

# Deiliskipulag Óslands

## Endurskoðun

Tillaga að deiliskipulagi - forkynning

DRÖG

A1535-026-U02

3. júní 2022



# Endurskoðun deiliskipulags - forsendur

**Hafnarsvæðið** er takmörkuð auðlind og því mikilvægt að nýta það vel fyrir hafnsækna starfsemi og annað sem henni tengist.

**Endurskoðaða** þarf þær breytingar sem gert er ráð fyrir í deiliskipulaginu og tryggja að þær þjóni þeim tilgangi sem þeim er ætlað.

**Fyrirhugaðar breytingar** eru sumar sértækar og ná til einstakra lóða en einnig þarf að gera breytingar á almennum skilmálum sem ná til alls svæðisins.

**Meginmarkmið** er að tryggja skilvirka nýtingu og markvissa uppbyggingu á hafnarsvæðinu.



# Staða verkefnis

2021

## Lýsing kynnt

*Í lýsingu koma fram helstu áherslur fyrir gerð deiliskipulagsins, upplýsingar um fyrirbyggjandi stefnu og skipulagsferlið, svo sem um kynningu og samráð við skipulagsgerðina gagnvart íbúum og öðrum hagsmunaaðilum.*

maí 2022

## Tillaga að deiliskipulagi - Forkynning

*Hagsmunaaðilar fá tækifæri á að kynna sér drögin og senda inn athugasemdir og ábendingar. Athugasemdir og ábendingar sem kunna að berast verða hafðar til hliðsjónar við mótun deiliskipulagstillögunnar.*

## Tillaga að deiliskipulagi - Auglýsing

*Fullmótuð tillaga auglýst og á ný gefst færi á að senda inn ábendingar. Frestur til að senda inn ábendingar er að lágmarki 6 vikur.*

## Deiliskipulag staðfest af sveitarstjórn

*Deiliskipulag tekur gildi að lokinni umfjöllun í sveitarstjórn.*

- Lýsing fyrir nýtt deiliskipulag var kynnt í nóvember 2021.
- Tillaga að nýju deiliskipulagi er nú kynnt á vinnslustigi (forkynning).
- Hagsmunaaðilum og öðrum áhugasömum aðilum er nú gefið tækifæri til að senda inn ábendingar við tillöguna.
- Ábendingar sem kunna að berast við vinnslutillöguna verða hafðar til hliðsjónar við mótun tillögunnar.



Gildandi deiliskipulag Óslands, samþykkt 03.09.2015.



Drög að nýju deiliskipulagi Óslands, uppdráttur júní 2022.



Drög að lóðum og athafnasvæði, kvöð um akstursleið og núverandi staða svæðis.

# Yfirlit yfir breytingar

DRÖG



# Deiliskipulagsmörk

Í dag liggja deiliskipulagsmörk Óslandsins að aðliggjandi deiliskipulagsmörkum:

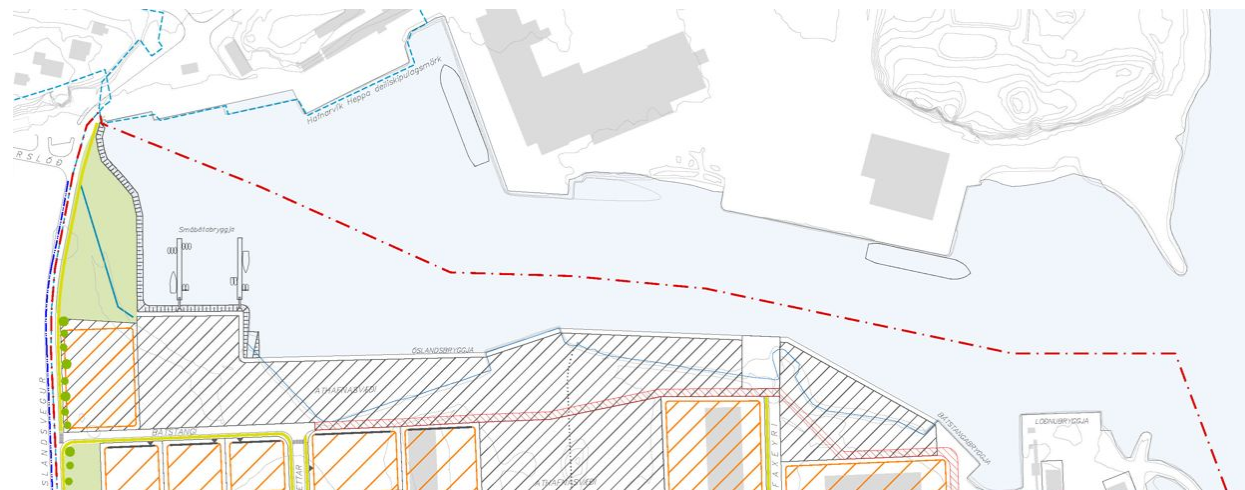
- Deiliskipulag Útbæjar á Höfn
- Deiliskipulag Hafnarvíkur - Heppu
- Deiliskipulag Krossey, hafnarsvæði

## Drög að breytingum:

- Deiliskipulagsmörkin verða færð og látin liggja um miðja höfnina og fjær strandlengju Óslands almennt.
- Tryggir meiri sveigjanleika í framtíðinni ef það á að fara í breytingar á aðliggjandi deiliskipulögum.



Gildandi deiliskipulag Óslands, samþykkt 03.09.2015.



Drög að nýju deiliskipulagi Óslands.

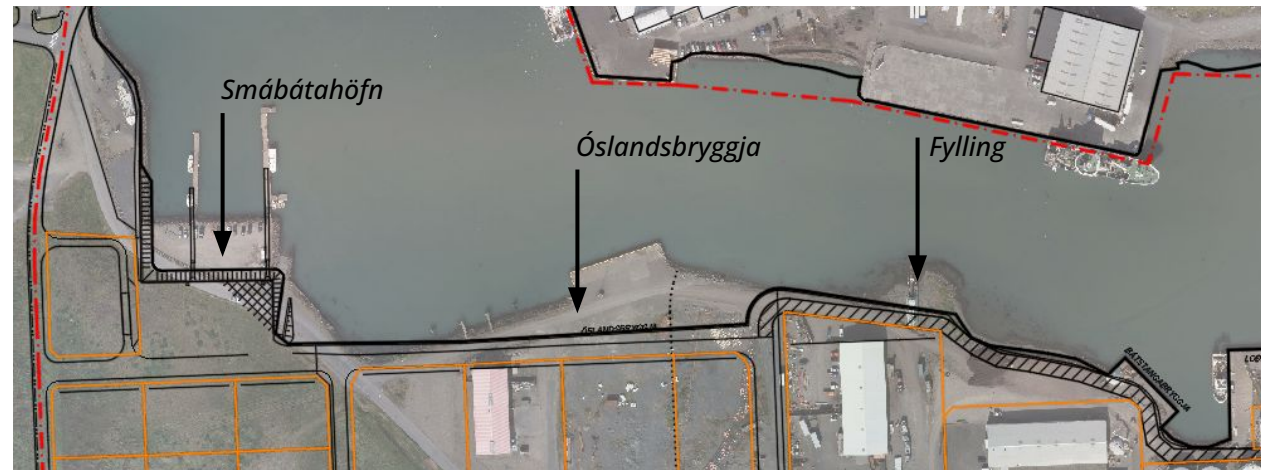
# Hafnarkantur og smábátahöfn

Í gildandi deiliskipulagi er gert ráð fyrir breytingum á hafnarkanti og smábátahöfn.

- Smábátahöfnin færist til suðurs.
- Hafnarkantur Óslandsbryggju breytist.
- Fylling við dýpkunarpramma fer.

## Drög að breytingum:

- **Smábátahöfnin** færist ekki til suðurs og verður ekki stækkuð á uppdrætti en settir verða inn skilmálar um mögulega stækkun til austurs í framtíðinni, samhliða breytingum á hafnarkanti.
- **Hafnarkantur Óslandsbryggju** verður sýndur með smá breytingu en settir verða inn skilmálar um að heimilt sé að staðsetja og lagfæra hafnarkant innan afmarkaðs svæðis án breytinga á skipulagi.
- **Fylling** við dýpkunarpramma verður aðlöguð að nýjum hafnarkanti.



Breytingar á hafnarkanti skv. gildandi deiliskipulag Óslands.



Drög að nýjum hafnarkanti skv. nýju deiliskipulagi Óslands.



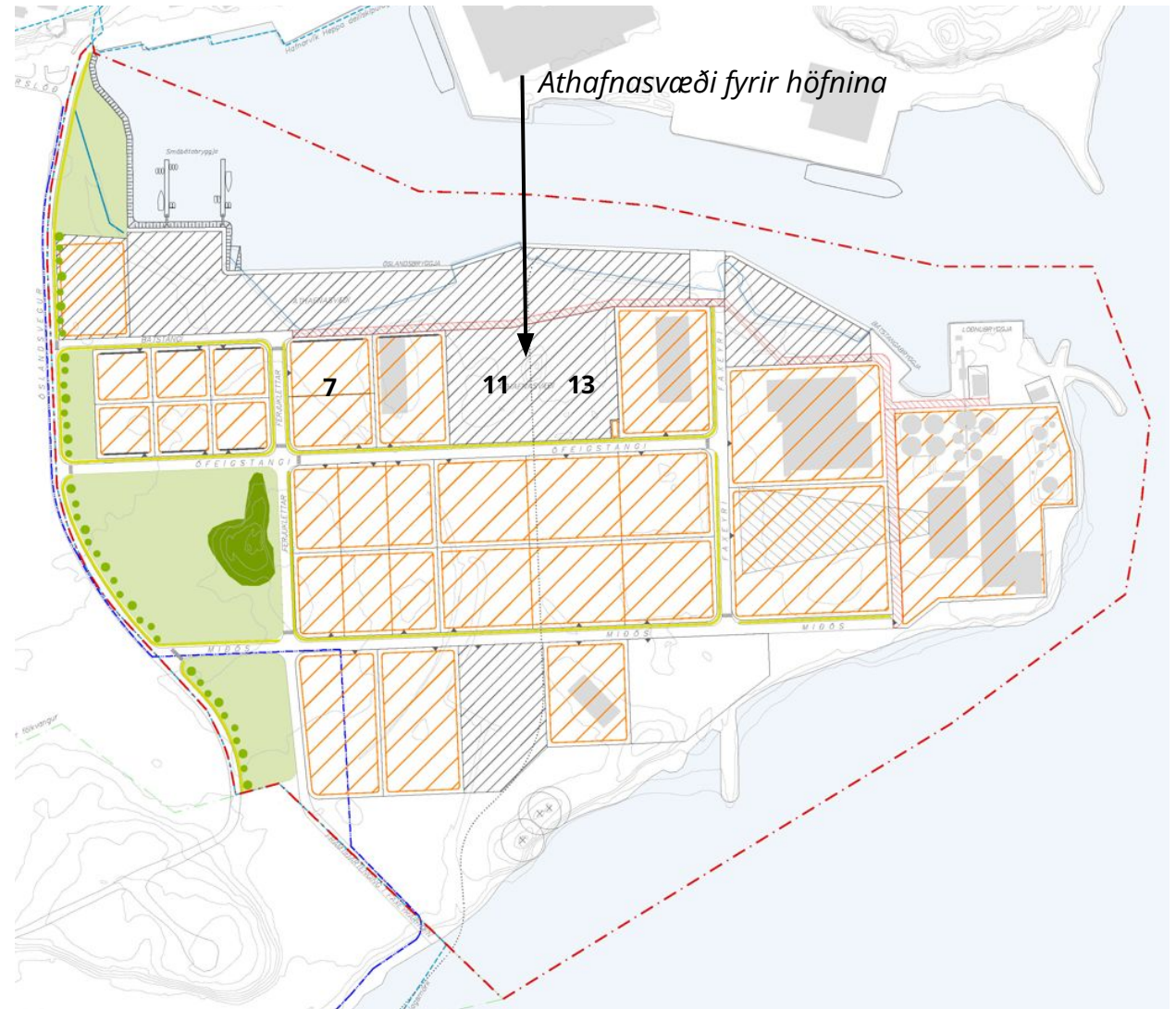
# Athafnasvæði

Í gildandi deiliskipulagi liggur vegurinn Bátstangi meðfram hafnarkantinum og lóðamörk liggja að veginum.

- Skortur er á **athafnasvæði** fyrir hafnarstarfsemi við hafnarkantinn þar sem lóðir liggja þétt upp við Bátstanga.

## Drög að breytingum:

- Svæðið við hafnarkantinn verður skilgreint sem **athafnasvæði**.
- **Lóðir 11 og 13** verða skilgreindar sem athafnasvæði.
- **Lóð 7** verður skipt í tvennt upp á sveigjanleika í lóðaúthlutun.



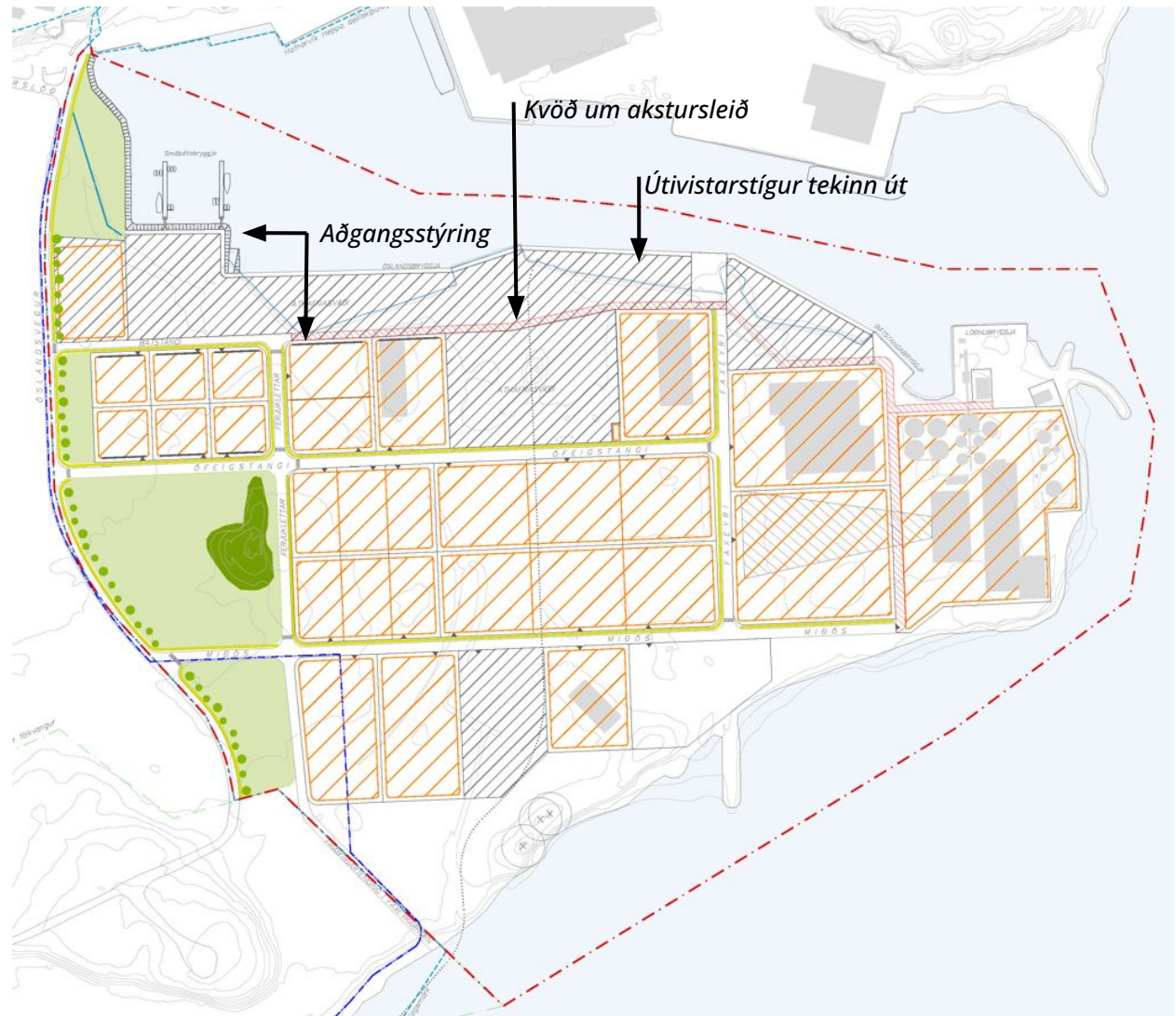
# Aðgangsstýring

Í gildandi deiliskipulagi er gert ráð fyrir útivistarstíg kringum allt hafnarsvæðið og aðgangur er óheftur að smábátahöfn og hafnarsvæði.

- Þörf er á að skilgreina betur **aðgengi almennings** að hafnarsvæðinu öllu, til að tryggja öryggi og ná fram betri nýtingu.

## Drög að breytingum:

- **Útivistarstígur** verður tekinn út og fólki beint í átt að útivistarsvæði meðfram Óslandsvegi.
- **Gangstéttir** eru öðru megin götu, norðan meginþar sem við á og þar sem skuggavarp er minna.
- **Hjól** fara samhliða umferð um götur.
- Hægt verður að loka fyrir **aðgengi almennings** að athafnarsvæði og smábátahöfn, ef og þegar þarf.
- Skoða þarf **lausnir á aðgangsstýringu** í samráði við smábátaeigendur.
- Sett er inn **kvöð um akstursleið** til að tryggja aðkoma um athafnasvæðið og að lóðum austast á svæðinu.



# Faxeypri - gatan

Í gildandi deiliskipulagi er gert ráð fyrir að að færa götuna Faxeyri lengra til austurs.

- Í núverandi götu liggja fráveitu- og vatnslagnir sem er dýrt að færa ef legu götunnar er breytt.
- Þegar hefur verið lagður rafmagnsstrengur í legu nýrrar götu.
- **Kostnaðarsöm framkvæmd** sem skilar litlu.

## Drög að breytingum:

- **Götunni** verður haldið óbreyttri og lóðamörk aðlöguð að götunni.



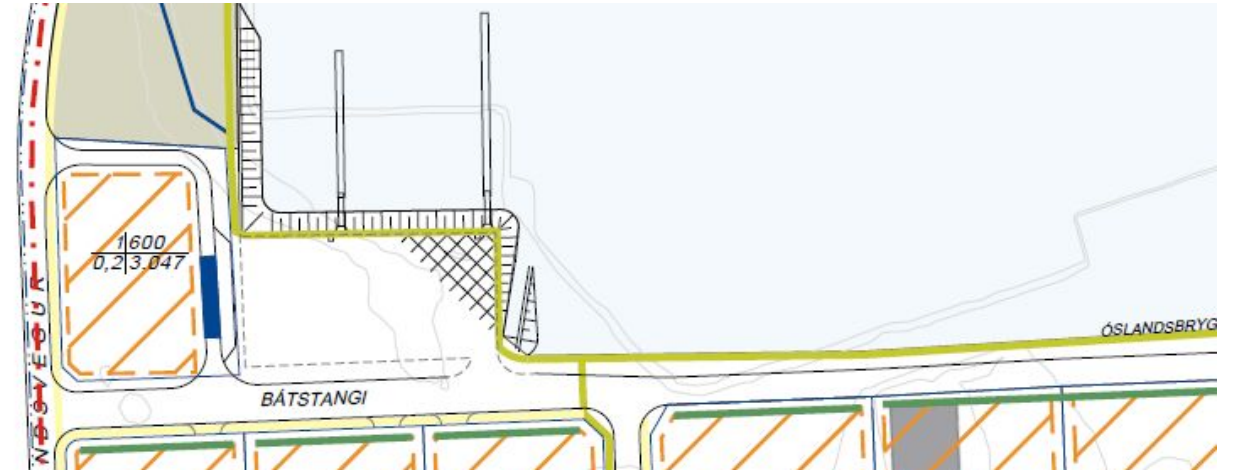
# Vigtin

Í gildandi deiliskipulagi er hafnarvog og vegur utan lóðar.

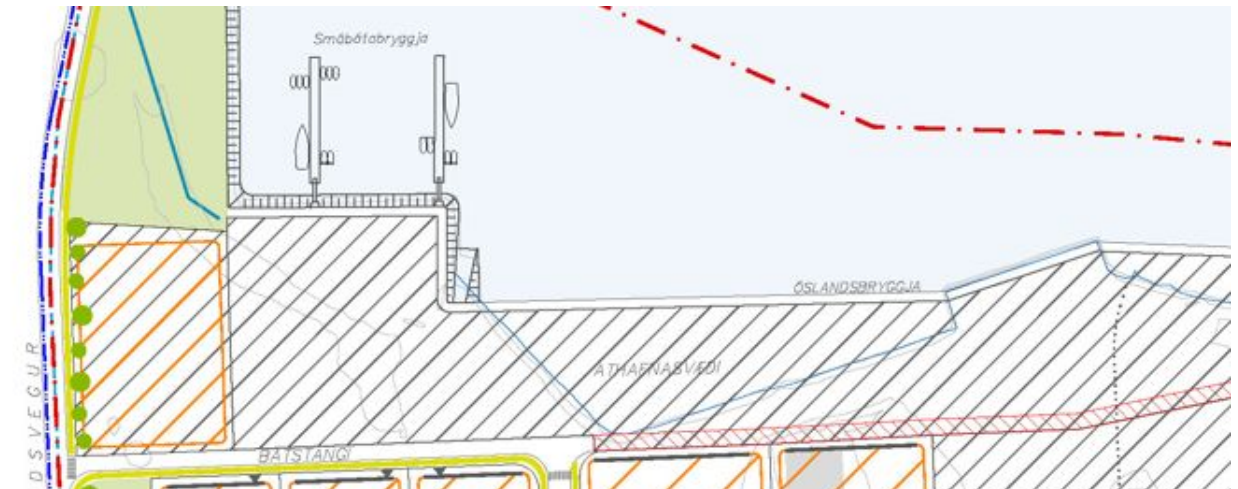
- Fyrirkomulag lóðar býður ekki upp á sveigjanleika í framtíðinni.
- Staðsetning lóðar er hentug.

## Drög að breytingum:

- **Lóðin** verður hluti af **athafnasvæði**.
- **Lóðin** verði stækkuð og vegur útfærður innan lóðar.
- **Staðsetning viktarinnar** verði frjálss innan lóðar og ákvörðuð á hönnunarstigi ásamt inn- og útakstri.
- Settir verða **skilmálar** um að huga skuli að umferðaröryggi við staðsetningu inn- og útaksturs af lóðinni.
- Ekki verður heimilt að úthluta lóðinni til annarra nota nema að vigtin hafi fengið varanlega lóð.



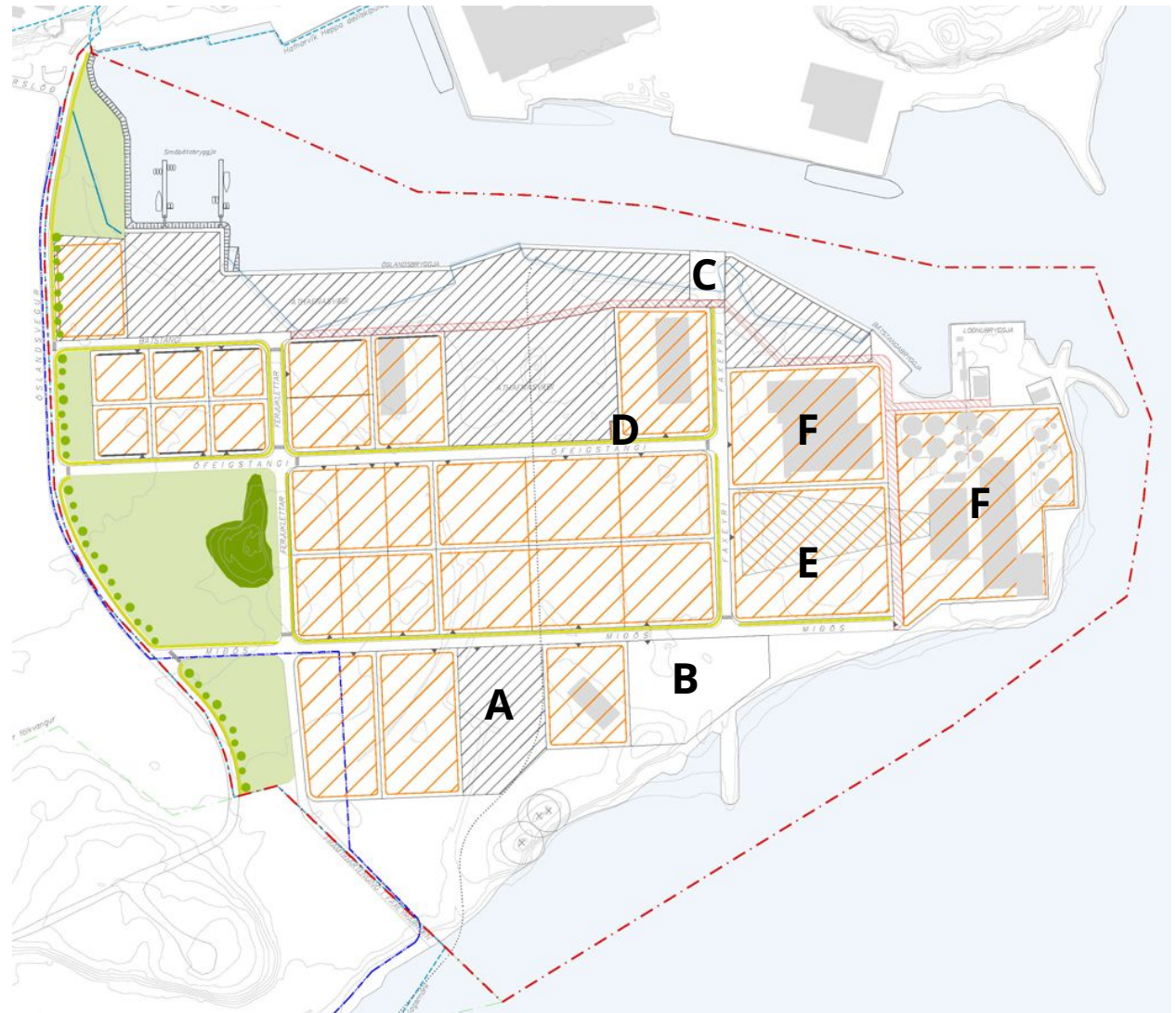
Lóð viktar skv. gildandi deiliskipulag Óslands.



Drög að nýrri lóð skv. nýju deiliskipulagi Óslands.

# Breytingar og ný notkun lóða

- A. Miðós 8 breytist í athafnasvæði og verður nýtt sem geymslusvæði.
- B. Lóð fyrir haugsetningu, geymslu efnis, Miðós 12.
- C. Lóð fyrir dýpkunarpramma, Bátstangi 9.
- D. Lóð fyrir spennistöð Rarik, Ófeigstangi 13
- E. Ný lóð og byggingarreitur Skinney-Pinganes, Ófeigstangi 18.
  - Tímabundið öryggissvæði, ekki er heimilt að byggja eða úthlúta öðrum nema tryggt sé að ekki sé lengur þörf á öryggissvæði.
- F. Afmörkun lóða Skinney-Pinganes.



# Lóðir - yfirlit yfir stærð og breytingar

Götuheiti	Stærð lóðar gildandi dsk.	Stærð lóðar nýtt dsk.	Há.bygg.magn	Birt stærð	NH	Ónýtt bygg.magn	Notkun bygginga núverandi og tilvonandi
Bátstangi 1	3.047 m <sup>2</sup>	3625 m <sup>2</sup>	725 m <sup>2</sup>		0,2		Lóð fyrir vigt
Bátstangi 2	1.881 m <sup>2</sup>	1585 m <sup>2</sup>	475 m <sup>2</sup>		0,3		
Bátstangi 4	1891 m <sup>2</sup>	1585 m <sup>2</sup>	475 m <sup>2</sup>		0,3		
Bátstangi 6	1882 m <sup>2</sup>	1577m <sup>2</sup>	473 m <sup>2</sup>		0,3		
Bátstangi 8 (ný lóð)		2529 m <sup>2</sup>	1.264m <sup>2</sup>		0,5		
Bátstangi 9 (ný lóð)		856 m <sup>2</sup>					Dýpkunarfélagið Tröllli
Ófeigstangi 1	1897 m <sup>2</sup>	1585 m <sup>2</sup>	475 m <sup>2</sup>		0,3		
Ófeigstangi 3	1891 m <sup>2</sup>	1585 m <sup>2</sup>	475 m <sup>2</sup>		0,3		
Ófeigstangi 5	1882 m <sup>2</sup>	1578 m <sup>2</sup>	473 m <sup>2</sup>		0,3		
Ófeigstangi 7	4852 m <sup>2</sup>	2.328 m <sup>2</sup>	1.164 m <sup>2</sup>		0,5		
Ófeigstangi 9		4184 m <sup>2</sup>	2092 m <sup>2</sup>	960,6	0,5	1.131	Fiskverkun, AJTEL Iceland ehf.
Ófeigstangi 11							Breytist í athafnasvæði
Ófeigstangi 13	3202 m <sup>2</sup>						Breytist í athafnasvæði
Ófeigstangi 13b (ný lóð)		78 m <sup>2</sup>	39 m <sup>2</sup>		0,5		Lóð fyrir spennistöð Rarik

# Lóðir - yfirlit yfir stærð og breytingar

Götuheiti	Stærð lóðar gildandi dsk.	Stærð lóðar nýtt dsk.	Há.bygg.magn	Birt stærð	NH	Ónýtt bygg. magn	Notkun bygginga núverandi og tilvonandi
Ófeigstangi 15	7.869 m <sup>2</sup>	6.138 m <sup>2</sup>	3.214 m <sup>2</sup>	1.598 m <sup>2</sup>	0,5	1.471 m <sup>2</sup>	Vélsmiðjan Fossi, verkstæði, verkfærageymsla
Ófeigstangi 17	18.575 m <sup>2</sup>	9.468 m <sup>2</sup>	4.734 m <sup>2</sup>	4.144 m <sup>2</sup>	0,5	590 m <sup>2</sup>	Lagerhús, netagerð, skrifstofa
Ófeigstangi 6	2.022 m <sup>2</sup>	2.092 m <sup>2</sup>	1.046 m <sup>2</sup>		0,5		
Ófeigstangi 8	2.040 m <sup>2</sup>	2.106 m <sup>2</sup>	1.053m <sup>2</sup>		0,5		
Ófeigstangi 10	2.036 m <sup>2</sup>	2.107 m <sup>2</sup>	1.053 m <sup>2</sup>		0,5		
Ófeigstangi 12	4.320 m <sup>2</sup>	4.048 m <sup>2</sup>	2.024m <sup>2</sup>		0,5		Skinney Þinganes geymslulóð
Ófeigstangi 14	2.398 m <sup>2</sup>	4.048 m <sup>2</sup>	2.024m <sup>2</sup>		0,5		Skinney Þinganes geymslulóð
Ófeigstangi 16	4.970 m <sup>2</sup>	4.050 m <sup>2</sup>	2.025 m <sup>2</sup>		0,5		Rósaberg
Ófeigstangi 18 (ný lóð)		10.615 m <sup>2</sup>	5.307m <sup>2</sup>		0,5		Tímabundið öryggissvæði
Miðós 5	1.998 m <sup>2</sup>	2.024 m <sup>2</sup>	1.012m <sup>2</sup>		0,5		
Miðós 7	2.040 m <sup>2</sup>	2.037 m <sup>2</sup>	1.018 m <sup>2</sup>		0,5		
Miðós 9	2.037 m <sup>2</sup>	2.039 m <sup>2</sup>	1.019 m <sup>2</sup>		0,5		
Miðós 11	4.320 m <sup>2</sup>	3.917 m <sup>2</sup>	1.958 m <sup>2</sup>		0,5		

# Lóðir - yfirlit yfir stærð og breytingar

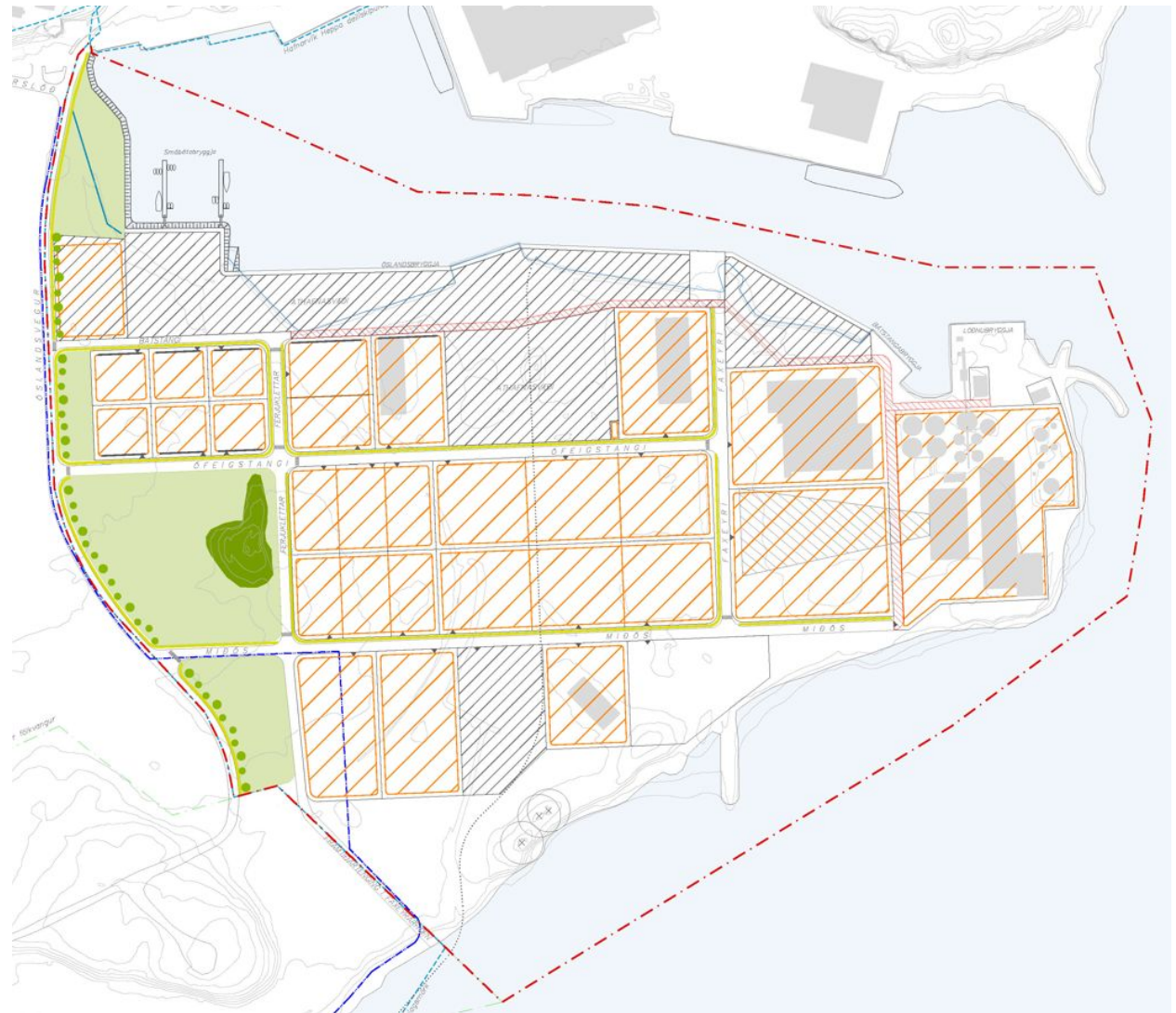
Götuheiti	Stærð lóðar gildandi dsk.	Stærð lóðar nýtt dsk.	Há.bygg.magn	Birt stærð	NH	Ónýtt bygg.magn	Notkun bygginga núverandi og tilvonandi
Miðós 13	2.394 m <sup>2</sup>	3.917 m <sup>2</sup>	1.958 m <sup>2</sup>		0,5		Mikael ehf, byggingaverktaki
Miðós 15	4.980 m <sup>2</sup>	3.919 m <sup>2</sup>	1.959 m <sup>2</sup>		0,5		Mikael ehf, byggingaverktaki
Miðós 17		16.970 m <sup>2</sup>	8.485 m <sup>2</sup>	5.766 m <sup>2</sup>	0,5	2.719 m <sup>2</sup>	Mjolskemma, Lýsisgeymir, Verkstæðishús, Hráefnigeymir, Vélasalur, spennistöð, ketilhús, meltuhús
Miðós 17a	306,4 m <sup>2</sup>	318 m <sup>2</sup>	159 m <sup>2</sup>	147 m <sup>2</sup>	0,5	12 m <sup>2</sup>	Löndunarhús
Miðós 17b	310 m <sup>2</sup>	309 m <sup>2</sup>	154,5 m <sup>2</sup>	93 m <sup>2</sup>	0,5	61,5 m <sup>2</sup>	bátaskýli
Miðós 4	5.467 m <sup>2</sup>	5.785 m <sup>2</sup>	1.735m <sup>2</sup>	144 m <sup>2</sup>	0,3	1.591 m <sup>2</sup>	Lóð undir hreinsimannvirki
Miðós 6	5.826 m <sup>2</sup>	5.942 m <sup>2</sup>	2.971 m <sup>2</sup>		0,5		
Miðós 8	5.620 m <sup>2</sup>	5.741 m <sup>2</sup>					Breytist í athafnasvæði
Miðós 10	4.159 m <sup>2</sup>	4.420 m <sup>2</sup>	2.210 m <sup>2</sup>	587 m <sup>2</sup>	0,5	1.623 m <sup>2</sup>	Tunnugeymsla / Gagnaver ?
Miðós 12	2.323 m <sup>2</sup>	5.995 m <sup>2</sup>					Haugsetningarlóð



# Ásýnd svæðisins

Í deiliskipulagi er gert ráð fyrir að setja skýra skilmála um frágang og umgengni á svæðinu til að stuðla að góðri ásýnd.

- Skilmálar munu m.a. snúa að girðingum, lóðafrágangi almennt og við lóðamörk og frágangi geymslusvæða á lóðum.



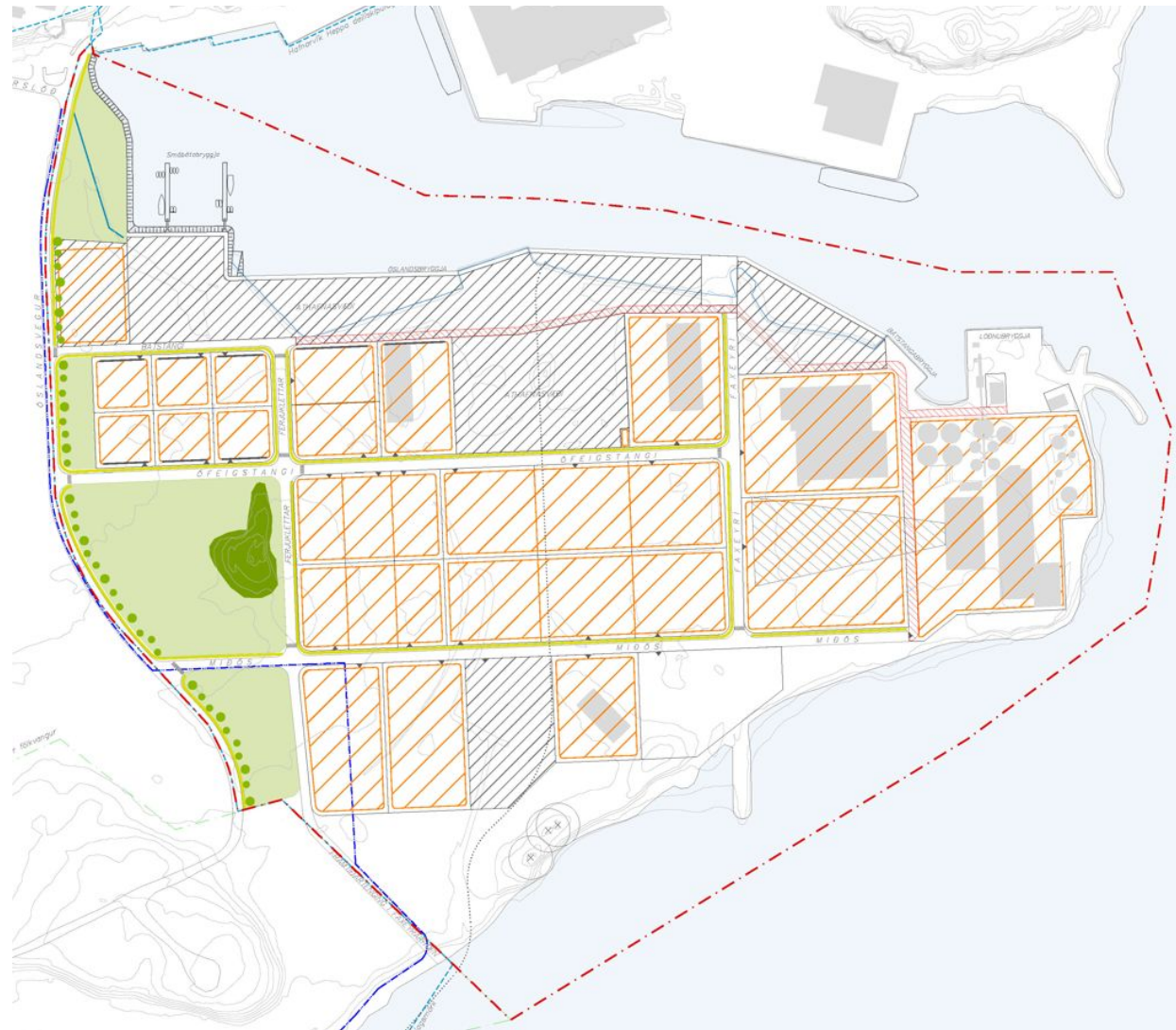
# Starfsemi

Leggja þarf áherslu á hafnsækna starfsemi á Óslandssvæðinu og afleiddan iðnað / atvinnustarfsemi.

- Þó nokkur sveigjanleiki er á sumum lóðum hvað varðar stærð og byggingarheimildir.
- Stefnt er að því að auka sveigjanleika og fjölbreytni í gerð lóða m.t.t. byggingarheimilda, lóðastærða eða annara þátta?

## Hvetja til uppbyggingar í stað geymslusvæða

- Allar lóðir með byggingarreitum.
- Tímamörk á samninga geymslulóða?
- Geymslulóðir séu víkjandi í úthlutunarreglu sveitarfélagsins.



# Ferðapjónusta

Gert er ráð fyrir umfjöllun um ferðapjónustu í deiliskipulaginu og benda á tækifæri sem felast í því að útfæra áhugaverða áningarstaði við höfnina.

- **Smábátahöfn** sem áningarstaður og höfnin öll sem stolt bæjarins.
- **Áningastaðir/dvalarsvæði**
  - Gert er ráð fyrir að gamli hafnarkanturinn verði gerður sýnilegur og styðji við miðlun staðarins og möguleika þess að geta lesið söguna út úr svæðinu.
  - Góð fordæmi að útfærslu gamla hafnarkantsins.
  - Góð fordæmi að útfærslu við Ferjukletta - gamalt skipalægi fyrir höfn.
- Huga þarf að samspili við aðliggjandi landnotkun Útbæjarskipulagsins.
  - Grænn geiri og dvalarsvæði meðfram Óslandsvegi fegra ásýnd svæðisins og draga úr hljóðvist frá hafnarsvæðinu.

