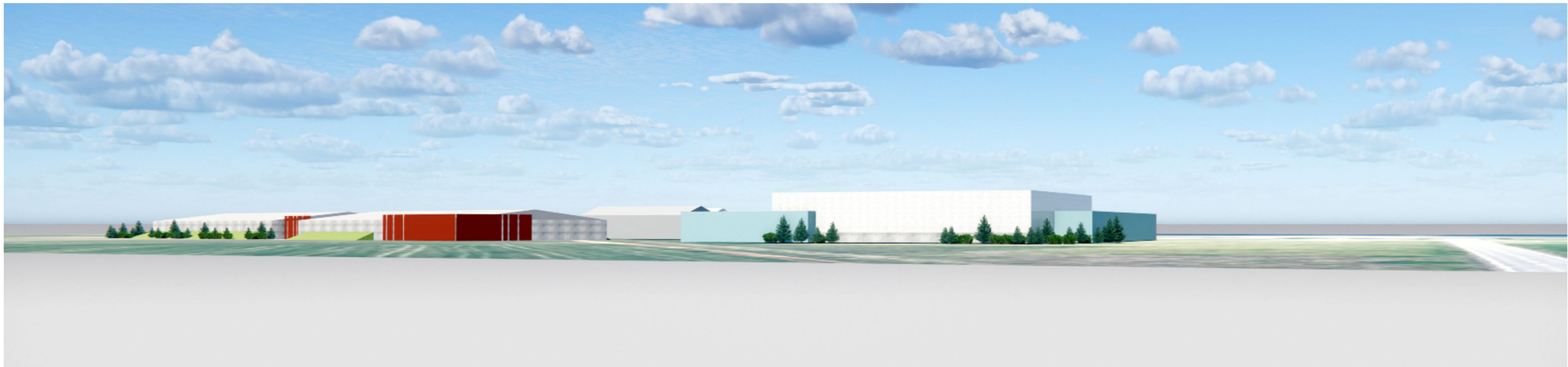


Samantekt og skýringarmyndir vegna
deiliskipulagstillögu að sameiningu lóðanna
Öldugata 31, 33 og 35 Árskógssandi Dalvíkurbyggð
28. maí 2024



Ágúst Hafsteinsson arkitekt FAÍ

Gildandi ákvæði deiliskipulags

Öldugata 31

Hámarksnýtingarlutfall fyrir einnar hæðar byggingu er 0.41 og hámarks- nýtingarlutfall 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

Hámarksnýtingarlutfall fyrir einnar hæðar byggingu er 0.3 og hámarksnýtingarlutfall 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

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

Skýringar á breytingartillögu

Í framlagðri deiliskipulagstillögu er lagt til að byggingarreitir innan sameinaðrar lóðar Öldugötu 31, 33 og 35 verði þrjár.

Byggingarreitur nr. 1 er með 8.0 m hámarksveggghæð og 11.0 m mænishæð. Innan byggingareita nr. 2 og 3 verða hámarksveggghæðir 5.0 m og hámarks mænishæð 8.0 m. Þakform er frjálst.

Hámarksnýtingarhlutfall sameinaðar lóðar fyrir einnar hæðar byggingar verður 0.55 og hámarksnýtingarhlutfall fyrir einnar hæðar byggingar með millilofti eða efri hæð verður 0.6.

Byggingarreitur nr. 1

Stórseiðaðisstöð með 12 kerjum. Áætlaður grunnflötur er 38 x 125 m. Á ytra yfirborði langhliða skulu vera uppbot 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 uppbot. Til þess að byggingin standi minna uppúr jörðu skal hafa jarðvegsfyllingu a.m.k. helmingi lang- og skammhliða veggflat á mótinu norðri og vestri. Þökuleggja skal uppfyllinguna og jafna vel út frá byggingunni.

Kvöð er um þéttan sígrænan gróður samkvæmt afmörkun inná uppdrætti.

Byggingarreitur nr. 2

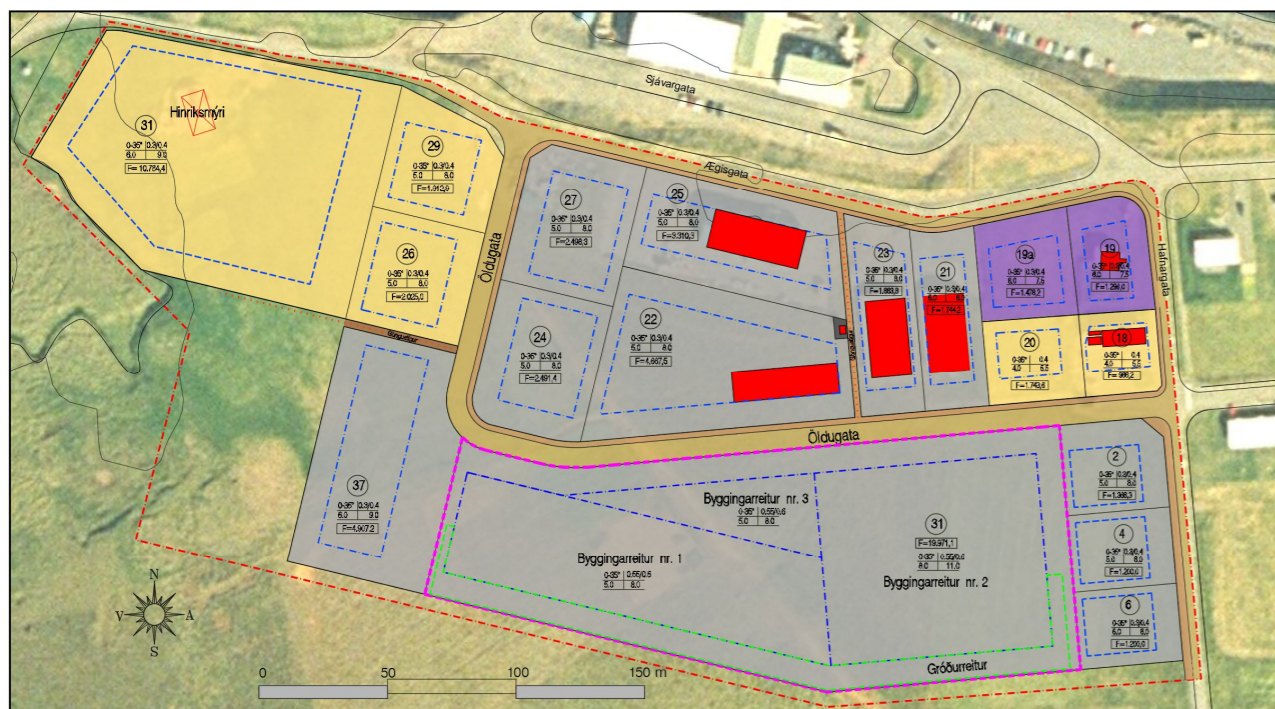
Smáseiðaðisstöð. Áætlaður grunnflötur er 66 x 77 m. Ákvæði eru um þéttan sígrænan gróður samkvæmt afmörkun inná uppdrætti.

Byggingarreitur nr. 3

Þjónustubyggingar fyrir seiðaðið. Ekki eru nein sérákvæði um ytra yfirborð bygginga innan byggingarreits nr. 3 aðrar en að byggingarnar séu góð byggingarlist og falli vel að umhverfi sínu.

Almenn ákvæði í gildandi deiliskipulagi

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.



Tillaga að deiliskipulagsbreytingu - mkv. 1:1000





Tölvugerð mynd af hugsanlegri stórseiðældisstöð með 6 vegg hæð



Tölvugerð mynd af hugsanlegri stórseiðældisstöð með 4 vegg hæð

Skýringar með tölvugerðum þrívíddarmyndum

Myndirnar hér að neðan eru hugsaðar til þess að einfaldara sé að gera sér grein fyrir hugsanlegu útliti og fyrirkomulagi bygginga fyrirhugaðrar laxeldisstöðvar í grófum dráttum innan sameinaðar lóðar Öldugötu 31.

Með áðurinnsendri deiliskipulagstillögu fylgdu þrívíddarmyndir sem sýndu hugsanlegt útlit bygginga á lóðinni. Í áðursendri tillögunni er vegg hæð stórseiðældishússins á byggingarreit nr. 1, 6 m og mænishæð 9 m.

Vegg hæð smáseiðældishússins á byggingarreit nr. 2, er 6 og 8 m. Þjónustuhús á byggingareit 3 er með 4 m vegg hæð og 6 m mænishæð.

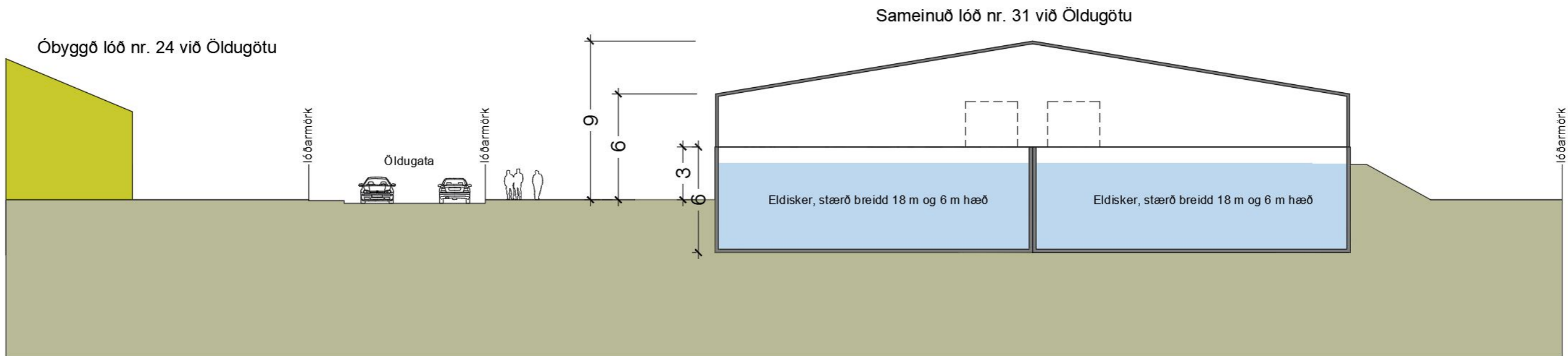
Í fyrri tillögu er eldiskerjum stórseiðældisstöðvar „sökkt“ 3 m niður fyrir aðliggjandi yfirborð.

Hér að neðan er auk fyrri tillögu sýnd ný tillaga í þrívíddarformi af stórseiðældishúsi með 4 m vegg hæð. Í tillögunni er eldiskerjunum „sökkt“ 5 m niður fyrir aðliggjandi yfirborð.

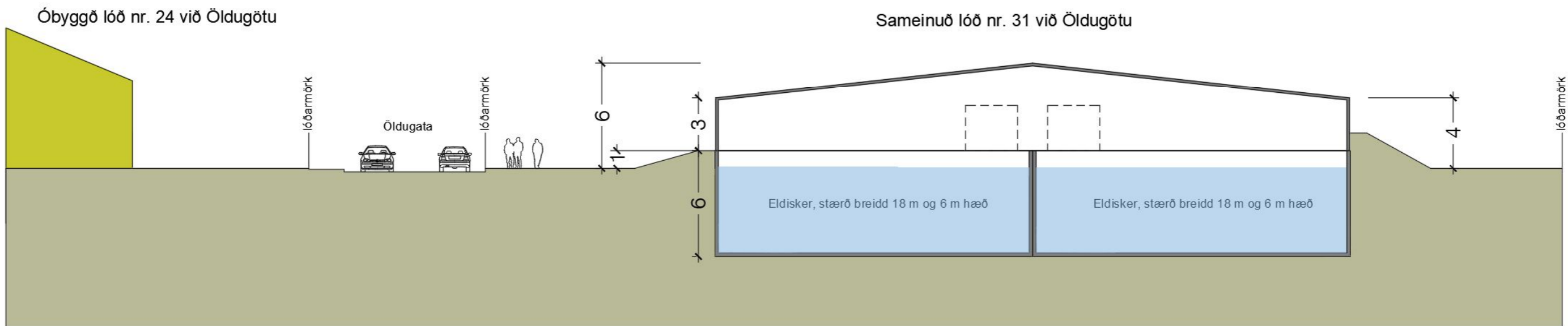
Í nýrri tillögu er stórseiðældishúsinu skipt upp í tvær einingar með lægri byggingu á milli.

Á glærunum hér að neðan er verið að bera saman mismunandi útfærslur á vegg hæð og formun stórseiðældishússins.

Fyrst er sýnt stórseiðældishús með 6 m vegg hæð, svo með 4 m vegg hæð og loks er tillögunum rennt saman í eina mynd. Aðrar byggingar innan lóðarinnar eru eins á öllum glærunum.

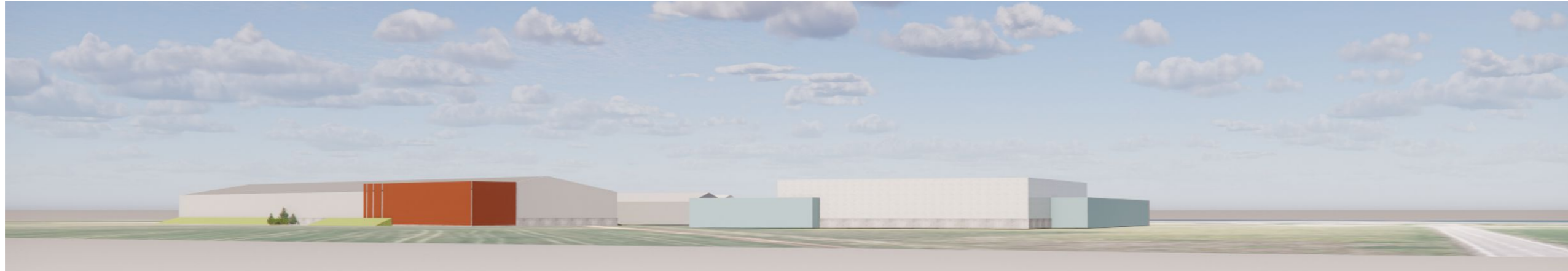


Snið í gegnum lóðir við Öldugötu á Árskógssandi



Snið í gegnum lóðir við Öldugötu á Árskógssandi





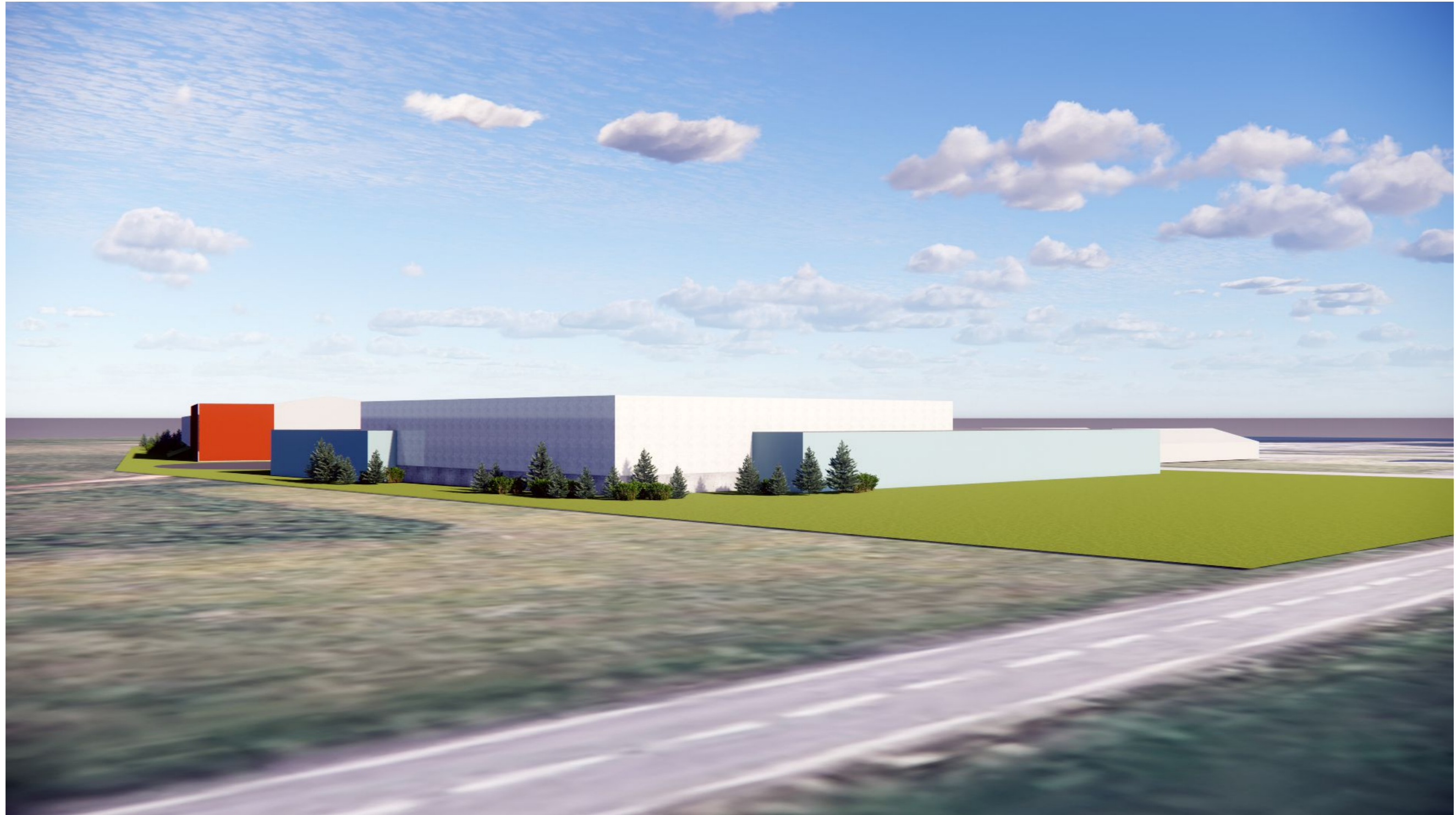
Tölvugerð mynd af hugsanlegri ásýnd stórseiðaðisstöðvar með 6 vegghæð



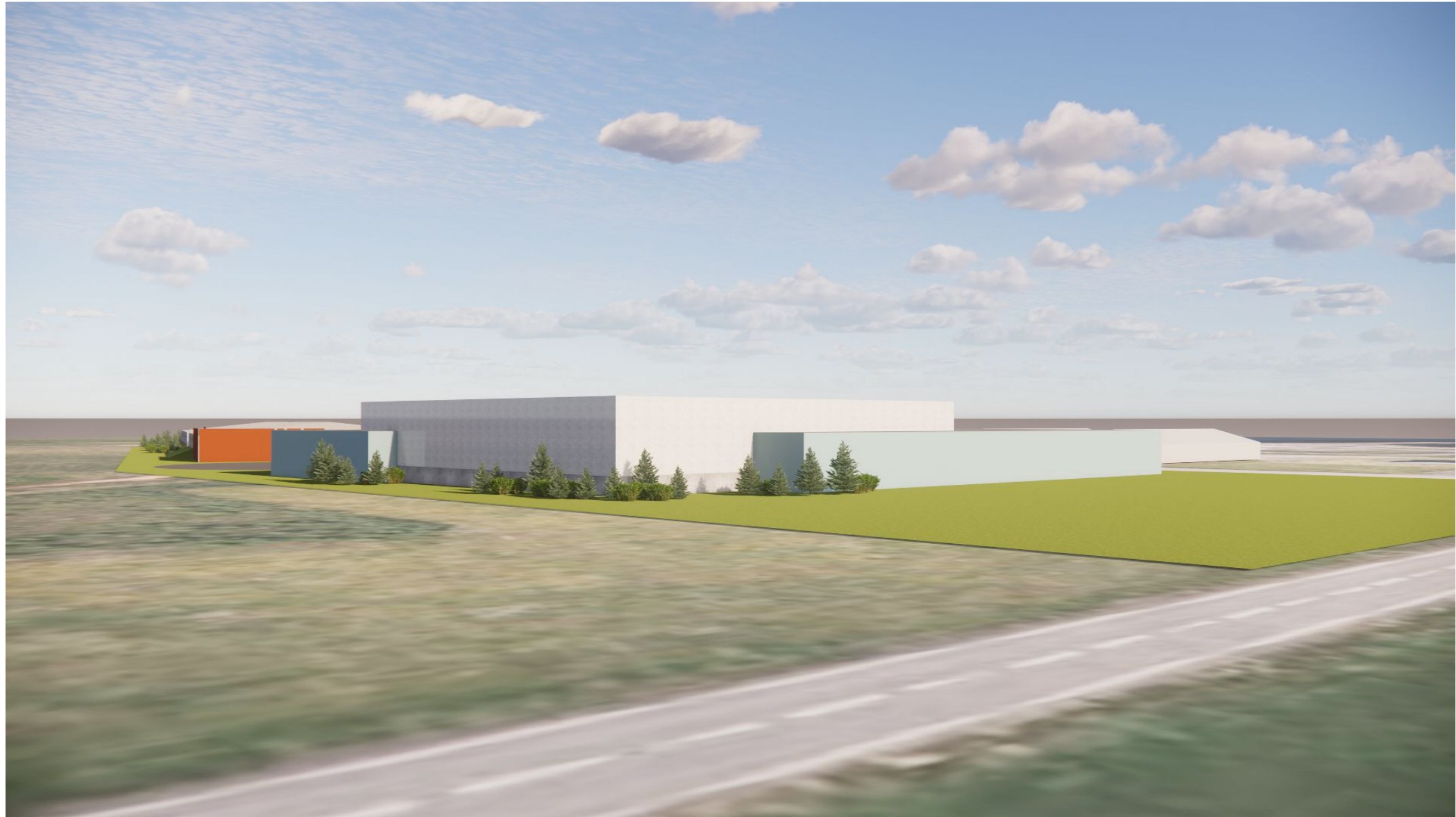
Tölvugerð mynd af hugsanlegri ásýnd stórseiðaðisstöðvar með 4 vegghæð



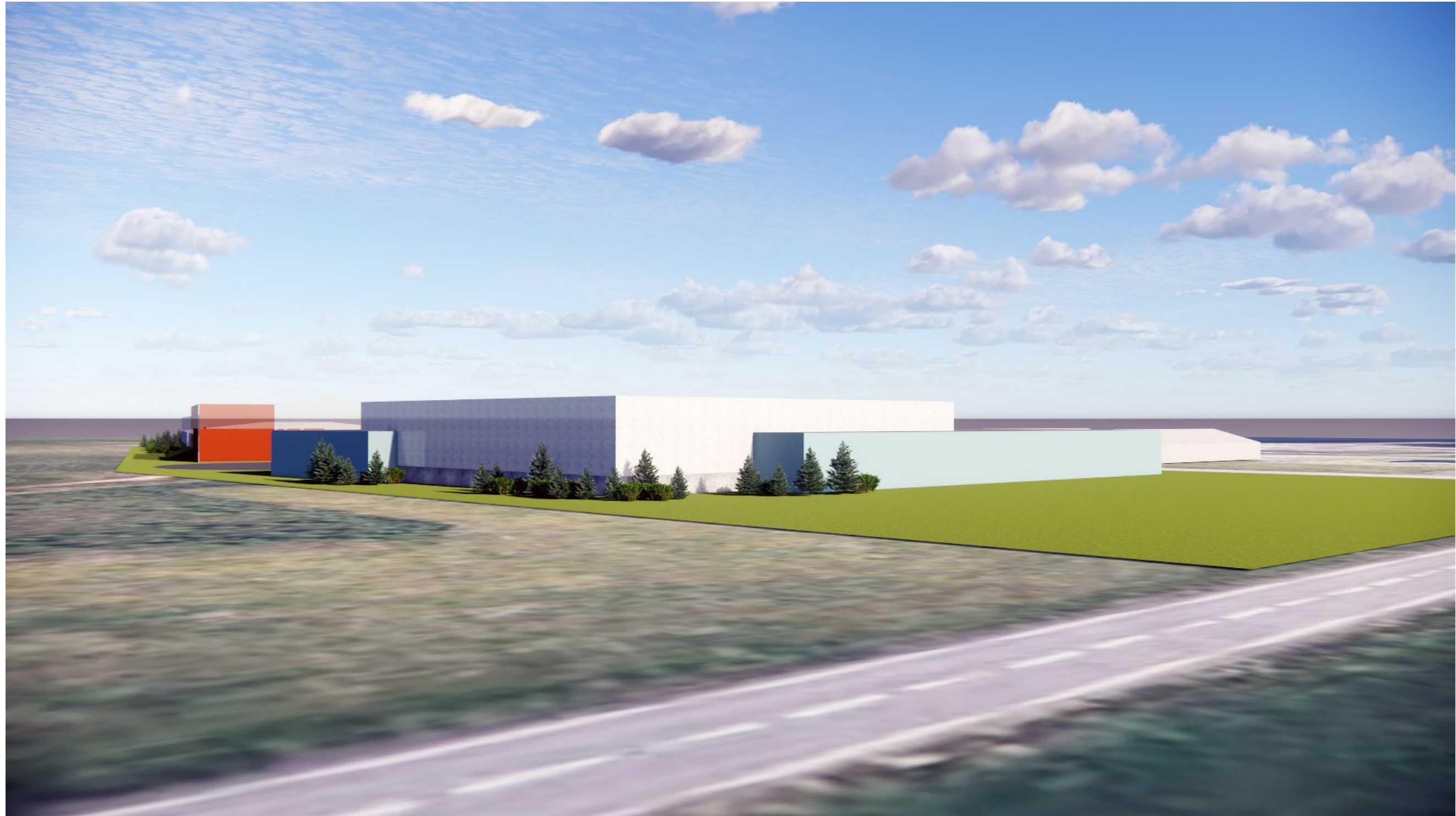
Samsett tölvugerð mynd af hugsanlegri ásýnd stórseiðaðisstöðvar með 4/6 vegghæð



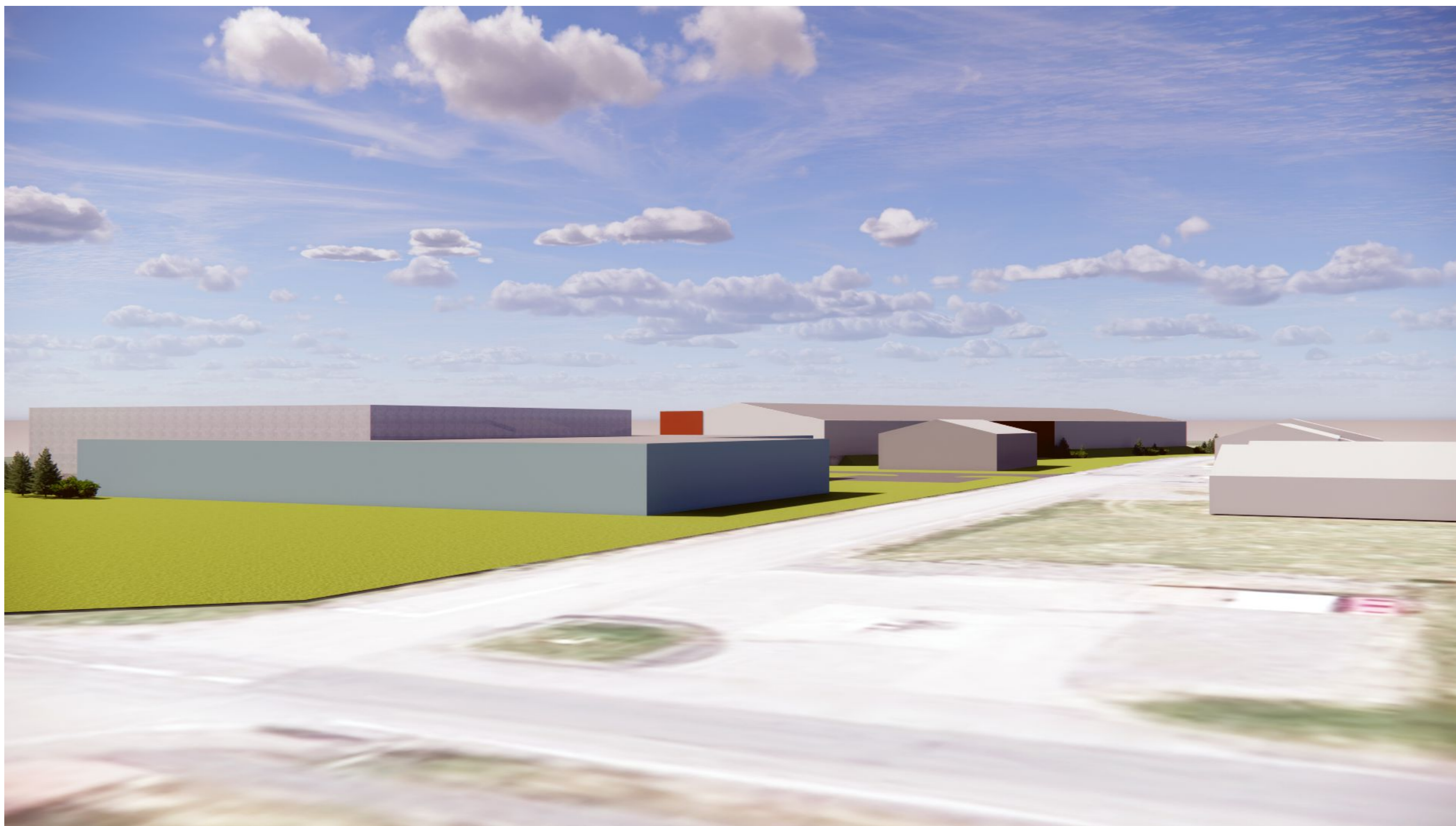
Tölvugerð mynd af hugsanlegri suðvesturásýnd Öldugötu 31



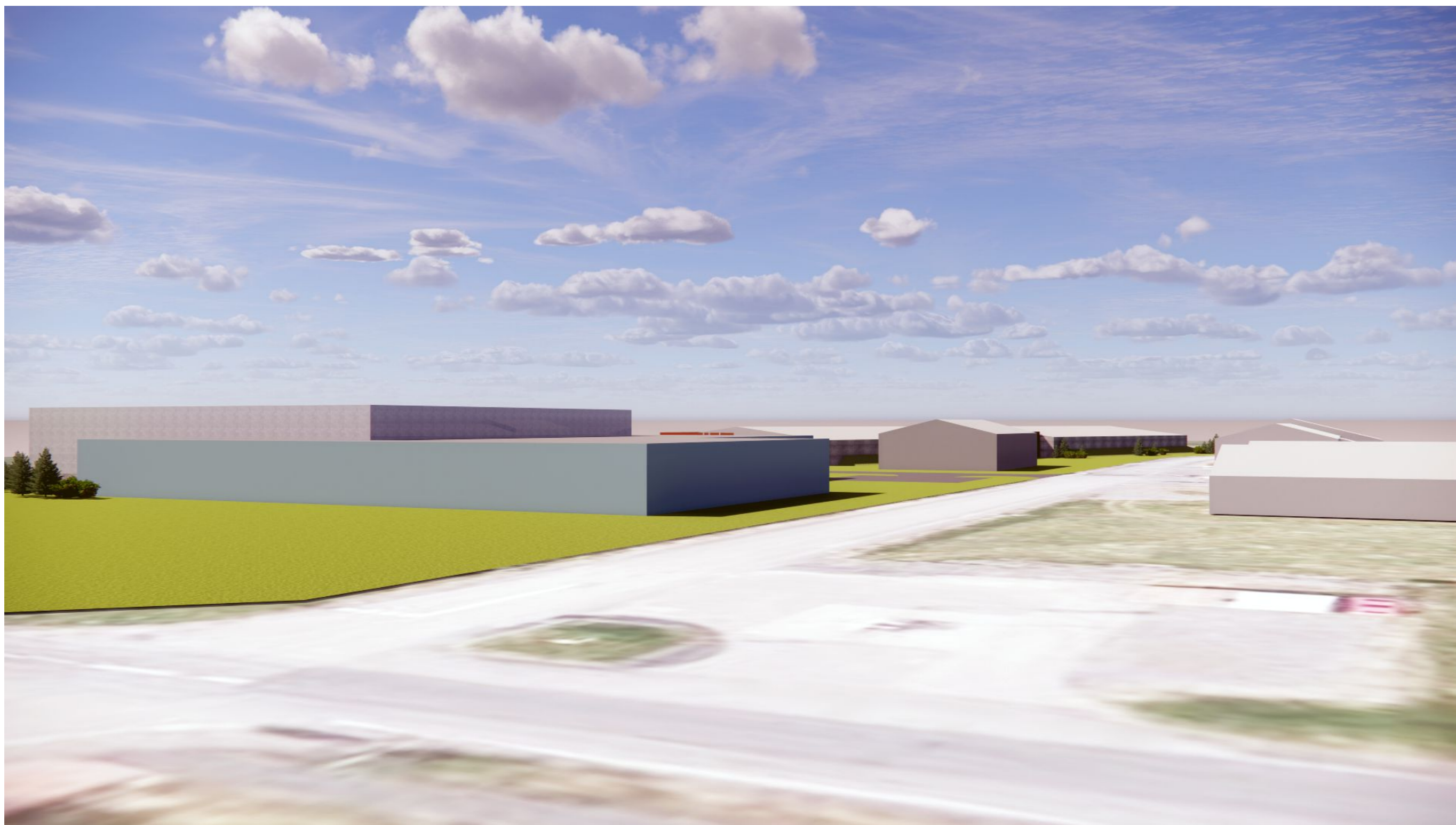
Tölvugerð mynd af hugsanlegri suðvesturásýnd Öldugötu 31



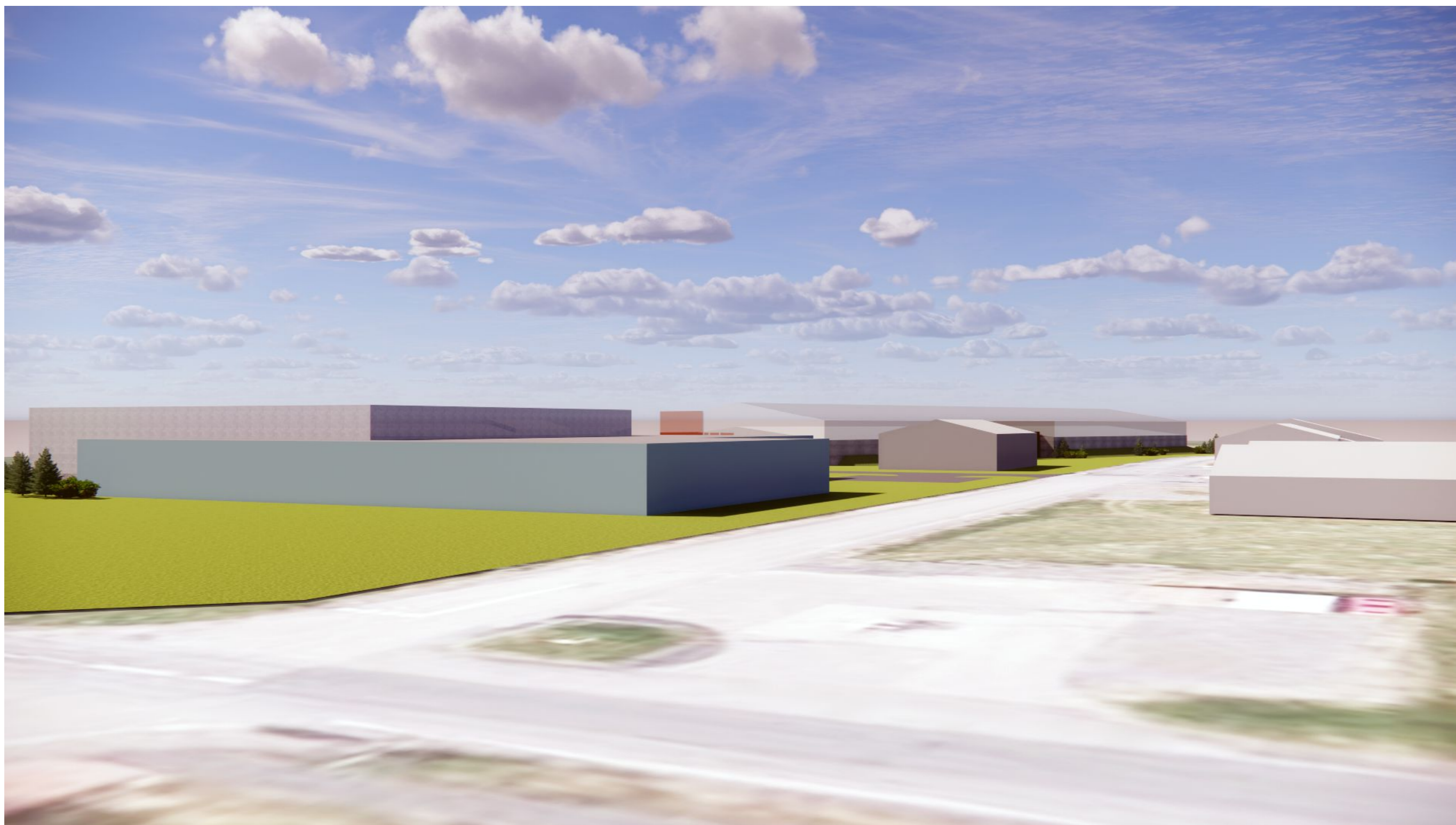
Tölvugerð mynd af hugsanlegri suðvesturásýnd Öldugötu 31



Tölvugerð mynd af hugsanlegri suðurásýnd Öldugötu 31



Tölvugerð mynd af hugsanlegri suðurásýnd Öldugötu 31



Tölvugerð mynd af hugsanlegri suðurásýnd Öldugötu 31



Tölvugerð mynd af hugsanlegri suðurásýnd Öldugötu 31



Tölvugerð mynd af hugsanlegri suðurásýnd Öldugötu 31



Tölvugerð mynd af hugsanlegri suðurásýnd Öldugötu 31



Tölvugerð mynd af hugsanlegu fyrirkomulagi Öldugötu 31



Tölvugerð mynd af hugsanlegu fyrirkomulagi Öldugötu 31



Tölvugerð mynd af hugsanlegu fyrirkomulagi Öldugötu 31