



## DEILISKIPULAG ATVINNUSVÆÐI VESTAN ÓSEYRARBRAUTAR

**16.03.2020**



## ÚTGÁFUSAGA

---

NR.	HÖFUNDUR	DAGS.	RÝNT	DAGS.	SAMPYKKT	DAGS.
01	Eva Dís Þórðardóttir/María Björk Gunnarsdóttir	16.03.20	Ingibjörg Sveinsdóttir / Gísli Gíslason	16.03.20	Eva Dís Þórðardóttir	16.03.20

## STAÐFESTING

Deiliskipulag þetta, sem kynnt og auglýst hefur verið samkvæmt 40. og 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með síðari breytingum, var samþykkt af Skipulags- og umhverfisnefnd Ölfuss þann \_\_\_\_\_ og bæjarstjórn sveitarfélagsins Ölfuss þann \_\_\_\_\_

f.h. sveitarfélagsins Ölfus

\_\_\_\_\_

Lýsing deiliskipulags var auglýst frá 02.12.19 með athugasemdafresti til 18.03.19

Deiliskipulagstillagan var auglýst frá \_\_\_\_\_ með athugasemdafresti til \_\_\_\_\_

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

## 1 INNGANGUR

Deiliskipulag þetta er innan þéttbýlis Þorlákshafnar í sveitarfélaginu Ölfus og er það unnið samkvæmt skipulagslögum nr. 123/2010. Um er að ræða nýtt deiliskipulag fyrir atvinnusvæði sem liggur vestanmegin við Óseyrarbraut. Óseyrarbraut er stofnbraut niður að hafnarsvæði Þorlákshafnar. Skipulagssvæðið er að hluta þegar byggt og er starfsemin á svæðinu af ýmsum toga eins og verkstæði, vinnsla fiskafurða o.fl. Landnotkun á svæðinu skv. gildandi aðalskipulagi Ölfus 2010-2030 er athafnasvæði, iðnaðarsvæði og að litlum hluta verslunarsvæði. Á svæðinu eru í gildi tvær deiliskipulagsáætlanir sem munu falla úr gildi við gildistöku nýs deiliskipulags. Um er að ræða deiliskipulag, *Iðnaðarsvæði Þorlákshöfn* sem samþykkt var í bæjarstjórn 26.11.09 og *Unubakki og Vesturbakki í Þorlákshöfn* sem samþykkt var í bæjarstjórn 22.03.18.

Með greinargerð þessari fylgir deiliskipulagsuppráttur dags. 16.03.2020.

### 1.1 Málsmeðferð og samráð

Skipulagslýsing var auglýst frá 2 desember, 2019 – 18 desember, 2019. Óskað var eftir umsögnum frá:

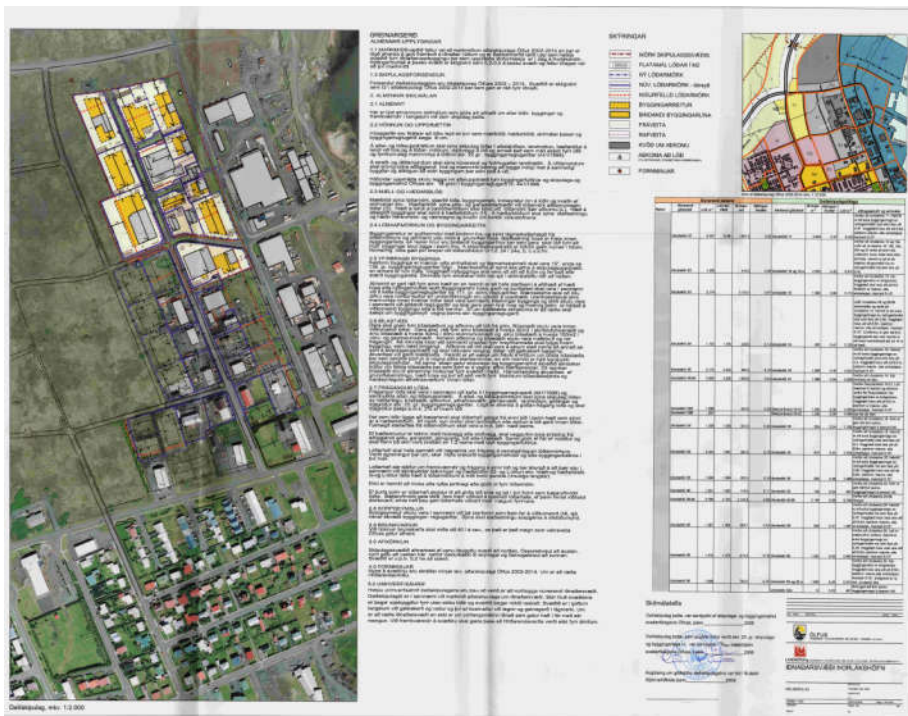
- Skipulagsstofnun
- Minjastofnun Íslands
- Heilbrigðiseftirlit Suðurlands
- Vegagerðin, vegasvið og siglingasvið

Umsagnir bárust frá Skipulagsstofnun, Minjastofnun Íslands, Vegagerðinni og Heilbrigðiseftirliti Suðurlands.

Á auglýsingatíma verður óskað eftir umsögnum frá Umhverfisstofnun, Minjastofnun Íslands, Vegagerðinni og Heilbrigðiseftirliti Suðurlands.

### 1.2 Gildandi deiliskipulag

Deiliskipulagið er byggt á tveimur gildandi deiliskipulagsáætlunum fyrir hluta svæðisins; *Iðnaðarsvæði Þorlákshöfn*<sup>1</sup>, samþykkt þann 26.11.2009 og *Unubakki og Vesturbakki í Þorlákshöfn*<sup>2</sup>, samþykkt þann 22.03.2018. Þegar nýtt deiliskipulag tekur gildi falla þessi tvö deiliskipulög úr gildi.



MYND 1. Gildandi deiliskipulag, Iðnaðarsvæði Þorlákshöfn.



MYND 2. Gildandi deiliskipulag, Unubakki og Vesturbakki í Þorlákshöfn.

### 1.3 Eignarhald

Sveitarfélagið Ölfus er eigandi landsins.

## 2 FORSENDUR

### 2.1 Markmið skipulagsgerðar

Tækifæri eru innan svæðisins til að auka við byggingarheimildir á þegar byggðum lóðum ásamt því að skilgreina nýjar lóðir og með þeim hætti nýta betur landsvæðið og þetta atvinnubýggðina á svæðinu. Töluverð eftirspurn hefur verið hjá sveitarfélaginu eftir minni atvinnulóðum fyrir ólíka starfsemi og er meginmarkmið skipulagsvinnunnar ætlað að auka framboð minni atvinnulóða í Þorlákshöfn og að samræma skilmála á svæðin til að gæta að byggðamynstri og samfellu í byggðinni á reitnum. Áhersla er einnig lögð á ásýnd og frágang lóða m.t.t. nálægðar við íbúðabyggð til vesturs.

### 2.2 Tengsl við aðrar áætlanir

Deiliskipulagið er í samræmi við gildandi aðalskipulag sveitarfélagsins.

### 2.3 Staðhættir og afmörkun

Skipulagssvæðið er 16 ha að stærð og er staðsett í miðju þéttbýli Þorlákshafnar. Svæðið afmarkast af Óseyrarbraut til austurs, Selvogsbraut til suðurs, Ölfusbraut til vesturs og Hafnarvegi til norðurs. Aðkoma að svæðinu er í dag um Selvogsbraut og Óseyrarbraut. Um helmingur af svæðinu er þegar byggður og eru tækifæri til að auka við byggingarmagn og bæta við lóðum á þeim hluta. Óbyggð hlutinn er hálfgróið hraun þar sem einhver uppgræðsla hefur átt sér stað, m.a. með melgresi og lúpínu.

### 2.4 Minjar

Skráning minja hefur þegar farið fram í sveitarfélaginu. Fornleifastofnun Íslands vann skráningu og fór vettvangsskoðun fram í júní 2019. Ekki fundust minjar innan skipulagssvæðisins.

Ef óþekktar minjar finnast við framkvæmdir á svæðinu er bent á 2.mgr. 24. gr. laga nr. 80/2012 um menningarminjar „*Ef fornminjar sem áður voru ókunnugar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæma vettvangskönnun umsvifalaust svo skera megi úr um eðli og umfang fundarins. Stofnuninni er skylt að ákveða svo fljótt sem auðið er hvort verki megi fram halda og með hvaða skilmálum. Óheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands.*“

### 2.5 Húsaskráning

Unnin verður húsakönnun áður en skipulagið verður staðfest og gert grein fyrir þeim mannvirkjum í sem falla undir lög um menningarminjar og svipmót byggðar og einstakra bygginga metið.

### 3 ALMENNIR SKILMÁLAR

#### 3.1 Hönnun mannvirkja og uppdrættir

Deiliskipulagsuppdráttur sýnir núverandi byggingar og byggingarreiti. Allir meginhlutar húss skulu standa innan byggingarreits, eins og hann er sýndur á mæliblaði fyrir hverja lóð. Mænisstefna er sýnd á deiliskipulagsuppdrætti en þakform er frjálst. Hæð bygginga er mismunandi eftir reitum. Heimilt er að ákveðnir byggingarhlutar svo sem loftræstibúnaður og skorsteinar séu hærri en uppgefnar hámarkshæðir skv. lóðatöflu.

Byggingarreitur er auðkenndur með brotinni línu og sýnir lágmarksfjarlægð frá lóðarmörkum og jafnframt ystu mörk á grunnfleti húss. Staðsetning húsa er frjáls innan byggingarreits, en heilar línur eru bindandi byggingarlínur þar sem gera skal ráð fyrir að hluti byggingar liggja að þeirri línu.

Húsagerðir eru frjálssar að öðru leyti en því sem mæli- og hæðarblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um. Í lóðatöflum má sjá núverandi nýtingarhlutfall sem og leyfilegt nýtingarhlutfall, hámarkshæð bygginga, mænishæð yfir gólfplötu og aðra sérskilmála.

Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í megindráttum, hæðartölur á landi við hús og á lóðarmörkum, bílastæði, girðingar og annað það sem skiptir máli fyrir útlit og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni, sbr. kafla 4.3. í byggingarreglugerð nr. 112/2012.

#### 3.2 Mæli og hæðarblöð

Mæliblöð sýna stærðir lóða, hnitsett lóðamörk, byggingarreiti húsa, fjölda bílastæða á lóð, innkeyrslur inn á lóðir og kvaðir ef einhverjar eru.

Hæðarblöð sýna götu- og gangstéttarhæðir við lóðamörk aðkomumegin á lóð (G). Hæð á landi á baklóð skal sýnd við lóðamörk fjær aðkomu (L). Hæð á aðalgólfi byggingar skal sýnd á hæðarblöðum (H). Á hæðarblöðum skal sýna staðsetningu og hæðir frárennslis- og vatnslagna og kvaðir um inntök veitna.

#### 3.3 Skilti og lýsing

Merkingar bygginga og skilti skulu vera í samræmi við gildandi reglugerðir og skal gera grein fyrir hvar og hvernig þeim er háttað á viðkomandi byggingu eða lóð hennar. Ef um sjálfstæða skiltaturna er að ræða, eða skilti á húsi sem fer yfir 1,5 m<sup>2</sup> að flatarmáli, skal sækja um byggingarleyfi vegna þeirra.

Í byggingareglugerð 112/2012 kafla 10.4. eru m.a. sett fram markmið fyrir birtu og lýsingu sem skal haft að leiðarljósi. Lóðarhafa er frjálst að lýsa upp lóð og mannvirki innan sinnar lóðar á meðan lýsing veldur ekki óþægindum eða truflun utan lóðarmarka. Lýsingu skal beint að aðkomu lóða og húsa. Litið skal til þess að velja lýsingu við hæfi og lágmarka ljósmagn eins og hægt er. Lýsing utanhúss skal vera óbein, látlaus og glýjulaus með afskermuðum lömpum. Til að lágmarka orkunotkun og draga úr ljósmengun skal lýsingu stillt í hófi.

### 3.4 Veitur

Þegar byggt svæði er tengt veitukerfum sveitarfélagsins og verða nýjar lóðir tengdar veitukerfum Þorlákshafnar. Veitulagnir á svæðinu er að finna á kortavefsjá sveitarfélagsins sem er á heimasíðu Ölfuss ([www.olfus.is](http://www.olfus.is)).

**Fráveita og ofanvatn:** Um fráveitu gildir reglugerð um fráveitur og skólp nr. 798/1999, með síðari breytingum.

Bent er á þann kost að veita vatni af húspökum og hörðu yfirborði við hús beint niður í jarðveginn. Koma má fyrir malarpúðum undir yfirborði lóða sem getur tekið við yfirborðsvatni í rigningum og leysingum þannig að yfirborðsvatn seytili smám saman út í jarðveginn og niður í grunnvatnið. Notast má við hefðbundnar þaklagnir við að beina vatninu að malarpúðanum. Gera skal grein fyrir tilhögun fráveitu regnvatns á sérteikningum.

**Vatnsveita:** Huga þarf að því hvort þrýstingur sé nógu hár og hvort núverandi vatnsveitukerfi geti séð nýja svæðinu fyrir nægjanlegu vatni. Innan svæðisins er borhola sem er nýtt fyrir neyslu- og brunavatn innan Þorlákshafnar. Borholan er víkjandi og verður veitukerfi tengt framtíðarborholum norðan Þjóðvegjar.

**Rafveita:** Þegar byggt svæði er tengt rafveitukerfi sveitarfélagsins og verða nýjar lóðir tengdar kerfinu.

**Hitaveita:** Innan svæðisins var tengihús og var virkni þess lögð af þegar jarðhýsi var tekið í notkun. Tengihúsið er því víkjandi, sjá má staðsetningu á uppdrætti.

### 3.5 Sorp

Sorpgeymslur skulu vera í samræmi við gr. 6.12.6 í byggingarreglugerð 112/2012. Staðsetning og frágangur skal vera þannig að aðgengi að þeim sé gott og þær séu lítt áberandi. Sorpflokkun er í sveitarfélaginu. Sorphirða fer eftir reglum sveitarfélagsins hverju sinni.

### 3.6 Samgöngur

#### Gatnakerfi

Aðkoma að svæðinu í dag er frá Óseyrarbraut og bryggjunni Svartakeri úr austri og frá Selvogsbraut og Unubakka úr suðri. Innan svæðisins eru göturnar Hraunbakki og Vesturbakki.

Með nýju skipulagi verður Unubakki tengdur við Hafnarveg með T gatnamótum. Bryggjan svartaker lengist til vesturs og tengist Vesturbakka.

#### Gönguleiðir

Gönguleiðir eru skilgreindar á skipulagsuppdrætti. Innan svæðisins eru ekki stofnstígar í stígakerfi Ölfus en tengistígar eru innan svæðisins sem tengjast stofnstíg sem liggur m.a. um Óseyrarbraut og hjóla- og göngustíg meðfram Hafnarvegi.



## Bílastæði

Gera skal grein fyrir bílastæðum og aðkomu að lóð frá götu. Bílastæði skulu vera innan viðkomandi lóðar. Almenn aðkoma og bílastæði skulu vera malbikuð og vel frágengin. Ekki er heimilt að aka beint af bílastæði út á götu. Aðkoma að lóð skal vera á einum stað, nema að annað sé sýnt á skipulagsuppdrætti, og skal nákvæm tenging lóðar við gatnakerfi bæjarins ákvarðast við gerð mæliblaðs. Þar sem um iðnaðar- og athafnasvæði er að ræða skal það tryggt að stór ökutæki geti lagt og athafnað sig innan lóða þar sem það á við. Slíkt skal sýnt á uppdráttum þegar sótt er um byggingar- eða framkvæmdaleyfi. Hafa skal í huga að uppfylla skilyrði sem eru í byggingarreglugerð varðandi það að öll opinber bílastæði eru til almennrar notkunar fyrir svæðið í heild. Innan hvernar lóðar skal gera ráð fyrir nægilega mörgum bílastæðum til að anna þeirri starfsemi sem þar fer fram.

## 4 SÉRSKILMÁLAR

### 4.1 Frágangur lóða og lóðarmörk

Almennt skal frágangur lóða vera í samræmi við kafla 7.2. í byggingarreglugerð nr. 112/2012 og samþykktu aðal- og lóðaruppdrætti.

Þar sem lóðir liggja að bæjarlandi skal lóðarhafi ganga frá sinni lóð í þeirri hæð sem sýnd er á hæðarblöðum. Ef nauðsyn krefur er heimil landmótun eða stöllum innan lóðar. Fjarlægð stalla/fláa frá lóðarmörkum skal vera a.m.k. jöfn hæð þeirra. Leggja skal áherslu á góða ásýnd lóðar. Lóðarhafi skal hafa samráð við nágranna um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum. Verði ágreiningur um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum skal hlíta úrskurði byggingarnefndar og/eða byggingarfulltrúa í því máli.

Sumar óbyggðar lóðir liggja lægra í landinu en aðrar lóðir, sem kallar á landfyllingu. Hæðarmunur verður að hluta tekinn upp með stoðveggjum og fláum.

Ef þurfa þykir er lóðarhafi skyldur til að girða lóð sína og þá í því formi sem bæjaryfirvöld óska. Bæjaryfirvöld geta látið fara fram viðhald á kostnað lóðarhafa, ef þeim finnst viðhaldi ábótavant, enda hafi þau gert lóðarhafa viðvart með nægum fyrirvara. Lóðarhafa er skylt að ganga frá byggingu að utan og lóð samkvæmt skilmálum og byggingarnefndarteikningum, eigi síðar en þremur árum eftir að framkvæmdir hefjast. Við gildistöku þessa deiliskipulags hafa lóðarhafar ófrágenginna lóða tvö ár til að ganga frá lóð sinni að viðlögðum dagsektum skv. gr. 2.9.2 í byggingarreglugerð nr. 112/2012.

Áhersla er á góðan frágang umhverfis byggingar og að slíkt verði til fyrirmyndar. Krafa er á að lóðarhafar noti gróður til fegrunar umhverfis en ekki síður til að binda kolefni.

Óheimilt er að láta lausamuni standa til langframa (meira en 2 mánuði) innan lóðar götumegin, s.s. gáma, bíla, báta, stöðuhýsi, vélahluti, byggingarefni eða annað álíka. Lóðarhafi skal ávallt huga að lóð sinni og halda henni sem snyrtilegastri svo engin hætta stafi af búnaði og munum innan hennar né sé öðrum til ama.

#### 4.2 Lóðir við vestanverðan Vesturbakka

Við hönnun bygginga á lóðum Vesturbakki 1-3,5-7 og 9,11,13 og 15 - 16:

- Sami litur skal notaður á húspök innan sama byggingareits.
- Brjóta skal upp hliðar bygginga með t.d. útbyggingu, innskotum, efnisvali eða litabreytingu. Á þetta sérstaklega við um vesturhliðar.
- Kvöð er á lóðunum um gróður innan lóða og girðingu á vesturhlið lóða
- Ekki er heimilt að setja upp skilti á vesturhlið bygginga, sem snýr að íbúðarbyggð.

#### 4.3 Lóðir austan við Vesturbakka

Við hönnun bygginga á lóðum Vesturbakka 6, 8 og Unubakka 32

- Leyfilegt er að byggja kjallara á þessum lóðum, þar sem núverandi yfirborð lóða liggur lægra í landinu en nærliggjandi lóðir.
- Lóðarhafi skal sjálfur sjá til þess að öll fráveita skili sér /í frárennsliskerfi sveitarfélagsins.

#### 4.4 Mengunarvarnir

Við hönnun húsa og lóða skal gera ráð fyrir mengunarvörnum skv. lögum og reglugerðum þar að lútandi. Er m.a. átt við olíu-,sand-,og fituskilju og loftræstingu. Hafa skal samráð við Heilbrigðiseftirlitið á svæðinu.

## 4.5 Lóðatafla

Nr.	Ný nr.	Gata	Lýsing	Lóð m <sup>2</sup> fyrir breytingu skv. Fasteignarskrá	Lóð m <sup>2</sup> skv. deiliskipulagi	Byggingarmagn m <sup>2</sup> skv. Fasteignarskrá	Nhl. úr uppl. frá Fasteignarskrá	Hámark nhl. skv. deiliskipulagi	Hámark byggingarmagn skv. deiliskipulagi	Kvaðir og/eða skýringar	Hámarks hæð húsa og mænishæð.
31		Óseyrarbraut	Dælúhús	508	508	30	0,06	0,30	152,40		1 hæðir / 4 m
15		Óseyrarbraut	Bensinstöð	3.230	3.297	173,6	0,05	0,50	1648,50	Stækka hana inn á lóð til norðurst nr. 8	2 hæðir / 8 m
48		Unubakki	Bilaverkstæði	1.470	2.972	215,3	0,07	0,50	1486,00		2 hæðir / 8 m
52	50b	Unubakki		-	502	-	-	0,50	251,00	Óvist með stærð vegna lagnabeltis og tengihús, lóð vikjandi	2 hæðir / 8 m
50		Unubakki		1.647	3.365	-	-	0,50	1682,50	Þarna stóð tengihús fyrir Hitaveitu Þorlákshafnar, fyrsta aðveituluðgnin kom þarna inn og var þrýstjófnum og deiling inn í Unubakka og Óseyrarbraut. Þetta var lagt af þegar jarðhýsið var tekið í notkun.	2 hæðir / 8 m
46		Unubakki	Netaverkstæði	1.382	1.365	328,7	0,24	0,50	682,50		2 hæðir / 8 m
42-44		Unubakki	Netagerð o.fl.	3.455	3.455	2184,7	0,63	0,50	1727,50		2 hæðir / 8 m
40		Unubakki	Sæfjöldur	602	602	144,5	0,24	0,50	301,00		2 hæðir / 8 m
36		Unubakki	Veidarfæragemysla	1.881	2.000	294,8	0,15	0,50	1000,00		2 hæðir / 8 m
38		Unubakki	Veidarfæragemysla	1.365	1.068	202,5	0,19	0,50	534,00		2 hæðir / 8 m
32		Unubakki		3.313	2.160	-	-	0,50	1080,00	Heimild fyrir kjallara	2 hæðir / 8 m
34a - 34b		Unubakki	Vélaverkstæði	1.330	1.279	424	0,33	0,50	639,50		2 hæðir / 8 m
26-28		Unubakki	Fiskverkun	2.929	2.929	1568,6	0,54	0,50	1464,50		2 hæðir / 8 m
25		Unubakki	Vélsmiðja	3.174	3.571	485,3	0,14	0,50	1785,50		2 hæðir / 8 m
24		Unubakki	Vélsmiðja	1.400	1.720	248,9	0,14	0,50	860,00		2 hæðir / 8 m
23		Unubakki		3.174	3.281	-	-	0,50	1640,50	Tekið af lóð í suður fyrir tengingu á milli Vesturbakka og Unubakka, lóð stækkar í norður.	2 hæðir / 8 m
21		Unubakki	Frystigeymsla	6.422	8.155	1591,5	0,20	0,50	4077,50		2 hæðir / 8 m
18-20		Unubakki		4.736	4.400	1417,4	0,32	0,50	2200,00		2 hæðir / 8 m
18a		Unubakki		2.173	1.530	190,4	0,12	0,50	765,00	Kemur ekki fram byggingarmagn í Granna, þarna er hús skv. loftmynd.	2 hæðir / 8 m
19		Unubakki		1.343	1.325	-	-	0,50	662,50	Sérskilmálar um.	2 hæðir / 8 m
19a		Unubakki	Spennistöð	224	224	-	-	0,30	67,20		1 hæðir / 4 m
17		Unubakki		1.729	1.729	573	0,33	0,50	864,50	Í gildandi dsk er hér sett innri lóðamörk.	2 hæðir / 8 m
15		Unubakki		2.095	2.553	679,8	0,27	0,50	1276,50	Í gildandi dsk er hér sett innri lóðamörk.	2 hæðir / 8 m
14	8-14	Unubakki		2.128	2.132	-	-	0,50	1066,00	ekki skráð í Granna en lóðamörk á teikningu.	2 hæðir / 8 m
13		Unubakki		1.800	2.025	350	0,17	0,50	1012,50		2 hæðir / 8 m
11		Unubakki	Skrifstofa og lager	2.557	2.542	574,1	0,23	0,50	1271,00		2 hæðir / 8 m
	10a	Unubakki		-	1696	-	-	0,50	848,00		2 hæðir / 8 m
10-12	10	Unubakki	Trésmiðaverkstæði	2.691	1.954	463,4	0,24	0,50	977,00		2 hæðir / 8 m
4		Unubakki	Verslun	1.335	1.826	566,2	0,31	0,50	913,00		2 hæðir / 8 m
	16	Vesturbakki		-	2.392	-	-	0,50	1196,00	Sérskilmálar um.	2 hæðir / 6,5 m
	15	Vesturbakki		-	2.130	-	-	0,50	1065,00	Sérskilmálar um.	2 hæðir / 6,5 m
	14	Vesturbakki		-	2.593	-	-	0,50	1296,50		2 hæðir / 8 m
	13	Vesturbakki		-	2.305	-	-	0,50	1152,50	Sérskilmálar um.	2 hæðir / 6,5 m
	12	Vesturbakki		-	1.998	-	-	0,50	999,00		2 hæðir / 8 m
	11	Vesturbakki		-	2.394	-	-	0,50	1197,00	Sérskilmálar um.	2 hæðir / 6,5 m
	10	Vesturbakki		-	3.288	-	-	0,50	1644,00		2 hæðir / 8 m
	9	Vesturbakki		-	2.305	-	-	0,50	1152,50	Sérskilmálar um.	2 hæðir / 6,5 m
8		Vesturbakki		2.524	2.518	-	-	0,50	1259,00	Heimild fyrir kjallara.	2 hæðir / 8 m
7		Vesturbakki		3.629	2.239	-	-	0,50	1119,50	Sérskilmálar um.	2 hæðir / 6,5 m
6		Vesturbakki		2.714	2.317	-	-	0,50	1158,50	Sérskilmálar um og heimild fyrir kjallara.	2 hæðir / 8 m
5		Vesturbakki		4.275	2.134	-	-	0,50	1067,00	Sérskilmálar um.	2 hæðir / 6,5 m
4		Vesturbakki		2.520	2.520	881,9	0,35	0,50	1260,00	Í gildandi dsk er hér sett innri lóðamörk.	2 hæðir / 8 m
3		Vesturbakki		3.135	2.060	-	-	0,50	1030,00	Sérskilmálar um.	2 hæðir / 6,5 m
2		Vesturbakki		2.345	2.334	-	-	0,50	1167,00	Sérskilmálar um.	2 hæðir / 8 m
1		Vesturbakki		2.901	2.100	-	-	0,50	1050,00	Sérskilmálar um.	2 hæðir / 6,5 m
			Samtals m2 lóðir	84.135	103.792	13.589	0,24	0,49	1.149,99		

## 5 UMHVERFISÁHRIF

Engin framkvæmd innan deiliskipulagsins fellur undir lög um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000. Samkvæmt skipulagsreglugerð ber að fjalla um möguleg umhverfisáhrif deiliskipulagstillögunnar.

Þættir þessa deiliskipulags sem helst geta valdið áhrifum á umhverfið eru áhrif byggðarinnar á óraskað land og heilsu og öryggi.

Þar sem hluti svæðisins er þegar byggður hefur byggðamynstur svæðisins tekið á sig nokkuð formfasta mynd. Nýjar lóðir eru aðlagðar að þegar byggða hlutanum. Mikilvægt er að áhrif á sviptomót byggðar og einstakra bygginga eru talin óveruleg.

Fjölbreytt starfsemi er á svæðinu og eru sum fyrirtækin háð starfsleyfum. Því þarf að gæta að öryggi þeirra sem dvelja á svæðinu sem og þess að mengandi efni frá starfsemi berist ekki í jarðveg. Takmarka þarf geymslu efna sem sprengihætta getur stafað af og að öllum reglum og lögum sé fylgt eftir varðandi mengandi efni, sbr. lög nr. 7/1998 um hollustuhætti og mengunarvarnir. Geymslur fyrir hættuleg efni skulu merktar. Tekið skal á því í starfsleyfi hvaða efni starfsemin krefst ásamt viðeigandi ráðstöfunum sbr. lög þess efnis. Einnig ber fyrirtækjum að undirbúa viðbragðsáætlanir um leka og bruna. Æskilegt er að fyrirtæki kynni slíkar áætlanir nærliggjandi fyrirtækjum þar sem svæðið er nokkuð þéttbyggt og til framtíðar geta einhver fyrirtæki verið staðsett í húsnæði sem er sambyggt. Áhrif á heilsu og öryggi eru talin óveruleg.

