DEILISKIPULAG MIÐBÆR - HAFNARSVÆÐI

MKV. 1:2500

ALMENNT

Meginmarkmið deiliskipulagsins er að setja ramma um hafnarstarfsemi á svæðinu, vöxt hennar og viðhald. Deiliskipulagið er unnið með það að leiðarljósi að bæta aðstöðu fyrir hafnarstarfsemina á svæðinu og tryggja öruggu vinnusvæði með því að stýra umferð akandi og gangandi á svæðinu.
Mikilvægt er að setja umgjörð um aðgengi að svæðum og tryggja betra flæði umferðar, bæði innan svæðisins og til og frá því. Er það gert til þess að koma í veg fyrir árekstra á milli hafnarstarfsemi og ferðajónustu. Lögð er áhersla á samhengi á milli deiliskipulagssvæðisins og aðliggjandi svæða sem í heild sinni skapa miðbæjarkjarnann í Grindavík.

FORSENDUR OG NÚVERANDI LANDNOTKUN

AFMÖRKUN SVÆÐIS

Deiliskipulagssvæðið afmarkast af Mánagötu til norðurs og til suðurs af Grindavíkurhöfn. Austurmörk svæðisins afmarkast af Austurvegi og Hópsvegi og til vesturs af Verbraut 3 þar sem að sú lóð er skilgreind sem svæði undir hafnarstarfsemi. Stærð skipulagssvæðisins er 38 ha.

SKIPULAGSÁÆTLANIR, EIGNARHALD OG ÖNNUR STEFNUMÓTUN Á SVÆÐINU

Deiliskipulagið er unnið á grunni gildandi aðalskipulags Grindavíkurbæjar 2010 - 2030. Skilgreiningar landnotkunarflokka í gildandi aðalskipulagi eru í samræmi við skipulagsreglugerð nr. 400/1998 sem fallin er úr gildi.

Á svæðinu er eitt gildandi deiliskipulag, deiliskipulag Hafnargötu, en það tekur eingöngu til Hafnargötu 9a og 11. Það mun falla úr gildi við gildistöku þessa deiliskipulags. Við gerð deiliskipulagsins var hoft til nærliggjandi deiliskipulagsáætlana, deiliskipulags miðbæjar Festi, deiliskipulags íþróttasvæðis í Grindavík og deiliskipulags gamla bæjarins sem er í vinnslu.

Í aðalskipulagi Grindavíkurbæjar segir um hið deiliskipulagða svæði:
"Núverandi höfn getur tekið við 4000 tonna skipum allt að 110 m lengum. Hafnarsvæði skv. nógildandi aðalskipulagi norðan Seljabótar, sitt hvoru megin Saltfiksseturs (Kvikunnar), er breytt í athafnasvæði, svo það geti tekið við ýmissi starfsemi sem bæði tengist höfn og öðrum atvinnugreinum.
Við Hafnargötu er í endurskoðuðu aðalskipulagi skilgreint athafnasvæði þar sem áður var iðnaðarsvæði. Þar er fjölbreytt starfsemi s.s. verslun, veitingastaði, verkstæði, veiðarfærageymsla, matvælaframleiðsla, verbúð og gistiheimili, en útfæra þarf þessa mismunandi notkun svæðisins nánar í deiliskipulagi."

Lóðir á svæðinu eru í einkaeigin og í eigu Grindavíkurbæjar. Þinglýst lóðarblöð segja til um eignarhald á svæðinu.

STAÐHÆTTIR

Deiliskipulagssvæðið er þegar byggt. Aðkoma inn á svæðið er frá Ægisgötu í vestri, Ránargötu í norðri og Austurvegi í austri. Einnig er aðkoma frá Sjávarbraut inn Seljabót í suðri. Megin stofnæð (Ránargata) liggur í gegnum miðt svæðið og skiptir deiliskipulagssvæðinu í tvennt. Svæðið liggur í nokkrum halla niður að sjó. Þjóðminjaverndarsvæði er staðsett suðvestan við svæðið og nær yfir lóð við Verbraut 3.

Lítið er um stiga á svæðinu og gangstéttir meðfram götum eingöngu á hluta svæðis. Því er svæðið illa aðgengilegt fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur.

FORNLEIFAR

Þegar unnið var að gildandi aðalskipulagi Grindavíkurbæjar 2010 - 2030 var gerð könnun á fornleifum í bæjarlandinu samkvæmt gr. 4.3 í greinargerð aðalskipulags.
Hluti skipulagssvæðisins (lóð Verbrautar 3 ásamt hluta af tjaldsvæðinu) er inni á þjóðminjaverndarsvæði skv. aðalskipulagi. Í aðalskipulagi segir að þó svo að svæði sé þjóðminjaverndarsvæði eigi það ekki að hamla uppbyggingu á svæðinu. Þó mörk þjóðminjaverndarsvæðisins nái inn á hið deiliskipulagða svæði eru engar þekktar fornminjar innan þess.
Ef fram koma áður óþekktar fornleifar á framkvæmdartíma, sbr. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012, verður þegar haft samband við Minjastofnun Íslands og framkvæmd stöðvuð uns leyfi til áframhalds fæst hjá Minjastofnun Íslands.

BYGGÐAMYNSTUR

Þar sem að deiliskipulagssvæðið er þegar byggt hefur byggðamynstur tekið á sig nokkuð varanlega mynd. Skilmálar deiliskipulagsins tryggja að ásýnd svæðisins haldist nokkuð óbreytt. Tækifæri eru til uppbyggingar á nýjum lóðum sem og að bæta við eða stækka byggingareiti á þegar byggðum lóðum.

GÖGN DEILISKIPULAGSINS

Deiliskipulag þetta samanstendur af eftirtöldum gögnum:
- Deiliskipulagsuppdrattli (1: 2500) með greinargerð og skilmálum
- Skýringaruppdrattli

SAMRÁÐ

Við upphaf skipulagsvinnunnar var það skýr vilji bæjarins að virkt samráð væri haft við hafnarstjórn. fyrirtækin og fólkið sem dvelur og notar svæðið. Samráð hefur verið við fyrirtækin á svæðinu þar sem svöðestjóri umhverfis- og skipulagssviðs Grindavíkur hefur fundað með forsvarsmönnum fyrirtækjanna sem og hafnarstjóra til þess að fá þeirra sjónarmið og þarfir fram. Hafnarstjórn var virkur samstarfsaðili í skipulagsvinnunni.
Þann 29. mars 2014 var haldin hugmyndasmiðja þar sem öllum sem vildu var boðið að koma og taka þátt í að móta hugmyndir fyrir skipulagið. Niðurstaða þeirra vinnu var tekin saman í skýrslu og fjallað um umhverfis- og skipulagsnefnd um hana á fundi þann 23. apríl 2014 og gerði hana í kjölfarið aðgengilega á heimasíðu bæjarins.

SKILMÁLAR

Skipulagsuppdrátturinn sýnir í meginatriðum afstöðu bygginga til götu og nærliggjandi lóða og bygginga. Skipulagsskilmálar eru í samræmi við skipulagsreglugerð, byggingareglugerð, hæðar- og mæliblöð og aðrar reglugerðir og staðla sem lúta að byggingarmálum almennt.

SVÆÐIÐ

Innan hafnarsvæðisins eru afmörkuð svæði sem gegna ólíkum hlutverkum. Í deiliskipulaginu eru þessi svæði flokkuð niður í eftirfarandi flokka:

- Þjónustustofnanir
- Verslun- og þjónusta
- Athafnasvæði
- Hafnarsvæði
- Íbúðasvæði
- Opin svæði til sérstakra nota
- Þjóðminjaverndarsvæði

HÖNNUN MANNVIRKJA OG UPPDRÆTTIR

Deiliskipulagsuppdrattur sýnir núverandi byggingar og byggingarreiti fyrir stækkanir og nýbyggingar á deiliskipulagssvæðinu. Allir meginhlutar húss skulu standa innan byggingarreits, eins og hann er sýndur á mælibladi fyrir hverja lóð. Mesta hæð á þaki, mænishæð, er einnig gefin í þessum skilmálum en leyfilegt er að hafa skorsteina, loftnet og annan slíkan búnað hærri en hæð byggingar að fengnu leyfi skipulagsnefndar. Húsagerðir eru frjálsar að öðru leyti en því sem mæli- og hæðarblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um. Í tölflun hér til hliðar má sjá núverandi nýtingarhlutfall sem og leyfilegt nýtingarhlutfall ásamt hámarkshæð bygginga.
Á aðaluppdrattum skal sýna skipulag lóðar í meðgrindrattum, hæðartölur á landi við hús og á lóðarmörkum, bílastæði, girðingar og annað það sem skiptir máli fyrir útlit og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni, sbr. byggingarreglugerð nr. 11/2012. Lög um mannvirkjagerð og menningarstefna stjórnvalda í mannvirkjagerð setja kröfur um gæði bygginga. Slíkt skal haft að leiðarljósi við veitingu bygginga- og framkvæmdaleyfa.
Lóðaskipulag á hafnarsvæðum skal sent inn til hafnarstjórnar til samþykktar áður en það er afgreitt af byggingarfulltrúa Grindavíkurbæjar.

MÆLI OG HÆÐARBLÖÐ

Mæliblöð sýna stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreiti húsa, fjölda bílastæða á lóð, kvaðir ef einhverjar eru o.fl. Hæðarblöð sýna gangstéttarhæðir og götuhæðir við lóðarmörk (G), sem er þá einnig lóðarhæð á þessum mörkum, lóðarhæðir á bakklóðamörkum (L) og hæðartölur fyrir gólfhæð þess hluta húss, sem snýr að götu (H). Hæðarblöð sýna einfremur staðsetningu og hæðir á frárennslis- og vatnslögnum svo og kvaðir um inntök veitustofnanna.

VEITUR

Svæðið er þegar byggt og eru öll hús tengd fráveitu- og vatnsveitu Grindavíkur. Frárennsli frá öllum húsum skal tengjast fráveitukerfi Grindavíkurbæjar nema um annað sé samið. Öll hús á svæðinu skulu tengjast vatnsveitu Grindavíkurbæjar.

Dreifistöð rafmagns

Innan deiliskipulagssvæðisins eru staðsettar dreifistöðvar. Gerð er grein fyrir þeim á uppdrætti og í skýringum.

Kvaðir

Kvöðum um lagnir í jörðu sem eru innan lóðarmarka er gerð skil á uppdrætti og í skýringum. Aðkoma vegna framkvæmdar, eftirlits og viðhalds skal vera greið.

SORPGEYMSLUR

Sorpgeymslur skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð nr. 112/2012. Staðsetning og frágangur skal vera þannig að aðgengi að þeim sé gott og þær séu lítt áberandi.

FRÁGANGUR LÓÐAR OG GRÓÐUR

Almennt skal frágangur lóða vera í samræmi við byggingarreglugerð nr. 112/2012. Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir á lóð sinni og ber ábyrgð á að þær séu í samræmi við samþykktar og uppgefnar hæðartölur. Fylgja ber hæðartölum sem sýndar eru á mælibladi. Ekki er heimilt að moka eða rýja jarðvegi út fyrir lóðamörk. Ekki skal raska meira landi en nauðsyn krýkir. Leggja skal áhersla á góða ásýnd lóðar. Lóðarhafi skal hafa samráð við nágranna um frágang á sameiginlegum lóðamörkum þeirra. Verði ágreiningur um frágang á sameiginlegum lóðamörkum skal hilta úrskurði skipulags- og umhverfisnefndar þar um. Skila skal teikningum af lóðarfrágangi með byggingarnefndarteikningum. 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 ófrágengninna lóða tvö ár til að ganga frá lóð sinni að viðlögum dagsektum skv. 2.9.2. gr. byggingarreglugerðar nr. 112/2012.
Vanda skal val á trjám og runnum sem gróðursett verða á opnum svæðum. Leita skal sérstaklega eftir því að velja tegundir sem þola aðstæður á svæðinu svo sem salt- og vindágang. Með skipulagðri gróðursetningu er hægt að skapa meira skjól á svæðinu sem gerir viðveru þægilegri.

LÝSING Á LÓÐ

Á hafnarsvæðum skal lýsing vera eftir 25. gr. reglugerðar um hafnamál nr. 326/2004. Að öðru leyti er lóðarhafa frjálst að lýsa upp lóð og mannvirki innan sinnar lóðar á meðan lýsing veldur ekki óþægindum eða truflun utan lóðarmarka. Skal lýsing hönnuð samkvæmt hönnunarleiðbeiningum ILE (The Institution of Lighting Engineers: Guidance notes for the reduction of obstructive light).
Staðall um utanhússlýsingu ÍST EN 12464-2: 2007 leggur til flokkun á svæðum á skipulagi til að stýra lýsingu utanhúss og flokkast deiliskipulagssvæðið sem svæði E3. Lítið skal til þess að velja lýsingu við hæfi og lágmarka ljósmagn eins og hægt er. Lýsing utanhúss skal vera óbein, látlaus og gljúplaus, með afskermuðum lómpum. Til að lágmarka orkunotkun og draga úr ljósmengun skal lýsingu stillt í hóf. Þessir skilmálar eiga einnig við um auglýsingaskilti.

SAMGÖNGUR

Gatnakerfi

Ránargata, Seljabót, Garðvegur og Austurvegur eru skilgreindir sem tengivegir í aðalskipulagi Grindavíkurbæjar, aðrir vegir eru skilgreindir sem safngötur.

Leyfilegur umferðarhraði á svæðinu er 50 km/klst. Hjólandi umferð er ætlað að deila götusvæðum með vélknúnini umferð. Seljabót skal hafa forgang og er stöðvunarskylda sett upp við gatnamót Ránargötu og Seljabótar. Einstefna er frá Miðgarði að gatnamótum Ránargötu og Seljabótar. Einstefna er inn Kvíabryggju úr vestri og inn á Norðurgarð.
Tengja þarf viðlegukant á milli Kvíabryggju og Norðurgarðs til þess að allar stærðir af bílum geti keyrt þar á milli. Á deiliskipulagða svæðinu þarf að huga sérstaklega að yfirborðsmálningu á götum þar sem að ekki er gert ráð fyrir götuköntum eirs og á austurhluta Hafnargötu og svæðum fyrir hafnarstarfsemi. Yfirborðsmálningu þarf að uttæra nánar við hönnun gatna.

Nýr vegur er áætlaður út frá Garðsvegi, meðfram sjóvarnargarðinum og út að nýju lóðinni við Suðurgarð. Vegurinn er lagður til að tryggja aðgengi að nýju lóðinni við Suðurgarð. Umferðarhraði á veginum skal takmarkast við 15 km/klst. Samráð hefur verið haft við Siglingasvið Vegagerðarinnar vegna legu vegarins.

Staðsetning innkeyrslna inn á lóðir er leiðbeinandi. Leyfilegt er að hafa innkeyrslu inn á lóðir við Hafnargötu 18 og 20 - 22 frá Seljabótinni.

Stígakerfi

Gerð hefur verið grein fyrir göngustígum og gangstéttum á deiliskipulagssvæðinu sem má sjá á uppdrætti.
Leiðir fyrir gangandi vegfarendur á svæðinu eru í samræmi við stefnu Grindavíkur um menningar- og heilsustíga.
Þar er sett upp net stíga á milli opinna svæða sem nýtt eru undir ýmis listaverk, ritverk, upplýsingaskilti um sögu Grindavíkur og tæki til heilsuræktar.
Gangstígar skulu vera búnir undirlagi sem þolir álag og krefst lítils viðhalds. Það er á ábyrgð Grindavíkurbæjar að viðhalda gangstéttum og gangstígum.
Staðsetning gangstétta og stíga getur breyst lítillega við frekari hönnun þeirra.

Bílastæði

Bílastæði eru flest innan lóða. Heildarfjöldi sameiginlegra bílastæða á deiliskipulagssvæðinu er 72 bílastæði. Alls eru 20 stæði staðsett á Kvíabryggju, 12 stæði eru meðfram Ránargötu, 11 stæði við Sjómannagarðinn og 25 stæði á lóð Seljabótar 2a (aðsetur Hafnarstjórn). Nýtast öll þessi bílastæði almenningi á svæðinu. Við Sjómannagarðinn eru 2 rútustæði við Kvikuna (Hafnargötu 12a) Hafnargötu megin. Bílastæði eru 2,5x5,0 m og stæði fyrir hreyfihamlaða 4,5x6,0 m að stærð. Stæði fyrir rútur verða 2,5x20 m að stærð.

Kvaðir

Kvöðum vegna gangstétta/gönguleiða og vegna lagningu vegarins frá Garðsvegi að nýju lóðinni við Suðurgarð er gerð skil á uppdrætti og í skýringum.

SÉRSTAKIR SKILMÁLAR

Breytingar hafa verið gerðar á lóðarstærðum nokkurra lóða innan deiliskipulagssvæðisins. Sjá má í töflunum hér að neðan hvaða lóðir hafa breytta lóðarstærð. Lóðir eru ekki hnitsettar. Við gerð lóðablaða geta lóðarstærðir og lóðamörk breyst lítillega.

HAFNARSVÆÐI

Um skipulag hafnarsvæða Grindavíkur gilda hafnalög nr. 61/2003, reglugerð nr. 326/2004 um hafnamál, hafnarreglugerð fyrir Grindavíkurhöfn nr. 294/2005, skipulagslög nr.123/2010 og skipulagsreglugerð nr. 90/2013.

HAFNARBAKKAR, UMFERÐAR- OG ÞJÓNUSTUSVÆÐI

Hafnarbakkar, umferðarsvæði og þjónustusvæði eru í umsjá hafnarstjórnar. Svæðin eru ætluð til að þjónusta skip sem koma inn í höfnina. Ekki er leyfilegt að byggja byggingar á þessum svæðum nema lítil þjónustuhús fyrir löndunarbúnað og annan búnað sem tengist löndunarþjónustu. Sækja þarf um leyfi til hafnarstjóra fyrir slíkri uppbyggingu. Takmarka má aðgang að þessum svæðum með uppsetningu girðinga eða með hliðum. Girðingarnar eða hlið eru sett upp eftir þörfum og er það hafnarstjóri sem ákveður það hverju sinni. Við Suðurgarð er að finna þjónustu- og skrifstofuhús hafnarstjóra ásamt þjónustusvæði og og.

Eftirfarandi svæði innan deiliskipulagsins eru skilgreind sem hafnarbakkar, umferðar- og þjónustusvæði í umsjá hafnarstjórnar:

Heiti	m²
Kvíabryggja	3561
Miðgarður	6943,1
Suðurgarður	4517,8
Norðurgarður	3083

LÓÐIR Á HAFNARSVÆÐI

Á svæðum sem er ætlað undir hafnsækna starfsemi eru lóðir fyrir ýmiss konar fyrirtæki tengd hafnarstarfsemi. Starfsemi á hafnarsvæðum skal vera skv. ákvæðum deiliskipulagsins og skal fá til þess samþykki hafnarstjórnar. Öll starfsemi skal lúta þeim lögum og reglugerðum sem snúa að starfseminni. Tekið skal mið af sóknaráætlun Grindavíkurhafnar við uppbyggingu á hafnarsvæðinu.
Leyfilegt er að reisa tanka allt að 10 m á hæð og skulu þeir staðsettir innan byggingarreits. Hámarkshæð bygginga er 12 m.
Eftirfarandi lóðir eru á hafnarsvæði:

Götuheiti	Nr.	Byggingaár	Byggingarmagn (m²)	Núverandi nhl.	Leyfilegt nhl.	Lóðarstærð(m²)	Breytt lóðarstærð (m²)	Sérskilmálar
Garðvegur	3	1975	333,8	0,36	0,49	807	1091	
Ægisgata	1	1987	3234,9	0,74	0,73	4404	4340	Kvöð um vðengi vegna lagna og umferðar (leyfilegt er að bora eftir jarðsjó innan lóðar við Ægisgötu 1 skv. 14. gr. laga nr. 57/1998 um rannsóknir og nýtingu á auðlindum í jörðu. Nýting og borsvir skulu vera í samráði við Orkustofnun og.
Ægisgata	2	-	-	0,00	0,50	7839	8494	Kvöð vegna aksturs aftan.
Ægisgata	2a	1951	1649	0,62	0,62	2642	2666	Kvöð um þegnumakstur.
Ægisgata	3	1997	7756	0,64	0,80	10929	12151	Kvöð um þegnumakstur og lagnir.
Ægisgata	4	1995 1997	207 34,1	0,08	0,70	3966	3943	
			Heildar (m²) = 331,1					
Ægisgata	9	2002	1619,3	0,28	0,70	5827	-	
Verbraut	3	1962 1958 1973 1978 1980 1981 2004	330,1 543 412,8 1142 653 102 339,1	0,63	0,70	3361	5452	
			Heildar (m²) 3415					
Verbraut	3a	1984	832,7 335,9	0,31	0,70	3860	-	
			Heildar (m²) =1168,6					
Verbraut	3b	-	232	0,09	0,50	2495	-	
Verbraut	5	-	-	-	0,70	980	-	
Seljabót	2	1984	1237,8	0,50	1,30	1290	2581	
Seljabót	2A	2010	118,5 53,9	0,04	0,04	4073	-	
			Heildar (m²) = 172,4					
Seljabót	6	1979	232,2	0,16	0,5	975	1227	
Seljabót	8	2003	378,2	0,34	0,70	924	1126	
Seljabót/dreifistöð	D	-	14	0,27	0,27	52	- -	Staðsett við Seljabót 8.
Seljabót	10	1998	673,4	0,27	0,70	2162	2530	Kvöð um 5 metra akbraut.
Seljabót	12	2000	234	0,07	0,70	1800	3505	Miðgarður 1 var sameinaður lóðinni. Kvöð um lagnir og gangstétt. Fallið er frá kvöð um gangstétt.
Miðgarður	2	1980 1980 1980	213,7 632,4 640,4	0,59	0,70	2484	-	Kvöð um aðgir og gangstétt. Fallið er frá kvöð um gangstétt.
			Heildar (m²) = 1486,5					
Miðgarður	3	1991	2939,1	0,46	0,70	4610	6560	Kvöð um akstur.
Miðgarður	4	1983 1983	319,8 33,6	0,24	0,50	994	1788	Kvöð um akstur .
			Heildar (m²) = 433,4					
Nýj lóð við Suðurgarð	A	-	-	0	0,80	6990	-	Kvöð um akstur í gegnum lóðina inn á Suðurgarð.

LÓÐIR Á ATHAFNASVÆÐI

Á deiliskipulagssvæðinu eru lóðir á svæðum skilgreind sem athafnasvæði. Öll starfsemi á þessum lóðum skal vera samkvæmt þeim lögum og reglugerðum sem að þeim lúta. Hámarkshæð bygginga er 10 m. Eftirfarandi lóðir eru á athafnasvæði:

Götuheiti	Nr.	Byggingaár	Byggingarmagn (m²)	Núverandi nhl.	Leyfilegt nhl.	Lóðarstærð (m²)	Breytt lóðarstærð (m²)	Sérskilmálar
Hafnargata	8	1980	1089,6	0,45	0,70	1939	2401	
Hafnargata	12	1972	1288,4	0,35	0,70	3459	3646	
Hafnargata	14 - 16	1955	915,2 3039,6	0,00	0,70	6033	7586	
			Heildar (m²) = 3954,8					
Hafnargata	15	1972	410,2	0,16	0,70	2566	2900	
Hafnargata/dreifistöð	15A	1972	24,6	0,09	0,09	138,7	264	
Hafnargata/dreifistöð	16B		8,4	1,00	1,00	8,4		
Hafnargata	17-19	1964	3370,2	0,44	0,70	7500	7736	
Hafnargata	18	1956 1956 1959 1959 1981 1981	615 703,8 1008,6 15,3 800 64,2	0,34	0,70	5498	5985	
			Heildar (m²) = 3206,9					
Hafnargata	21	1971	1035,6	0,26	0,70	3600	3875	
Hafnargata	20-22	1956 1956 1956 1959 1959 1959 1966 1972 1973 1983	275,9 210,6 110,5 911 486,4 288 212,5 223,2 1078,8 478,7	0,31	0,70	18998	20355	
			Heildar (m²) = 4029,1					
Hafnargata	23	1965	194,2	0,10	0,70	1800	1939	
Hafnargata	24	1968	600	0,12	0,70	4725	5193	
Hafnargata	25	1965 1970	94,5 132,3	0,12	0,70	1800	1940	
			Heildar (m²) = 226,8					
Hafnargata	26	1975	673,8	0,13	0,70	4725	5188	
Hafnargata	27	1970	418	0,22	0,70	1800	1940	
Hafnargata	28	1964	1379,3	0,28	1,20	4719	5005	Kvöð um þóngvelig
Hafnargata	29	1970	1219,7	0,63	0,70	1800	1941	
Hafnargata	31	1970	224	0,12	0,70	1800	1943	
Seljabót	1	1976	199,9	0,09	0,70	1225		
Seljabót	3	1990	743,6	0,34	0,70	2206		
Seljabót	7	1972	1836,7	0,45	0,70	4024	4110	

LÓÐIR Á VERSLUNAR- OG ÞJÓNUSTU SVÆÐI

Á deiliskipulagssvæðinu eru skilgreindar lóðir undir verslun- og þjónustu. Öll starfsemi á lóðunum skal vera í samræmi við lög og reglugerðir sem að þeim lúta. Hámarkshæð bygginga er 8 m. Eftirfarandi lóðir eru skilgreindar undir verslunar- og þjónustu:

Götuheiti	Nr.	Byggingaár	Byggingarmagn (m²)	Núverandi nhl.	Leyfilegt nhl.	Lóðarstærð (m²)	Breytt lóðarstærð (m²)	Sérskilmálar
Hafnargata	6	1977 1983 1988	171 239,5 333,3	0,63	0,70	940	950	
			Heildar (m²) = 933,8					
Hafnargata	7	1966 1972	79,5 147,2	0,08	0,50	2794	2630	Kvöð um gangstíg um lóðina.
			Heildar (m²) = 226,7					
Hafnargata	7A	1980 1980	138,2 207,1	0,38	0,50	900	-	
			Heildar (m²) = 345,3					
Hafnargata	7B	1979 1979 1979	117,3 108,2 109,8	0,39	0,50	890	-	
			Heildar (m²) = 345,3					
Hafnargata	9	1978	351,7	0,34	0,50	900	-	Kvöð um aðgengi fatlaðra.
Hafnargata	9A	1980	647,2	0,21	0,50	3128	-	Kvöð um aðgengi fatlaðra.
Hafnargata	11	1966	60,6	0,02	0,50	2997	2927	

LÓÐIR Á ÞJÓNUSTUSTOFNANNA SVÆÐI

Á deiliskipulagssvæðinu eru lóðir sem eru skilgreindar undir samfélagsþjónustu. Öll starfsemi á lóðunum skal vera samkvæmt þeim lögum og reglugerðum sem að þeim lúta. Hámarkshæð bygginga er 8 m. Eftirfarandi lóðir eru skilgreindar undir samfélagsþjónustu:

Götuheiti	Nr.	Byggingaár	Byggingarmagn (m²)	Núverandi nhl.	Leyfilegt nhl.	Lóðarstærð (m²)	Breytt lóðarstærð (m²)	Sérskilmálar
Hafnargata	12A	2002	829,9 224,6	0,21	1,00	4321	5659	Kvikan menningarsetur Grindavíkur.
			Heildar (m²) = 1054,5					
Hafnargata	13	1988 1988	200 548,9	0,20	0,70	3194	3794	Aðsetur slökkviliðs Grindavíkur.
			Heildar (m²) = 812,9					
Hafnargata	4	1947 1977	64 132,3	0,46	0,70	100	425	Aðsetur björgunarsveitar Grindavíkur.
			Heildar (m²) = 196,3					

LÓÐ SKILGREIND FYRIR ÍBÚÐARBYGGÐ

Innan deiliskipulagssvæðisins er aðeins ein lóð skilgreind undir íbúðarbyggð. Engin frekari uppbygging íbúðarhúsnæðis er áætluð á deiliskipulagssvæðinu. Hámarkshæð bygginga er 4 m. Eftirfarandi lóð er skilgreind undir íbúðarbyggð:

Götuheiti	Nr.	Byggingaár	Byggingarmagn (m²)	Núverandi nhl.	Leyfilegt nhl.	Lóðarstærð (m²)	Breytt lóðarstærð (m²)	Sérskilmálar
Hafnargata	2	1947	111,5	0,25	0,40	400	439	

OPIN SVÆÐI TIL SÉRSTAKRA NOTA

Sjómannagarðurinn

Innan deiliskipulagssvæðisins er Sjómannagarðurinn sem er um 1,2 ha. Garðurinn verður byggður upp í áföngum. Ætlunin er að garðurinn dragi til sín alla aldurshópa. Gert er ráð fyrir skipulögðum leik og dvalarsvæðum fyrir útikennslu og að bekkjum og skjólveggjum sé komið viða um garðinn.
Gert er ráð fyrir að fólk gangi um miðjan garðinn um þrjú leiksvæði niður að höfn. Sjómannagarðinum er ætlað að hafa náttúrulegt yfirbragð með menningarlegri og sögulegri skírskotun til sjávarplássins Grindavík. Lagt er til að garðurinn verði umlukinn skjólbelti úr blönduðum trjá- og runnagróðri sem sé þéttari og hávaxnari í útjöðrunum en lágvaxnari í gróðurbeðum við leiksvæði. Gera skal ýtarlega grein fyrir efnisvali, lýsingu og frágangi garðsins í hönnunargögnum. Mánagata 6 - Blómakot er staðsett innan garðsins.

Brattabrekka

Til suðurs við gatnamót Ránargötu og Mánagötu er opið svæði til sérstakra nota. Svæðið hefur verið nýtt sem skíðabrekka og til leiks. Svæðið er um 4187 m². Hugað hefur verið að því að tryggja öryggi barnanna með því að setja gangbraut yfir Ránargötu við ogna svæðið sjá staðsetningu á skýringaruppdrattli - gönguleiðir.

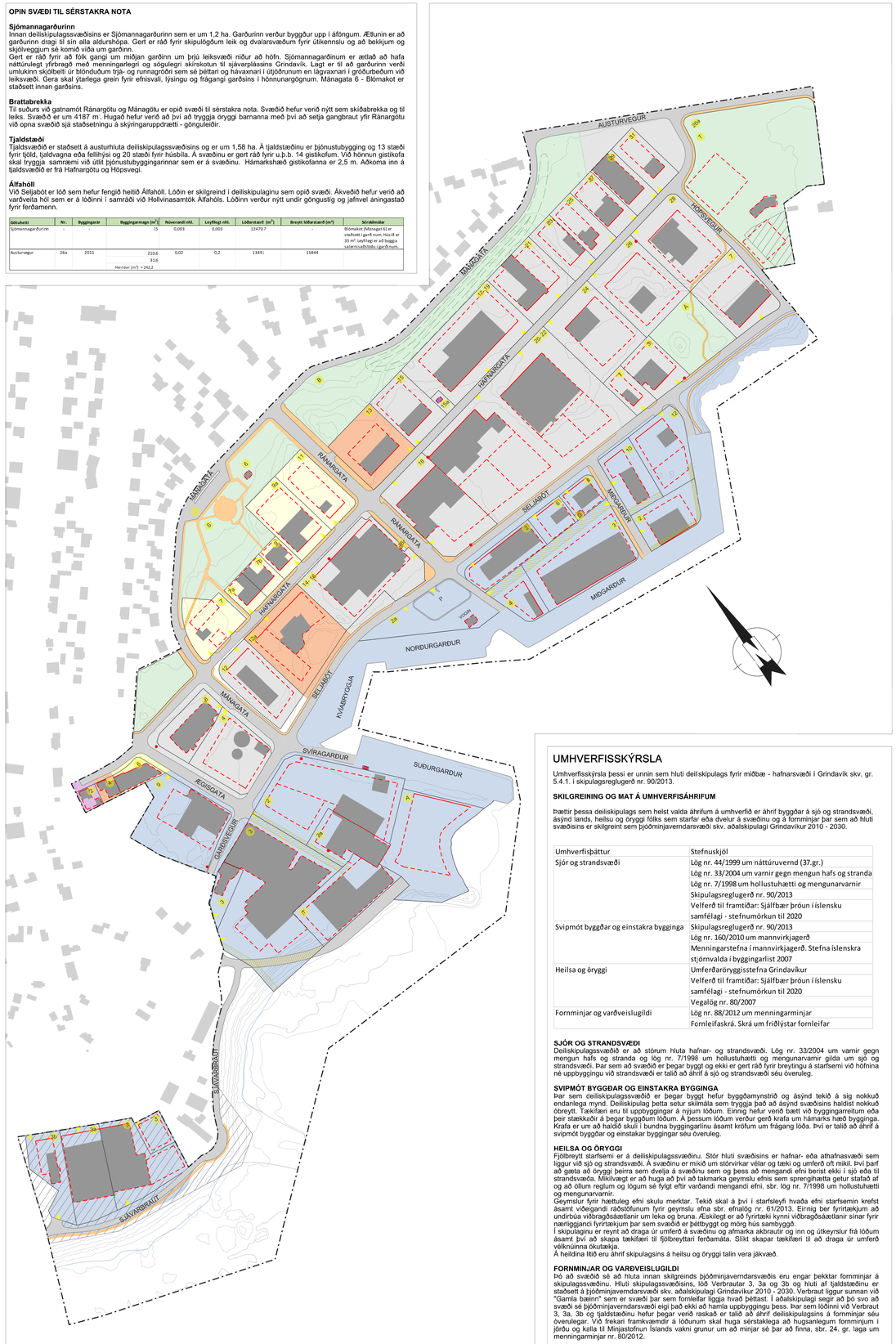
Tjaldstæði

Tjaldsvæðið er staðsett á austurhluta deiliskipulagssvæðisins og er um 1,58 ha. Á tjaldstæðinu er þjónustubygging og 13 stæði fyrir tjöld, tjaldvagna eða fellihýsi og 20 stæði fyrir húsbíla. Á svæðinu er gert ráð fyrir u.þ.b. 14 gistikofum. Við hönnun gistikofa skal tryggja samræmi við útlit þjónustubyggingarinnar sem er á svæðinu. Hámarkshæð gistikofanna er 2,5 m. Aðkoma inn á tjaldsvæðið er frá Hafnargötu og Hópsvegi.

Álfahóll

Við Seljabót er lóð sem hefur fengið heitið Álfahóll. Lóðin er skilgreind í deiliskipulaginu sem opið svæði. Ákveðið hefur verið að varðveita hól sem er á lóðinni í samráði við Hollvinasamtök Álfahols. Lóðinn verður nýtt undir göngustíg og jafnvel áningastað fyrir ferðamenn.

Götuheiti	Nr.	Byggingaár	Byggingarmagn (m²)	Núverandi nhl.	Leyfilegt nhl.	Lóðarstærð (m²)	Breytt lóðarstærð (m²)	Sérskilmálar
Sjómannagarðurinn	-		75	0,003	0,003	124767	-	Blómakot (Mánagötu 6) er staðsett í garðinum. Hús á er 35 m², leyfilegt er að byggja salernisaðstöðu í garðinum.
Austurvegur	26a	2011	2106 31,6	0,02	0,2	13497	15844	
			Heildar (m²) = 242,2					



Deiliskipulagsuppdrattur, mkv: 1:2500

UMHVERFISSKÝRSLA

Umhverfisskýrsla þessi er unnin sem hluti deiliskipulags fyrir miðbæ - hafnarsvæði í Grindavík skv. gr. 5.4.1. í skipulagsreglugerð nr. 90/2013.

SKILGREINING OG MAT Á UMHVERFISÁHRIFUM

Þættir þessa deiliskipulags sem helst valda áhrifum á umhverfið er áhrif byggðar á sjó og strandsvæði, ásýnd lands, heilsu og öryggi fólks sem starfar eða dvelur á svæðinu og á fornminjar þar sem að hluti svæðisins er skilgreint sem þjóðminjaverndarsvæði skv. aðalskipulagi Grindavíkur 2010 - 2030.

Umhverfisþáttur	Stefnuskjöl
Sjór og strandsvæði	Lög nr. 44/1999 um náttúruvernd (37.gr.)
	Lög nr. 33/2004 um varnir gegn mengun hafs og stranda
	Lög nr. 7/1998 um hollustuhætti og mengunarvarnir
	Skipulagsreglugerð nr. 90/2013
	Velferð til framtíðar: Sjálfbær þróun í íslensku samfélagi - stefnumörkun til 2020
Svipmót byggðar og einstakra bygginga	Skipulagsreglugerð nr. 90/2013
	Lög nr. 160/2010 um mannvirkjagerð
	Menningarstefna í mannvirkjagerð. Stefna íslenskra stjórnvalda í byggingarlist 2007
Heilsa og öryggi	Umferðaröryggisstefna Grindavíkur
	Velferð til framtíðar: Sjálfbær þróun í íslensku samfélagi - stefnumörkun til 2020
	Vegalög nr. 80/2007
Fornminjar og varðveislugildi	Lög nr. 88/2012 um menningarminjar
	Fornleifaskrá. Skrá um friðlýstar fornleifar

SJÓR OG STRANDSVÆÐI

Deiliskipulagssvæðið er að stórum hluta hafnar- og strandsvæði. Lög nr. 33/2004 um varnir gegn mengun hafs og stranda og lög nr. 7/1998 um hollustuhætti og mengunarvarnir gilda um sjó og strandsvæði. Þar sem að svæðið er þegar byggt og ekki er gert ráð fyrir breytingu á starfsemi við höfnina né uppbyggingu við strandsvæði er talið að áhrif á sjó og strandsvæði séu óveruleg.

SVIPMÓT BYGGÐAR OG EINSTAKRA BYGGINGA

Þar sem deiliskipulagssvæðið er þegar byggt hefur byggðamynstrið og ásýnd tekið á sig nokkuð endanlega mynd. Deiliskipulag þetta setur skilmála sem tryggja það að ásynd svæðisins haldist nokkuð óbreytt. Tækifæri e