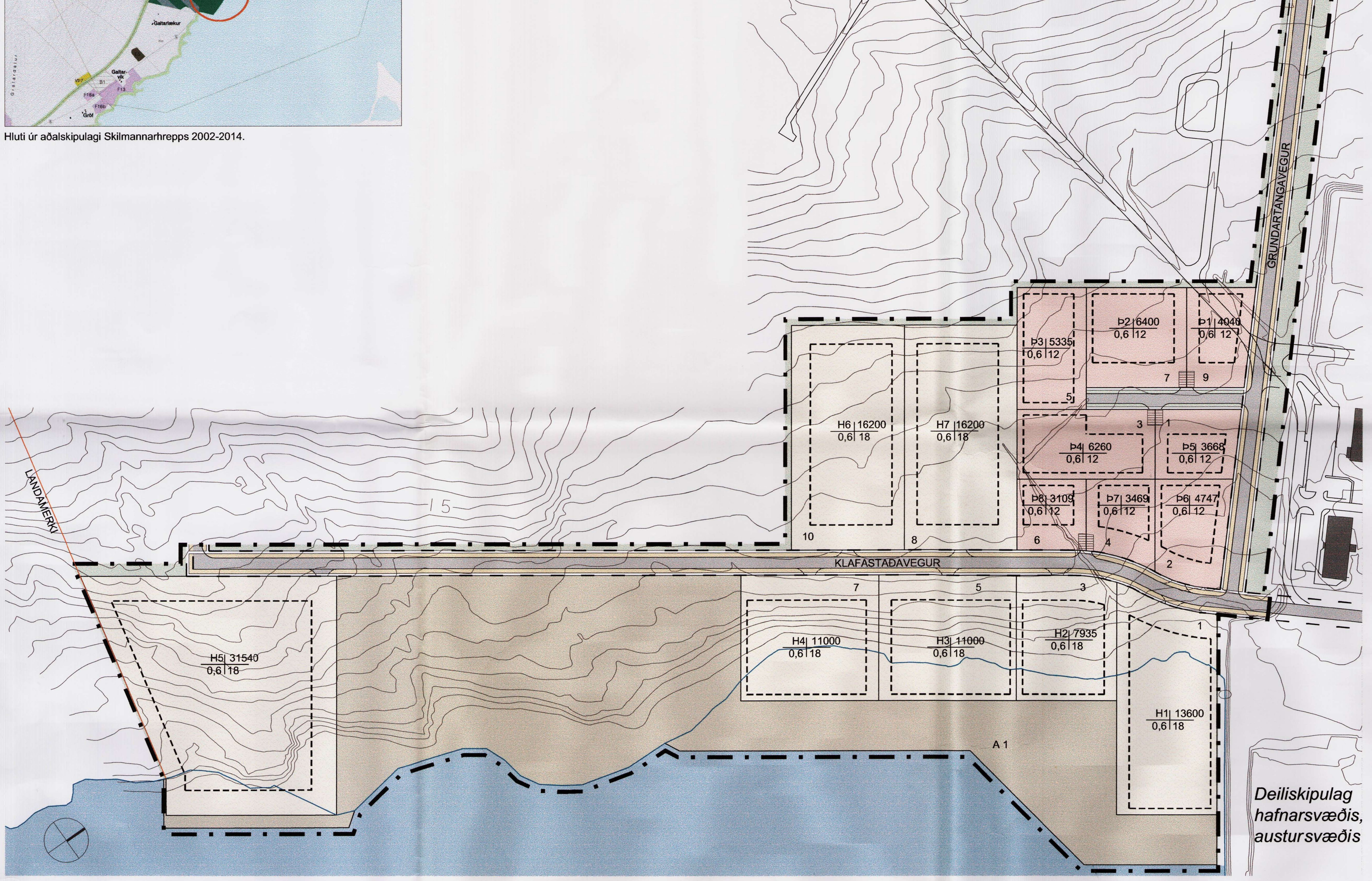
DEILISKIPULAG IÐNAÐAR- OG HAFNARSVÆÐIS Á GRUNDARTANGA, VESTURSVÆÐIS DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR 1:2000



Hluti úr aðalskipulagi Skilmannahrepps 2002-2014.



1. GREINARGERÐ

1.1 FORSENDUR

Skipulagssvæðið er við Grundartanga í Hvalfjarðarsveit áður Skilmannahreppi. Ekki hefur áður verið unnið deiliskipulag af svæðinu. Skipulagssvæðið er 27,2 ha að stærð. Það afmarkast af lóð Íslenska Járnblendifélagsins til norðvesturs, opnu hafi/sjó (tilbúinni strandlínu) til austurs, opnu óbyggðu svæði til suðurs og vesturs. Hluti skipulagssvæðisins er á 4,7 ha fyllingu. Aðkoma að svæðinu er frá Þjóðvegi nr 1.

Árið 2006 sameinaðist Skilmannahreppur öðrum sveitarfélögum í Hvalfirði í eitt sveitarfélag, Hvalfjarðarsveit. Ekki er til samþykkt aðalskipulag af sameinuðu sveitarfélagi en vinna við það stendur yfir. Til er samþykkt aðalskipulag Skilmannahrepps 2002-2014.

Aðalskipulag Skilmannahrepps 2002-2014 gerir ráð fyrir hafnarsvæði, mekt H-1, og blandaðri hafnar- og iðnaðarsvæði, merkt H1 og I1, við Grundartanga. Samkvæmt því er skipulagssvæðið innan skilgreinds þynningarsvæðis stóriðjunnar á Grundartanga. Innan þynningarsvæðisins er íbúðarbyggð ekki heimiluð og þar skal ekki stunda hefðbundinn búskap, heynytjar eða beit á túnum.

Um hafnarsvæði gildir að landnotkun tengist þar fyrst og fremst hafnsækinnni starfsemi, s.s. útgerð, fiskvinnslu og starfsemi tengdri sjóflutningum og skipasmíði eða viðgerðum. Almennt skal ekki gera ráð fyrir íbúðum á hafnarsvæðum og vegna þynningarsvæðis stóriðjunnar eru íbúðir ekki heimilar. Hafnarsvæði heyra undir stjórn viðkomandi hafnarstjórnar.

Um iðnaðarsvæði gildir að landnotkun þar tengist fyrst og fremst umfangsmikilli iðnaðarstarfsemi eða starfsemi sem talin er geta haft mengun í för með sér, s.s. verksmiðjum, virkjunum, tengivirkjum, veitustöðvum, skólpdælu- og hreinsistöðvum, birgðastöðvum fyrir olíur og móttökustöðvum fyrir úrgang. Íbúðir eru ekki heimilaðar á iðnaðarsvæðum. Almennt gildir að innan hvers landnotkunarreits skal meirihluti reitsins helgaður aðalnotkun hans, í þessu tilviki iðnaðarsvæði og hafnarsvæði. 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 iðnaði og hafnarstarfsemi heimil í takmörkuðum mæli. Sameignarfélagið Faxaflóahafnir sf á og rekur Grundartangahöfn.

Í aðalskipulagi Skilmannahrepps er allt hafnarsvæðið 40 ha og hafnar- og iðnaðarsvæði 62 ha að stærð. Hér er verið að skipuleggja hluta þessara svæða.

1.2 MEGINATRIÐI SKIPULAGSTILLÖGUNNAR

Skipulagstillagan gerir ráð fyrir athafnarsvæði hafnar, sjö misstórum lóðum fyrir hafnsækna starfsemi og átta misstórum lóðum fyrir þjónustustarfsemi, þ.e. athafnastarfsemi sem tengist hafnarstarfsemi og iðnaðarframleiðslu Íslenska járnblendisfélagsins og Norðuráls og væntanlega þeirra fyrirtækja sem inn á svæðið koma.

1.3 UMFERÐ

Aðkoma að svæðinu er, eins og fram hefur komið, frá vegi (Grundartangavegi) sem tengist Þjóðvegi nr 1. Vegur liggur nyrst innan skipulagssvæðisins og tengist vegi (Klafastaðavegi) er liggur frá aðliggjandi deiliskipulagi í suðurátt.

Gangstéttar eru meðfram öllum götum á svæðinu.

2. SKILMÁLAR

2.1 ALMENNIR SKILMÁLAR

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

2.1.1 Nýtingarhlutfall

Almennt skal miða við að nýtingarhlutfall á lóðum skuli ekki vera hærra en 0,6, nema annað komi fram í sérskilmálum einstakra lóða.

Innra skipulag lóða svo og stærðir húsa, athafna- og aðkomusvæða skal unnið í samráði við Faxaflóahafnir og skal afstöðumynd og/ eða lóðarmynd lögð inn til samþykktar hjá hafnarstjóra og til kynningar hjá skipulags- og byggingarnefnd áður en lóðarhafi sækir um byggingarleyfi.

2.1.2 Bílastæði

Almennt í skipulagi er miðað við skilgreiningar bílastæða samkvæmt skipulags og byggingarreglugerð. Á svæðum fyrir þjónustustofnanir skal gera ráð fyrir a.m.k. 1 bílastæði á hverja 35 m² húsnæðis. Á athafnasvæðum skal gera ráð fyrir a.m.k. 1 bílastæði á hverja 50 m² húsnæði að undanskildum vörugeymslum en þar er miðað við 1 bílastæði á hverja 150 m² húsnæðis. Á skýringaruppdrætti er sýnd möguleg staðsetning bílastæða.

2.1.3 Kvaðir um sameiginlega aðkomu að lóð

Á lóðum nr. Þ1/Þ2, Þ4/Þ5 og Þ7/Þ8 er kvöð um sameiginlega innkeyrslu við lóðamörk. Kvöð um gagnkvæman umferðarrétt nær 15 m inn á lóðir og skulu lóðarhafar hafa samráð um frágang og framkvæmdir.

2.1.4 Girðing

Gert er ráð fyrir að lóðarhafi geti girt af lóð sína. Girðingar eru háðar samþykki byggingaryfirvalda og skulu sýndar á aðalteikningu sbr. kafla 2.5.1. Ennfremur skal lóðarhafi leita samþykkis byggingarfulltrúa á girðingum og hafa samráð við nágranna. Sé þörf á lokaðri girðingu skal lóðarhafi sækja um það sérstaklega til Faxaflóahafnar og skipulags- og byggingarnefndar Hvalfjarðarsveitar.

2.1.5 Frágangur lóða

Frágangur lóða skal vera í samræmi við skipulagsuppdrætti. Lóðarhafar skulu hafa samráð um frágang á lóðamörkum. Lóðarhafi skal ljúka öllum framkvæmdum við byggingu á lóð sinni samkvæmt þeim tímaramma sem gefinn er upp í úthlutunarskilmálum Faxaflóahafna. Öllum framkvæmdum við hús og á lóð þar með talið frágangur lóðar með bundnu slitlagi, gróðri og umhverfi skal lokið innan fjögurra ára frá úthlutun lóðar.

2.1.6 Sorpgeymslur

Aðgangur að sorpílátum skal vera auðveldur og greiður en þess jafnframt gætt að sorpílát verði ekki áberandi. Gera skal grein fyrir sorpílátum og hugsanlegum mannvirkjum þeirra vegna á aðalteikningu.

2.2 ATHAFNASVÆÐI HAFNAR

Svæði merkt A1 er athafnasvæði hafnarinnar. Þar er t.d. gert ráð fyrir fyrirtækjum í inn- og útflutningi ásamt vörudreifingu ofl. Enn fremur er svæðið skilgreint sem gámavöllur.

2.3 LÓÐIR FYRIR ÞJÓNUSTUSTARFSEMI

Lóðir nr. Þ1 - Þ8 eru ætlaðar undir ýmsa þjónustustarfsemi. Þar er gert ráð fyrir fjölbreyttri starfsemi sem hentar á hafnarsvæði og iðnaðarsvæði. Grunnflatarnýting lóðanna er allt að 0,6. Leyfð er nýting með milliplötum allt að 0,7.

2.4 LÓÐIR FYRIR HAFNASÆKNA STARFSEMI

Lóðir nr. H1 - H7 eru ætlaðar undir hafnsækna starfsemi s.s. vörugeymslu, vöruhótelum og starfsemi sem tengist flutningum. Innan lóðanna má koma fyrir geymsluturnum (síló) og má hæð þeirra vera meiri en hámarkshæð bygginga á lóðunum.

Grunnflatarnýting lóðanna er allt að 0,6. Leyfð er nýting með milliplötum allt að 0,7.

2.5 HÖNNUN MANNVIRKJA

2.5.1 Aðalteikningar

Aðalteikningar (byggingarnefndarteikningar) skulu vera í samræmi við deiliskipulag, hæðar- og mæliblöð svo og byggingarreglugerð og önnur lög og reglugerðir sem við eiga. Leggja skal inn til samþykktar byggingarnefndar heildaruppdrætti af öllum fyrirhuguðum mannvirkjum á viðkomandi lóð.

Á aðalteikningu skal rita efnis- og áferðarlýsingu þar sem viðkomandi mannvirkjum er lýst, s.s. burðarvirkjum, ytri frágangi og efnis- og litavali. Samræmi skal vera í ytri efnisáferð og yfirbragði mannvirkja á sömu lóð. Skjólveggi og girðingar skal sýna og skilgreina á aðalteikningu. Staðsetning sorpgeymslna og staðsetning sorpgáma skal sýnd á aðalteikningu.

Lóðarhafi skal leggja fram eftirtaldar teikningar til samþykktar hjá Faxaflóahöfnum áður en teikningar eru lagðar fram til byggingarfulltrúa sveitarfélagsins. Afstöðumynd húss á lóð, frágangur lóðar og hæðarlega, og lagnateikningar ásamt tengingum við heimaæðar.

Á aðalteikningu skal gera grein fyrir lóðarhönnun, núverandi og fyrirhugaðri landhæð lóðar og helstu hæðarkótum. Lóðarhæðir á lóðarmörkum skulu sýndar á sniðum og útlitsmyndum eftir því sem við á. Einnig skal skráningartafla vera á aðalteikningum þar sem stærðir eru tilgreindar. Ennfremur skal lóðarhafi leggja fram álagsforsendur pr. m² í húsi.

Að öðru leyti vísast til 18 gr. byggingarreglugerðar.

Lóðarhöfum er skylt að hlíta eftirfarandi tímatakmörkunum við framkvæmdir:

a) Aðaluppdrættir bygginga skulu hafa borist Faxaflóahöfnum og eða skipulags- og byggingarnefnd Hvalfjarðarsveitar til samþykktar eigi síðar en fimm mánuðum eftir að lóð varð byggingarhæf.

b) Undirstöður og plata skulu steypt eigi síðar en tólf mánuðum eftir að lóð varð byggingarhæf.

c) Hús skal fullgert að utan í samræmi við samþykkta aðal- og séruppdrætti, lóð grófjöfnuð í rétta hæð, rykbundin svo og gengið frá mörkum við aðrar lóðir, götur eða opin svæði innan þriggja ára frá því að lóð var byggingarhæf.

d) Eigi síðar en fjórum árum eftir að lóð varð byggingarhæf skal lóðarhafi hafa gengið frá yfirborði lóðar og öllum frágangi við lóðarmörk í samræmi við samþykkta aðal- og séruppdrætti.

2.5.2 Mæli og hæðarblöð

Á mæliblöðum eru sýndar lagnir, stærðir lóða, lóðamörk, málsettir byggingarreitir og kvaðir ef einhverjar eru svo sem um stíga, aðkomuleiðir eða lagnir. Hæðarblöð sýna götu- og gangstéttarhæðir við lóðamörk, landhæðir og kóta aðalgólfa, frárennslislagnir og fleira.

3. UMHVERFISSKÝRSLA, SAMANTEKT

Fyrirhuguð deiliskipulagstillaga samræmist stefnu sveitarstjórnar eins og hún kemur fram í aðalskipulagi Skilmannahrepps um uppbyggingu á svæðinu.

Gert er ráð fyrir að á hluta af fyllingunni verði lóðir fyrir hafnsækna starfsemi svo og athafnasvæði hafnarinnar. Því er verið að skapa skilyrði fyrir öflugt iðnaðar- og hafnarsvæði sem eykur verðgildi alls svæðisins sem slíkt.

BREYTINGAR EFTIR AUGLÝSINGU

Gerð er grein fyrir deiliskipulagi austursvæðis á uppdrætti

SKÝRINGAR

- Mörk skipulagssvæðis
- A — Athafnasvæði hafnarinnar
- H — Hafnsækin starfsemi
- Þ — Þjónustusvæði
- Gangstétt
- Gata
- Veghelgunarsvæði
- Núverandi byggingar
- Byggingarreitur
- Kvöð um sameiginlega aðkomu að lóð
- Innkeyrsla inn á lóð Leiðbeinandi staðsetning
- Vatn/ sjór
- Núverandi strandlína

Lóðar-einkenni	Lóðarstærð m²
Nýtingar-hlutfall	Hámarkshæð yfir kóta aðkomuhæðar, m

Önnur skipulagsgögn
- *Skýringaruppdráttur nr. 002 dags. 2007-07-20.*
- *Skýringaruppdráttur nr. 003 dags. 2007-07-20*
- *Umhverfisskýrsla dags. 2007-09-11, breytt 2007-10-29*

Kortagrunnur er frá Lofmyndum ehf.
Hnitakerfi: Ísnet
Hæðarkerfi: Meðalsjávarhæð
Hæðarlínubil: 1 m
Húshorn eru mæld á þakbrún

Lega og útfærsla gatna og gatnamóta getur lítillega breyst við nánari hönnun þeirra.

Teiknistofa arkitekta, Gylfi Guðjónsson og félagar ehf vann að deiliskipulaginu í samráði við Faxaflóahafnir vorið 2007.

SAMÞYKKTIR:

Deiliskipulag þetta sem hefur fengið meðferð í samræmi við ákvæði 25. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 var samþykkt í sveitarstjórn Hvalfjarðarsveitar þann 13.11. 2007

SVEITARSTJÓRI Hvalfjarðarsveitar (stamp)

Sveitarstjóri

Faxaflóahafnir sf
Associated Icelandic Ports

TEIKNISTOFA ARKITEKTA
GYLFI GUÐJÓNSSON OG FÉLAGAR ehf.
arkitektar faí.
SKÓLAVÖRÐUSTÍG 3 101 REYKJAVÍK
SÍMI 552-8740 FAX 562-8740
NETFANG: TEIKNA@TEIKNA.IS

GRUNDARTANGI	
HVALFJARÐARSVEIT	VERK 07-754
DEILISKIPULAG — IÐNAÐAR- OG HAFNARSVÆÐI VESTURSVÆÐI	BLAÐ 001
HANNAÐ hs / TEIKNAÐ hs	REYKJAVÍK 2007-07-20
KVARÐI 1:2000	BREYTT 2007-10-29