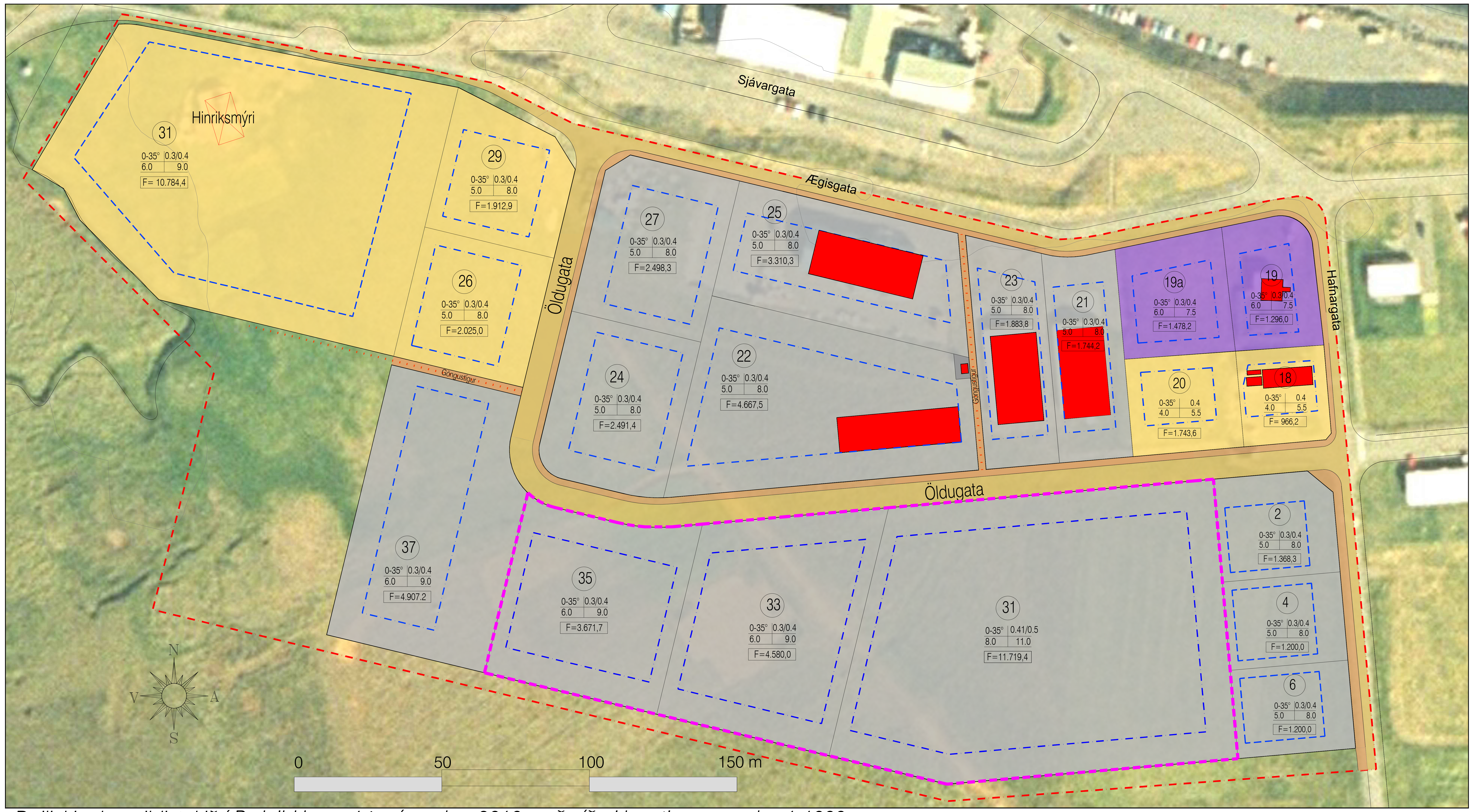
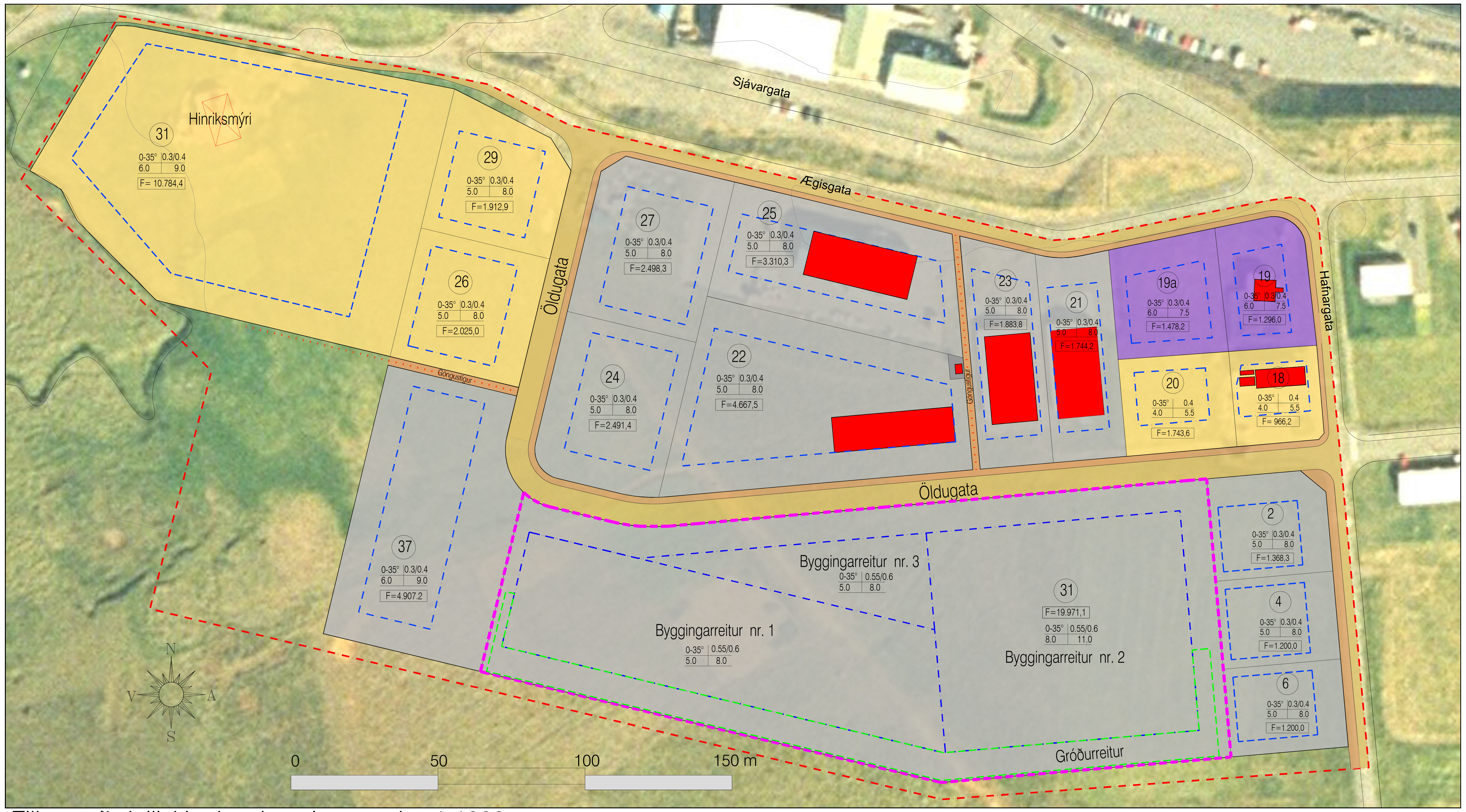


Deiliskipulag gildistekið í B-deild þann 14. nóvember 2016 með síðari breytingum - mkv. 1:1000



Tillaga að deiliskipulagsbreytingu - mkv. 1:1000

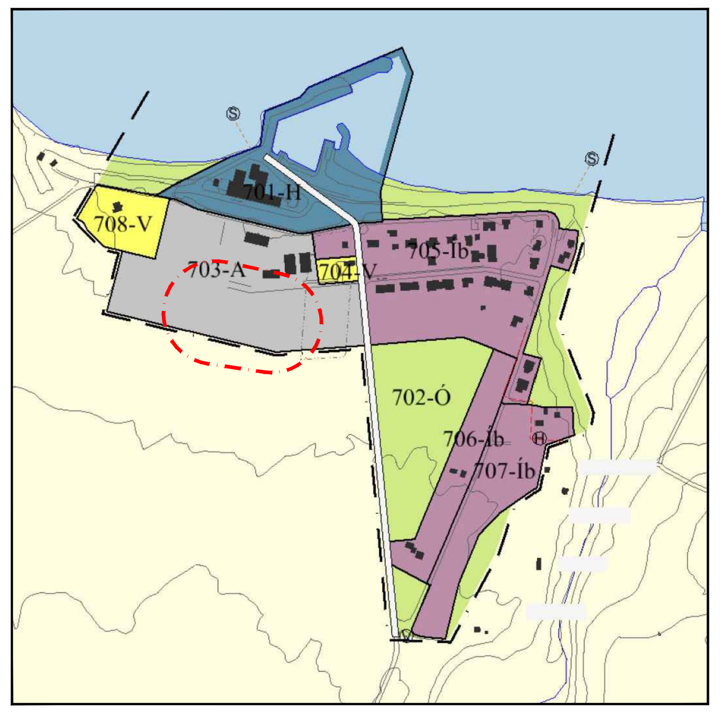
Skýringar

- Skipulagsmörk
- Afmörkun breytinga á deiliskipulagi
- Kvöð um lagnir
- Göngustígur/ gangstétt
- Lóðarmörk, lóðir undir athafnastarfsemi
- Lóðarmörk, lóðir undir verslun og þjónustu
- Lóðarmörk, lóðir undir íbúðarhúsnæði
- Lóðamörk, veitur
- Gangstígur/gata
- Byggingarreitur
- Gróðurreitur
- Lóðarlínur
- Lóðarlínur sem falla út
- Núverandi byggingar
- Heimilt að fjarlægja hús

0-35°	0.3/0.4
6.0	9.0

Þakhalli	H.marks n.hlutfall/ hámarks n.hlutfall með milliloftum eða efri hæð
Mesta vegghæð	Mesta mænishæð

- F= Flatarmál lóðar í fermetrum
- (1) Lóðarnúmer



Aðalskipulag Dalvíkur 2008 - 2020 - mkv. 1:10.000

Breyting á skipulagsuppdrætti

Gildandi ákvæði:

Öldugata 31

Hámarksnýtingarhlutfall fyrir einnar hæðar byggingu er 0.41 og hámarks- nýtingarhlutfall fyrir einnar hæðar byggingu með millilofti eða efri hæð er 0.5. Hámarksvegghæð er 8.0 m og hámarksmænishæð er 11.0 m.

Öldugata 33

Hámarksnýtingarhlutfall fyrir einnar hæðar byggingu er 0.3 og hámarksnýtingarhlutfall fyrir einnar hæðar byggingu með millilofti eða efri hæð er 0.4. Hámarksvegghæð er 6.0 m og hámarksmænishæð er 9.0 m.

Öldugata 35

Hámarksnýtingarhlutfall fyrir einnar hæðar byggingu er 0.3 og hámarksnýtingarhlutfall fyrir einnar hæðar byggingu með millilofti eða efri hæð er 0.4. Hámarksvegghæð er 6.0 m og hámarksmænishæð er 9.0 m.

Breytt ákvæði á sameinaðri lóð:

Lóðirnar 31, 33 og 35 við Öldugötu eru sameinaðar í eina lóð, sem verður Öldugata 31 eftir sameininguna.

Hámarksnýtingarhlutfall sameinaðar lóðar fyrir einnar hæðar byggingar verður 0.55 og hámarksnýtingarhlutfall fyrir einnar hæðar byggingar með millilofti eða efri hæð verður 0.6. Í fermetrum verður hámarksnýtingarhlutfall sameinaðar lóðar fyrir einnar hæðar byggingar 10.984 m² og hámarksnýtingarhlutfall fyrir einnar hæðar byggingar með millilofti eða efri hæð verður í fermetrum 11.983 m².

Aðrir skilmálar:

Með því að sameina þessar þrjár lóðir og byggingareiti þeirra má búast við að byggingar innan lóðarinnar geti orðið nokkuð stærri en fyrirliggjandi byggingar á svæðinu. Í framlagðri deiliskipulagstillögu er lagt til að byggingarreitir innan sameinaðrar lóðar verði þrír. Innan sameinaðar lóðar verður byggingarreitur 1 með 8.0 m hámarksvegghæð og 11.0 m mænishæð. Innan byggingareita 2 og 3 verða hámarksvegghæðir 5.0 m og hámarksmænishæð 8.0 m. Þakform er frjálst.

Byggingarreitur nr. 1

Hámarksvegghæð bygginga er 5.0 m og hámarksmænishæð 8.0 m. Innan byggingar-reitsins eru sérákvæði um uppbrot á útveggjum. Á ytra yfirborði langhliða byggingarinnar skulu vera uppbrot á a.m.k. 1/3 hluta veggflatar og sama fyrirkomulag skal vera á a.m.k. annarri skammhliðinni. Á u.þ.b. helmingi lang- og skammhliða veggflatar skal einnig vera lárétt uppbrot. Uppbrotið skal vera í formi efnis- og litafráviks og einnig í veggfleti. Til þess að byggingin standi minna uppúr jörðu skal hafa jarðvegsfyllingu a.m.k. helmingi lang- og skammhliða veggflat á móti suðri og vestri. Þökuleggja skal uppfyllingunni og jafna vel útfrá byggingunni.

Kvöð er um þéttan sígrænan gróður samkvæmt afmörkun inná uppdrætti. Gróðurinn skal ekki vera í einni samfellu, heldur nokkrum „gróðurklösum". Ekki skal planta gróðri í beinum línum.

Byggingarreitur nr. 2

Hámarksvegghæð bygginga er 8.0 m og hámarksmænishæð er 11.0. Innan byggingar-reitsins eru sérákvæði um uppbrot á útveggjum. Á ytra yfirborði langhliða byggingarinnar skulu vera uppbrot á a.m.k. 1/3 hluta veggflatar og sama fyrirkomulag skal vera á a.m.k. annarri skammhliðinni. Á u.þ.b. helmingi lang- og skammhliða veggflatar skal einnig vera lárétt uppbrot. Uppbrotið skal vera í formi efnis- og litafráviks og einnig í veggfleti. Til þess að byggingin standi minna uppúr jörðu skal hafa jarðvegsfyllingu a.m.k. helmingi lang- og skammhliða veggflat á móti suðri og austri. Þökuleggja skal uppfyllingunni og jafna vel útfrá byggingunni.

Innan byggingarreitsins eru sérákvæði um þéttan sígrænan gróður samkvæmt afmörkun inná uppdrætti. Gróðurinn skal ekki vera í einni samfellu, heldur nokkrum „gróðurklösum". Ekki skal planta gróðri í beinum línum.

Byggingarreitur nr. 3

Hámarksvegghæð bygginga er 5.0 m og hámarksmænishæð 8.0 m. Ekki eru nein sérákvæði um ytra yfirborð bygginga innan byggingarreits nr. 3 aðrar en að byggingar séu góð byggingarlist og falli vel að umhverfi sínu.

Gerð er krafa um að tillöguteikningar skuli lagðar inn til kynningar fyrir skipulagsráð áður en byggingarnar eru fullhannaðar. Skipulagsráð skal óska eftir umsögn skipulagshöfundar í hverju og einu tilfelli og jafnframt krefjast úrbóta telji ráðið að undangengnu mati skipulagshöfundar að tillagan uppfylli ekki þau útlitslegu gæði sem raunhæft sé að fara fram á.

Að öðru leyti gildir áfram gildandi deiliskipulag ásamt greinargerð sem tók gildi í B-deild þann 14. nóvember 2016 með síðari breytingum.

Umhverfismatsskýrsla

a. Yfirlit

Í gildandi aðalskipulagi 2008 - 2020 eru lóðirnar þrjár sem lagt er til að sameina, Öldugata 31, 33 og 35 á Árskógssandi skilgreindar sem lóðir á athafnasvæði.

b. Mat á líklegum umhverfisáhrifum

Áhrif breytinga felast í ásýnd og yfirbragði bygginga á sameinaðri lóð.Áhrif á félagslega og tæknilega innviði eru þekkt og hefðbundin.

Sameinuð lóð er á röskuðu landi sem skipulagt er sem lóðir undir athafnastarfsemi. Áhrif uppbyggingar á sameinaðri lóð eru sams konar og af annarri uppbyggingu innan svæðisins.

Í deiliskipulagstillögunni er lagt til að hámarksvegg- og mænishæðir bygginga innan byggingarreita nr. 1 og 3 verði lækkaðir um einn metra frá gildandi deiliskipulagi, þ.e.a.s. úr 6 m vegghæð niður í 5 m og úr 9 m mænishæð niður í 8 m. Hámarksvegg- og mænishæðir innan byggingarreits nr. 2 eru óbreyttar frá gildandi deiliskipulagi á lóð Öldugötu 31, þ.e.a.s. 8 m hámarksvegghæð og 11 m hámarksmænishæð. Grunnflötur hámarksbyggingarmagns á einni hæð innan sameinaðar lóðar er aukinn úr 7.280 m² í 10.984 m² eða um 3.704 m².

Með sameiningu Öldugötu 33 og 35 við Öldugötu 31 verður mögulegur grunnflötur stórseiðaeldishúss á byggingarreit nr. 1 stærri en annars. Hins vegar verður mögulegur grunnflötur smáseiðaeldishúss á byggingarreit nr. 2 minni en fyrir tillögu um sameiningu lóðanna þriggja. Norðan við nýju húsin eru atvinnuhús sem eru með 3 - 5.5 m vegghæð og 4.5 - 7 m mænishæð. Í húsunum norðan við nýju húsin er ýmiss konar atvinnustarfsemi. Sunnan við sameinaða lóð er ekki skipulögð nein byggð og austan við eru óbyggðar 1.200 - 1.370 m² atvinnulóðir með 5 m hámarksvegghæð og 8 m hámarksmænishæð. Yfirbragð svæðisins breytist á þann hátt að heimilt verður að byggja meira en áður og að hluta til lægri byggingar en fyrir deiliskipulagsbreytingu. Áhrif breytinga hafa óveruleg áhrif og eru einungs gagnvart ásýnd og yfirbragði byggðar.

c. Raunhæfir valkostir

Svæðið er í aðalskipulagi skilgreint sem atvinnusvæði og verður það áfram.

1 Óbreytt skipulag.

Minni húseiningar á lóðum Öldugötu 33 og 35 sem eru meira í samræmi við núverandi hús norðan við götu.

2 Breytt skipulag skv. deiliskipulagsbreytingu.

Þrjú hús, stórseiðaeldisstöð á byggingarreit nr. 1, áætlaður grunnflötur u.þ.b. 38 x 125 m, stórseiðaeldisstöð á byggingarreit nr. 2, áætlaður grunnflötur u.þ.b. 66 x 77 m og þjónustubygging, áætlaður grunnflötur u.þ.b. 10 x 25 m.

3 Önnur útfærsla.

Engar forsendur eru fyrir annarri útfærslu á þessu stigi.

Samantekt:

Ástæða fyrir vali á valkosti nr. 2 með þrjú hús, eina stórseiðaeldisstöð, eina smáseiðaeldisstöð og eina þjónustubyggingu er sú að þannig fara saman markmið rekstraraðila um heppilegt fyrirkomulag á byggingum fyrir starfsemi sína og staðsetningu gagnvart nálægð við sjó ásamt góðri nýtinga lands sveitarfélagsins án þess að íþyngja um of nálægðri byggð. Rík áhersla er lögð á að formun nýrra bygginga sé sem best og hún aðlöguð eins og kostur er að aðliggjandi byggð.

d. Mótvægisaðgerðir og vöktun

Innan svæðisins er hvorki gróður né náttúrufar sem kallar á mótvægisaðgerðir eða vöktunaráætlun. Starfsemin er háð starfsleyfi sem er í hendi umsagnaraðila.

e. Samantekt

Óþarft í svo umfangslitlu verkefni.

f. Aðrar upplýsingar

Á ekki við.

Stutt skýring á breytingu á deiliskipulagi

Sveitarstjórn Dalvíkurbyggð leggur til að lóðirnar nr. 31, 33 og 35 við Öldugötu verði sameinaðar í eina lóð ásamt ýmsum öðrum breytingum, sem verður Öldugata 31 eftir sameininguna.

Aðalskipulag

Deiliskipulagsbreytingin kallar ekki á breytingar á aðalskipulagi Dalvíkurbyggðar.

Að öðru leyti gildir áfram gildandi deiliskipulag ásamt greinargerð sem tók gildi með birtingu í B-deild þann 14. nóvember 2016 með síðari breytingum.

Þessi deiliskipulagsbreyting sem auglýst var skv. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr.123/2010 m.s.br., frá ______________ 2023. Athugasemdafrestur var til ________________ 2024.

Deiliskipulagið var samþykkt í skipulagsráði Dalvíkurbyggðar þann ____________ 2024 og í sveitarstjórn Dalvíkurbyggðar ______________ 2024.

____

Sveitarstjóri Dalvíkurbyggðar

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsbreytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann ___________ 2024.

BREYTING Á ATVINNU- OG ÍBÚÐARSVÆÐI ÁRSKÓGSSANDI DALVÍKURBYGGÐ

VEGNA ÖLDUGÖTU 31, 33 OG 35

aðalhönnuður og hönnunarstjóri: Ágúst Hafsteinsson arkitekt

verk:
kvarði: 1:1000
efni: Tillaga að deiliskipulagsbreytingu.
dags: 28.05.2024 a: b: c: d: e: blað: 1

form

Ágúst Hafsteinsson kt: 220361-4979 arkitekt FAÍ

form ráðgjöf ehf. kt: 611206-0460 Kaupangi v/Mýrarvegi 600 Akureyri gsm: 891 7970 - agust@formradgjof.is