

B.t. Skipulag / skipulagsnefnd

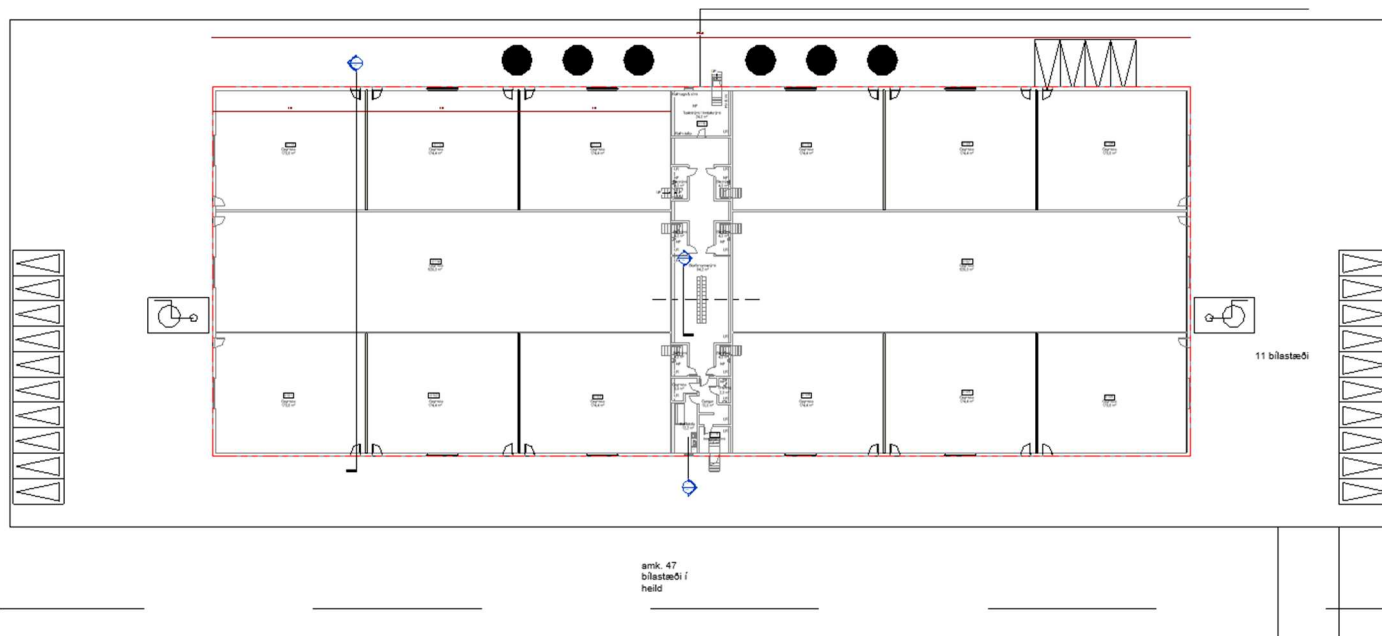
María Markúsdóttir, skipulagsfulltrúi

Varðar: Fyrirspurn/umsögn, breytt notkun mannvirkis á lóðinni Ytra-Holt lóð - Dalvíkurbyggð, landnúmer L 188976.

Fyrirhugaðar breytingar á mannvirki

Unnið er teikna breytingar þar sem fyrirhugað er að breyta notkun, þ.e. úr matvælafyrirtæki í geymslu-/lagerhúsnæði og fjölga eignarhlutum úr einum í 14 auk sameignar, aðkoma að lóð og mannvirki helst óbreytt.

Sjá drög breytinga hér fyrir neðan.



Skissa / drög og ó-fullgerð teikning.

Skipulagsheimildir og fyrirhugaðar breytingar

Skipulagsáætlun

Aðalskipulag, sveitarfélagsuppráttur
Landnotkunarfláki
Nr. 515-A
Landnotkun: Athafnasvæði

Aðalskipulag, greinargerð kafli 4.7

Á athafnasvæðum skal fyrst og fremst gera ráð fyrir atvinnustarfsemi þar sem lítil hættu er á mengun, s.s. léttum iðnaði, vörugeymslum, hreinlegum verkstæðum svo og verslunum með fyrirferðarmikinn varning, sem síður á heima í miðbæ eða á verslunar- og þjónustusvæðum. Ekki er gert ráð fyrir almennum íbúðum á athafnasvæðum en unnt er að gera ráð fyrir íbúðum tengdum starfsemi fyrirtækja

Breytingar á mannvirki

Fyrirhuguð breyting á notkun húsnæðis samræmist gildandi landnotkun skv. aðalskipulagi, þ.e. landnotkunin athafnasvæði, sjá 6.2.gr. skipulagsreglugerðar.

Ekki er fyrirhugað að sækja um íbúðir í núverandi húsnæði.

s.s. fyrir húsverði. Á landbúnaðarsvæðum er visst svigrúm fyrir atvinnustarfsemi, sem annars er gert ráð fyrir á athafnasvæðum, án þess að skilgreina þurfi þar athafnasvæði sérstaklega sbr. kafla 4.10.

Á Dalvík og Árskógssandi eru athafnasvæði tengd höfninni og hafnarsvæðum. Gert er ráð fyrir blandaðri landnotkun meðfram Skíðabraut þar sem fjölbreytt starfsemi getur mótað aðkomuna að Dalvík.

Gert er ráð fyrir athafnasvæði í Ytra-Holti og á Hrísamóum í tengslum við iðnaðarsvæði þar. Einnig verður áframhaldandi uppbygging á athafnasvæði á Melbrún við Árskóg.

Aðalskipulag, greinargerð kafli 4.7 - Tafla

Nr. 515-A

Stærð: 17,5 í Ytra-Holti.

Lýsing: Á reitnum er kjúklingabú og bifreiðastöð.

Skipulagsákvæði: Lóðir fyrir léttan iðnað sem getur verið í grennd við hesthús og kjúklingabú.

Deiliskipulag – Skipulagsskilmálar

3.2.2

- Samræming, hæðarlega og frágangur lóðarmarka
- Hámarksfermetrafjöldi bygginga

3.3.1

Ekki er heimilt að hafa á svæðinu starfsemi sem kann að vera viðkvæm fyrir hugsanlegri lyktarmengun frá nálægu kjúklingabúi og hesthúsi.

Á mæliblöðum eru lóðir, byggingarreitir og

Óski lóðarhafi eftir að vera með fleiri en eina innkeyrslu.... Séð skal fyrir bílastæðapörf innan hvernar lóðar.

3.3.2

Hámarksheildarbyggingarmagn innan lóðar er 10.000m²

Staðsetning húsa innan byggingarreits er frjáls.

Hámarks þakhalli: 14-35°

Hámarks byggingarmagn: 10.000,0 ferm.

Mesta vegghæð: 6,0 m

Mesta mænishæð: 10,0 m

3.3.6 Bílastæði

Almenna reglan um fjöldi bílastæða:

1 bílastæði á hverja 75m²

Í töflu kafla 4.7 er lýsing á því húsnæði sem fyrir var við gildistöku aðalskipulags og varðar því ekki skipulagslega heimild vegna breyttrar notkunar.

Skipulagsákvæði töflu í kafla 4.7 skilgreinir heimilaða notkun fyrir léttan iðnað sem getur verið í grennd við hesthús og kjúklingabú.

Telur því ráðgjafi að notkun geymslu-/lagerhúsnæðis falli undir léttan iðnað með litla hættu á mengun og getur sannarlega verið í grennd við hesthús og kjúklingabú.

Aðkoma inn á lóð verði óbreytt og er núverandi mannvirki í kring um 80m frá lóðarmörkum. Ekki er talin þörf á að vinna breytingar á eða nærri lóðarmörkum.

Fyrirhuguð breytt notkun húsnæðis er innan viðkomandi greinar skipulagsskilmála.

Mögulega þarf að óska eftir ítarlegri gögnum, s.s. þinglýstu hæðar- og mæliblaði og lóðarleigusamningi (afriti), til grundvallar á ákvörðun um hvort þörf þykir að hefja vinnu við lagfæringu / uppfærslu á þeim blöðum til samræmis við gildandi uppdrátt deiliskipulags og viðkomandi málgreinar skipulagsskilmála.

Ekki stendur til með að breyta eða fjölga um aðkomu að lóð. Í samræmi við gildandi deiliskipulag og greinargerð verður bílastæðum fjölgað m.v. breytta notkun.

Núverandi stærð húsnæðis skv. fasteignaskrá er:

Birt stærð 3.502,3 m²

Ekki er stefnt á að stækka núverandi mannvirki, hvorki með viðbyggingu né milliloftum.

Óbreytt staðsetning mannvirkis.

Breytt notkun húsnæðis veldur fjöldun bílastæða sbr.ákvæði / greinar skipulagsskilmála.

Fjöldi bílastæða fyrir kjúklingabú:
1 bílastæði fyrir hverja 100m²

3.3.8 Hönnun og uppdrættir

3.3.9 Rafmagn, hitaveita, vatn, skólp og sorp

Gera má ráð fyrir að fjölgun bílastæða, þ.e. úr 35 stæðum í a.m.k. 47 bílastæði.

Gagnvart bílastæðum hreyfihamlaðra, sjá ákvæði byggingarreglugerðar.

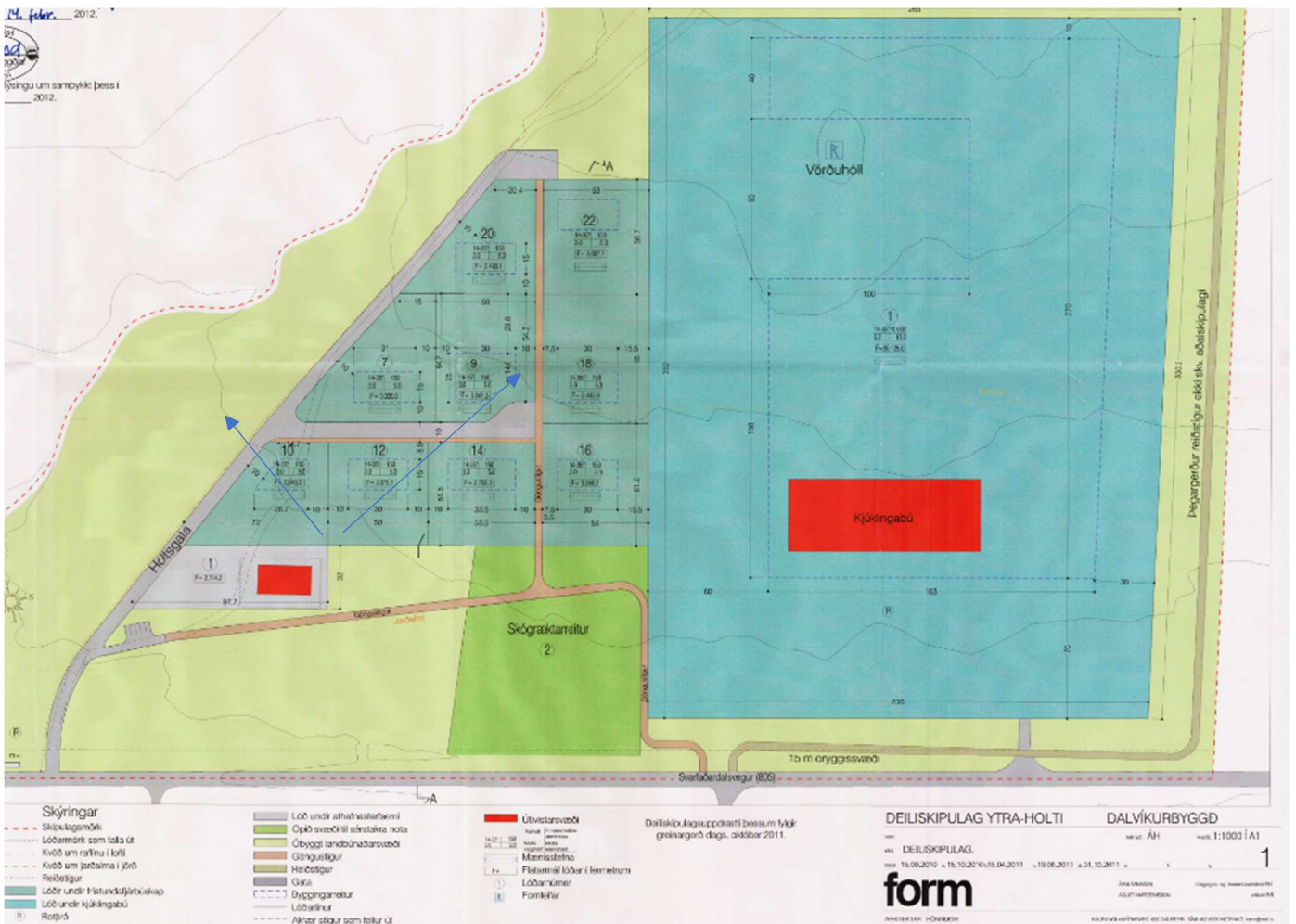
Unnið verði í samræmi við gildandi skipulagsáætlun lóðar, ákvæði byggingarreglugerðar, laga og þeirra staðla sem eiga við hverju sinni.

Samráð verði haft við viðkomandi veitur sveitarfélagsins á því stigi hönnunar sem á við.

Deiliskipulagsuppdráttur

Í samræmi við gildandi aðalskipulag, uppdráttur og greinargerð og skipulagsskilmála fyrir viðkomandi lóð, má þá álykta svo að afmörkun, litur og heiti mannvirkis inn á uppdrætti deiliskipulags sé lýsing á staðsetningu og notkun núverandi húsnæðis þegar aðal- og deiliskipulag (gildandi) tók gildi?

Þar sem staðsetning mannvirkja innan byggingarreits er frjáls og notkun húsnæða innan byggðra bygginga á viðkomandi lóð skuli uppfylla ofangreind atriði / ákvæði skipulags.



Vífill Björnsson
Skipulagsráðgjafi og lögg.hönnuður