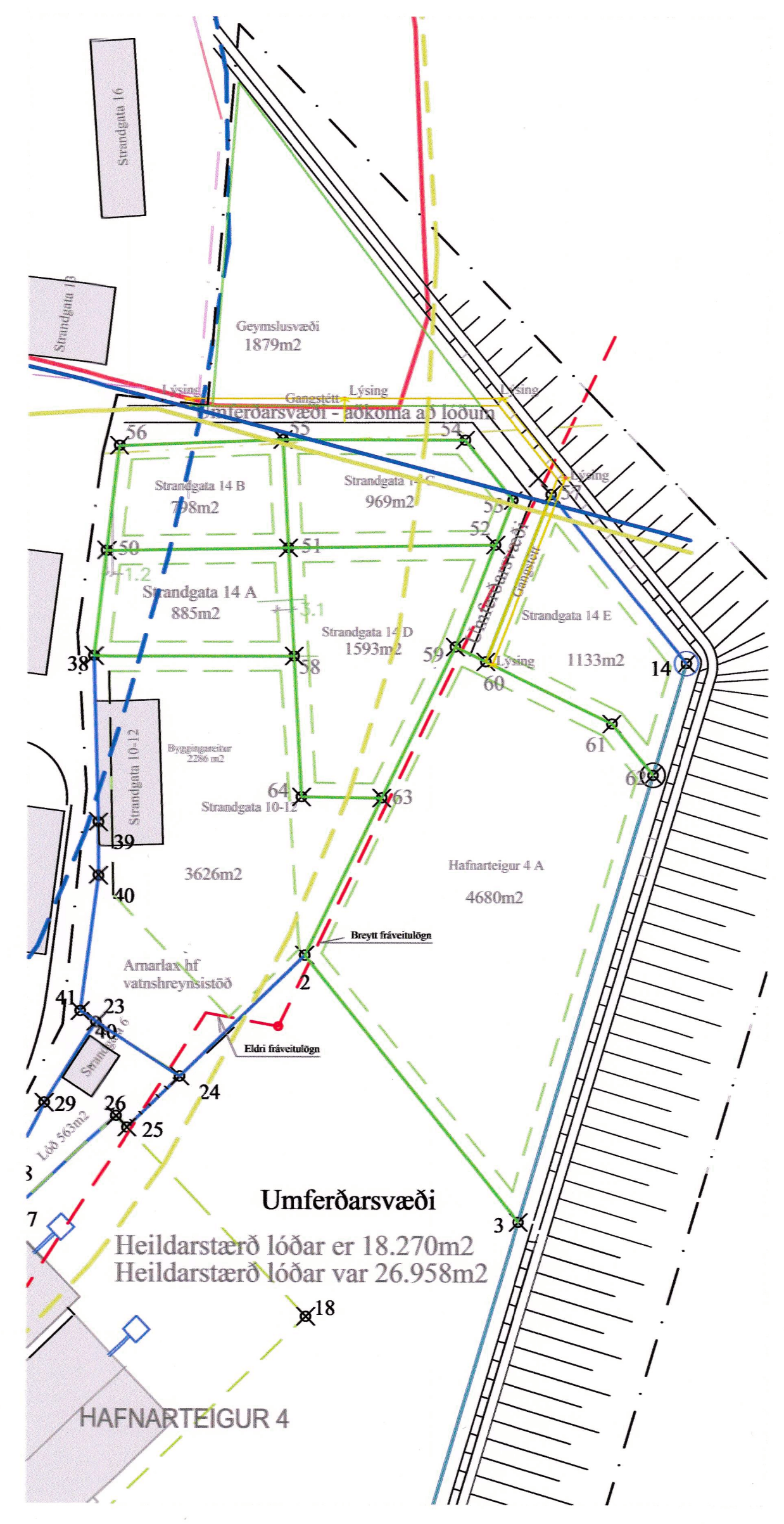


SKIPULAGSSVÆÐI STRANDGÖTU 10-12 FYRIR Breytingu DEILISKIPULAGS 2021, KVARDI 1:1000



BREYTT DEILISKIPULAG 2021, KVARDI 1:1000

- Mörk skipulagssvæðis
- Lóðarmörk eldri
- Lóðarmörk 2021
- Byggingarreitur eldri
- Byggingarreitur 2021
- Jafnáhættulína, áhætta: 3,0 \* 10-4 á ári
- Jafnáhættulína eldra mats, áhætta: 3,0 \* 10-4 á ári
- Jafnáhættulína, áhætta: 1,0 \* 10-4 á ári
- Jafnáhættulína eldra mats, áhætta: 1,0 \* 10-4 á ári
- Jafnáhættulína, áhætta: = 0,3 \* 10-4 á ári
- Jafnáhættulína eldra mats, áhætta: 0,3 \* 10-4 á ári
- Kvöð vegna fráveitu
- Mörk deiliskipulags Búðargils
- Sjá endurskoðað hættumat frá 19. des. 2018

**Yfirlit yfir breytingar á deiliskipulagi frá 2004**

Nýtt deiliskipulag 2004  
 Nýtt deiliskipulag var unnið fyrir hafnarsvæði 2004 en þar sem auglýsing þess misfórst, tók það ekki gildi og var breyting 2013 skilgreind sem nýtt deiliskipulag.  
 Deiliskipulag 2013  
 Nýtt deiliskipulag 2013 var gert fyrir kalkþörungaverksmiðju. Byggingarreitur er stækkaður vegna nýs þurrkrahúss sem var í undirbúningi á lóðinni Strandgata 4. Einnfremur var lóð Hafnarsteigs 1 stækkuð.  
 Breytingar á deiliskipulagi 2017-2018  
 Lóðin Strandgata 2 sameinuð Hafnarsteigi 4. Lóðin Hafnarsteigur 1 felld niður og gerð að opnu svæði.  
 Breyting á deiliskipulagi 2019 og 2020  
 Setur byggingarreitur á lóðina Strandgata 10-12 fyrir vatnshreinsistöð sem Arnarlax hf hugðist reisa. Vatnshreinsistöðin var reist 2020 og var byggingarreitur stækkaður. Deiliskipulagsbreyting taldist minniháttar, var grenndarkynnt en fór ekki fyrir bæjarstjórn. Endurskoðað hættumat vegna ofanlóaða 2018 var ekki tekið inn í breytingar 2019 og 2020.  
 Breyting á deiliskipulagi 2021  
 Breyting felst í gerð nýrra lóða á landfyllingu og breyttri stærð tveggja eldri lóða, sjá Breytingar á Deiliskipulagi.

**DEILISKIPULAG IÐNADARSVÆÐIS VIÐ BÍLDUDALSHÖFN MÖRK SVÆÐIS**  
 Skipulagssvæðið afmarkast af Bíldudalsbyggju til suðvesturs, Strandgötu til og með Strandgötu 6 og áfram til norðurs austan Strandgötu á landfyllingu til og með geymslusvæðis sem er norðan við nýjar lóðir Strandgötu 14 B og 14 C. Svæðið afmarkast af austurhliðri landfyllingar til austurs

**LANDNOTKUN**  
 Landnotkun svæðis er iðnaðarsvæði samkvæmt fyrirliðgjandi aðalskipulagi Bíldudals sem auglýst var í febrúar 2004.

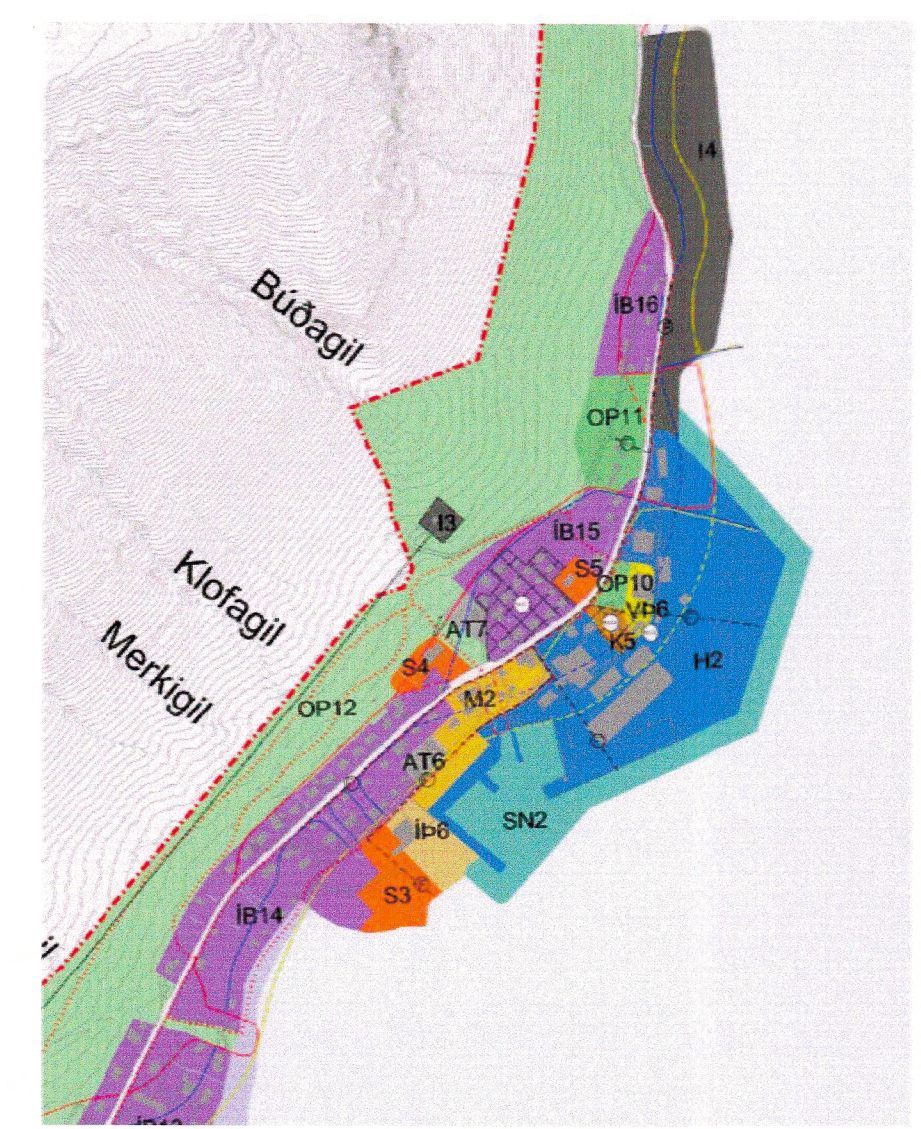
Gert er ráð fyrir 10.178m<sup>2</sup> fyllingu norðan núverandi fyllingar. Samkvæmt fyrirliðgjandi áhættumati telst nýrri hluti fyrirhugaðar fyllingar hættusvæði m.t.t. ofanlóaða.

**ALMENNIR SKILMÁLAR**  
 Byggingarreitur eru auðkenndir með brotinni línu og sýndar eru fjarlægðir frá lóðarmörkum.  
 Þakform bygginga er frjálst ef annað er ekki tekið fram í skilmálum.

Gera skal grein fyrir aðkomu að lóðum og bilastæðum, sem skulu vera innan viðkomandi lóða. Aðkoma og bilastæði skulu malbikuð. Frágangur lóða skal vera í samræmi við gildandi byggingarreglugerð.

Núverandi Lóðir	Deiliskipulag m <sup>2</sup>
Hafnarsteigur 4	Stærð lóðar 28458 Byggingarmagn 5304 Byggingarreitur 7733 Nýtingarhlutfall 0.19 Nýting samkv. b.reit 0.27
Athugasemdir	Lóð er að mestu á landfyllingu. Hluti fyllingar er frá 2005 en norðurhluti hennar var gerð 2021. Frá og með deiliskipulagi 2013 til breytingar 2021 hefur öll fylling tilheyrð Hafnarsteigi 4. Lóð nær einnig til þess sem áður var Strandgata 2 og 4 og hluta lóðar Strandgötu 6. Á lóðinni er kalkþörungaverksmiðja. Fyrsti hluti verksmiðju var byggður 2006. Hús frá 2006 var stækkað 2011 og nýtt hús fyrir þurrkara var byggt 2012. Heimilt er að byggja hús hvar sem er innan byggingareits. Stærri hús skulu hafa samsíða mæni. Hámarksvegghæð er 6,8m. Hámarksmanishæð er 10m. Hámarkshæð skorsteina og hreinsibúnaðar er 5,3m upp fyrir mælishæð. Girða skal lóð með 1,5m hárrí girðingu og hrafnissvæði með 2,5m hárrí girðingu. Aðkoma að lóð er frá Strandgötu og um hafnargarð. Lóð er að undanþegin ákvæðum um fjölda bilastæða, sem skal ákveðinn í samræði við skipulagsnefnd. Eldri skilmálar fyrir Strandgötu 2 gilda áfram fyrir þann hluta lóðar.
Strandgata 6	Stærð lóðar 563 Byggingarmagn 74 Nýtingarhlutfall 0.13
Athugasemdir	Húsið er í eigu Íslenska kalkþörungafélagsins sem er lóðarhafi. Hluti lóðar er sameinaður Hafnarsteigi 4
Skipulagsskilmálar	Engir
Strandgata 10-12	Stærð lóðar 3000 Byggingarmagn 726 Nýtingarhlutfall 0.24
Athugasemdir	Lóð og hús eru í eigu Arnarlax
Skipulagsskilmálar	Með breytingu 2019 er heimiluð bygging vatnshreinsistöðvar í suðausturhorni lóðar
Skipulagsskilmálar	Reisa skal skjólgirðingu utan um athafnarvæði. Geymar skulu mest vera 8,0m að hæð.

Núverandi Lóðir	Deiliskipulag m <sup>2</sup>
Hafnarsteigur 4	Stærð lóðar 18270 Byggingarmagn 5304 Byggingarreitur 7733 Nýtingarhlutfall 0.29 Nýting samkv. b.reit 0.42
Athugasemdir	Lóð er að mestu á landfyllingu. Hluti fyllingar er frá 2005 en norðurhluti hennar var gerð 2021. Frá og með deiliskipulagi 2013 hefur ögerð fylling tilheyrð Hafnarsteigi 4. Lóð nær einnig til þess sem áður var Strandgata 2 og 4 og hluta lóðar Strandgötu 6. Á lóðinni er kalkþörungaverksmiðja. Fyrsti hluti verksmiðju var byggður 2006. Hús frá 2006 var stækkað 2011 og nýtt hús fyrir þurrkara var byggt 2012.
Skipulagsskilmálar	Heimilt er að byggja hús hvar sem er innan byggingareits. Stærri hús skulu hafa samsíða mæni. Hámarksvegghæð er 6,8m. Hámarksmanishæð er 10m. Hámarkshæð skorsteina og hreinsibúnaðar er 5,3m upp fyrir mælishæð. Girða skal lóð með 1,5m hárrí girðingu og hrafnissvæði með 2,5m hárrí girðingu. Aðkoma að lóð er frá Strandgötu og um hafnargarð. Lóð er að undanþegin ákvæðum um fjölda bilastæða, sem skal ákveðinn í samræði við skipulags- og umhverfisráð. Eldri skilmálar fyrir Strandgötu 2 gilda áfram fyrir þann hluta lóðar.
Strandgata 10-12	Stærð lóðar 3626 Byggingarmagn 624,6 Byggingarreitur 2286 Nýtingarhlutfall 0.17 Nýting samkv. b.reit 0.63
Athugasemdir	Lóð og hús eru í eigu Arnarlax. Á lóð eru vatnshreinsistöð frá 2019 og eldri bygging sem að hluta er utan byggingareits og er víkjandi. Við Strandgötu skal koma 1,5m breið gangstétt innan lóðar.
Skipulagsskilmálar	Reisa skal skjólgirðingu utan um athafnarvæði. Geymar skulu mest vera 8,0m að hæð. Gangstétt innan lóðar við Strandgötu.
Hafnarsteigur 4A	Stærð lóðar 4680 Byggingarmagn 3852 Nýtingarhlutfall 0.62
Athugasemdir	Óbyggð lóð í eigu Vesturbýggðar. Lóð ætluð fyrir hafnsækna starfsemi.
Skipulagsskilmálar	Hámarksvegghæð 7 m. Hámarksmanishæð 9 m. Aðkoma að frá nýrri götu sem liggur frá Strandgötu. Bilastæði verði útfærð á lóðablaði. Samræma skal húsgærd og efnisval bygginga aðlægra lóða eins og við verður komið.
Strandgata 14A	Stærð lóðar 885 Byggingarmagn 548 Nýtingarhlutfall 0.62
Athugasemdir	Óbyggð lóð
Skipulagsskilmálar	Sjá skilmála fyrir Strandgötu: 14A, 14B, 14C, 14D og 14E
Strandgata 14B	Stærð lóðar 798 Byggingarmagn 484 Nýtingarhlutfall 0.61
Athugasemdir	Óbyggð lóð
Skipulagsskilmálar	Sjá skilmála fyrir Strandgötu: 14A, 14B, 14C, 14D og 14E
Strandgata 14C	Stærð lóðar 969 Byggingarmagn 613 Nýtingarhlutfall 0.63
Athugasemdir	Óbyggð lóð
Skipulagsskilmálar	Sjá skilmála fyrir Strandgötu: 14A, 14B, 14C, 14D og 14E
Strandgata 14D	Stærð lóðar 1593 Byggingarmagn 1122 Nýtingarhlutfall 0.70
Athugasemdir	Óbyggð lóð
Skipulagsskilmálar	Sjá skilmála fyrir Strandgötu: 14A, 14B, 14C, 14D og 14E
Strandgata 14E	Stærð lóðar 1133 Byggingarmagn 728 Nýtingarhlutfall 0.64
Athugasemdir	Óbyggð lóð
Skipulagsskilmálar	Sjá skilmála fyrir Strandgötu: 14A, 14B, 14C, 14D og 14E
Geymslusvæði	Stærð lóðar 1879 Byggingarmagn 0
Skipulagsskilmálar	Lóðin skal afgirt með heilli girðingu og milda skal ásynd með trjáum eða runnum



ADALSKIPULAG BÍLDUDALS 2018 - 2035 MEÐ SÍÐARI BreyTINGUM

Hnit lóðarmarka og byggingarreita á breyttu deiliskipulagi 2021

Punkthéiti	X - hnit	Y - hnit	Athugasemd
2	288967.9634	584207.807	Lóðarmörk Hafnarsteigs 4
3	289012.6355	584152.3981	Lóðarmörk Hafnarsteigs 4
4	288992.0039	584083.8037	Lóðarmörk Hafnarsteigs 4
5	288938.9073	584058.8743	Lóðarmörk Hafnarsteigs 4
6	288937.0907	584052.7545	Lóðarmörk Hafnarsteigs 4
10	288900.4232	584157.8227	Lóðarmörk Hafnarsteigs 4
12	288888.5776	584113.862	Fyrri lóðarmörk, óreitur
14	289047.4943	584288.2944	Lóðarmörk Hafnarsteigs 4
16	288877.2634	584045.3397	Byggingarreitur Hafnarsteigs 4
18	288968.3188	584132.8092	Byggingarreitur Hafnarsteigs 4
23	288924.379	584193.572	Lóðarmörk Strandgötu 6 og Strandgötu 10-12
24	288941.8274	584182.5004	Lóðarmörk Hafnarsteigs 4
25	288930.7794	584171.8875	Lóðarmörk Hafnarsteigs 4
26	288928.4859	584174.275	Lóðarmörk Hafnarsteigs 4
27	288905.3345	584152.7088	Lóðarmörk Hafnarsteigs 4 og byggingarreitur
28	288905.215	584162.335	Lóðarmörk Strandgötu 6
29	288913.857	584176.807	Lóðarmörk Strandgötu 6
32	288993.108	584109.1469	Byggingarreitur Hafnarsteigs 4
33	288876.7958	584126.1241	Byggingarreitur Hafnarsteigs 4
38	288923.7969	584269.4968	Lóðarmörk Strandgötu 10-12
39	288924.7458	584235.0368	Lóðarmörk Strandgötu 10-12
40	288924.7766	584224.0236	Lóðarmörk Strandgötu 10-12
41	288921.11	584195.7795	Lóðarmörk Strandgötu 10-12
50	288926.3341	584291.4366	Ný lóðarmörk 2021
51	288964.3232	584292.0542	Ný lóðarmörk 2021
52	289007.5619	584292.8136	Ný lóðarmörk 2021
53	289011.1865	584302.0377	Ný lóðarmörk 2021
54	289001.1731	584314.5104	Ný lóðarmörk 2021
55	288983.0912	584314.5104	Ný lóðarmörk 2021
56	288928.9307	584313.2193	Ný lóðarmörk 2021
57	289019.1924	584303.2719	Ný lóðarmörk 2021
58	288965.5548	584269.5822	Ný lóðarmörk 2021
59	288999.2389	584271.5692	Ný lóðarmörk 2021
60	289005.5378	584268.5157	Ný lóðarmörk 2021
61	289031.947	584255.714	Ný lóðarmörk 2021
62	289040.5229	584245.1152	Ný lóðarmörk 2021
63	288983.9123	584240.2179	Ný lóðarmörk 2021
64	288967.1564	584240.4004	Ný lóðarmörk 2021

**Breytingar á Deiliskipulagi:**

Breyting á deiliskipulagi 2021 felst í tilkomu 6 nýrra lóða: Strandgötu 14A, Strandgötu 14B, Strandgötu 14C, Strandgötu 14D, Strandgötu 14E og Hafnarsteigs 4A. Þessar nýju lóðir eru á fyllingu sem í deiliskipulagi 2013 var ætluð sem stækkun á Hafnarsteigi 4 til norðurs og taldist hluti þeirrar lóðar frá 2013. Ennig breytingu á stærð tveggja lóða, þ.e. stækkun lóðar Strandgötu 10-12 og minnkun Hafnarsteigs 4. Skipulagssvæði er stækkað til norðurs þannig að geymslusvæði norðan nýrra lóða Strandgötu 14B og Strandgötu 14C verður innan marka deiliskipulags.

Deiliskipulagsbreyting þessi hefur fengið meðferð í samræmi við ákvæði. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í skipulags- og umhverfisráði þann 11.07.2022 og í bæjarstjórn þann þann 14.07.2022. Tillagan var auglýst frá 17.05.2022 með athugasemdafresti 28.06.2022. Auglýsing um gildistöku deiliskipulags var birt í B-deild Stjórnartíðinda \_\_\_\_\_, 20\_\_\_\_.

Rebecka Hilmarsson, bæjarstjóri  
 Þórunn Sif Sigurðardóttir

Breyting dags:	Sambýggjar:	Vort:	<b>VESTURBYGGÐ, DEILISKIPULAG BÍLDUDALSHAFNAR</b>	Harnað:
			NÝJAR LÓDIR Á Fyllingu Austur af Strandgötu 10-12 Breyting á Deiliskipulagi frá 2020	A.P.
			<b>fjölsviður ehf</b>	Teknað/virtuð:
			Agnet Þorgeirsson FVÞ Byggingverkefnaábyrgir BSC, umhverfisráðgjafi MSc. Símannlí 1, 108 Reykjavík, agst@fjolsvidur.is. Símar: 544-484, 893-4483, fax: 544-4483	Dagsetning:
				26.09.2022
				Skipulags:
				1:1000
				Tekning númer:
				21BIA01