

**SAMÞYKKTIR:**

DEILISKIPULAG ÞETTA HEFUR FENGID MEDFERÐ SKV. LÖGUM NR 73/1997.

BÆJARSTJÓRN ÍSAFJARÐARBÆJAR SAMÞYKTI DEILISKIPULAGIÐ 23.6 1999.



ÍSAFJARÐARBÆR  
**FLATEYRI**  
 FLATEYRARODDI, IÐNAÐAR-  
 OG HAFNARSVÆÐI  
 DEILISKIPULAG M 1 : 1000

**SKIPULAGS- OG BYGGINGARSKILMÁLAR**

**1. ALMENN ATRÍÐI**

**1.1. INNGANGUR**

Uppbygging á Flateyrarodda hefur í seinni tíð farið fram á grundvelli óstaðfests aðalskipulags Flateyrrar 1987-2007 sem samþykkt var í sveitarstjórn 1988 svo og lóðablaða frá Verkfræðistofu Þórhalls Jónssonar. Fyrsta aðalskipulag Flateyrrar 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 mínjar á svæðinu en "Hvíta þakhúsið", en samkvæmt deiliskipulagi þessu verður það flutt af skipulagsvæðinu norður fyrir Túngötu.

**1.1. LEGA, AFMÖRKUN, AÐKOMA**

Skipulagsvæðið er sunnan Túngötu, þ.e. syðsti hluti byggðar á Eyri. Þar hefur frá fyrstu tíð verið athafnasvæði útgerðar og skyldrar starfsemi í tengslum við höfnina. Svæðið er nefnt Flateyraroddi og afmarkast af sjó á þrjú vegu og Túngötu til norðurs eins og fram hefur komið. Austur af nyrðri hluta Oddans er Flateyrrahöfn. 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 atvinnustarfssemi sunnan Túngötu vaxtar- og þróunarskipti m. a. með því að afmarka lóðir, ákveða lóðastærðir og skilgreina byggingarreit. Deiliskipulagið gerir ráð fyrir 11 nýjum lóðum. Einnig er um að ræða aukió byggingarmagn og stækkun byggingarreitna á nokkrum lóðum miðað við áður nefnd lóðablað sem verið hefur til viðmiðunar við uppbyggingu á Flateyrarodda. Stærsta skipulagsbreytingin er þó aðkoma að svæðinu og innra gatakerfi. Gert er ráð fyrir að Hafnarstræti endi á mós við núverandi húsnæði Sparisjóðs Ónundarjarðar. Umferð um Hafnarstræti niður á syðri hluta Oddans fer samkvæmt skipulaginu um Túngötu og síðan eftir vögi í framhaldi af Brimnesvegi (Oddavegur) til suðurs. Vegna þessara breytinga gerir skipulagið ráð fyrir því að Túngata breiði um 2 m. til suðurs og gefi svigrúm fyrir gangstétt og grænt belti næst íbúðabyggðinni.

Sýst á svæðinu er gert ráð fyrir lóðum fyrir litil fyrirtæki tengd sjávarutvegi sem ekki þurfa mikið athafnasvæði en nær miðu svæðisins eru stærri lóðir útgerðarfyrirtæki. Gert er ráð fyrir að núverandi aðstaða ollufléttanna á Flateyrarodda verði lögð niður. Gert er ráð fyrir að áhaldahúsið og hjólbarðaverkstæði við Túngötu víki fyrir nýju atvinnuhúsnæði.

Gert er ráð fyrir að íbúðarhúsið á lóð frystihússins víki fyrir uppbyggingu atvinnuhúsnæðis.

Í deiliskipulaginu er gert ráð fyrir breiðkun og lengingu hafnarbakkans sbr. Hafnarstættun.

Önnur mikilvæg markmið skipulagsáformanna eru m. a. : Virkt og einfalt innra gatakerfi. Lóðir af mismunandi stærðum. Lóðir sem henta fjölfærri iðnaðarstarfsemi.

Skipulagsvæðið er eyri þar sem grunnt er á fastan botn. Húsagerðir eru fjálsar að öðru leyti en því sem deiliskipulag, mæli- og hæðarblóð segja til um. Þar sem hús eru samtengd skal samræma þakform, líta- og efnisval. Samtengi hús skal leggja fyrir byggingarreit 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. Bilastæðakrafta er 1 stæði á hverja 50 m<sup>2</sup> gölfplatar húss.

**1.3. MÆLI- OG HÆÐARBLÓÐ (LÓÐABLÓÐ)**

Mæliblóð sýna stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreit húsa og kvaðir ef einhverjar eru.

Hæðarblóð sýna hæðir við lóðamörk (G). Hæðartölur (H) eru leiðbeinandi fyrir aðalhöð. Í vissum tilvikum geta þær verið bindandi vegna frárennisslagna.

Á hæðarblóðum eru sýndar hæðir á lóðamörkum fjar götu (L). Þar er einnig sýnd lega vatns- og frárennisslagna og inntaksháðar fyrir rafmagn.

**2. HÖNNUN MANNVIRKJA.**

**2.1. AÐALTEIKNINGAR.**

Byggingarhefndarteikningar (aðalteikningar) skulu vera í samræmi við deiliskipulag, hæðar- og mæliblóð svo og byggingarreglugerð og önnur lög og reglur sem til greina kunna að koma.

Leggja skal inn til samþykktar byggingarhefndar 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.**

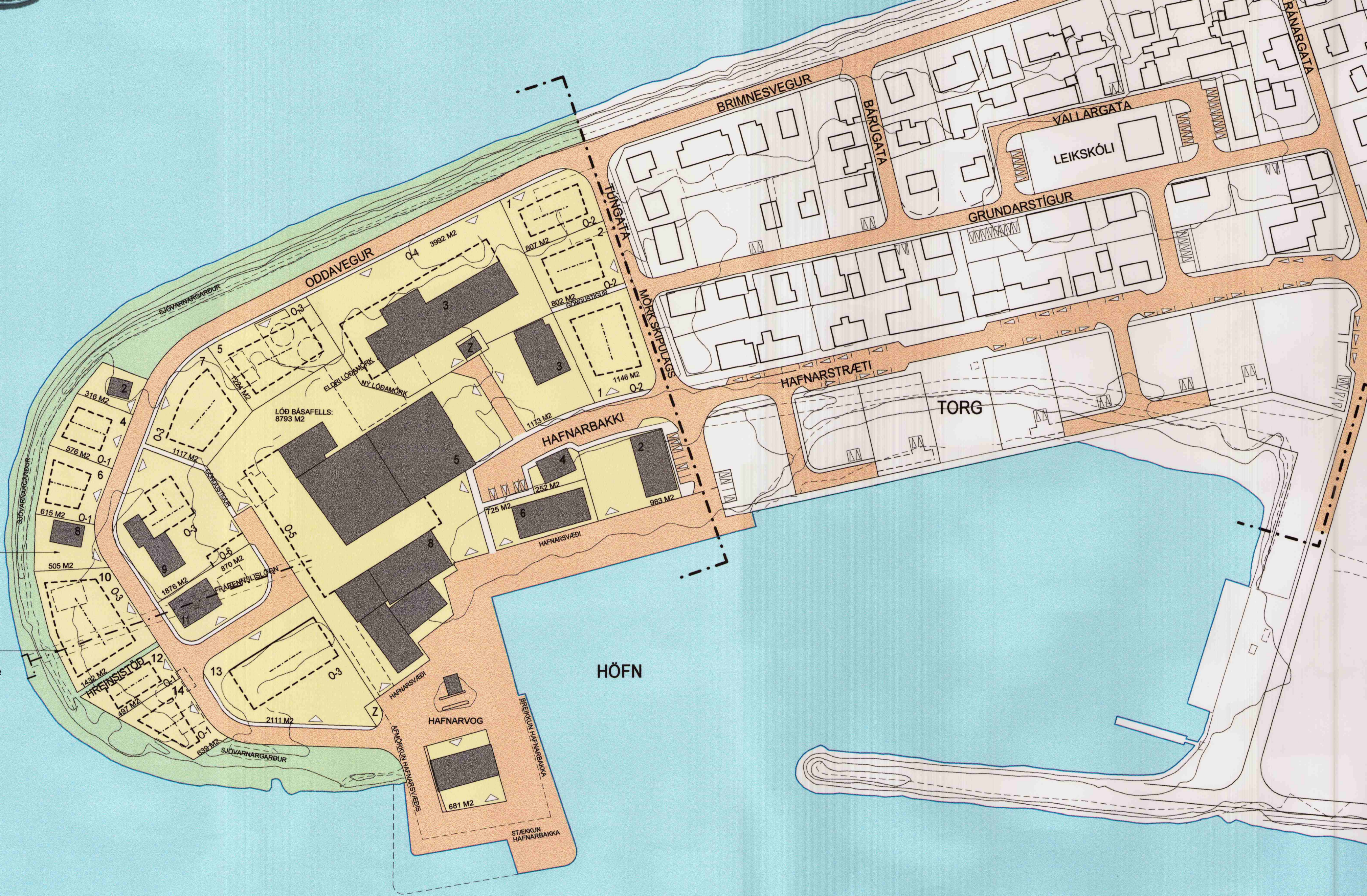
Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir á lóð sinni og ber ábyrgð á að þær séu í samræmi við samþykktar og uppgæfnar hæðartölur. Fylgja ber G- og L-tölum sem sýndar eru á hæðarblóði. Verði ágreiningur um frágang á sameiginlegum lóðamörkum skal hiltla úrskurð byggingarhefndar í því máli.

EKKI er heimilt að moka eða rjúga jarðvegi út fyrir lóðamörk. Mesta leyfilega hæð skjólvegga 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 umsóknnum skriflegt samþykki viðkomandi nágarna nema skýringar segi til um annað (0-6).

Allan uppgröf skal fjarlægja í samráði við byggingarfulltrúa. Öheimilt er að nota annað svæði en eigin lóð undir uppgröf úr húsrúnni, byggingarreiðni og annað sem að byggingarstarfsemi lýtur.

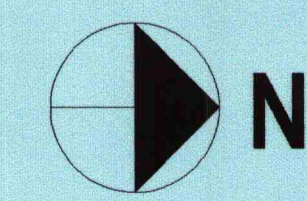
Verði ágreiningur um framangreind atriði skal hiltla úrskurð byggingarhefndar.

Byggingarhefnd er heimilt að gera ítarlegri kröfur um frágang lóða og girðinga svo og smyrtimennsku telji hún þess þörf.



KVAÐIR Á LÓÐUM NR 2 TIL 12 VIÐ ODDAVEG UM GREIDA LEIÐ AÐ OG MEÐFRAM VARNARGARÐI VEGNA VIÐHALDS

KVÓÐ VEGNA VIÐHALDS LAGNA. DN5,0 M KVÓÐ FELLUR BURT VIÐ BYGGINGU HREINISSTÓVAR



**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, VIÐBYGGING MESTA VEGGHÆÐ 6,0 M MESTI ÞAKHALLI 15° HÁMARKSNÝTINGARHLUTFALL 0,45
- O-5** IÐNAÐARHÚS, VIÐBYGGING MESTA VEGGHÆÐ 8,0 M MESTI ÞAKHALLI 15° HÁMARKSNÝTINGARHLUTFALL 0,60
- O-6** OPIÐ SKÝLI MESTA VEGGHÆÐ VIÐ LÓÐAMÖRK 2,5 M MESTI ÞAKHALLI 10°  
HEIMILT ER AÐ EINSTAKIR BYGGINGARHLUTAR ALLT AÐ 40 M<sup>2</sup> AÐ GÖLFLETTI (REYKHAFAR, SILÓ EÐA ANNAR Þ.H.) SÉU HÆRRI EN MESTA VEGGHÆÐ EÐA ALLT AÐ 27 M.
- ÚTLINUR LÓÐA, LÓÐAMÖRK
- BYGGINGARREITUR Á LÓÐ
- BINDANDI BYGGINGARLÍNA
- VÍKJANDI MANNVIRKI
- MEGINMÆNISSTEFNA
- AÐKOMA Á LÓÐ
- SPENNISTÓÐ
- GÖNGUSTÍGUR

Á GRUNDEVILLI DEILISKIPULAGSINS ER UNNIN HÆÐA- OG MÆLIBLÓÐ SEM KVEDA 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: STABBUNDIÐ  
 HÆÐAKERFI: STABBUNDIÐ  
 HÆÐALÍNUBÍL: 1,0 M  
 HÚSHORN ERU MÆLD Á ÞAKBRÚNUM  
 FLUGHÆÐ: 1000 M

GYLFI GUDJÓNSSON OG SIGURDUR J. JÓHANSSON  
 ARKITEKTAR FAI UNNU AÐ SKIPULAGINU Í SAMRÁÐI VIÐ UMHVÆRFISNEFND ÍSAFJARÐARBÆJAR FYRRI HLUTA ÁRS 1999

REYKJAVÍK 15.06 1999.

<b>TEIKNISTOFA</b> GYLFI GUDJÓNSSON SIGURDUR J. JÓHANSSON ARKITEKTAR FAI		ÍSAFJARÐARBÆR	
		FLATEYRARODDI	VERK 95-439
KLAPPARSTÍG 16, 101 REYKJAVÍK SÍMI 552-8740 FAX 552-8740 NETFANG: GYLFI @ MMEDIA.IS		DEILISKIPULAG	
		IÐNAÐAR- OG HAFNARSVÆÐI	BLAÐ 055
HANNAÐ gyl/sj	TEIKNAD gyl/sj	REYKJAVÍK 1999-04-10	
KVARÐI 1:1000		BREYTT	