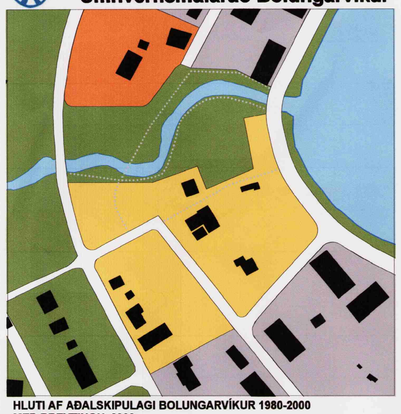
Umhverfismálaráð Bolungarvíkur

Breyting á deiliskipulagi "Bolungarvíkurhöfn deiliskipulag" varðandi hafnsækna þjónustustarfsemi á Grundum við Hólsá í Bolungarvík



HLUTI AF AÐALSKIPULAGI BOLUNGARVÍKUR 1980-2000
MEÐ BREYTINGU 2009
MÆLIKVARÐI 1:2000

Aðalskipulag.
Í gildi er aðalskipulag Bolungarvíkur 1980-2000.
Höfundur aðalskipulags:
Skipulag ríkisins, desember 1981

Breyting var gerð á aðalskipulagi vegna Bolungarvíkurhafnar og samþykkt í bæjarstjórn Bolungarvíkur 5. október 1995.

Nýtt aðalskipulag fyrir tímabilið 2008-2020 er í vinnslu
Höfundur aðalskipulags í vinnslu:
Teiknistofan Eik ehf.

Deiliskipulagsbreyting er í samræmi við markmið að drögum fyrir aðalskipulag 2008-2020.

Samhliða deiliskipulagsbreytingu fyrir Hólsá - Grundir er gerð breyting á gildandi aðalskipulagi 1980-2000.

Deiliskipulag.
Í gildi er deiliskipulag fyrir Bolungarvíkurhöfn samþykkt í bæjarstjórn Bolungarvíkur 5. október 1995.
Höfundur deiliskipulags:
Elísabet Gunnarsdóttir arkitekt FAÍ, september 1995

Svæði til umfjöllunar er innan þess svæðis sem gildandi deiliskipulag nær til.

Gildandi skilmálar innan marka svæðis til umfjöllunar vegna deiliskipulagsbreytingar:
"Fyrir botni hafnarinnar er verið að byggja upp fiskvinnslufyrirtæki og þar verður að gera ráð fyrir hæfilega stórum lóðum.

Neðan Grundarstígs standa þrjú íbúðarhús inni á fiskvinnslu- og iðnaðarsvæðinu, gert er ráð fyrir þeirri íbúðarbyggð á aðalskipulagi en æskilegt væri að hún hyrfi þaðan með tímanum.

Gæta þarf aðhalds við úthlutun lóða á hafnarsvæðinu svo þar verði einungis sú starfsemi sem þarf að vera nálægt höfninni (hafnsækin starfsemi).

Ekki er reiknað með hærri en tveggja hæða húsum á hafnarsvæðinu. Nýtingarhlutfall svæðisins er 0,7."

"STÆRÐIR LÓÐA OG BYGGINGARREITA"
"2. Grundarstígur 2-4
stærð lóðar: 1.680m2, stærð byggingarreits 420m2, þar af hús 221m2"
"6. Sjávarbraut 3
stærð lóðar: 1.710m2, stærð byggingarreits 360m2"

"UPPSÁTUR OG ÚTIVISTARSVÆÐI VIÐ HÓLSÁRÓSA.
Umhverfi Hólsár er ákaflega fallegt og það má skipuleggja og rækta upp sem útivistarsvæði, af því getur orðið mikið prýði fyrir bæinn og hafnarsvæðið. Næst ánni er fyrirhugað uppsátur fyrir smábáta, en viðhaldsvinnan við þá, sem hingað til hefur farið fram á grynningum fyrir botni hafnarinnar, er einn af einkennandi þáttum mannlífs í sjávarplássi og útgerðarbæ."

Að öðru leiti gilda skilmálar fyrir aðra hluta deiliskipulags Bolungarvíkurhafnar.

Hluti gildandi deiliskipulags Bolungarvík deiliskipulag MKV. 1:1000

Tillaga að breytingu MKV. 1:1000

GREINARGERÐ MEÐ DEILISKIPULAGSBREYTINGUM:

Markmið deiliskipulags.
Markmið deiliskipulagstillögu er að skapa aðstöðu fyrir ferðamannaþjónustu og styrkja þá íbúðarbyggð sem fyrir er á svæðinu. Stefnt er að því að grófur iðnaður á svæðinu muni víkja.

Deiliskipulagssvæðið.
Deiliskipulagstillagan nær til svæðis sem afmarkast af Hólsá, höfninni, "Kirkjuvegi" og Þurríðarbraut.

Landnotkun fyrir svæðið skv. breyttu aðalskipulagi er verslun og þjónusta. Aðgengi fótgangandi meðfram Hólsá skal vera tryggt.

Lýsing á breytingu deiliskipulags.
Gert er ráð fyrir að á svæðið komi þjónustuhús og íbúðarhús með blandaða starfsemi.

Breytingar verða gerðar á gatna- og göngustígakerfi.

Fallið verður frá hugmyndum um nýtingu svæðisins næst ósum Hólsár fyrir uppsátur.

Deiliskipulagstillagan gerir ráð fyrir að núverandi íbúðarhús á Hólsvegi 6, 7 og Grundarstíg 3 standi og lóðarmörk þeirra verði endurskilgreind.

Heimilt er að lagfæra og gera minniháttar breytingar á húsum á deiliskipulagsreitnum s.s. setja svalir, kvisti, skyggni o.þ.h. byggja minniháttar þakbyggingar ef ekki er risþak eða viðbyggingu án þess að til þurfi að koma breytingar á deilisikipulagi. Ekki er afmarkaður byggingareitur fyrir hugsanlegar viðbyggingar við núverandi hús. Heildarumfang stækkunar má vera allt að 15m2 og haga skal framkvæmdum á þann veg að þær skerði ekki hagsmuni nágranna.

Lóðir við Grundarstíg 2-4 og 6 voru skilgreindar sem iðnaðarlóðir. Breytt aðalskipulag gerir ráð fyrir breyttri landnotkun. Deiliskipulagstillaga gerir ráð fyrir að þeim verði breytt í fimm íbúðarhúsalóðir og heimild til að fjarlægja núvernandi iðnaðarhúsnæði.

Aðkoma og gatnakerfi.
Samþykkt deiliskipulag gerir ráð fyrir að "Gamla brúin" yfir Hólsá verði lögð af sem vegtenging Hafnargötu og Grundarstígs. Deiliskipulag gerir ráð fyrir að lagður verður nýr vegur, sem tengir Grundarstíg við Þurríðarbraut, í gamla vegstæði Hólsvegar. "Gamla brúin" mun standa áfram, sem göngubrú og göngugata tengir Hafnargötu og Grundarstíg.

Aðgengi fótgangandi meðfram bökkum Hólsár er tryggt með einföldum útivistarstíg frá ósum til upptaka. Göngustígurinn styrkir svæðið meðfram bökkum Hólsár sem útivistarsvæði.

DEILISKIPULAGSSKILMÁLAR:

Byggingarreitur og húsagerð nýbygginga.
Á lóðum fyrir nýbyggingar eru skilgreindir byggingarreitir og leyfilegur hæðarfjöldi. Bindandi byggingarlínur að gangstétt á lóðarmörkum eru sýndar með svartri þykkri línu. Grunnflötur hvers byggingarreits, byggingarmagn og hæðarfjöldi kemur fram í deiliskipulagsskilmálum. Heimilt er að fullnýta skilgreint byggingarmagn á byggingarreit, þar með talinn skilgreindan kjallara. Vegghæð í kjallara má vera allt að 0,5 metrar ofan aðliggjandi gangstéttar. Smáhýsi sem eru ein hæð og ris með 1,2m protbyggingu skulu ekki vera hærri en 5 metrar á þakbrún að götu. Tveggja hæða hús skulu ekki vera hærri en 7,5 metrar á þakbrún að götu.

Nýjar lóðir.
Skilgreindar eru tólf nýbyggingalóðir. Þær eru merktar með grænum fleti á deiliskipulagsuppdrætti.

Mæliblöð verða gefin út fyrir nýjar lóðir. Komi upp misræmi í lóðarstærðum á lóðarblaði og deiliskipulagsuppdrætti, gildir mæliblaðið.

Stærðir lóða og byggingarmagn nýbygginga
Verslun og þjónusta:

LG1 Lóðarstærð 503,2m2
Heildarbyggingarmagn á lóð 954m2
Byggingargerð: 2 hæðir og kjallari

Bgr*	ofanjarðar	kjallari
318m2	636m2	318m2

LG3 Lóðarstærð 637.7m2
Heildarbyggingarmagn á lóð 320m2
Byggingargerð: 1 hæð, kjallari og ris

Bgr*	ofanjarðar	kjallari
60m2	100m2	60m2
60m2	100m2	60m2

LG6 Lóðarstærð 494,7m2
Heildarbyggingarmagn á lóð 840m2
Byggingargerð: 2 hæðir og kjallari

Bgr*	ofanjarðar	kjallari
280m2	560m2	280m2

LG7 Lóðarstærð 465,9m2
Heildarbyggingarmagn á lóð 1.005m2
Byggingargerð: 2 hæðir og kjallari

Bgr*	ofanjarðar	kjallari
335m2	670m2	335m2

Samtals byggingarmagn ofanjarðar:2.066m2
Heildarbyggingarmagn: 3.119m2

Íbúðir og önnur starfsemi:

LG4 Lóðarstærð 299,1m2
Heildarbyggingarmagn á lóð 392m2
Byggingargerð: 2 hæðir og kjallari

Bgr*	ofanjarðar	kjallari
120m2	240m2	120m2

Byggingargerð: 1 hæð-bílgeymsla

32m2	32m2

LG5 Lóðarstærð 490,0m2
Heildarbyggingarmagn á lóð 356m2
Byggingargerð: 2 hæðir og kjallari

Bgr*	ofanjarðar	kjallari
108m2	216m2	108m2

Byggingargerð: 1 hæð-bílgeymsla

32m2	32m2

LG9 Lóðarstærð 356,7m2
Heildarbyggingarmagn á lóð 383m2
Byggingargerð: 2 hæðir og kjallari

Bgr*	ofanjarðar	kjallari
117m2	234m2	117m2

Byggingargerð: 1 hæð-bílgeymsla

32m2	32m2

LG10 Lóðarstærð 408,3m2
Heildarbyggingarmagn á lóð 356m2
Byggingargerð: 2 hæðir og kjallari

Bgr*	ofanjarðar	kjallari
108m2	216m2	108m2

Byggingargerð: 1 hæð-bílgeymsla

32m2	32m2

LG11 Lóðarstærð 418,5m2
Heildarbyggingarmagn á lóð 356m2
Byggingargerð: 2 hæðir og kjallari

Bgr*	ofanjarðar	kjallari
1108m2	216m2	108m2

Byggingargerð: 1 hæð-bílgeymsla

32m2	32m2

LG12 Lóðarstærð 418,5m2
Heildarbyggingarmagn á lóð 356m2
Byggingargerð: 2 hæðir og kjallari

Bgr*	ofanjarðar	kjallari
1108m2	216m2	108m2

Byggingargerð: 1 hæð-bílgeymsla

32m2	32m2

LG13 Lóðarstærð 418,5m2
Heildarbyggingarmagn á lóð 355m2
Byggingargerð: 2 hæðir og kjallari

Bgr*	ofanjarðar	kjallari
1108m2	216m2	108m2

Byggingargerð: 1 hæð-bílgeymsla

31m2	31m2

Samtals byggingarmagn ofanjarðar:1.777m2
Heildarbyggingarmagn: 2.554m2

Heildarnýbyggingarmagn á skipulagsreit: 5.673m2

Breyting á lóðarmörkum:
Skilgreind eru ný lóðarmörk fyrir eftirfarandi lóðir

	Stærð skv. deiliskipulagstillögu
Hólsvegur 6	Forsendur liggja ekki fyrir
Hólsvegur 7	937,6m2
Grundarstígur 3	681,6m2

Grundarstígur 2-4 og 6 verða 5 íbúðahúsalóðir

Hönnun og frágangur húsa.
Vandað skal til allrar hönnunar og frágangs bygginga og umhverfis.

Þess skal gætt að öll mannvirki falli sem best að umhverfinu og heildaryfirbragð bygginga á lóð sé samræmt.

Nýbyggingar geta verið steinsteypuhús eða timburhús, skulu þá þök og útveggir vera klædd bárujárni. Einnig er heimilt er að nota steinhleðslur og torf í tengslum við nýbyggingar.

Bílastæði.
Á nýbyggingarlóðum íbúða er gert ráð fyrir tveimur bílastæðum þar af annað í bílskúr. Á öðrum þegar byggðum lóðum eru bílastæði innan lóðar. Bílastæði fyrir þjónustu- og verslunarhús eru öll utan lóðar og eru einnig ætluð til almennra nota.

Fjöldi bílastæða utan lóða:
16 stæði við nýja vegtengingu
8 stæði við Grundarstíg
22 stæði við "Kirkjuveg"
Samtals 46 bílastæði.

Frágangur lands.
Við hæðarsetningu skal fella byggingar og önnur mannvirki sem best að landi. Forðast skal óþarfa rask í landi.

Sorp.
Gert er ráð fyrir að sorphirða sé á vegum sveitarfélagsins. Sorpgeymslur skulu vera í lokuðum rýmum innan byggingarreits.

Veitur.
Gert er ráð fyrir að rafmagn og heitt vatn komi frá Orkubúi Vestfjarða og kalt vatn komi frá Vatnsveitu Bolungarvíkur.

Hverfið mun tengjast fráveitukerfi sveitarfélagsins.

Kvaðir.
Almennt aðgengi er um nýjar þjónustulóðir, sem liggja að Hólsá og höfninni. Ekki er heimilt að girða þær lóðir af.

Minjar - Steinhleðsla og úthús
Varðveita og viðhalda skal úthús og steinhleðslu umhverfis garð við ósa Hólsár og austan við úthús.

Fornleifar.
Samkvæmt: Fornleifaskráning í Bolungarvíkurkaupstað Fyrsti hluti. Kaupstaðurinn og jarðirnar næstar honum. Ragnar Edvarsson Fornleifastofnun Íslands FS021-96021 Bolungarvík 1996 eru ekki skrásettar fornleifar á svæðinu.

Ef áður óþekktar fornleifar finnast við framkvæmd verksins skal stöðva þær strax uns fengin er ákvörðun Fornleifaverndar ríkisins um hvort halda megi áfram verki og með hvaða skilmálum, sbr. 13. gr. þjóðminjalögum.

SKÝRINGAR:

1. Mörk svæðis til umfjöllunar
2. Steinhleðsla
3. Ný byggingarlóð
4. Bílastæði
5. Gangstétt-göngugata
6. Göngustígur
7. Ný vegtenging
8. Byggingarreitur
9. Bindandi byggingarlína
11. Ráðstafanir vegna brunavarna að aðliggjandi húsi
Leyfður hæðafjöldi

Bgr* = Byggingarreitur

Deiliskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið skv. 1. mgr. 26. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 m.s.br.
frá 13/10 2009 til 15/11 2009
var samþykkt í sveitarstjórn
þann 28/1 2010 ~~2009~~

Samþykkt deiliskipulagsbreytingarinnar var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda
þann _____ 2009

SVEITARSTJÓRINN Í BOLUNGARVÍK

Grunnkort:
Bolungarvíkurhöfn Deiliskipulag 05.10.1995

Tilvísun í önnur gögn.
1. Aðalskipulag Bolungarvíkur 1980-2000
2. Grunnkort frá Tæknideild Ísafjarðarbæjar
3. Lóðarblöð deiliskipulagssvæðis og aðliggjandi svæðis ásamt upplýsingum um lóðarstærðir frá Fasteignamati ríkisns eru lögð til grundvallar deiliskipulagsvinnunni.
4. Fornleifaskráning í Bolungarvíkurkaupstað Fyrsti hluti. Kaupstaðurinn og jarðirnar næstar honum. Ragnar Edvarsson Fornleifastofnun Íslands FS021-96021 Bolungarvík 1996.
5. Landmæling, Sveinn Lyngmo 23-07-2008.
6. Loftmynd af Bolungarvík, Loftmyndir.

Skipulagsráðgjafi:
Teiknistofan Tröð ehf.
Sigríður Magnúsdóttir arkitekt FAÍ

Dags.	
05	22.mars 2010
04	26.maí 2009
03	16. apríl 2009
02	28. nóvember 2008
01	07. nóvember 2008
00	16. október 2008