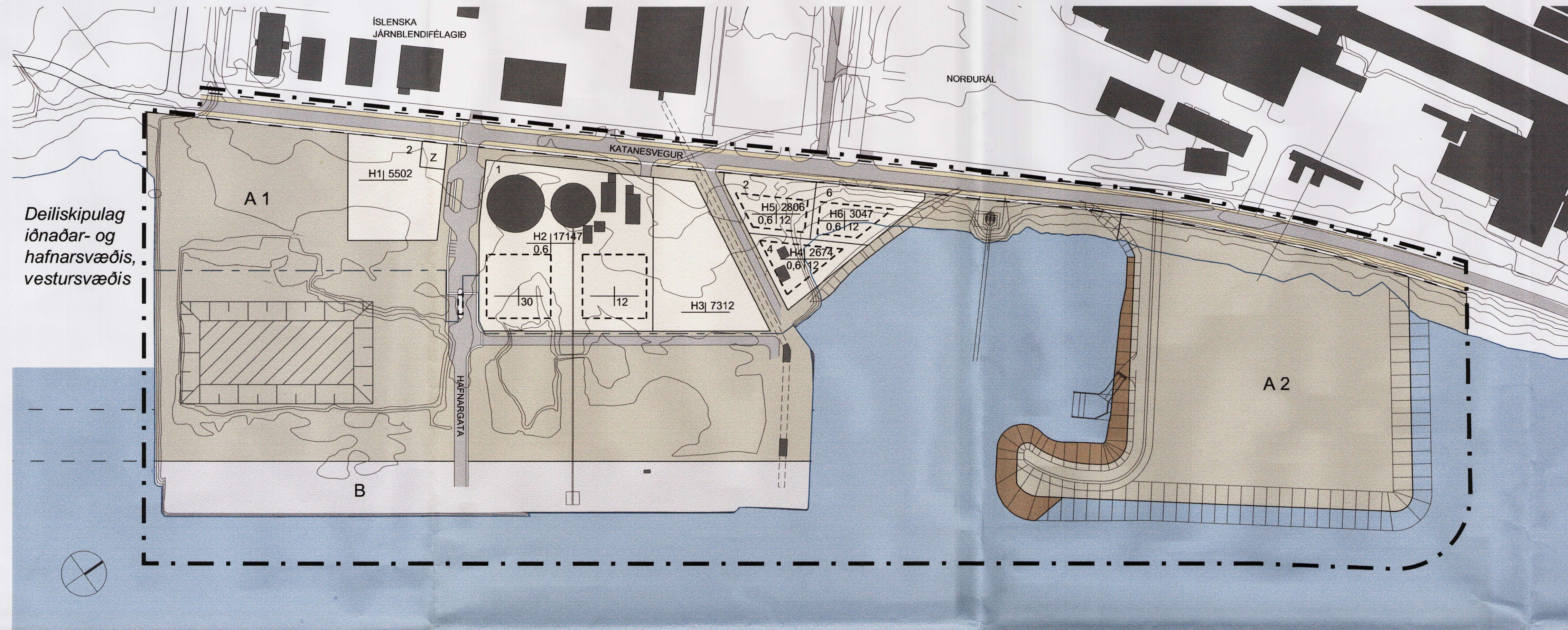


DEILISKIPULAG HAFNARSVÆÐIS Á GRUNDARTANGA, AUSTURSVÆÐIS

DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR 1:2000

Deiliskipulagsbreyting á „Deiliskipulagi hafnarsvæðis að Grundartanga“, samþykkt í sveitarstjórn Hvalfjarðarstrandarhrepps og Skilmannahrepps í desember 200, síðast breytt í maí 2005.



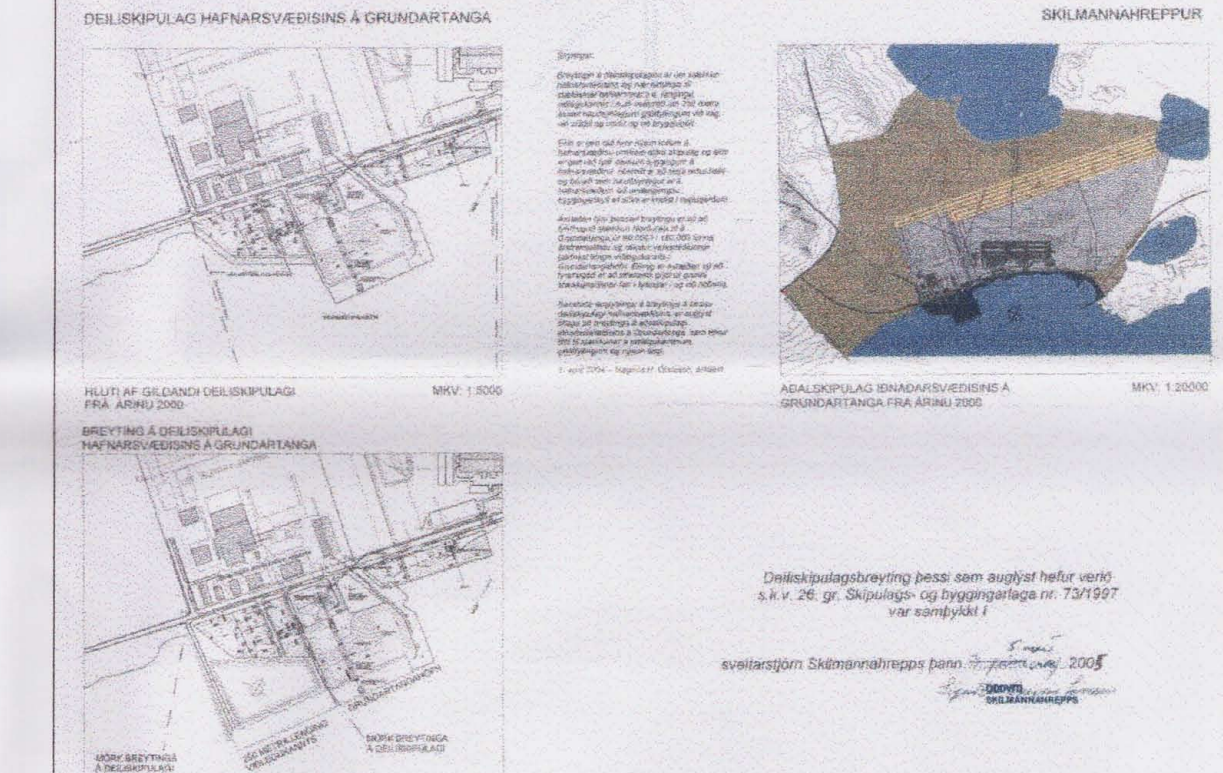
Deiliskipulag
iðnaðar- og
hafnarsvæðis,
vestursvæðis

SKÝRINGAR

- Mörk skipulagsvæðis
- Gangstétt
- A Athafnasvæði hafnar
- Núverandi byggingar
- B Hafnarbakkasvæði
- Kerbotlagryfa
- Z Spennistöð og dreifkerfi
- Hafnarkantur
- H Hafnsækin starfsemi
- Innkeyrsla inn á lóð
Leiðbeinandi staðsetning
- Mörk lóða
- Girðing, eingöngu til skýringar
- Byggingarreitur
- Vatn/ sjór
- Gata
- Núverandi strandlína
- Veghelgunarsvæði

Lóðar- einkenni	Lóðarstærð m ²
Nýtingar- hlutfall	Hámarksþæð yfir kóta aðkomu- hæðar, m

Gildandi deiliskipulag fyrir breytingu



1. GREINARGERÐ

1.1 FORSENDUR

Skipulagsvæðið er við Grundartanga í Hvalfjarðarsveit, áður Hvalfjarðarstrandarhreppi og Skilmannahreppi. Skipulagsmörkin eru dregin mjög rúm en hið eiginlega skipulagsvæði er 22,8 ha að stærð. Það afmarkast af lóðum Íslenska Járnblendifélagsins og Norðurláts til norðvesturs og opnu hafsjó til suðurs og suðausturs. Hluti skipulagsvæðisins er á fyllingu, 4,3 ha að stærð. Aðkomu að svæðinu er frá Þjóðvegi nr 1 og eftir vegi sem liggur milli Íslenska járnblendifélagsins og Norðurláts.

Árið 2006 sameinuðu Hvalfjarðarstrandarhreppur og Skilmannahreppur ásamt öðrum sveitarfélögum í eitt sveitarfélag, Hvalfjarðarsveit. Ekki er til samþykkt aðalskipulag af sameinuðu sveitarfélagi en vinna við það stendur yfir. Til er samþykkt aðalskipulagsáætlanir af Hvalfjarðarstrandarhreppi fyrir 2002-2014 og Skilmannahreppi 2002-2014.

Deiliskipulagsvæðið er innan beggja gömlu hreppanna. Suðurhluti þess er innan gamla Skilmannahrepps og norðurhluti þess innan gamla Hvalfjarðarstrandarhrepps.

Samkvæmt aðalskipulagsáætlunum er skipulagsvæðið innan skilgreinds þynningarsvæði stóriðjunnar á Grundartanga. Um þynningarsvæðið glidur að iðuðarbyggð er ekki heimilud og þar skal ekki stunda hefðbundinn búskap, heynýttar eða beit á túnnum. Aðalskipulag beggja gömlu hreppanna gerir ráð fyrir hafnarsvæði við Grundartanga, merkt H-1 á báðum aðalskipulagsuppráttum.

Um hafnarsvæði glidur að landnotkun tengist þar fyrst og fremst hafnsækinni starfsemi, s.s. útgerð, fiskvinnslu og starfsemi lengdri sjóflutningum og skipasmíði eða víðgerðum. Almenn skal ekki gera ráð fyrir iðuðum á hafnarsvæðum og vegna þynningarsvæðis stóriðjunnar eru iðuðir ekki heimilar.

Almenn glidur að innan hvers landnotkunareits skal meinhlutur reitsins helgaður aðalnotkun hans, í þessu tilviki 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 tilheyrja annari landnotkun en hafnarstarfsemi heimil í lítlum mæli.

Hafnarsvæði heyrir undir stjórn viðkomandi hafnarstjóra. Sameignarfélagið Faxafloahafnar sf á og rekur Grundartangahöfn.

Í aðalskipulagi sveitarfélaganna er allt hafnarsvæði 40 ha að stærð. Deiliskipulagið tekur til hluta þess svæðis.

2.2 FYRIRLIGGJANDI DEILISKIPULAGSÁÆTLANIR

Innan skipulagsvæðisins er í gildi deiliskipulagsáætlun sem ber heitið „Deiliskipulag hafnarsvæðis að Grundartanga“ unnið af Markstofu ehf og samþykkt í sveitarstjórn Hvalfjarðarstrandarhrepps og Skilmannahrepps 22. desember 2000, síðast breytt í maí 2005. Með skipulagi þessu falla fyrirgildandi deiliskipulagsgögn úr gildi.

2.3 MEGNATRÍÐI SKIPULAGSTILLÖGUNNAR

Skipulagsálagan gerir ráð fyrir tveimur athafnasvæðum hafnar, hafnarbakkasvæðum og sex misstórum lóðum fyrir hafnsækina starfsemi.

2.4 UMFERÐ

Aðkomu að svæðinu er, eins og fram hefur komið, um veg sem liggur milli Íslenska járnblendifélagsins og Norðurláts og tengist vegi sem liggur í vesturjarði skipulagsvæðisins, milli Íslenska járnblendifélagsins og Norðurláts og hafnarsvæðisins og tengir iðnaðarsvæðin hafnarsvæðinu.

Vegurinn lengist innra gagnakerfi hafnarinnar.

2. SKILMÁLAR

2.1 ALMENNIR SKILMÁLAR

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

2.1.1 Nýtingarhlutfall

Almenn skal miða við að nýtingarhlutfall á lóðum og /eða farmstöðvum skuli ekki vera hærra en 0,6. Leyfð er nýting með milliþlötum allt að 0,7. Innra skipulag lóða svo og stærðir húsa, athafnasvæði og aðkomusvæði skal unnið í samræði við Faxafloahafnar og skal afskiðsmynd og/ eða lóðarmynd lagl inn til samþykktar hjá hafnarstjóra og til kynningar hjá Skipulags- og byggingarnefnd Hvalfjarðarsveitar áður en lóðarhafi sækir um byggingarleyfi.

2.1.2 Girðing

Gert er ráð fyrir að lóðarhafi geti gert af lóð sína. Girðingar eru háðar samþykki byggingaryfirvalda og skulu sýndar á aðaltekningu sbr. kafla 2.5.1. Ennfremur skal lóðarhafi leita samþykkis Faxafloahafna á girðingum og hafa samráð við nágranna. Sé þórt á lóðar girðingu skal lóðarhafi sækja um það sérstaklega til Faxafloahafna og skipulags- og byggingarnefndar Hvalfjarðarsveitar.

2.1.3 Frágangur lóða

Frágangur lóða skal vera í samræmi við skipulagsupprætti og úthlutunarskilmála. Lóðarhafi skulu hafa samráð um frágang á lóðarmörkum. Lóðarhafi skal ljúka öllum framkvæmdum við byggingu á lóð sinni samkvæmt þeim tilmálum sem gefnin er upp í úthlutunarskilmálum Faxafloahafna. Öllum framkvæmdum við hús og á lóð þar með talin frágangur lóðar með bundnu síllagi, gróðri og umhverfi skal lokið innan fjögurra ára frá úthlutun lóðar.

2.2 ATHAFNARSVÆÐI HAFNAR, A

Athafnasvæði hafnarinnar eru tvö, merkt A1 og A2. Um er að ræða vinnusvæði hafnarinnar, s.s. gámgæmslusvæði ofl. Heimil er að selja niður tækni og búnað sem nauðsynleg eru á hafnarsvæðum að undangöngu byggingarleyfi ef slíks er krafist í reglugerð.

Svæði A1 er austan Íslenska járnblendifélagsins. Innan þess svæðis er gert ráð fyrir götu, gangstétt og bílastæðum. Skilgreindur er byggingarreitur fyrir vakhúsi á miðeyju götu. Hámarksþæð byggingarinnar er 6,0 m. Gert er ráð fyrir að hafnarverndargirðing (hámarksþæð 2,5m) liggja frá norðvestur kanti hafnarbakkasvæðisins að suðaustur kanti um vakhúsið. Þar er einnig gert ráð fyrir kerbotlagryfju fyrir Norðurlát. Ekki er gert ráð fyrir öðrum varanlegum mannvirkjum.

Svæði A2 er á fyrirhugaðri fyllingu austan Norðurláts. Ekki er gert ráð fyrir varanlegum mannvirkjum þar heldur er um að ræða vinnusvæði hafnarinnar. Við garðinn er gert ráð fyrir legu dráttarþáta Faxafloahafnar.

2.3 HAFNARBAKKASVÆÐI, B

Skilgreint er hafnarbakkasvæði meðfram hafnarkantinum. Svæðið er ætlað til losunar og lestunar skipa. Þar er ekki gert ráð fyrir varanlegum mannvirkjum öðrum en búnaði til losunar og lestunar skipa. Hafnarbakkasvæðið skal ávallt vera frítt.

2.4 LÓÐIR FYRIR HAFNSÆKNA STARFSEMI, H

Skilgreindur er sex lóðir fyrir hafnsækina starfsemi. Þar er m.a. gert ráð fyrir starfsemi/ athafnasvæði lengdri iðnaði sem stundaður er við Grundartanga (Íslenska járnblendifélagið og Norðurlát) og starfsemi lengdri sölu, þjónustu og rekstri hafnar.

2.5 HÖNNUN MANNVIRKJA

2.5.1. Aðaltekningar

Aðaltekningar (byggingarnefndartekningar) skulu vera í samræmi við deiliskipulag, hæðar- og mælibíð svo og byggingarreglugerð og önnur lög og reglugerðir sem við eiga. Leggia skal inn til samþykktar byggingarnefndar heildarupprætti af öllum fyrirhuguðum mannvirkjum á viðkomandi lóð.

Á aðaltekningu skal nita efnis- og áferðarlýsing þar sem viðkomandi mannvirkjum er lýst, s.s. burðarvirkjum, yfri frágangi og efnis- og litavali. Samræmi skal vera í yfri efnisferð og yfirbragði mannvirkja á sömu lóð. Skjólveggi og girðingar skal sýna og skilgreina á aðaltekningu. Staðsetning sorpgæmslna og sorpgáma skal sýnd á aðaltekningu.

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

Að öðru leyti visast til 18 gr. byggingarreglugerðar.

Lóðarhöfum er skytt að hlita eftirlitandi tilmákmörkunum við framkvæmdir:

- Aðalupprætti bygginga skulu hafa borist Faxafloahöfnum og eða skipulags- og byggingarnefnd Hvalfjarðarsveitar til samþykktar eigi síðar en fimm mánuðum eftir að lóð varð byggingarhaf.
- Undirstöður og plata skulu steypst eigi síðar en tólf mánuðum eftir að lóð varð byggingarhaf.
- Hús skal fullgert að utan í samræmi við samþykktu aðal- og sérupprætti, lóð gróflöðu í rétta hæð, rykbundin svo og gengið frá mörkum við aðrar lóðir, götur eða opin svæði innan þriggja ára frá því að lóð var byggingarhaf.
- Eigi síðar en fjórum árum eftir að lóð varð byggingarhaf skal lóðarhafi hafa gengið frá yfirborði lóðar og öllum frágangi við lóðarmörk í samræmi við samþykktu aðal- og sérupprætti.

2.5.2. Mæli og hæðarbið

Á mæliblötum eru sýndar lagnir, stærðir lóða, lóðamörk, málsettir byggingarreitur og kvaðir ef einhverjar eru svo sem stiga, aðkomuleiðir eða lagnir. Hæðarbið sýna götu- og gangstéttarhæðir við lóðamörk, landhæðir og kóta aðalgólta, frárennslislagnir og fleira.

3. UMHVERFISSKÝRSLA, SAMANTEKT

Fyrirhugað deiliskipulag samræmist stefnu sveitarstjóra eins og hún kemur fram í aðalskipulagsáætlunum gömlu hreppanna í uppbyggingu á svæðinu. Megintilgangur byggingu hafnarгарðs er að bæta öryggi sáferanda með tilkomu dráttarþáts sem verður við hafnargarðinn. Með aukinni umferð skipa um Grundartangahöfn er slíkur dráttarþátur mikilvægt öryggisatriði. Ekki er talið að deiliskipulagsálag þessi hafi í för með sér neikvæð áhrif á umhverfið.

BREYTINGAR EFTIR AUGLÝSINGU

Gerð er grein fyrir deiliskipulagi vestursvæðis á upprætti

SAMÞYKKTIR:

Deiliskipulag þetta sem hefur fengið meðferð í samræmi við ákvæði 25. gr. og 1. mgr. 26. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 var samþykkt í sveitarstjórn Hvalfjarðarsveitar þann

2007

SVEITARSTJÓRI
Hvalfjarðarsveitar

Önnur skipulagsgögn
- Umhverfisskýrsla dags. 2007-09-11, breytt 2007-10-29

Kortagrunnur er frá Lofmyndum ehf.

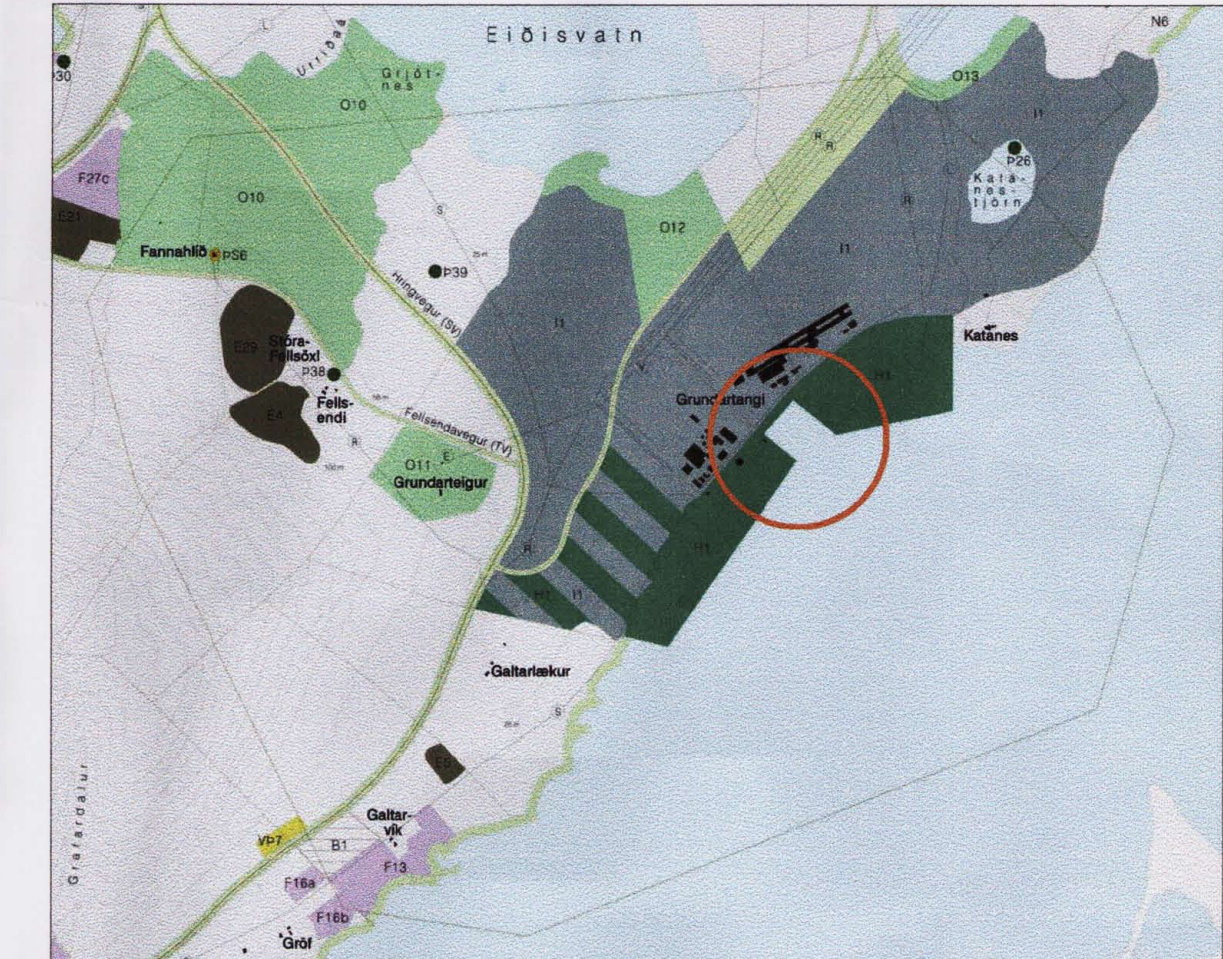
Hnitakerfi: Ísnet
Hæðarkerfi: Meðalsjárhæð
Hæðarlínubí: 1 m
Húshorn eru mæld á þakbrún

Legu og útfærsla gatna og gatnamóta getur lítillaga breyst við nánari hönnun þeirra.

Teiknistofa arkitekta, Gyflí Guðjónsson og félagar ehf vnf að deiliskipulaginu í samráði við Faxafloahafnar vorið 2007.



Hluti úr aðalskipulagi Skilmannahrepps 2002-2014 og Hvalfjarðarstrandarhrepps 2002-2014



TEIKNISTOFA ARKITEKTA GYFLÍ GUÐJÓNSSON OG FÉLAGAR ehf. arkitektar fál.		GRUNDARTANGI HVALFJARÐARSVEIT		VERK 07-754
SKÓLAVÖRUSTÍG 3 SÍMI 562-8740 NETFANG:	101 REYKJAVÍK FAX 562-8740 TEIKN@TEIKN.IS	DEILISKIPULAG		BLAÐ 001
HANNAÐ hs	TEIKNAD hs	REYKJAVÍK	2007-07-20	
KVARÐI 1:2000		BREYTT	2007-10-29	