



Tálknafjarðarhreppur

Deiliskipulag Tálknafjarðarhafnar



GREINARGERÐ MEÐ DEILISKIPULAGI Október 2014



LANDMÓTUN®

Hamraborg 12, 200 Kópavogi - www.landmotun.is
sími 575 5300 - fax 554 5360 - netf: landmotun@landmotun.is

 Skipulagsstofnun

Mótt.: 23. okt. 2014
Málnr.

2014/0060

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í skipulags- og byggingarnefnd þann 20.10 2014 og í hreppsnefnd þann 21.10 2014 .


Sveitarstjóri
Tálknafjarðarhrepps

Tillagan var auglýst frá 19.5.2014 með athugasemdafresti til 30.6.2014 .

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20____.

_____ 2014.

Forsíðumynd er af vestari bryggju á svæðinu (ljm: AEK 2012)

Efnisyfirlit

Táknafjarðarhreppur	1
1. Greinargerð	5
1.1. Forsendur	5
1.2. Fyrirliggjandi skipulagsáætlanir	6
1.3. Skipulagssvæðið og núverandi ástand	6
1.4. Helstu markmið deiliskipulagstillögunnar	8
1.5. Umferð og aðgengi	8
1.6. Veitukerfi	8
1.7. Sorphirða	8
1.8. Skipulagsgögn og kortagrunnar	8
2. Almennir Skilmálar	8
2.1. Almennir skilmálar	8
2.2. Byggingarreitir	8
2.3. Lóðir	8
2.4. Frágangur lóða	9
2.5. Nýtingarhlutfall	9
2.6. Bílastæði	9
2.7. Hönnun og uppdrættir	9
2.9. Lagnir og veitur	9
3. Sér skilmálar	9
3.1. Skilgreining hafnarsvæðis	9
3.1.2 Strandgata 23	9
3.1.3 Strandgata 23b	9
3.1.4 Strandgata 25	10
3.1.5 Strandgata 27	10
3.1.6 Strandgata 43	10
3.1.7 Strandgata 45	10
3.1.8 Lóð innan hafnarsvæðis	10
3.1.9 Hafnarskemma	10
3.2. Skilgreining athafnasvæðis	10
3.2.1 Strandgata 37	10

3.2.2 Strandgata 39	10
3.2.3 Strandgata 41	10
3.3. Skilgreining iðnaðarsvæðis	10
3.3.1 Strandgata 29	10
3.3.2 Strandgata 31	10
3.4. Opið svæði dvalar- og áningarstaðir.....	10
3.5. Gangstigar/gönguleið.....	10
4. Umhverfisáhrif.....	11
5. auglýsing.....	11
5.1. Auglýsingatími	11
5.2. Athugasemdir og afgreiðsla þeirra	11
5.3. Afgreiðsla eftir auglýsingu.....	11

1. GREINARGERÐ

1.1.Forsendur

Deiliskipulagssvæðið liggur neðan Strandgötu frá Strandgötu 20 að Hólsá. Svæðið sem um ræðir liggur innan skilgreinds hafnarsvæðis, athafnasvæðis A4/A5 og iðnaðarsvæðis I4 samkvæmt Aðalskipulagi Tálknafjarðarhrepps 2006-2018. Þar kemur fram heildarsýn fyrir viðkomandi svæði. Í aðalskipulagi Tálknafjarðar er áðurtöldum svæðum lýst þannig:

- **H1**

„Markmið: Stuðlað verði að betri nýtingu núverandi hafnaraðstöðu og aðstöðu til úrvinnslu sjávarfangs.

Leiðir:

- o Tryggt verði nægjanlegt framboð rúmra lóða fyrir hafnsækna starfsemi.
- o Fullvinnsla sjávarafurða verði stórlega efla.
- o Að lækka flutningskostnað með því að lækka álögur hins opinbera á flutningastarfsemi.
- o Að lækka raforkukostnað atvinnufyrirtækja

Bátahöfn. Bryggjukantar 323 m, lengd bryggju 100 m. Mesta dýpi við Nýubryggju 6,5 m á 100 m kafla.¹ Heildarstærð svæðis í 4,5 ha.

Nýtingarhlutfall á hafnarsvæðum skal almennt vera að meðaltali um 0,1-0,5.“

- **A4/A5**

„Markmið: Lögð verður áhersla á að skapa fyrirtækjum í sjávarútvegi góðar umhverfisaðstæður.

Leiðir:

- o Fjölbreytt framboð athafnalóða er fyrir mismunandi fyrirtæki.
- o Að lækka raforkukostnað atvinnufyrirtækja.

Athafnasvæði eru sýnd með ljósgráum lit . Á Tálknafirði eru flest athafnasvæði sunnan Strandgötu við höfnina og norðan Strandgötu og vestan Lækjargötu. Í gildandi aðalskipulagi var gert ráð fyrir stórum samfelldum iðnaðarsvæðum sunnan Strandgötu en samkvæmt nýrri skilgreiningu skipulagsreglugerðar nr. 400/1998 þá flokkast nú hluti af iðnaðarstarfsemi undir athafnasvæði.

A4: Vélsmiðjureitur Hér er reykhlús, vélsmiðja og íbúðir á efri hæðum. Stærð lóðar 0,2 ha.

A5: Trésmiðjureitur Á þessum reit er trésmiðjan Eik staðsett. Stærð lóðar 0,3 ha.

Nýtingarhlutfall á athafnasvæðum skal almennt vera að meðaltali um 0,3 - 0,6.“

- **I4**

„ Markmið:

- a. Tryggt verði eðlilegt svigrúm fyrir þróun núverandi iðnaðarstarfsemi.
- b. Iðnaður verði efla í sveitarfélaginu.

Leiðir:

- o Lögð er áhersla á að gott framboð á rúmum iðnaðarlóðum, m.a. til að nýta tækifæri sem tengjast sérstöðu svæðisins
- o Hafin verði markviss leit að iðnfyrirtækjum sem hægt væri að koma á fót á svæðinu eða kaupa og og flytja á svæðið.
- o Að lækka flutningskostnað með því að lækka álögur hins opinbera á flutningastarfsemi.
- o Að lækka raforkukostnað atvinnufyrirtækja.
- o Að fullvinna afurðir sem nýtt er af svæðinu.

¹ Heimasíða Siglingastofnunar, <http://www.sigling.is>, 08.11.2005

Iðnaðarsvæðin eru sýnd sem dókkgráum lit. Á Tálknafirði eru flest iðnaðarsvæði við Strandgötuna og höfnina. Í gildandi aðalskipulagi var gert ráð fyrir stóru samfelldu iðnaðarsvæði sunnan Strandgötu en samkvæmt nýrri skilgreiningu skipulagsreglugerðar nr. 400/1998 þá flokkast nú hluti af iðnaðarstarfsemi undir athafnasvæði.

Iðnaðarsvæði 14. Stærð svæðis 0,3 ha. (Óbyggt)

Nýtingarhlutfall á iðnaðarsvæðum skal almennt vera að meðaltali um 0,2 - 0,5. "

Almennt gildir að innan hvers landnotkunarreits skal meirihluti reitsins helgaður aðalnotkun hans. Önnur notkun en 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 viðkomandi reitur gefur til kynna heimil í litlum mæli. Megin landnotkun skipulagssvæðisins er hafnar- og iðnaðarsvæði, sem fellur undir stjórn viðkomandi hafnarstjórnar.

1.2.Fyrirliggjandi skipulagsáætlanir

Í gildi er Aðalskipulag Tálknafjarðarhrepps 2006-2018 sem staðfest var af umhverfisráðherra dags. 15. desember 2006. Ekki er í gildi deiliskipulag af svæðinu.

1.3.Skipulagssvæðið og núverandi ástand

Skipulagssvæðið er um 6,1 ha að stærð og afmarkast af Strandgötu til norðurs og nær frá gatnamótum Strandgötu 20 til austurs að Hólsá til vesturs.

Meginhluti deiliskipulagssvæðis fellur undir H1. Þar er t.d. rafstöð, iðnaður, fiskverkun, lýsistankur, frystigeymsla og verksmiðja. Vestanmegin á hafnarsvæðinu er grjótgarður um 128 m að lengd. Tvær hafnir eru svæðinu. Önnur er við Strandgötu 25 og hin er fyrir miðju svæðinu þar sem tvær smábátabryggjur er staðsettur.

Athafnasvæði A4 og A5 eru fyrir miðju svæðinu og þar er trésmíðaverkstæði, vélaverkstæði, verslun, skrifstofa og vélsmiðja.

Iðnaðarsvæði 14 er austan megin við athafnasvæði og er minnsti landnotkunarflokkurinn innan skipulagssvæðis.

Elsta bygging er frá 1954 en sú yngsta frá 2001.

Landnotkunarflokkur	Götuheiti	Byggingarár
Hafnarsvæði H1	Strandgata 23	1973
	Strandgata 23b	2001
	Strandgata 25	1957
	Strandgata 27	1960, 1974, 1999
	Strandgata 43	1966
	Strandgata 45	1985, 1988
Athafnasvæði A4	Strandgata 39	1981
	Strandgata 41	1965
Athafnasvæði A5	Strandgata 37	1954, 1986



Mynd 1.1 Horft til vesturs, niður á deiliskipulagssvæðið (AEK, 2008).



Mynd 1.2 Strandgata 39 (A4) til vinstri og Strandgata 37 (A5) til hægri. Óbyggðar lóðir Strandgata 29 (I4) til hægri og Strandgata 31 (A5) í forgrunni (já.is, 2014).



Mynd 1.3 Horft frá höfninni að Strandgötu 25 (H1). Tenging fyrir gangandi vegfarendur meðfram strandlínunni til hægri, upp að Strandgötu (já.is, 2014).

1.4. Helstu markmið deiliskipulagstillögunnar

- Að skilgreina núverandi lóðir og lóðarstærðir á svæðinu.
- Að skilgreina nýjar lóðir.
- Að bæta athafnasvæði við smábátahöfn.
- Að skilgreina öruggar umferðarleiðir fyrir, akandi, hjólandi og gangandi vegfarendur.
- Að bæta umhverfi hafnarsvæðisins.
- Að fyrirkomulag bygginga, gatna og nýrra hafnarstíga styrki bæði og efla ásýnd hafnarsvæðisins og gefi heildstætt yfirbragð.

1.5. Umferð og aðgengi

Aðkoma að hafnarsvæðinu er frá Strandgötu um götu sem liggur um hafnarsvæðið. Hafnargata er 6m breið gata og gert er ráð fyrir gönguleið/gangstétt meðfram hafnargötunni að hafnarvoginni.

1.6. Veitukerfi

Lagnaleiðir eru í götum og gangstéttum..

1.7. Sorphirða

Íslenska gámafélagið sér um sorphirðu á svæðinu. Gerð er krafa um að fyrirtæki flokki sorph og skulu fyrirtæki gera ráð fyrir tveggja flokka kerfi innan lóða. Við þjónustubyggingu við smábátahöfn skal gera ráð fyrir fyrir sorphgámum til flokkunar fyrir notendur hafnarinnar, auk þess sem gert er ráð fyrir sorphgámum á löndunarbyggju.

1.8. Skipulagsgögn og kortagrunnar

Skipulagið er unnið á grunna frá Loftmyndum ehf.

Deiliskipulagsgögn eru greinargerð þessi auk deiliskipulagsuppráttar í mkv. 1:1500.

2. ALMENNIR SKILMÁLAR

2.1. Almennir skilmálar

Almennir skilmálar gilda um allar lóðir á skipulagssvæðinu, nema annað sé tekið fram í sérskilmálum einstakra lóða. Öll starfsemi skal vera í fullu samræmi við byggingarreglugerð og önnur lög og reglugerðir sem við eiga, s.s. um hollustuvernd, mengun og hljóðvist.

2.2. Byggingarreitir

Byggingarreitir á deiliskipulagsupprætti eru afmakaðir með brotinni línu og skulu byggingar vera innan byggingarreits með eftirfarandi undantekningum: Einstakir byggingarhlutar, s.s. brunastigar, reykháfar, skyggni, gluggafrágangur, sólpallar og svalir mega ná út fyrir byggingarreit, þar sem aðstæður á lóð leyfa að mati BSU (byggingar-, skipulags- og umhverfisnefndar) m.t.t. stærðar lóðar og þess háttar.

2.3. Lóðir

Lóðir á skipulagssvæðinu eru skilgreindar um núverandi byggingar. Lóðarmörk og stærð lóða eru sýnd á skipulagsupprætti. Innra skipulag lóða svo og stærðir húsa, aðkomu- og athafnasvæði skal unnið i samráði við byggingarfulltrúa og skal afstöðumynd og/eða lóðarmynd lögð inn til samþykktar þegar sótt er um byggingarleyfi.

2.4. Frágangur lóða

Frágangur lóða skal vera í samræmi við skipulagsuppdrætti, úthlutunarskilmála og almennt í samræmi við kafla 7.2 í byggingareglugerð nr. 112/2012. Á aðaluppdrætti skal sýna allan frágang á lóð s.s. fláa, girðingar, bílastæði og gangstéttar. Lóðarhafi skal ganga frá lóð sinni meðfram bæjarlandinu í þeirri hæð, sem sýnd er á hæðarblöðum, og bera allan kostnað af því.

Ekki er heimilt að gróðursetja limgerði né annan gróður nær lóðarmörkum en 60sm frá lóðarmörkum sem snúa að götu/gangstétt. Lóðarhafi skal hafa samráð við nágranna um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum þeirra.

Lóðarhafar skulu halda lóðum og athafnasvæðum snyrtilegum. Allar akstursleiðir og plön á athafnalóðum skulu lögð bundnu slitlagi.

2.5. Nýtingarhlutfall

Nýtingarhlutfall er skilgreint fyrir hverja lóð og kemur það fram í kafla 3 og í skilmálatöflu kafla 6.

2.6. Bílastæði

Vegna atvinnuhúsnæðis skal gera ráð fyrir a.m.k. 1 bílastæði fyrir hverja 75 m² húsnæðis. Bílastæði fyrir almennung er við smábátabryggjurnar. Um bílastæði fyrir hreyfihamlaða gilda ákvæði byggingarreglugerðar 112/2012.

2.7. Hönnun og uppdrættir

Húsagerðir eru frjálstar að öðru leyti en því sem mæliblöð, hæðarblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um. Þar sem hús standa á sömu lóð skal samræma útlit, þakform, lita- og efnisval.

Á aðaluppdrætti skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum, málsetningu og annað það sem máli skiptir fyrir útlit og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni sbr. byggingarreglugerð 112/2012. Þar sést stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreitur húsa, hámarks fjöldi bílastæða á lóð, kvaðir ef einhverjar eru o.fl. Allir megin hlutar húss skulu standa innan byggingarreits, eins og hann er sýndur á mæliblaði fyrir hverja lóð. Byggingarreitur sýnir lágmarksfjarlægð frá lóðarmörkum.

Aðalmænisstefna er sýnd á skipulagsuppdrætti þar sem gerðar eru kvaðir um slíkt, en þakform er að öðru leyti frjálst.

2.9. Lagnir og veitur

Ný hús verða tengd við núverandi langir meðfram vegum og stígum.

Um brunavarnir gilda ákvæði byggingarreglugerðar nr. 90/112.

3. SÉR SKILMÁLAR

3.1. Skilgreining hafnarsvæðis

Hafnarsvæðið er skilgreint skv. gildandi Aðalskipulagi Tálknafjarðarhrepps.

Á Tálknafjarðarhöfn er 80 m² vörugeymsla, byggð árið 2001.

3.1.2 Strandgata 23

H1, iðnaðarstarfsemi. Stærð lóðar er 1292m². Staðsetning húsa er innan byggingarreits. Ekki er heimilt að auka byggingarmagn á lóð.

3.1.3 Strandgata 23b

H1, rafstöð/stífla stendur á 77m² lóð. Ekki er heimilt að auka byggingarmagn á lóð.

3.1.4 Strandgata 25

H1, fiskverkun. Stærð lóðar er 3028m². Ekki er heimilt að auka byggingarmagn á lóð.

3.1.5 Strandgata 27

H1, verksmiðja, hráefnisgeymsla, frystigeymsla og fl. Stærð lóðar er 1695m². Heimilt er að auka byggingarmagn á lóð en nýtingarhlutfall verði ekki meira en 0,7.

3.1.6 Strandgata 43

H1, fiskverkunarhús. Stærð lóðar er 888m².

3.1.7 Strandgata 45

H1, iðnaðarhús og fiskgeymsla. Stærð lóðar er 437m². Ekki er heimilt að auka byggingarmagn á lóð.

3.1.8 Lóð innan hafnarsvæðis

H1, geymslusvæði fyrir smábáta. Stærð lóðar 1818m². Ekki heimilt að byggja á lóð.

3.1.9 Hafnarskemma

H1, Lóð hafnarskemmu, stærð lóðar 869 m². Ekki er heimilt að auka byggingarmagn á lóð.

3.2. Skilgreining athafnasvæðis

Athafnasvæðið A4 og A5 er skilgreint skv. gildandi Aðalskipulagi Tálknafjarðarhrepps.

3.2.1 Strandgata 37

A5, trésmíðaverkstæði og vélaverkstæði. Stærð lóðar er 1086m².

3.2.2 Strandgata 39

A4, verslun /skrifstofur. Stærð lóðar er 880m². Ekki er heimilt að auka byggingarmagn á lóð.

3.2.3 Strandgata 41

A4, vélsmiðja. Stærð lóðar er 641m². Ekki er heimilt að auka byggingarmagn á lóð.

3.3. Skilgreining iðnaðarsvæðis

Iðnaðarsvæði I4 er skilgreint skv. gildandi Aðalskipulagi Tálknafjarðarhrepps.

3.3.1 Strandgata 29

I4, óbyggt. Stærð lóðar er 4227m². Heimilt er að byggja tvö hús innan byggingarreits. En nýtingarhlutfall innan lóðar skal ekki fara yfir 0,5. Mænishæð og -stefna skal taka mið af nærliggjandi húsum.

3.3.2 Strandgata 31

I4, óbyggt. Stærð lóðar er 1080m². Heimilt er að reisa eitt hús innan lóðar og nýtingarhlutfall ekki fara yfir 0,5.

3.4. Opið svæði dvalar- og áningarstaðir

Áningarstaðir eru tveir, við gönguslóða á móts við Strandgötu 39 á mótum smábátabryggjum og áningastað austan við suðaustur af Strandgötu 23. Við áningastaði skal koma fyrir búnaði fyrir ferðamenn s.s. borðum og bekkjum.

3.5. Gangstígar/gönguleið.

Gangstétt liggur meðfram götunni og tengist svo gönguslóða við Strandgötu 25, meðfram strandlínunni og tengist Strandgötu til austurs. Gangstéttar meðfram götum

skulu vera að lágmarki 2.0 m breiðar og yfirborð hellulagt eða malbikaðir. Aðrir stígar liggja um sem tengjast síðan inn á gangstétt, stígar með góðu malaryfirborði eða með bundu slitlagi. Breidd á stígum er 1,5-2,5m.

4. UMHVERFISÁHRIF

Tillaga deiliskipulags neðan Strandgötu á Tálknafirði hefur að markmiði að taka tillit til umhverfisverndarsjónarmiða og draga úr áhrifum á umhverfi. Í tillögunni er ekki gert ráð fyrir neinum framkvæmdum skv. viðauka 2 í lögum um umhverfismat framkvæmda nr. 106/2000. Markmið deiliskipulagsins um bætt aðstöðu fyrir smábátasjómenn, bætt aðgengi og fegrun svæðisins er í samræmi við stefnu sveitarfélagsins og er ekki talið hafa neikvæð áhrif á umhverfið.

5. AUGLÝSING

5.1. Auglýsingatími

Deiliskipulagstillagan var auglýst frá 19. maí til 30. júní 2014.

5.2. Athugasemdir og afgreiðsla þeirra

Ein athugasemd barst en gerð var athugasemd við stærð lóðar hafnarskemmu sem reyndist ekki rétt. Lóðarstærð og afmörkun var leiðrétt en einnig var fell niður lóð sem sýnd var í auglýstri tillögu við Strandgötu 21. Að öðru leyti voru ekki gerðar fleiri breytingar á auglýstri tillögu.

5.3. Afgreiðsla eftir auglýsingu

Deiliskipulagið var samþykkt í hreppsnefnd xx.xx.xxxx

