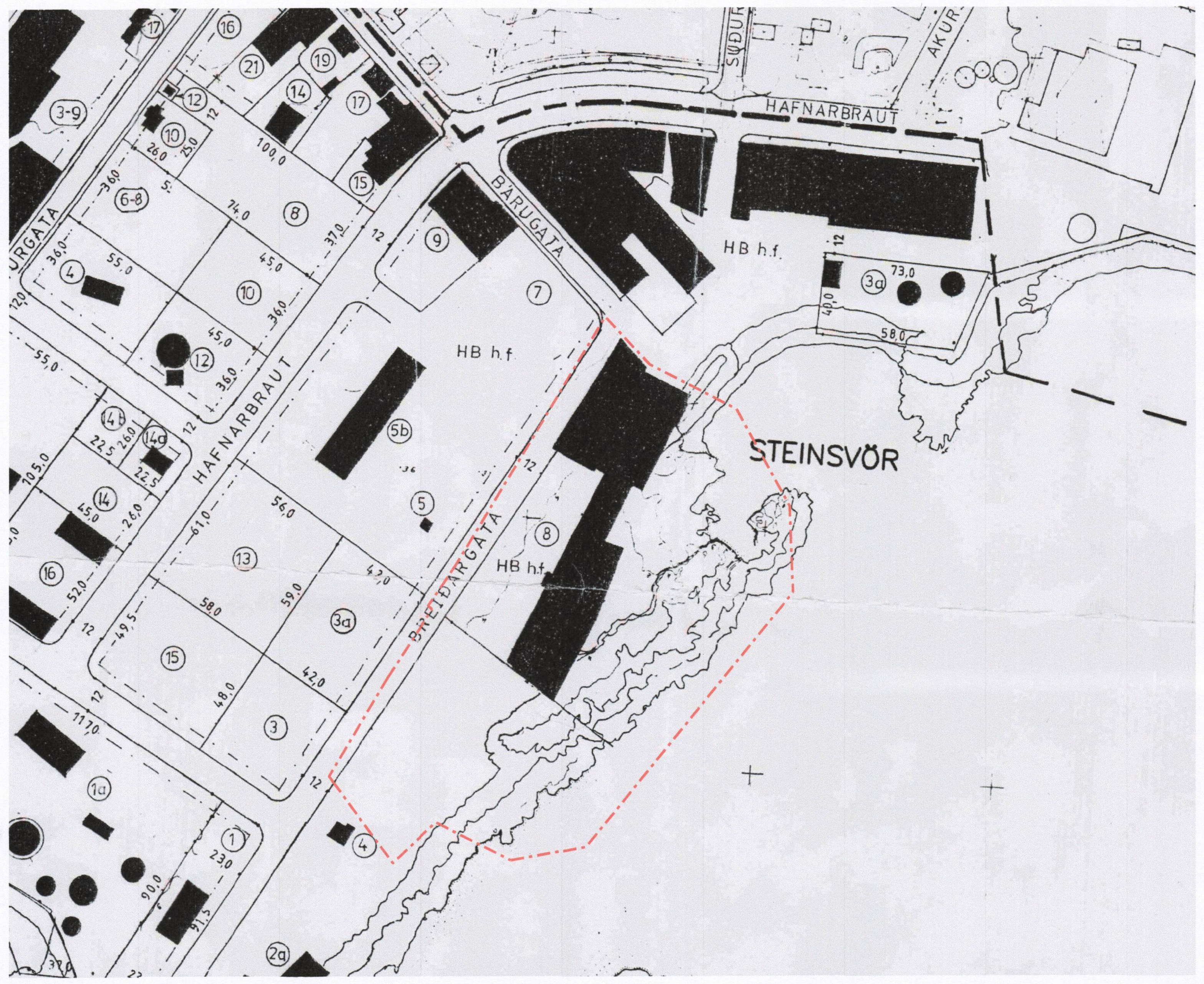
DEILISKIPULAG BREIÐARSVÆÐIS

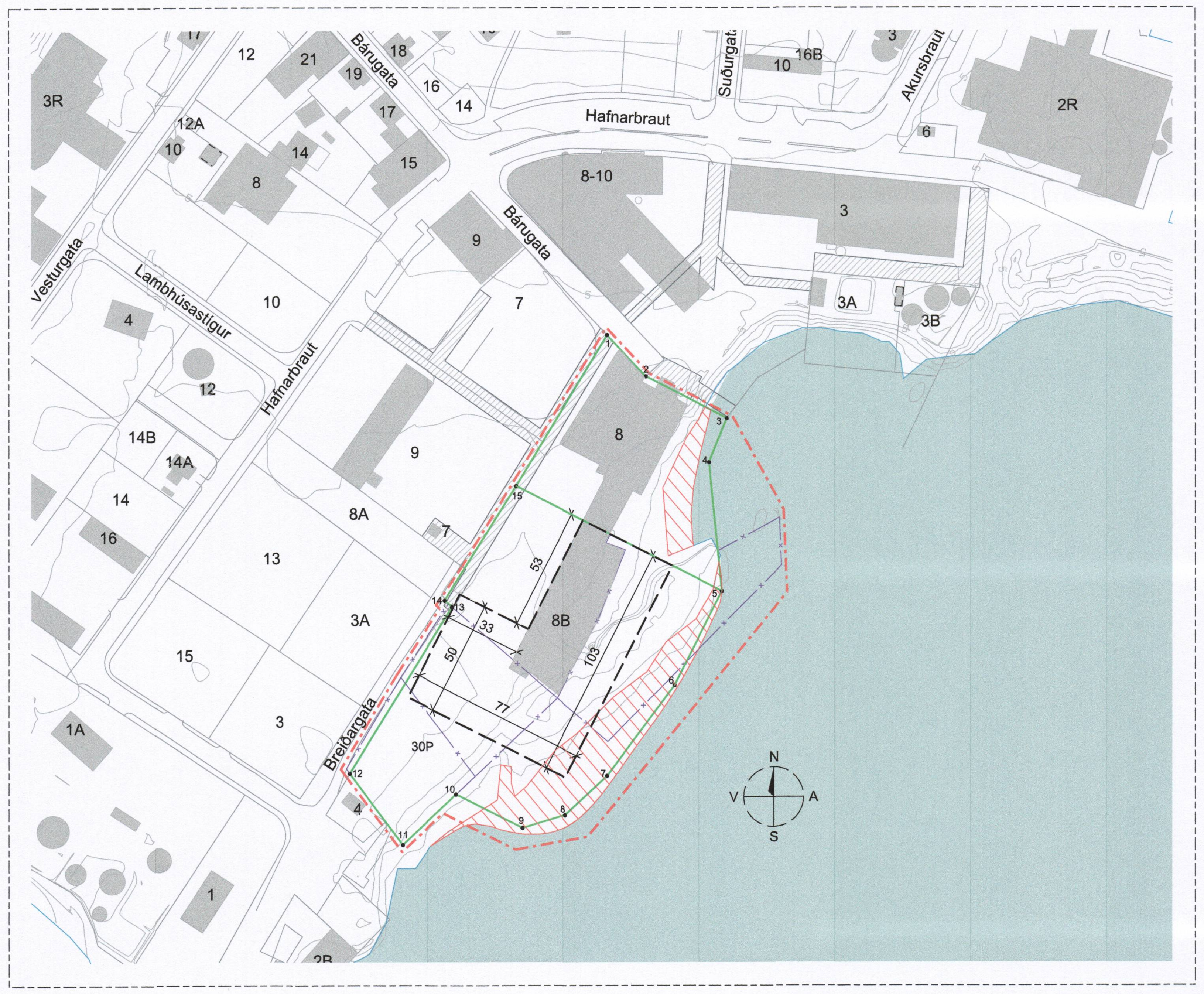
DEILISKIPULAG BREIÐARGATA 8, 8A og 8B

DEILISKIPULAGSBREYTING 2016



HLUTI HEILDARDEILISKIPULAGS - 1:2000
Sbr. teikningu nr. 001, dags: 14.01.98, útgáfa 4
Samþykkt í bæjarstjórn Akraness, dags: 13.01.1998
Afmörkun sipulagssvæðis hefur verið bætt inn á uppdráttinn

GILDANDI DEILISKIPULAG - 1:2000
Sbr. teikningu nr. S110, dags: 18.2.2004
Samþykkt í bæjarstjórn Akraness, dags: 25.11.2003
Afmörkun sipulagssvæðis hefur verið bætt inn á uppdráttinn



BREYTTUR HLUTI DEILISKIPULAGS - 1:2000
BREIÐARGATA 8 og 8B

Samantekt byggingarmagns skipulagssvæðisssins fyrir breytingu og eftir breytingu
Upplýsingar um núverandi stærðir lóða og mannvirkja eru úr fasteignaskrá

Landnúmer	Heimilisfang lóðar	Lóðanúmer samkvæmt gildandi deiliskipulagi	Núverandi lóðarstærð [m^2]	Mannvirki (Birt stærð) [m^2]	Núverandi nýtingarhlutfall einstakra lóðar	Ný lóðarstærð [m^2]	Hámarks byggingarmagn	Hámarks nýtingarhlutfall	Hámarkshæð bygginga á reit (m) (frá gólfkóta aðkomuhæðar)	Hámarkshæð búnaðar á þaki, á reit (m) (frá gólfkóta aðkomuhæðar)
Núverandi						**Breytingar og nýjir skilmálar**				
197239	Breiðargata	8B	3.918	1.672	0,43	13.736	6.868	0,50	12	13
132352	Breiðargata	8A	4.342			1.813				
132345	Breiðargata	8	9.355	2.703	0,29	5.420				
132354	Breiðargata	2	2.074			0				

Ath að lóðin Breiðargata 2 mælist samkvæmt lóðargrunni 2052m2 en ekki 2074m2 ens og skráð er í fasteignaskrá.
Ath að lóðin Breiðargata 8A mælist samkvæmt lóðargrunni 4315m2 en ekki 4342m2 eins og skráð er í fasteignaskrá.
Ný lóðarstærð Breiðargötu 8B er samkvæmt hnitsettum lóðargrunni

Hnitaská lóða skipulagssvæðis		
PKT.	Austur-hnit	Norður-hnit
1	X=350577.0780	Y=427055.9640
2	X=350594.0260	Y=427038.0160
3	X=350629.3440	Y=427019.8710
4	X=350621.6460	Y=427000.7820
5	X=350627.2221	Y=426944.6932
6	X=350606.5635	Y=426904.0383
7	X=350577.0909	Y=426864.7092
8	X=350558.8807	Y=426847.6829
9	X=350540.1883	Y=426842.0841
10	X=350511.3367	Y=426856.7449
11	X=350487.9480	Y=426834.5847
12	X=350464.8375	Y=426865.7901
13	X=350509.4793	Y=426937.9660
14	X=350506.2646	Y=426940.7262
15	X=350537.4250	Y=426990.4610

GREINARGERÐ

SKIPULAGSSTAÐA

Samkvæmt aðalskipulagi Akraness 2005-2017 er skipulagssvæðið skilgreint sem hafnarsvæði H1 og athafnasvæði A1. Um svæði H1 segir í greinargerð aðalskipulags að þar skuli vera fjölbreytt hafnarstarfsemi, fiskvinnsla, þjónusta og önnur hafnsækin starfsemi. Á hafnarsvæði H2 er gert ráð fyrir landfyllingum. Deiliskipulag hefur verið unnið fyrir hluta hafnarsvæðissins. Um svæði A1 segir í greinargerð aðalskipulags að svæðið skuli nýtt fyrir hafnsækna starfsemi, sjávarútveg, fiskiðnað og annan iðnað.

Nýtingahlutfall svæða H1, H2 og A1 er 0,5 samkvæmt gildandi aðalskipulagi. Þar er gert ráð fyrir miklum landfyllingum á hafnarsvæðinu, svo nefndri Skrafatangahöfn, svæði H2. Deiliskipulagsbreytingin er í samræmi við nýtingarákvæði aðalskipulagsins og eru fyrirhugaðar landfyllingar lítill hluti landfyllingar samkvæmt gildandi aðalskipulagi og vel innan þeirra marka sem liggja fyrir í drögum að endurskoðuðu aðalskipulagi (jan. 2016). Þá geta þær staðið algjörlega sjálfstætt óháð því hvort ráðist verður í frekari fyllingar.

Í gildi er deiliskipulagsuppdráttur ásamt skilmálum af Breiðarsvæði sem afmarkast af línu sem dregin er úr Lambhúsasundi eftir Bakkatúni, Vesturgötu, Bárugötu, Hafnarbraut og þaðan til sjávar um suð-austur horn lóðarinnar nr. 3a við Hafnarbraut. Stærð svæðissins er um 16 ha og segir í skilmálum að hámarksnýtingarhlutfall svæðissins skuli vera 0,5. Auk þessa heildaruppdráttar hafa verið samþykktar nokkrar breytingar á deiliskipulaginu þar sem afmörkuðum minni hlutum innan heildarsvæðissins er breytt.

INNTAK DEILISKIPULAGSBREYTINGARINNAR

HB Grandi hf. áformar að sameina og stækka starfsemi fiskþurrkunar félagsins við Breiðargötu.

Sjá skýringarmyndir 1-3 á meðfylgjandi skýringaruppdrætti.

Vegna þessara áforma er skilgreindur byggingarreitur fyrir fyrirhugaða viðbyggingu við núverandi húsnæði. Þessi byggingarreitur lendir á fjórum lóðum samkvæmt núgildandi skipulagi, Breiðargötu 2, 8, 8A og 8B. Lóðin 8A er í tveim hlutum sitt hvoru megin Breiðargötu. Hlutanum norðvestan við Breiðargötu er ekkert beytt enda utan afmarkaðs skipulagssvæðis. Lóðunum fjórum er breytt í tvær lóðir, Breiðargötu 8 og 8B. Hluti Breiðargötu 8 og öll lóðin Breiðargata 2 og sá hluti Breiðargötu 8A suðaustan megin Breiðargötu sameinast Breiðargötu 8B. Ytri mörkum lóðanna er jafnframt breytt.

Sérstök umhverfisskýrsla, „Umhverfisskýrsla fyrir deiliskipulag Breiðarsvæðis á Akranesi 10.02.2017" er hluti deiliskipulagtillögu. Þar er nánar gert grein fyrir umhverfisáhrifum tillögunnar, einkunn starfssemi fiskþurrkuninnar sem fyrirhuguð er á lóðinni. Vegna nánari umhverfisáhrif starfseminnar vísast til umhverfisskýrslunnar.

Tillagan gerir ráð fyrir að bætt verið í grjótvarnargarð sunnan og suðaustan fyrirhugaðs byggingarsvæðis og landfylling gerð m.a. til að verja bygginguna fyrir ágangi sjávar. Landfylling verður um 0,35 ha og er í samræmi við gildandi aðalskipulag. Ekki þarf að meta umhverfisáhrif fyllingarinnar og sjónvarnargarðanna þar sem þær eru langt undir þeim mörkum sem meta skal skv. lögum um mat á umhverfisáhrifum framkvæmda.

Oheimilt er að veita byggingarleyfi fyrir áfanga 1 nema að undangenginni rannsókn á skráðum minjum innan lóðarmarka áfanga 1, sjá Adolf Friðriksson & Gylfi Helgason 2016. Deiliskráning fornleifa á Sýruparti á Akranesi. Fornleifastofnun Íslands., og skýringauppdrátt-innmæling fornleifa. Niðurstöður þeirra rannsókna þarf að bera undir Minjastofnun Íslands áður en byggingarleyfi er veitt!

Óheimilt er að veita byggingarleyfi fyrir áfanga 2 nema tekist hafi að tryggja viðunandi grenndaráhrif áfanga 1 í samræmi við umfjöllun þar um í meðfylgjandi umhverfisskýrslu og sýnt verði fram á með fullnægjandi hætti að grenndaráhrif, einkum vegna lyktar, versni ekki við byggingu áfanga 2.

Áður en veitt verður byggingaleyfi fyrir framkvæmdum á svæðinu þarf að liggja fyrir að gengið verði frá frárennsli með fullnægjandi hætti sbr. umfjöllun þar um í lið 10. í kafla 7.1 í umhverfisskýrslu eða á annan þann hátt sem Heilbrigðiseftirlit Vesturlands telur fullnægjandi.

Fyllingar falla undir lið 10.23 í 2. viðauka laga nr. 106/2000 um mat á umhverfisáhrifum.

Breiðargata 8 er samkvæmt samþykktri deiliskipulagsbreytingu með lóðarnúmerið Breiðargata 10. Í breytingartillögu er haldið í upprunalegt lóðarnúmer eða Breiðargata 8, enda er það í samræmi við fasteignaskrá.

Vanda skal til hönnunar bygginga á svæðinu, ma. með því að í umfangi þeirra og ásýnd verði leitast við að brjóta þær upp í mælikvarða og efnisnotkun. Mikilvægt er að hönnun bygginga taki mið af staðsetningu og að byggingar verði bæjarprýði, hvort heldur sem er séð frá landi eða sjó.

STÆRÐ OG KVAÐIR Á LÓÐUM:

Lóðir eru hnitsettar á skipulagsuppdrætti. Á lóðablöðum munu þó koma fram nákvæmar stærðir og málsetningar lóða og byggingarreita, hæðarlega eftir því sem við á, ásamt kvöðum vegna akstursleiða og lagna. Áskilin er réttur til að breyta lóðarmörkum lítilsháttar á útgefnum lóðarblöðum þ.m.t. hnitsetningu.

BREYTINGAR Á SKIPULAGI OG SKILMÁLUM, SAMANTEKT

Gerð er grein fyrir breyttum og nýjum skilmálum hér að neðan. Að öðru leyti gilda áður samþykktir skilmálar fyrir svæðið, sem samþykktir voru í bæjarstjórn Akraness, dags: 13.01.1998, með síðari breytingum.

Vegna breytinga á lóðunum Breiðargötu 8 og 8B til suðausturs er gert ráð fyrir landfyllingu og sjóvarnargarði. Fylling þessi er innan marka fyrirhugaðrar landfyllingar í aðalskipulagi. Áætlað flatarmál landfyllingar er ca. 3500 m^2. Sjá skýringarmynd 5.

Í gildandi skilmálum fyrir svæðið gr. 9 segir að bílastæði á hverri lóð skulu vera þannig að eitt stæði sé fyrir hverja 50 m^2 í iðnaðarhúsi. Ekki er þörf á þeim fjölda bílastæða sem eldri skilmálar gera ráð fyrir. Fjöldi starfsmanna verður að hámarki 30 og óraunhæft er að áætla að hver og einn starfsmaður komi til vinnu einn í bíl. 30 stæðu duga því vel til að þjónusta starfsemina, bæði starfsmenn og gesti.

BREYTINGAR Á SKIPULAGSUPPDRÆTTI

- Breytingar á lóðamörkum:
  - Lóðarmörkum Breiðargötu 8 breytt þannig að hún minnkar í austri og suðurhluti sameinast Breiðargötu 8B
  - Ný stærð lóðar Breiðargötu 8 verður 5.420 m^2, en var 9.355m^2.
  - Hluti Breiðargötu 8A sem er suðaustan megin Breiðargötu er sameinaður Breiðargötu 8B.
  - Ný stærð Breiðargötu 8A verður 1813 m^2.
  - Lóðin Breiðargata 2 lögð niður og sameinuð Breiðargötu 8B og verður því ekki lengur til.
  - Lóðarmörkum Breiðargötu 8B breytt þannig að hún stækkar til suðurs og austurs.
  - Ný stærð lóðar Breiðargötu 8B verður 13.736 m^2, en var 3.918m^2.
  - Alls stækka lóðirnar á svæðinu um 1.307 m^2.
- Byggingarreitur að Breiðargötu 8B er stækkaður.
- Sýnd er landfylling og sjórvarnargarður á austurjaðri svæðisins.
- Tákn um bílastæðafjölda á lóð 8B.
- Breytt framsetning, sjá skýringar.

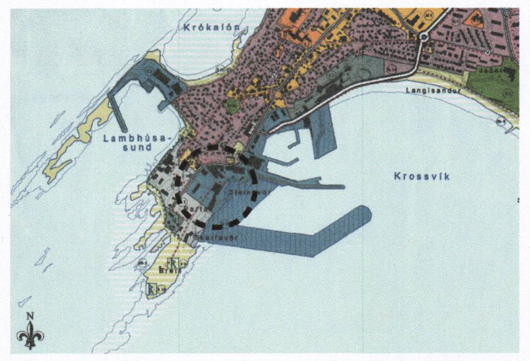
BREYTINGAR Á GREINARGERÐ/SKILMÁLUM

Breiðargata 8B, sérákvæði

- Hámarkshæð bygginga: 12m miðað við gólfkóta aðkomuhæðar. Hámarkshæða búnaðar á þaki er 13 m frá gólfkóta aðalhæðar.
- Hámarksbyggingarmagn: 6868 m^2
- Bílastæði fyrir Breiðargötu 8B skulu vera 30.

Breiðargata 8 og 8B, sérákvæði

- Heimilt er að hlaða grjótvarnargarð og gera allt að 3.500 m^2 landfyllingu suðaustan fyrirhugaðs mannvirkis þannig að viðunandi grundun náist auk varnar gegn ágangi og landbroti sjávar.



HLUTI AÐALSKIPULAG AKRANESS 2005-2017

SKÝRINGAR, gildandi skipulag

- UMFERÐARKVÖÐ
- LÓÐAMÖRK
- AFMÖRKUN HAFNARSVÆÐIS
- AFMÖRKUN SKIPULAGSSVÆÐIS
- 7 LÓÐANÚMER

SKÝRINGAR, breytt skipulag

- Mörk skipulagssvæðis
- Núverandi byggingar
- Lóðamörk innan skipulagssvæðis
- Lóðamörk sem falla úr gildi
- Byggingarreitur
- Sjór
- Kvaðir á lóð, lagnir/umferð
- Landfylling / garður
- P Bílastæði á lóð

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. Skipulaglaga nr. 123/2010 var samþykkt

í ______________ þann ______________ og

í bæjarstjórn þann 28. 2. 2017

Tillagan var auglýst frá 12. 2. með athugasemdafresti til 30. 3. 2016

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsbreytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann ______________.

20.02.2017
Breytingar í tengslum við úrvinnslu vegna athugasemda Skipulagstofnunar:
-Fylling / garður í vör austan við Breiðargötu 8 minnkuð.
-Bætt inn í greinargerð texta um að óheimilt sé að veita byggingarleyfi fyrir áfanga 1 nema að undangenginni rannsókn á skráðum minjum.
-Bætt inn í greinargerð texta um ákvæði um fullnægjandi frágang frárennslis fyrir veitingu byggingarleyfis.
-Bætt inn í greinargerð texta um að fylling falli undir viðauka laga um umhverfismat.
-Breytt ákvæðum um hámarkshæð byggingar/búnaðar.
-Dagsetningu umhverfisskýrslu breytt.

ASK ARKITEKTAR EHF
GEIRSGÖTU 9 101 REYKJAVÍK
SÍMI 515 0300 FAX 515 0319
www.ask.is

ASK ARKITEKTAR

VERKEFNI: BREIÐARGATA 300 AKRANESI	
TEGUND TEIKNINGAR: SKIPULAGSUPPDRÁTTUR	MKV. Í A1: 1:2000
HEITI TEIKNINGAR: DEILISKIPULAGSBREYTING BREIÐARGATA 8, 8A og 8B	HANNAÐ:
	TEIKNAÐ: ÖI
	YFIRF.:
	DAGS.: 20.01.2017
VERK NR.: 1402 / AUÐKENNI - NÚMER TEIKNINGAR: 05-02	ÚTGÁFA:

© ÖLL AFNOT OG AFRITUN TEIKNINGAR ER HÁÐ SAMÞYKKI ASK ARKITEKTA. EKKI SKAL MÆLA UPP AF TEIKNINGU.