



MÍÐBÆR BOLUNGARVÍKUR

DEILISKIPULAG

GREINARGERÐ
12.04.2024

sei
www.seistudio.is



EFNISYFIRLIT

1. Inngangur	3		
1.1. Framtíðarsýn og markmið miðbæjar Bolungarvíkur	3		
2. Samráð við hagsmunaaðila	4		
2.1. Ferli og aðferðir samráðs	4		
3. Gildandi áætlanir og samningar	5		
3.1. Landnotkun og svæði aðalskipulags	5		
3.2. Gildandi áætlanir innan svæðisins	6		
3.3. Áhrif á Bolungarvíkurhöfn	6		
3.4. Fyrri skipulagsáætlanir, skipulag Guðjóns Samúelssonar	7		
3.5. Forsögn	8		
3.6. Áfangaskipting og áherslur	8		
3.7. Lóðarvelyrði	8		
4. Forsendur og rannsóknir	8		
4.1. Lóðauppskipting	8		
4.2. Grunnvatn	10		
4.3. Hljóðvist	10		
4.4. Húsakönnun og fornleifaskráning	11		
4.5. Hækkun sjávarmáls og óveðursflóð	12		
4.6. Jarðvegsrannsókn	13		
4.7. Ofanvatnslausnir	13		
4.8. Veitur og lagnir	13		
5. Almennir skipulagsskilmálar	14		
5.1. Arkitektúr og hönnun	14		
5.2. Fornminjar	14		
5.3. Byggingarmagn	15		
5.4. Gróður og garðar	15		
5.5. Hæðir húsa – gólfkótar	15		
5.6. Íbúðir, gerðir og form	16		
5.7. Jarðhæðir, inngangar og aðgengi	16		
5.8. Innan lóða	16		
		5.9. Skilti og lýsing	17
		5.10. Starfsemi	17
		5.11. Svalir og kvistir	17
		5.12. Pakform	17
		5.13. List í almenningsrými	17
		5.14. Mæli- og hæðablöð	18
		5.15. Samgöngur	18
		5.16. Bílastæði	19
		5.17. Hjólastæði	19
		5.18. Úrgangsmál	19
		6. Skipulag og hönnun	20
		6.1. Afmörkun deiliskipulags	20
		6.2. Landfyllingar	20
		6.3. Kvaðir	20
		6.4. Lóðamörk	21
		6.5. Núverandi byggingar	21
		6.6. Víkjandi byggingar	21
		6.7. Byggingarreitir	21
		6.8. Byggingarreitur þaks	21
		6.9. Byggingarreitur og lóð djúpgáma	22
		6.10. Bundin/óbundin byggingarlína	22
		6.11. Leiðbeinandi uppbrot hæða	22
		6.12. Almenningsrými/bæjarland	22
		6.13. Almenningsgarður og græn svæði	22
		6.14. Götur	23
		6.15. Höfn/strönd	23
		6.16. Sjór	23
		6.17. Vatn	23
		6.18. Hjólastígur	23
		6.19. Göngustígur	23
		6.20. Fjöldi hæða + kjallari	24
		6.21. Torg	24
		6.22. Ferðamenn	24
		6.23. Spennistöð	24
		6.24. Ásýnd	24
		6.25. Listaverk	24
		Heildaruppdrættir	25
		Skilmálatafla	26

1. Inngangur

1.1 Framtíðarsýn og markmið miðbæjar Bolungarvíkur

Tillaga að nýju deiliskipulagi fyrir miðbæ Bolungarvíkur heldur áfram þeirri megin stefnu sem Aðalskipulags Bolungarvíkurkaupstaðar 2020-2032 leggur upp með, þar sem sérstök áhersla er lögð á að efla byggð og mannlíf í hjarta miðbæjar Bolungarvíkur og næsta nágrennis. Tillagan leggur upp með byggð sem er í mannlegum mælikvarða og býður upp á aðlaðandi og lifandi umhverfi fyrir íbúa og gesti.

Markmið nýs skipulags:

- ▶ Að miðsvæðið verði fjölbreyttur, öflugur, og heilsteyptur miðbær með gott framboð af þjónustu og menningarstarfsemi.
- ▶ Að miðbærinn í Bolungarvík verði vettvangur fyrir fjölbreytta starfsemi sem mætir þörfum íbúa og eflir ferðaþjónustu.
- ▶ Að leggja sérstaka áherslu á vistvæna og aðgengilega hönnun fyrir gangandi og hjólandi, og þannig stuðla að enn heilbrigðara og sjálfbærara samfélagi.
- ▶ Að tryggja að uppbygging miðbæjarins hafi skýr og markviss tengsl við atvinnulíf bæjarins og endurspegli menningarverðmæti og sögu staðarins.

Nýja deiliskipulagið mun miða að því að auka fjölbreytni í miðbæ Bolungarvíkur, með áherslu á:

- ▶ Tilkomu nýrra aðráttarafla, svo sem hótelleits og fiskmarkaðar við Brimbrjót, auk fjölgunar íbúða og skrifstofurýmis til að styrkja byggðina.
- ▶ Aukin fjölbreytni í íbúðarhúsnæði, allt frá meðalstórum fjölbýlishúsum sem styrkja einkenni Aðalstrætis, til einbýlishúsa við ströndina í norðri.
- ▶ Endurhönnun núverandi gatna til að endurspeglar söguleg og núverandi einkenni svæðisins, með sérstaka áherslu á að gera Hafnargötu að Woonerf götu sem hvetur til gangandi og hjólandi umferðar.
- ▶ Eflingu ferðaþjónustu, með skilvirkri tengingu við rútbílastæði í syðri hluta svæðisins og nýrri upplýsingamiðstöð fyrir ferðamenn á Upplýsingarreit, sem auðveldar aðgengi að miðbænum og býður upp á fyrsta snertiflöt ferðamanna.
- ▶ Betrun göngu- og hjólaumferðar með endurhönnuðum þversniðum gatna, nýjum hjólastígum og göngustígum sem mynda heildstætt og óslitið net um allt svæðið.

Áhersla verður lögð á að endurvekja og varðveita menningarverðmæti svæðisins, svo sem með endurgerð tjarnarinnar Drymlu, sem mun fela í sér uppgröft sögulegrar grjóthleðslu á Bjarnarbúðarreit.

2. Samráð við hagsmunaaðila

2.1 Ferli og aðferðir samráðs

Samráðsferlið við hagsmunaaðila er lykilþáttur í þróun nýs deiliskipulags fyrir miðbæ Bolungarvíkur, þar sem markmiðið er að tryggja víðtæka þátttöku og innlegg frá öllum hagsmunaaðilum. Þetta ferli tryggir að mismunandi sjónarmið og þarfir séu teknar til greina í skipulagsferlinu, sem stuðlar að samþykki og eignarhaldi samfélagsins á lokaniðurstöðu.

Bæjarstjórn og skipulags- og mannvirkanevnd: Þessir aðilar gegna lykilhlutverki í stefnumótun og ákvörðunartöku um framtíðarskipulag og þróun miðbæjarins. Þeirra hlutverk er að veita yfirgripsmiklar leiðbeiningar og styðja við markmið skipulagsins.

Vinnuhópur: Þverfaglegur vinnuhópur með fulltrúum frá bæjarráði og öðrum viðeigandi aðilum sem kemur saman reglulega til að meta framgang skipulagsins og tryggja að það uppfylli þarfir og væntingar samfélagsins.

Samvinna við íbúa og hagsmunaaðila: Skipulagslýsing hefur verið auglýst í skipulagsgátt og íbúafundur verður haldinn þar sem tillögur verða kynntar almenningi.

Umsagnaraðilar: Skv. skipulagslögum eru umsagnaraðilar skilgreindir sem opinberar stofnanir og stjórnvöld sem sinna lögbundnum verkefnum á sviði skipulagsmála. Þeirra umsagnir eru mikilvægar til að tryggja að deiliskipulagið standist allar viðeigandi reglugerðir og leiðbeiningar. Meðal umsagnaraðila eru:

- Skipulagsstofnun
- Veðurstofan
- Minjastofnun Íslands
- Vegagerðin
- Bolungarvíkurhöfn
- Heilbrigðiseftirlit Vestfjarða
- Sóknarnefnd Bolungarvíkurkirkju
- Orkubú Vestfjarða

Samráðsferlið tryggir að allar raddir fái að heyrast og að deiliskipulagið endurspegli fjölbreyttar þarfir og óskir samfélagsins í Bolungarvík, með sérstaka áherslu á sjálfbærni, aðgengi og lífsgæði.

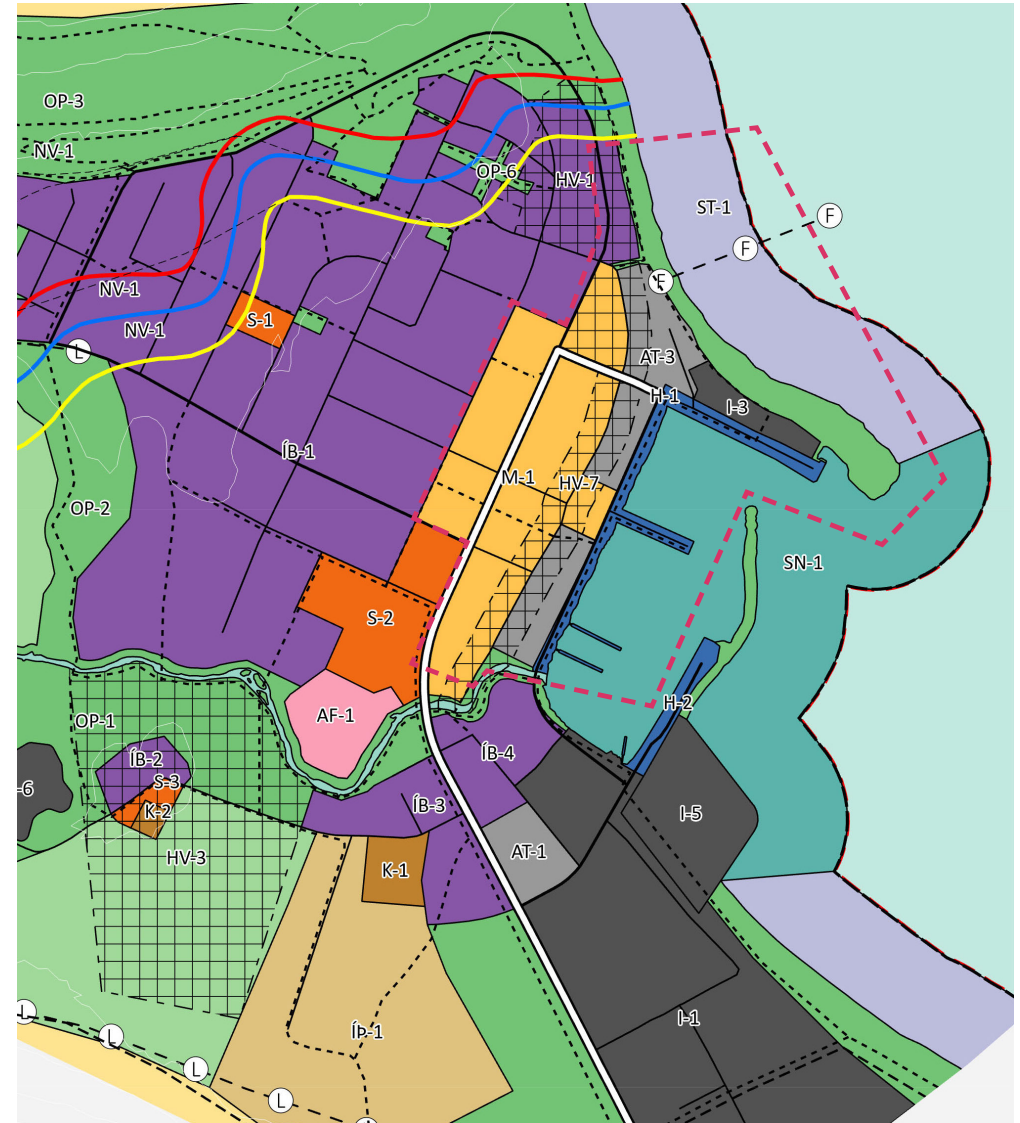
3. Gildandi áætlanir og samningar

3.1 Landnotkun og svæði m.t.t. aðalskipulags

Nýtt skipulag nær til eftirtalinna lykilsvæða sem skilgreind eru innan gildandi Aðalskipulags Bolungarvíkur. Markmiðið er að tryggja að þróun þessara svæða sé í samræmi við yfirgripsmikil markmið og leiðbeiningar Aðalskipulagsins, með áherslu á sjálfbærni, fjölbreytta nýtingu og hágæða byggð.

- ▶ M-1 Miðsvæði Bolungarvíkur (7,5 ha): Þetta svæði er hjarta miðbæjarins og er miðpunktur fyrir þróun og endurnýjun, með sérstaka áherslu á að skapa fjölbreytta og öfluga miðbæjarkjarna sem uppfyllir þarfir íbúa og gesta.
- ▶ AT-3 Hafnargata, Búðar- og Árbæjarkantur (2,9 ha): Þessi svæði eru ætluð fyrir blandaða notkun, þar sem samþætting atvinnustarfsemi og búsetu styður við líflega og aðlaðandi bæjarasýnd.
- ▶ I-3 Brimbrjótur (0,3 ha): Þetta er sérstakt atvinnusvæði með áherslu á fiskvinnslu og tengda starfsemi, sem er mikilvægt fyrir efnahagslegan stuðning við samfélagið.
- ▶ H-1 Brimbrjótur, Búðarkangur og Lækjarsvæði (1,4 ha): Þessi svæði eru skilgreind fyrir hafnar- og þjónustustarfsemi sem styrkir hafnarsvæðið og tengsl þess við miðbæinn.
- ▶ ÍB-1 Íbúasvæði norðan Hólsár (að hluta til): Þetta svæði, sem stundum er kallað Kamburinn, er lagt til að þróa áfram sem íbúðasvæði. Um er að ræða flottustu einbýlishúsalóðirnar í bænum og þótt víðar væri leitað.

Í samræmi við aðalskipulag er sérstök áhersla lögð á að tryggja að þessi svæði stuðli að samfelldri og samhæfðri þróun miðbæjarins, með það að markmiði að bæta lífsgæði, auka aðgengi og skapa fjölbreytta og blómlega byggð. Samræming við skipulagsskilmála aðalskipulags hefur verið ítarlega skoðuð fyrir hvert svæði til að tryggja að deiliskipulagstillagan stuðli að heildstæðri og sjálfbærri framtíð fyrir Bolungarvík.



Mynd 1 Afmörkun deiliskipulags miðbæjar Bolungarvíkur miðað við Aðalskipulagi 2020-32

3.2 Gildandi áætlanir innan svæðisins

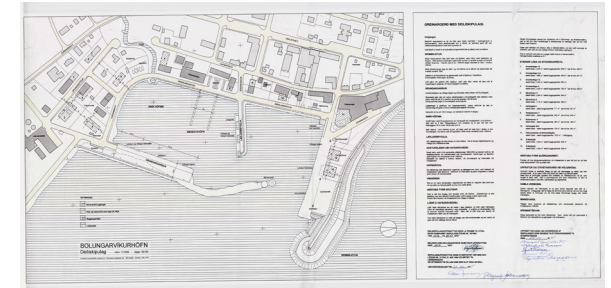
Í gildi eru þrjár deiliskipulagsáætlanir fyrir svæðið sem nýja deiliskipulagstillagan nær til:

- ▶ Deiliskipulag Bolungarvíkurhafnar (1995) Mynd 2
- ▶ Deiliskipulag á lóðinni Aðalstræti 20-22 (2007) Mynd 3
- ▶ Deiliskipulag fyrir Bjarnarbúðarreit (2009) Mynd 4

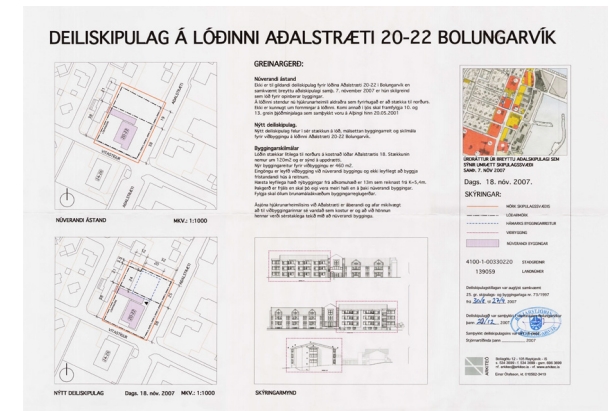
Með innleiðingu nýs heildarskipulags fyrir allt miðbæjarsvæði Bolungarvíkur munu þessar fyrri áætlanir víkja til hliðar. Þetta stefnir að því að sameina og einfalda skipulagsramma svæðisins, með það að markmiði að skapa samhangandi og vel skipulagt miðbæjarsvæði sem uppfyllir nútíma þarfir og framtíðarsýn bæjarins.

3.3 Áhrif á Bolungarvíkurhöfn

Skipulagið er útfært með það að leiðarljósi að hafa ekki neikvæð áhrif á starfsemi eða nýtingu Bolungarvíkurhafnar. Í skipulaginu er tekið tillit til umferðar um Árbæjarkant og Búðarkant, og engar breytingar eru áformaðar á stærð eða legu Grundargarðs og Lækjarbryggju. Við Brimbrjótinn er þó gert ráð fyrir framkvæmdum sem felast í byggingu nýs atvinnuhúsnæðis ásamt landfyllingu og stækkun á grjótgarðinum til norðurs. Þessar aðgerðir eru hugsaðar til að bæta atvinnuþróun og nýtingarmöguleika á svæðinu, án þess að skerða núverandi virkni eða gildi hafnarinnar fyrir bæinn og íbúa.



Mynd 2 Deiliskipulag Bolungarvíkurhafnar (1995).



Mynd 3 Deiliskipulag á lóð Aðalstræti 20-22 (2007).



Mynd 4 Deiliskipulag fyrir Bjarnarbúðarreit (2009).

3.4 Fyrri skipulagsáætlanir, skipulag Guðjóns Samúelssonar

Árið 1924, í kjölfar fyrstu skipulagslaga Íslands sem sett voru 1921, var Bolungarvík á meðal fyrstu bæja Íslands sem skyldu skipulagðir. Skipulagslögin kröfðust þess að hvert sveitarfélag legði fram áætlun um skipulag bæja innan sinna marka og Bolungarvík var þar í hópi ásamt Akureyri, Vestmannaeyjum, Ísafirði og Reykjavík. Guðmundur Hannesson, læknir og skipulagsfrömuður, sem hafði gefið út ritið “Um skipulag bæja,” árið 1915, ferðaðist til Bolungarvíkur ásamt Guðjóni Samúelssyni, þar sem Guðmundur líklega ritaði skipulagslýsingu og Guðjón teiknaði upp skipulagsáætlun. Áherslan í þeirra verkum var á að skapa heilbriggt umhverfi fyrir íbúa, undir áhrifum frá hugmyndafræði garðbæjanna, sem miðaði að því að þróa úthverfi borga og bæja.

Tillaga Guðjóns var róttæk; hún gerði ráð fyrir algjöru niðurrifi núverandi byggðar og byggingu nýs bæjar frá grunni. Eina þekkjanlegu kennileitin í tillögunni voru Brimbrjóturinn og Drimla, sem var gert ráð fyrir að yrði dýpkuð og breytt í lokaða höfn með þröngum inngangi fyrir skip. Kirkjan og stjórnarbyggingar voru staðsettar í hjarta bæjarins, ásamt áberandi lagskiptingu samfélagsins; stærri hús voru á jaðrinum meðan þéttbýlli svæðin voru nær miðju. Tillagan innihélt einnig græn svæði, aðallega í stíl klassískra franskra garða.

Þrátt fyrir metnaðarfullar hugmyndir var tillagan aldrei framkvæmd. Ástæðan var líklega sú að hún byggði á óraunhæfum væntingum um vöxt og þróun bæjarins. Þessi stórhuga áætlun hafði engin bein áhrif á síðari þróun Bolungarvíkur og markaði að vissu leyti endapunkt ákveðinnar tímabils í skipulags sögu bæjarins. Engu að síður er mikilvægt að skoða og skilja þessa áætlun sem hluta af menningararfi og sögu skipulagsmála á Íslandi.



Mynd 5 Hluti af skipulagi Guðjóns Samúelssonar.

3.5 Forsögn

Í samræmi við lög um skipulagsmál var skipulagslýsing fyrir nýja deiliskipulagið í Bolungarvík framkvæmd og birt. Skipulagslýsingin fer yfir aðdraganda og forsendur sem gengið var upp með í skipulagsvinnunni. Að auki var gerð húsakönnun fyrir öll hús innan skipulagssvæðisins. Könnunin veitti nauðsynlegar upplýsingar sem voru notaðar í hönnunarferlinu, til að tryggja að nýja deiliskipulagið tæki tillit til núverandi byggðar og stuðlaði að varðveislu menningarlegs og sögulegs arfs svæðisins.

3.6 Áfangaskipting og áherslur

Í ljósi þess að um er að ræða þéttbýli með langa byggðasögu, er brýnt að nýtt deiliskipulag sé í takt við efnahagslegan veruleika og styðji við hagkvæma nýtingu lands. Áfangaskipting mun ráðast af ríkjandi þörfum líðandi stundar og áskilur sveitarfélagið sér rétt á að fara í þær framkvæmdir, sem taldar eru brýnastar á hverjum tíma.

Fyrsti áfangi mun þó vera Bjarnarbúðarreitur, þar sem uppgröftur Drimlu og endurkoma grjótgarðs umhverfis hana er fyrirhugaður. Annað sem framkvæma mætti sem stakstæða áfanga er gerð Hafnargötu að hellulagðri göngugötu, hönnun og framkvæmd ferðamannareits, þ.m.t. svæðis fyrir útlitaverkasýningar, lagning hljólréiðastígs meðfram Aðalstræti, innviðir meðfram höfninni og útfærsla á torgi milli Einarshúss og Lækjarbryggju.

Áherslur skipulagsins felast í að skapa skilyrði fyrir vöxt og þrótt. Leitast er við að efla bæði efnahagslegt og félagslegt umhverfi, með það að markmiði að hvetja til uppbyggingar sem samræmist langtímamarkmiðum og þörfum Bolungarvíkur. Þar geta opinberar- og einkaframkvæmdir haldist í hendur og verið hvetjandi sitt á hvað.

3.7 Lóðarvelyrði

Nýjum lóðum verður úthlutað í samræmi við reglur bæjarins, ýmist boðnar út eða framseldar í tengslum við stærri samninga.

Hafnarkantur og landfyllingar verða í eigu bæjarins.

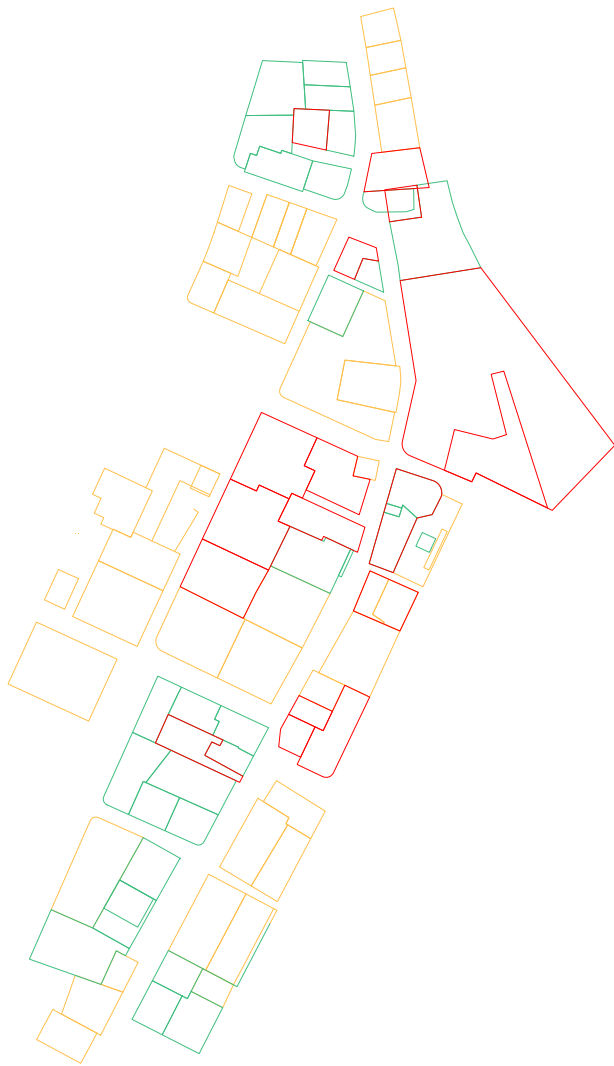
4. Forsendur og rannsóknir

4.1 Lóðauppskipting

Í upphafi deiliskipulagsvinnunnar var fyrsta skrefið að kortleggja og sameina allar fáanlegar upplýsingar um lóðir innan svæðisins. Þetta fól í sér heildstæða úttekt á gögnum úr ýmsum áttum, þar með talið lóðablöðum, stafrænum gagnagrunni sveitarfélagsins, afstöðumyndum úr byggingaruppdráttum, loftmyndum, gögn frá Húsnæðis- og mannvirkjastofnun (HMS) og fleira. Vegna þess að ekki voru öll gögn í fullu samræmi innbyrðis, uppdrættir og mæliblöð oft ódagsett og margt fleirra, varúið til kerfi sem setti upp ákveðna goggunarröð varðandi gerð lóðauppdráttis:

Að auki var þessi samantekt staðfest og yfirfarin með samanburði við upplýsingar úr fasteignaskrá, sem er miðlægur gagnagrunnur fyrir lóðir á Íslandi. Stefnt er að því að gera nákvæmam og endanlegan gagnagrunn í samvinnu milli kaupstaðarins og HMS árið 2024.

Þótt mikil áhersla sé lögð á nákvæmni í upplýsingasöfnuninni og úrvinnslu, er viðurkennt að ákveðin óvissa getur fylgt þessum upplýsingum. Því er framsetning lóðarmarka á aðaluppdrætti deiliskipulagsins gerð með fyrirvara um mögulega ónákvæmni.

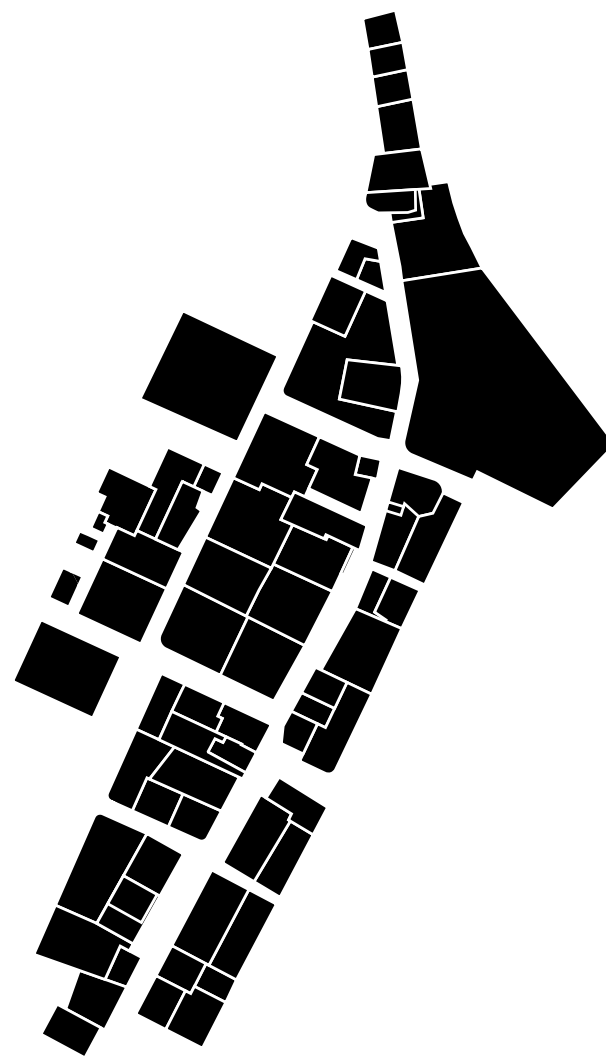


Mynd 6 Uppruni upplýsinga um lóðir:

Rauður: Lóðarblöð

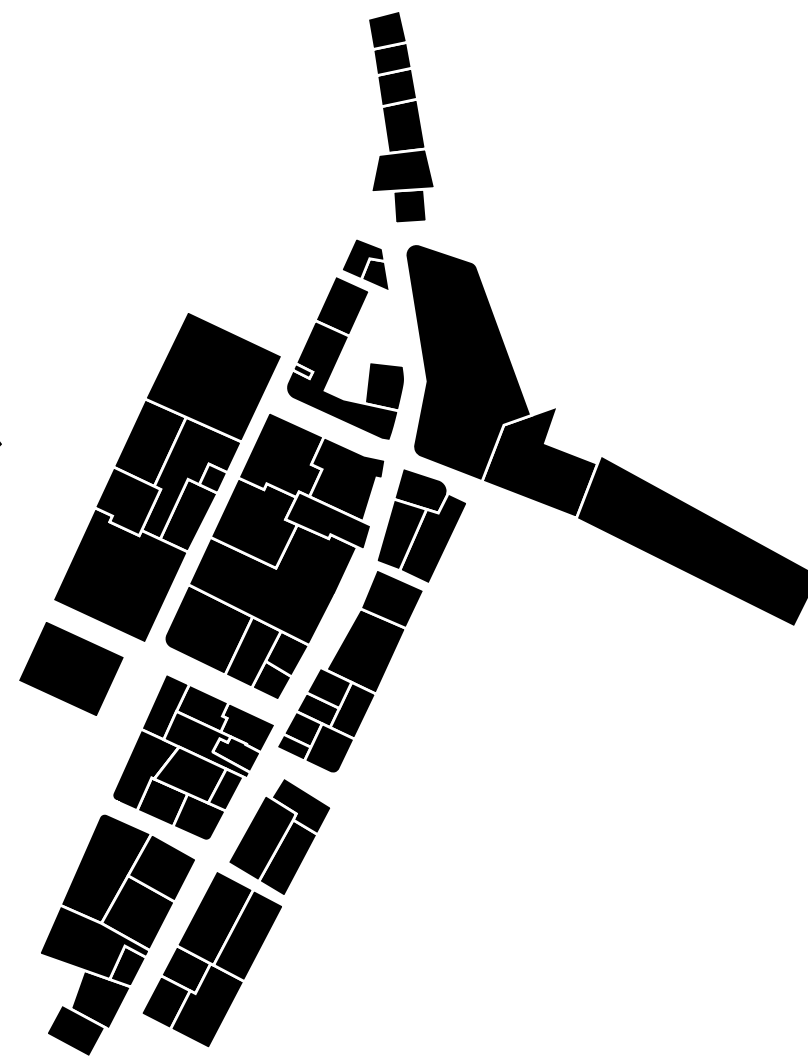
Grænn: Deiliskipulagsuppdrættir

Gulur: Afstöðumyndir aðaluppdráttá



Mynd 7 Niðurstaða rannóknar á lóðauppskiptingu

Birt með fyrirvara um villur og ónákvæmni.



Mynd 8 Lóðauppskipting eins og hún kemur fyrir á skipulagsuppdrætti.

Búið er að samræma við fasteignaskrá og gera breytingar í tengslum við skipulagsvinnu.

4.2 Grunnvatn

Á svæðinu í kringum miðbæ Bolungarvíkur hefur vatnsflæði og grunnvatnsstig verið mótað verulega af manngerðum breytingum í gegnum árin, sérstaklega með tilvísun til Drimlu. Tjörnin, sem var eitt sinn einkennandi þáttur í landslaginu, var fyllt í á árunum fyrir 1950. Staðfestingar á þessu má finna í loftmyndum teknum á því ári, þar sem engin ummerki eru eftir um tjörnina.

Fyrir inngrip var Drimla afmörkuð af grjótgarði, sem talið er að sé enn óhreyfður undir yfirborði landfyllingar. Í ljósi núverandi áætlana um að endurvekja og endurgera Drimlu í aðlagaðri mynd, er mikilvægt að taka tillit til grunnvatnsflæðis á svæðinu. Endurkoma tjarnarinnar mun ekki aðeins endurskapa þennan náttúrulega þátt heldur einnig hafa áhrif á grunnvatnsstig og rennsli í nágrenninu.

Allt vatn á svæðinu rennur úr hlíðum nærliggjandi fjalla, sem stýrir flæði vatns að höfninni. Áhrif þessa eru þegar sjáanleg í formi vatnságangs í kjöllum húsa á svæðinu, sem bendir til þess hve mikilvægt er að hafa heildstæða stjórn á vatnsflæði og grunnvatnsstigum í skipulaginu.

Til viðbótar má nefna að lítill lækur rann áður þar sem nú er Lækjarbryggja. Nafn hans var Merarlækur og var honum veitt í í Hólsá þegar Aðalstræti byggðist upp.

4.3 Hljóðvist

Í undirbúningi deiliskipulagsins fyrir Bolungarvík var ekki framkvæmd formleg hljóðvistargreining. Þetta ákvörðun byggist á því að á svæðinu er lítil sem engin flugumferð og hafnarstarfsemi er metin tiltölulega hljóðlát. Þrátt fyrir þetta, er mikilvægt að hafa í huga möguleg áhrif umhverfishljóða á lífsgæði íbúa og notkun útisvæða.



Mynd 9 Ljósmynd sem sýnir Drymlu og grjótgarðinn umhverfis hana.



Mynd 10 Mynd sem tekin var þegar flæddi í Drymlu. Tekin fyrir 1950.

4.4 Húsakönnun og fornleifaskráning

Engar fornminjar eru skráðar á svæðinu, en ellefu hús eru friðlýst vegna aldurs samkvæmt lögum nr. 80/2012:

- ▶ Aðalstræti 3, byggt 1902.
- ▶ Aðalstræti 16, byggt 1909, flutt til Bolungarvíkur 1930.
- ▶ Hafnargata 41 (Einarsshús), byggt 1904.
- ▶ Hafnargata 49, byggt 1920.
- ▶ Hafnargata 74, byggt 1920.
- ▶ Hafnargata 75, byggt 1910.
- ▶ Hafnargata 81 (Bjarnabúð), byggt 1920.
- ▶ Hafnargata 101-103, byggt 1908.
- ▶ Hafnargata 108, byggt 1909.
- ▶ Hafnargata 120, byggt 1910.
- ▶ Hafnargata 122, byggt 1900.

Fimm hús, byggð á árunum 1924-1930, eru umsagnarskyld:

- ▶ Aðalstræti 18 (Ytri-Búðir), byggt 1924.
- ▶ Hafnargata 9 (Jónasínuhús), byggt 1925.
- ▶ Hafnargata 30, byggt 1930.
- ▶ Hafnargata 76, byggt 1930.
- ▶ Hafnargata 99, byggt 1930.

Fornleifaskráning fyrir Bolungarvík, gerð 1996 af Ragnari Edvardssyni, og skýrsla um byggingarár húsa, unnið af Sólrúnu Geirsdóttur og í umsjón Hörpu Gísladóttur árið 2000, nær að hluta til deiliskipulags svæðisins.

Ný húsakönnun og uppfærð fornleifaskráning voru gerðar í tengslum við skipulagsvinnu, sem tryggir að nýtt deiliskipulag taki mið af menningarlegu og sögulegu samhengi Bolungarvíkur.



Mynd 11 Aldursfriðuð og umsagnarskyld hús samkvæmt upprætti.

4.5 Hækkun sjávarmáls og óveðursflóð

Miðað við skýrslu Veðurstofu Íslands, Mat á endurkomutíma óveðursflóða reiknað með Delft3D-FM, er ekki veruleg hættu á óveðursflóðum fyrir miðbæ Bolungarvíkur. Myndin til hægri er tekin úr skýrslunni og sýnir óveðursflóð sem orðið getur á 100 ára fresti.

Hækkun sjávarmáls er hins vegar áhyggjuefni, sem þó ríkir enn mjög mikil óvissa um. Samkvæmt skýrslu um loftlagsbreytingar, sem finna má á slóðinni: www.loftlagsbreytingar.is, getur hækkun sjávarmáls, til ársins 2100, numið 37 til 66 sm. Óvissan er hins vegar mikil, allt frá -10 til 114 sm miðað við svartsýnustu spá (Fyrir Ísafjörð, en sama gildir um Bolungarvík). Sjá eftirfarandi töflu, tekið úr kafla 2. skýrslunnar:

<i>ovissa</i>	[0 til 31]	[14 til 61]	[-22 til 102]
Ísafjörður	37	48	66
<i>óvissa</i>	[18 til 63]	[26 til 79]	[-10 til 114]
Hólmavík	10	22	40

Voru þessar upplýsingar hafðar í huga við ákvörðun gólfkóta nýbygginga og hafði einnig áhrif á aðra þætti deiliskipulagsvinnunnar.



Mynd 12 Mynd úr viðaukum fyrir skýrslu Veðurstofu Íslands um óveðursflóð.

4.6 Jarðvegsrannsókn

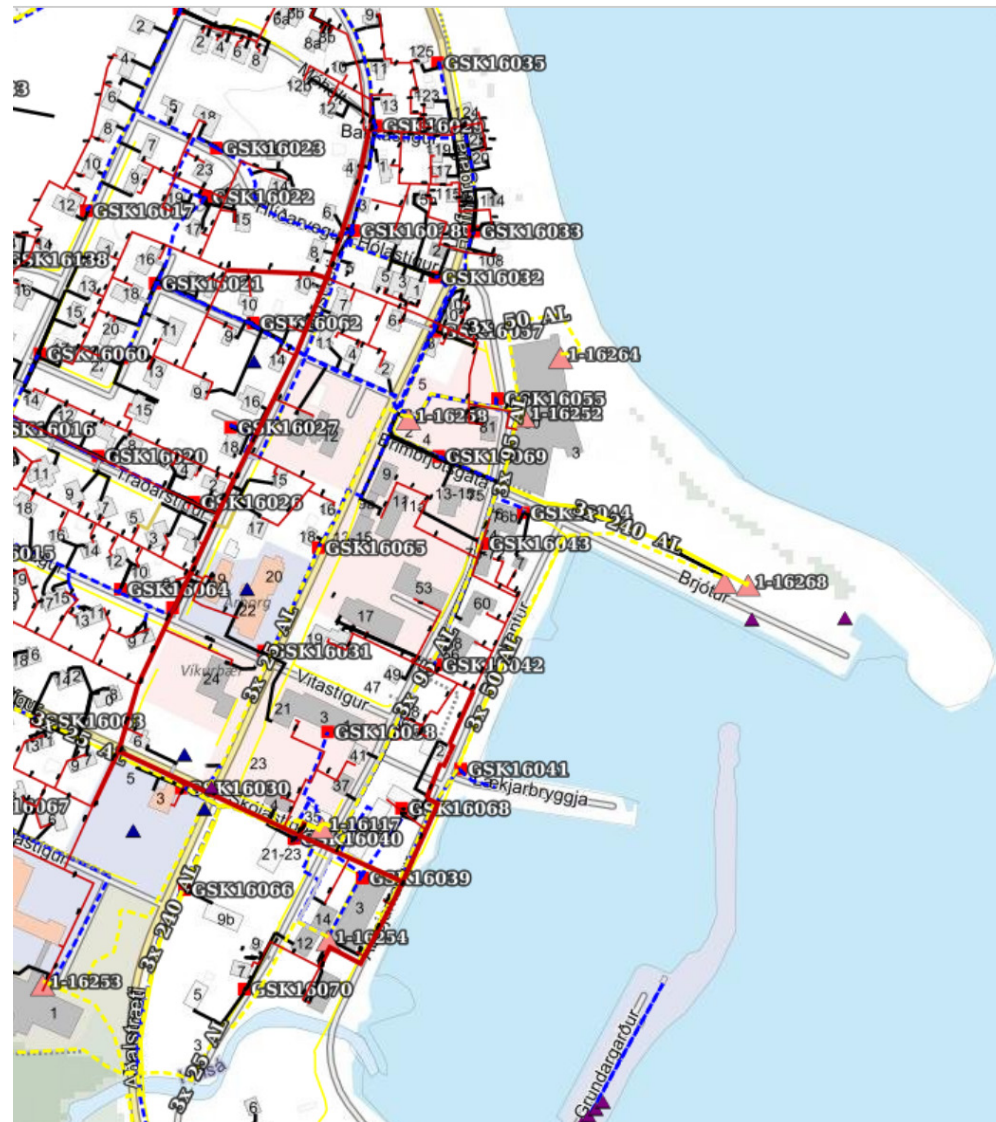
Ekki var gerð ítarleg jarðvegsrannsókn í tengslum við deiliskipulagið. Slíkar rannsóknir geta verið mikilvægar til að skilja undirlag lóða og byggingarreita, en hægt er að framkvæma einstakar, minni rannsóknir í tengslum við tilteknar framkvæmdir eftir aðstæðum.

4.7 Ofanvatnslausnir

Ný bílastæði skulu hönnuð með gegndræpum flötum til að auka vatnsinnsig og draga úr yfirborðsrennsli. Nýir kantsteinar verða þannig útfærðir að ofanvatn geti flætt beint frá göturæsum yfir í gróðursvæði í gegnum raufar. Áhersla er lögð á græn þök sem æskileg lausn fyrir nýjar byggingar, þar sem þau stuðla að minni rennsli og bættum loftgæðum. Endurvakning Drimlu mun ekki aðeins bæta vatnstjórnun heldur einnig skapa eigið vistkerfi og auka útivistargildi svæðisins.

4.8 Veitur og lagnir

Í Bolungarvík er sérstök áhersla lögð á undirbúning fyrir aukna orkuþörf og markvissa uppbyggingu veitukerfis í takt við viðhald og endurnýjun lagna. Orkubú Vestfjarða sér um upplýsingar varðandi hitaveitu og rafmagn, á meðan Snerpa heldur utan um upplýsingar um lagnir. Þessar upplýsingar eru aðgengilegar á vefsíðu Bolungarvíkur. Nýlegar framkvæmdir við uppbyggingu nýrrar vatnsveitu í bænum sýna mikilvægi samfellds samstarfs við þessa aðila til að tryggja sé öryggi að hreinu neysluvatni fyrir íbúa.



Mynd 13 Lagnir skv. heimildum Orkubús vestfjarða. (Tekið af map.is/Bolungarvík)

5. Almennir skipulagsskilmálar

5.1 Arkitektúr og hönnun

Allar nýjar byggingar og endurbætur skulu samræmast viðmiðum settum í mæli- og hæðarblöðum, ákvæðum þessara skilmála, byggingarreglugerð, öðrum viðeigandi lögum og reglugerðum, auk samkomulags við byggingaraðila og Bolungarvíkurkaupstað. Áhersla skal lögð á sjálfbæra og umhverfsvæna hönnun sem stuðlar að fagurfræðilegri og samfélagslegri auðgun svæðisins. Byggingarmagn og nánari útfærsla bygginga skal skilgreind í sérstakri skilmálatöflu, með áherslu á orkuhagkvæmni, aðgengi fyrir alla og innlimun grænna svæða til að stuðla að vellíðan íbúa og verndun náttúrunnar.

5.2 Fornminjar

Á deiliskipulagssvæðinu eru afmörkuð tvö hverfisverndarsvæði, HV-1 og HV-3, þar sem sérstök áhersla er lögð á verndun fornminja. Allar framkvæmdir á þessum svæðum krefjast tilkynningar til Minjastofnunar Íslands eða Minjavörðs Vestfjarða. Í tengslum við verkefnið við endurvakningu Drymlu er gert ráð fyrir að grjótgarður, sem er talið vera eldri mannvirki, verði grafinn upp, skrásettur og varðveittur í samræmi við menningarlegt mikilvægi hans. Mikilvægt er að öll uppgötvun sem á sér stað við framkvæmdir sé metin með tilliti til sögulegs og menningarlegs gildis, og að viðeigandi ráðstafanir séu gerðar til að tryggja varðveislu þessara verðmæta. Að öðru leyti skal fylgja almennum skilmálum aðalskipulags varðandi meðhöndlun fornminja.



Mynd 14 Stemningsmynd sem sýnir Hafnargötu sem göngugötu.



Mynd 15 Stemningsmynd sem sýnir torg fyrir framan Einarshús.

5.3 Byggingarmagn

Byggingarheimildir eru skráðar í sérstaka skilmálatöflu og er gefið upp sem heildarbyggingarmagn A + B rýma og nýtingarflutfall A + B rýma með og án kjallara.

146.000 m² án kjallara af núverandi byggingarmagni í rúmmetrum.

95.000 m² án kjallara af viðbættu byggingarmagni í rúmmetrum.

Aukning upp á 65%

5.4 Gróður og garðar

Markmiðið er að hámarka notkun á trjám, gróðri og gegndræpum yfirborðum innan lóða og í borgarlandi, til að stuðla að betri loftgæðum, auka líffræðilegan fjölbreytileika og bæta almenna vellíðan íbúa. Áhersla skal lögð á innleiðingu fjölbreyttra gróðurtegunda sem eru aðlagðar að veðurfari og jarðvegi svæðisins. Einnig skal hvetja til uppbyggingar á almenningstorgum og garðsvæðum sem veita íbúum og gestum rými til útivistar og félagslegrar samveru.

5.5 Hæðir húsa – gólfkótar

Ákvörðun um hámarks hæðir bygginga og viðmiðunargildi fyrir gólfkóta jarðhæða og þakkóta eru skýrt skilgreind í deiliskipulagsuppráttum og tilheyrandi sneiðingum.

5.6 Íbúðir, gerðir og form

Hámarksfjöldi íbúða innan hvers lóðar kemur fram í skilmálatöflu og sérskilmálum.

Eftirfarandi íbúðastærðir eru til viðmiðunar:

- ▶ 1 herbergja íbúðir frá um 45-60 m²
- ▶ 2 herbergja íbúðir frá um 50-70 m²
- ▶ 3 herbergja íbúðir frá um 65-90 m²
- ▶ 4 herbergja íbúðir frá um 90 - 130 m²
- ▶ 5 herbergja íbúðir frá um 120-160 m²

Flestar íbúðir skulu vera 2-4 herbergja.



Mynd 16 Tillaga að nýbyggingu við Aðalstræti í anda Fjórubúðanna.



Mynd 17 Tillaga að nýbyggingu við Aðalstræti til móts við íbúðir aldraðra.

5.7 Jarðhæðir, inngangar og aðgengi

Götuhlíðar, inngangar/útgangar skulu skapa jákvæða upplifun vegfarenda og vera áberandi hluti mannvirkjahönnunar. Inngangar bygginga við jarðhæðir skulu vera í sama hæðarkóta og gangstétt, á jafnsléttu, til að tryggja aðgengi fyrir alla. Vanda skal hönnun gönguleiða inn og út af lóðum m.t.t. yfirborðsefna og ásýndar.

5.8 Innan lóða

Innra skipulag einkalóða er á höndum lóðahafa en lóðir skal hanna sem vönduð og falleg dvalarsvæði með aðgengi fyrir alla.

Pallar og girðingar nær lóðamörkum en einn meter, skal reisa með samþykki byggingarfulltrúa. Annars skal fylgt skilmálum byggingarreglugerðar

Leysa skal sem mest af ofanvatni innan lóða með því að veita í garða eða gróðursvæði. Hvat er til gróðursetningar trjáa, sem þó skyggja ekki á nærliggjandi lóðir eða byrgja útsýni nágretta.

Smáhýsi eru leyfð en ekki skal byggja þau nær en 3 metra frá nærliggjandi lóðarmörkum nema með samþykki aðliggjandi lóðarhafa og með samþykki byggingarfulltrúa.

Bílastæði skulu almennt gerð úr gegndræpu yfirborðefni. Hvatt er til endurnýtingu og úrgangsstjórnunar innan lóða með moltutunnum eða -kössum. Gera skal ráð fyrir aðgengi neyðar- og sorpbíla. Kvaðir um aðgengi inn á lóðir eru merktar með bindandi og leiðbeinandi skýringum á skipulagsuppdrætti.

5.9 Skilti og lýsing

Óheimilt er að setja upp skilti innan svæðisins sem er truflandi vegna stærðar, lýsingar eða ásýndar fyrir nærliggjandi íbúðabyggð. Skilti eru eininugis leyfð fyrir þá starfsemi sem er innan reitarins og skulu ekki vera stærri en 2,5 m². Hæðir skilta skulu vera þannig að ekki hljótist slyshætta af útistandandi skiltum, en slík skilti skulu vera að lágmarki í hæðinni 2,5 metrar við neðri brún.

Núverandi upplýsingaskilti við Aðalstræti verða óbreytt en einnig er heimild fyrir stærra skilti á upplýsingarreit háð samþykki bæjarráðs.



Mynd 18 Dæmi um útisvæði við Kambinn.

5.10 Starfsemi

Í hverfinu er heimiluð uppbygging íbúðarhúsnæðis og atvinnustarfsemi sem samrýmist landnotkun aðalskipulags. Hvatt er til blandaðrar starfsemi, en þar sem slíkt er skal hljóðmengun ekki valda truflun fyrir íbúa eftir kl. 18:00 að kveldi eða fyrir kl. 08:00 árdegis.

5.11 Svalir og kvistir

Almennt er heimilt að reisa svalir og kvista á nýjum og núverandi byggingum, að því gefnu að áformin samrýmist byggingarreglugerð og öllum öðrum skipulagsskilmálum. Svalalokanir verða almennt einnig leyfðar. Breytingar á friðuðum og friðlýstum húsum eru háð samþykki Minjastofnunar.

5.12 Þakform

Þakform allra nýbygginga á skipulagi er bindandi og verða algengustu þakformin mænis- og valmaþök. Við Aðalstræti er gert ráð fyrir samblöndu af mænisþökum, einahallandi og flötum þökum.

5.13 List í almenningsrými

List í almenningsrými verður almennt leyfð í bæjarlandi að gefnu samþykki bæjarráðs, sem mun ákveða hvort þörf sé á grenndarkynningu í hverju tilfelli fyrir sig. Hvatt er til samkeppni um skreytingu rafstöðvarinnar á Bjarnarbúðarreit, sem og annarra rafstöðva á svæðinu.

Gerð er tillaga að reit fyrir almenningslistasýningar sem hýst gæti mismunandi sýningar með 1-2 mánaða fresti yfir sumartímann.



Mynd 19 Staðsetning fyrirhugaðs rýmis, ætlað almenningslistasýningum (rautt).

5.14 Mæli- og hæðablöð

Mörk lóða eru ekki til staðfestingar í þessu skipulagi. Fara skal eftir mæliblöðum, þar sem það er mögulegt. Hafa skal það sem langtímamarkmið að skrásetja hnit allra lóða með nákvæmum mælingum og búa til gagnagrunn sem byggir á þeim gögnum.

5.15 Samgöngur

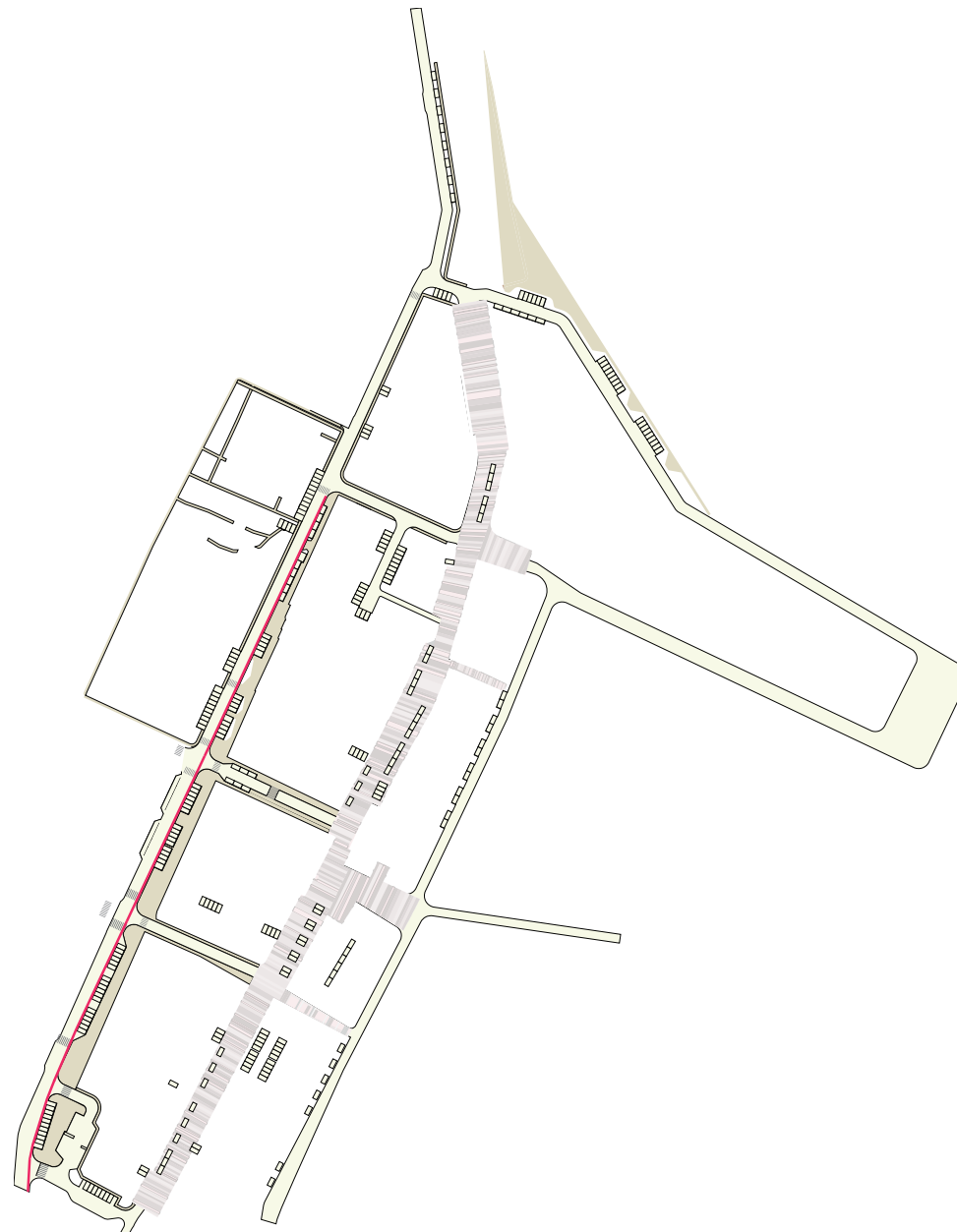
Samkvæmt aðalskipulagi er Aðalstræti áfram skilgreind sem aðalgata bæjarins. Þar er aðkoman inn í bæjinn og mest af verslun og þjónustu liggur við hana. Í miðbæjarskipulagi er gerð tillaga að nýju bílastæði og upplýsingamiðstöð við Skólastræti, á syðri mörkum skipulagssvæðisins. Þar er gert ráð fyrir að hægt verði að leggja rútum auðveldlega og verður það einhverskonar fyrsta stoppistöð bæjarins fyrir gesti.

Frístundarúta er rekin í bænum. Stoppar hún um miðjan bæinn við íþróttahús og rafstöð.

Hafnargata hefur í skipulaginu verið skilgreind sem Woonerf gata, með 15km/klst. hámarks hraða fyrir akandi umferð. Lagt er til að gatan verði hellulögð, án aðgreiningar fyrir bílaumferð. Um svokallað sameiginlegt rými verður að ræða þar sem gangandi vegfarandur hafa forgang, en bílaumferð víkjandi. Gert er ráð fyrir nýjum hjólreiðastíg meðfram Aðalstræti til að hvetja til notkunar hjóla.



Mynd 20 Frístundarútan árið 2023.



Mynd 21 Lega gatna, göngugötu og hjólstígs.

5.16 Bílastæði

Heildarendurskoðun er gerð á skipulagi bílastæða og er áhersla lögð á dreifða nálgun. Rútubílastæðum (4) verður komið fyrir í tengslum við upplýsingamiðstöð, en þar verða einnig stæði fyrir stærri biðreiðar (3) og almenn stæði (16). Við Aðalstræti bætast við ný bílastæði, þar sem gert er ráð fyrir uppbyggingu íbúða á lóðunum nr. 25 (18), 23 (10) og 17 (5). Í heildina verða 60 bílastæði við Aðalstræti í nýju skipulagi frá Skólastræti að Brimbrjótsgötu. Bílastæði innan miðbæjarsvæðis verða ýmist á litlum bílastæðabyrpingum innan eða í útjaðri lóða eða almenn bílastæði samhliða og meðfram gangstétt í bæjarlandi. Framkvæmd bílastæða innan einkalóða verða á kostnað lóðarhafa.

Gert er ráð fyrir fjölgun bílastæðasamhliða framkvæmdum við landfyllingu norðan Brimbrjótis sem þjóna munu starfsmönnum mjólkurvinnslu og fiskmarkaðar. Óbreytt skipulag bílastæða verða við félagsmiðstöð, hjúkrunarheimilis og ráðhús. Gert verði ráð fyrir sleppistæðum á hóteltreit en núverandi bílastæði við Búðarkant verði óbreytt.

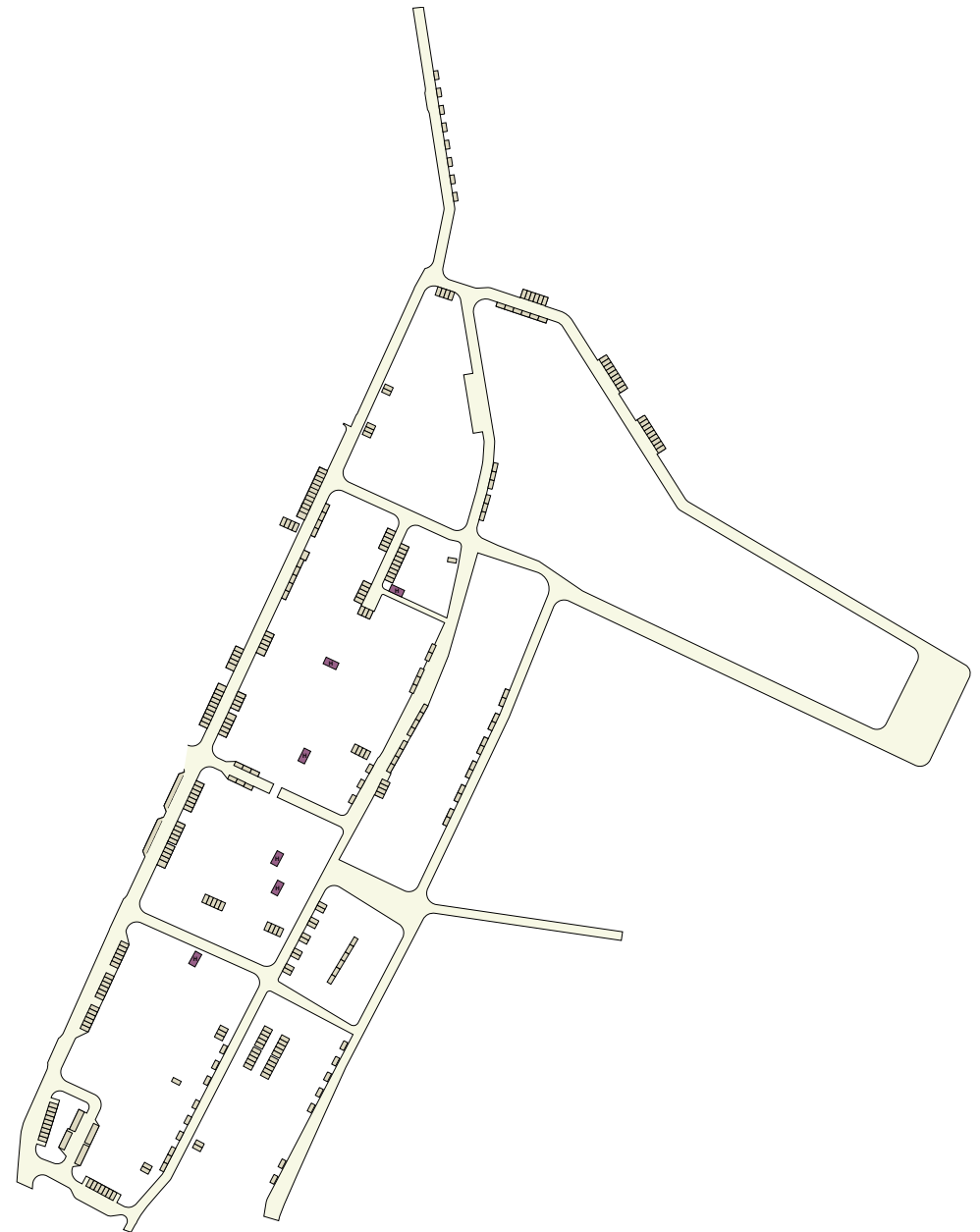
Nánar er hægt að sjá bílastæði á skipulagsupprætti.

5.17 Hjólastæði

Gert verður ráð fyrir hjólastæðum í tengslum við uppbyggingu hjólréiðastíga sem ná munu yfir allt skipulagssvæðið. Alls verða 74 hjólastæði, ýmist í tengslum við íbúðarhús, við torg og garða eða meðfram götu.

5.18 Úrgangsmál

Gert er ráð fyrir djúpgámum innan svæðisins sem taki við sorpi frá almenningi og í einhverjum tilfellum heimilssorpi. Á reitnum, við útrásina utan við Brjótinn, er gert ráð fyrir grófhreinsistöð fyrir fráveitu. Annars verður sorp og úrgangsmál almennt leyst innan einkalóða í samræmi við byggingarreglugerð.



Mynd 22 Bílastæði og hjólastæði.

6. Skipulag og hönnun

6.1 Afmörkun deiliskipulags

Deiliskipulagið afmarkast við svæði sem skilgreind eru í Aðalskipulagi en þau eru:

- ▶ M-1 Miðsvæði Bolungarvíkur (7,5 ha)
- ▶ AT-3 Hafnargata, Búðar- og Árbæjarkantur (2,9 ha)
- ▶ I-3 Brimbrjótur (0,3 ha)
- ▶ H-1 Brimbrjótur, Búðarkangur og Lækjarbryggja (1,4 ha)
- ▶ ÍB-1 Íbúasvæði norðan Hólsár (að hluta til)

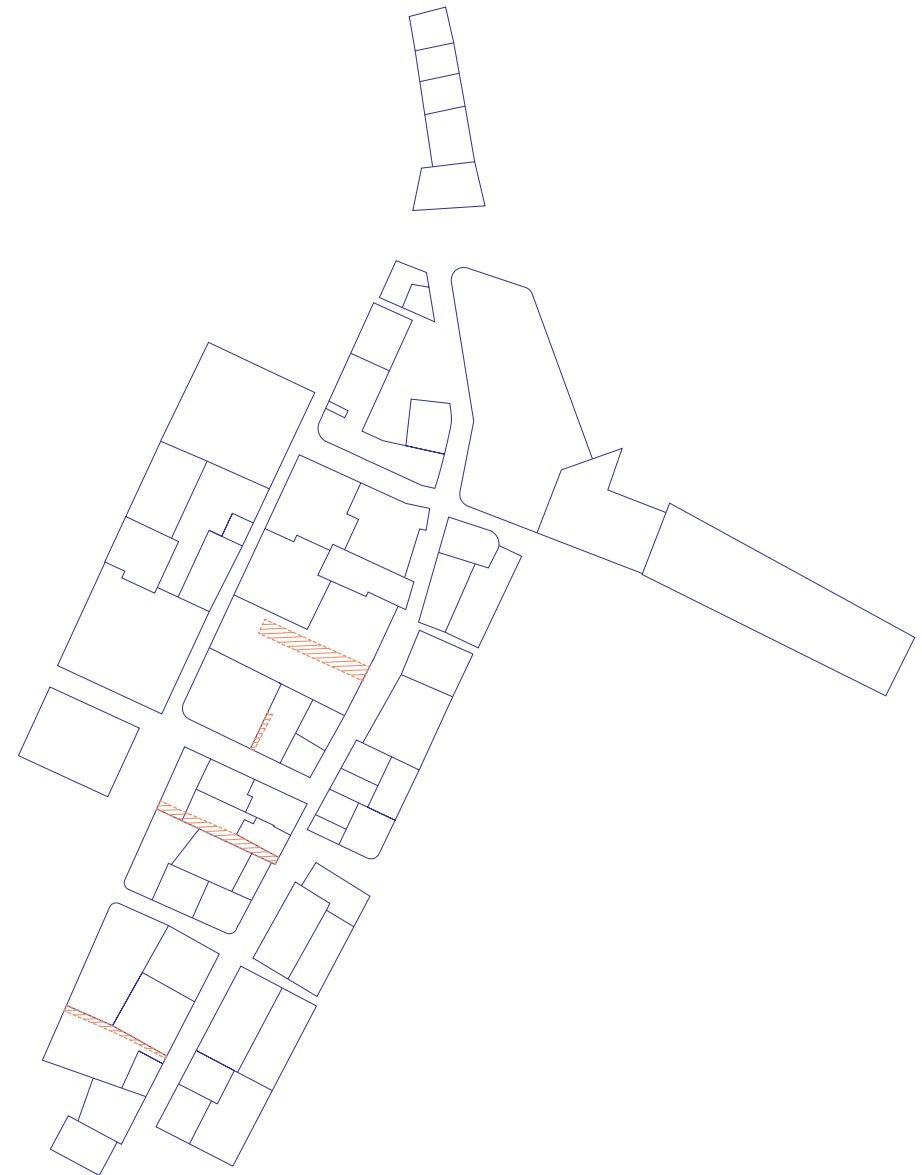
Taka skal fram að einungis er verið að skipulagga reit ÍB-1 að hluta til, eða það svæði sem liggur meðfram ströndinni.

6.2 Landfyllingar

Gert er ráð fyrir landfyllingum við Brimbrjót í tengslum við uppbyggingu fiskmarkaðar. Endanleg hönnun komi fram í hönnunargögnum sem liggja til grundvallar framkvæmda.

6.3 Kvaðir

Sýndar eru kvaðir um aðgengi á skipulagsupprætti.



Mynd 23 Kvaðir um aðgengi ásamt uppfærðum lóðamörkum.

6.4 Lóðamörk

Á svæðinu eru 60 lóðir. Breytingar hafa verið gerðar á lóðamörkum ýmissa lóða. Í sumum tilfellum er verið að staðfesta breytingar á lóðum, sem upplýsingar eru fyrir á eldri lóðablöðum og í öðrum tilfellum er verið að gera tillögu að nýrri legu lóðamarka.

6.5 Núverandi byggingar

Á svæðinu er fjöldi bygginga sem áfram munu þjóna sínu hlutverki.

6.6 Víkjandi byggingar

Tilgreindar eru 3 byggingar sem skilgreindar eru sem víkjandi samkvæmt nýju deiliskipulagi.

6.7 Byggingarreitir

Hver lóð mun fá skilgreindan byggingarreit. Byggingarreitir eru hafðir rúmir en þeir sýna ekki endanlegt fótspor bygginga og er ekki ætlast til að þeir verði fullnýttir.

6.8 Byggingarreitur þaks

Byggingarreit þaks sést á sneiðingum.

6.9 Byggingarreitur og lóð djúpgáma

Djúpgámum verður komið fyrir á fjórum svæðum.

- Við rútbílastæði á upplýsingarreit.
- Við almenningstorg milli Aðalstrætis og Hafnargötu
- Við Hafnartorg
- Við almenningsgarð á Bjarnarbúðarreit



Mynd 24 Núv. byggingar

Mynd 25 Núv. byggingar (grátt) byggingar sem má fjarlægja (skástrikað).

6.10 Bundin/óbundin byggingarlína

Bindandi byggingarlínur eru afmarkaðar á skipulagsupprætti. Megin markmið bundinna byggingarlína er að þétta og búa til heildstæða götummynd.

6.11 Leiðbeinandi uppbot hæða

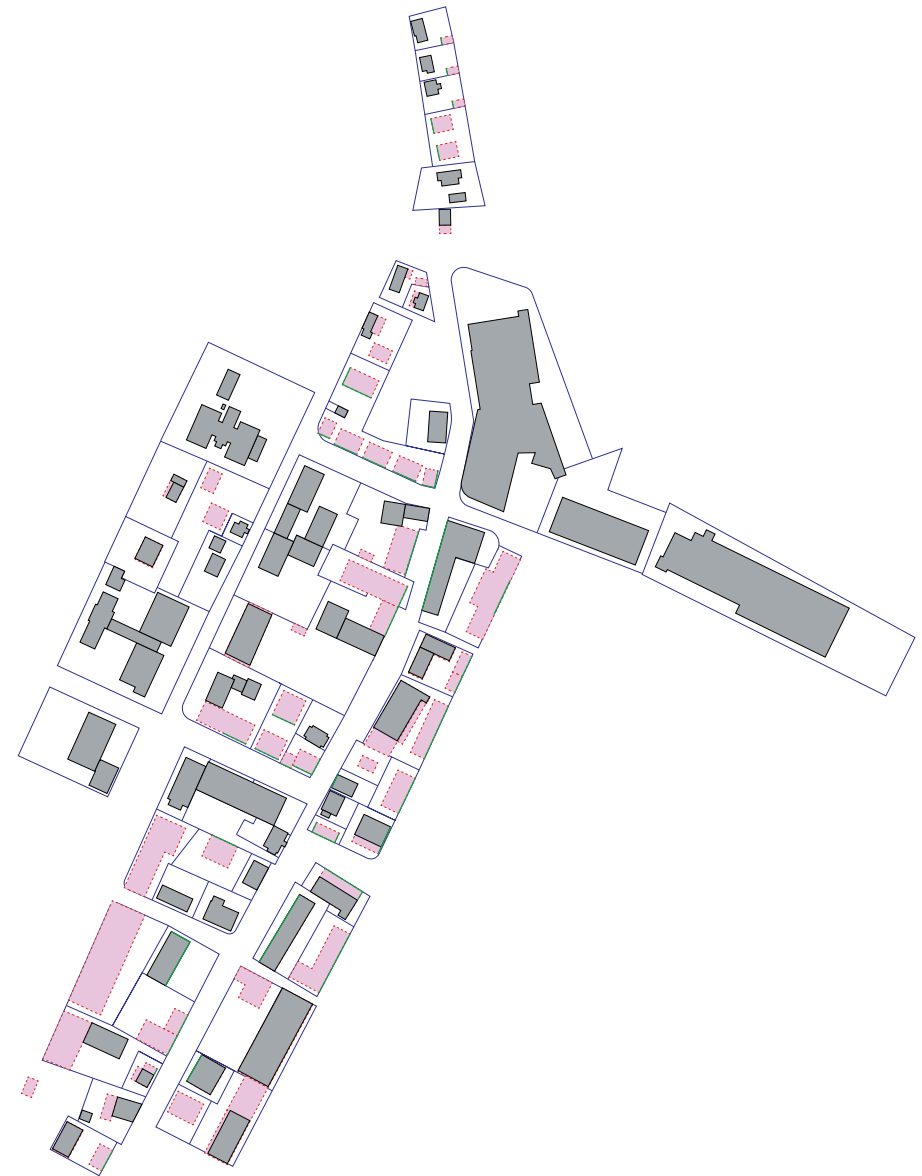
Sýnt er leiðbeinandi uppbot hæða bygginga á sneiðingum.

6.12 Almenningsrými/bæjarland

Almenningsrými telst vera allt borgarland, útvistar- og dvalarsvæði, inngarðar milli húsa og hverfistorg. Þau skal hanna með gangandi og hjólandi vegfarendur í fyrsta forgangi svo þau verði fjölbreytt, aðlaðandi og aðgengileg.

6.13 Almenningsgarður og græn svæði

Almenningsgarður verður skilgreindur í tengslum við tjörnina Drimlu á Bjarnabúðarreit. Svæðið fyrir garðinn verður á rafstöðvarlóðinni sem er um 650 m² að flatarmáli. Gera skal ráð fyrir að fegra rafstöðina eða smíða bekki við hana þar sem því verður við komið, planta trjágróðri á lóðinni auk staðsetningu leiktækja.



Mynd 26 Bindandi byggingarlínur (heildregnar).

6.14 Götur

Götur verði hannaðar fyrir hæga umferð fyrir utan Aðalstræti sem áfram er skilgreind sem aðalgata bæjarins.

Hafnargata verði skilgreind sem Woonerf gata, þar sem gangandi umferð hefur forgang yfir bílaumferð.

6.15 Höfn/strönd

Hafnarsvæði verði óbreytt. Heimild verði til eðlilegrar þróunar.

6.16 Sjór

Bent er á umfjöllum um hækkun sjávar í aðalskipulagi.

6.17 Vatn

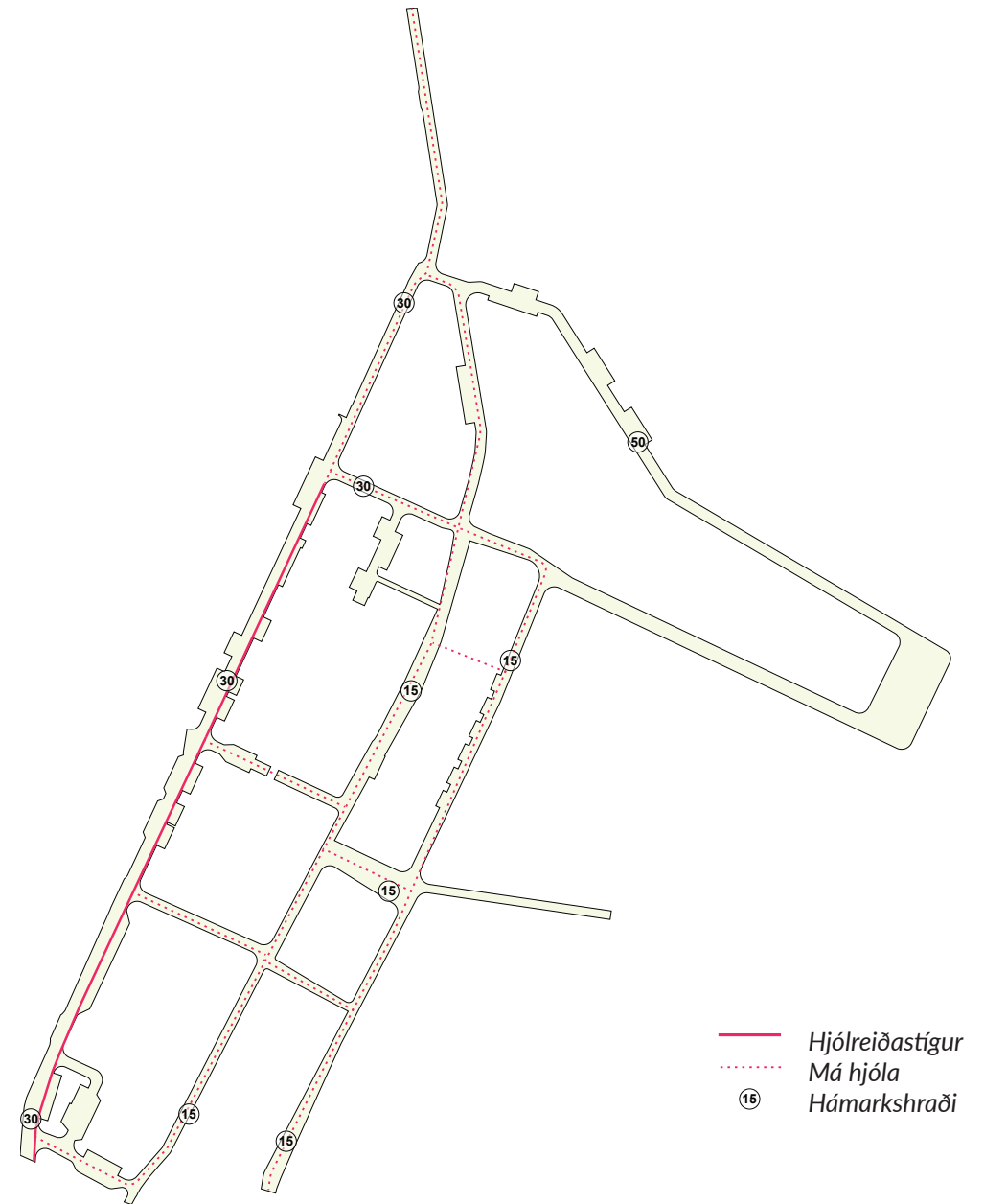
Lögð skal áhersla á blágrænar ofanvatnslausnir.

6.18. Hjólreiðastígur

Nýr hjólreiðastígur verði lagur meðfram Aðalstræti, vestan megin við götuna og ná að Bjarnarbúðarreit. Auk þess má gera ráð fyrir hjólreiðastígum meðfram öllum þvergötum innan svæðisins.

6.19 Göngustígur

Göngustígur verða efldir og samtengdir í óslitið net. Gætt skuli að aðgengi fyrir alla.



Mynd 27 Hjólreiðastígur meðfram Aðalstræti.

6.20 Fjöldi hæða + kjallari

Fjöldi hæða og heimildir fyrir kjöllum koma fram á skilmálum og sneiðingum. Almennt er stefnan sú að við Aðalstræti verða húsin hærrí og stærri en við Hafnargötu og við Þvergötur trappist byggðin niður og að mest sé um hús á tveimur hæðum, auk rishæðar.

6.21 Torg og garðar

Á skipulaginu er gert ráð fyrir einu nýju torgi og einum nýjum garti. Garðurinn verði nyrst á svæðinu í tengslum við enduruppgrafna Drimlu. Nýtt torg verði gert fyrir framan Einarshús að Lækjarbryggju.

6.22 Ferðamennska

Ferðamönnum verður beint að þjónustumiðstöð við mörk svæðisins til suðurs. Eitt af markmiðum skipulagsins er að efla ferðamennsku og bjóða fólki úr ólíkum áttum að koma og upplifa miðbæinn. Með því að gera Hafnargötu að göngugötu eru sköpuð skilyrði fyrir því að gatan geti byggst upp af mörgum mismunandi.

6.23 Spennistöð

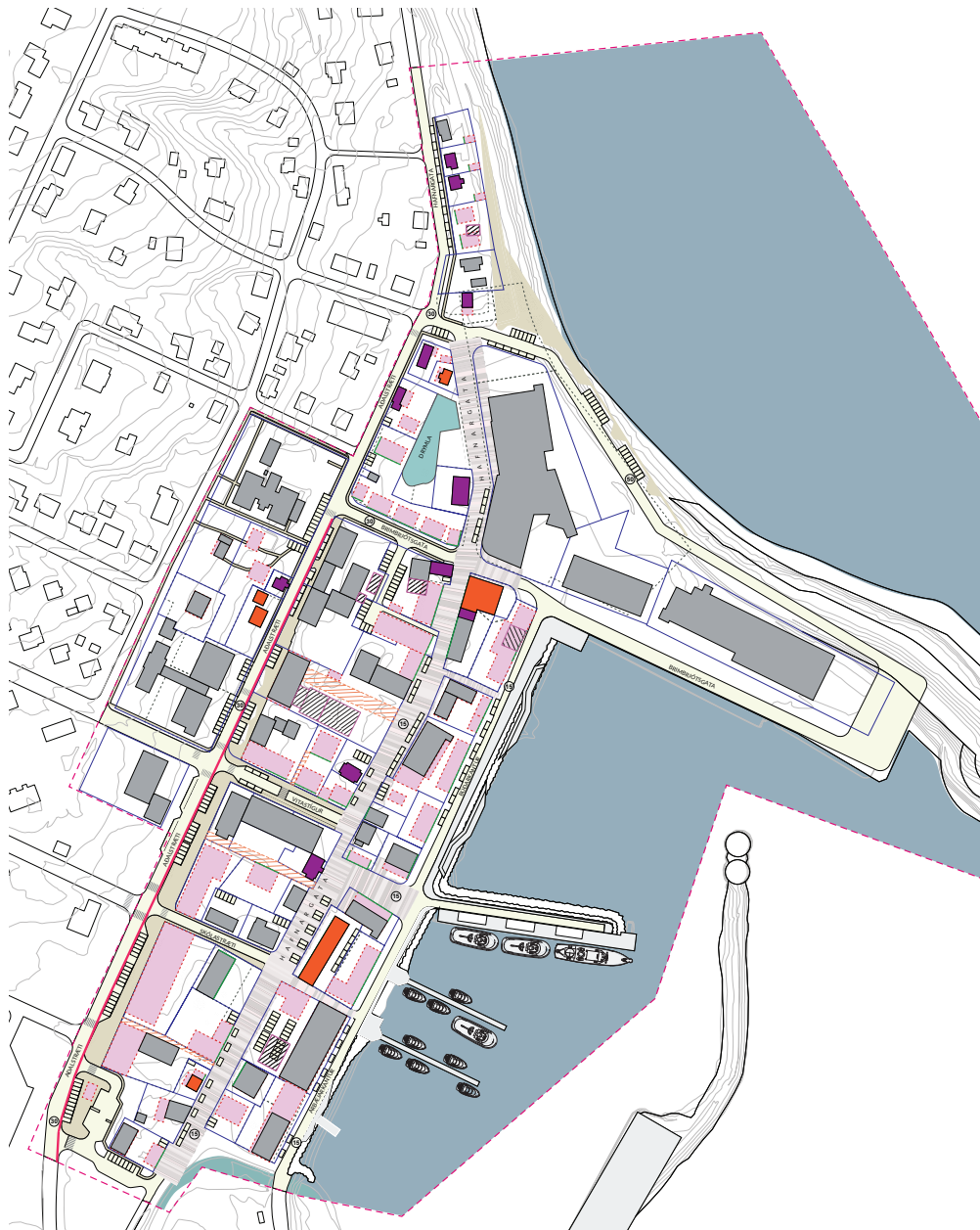
Á Bjarnabúðarreit er spennistöð. Verður hún óbreytt á sér lóð.

6.24 Ásýnd

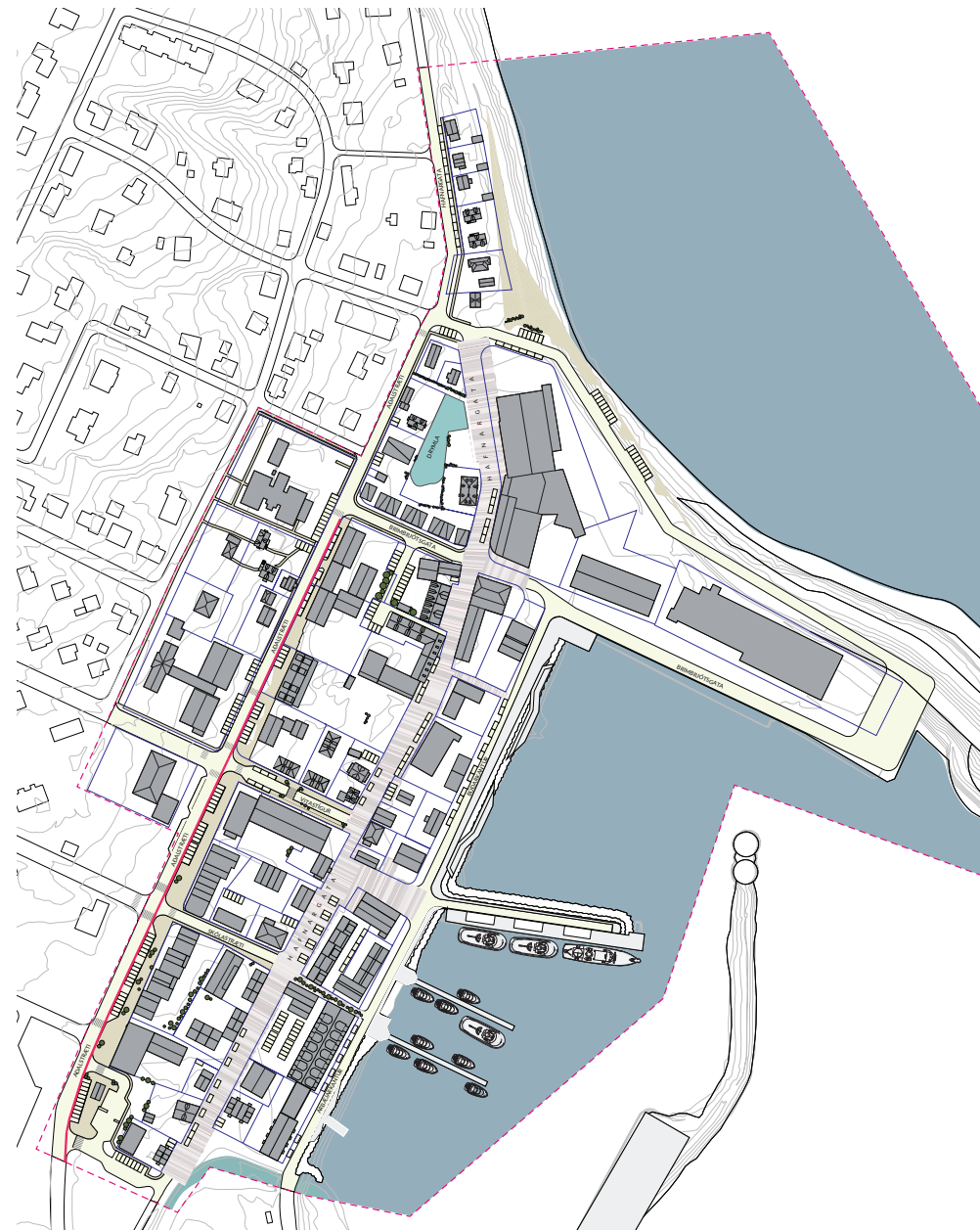
Ásýnd bygginga skal taka tillit til markmiða Aðalskipulags og deiliskipulags. Á skipulagssvæðinu er fjöldi eldri húsa sem búið er að afmá öll fyrri stíleinkenni. Við endurgerð slíkra húsa skal taka mið af fyrra útliti og stílbrigðum.

6.25 Listaverk

Heimilt verður að setja upp listaverk í almenningsrými eða á séreignalóðum að tilfengnu leyfi byggingarfulltrúa. Ef setja á upp listaverk skal leggja inn fyrirspurn til byggingarfulltrúa, sem áframsendir erindið til skipulagsfulltrúa eftir aðstæðum. Við suðurenda skipulagssvæðisins verður afmarkaður sérstakur reitur þar sem hægt verður að hafa gangandi útlistaverkasýningar.



Mynd 28 Heildarskipulag án skýringartexta.



Mynd 29 Heildarskipulag - Tillaga / Þakplan

Heimilisfang	Núverandi					Breytt í deiliskipulagi					
	Tegund	Hæðir	Byggingamagn	Lóð	Nytingahlutfall	Tegund	Hæðir	Hámarks hæð (m)	Byggingamagn	Lóð	Nytingahlutfall
Aðalstræti 3	Einbýlishús	1	70.30	735	0.10	Einbýlishús	1	3.5	66.15	735	0.09
Aðalstræti 5	lónaðar og athafnaló	-	0.00	120	0.00	Þjónusta	kj+2	8.1	75.60	120	0.63
Aðalstræti 7	Spennistöð	1	26.80	50	0.54	Opið svæði	1	5	20.50	50	0.41
Aðalstræti 9-11						Blönduð starfsemi	kj+3	11	1599.84	1666.5	0.96
Aðalstræti 9	Verslunarhús	kj+3	1108.80	1246	0.89						
Aðalstræti 9A	Verslunarhús	kj+1	143.00	1246	0.11						
Aðalstræti 10-12	Ráðhús	kj+2	1257.40	4618	0.27	Ráðhús	kj+2		1257.40	4618	0.27
Aðalstræti 11	Vörugymsla	1	224.80	1246	0.18						
Aðalstræti 11A	Geymsla	1	72.00	1246	0.06						
Aðalstræti 13-15	Blönduð starfsemi	kj+3	1207.80	1866.73	0.65	Blönduð starfsemi	kj+3	11	1168.34	1622.7	0.72
Aðalstræti 14						Íbúðir	kj+1+ris	3.5	527.85	1055.7	0.50
Aðalstræti 16	Einbýlishús	kj+1	75.70	500	0.15	Einbýlishús	kj+1	3.5	99.94	227.13	0.44
Aðalstræti 17	Blönduð starfsemi	kj+3	914.90	1440	0.64	Íbúð	kj+2+ris	9.9	980.20	1210.12	0.81
Aðalstræti 18	Einbýlishús	kj+2	311.08	1075.23	0.29	Einbýlishús	kj+2	7.8	301.06	1075.23	0.28
Aðalstræti 19	Blönduð starfsemi	2	256.20	1240	0.21	Blönduð starfsemi	2 2+ris	7.6 9.6	596.50	1387.22	0.43
Aðalstræti 20	Íbúðir	kj+3	1492.60	1192	1.25	Íbúðir	4		1490.00	1192	1.25
Aðalstræti 21	Verslun og íbúðir	kj+3	885.30	592.7	1.49	Verslun og íbúðir	kj+3	10	1215.04	592.7	2.05
Aðalstræti 22	Blönduð starfsemi	kj+2+ris	1277.70	2584	0.49						
Aðalstræti 23	Viðskipta og þjón.ló	-	0.00	1025	0.00	Fjólbyli (13)	3	10.8	1798.23	985.33	1.83
Aðalstræti 25						Fjólbyli (18)	3	12.5	1559.40	1986.5	0.79
Árbæjarkantur 1						Gisting	1	5	515.96	374.7	1.38
Árbæjarkantur 3	Blönduð starfsemi	2	1144.90	1326	0.86	Gisting	3	9.9	3644.30	1287.74	2.83
Árbæjarkantur 5						Verslun - Þjónusta	2+ris	9.9	917.09	853.11	1.08
Árbæjarkantur 7	lónaðarhús	1	258.00	622	0.41	Verslun - Þjónusta	1	5.6	394.39	626.01	0.63
Árbæjarkantur 8						Gisting	2	6.5	779.98	757.26	1.03
Brimbrjótsgata 2	Viðskipta og þjón.ló	-	0.00	100	0.00						
Brimbrjótsgata 2-8						Gisting	2	8.8	1160.00	1160	1.00
Brimbrjótsgata 4	lónaðar og athafnaló	-	0.00	150	0.00						
Brimbrjótsgata 6-8	lónaðar og athafnaló	-	0.00	689	0.00						
Brimbrjótsgata 10	lónaður	2	1581.50	2665	0.59	lónaður	2	9.9	1039.35	2665	0.39
Brimbrjótsgata 12	Blönduð starfsemi	2	5913.80	6065	0.98	Blönduð starfsemi	2	9.9	2850.55	6065	0.47
Brimbrjótsgata 13-15	Geymsla	1+ris	281.70	1422	0.20	Íbúð-Verslun	1+ris	6.5	745.34	1461.45	0.51
Búðarkantur 2	Blönduð starfsemi	2	258.70	528	0.49	Þjónusta-Skrifstofa	2+ris	6.5	642.31	1107.43	0.58
Búðarkantur 7	Vigtarhús	1	77.40	1250	0.06	Verslun - Þjónusta	1+ris	6.5	457.20	1203.16	0.38
Hafnargata 5	Vélageymsla	1	170.00	400	0.43	Vélageymsla	1 1+ris	3.5 6.0	180.80	400	0.45
Hafnargata 7	Íbúðareignir	kj+1+ris 1	331.80	750	0.44	Íbúðareignir	kj+1+ris	3.5 6.0	360.00	750	0.48
Hafnargata 8	lónaðarhús	2	498.30	500	1.00						
Hafnargata 9	Einbýlishús	1+ris	76.80	361	0.21	Einbýlishús	1+ris	5	144.40	361	0.40
Hafnargata 9B	Blönduð starfsemi	2	580.80	1960	0.30	Blönduð starfsemi	2	7.3	666.40	1960	0.34
Hafnargata 10	Óbyggð lóð	-			0.00	Íbúðir	1+ris	5	250.88	560	0.45
Hafnargata 12	lónaðarhúsnæði	2	470.40	323.3	1.45	lónaðarhúsnæði	2	8.5	297.76	323.3	0.92
Hafnargata 14	Vörugymsla	2	231.90	1320	0.18	Þjónusta - Verslun	2+ris	7.5	185.76	485	0.38
Hafnargata 21-23	Timburgeymsla	2	345.30	783	0.44						

Mynd 30 Skilmálatafla 1/2

Hafnargata 21						lónaðarhúsnæði	2		5	388.87	1160.82	0.34
Hafnargata 23						lónaðarhúsnæði	2		7.1	485.00	989.79	0.49
Hafnargata 28-42	lónaður	1	424.00	1134	0.37	Þjónusta - Atvinnu	1+ris		5.5	597.98	1060.25	0.56
Hafnargata 35	Orkustöð	2	394.80	570	0.69	Orkustöð	2		8	399.00	570	0.70
Hafnargata 37	Skrifstofa	kj+2	365.10	1096	0.33	Skrifstofa	2+ris	9.3 8.5		920.64	1096	0.84
Hafnargata 41	Veitinga/gistihús	kj+2	343.20	296	1.16	Veitinga/gistihús	kj+2		7.6	284.16	296	0.96
Hafnargata 44	Óbyggð lóð	-	0.00	450	0.00	Verslun	1		5.5	72.30	183.04	0.40
Hafnargata 46	Einbýlishús	1	213.60	288	0.74	Fjóbýli - fullbyggð	1		7.5	225.86	301.14	0.75
Hafnargata 47A						Einbýli-Verslun	kj+1+ris		6.9	194.63	281.67	0.69
Hafnargata 47B						Fjóbýli	2+ris		9.6	601.36	951.52	0.63
Hafnargata 48	Veioðfærageymsla	1+ris	93.90	236	0.40	Fjóbýli - fullbyggð	1+ris		5	155.76	236	0.66
Hafnargata 49	Einbýlishús	kj+1+ris	204.30	144	1.42	Einbýli	kj+1+ris		6.9	115.20	144	0.80
Hafnargata 50						Verslun	1		5.5	107.63	320.341	0.34
Hafnargata 50A og B		-	0.00	60	0.00							
Hafnargata 51	Viðskipta og þjón.ló	-	0.00	1079	0.00	Verslun - Íbúð	2+ris		6.5	1240.50	1509.12	0.82
Hafnargata 53						Verslun	1+ris		6.5	734.21	1306.42	0.56
Hafnargata 53-59	Blönduð starfsemi	1	950.30	2545	0.37							
Hafnargata 56-58	lónaðarhús	1	465.80	1400	0.33	lónaðarhús	1+ris		6.6	868.00	1400	0.62
Hafnargata 60	Blönduð starfsemi	2	418.10	370	1.13	Blönduð starfsemi	1+ris		7.3	281.20	370	0.76
Hafnargata 61	lónaðar og athafnaló	-	0.00	870.7	0.00	Verslun - Íbúð	1+ris		6.5	641.45	960.25	0.67
Hafnargata 70-72/76						Blönduð starfsemi	1+ris		8.5	1312.67	1226.79	1.07
Hafnargata 70-72	Blönduð starfsemi	1+ris	433.00	663	0.65							
Hafnargata 74	Veioðfærageymsla	1+ris	42.40	56	0.76							
Hafnargata 75	Vörugymsla	1+ris	92.50	173	0.53	Vörugymsla	1+ris		5.5		170.62	0.77
Hafnargata 76	Fiskimjólverksmiðja	1+ris	374.10	288	1.30							
Hafnargata 76B	Beitingaskúr	1+ris	71.80	85	0.84							
Hafnargata 80	Blönduð starfsemi	4	1108.70	11647	0.10	Blönduð starfsemi	4			1108.70	11647	0.10
Hafnargata 81	Verslun - skrifst	kj+1+ris	367.70	958.4	0.38	Verslun - skrifst	kj+1+ris		8	433.71	628.57	0.69
Hafnargata 83	Viðskipta og þjón.ló	-	0.00	420	0.00	Almenningsgarður	0		0	0.00	420	0.00
Hafnargata 99	Einbýlishús	1	51.70	228	0.23	Einbýlishús	1		4.9	50.16	228	0.22
Hafnargata 101	Parhús	kj+1	60.10	370	0.16							
Hafnargata 103	Parhús	kj+1	69.70	370	0.19							
Hafnargata 101-103						Parhús	1		5.2	81.39	369.97	0.22
Hafnargata 108	Einbýlishús	kj+1+ris	169.80	400	0.42	Einbýlishús	kj+1+ris		7.1	158.00	400	0.40
Hafnargata 110	Einbýlishús	1	190.50	640	0.30	Einbýlishús	1		3.5	131.43	625.86	0.21
Hafnargata 114	lónaður	1	65.50	250	0.26	Einbýlishús	kj+1+ris		8.1	167.86	357.15	0.47
Hafnargata 114A						Einbýlishús	kj+1+ris		8.1	165.59	352.31	0.47
Hafnargata 120	Einbýlishús	kj+1	117.10	450	0.26	Einbýlishús	kj+1		5.2	117.00	450	0.26
Hafnargata 122	Einbýlishús	1+ris	102.90	200	0.51	Einbýlishús	1+ris		5.5	56.00	200	0.28
Hafnargata 124	Einbýlishús	1	107.90	425	0.25	Einbýlishús	1		5.2	76.50	425	0.18
Miðstræti 15	Einbýlishús	kj+1	147.20	980	0.15	Einbýlishús	kj+1		6	10.78	980	0.01
Miðstræti 17	Einbýlishús	kj+1	194.90	975	0.20	Einbýlishús	kj+1		5.9	282.75	975	0.29
Miðstræti 19	Blönduð starfsemi	kj+1+ris	608.90	3443	0.18	Blönduð starfsemi	k+2			619.74	3443	0.18
Skólastígur 4	Vörugymsla	1	244.00	555.7	0.44	Vörugymsla	1		3.7	150.04	555.7	0.27
Vitastígur 1-3						Blönduð starfsemi	2		8.3		1167.75	1.39
Vitastígur 1	Íbúðareignir	kj+2	508.20	1106.1	0.46							
Vitastígur 3	Blönduð starfsemi	kj+2	1187.10	1106.1	1.07							

Mynd 31 Skilmálatafla 2/2