

**Tillaga að deiliskipulagi**

Deiliskipulag iðnaðarsvæðis á Hópsnesi. Í aðalskipulagi Grindavíkur 2010-1030 er svæðið skilgreint sem iðnaðar- og hafnarsvæði og gert er ráð fyrir starfsemi í samræmi við þá landnotkun. Nokkur uppbygging hefur verið á svæðinu og er þar að finna ýmiss konar starfsemi. Eitt af meginmarkmiðum skipulagsins er að bjóða upp á lóðir fyrir fjölbreytta starfsemi. Aftunin er að á svæðinu verði fremur lágreist byggð. Svæðinu er skipt upp í 113 lóðir. Bæði lóðir og byggingarreitir eru fjölbreyttir að stærð. Næst Nesvegur er litlar lóðir sem hentað gætu fyrir smærri iðnfyrirtæki og einyrkja, vestar liggja stærr lóðir þar sem leyfilegt er að byggja stærr iðnaðarhúsnæði en gætu einnig hentað sem lagersvæði. Næst höfninni eru stærstu lóðirnar.

**Forsendur og núverandi landnotkun**

**Afmörkun svæðisins**  
Deiliskipulagssvæðið afmarkast af Nesvegi til austurs og suðurs. Til norðurs er Austurvegur og til vesturs er Bakkalág og smábátahöfnin. Norðan Bakkalágar eru Hópsbæirnir og þjóðminjavernarsvæði tengt þeim. Stærð skipulagssvæðisins er 33 ha. Ekki er til staðfest deiliskipulag af svæðinu.

**Aðalskipulag og eignarhald**  
Í aðalskipulagi Grindavíkur 2010-2030 er svæðið skilgreint sem iðnaðarsvæði I3 og hafnarsvæði. Í skipulaginu segir um hafnarsvæðið: Austast í Hópinu er fiskibátahöfn með smábátabyggjum sem nægja núverandi fiskibátalöta. Áfram er gert ráð fyrir smábátahöfn fyrir fristundabáta nyrst í Hópinu, með flötbnyggjum innan við 150 m langan viðlegukant. Um iðnaðarsvæðið segir: Iðnaðarsvæði merkt I3 (22,9 ha) austan hafnarsvæðis er ætlað fyrir almennan iðnað. Deiliskipulagið gerir ráð fyrir fjölbreyttri starfsemi á svæðinu og að hafnarstarfsemin verði blómleg á svæðinu og samræmist þannig stefnu aðalskipulagsins. Landið er í eigu Grindavíkurbæjar.

**Staðhættir**  
Svæðið er nokkur byggt nú þegar og hluti gatnakerfis því tilbúinn. Aðkoma að svæðinu er bæði frá Nesvegi og Bakkalág. Svæðið er vel tengt smábátahöfninni og eystri viðleguköntum hafnarinnar og vegakerfinu bæði inn í bæinn og að þjóðvegi. Svæðið er nokkuð flatt og að mestu þakið hrauni. Fyrirhugaður fyrsti áfangi er að miklu leyti byggð og nokkrar lóðir tilbúnar til uppbyggingar. Öbygðu svæðin eru nokkuð vel gróin. Annar áfangi skipulagsins er á miklð rosukúbu hrauni og er gróður svæðisins blanda af mosa og graslendi. Þriðji áfangi er fyrirhugaður á svæði sem er miklð raskað og hefur m.a. verið notað sem tipsvæði. Svæðið er vel gróið, að mestu gras- eða valllendi og mosagróið hraun. Fjórti áfangi er á mosagróinu hrauni að mestu en fyrir miðju svæði hefur myndast votlendispollur þar sem rennur úr jarðvegstíppnum. Þjóðminjavernarsvæði er staðsett vestan við svæðið og nær inn á skipulagssvæðið að hluta. Þar hefur þegar verið byggt og er ekki gert ráð fyrir frekari uppbyggingu á þessum hluta svæðisins. Hópsnesið er sunnan við iðnaðarsvæðið. Nesið er hverfisverndað að stórum hluta sem nærsvæði til útivistar fyrir íbúa.

**Fornleifar**  
Fornleifaskráning var gerð á svæðinu árið 2002 af Fornleifastofnun Íslands. Hnit fornleifa voru færð inn á loftmynd. Eftirfarandi fimm fornleifar er að finna innan skipulagssvæðisins:

**GK-016:005** Álfakirkja örnefni huldufólksbústaður 63°50.299N 22°24.983V  
"Austanvert við túnið er sveneft Vatnsstöði...En milli Vatnsstöðis og Skiparéttar [006]...er hraunhyggur að eða strýta, sem heitir Álfakirkja.", segir í örnefnaskrá AG.  
Álfakirkjan er 5-10 m vestan við vegarslóða sem liggur suður Hópsnesið. Hún er 40-50 m norðaustan við Skiparétt 006 og um 470 m sunnan víðbæ 001. Kletturinn er í mosa- og grasi grónu hrauni. Hann er afliðandi og grasi vaxinn að norðan en að sunnan skín í klöppna. Frá fagnlétu er kletturinn um 3 m á hæð. Hættumat: hættu, vegna framkvæmda

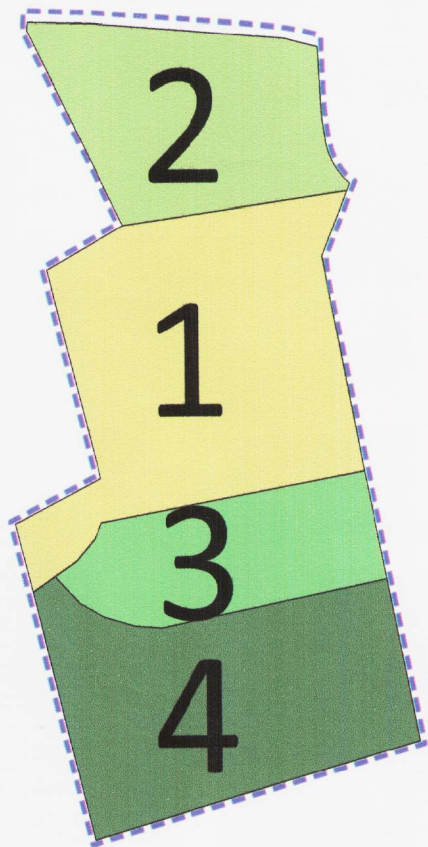
**GK-016:052** hleðsla 63°50.593N 22°24.916V  
Hleðsluleifar sjást á hól um 200 m austan við Hóp L. Austan við tún í Hópi er girðing en fast austan við hana er vegarslóði að Bakkalág. Austan við vegarslóðann er gróið hraunlendi og þar, 70 m austan við vegarslóðann, er hleðslan. Gróið hraunlendi. Hleðslan er á hól sem er rofinn að norðan en annars er hann mosagróinn. Hleðslan er L-laga, 7 X 3 m að stærð. Hún er nokkuð hrunin og mest 1,2 m ábreidd. Hættumat: hættu, vegna framkvæmda

**GK-016:049** heimild um útihús 63°50.444N 22°24.890V  
Um 10 m austan við malbikað plan sem er framan við fiskvinnsluhús (við Bakkalág) er lítið tún. Vestast á því er eins og megi greina gerði. Það er á litlum grasbletti og er 27 X 7 m að stærð, gróið að innan. Veggir eru um 1 m á breidd en ekki er hægt að sjá nákvæma lögun gerðisins og hugsanlegt að stór hluti þess sé einungis ruðingur. Hættumat: hættu, vegna ábúðar

**GK-016:057** Hópsnes heimild um býli 63°50.438N 22°24.909V  
Inn á túnakort frá 1918 er býlið Hópsnes merkt. Það var um 140 m suðaustan við Hópskot. Húsið hefur verið í námunda við þar sem nú er fiskvinnsluhús við Bakkalág. Heimildamaður segir bæinn hafa staðið á hól sem notaður var í vegagerð á 7. áratugnum og bærnin sé því í raun kominn í veginn. Hann segir þó leifar útihúss sem stóð 5-10 m norðvestan (049) viðbæinn sjáist enn. Hættumat: hættu, vegna ábúðar

**GK-016:035** gata leið 63°50.603N 22°25.036V  
Gómul, rudd leið liggur úr túni á Hópi til austurs óræktina, í átt að Þórkötlustöðum. Leiðin liggur til austurs í svipaðri hæð í túninu og Hópsbæirnir standa nú. Slóðinn liggur í jarði túnsins og í um 50 m áður enn hann kemur að girðingunni sem girðir af Hópsstun og vegi sem liggur þar til suðurs að Bakkvörð. Slóðinn er svo aftur greinilegur austan vegarins og þar liggur hann út hraunið til austurs. Slóðinn er 2,5 m á breidd og er um 0,2 m á dýpt. Hættumat: hættu, vegna ábúðar

Auk þessara minja er í jarði svæðisins Hópskot, heimild um býli. Þar standa nú útihús úr bárujárni og steypu. Ekki er gert ráð fyrir rökun forminnija nema óhjákvæmlegt verður að raska götu GK-016:035. Þjóðminjalögum nr. 107/2001 segir í 10. gr. að enginn megi spilla, granda né breyta, ekki heldur hylja, laga né aflaga né flytja úr stað forminnjar nema með leyfi Fornleifaverndar ríkisins. Óskað verður leyfis frá Fornleifavernd vegna rökunar á gotunni.



Skýringarmynd: Áfangaskipting deiliskipulagsins

**Skilmálar**

Hér er lýst almennum skilmálum sem gilda um allar byggingar og framkvæmdir í tengslum við deiliskipulag þetta. Akbrautir eru skipulagðar með öryggi vegfarenda og auðvelt aðgengi að leiðarljósi. Meðfram akbrautum eru gangstígar. Mön en staðsett nyrst á svæðinu, sunnan Austurvegar. Hún er ætluð til þess að skyla væntanlegri íbúðabygð fyrir hvaða og sem gæti borist frá iðnaðarsvæðinu.

**Áfangaskipting**  
Gert er ráð fyrir deiliskipulagssvæði sé byggt upp í 4 áföngum (sjá skýringarmynd). Áfangi 1 er núverandi svæði, þar eru í dag 8 öbygðar lóðir. Lóð hafnarinnar telst til áfanga 1. Áfangi 2 er nær byggðinni, norðan við áfanga 1. Í áfanga 2 er gert ráð fyrir 31 lóð. Áfangi 3 er staðsettur sunnan 1. áfanga og telur 14 lóðir. Áfangi 4 er sunnan við áfanga 3 og telur 35 lóðir.

**Hafnarsvæði - iðnaðarsvæði**  
Í aðalskipulagi er svæðið skilgreint að hluta sem iðnaðarsvæði og að hluta sem hafnarsvæði. Á iðnaðarsvæði er gert ráð fyrir iðnaðarstarfsemi eða starfsemi sem talin er geta haft mengun í för með sér. Á hafnarsvæðinu skal starfsemi vera hafnsækin s.s. útgerð, fiskvinnsla, starfsemi tengd sjóflutningum, skipasmíði eða viðgerðum. Íbúðir eru ekki heimilur á svæðinu.

**Hönnun mannvirkja og uppdrættir**  
Húsnagerðir eru frjálar að öðru leyti en því sem mæli- og hæðarblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um. Þar sem hús eru sam tengd skal samræma útlit, þakform, lita- og efnisval. Í samráði við byggingarfulltrúa er heimilt að sambyggja hús á lóðum með samliggjandi byggingarreiti svo framfarlega sem sameiginlegt nýtingarhlutfall þeirra fari ekki yfir uppgefið hámarks nýtingarhlutfall. Séu hús ekki sambyggð skulu hús ekki standa innan byggingarreits en þó ekki nær lóðarmörkum en 5 m. Lóðum fyrir samliggjandi hús skal úthlutað sem einni heild. Gerð er krafa um að sambyggð hús skuli hönnuð og byggð sem ein heild af sama aðila. Samræma skal þakform, efnis- og litaval sambyggðra húsa. Almenn er ekki gert ráð fyrir kjöllum, en þeir eru þó heimilaðir þar sem lega lagna og lands leyfir. Frágengið yfirborð við húsvegg skal ekki vera neðar en 50 sm undir uppgefninni plötuþæð og eru frávik frá því háð samþykki byggingarnefndar. Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í megindráttum, hæðartölur á landi við hús og á lóðarmörkum, bilastæði, skjólveggi og girðingar og annað það sem skiptir máli fyrir útlit og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni, sbr. byggingarreglugerð (441/1998). Aðkoma að lóðum á uppdrætti sýnir frá hvaða götu aðkoma skal vera en að öðru leyti er staðsetning hennar ekki bindandi. Aðkoma að hverri lóð ætti ekki að vera meira en 7,5 m á breidd. Fjöldi bilastæða skal vera 1 fyrir hverja 50 fermetra gölfllatar húsnæðis.

**Mæliblöð og hæðarblöð.**  
Mæliblöð sýna stærðir lóða, lóðarmörk, byggingarreiti húsa, fjöldi bilastæða á lóð, kvæðir ef einhverjar eru o.fl. Allir meginhlutar húss skulu standa innan byggingarreits, eins og hann er sýndur á mæliblaði fyrir hverja lóð. Hæðarblöð sýna gangstéttarhæðir og götuþæðir við lóðarmörk (G), sem er þá einnig lóðarhæð á þessum mörkum, lóðarhæðir á baklómarmörkum (L) og hæðartölur fyrir gölfhæð þess hluta húss, sem snýr að götu (H). Mesta hæð á þaki, mænishæð (HM) er einnig gefin í þessum skilmálum. Hæðarblöð sýna enn fremur staðsetningu og hæðir á frárennissli- og vatnslögnum svo og kvæðir um inntöku vetustofnana.

**Fránennsi**  
Fránennsi tengist fráveitukerfi Grindavíkurbæjar. Lóðaragandi kosti sjálfur fráveitu og tengingu við fráveitikerfi frá kjöllum liggja þau neðan við ráðgerðar fráveitulagnir.

**Sorpgeymslur**  
Sorpgeymslur skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð (441/1998).

**Frágangur lóða**  
Almennt skal frágangur lóða vera í samræmi við kafla 3 í byggingarreglugerðar (441/1998). Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir á lóð sinni og ber ábyrgð á að þær séu í samræmi við samþykktar og uppfærnar hæðartölur. Fylgja ber hæðartölum sem sýndar eru á mæliblaði. Verði ágreiningur um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum skal hlíta úrskurði skipulags- og byggingarnefndar þar um. Ekki er heimilt að moka eða ryðja jarðvegi út fyrir lóðarmörk. Lóðarhafi skal ganga frá lóð sinni meðfram bæjarlandinu í þeirri hæð, sem sýnd er á hæðarblöðum og bera allan kostnað af því. Lóðarhafi skal hafa samráð við nággranna um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum þeirra. Verði ágreiningur þar um, skal hlíta úrskurði skipulags- og byggingarnefndar í því máli. Lóðarhafa er skylt að ganga frá byggingunni að utan og lóðinni samkvæmt skilmálum og bygginganefndarteikningum eigi síðar en þrem árum eftir að byggingarleyfi er veitt.

**Lýsing**  
Götulýsing verður sett upp á aðalgötum en ekki í húsagötum. Lóðarhafi skal lýsa sína lóð. Við lýsingu skal gæta samræmis við götulýsingu, bæði hvað varðar ljósúnað, ljósmagn og lit ljóss.

**Sérákvæði**  
Hér er lýst sérstökum skilmálum fyrir hverja húsgærd í skipulaginu og skilmálum fyrir geymslusvæði hafnarinnar.

**Húsgærd A**  
Húsgærd A eru einnar hæðar hús með hámarks mænishæð 7m yfir uppgefnum gölfkóta á mæli- og hæðarblaði. Nýtingarhlutfall lóðanna takmarkast við stuðulinn 0,5. Heimilt er að nýta rými í rishæð rúmist það innan hæðar- og stærðarmarka.

**Húsgærd B**  
Húsgærd B eru tveggja hæða hús með hámarks mænishæð 14m yfir uppgefnum gölfkóta á mæli- og hæðarblaði. Nýtingarhlutfall lóðanna takmarkast við stuðulinn 0,7.

**Hafnarlóð**  
Lóð nr. 2 við Bakkalág er í umsjón hafnarnefndar Grindavíkurbæjar og ætluð sem þjónustusvæði fyrir smábátahöfnina. Þar verður heimilt að staðsetja spúliplan, geymslusvæði fyrir smábáta og þá olíufreidslustöð sem þegar er á svæðinu. Færa skal móttökustöð fyrir spilliefni og úrgangssölu inn á svæðið og ganga frá henni í samræmi við starfsleyfi og eftirlitsaðila. Forðast skal rask á álfakirkju og næsta nágrenni hennar. Heimilt er að byggja stoð- og skjólveggi eftir þörfum að 180 cm hæð eða skv. byggingarreglugerð (441/1998) í samráði við byggingarfulltrúa. Einnig er heimilt að byggja á lóðinni þjónustuhús allt að 50m á einni hæð.



Úr tillögu að endurskoðuðu aðalskipulagi Grindavíkur 2010-2030

**SAMÞYKKTIR**  
Auglýsing um gjöldstéku deiliskipulagsins var birt í B-eldis stjórnartíðinda þann 19. júlí 2012  
Deiliskipulag þetta, sem auglýst hefur verið samkvæmt 41. grein Skipulagslaga nr. 123 / 2010 var samþykkt í Skipulags- og byggingarnefnd: þann 9. júlí 2012  
Bæjarstjórn: þann 18. júlí 2012  
Tillagan var auglýst frá 6. september 2011 með athugasemdafrestri til 19. október 2011  
[Signature and Stamp]

**SKÝRINGAR**

- Deiliskipulagsmörk
- Lóðarmörk
- Byggingareitur
- Lóðastærð
- Leyfið húsagerð
- Húsnúmer
- Kvæð um lagfir
- Núverandi byggingar
- Aðkoma
- Vegir
- Stígar
- Kvæð um lagfir
- Háspennustrengur 11 kV
- Mön
- Fornleifar
- Þjóðminjavernarsvæði
- Hafnarsvæði skv. aðalskipulagi
- Iðnaðarsvæði skv. aðalskipulagi

Breytingar eftir auglýsingu  
Breytt 26.08. 2011 Gönustígur færður nær Austurvegi  
Breytt 05.01. 2012 Samkvæmt athugas. Skipulagsstofnunar  
Návar gert grein fyrir stöðu aðalskipulags.  
Greint á milli ákvaða lóða á iðnaðarsvæði og hafnarsvæði.  
Fældur út texti um sameiningu lóða.  
Núverandi vegir sýndir.  
Aðkoma að lóð nr 2 við Bakkalág bætt inn.  
Byggingarreit á lóð nr 15 við Bakkalág breytt.  
Breytt 12.09. 2012 fornlief nr. GK-016:035 færð inn á skipulag

**GRINDAVÍK**  
IÐNADARSVÆÐI VIÐ EYJABAKKA  
TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGI

Tillaga	002
Táknvísir	Deiliskipulagsskilmálar
Stærðskala	1:2000
Bláskafi	A1
Táknvísir	001
Lóðarvit	Grindavíkurbæ
Dagur	12.09.2012
Táknvísir	BDI

**EFLA** VERKFRÆÐISTOFA