ALMENNT UM DEILISKIPULAGIÐ

Deiliskipulag þetta er unnið á grundvelli skipulagslaga nr. 123/2010. Deiliskipulagið nær yfir gamla bæinn í Grindavík, elsta hluta þéttbýlisins. Megin markmið deiliskipulagsins er að skilgreina ramma utan um gamla bæinn og skapa heildarsvip fyrir svæðið. Með skipulaginu eru settar fram áherslur varðandi lóðastærðir, húsagerðir, ásýnd byggðar og gatnakerfis. Leitast er við í deiliskipulagi þessu að halda í anda svæðisins um leið og gert er ráð fyrir nýjum lóðum og opnum svæðum til sameiginlegrar nota, ásamt því að tengja fornminjar á svæðinu við hið daglega líf og til fræðslu eins og t.d. með svæðum þar sem hægt væri að setja upp fræðsluskilti á viðeigandi stöðum.

FORSENDUR

MÖRK DEILISKIPULAGS
Svæðið afmarkast af Dalbraut í norðri, Ægisgötu og Garðvegi í austri, Verbraut og Vesturbraut í suðri. Heildarstærð deiliskipulagssvæðisins er 14,3 ha.

SKIPULAGSLEG STAÐA
Deiliskipulagstillagan er unnin á grunni gildandi aðalskipulags Grindavíkur 2010 – 2030. Skilgreiningar landnotkunarflokka í gildandi aðalskipulagi eru í samræmi við skipulagsreglugerð nr. 400/1998 sem fallin er úr gildi. Við gerð deiliskipulagsins var horft til nærliggjandi deiliskipulagsáætlana, deiliskipulags miðbæjar - hafnarsvæðis og deiliskipulags Lautarhverfis.
Í aðalskipulagi er deiliskipulagssvæðið skilgreint sem íbúðabyggð og blönduð landnotkun íbúðabyggðar, verslunar- og þjónustu, svæði fyrir samfélagsþjónustu (þjónustustofnanir) og opin svæði. Einnig er hluti af svæðinu þjóðminjaverndarsvæði. Ekki er til gildandi deiliskipulag af svæðinu.

GÖGN DEILISKIPULAGSINS
Deiliskipulag þetta samanstendur af eftirtöldum gögnum:
Deiliskipulagsuppdrætti í mælikvarða 1:1500, með greinargerð og skilmálum.
Skýringaruppdrætti fyrir menningar- og heilsustígakerfi Grindavíkur í mælikvarða 1:5000, veitur í mælikvarða 1:2000, þrír uppdrættir um húsakönnun allir í mælikvarða 1:2000 og uppdráttur um skráðar fornleifar í mælikvarða 1:2000. Einnig Húsakönnun Gamli bærinn í Grindavík, skýrsla.

STAÐHÆTTIR / BYGGÐAMYNSTUR
Svæðið sem um ræðir er elsti hluti þéttbýlis í Grindavík og á sér því ríka sögu sem nær lengra aftur í tímann en núverandi hús bera vitni. Húsakostur á svæðinu fyrir aldamótin 1900 hefur líklega að mestum hluta verið torfhús. Elstu húsin sem enn standa á svæðinu eru Vesturbær við Vesturbraut 30 (áður Vesturbraut 16) og Flagghúsið/Flaggstangarhúsið frá árinu 1890. Flest húsin eru byggð á tímabilinu 1921 til 1940. Yngsta húsið er frá árinu 1997 en það stendur við Sunnubraut 7. Það sem er sérstakt við svæðið er að það er bæði dreift og þéttbýlt. Í raun má segja að þar mætist sveit og bær. Þetta ásamt nálægðinni við hafið gerir svæðið hrárra en önnur svæði Grindavíkur en um leið sveipir það svæðinu ákveðnum sjarma. Sjórinn er mikilvægur í staðaranda svæðisins, sem eðlilegt er m.t.t. staðsetningar og ríkrar byggðarsögu tengda sjónum. Fram eftir 20. öldinni einkenndist byggðin af þurrabúðum þar sem fólk réri til sjávar en hélt jafnframt húsdýr til framleiðslu fyrir heimilið. Algengt var að fólk væri með hænur, nokkrar kindur og jafnvel eina kú. Við enda Víkurbrautar er svo gamla hafnarsvæðið en þar lönduðu Grindvíkingar lengst af öllum afla. Þar stóð líka fyrsta verslun í Grindavík, Einarsbúð.

GRÓÐURFAR
Deiliskipulagssvæðið er flatlendi með graslendi. Það er víðsýnt, sérstaklega til vesturs og í átt að hafi. Lítið er af trjá- og runnagróðri, þó eitthvað á íbúðalóðunum. Á svæðinu er að finna villtan blóðþyrnir (þistill), sem er um margt merkilegur enda vex hann á fáum stöðum á landinu. Á deiliskipulagssvæðinu vex hann aðallega á lóðunum á horni Víkurbrautar og Garðvegar.

FORNMINJAR
Fornleifaskráning var unnin samhliða aðalskipulagi Grindavíkurbæjar 2010-2030, Forneifaskráning í Grindavík 1. áfangi frá 2002, unnin af Fornleifastofnun Íslands. Hluti af gamla bænum er afmarkaður sem þjóðminjaverndarsvæði. Það hamlar þó ekki uppbyggingu á svæðinu. Í aðalskipulagi er mælt með því að fornminjar verði notaðar til að undirstrika sérkenni svæðisins. Ef fram koma áður óþekktar fornleifar á framkvæmdatíma, sbr. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012, skal þegar haft samband við Minjastofnun Íslands og framkvæmdir stöðvaðar uns leyfi til áframhalds fæst hjá Minjastofnun Íslands. Sjá uppdrátt 007.
Á deiliskipulagssvæðinu eru bygggingar sem eru eldri en 100 ára og eru friðaðar. Einnig eru nokkur hús sem eru byggð fyrir 1925. Í 29. grein laga um menningarminjar segir: "Öll hús og mannvirki sem eru 100 ára og eldri eru friðuð. Óheimilt er að raska friðuðum húsum og mannvirkjum, spilla þeim eða breyta, rífa þau eða flytja úr stað nema með leyfi Minjastofnunar Íslands." Í lögunum segir einnig: "Eigendum húsa og mannvirkja sem ekki njóta friðunar en byggð voru 1925 eða fyrr, svo og forráðamönnum kirkna sem reistar voru 1940 eða fyrr, er skylt að leita áltis hjá Minjastofnun Íslands með minnst sex vikna fyrirvara ef þeir hyggjast breyta þeim"

EIGNARHALD
Deiliskipulagssvæðið er annaðhvort í einkaeigu eða í eigu Grindavíkurbæjar. Gert er grein fyrir eignarhaldi á þinglýstum lóðablöðum. Nokkrar breytingar eru gerðar á lóðarstærðum innan skipulagssvæðisins, en þær má sjá í töflum í greinargerðinni.

ALMENNIR SKILMÁLAR

Skipulagsuppdráttur sýnir í meginatriðum afstöðu gatna, lóða og bygginga. Skipulagsskilmálar eru í samræmi við skipulagsreglugerð,byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir og staðla sem lúta að byggingarmálum almennt. Deiliskipulagið nær til allra lóða, gatna, göngustíga og bílastæða innan skipulagssvæðisins. Skilgreindir eru byggingarreitir, gönguleiðir og gatnakerfi.

HÖNNUN MANNVIRKJA OG UPPDRÆTTIR
Deiliskipulagsuppdráttur sýnir núverandi byggingar og byggingarreiti fyrir stækkanir og nýbyggingar í gamla bænum. Allir meginhlutar húss skulu standa innan byggingarreits, eins og hann er sýndur á mæliblaði. Allar hliðar byggingarreits eiga að sýna lágmarksfjarlægð frá lóðarmörkum. Húsagerðir nýrra bygginga skal taka mið af núverandi byggð og því sem mæliblöð, hæðarblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um. Á aðaluppdrætti skal sýna skipulag lóða í aðalatriðum, hæðartölur á landi við hús og á lóðamörkum, skjólveggi á lóð og annað það sem skiptir máli fyrir útlit og fyrirkomulag mannvirkja á lóðum sbr. byggingarreglugerð nr. 112/2012. Þess skal gætt að aðkoma neyðarbíla sé ekki heft á nokkurn hátt.
Áður en byggingarfulltrúi samþykkir byggingarleyfi á svæðinu þarf skipulagsnefnd að taka það fyrir og samþykkja húsagerðir.

MÆLIBLÖÐ OG HÆÐARBLÖÐ
Mæliblöð sýna lóðamörk, stærðir lóða, byggingarreiti húsa og bílskúra, innkeyrslur inn á lóð, fjölda bílastæða, kvaðir, ef einhverjar eru o.fl. Hæðarblöð sýna götu- og gangstéttarhæðir við lóðamörk (G) og hæð á gólfhæð bygginga (H). Hæðarblöð sýna einnig staðsetningu og hæðir frárennslis- og vatnslagna og kvaðir um inntök veitustofnana.

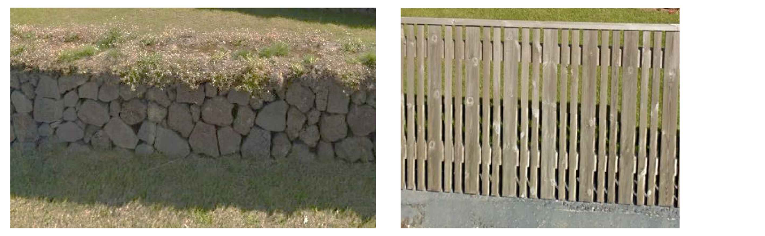
SAMGÖNGUR
Gatnakerfi og gönguleiðir
Víkurbraut og Garðvegur eru tengivegir, aðrir vegir eru skilgreindir sem safngötur. Við þessar götur skal leggja gangstétt beggja vegna götu og skal kantsteinn afmarka götu og gangstétt. Víkurbraut 1 - 4 og Kirkjustígur 1 - 7 verða skilgreindar sem botngötur. Þar skal stein- /helluleggja. Gatan Kirkjustígur verður flutt lítillega í vestur í samræmi við lóðamörk húsa nr. 1 - 7. Til verða þrjár nýjar götur, gata A, B og C. Nýjar götur verða skilgreindar sem vistgötur og skal malbika þær með ljósu steinefni eða stein-/helluleggja. Sá hluti gatnanna sem á að nýta sem gangstétt, skal stein-/helluleggja. Gata og gangstétt skulu vera í sama plani, þ.e. að ekki skal vera kantsteinn til upphækkunar á gangstétt.
Við endurnýjun og lagfæringar núverandi gatna skal leitast við að gera útlit þeirra í samræmi við nýjar götur.
Gert er ráð fyrir nýjum gönguleiðum á svæðinu og skulu þær tengjast núverandi stígum. Grindavíkurbær hefur sett sér stefnu um menningar- og heilsustíga í Grindavík, (sjá meðfylgjandi skýringaruppdrátt). Nýir göngustígar geta verið stein-/hellulagðir eða malarstígar og skulu skýrt afmarkaðir.

Bílastæði
Gert er ráð fyrir 2 bílastæðum á íbúðarlóð. Gera má ráð fyrir bílskúrum fyrir einn bíl. Á lóð nr. 4 við götu C er gert ráð fyrir 8 bílastæðum, þar af einu bílastæði fyrir hreyfihamlaða, við Tyrkjagarðinn er gert ráð fyrir 3 bílastæðum á sérmerktu svæði . Á svæðinu neðan við Garðveg er gert ráð fyrir einu bílastæði á lóð nema á Verbraut 1, þar er gert ráð fyrir 6 bílastæðum, þar af einu fyrir hreyfihamlaða.

Götulýsing og lýsing á lóðum
Við uppsetningu götulýsingar skal leitast við að nota lág ljósker í anda fyrrihluta 20. aldar. Lóðarhafi skal gæta þess að lýsing á lóðinni valdi ekki óþarfa ljósmengun nágrönnum til óþæginda eða trufli umferð utan lóðar. Lýsing skal vera látlaus og glýjulaus.

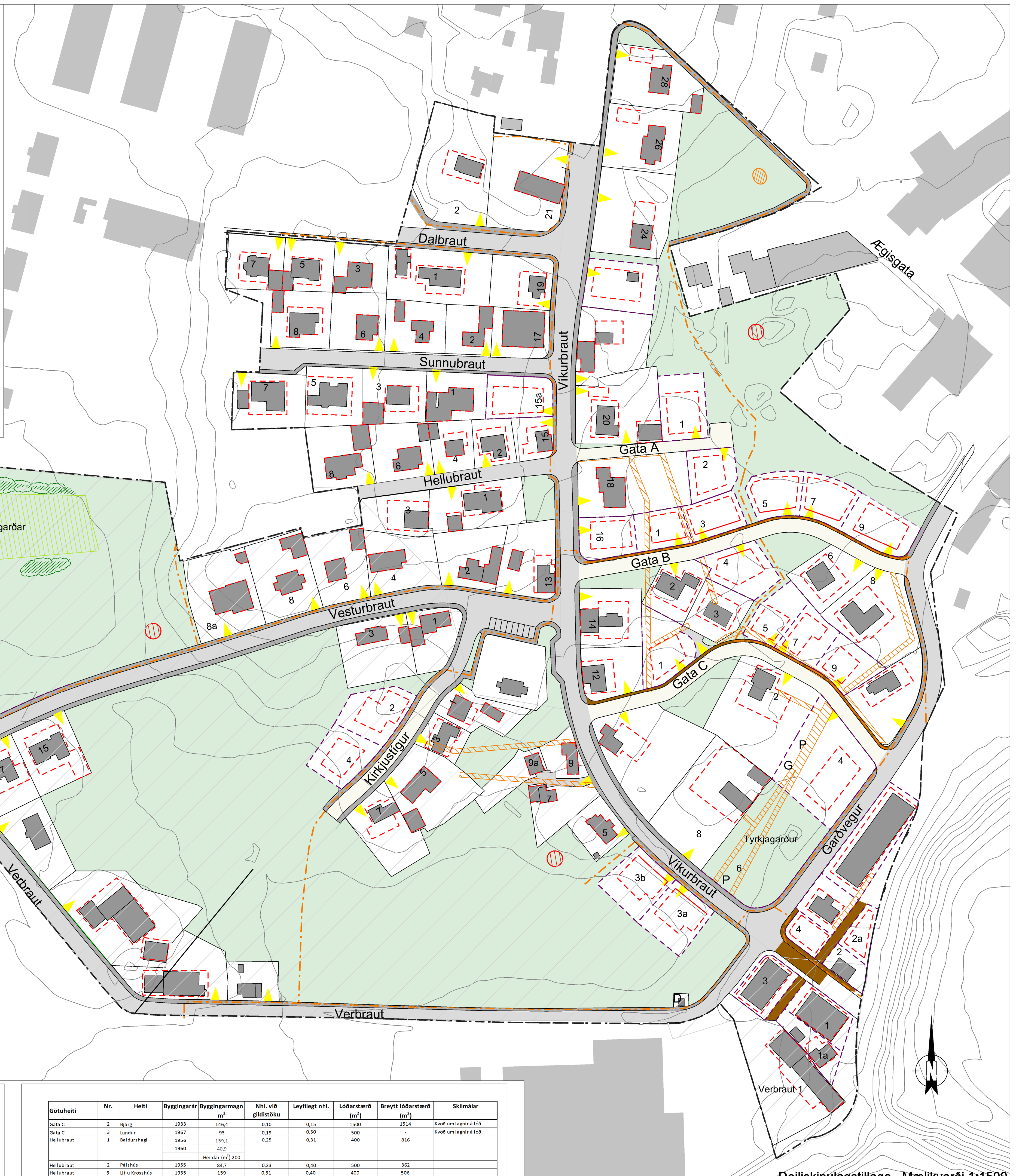
FRÁGANGUR LÓÐA
Lóðarhafa ber að ganga frá lóð sinni og að framfylgja skipulagsskilmálum þessa deiliskipulags og kafla 7 í byggingarreglugerð nr. 112/2012. Lóðarhafi skal ganga frá lóð sinni á lóðarmörkum í þeirri hæð sem lóðarblöð sýna. Lóðarhafi skal hafa samráð við nágranna um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum. Á lóðamörkum gagnvart óhreyfðu landi og þegar byggðum lóðum skal miða við óbreytta landhæð. Hæðarmunur milli lóðamarka og breyttrar landhæðar skal leystur inn á viðkomandi lóð. Við frágang gróðurs á lóð, skal leitast við að hafa fjölbreytt val á trjá- og runnagróðri.

GIRÐINGAR, SKJÓLVEGGIR OG SÓLPALLAR
Girðingar og skjólveggir á lóðum skulu vera í samræmi við gr. 7.2.3. í byggingarreglugerð nr. 112/2012. Girðingar á lóðamörkum eru háðar samþykki beggja lóðarhafa þar sem tvær lóðir liggja saman. Útlit girðinga og skjólveggja skal vera í anda þess tíðaranda sem ríkjandi er í gamla bænum. Girðingar geta verið léttar timburgirðingar eða einhlaðnir grjótgarðar. Hæð á girðingum og grjótgörðum við lóðamörk skal ekki vera hærri en 1 metri á hæð. Skjólveggir inn á lóð skulu vera úr timbri og hæð þeirra ekki hærri en 1,5 metrar. Sólpallar geta verið úr timbri eða hellulagðir. Sækja skal um leyfi til skipulagsyfirvalda Grindavíkur fyrir byggingu sólpalla og skjólveggja.


Hugmyndir að útliti girðinga við lóðamörk

VEITUR
Innan deiliskipulagssvæðisins er staðsett ein dreifistöð. Gerð er grein fyrir henni á uppdrætti og í skýringum. Öll ný mannvirki innan skipulagssvæðisins skulu tengd við núverandi veitukerfi Grindavíkurbæjar. Öllu ofanvatni skal veita í jarðveg á hverri lóð fyrir sig.
Fráveitulögn liggur vestan megin á skipulagssvæðinu, á opnu svæði. Þar er gert ráð fyrir nokkrum nýjum lóðum. Fráveiturlagnir og vatnslagnir lenda því innan nokkurra nýrra lóða. Þétting byggðar kallar á stærra lagnanet. Þegar að því kemur að lóðir byggist þá þarf að færa til, stækka og setja niður nýjar lagnir. Gera skal nánar grein fyrir lögnum á mæliblöðum hverra lóða fyrir sig. Gert er ráð fyrir að dæla þurfi frárennsli frá kjöllurum.
Í töflu um nýjar íbúðalóðir kemur fram á hvaða lóðum eru kvaðir vegna lagna, á uppdrætti 001 og skýringaruppdrætti 003.

SORPGEYMSLUR
Sorpgeymslur skulu vera í samræmi við grein 6.12.8. í byggingarreglugerð nr. 112/2012. Staðsetning og frágangur skal vera þannig að aðgengi að þeim fyrir sorphirðu sé gott og þær séu lítt áberandi.



Deiliskipulagstillaga. Mælikvarði 1:1500

SVÆÐI FYRIR GRENNDARGÁMA
Samkvæmt gr. 5.3.2.16 í skipulagsreglugerð 90/2013 skal gera ráð fyrir grenndargámum. Gert er ráð fyrir gámum á lóð nr 4 við Götu C, þar sem gert er ráð fyrir þjónustu/verslun/safni. Þar skal koma fyrir grenndargámum sem taka við plasti og pappír. Frágangur skal vera snyrtilegur og aðlagaður nágrenninu.

SÉRÁKVÆÐI

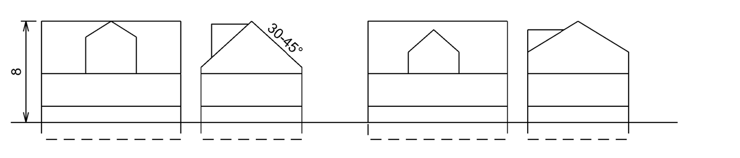
ÍBÚÐARBYGGÐ

Húsakönnun
Unnin hefur verið húsakönnun á svæðinu. Þar er lagt til að hverfisvernda í deiliskipulagi öll hús frá því fyrir 1950. Hverfisvernd felst í því að haldið er í götumynd með því að halda núverandi fjarlægð húsa frá götu, afmörkun lóða (sbr. skilmála um girðingar, skjólveggi og sólpalla) í takt við sögu svæðisins og byggingartíma húsa. Við breytingar og endurbætur á núverandi byggingum þarf að huga að upprunalegri gerð og umhverfi áður en hafist er handa. Nýjar byggingar séu að stærð og hönnun í samræmi við önnur hús á svæðinu eins og sjá má í skilmálum um byggingar hér að neðan.

Friðuð hús
Hús sem eru friðuð, eldri en 100 ára, fá ekki byggingarreit, þar sem ekki er leyfilegt að byggja við þau.

Almennt
Á íbúðarlóðum er leyfilegt að vera með minniháttar atvinnustarfsemi, s.s. heimagistingu, sölu á listmunum o.þ.h.

Byggingar
Leyfilegt verður að byggja hús á tveimur hæðum, eða eina hæð og ris. Þak skal vera tvíhalla eða valmaþak. Þakhalli skal vera 30 - 45°. Hámarkshæð í mæni má vera að hámarki 8 metrar. Leyfilegt er að byggja kjallara. Ný hús á svæðinu skulu samsvara núverandi byggð í efnisvali og útliti. Æskilegt er að við hönnun húsa verði litið til gerðar og útlits húsa frá fyrri hluta 20. aldar.



Dæmi um húsagerðir

Bílskúrar
Leyfilegt er að byggja bílskúr á lóð, þar sem gert er ráð fyrir einum bíl. Þeir skulu ekki vera stærri en 35 m² og vera með tvíhalla þak eða valmaþak. Hámarkshæð í mæni er 3 metrar. Ekki er leyfilegt að nota bílskúrinn til stækkunar á íbúðarrými.

Núverandi íbúðarbyggð
Á deiliskipulagsvæðinu eru 65 þegar byggðar lóðir. Leyfilegt er að stækka hús á sumum lóðum. Eftirfarandi lóðir eru skilgreindar sem þegar byggðar lóðir:

Götuheiti	Nr.	Heiti	Byggingarár	Byggingarmagn m²	Nhl. við gildistöku	Leyfilegt nhl.	Lóðarstærð (m²)	Breytt lóðarstærð (m²)	Skilmálar
Dalbraut	1	Þrúðvangur	1952 1952 1960	51,5 74,9 56,8 Heildar (m²) 183,2	0,18	0,22	440	1042	
Dalbraut	2	Hraunteigur	1930	120,2	0,08	0,15	1050	1475	Var áður Víkurbraut 21b
Dalbraut	3		1962 1962	155,1 92,8 Heildar (m²) 247,9	0,50	0,50	440	496	
Dalbraut	5	Eyri	1962	111,8	0,23	0,40	440	492	
Dalbraut	7	Stapafell	1958 1976 1989	142,7 50,8 15 Heildar (m²) 208,5	0,36	0,40	542	583	
Garðvegur		Akur	1950	80,8	0,11	0,25	620	758	Áhugavert hús
Gata B	2	Efri-Grund	1960 1960	85 32,8 Heildar (m²) 117,8	0,23	0,32	504	-	Kvöð um lagnir á lóð. Var áður Víkurbraut 14a
Gata B	6	Steinar 2	1956	86,1	0,15	0,32	541	576	Geymsluhús, heimilt að rífa
Gata B	8	Steinar	1952 1974	130,6 28,3 Heildar (m²) 158,9	0,14	0,22	1098	1106	Kvöð um lagnir á lóð

Götuheiti	Nr.	Heiti	Byggingarár	Byggingarmagn m²	Nhl. við gildistöku	Leyfilegt nhl.	Lóðarstærð (m²)	Breytt lóðarstærð (m²)	Skilmálar
Gata C	2	Bjarg	1933	146,4	0,10	0,15	1500	1514	Kvöð um lagnir á lóð.
Gata C	3	Lundur	1967	93	0,19	0,30	500	-	Kvöð um lagnir á lóð.
Hellubraut	1	Baldurshagi	1956 1960	159,1 40,9 Heildar (m²) 200	0,25	0,31	400	816	
Hellubraut	2	Pálshús	1955	84,7	0,23	0,40	500	362	
Hellubraut	3	Litlu Krosshús	1935	159	0,31	0,40	400	506	
Hellubraut	4	Hellur	1920 1967	64,1 24,8 Heildar (m²) 88,9	0,22	0,30	300	409	Húsavernd Hverfisvernd
Hellubraut	6	Sólheimar	1935 1972	250,4 25,9 Heildar (m²) 276,3	0,44	0,44	500	631	Hverfisvernd
Hellubraut	8	Ártún	1957 1965 1957 1965	117,5 38,1 112,8 38,1 Heildar (m²) 306,5	0,41	0,41	748	-	
Kirkjustígur	1	Garðshorn	1930 1966	74,6 42,2 Heildar (m²) 116,8	0,24	0,40	525	495	Hverfisvernd
Kirkjustígur	3	Tröð	1930	76,1	0,26	0,42	154	288	Hverfisvernd
Kirkjustígur	5	Sjávarhólar	1926 1991	247 51 Heildar (m²) 298	0,31	0,31	1200	971	Hverfisvernd
Kirkjustígur	7	Akurhóll	1963	70,2	0,10	0,20	600	733	Hverfisvernd
Sunnubraut	1	Helgafell	1949 1960 1960	156,3 55,3 24,3 Heildar (m²) 235,9	0,43	0,43	625	552	
Sunnubraut	2	Blómsturvellir	1935 2011	116,2 53,7 Heildar (m²) 169,9	0,39	0,39	300	433	Hverfisvernd
Sunnubraut	3	Laufás	1954 1965	80,8 45,8 Heildar (m²) 126,6	0,20	0,31	525	642	
Sunnubraut	4	Efri - Baldurshagi	1930 1968	97,8 36,2 Heildar (m²) 134	0,23	0,34	500	583	Hverfisvernd
Sunnubraut	5	Jaðar	1951 1965 1951	138,3 42,8 53 Heildar (m²) 234,1	0,32	0,32	726	723	
Sunnubraut	6	Sólvellir	1935	190,9	0,32	0,32	500	596	Hverfisvernd
Sunnubraut	7		1997 1999	123 32,4 Heildar (m²) 155,4	0,21	0,27	756	748	
Sunnubraut	8	Björk	1954 1960	135,3 46,5 Heildar (m²) 155,4	0,28	0,31	600	639	
Verbraut		Garður	1932 1967	183,7 58,2 Heildar (m²) 241,9	0,26	0,30	917	-	Áhugavert hús Hverfisvernd Sprunga liggur í gegnum lóðina
Verbraut		Hlíð	1912	103,8	0,27	0,27	380	-	Hús friðað Hverfisvernd
Verbraut		Vík	1966 1940	213,6 140,9 Heildar (m²) 354,5	0,50	0,50	700	703	Hverfisvernd
Verbraut		Vík (hesthús og hlaða)	1940 1940	46,8 81,2 Heildar (m²) 128	0,08	0,20	-	1677	
Vesturbraut	1	Borgargarður	1929 1962 1962	117,8 95,1 45 Heildar (m²) 257,9	0,49	0,49	500	522	Hverfisvernd
Vesturbraut	2	Þorvaldsstaðir	1924 1930 1930	148,2 59,5 21,6 Heildar (m²) 229,3	0,29	0,29	420	715	Húsavernd Hverfisvernd
Vesturbraut	3	Hvoll	1940 1976	203,9 31,5 Heildar (m²) 235,4	0,28	0,28	750	843	Hverfisvernd
Vesturbraut	4	Hamraborg	1930 1962	209 39,4 Heildar (m²) 248,4	0,33	0,33	739	745	Hverfisvernd
Vesturbraut	6		1966 1976	149,4 54,8 Heildar (m²) 204,2	0,28	0,28	738	740	Áhugavert hús
Vesturbraut	8	Krosshús	1929 1988	283,2 58,5 Heildar (m²) 341,7	0,37	0,37	1000	912	Áhugavert hús Hverfisvernd
Vesturbraut	8A		1984 1993	325,5 18 Heildar (m²) 343,5	0,36	0,36	957	-	
Vesturbraut	10	Garðhús	1914 1914 1914 1914 1914 1930	101 71,5 77 54,4 45,6 492,6 Heildar (m²) 842,1	0,19	0,19	547	4360	Hús friðað. Hverfisvernd
Vesturbraut	12	Valdastaðir	1926	103,1	0,13	0,19	291	809	Áhugavert hús Hverfisvernd
Vesturbraut	14	Austurbær	1924 1924 1924 1925 1924	62,7 45,4 32,9 47,1 17,4 Heildar (m²) 205,5	0,17	0,17	17000	1203	Húsavernd Hverfisvernd
Vesturbraut	15		1968	135	0,18	0,27	720	748	

Götuheiti	Nr.	Heiti	Byggingarár	Byggingarmagn m²	Nhl. við gildistöku	Leyfilegt nhl.	Lóðarstærð (m²)	Breytt lóðarstærð (m²)	Skilmálar
Vesturbraut	16		1890	138,4	0,16	0,16	870	887	Hús friðað Hverfisvernd
Vesturbraut	17		1966	122	0,13	0,25	906	814	
Víkurbraut	5	Sæból	1928 1928	76,4 76,7 Heildar (m²) 153,1	0,38	0,38	400	403	Áhugavert hús Hverfisvernd
Víkurbraut	7	Litla Gimli	1922	101	0,21	0,21	450	478	Húsavernd Hverfisvernd Kvöð um lagnir á lóð
Víkurbraut	8	Neðri Grund	1930 1954	212,6 42,6 Heildar (m²) 255,2	0,14	0,40	1500	1530	Áhugavert hús Hverfisvernd
Víkurbraut	9	Stóra Gimli	1907	65,2	0,23	0,23	286	-	Hús friðað Hverfisvernd Kvöð um lagnir á lóð
Víkurbraut	9a	Fjósið	1904	107,7	0,30	0,30	355	-	Hús friðað Hverfisvernd Kvöð um lagnir á lóð
Víkurbraut	10	Vorhús	1925	126,7	0,08	0,14	1542	1519	Húsavernd Hverfisvernd
Víkurbraut	12	Rafstöðvarhús	1926	93	0,16	0,27	250	564	Hverfisvernd
Víkurbraut	13	Karlsskáli	1923 1950	146,4 43,8 Heildar (m²) 190,2	0,25	0,35	177,3	754	Húsavernd Hverfisvernd
Víkurbraut	14	Hlöllabúð	1939	136,1	0,20	0,27	690	-	Hverfisvernd
Víkurbraut	15	Brimnes	1930 1962	133,7 8 Heildar (m²) 141,7	0,45	0,52	500	312	Áhugavert hús Hverfisvernd
Víkurbraut	18	Borgartún	1953 1976	200,9 28,5 Heildar (m²) 229,4	0,19	0,19	1240	1206	Kvöð um lagnir á lóð
Víkurbraut	20	Ás	1927 1965	195,2 73,4 Heildar (m²) 268,6	0,25	0,30	1081	1094	Lóð 20 og 20a sameinast í eina lóð Hverfisvernd
Víkurbraut	21	Kvennó	1930 1951	283,7 33,3 Heildar (m²) 317	0,25	0,25	1815	1287	Áhugavert hús Hverfisvernd
Víkurbraut	22	Ásgarður	1926 1968 1926	137,8 34,5 122,1 Heildar (m²) 294,4	0,32	0,35	764	895	Áhugavert hús Hverfisvernd
Víkurbraut	24	Múli	1935 1935 1935 1935	83,3 38,8 135,6 41,5 Heildar (m²) 299,2	0,25	0,25	1200	1198	Hverfisvernd
Víkurbraut	26	Skálholt	1932 1932 1935	77,6 81,9 37,9 Heildar (m²) 197,4	0,22	0,27	900	-	Áhugavert hús Hverfisvernd
Víkurbraut	28	Berg	1946 1970	206,8 37,4 Heildar (m²) 244,2	0,27	0,32	750	894	Hverfisvernd

Nýjar íbúðalóðir
Skilgreindar hafa verið 3 nýjar götur, A, B og C og við þær koma 12 nýjar lóðir. Við Víkurbraut bætast við 6 nýjar lóðir og við Kirkjustíg 2 lóðir. Samtals eru þetta 20 lóðir. Eftirfarandi lóðir eru skilgreindar sem nýjar íbúðalóðir:

Götuheiti	Nr.	Leyfilegt nhl.	Lóðarstærð (m²)	Skilmálar
Kirkjubraut	2	0,40	559	
Kirkjubraut	4	0,40	503	
Víkurbraut	3a	0,40	567	
Víkurbraut	3b	0,40	564	
Víkurbraut	15a	0,30	519	
Víkurbraut	16	0,50	434	
Víkurbraut	22a	0,30	655	Á lóðinni er björgunars leyfilegt að flytja húsið
Gata A	1	0,40	570	
Gata A	2	0,50	423	Kvöð um lagnir á lóð
Gata B	1	0,40	377	
Gata B	3	0,50	396	Kvöð um lagnir á lóð
Gata B	4	0,40	535	
Gata B	5	0,50	435	Kvöð um lagnir á lóð
Gata B	7	0,46	439	
Gata B	9	0,40	543	
Gata C	1	0,34	581	Kvöð um lagnir á lóð
Gata C	5	0,48	421	
Gata C	7	0,48	417	
Gata C	9	0,47	427	Kvöð um lagnir á lóð

SVÆÐI FYRIR VERSLUN OG ÞJÓNSTU
Á deiliskipulagssvæðinu eru skilgreindar fjórar lóðir undir verslun, þjónustu, safn og lóð undir dreifistöð. Eftirfarandi lóðir eru skilgreindar undir verslun- og þjónustu:

Götuheiti	Nr.	Húsheiti	Bygging-arár	Byggingar-magn m³	Nhl. við gildistöku	Leyfilegt nhl.	Lóðarstærð (m²)	Breytt lóðarstærð	Skilmálar
Gata C - ný lóð	4		-	-	-	0,34	1365	-	Þjónusta/ verslun / safn, í tengslum við sögu Grindavíkur. Á lóð skal koma fyrir grenndar-gámum. Kvöð um lagnir á lóð
Verbraut	2		-	8	0,22	0,22	36	-	Dreifistöð 2
Víkurbraut	17		1965	286,2	0,54	0,54	621	531	
Víkurbraut	19	Bræðraborg	1928	188,1	0,31	0,40	600	-	Leyfilegt er að vera með íbúðir á efri hæð Hverfisvernd

SVÆÐI FYRIR SAMFÉLAGSÞJÓNUSTU
Á deiliskipulagssvæðinu eru skilgreindar tíu lóðir undir samfélagsþjónustu. Á svæðinu er áætlað að byggja upp byggðasafn, og því er hægt að flytja gömul hús inn á svæðið. Á þessu svæði er áætluð menningar- og listatengd starfsemi. Gert er ráð fyrir 2 nýjum lóðum. Eftirfarandi lóðir eru skilgreindar undir samfélagsþjónustu:

Götuheiti	Nr.	Heiti	Bygging-arár	Byggingarmagn m²	Nhl. við gildistöku	Leyfilegt nhl.	Lóðarstærð (m²)	Breytt lóðarstærð	Skilmálar
Víkurbraut	1	Varir	1974	222,6	0,51	0,51	388	438	
Víkurbraut	1a	Beitingarhús	1940	70,2	0,21	0,29	100	328	
Víkurbraut	2	Flagghús/Flaggstangarhús	1890	113,6	0,53	0,53	135	216	Hús friðað Hverfisvernd
Víkurbraut	2a	Ný lóð	-	-	-	0,50	235	-	
Víkurbraut	3		1925	230	0,54	0,54	273	425	Skreiðargeymsla Hverfisvernd
Víkurbraut	4	Einarsbúð Ný lóð	-	-	-	0,50	221	-	Einarsbúð stóð hér áður
Garðvegur	2	Bakki	1921	88,4	0,24	0,24	80	375	Áhugavert hús Hverfisvernd
Garðvegur	4	Kreppa	1930	495	0,54	0,54	970	910	
Kirkjustígur	1a	Gamla Kirkjan	1909	-	-	-	900	838	Kirkja friðuð Hverfisvernd
Verbraut	1		1958 1958	185 147 Heildar (m²) 332	0,22	0,34	2230	1500	

OPIN SVÆÐI
Svæðið einkennist af stórum túnum og skal leitast við að varðveita þau. Þar er þó heimilt að vera með dýr, hesta eða kindur á beit. Sækja þarf um leyfi frá Grindavíkurbæ til að beita búfénaði á túnunum. Þau svæði skulu afmörkuð með léttum, færanlegum girðingum. Á túnunum er einnig leyfilegt að vera með hænur en girða þarf í kringum þær. Í aðalskipulagi er afmarkað svæði undir skólagarða, nyrst á deiliskipulagssvæðinu. Gert er ráð fyrir að svæði undir skólagarða sé um 2000 m² Leyfilegt er að vera með lítinn skúr á svæðinu, sbr. lið g í gr. 2.3.5 byggingarreglugerðar nr. 112/2012.
Á lóð þar sem áður stóð húsið Sjólyst verður almenningsgarður, kallaður Tyrkjagarður. Garðurinn er um 1660 m² að stærð. Í garðinum vex blóðþyrnir og er æskilegt að hann fái að halda sér þar á afmörkuðu svæði. Einnig eru opin svæði til útivistar, heilsu og menningar, sbr. heilsu- og menningarstíga skýringaruppdrátt.
Við hönnun opinna svæða skal halda í heiðri heildarsvip svæðisins og sögulega tengingu við torfhús, sjósókn og húsdýrahald á svæðinu.

SPRUNGUR Á SVÆÐINU
Athygli er vakin á því að á svæðinu eru sprungur sem taka þarf tillit við hönnun húsa. Sjá má á uppdrætti staðsetningu þekktra sprunga.

UMHVERFISSKÝRSLA

Umhverfisskýrsla þessi er unnin sem hluti deilskipulags gamla bæjarins í Grindavík skv. gr. 5.4.1 í skipulagsreglugerð nr. 90/2013.

SKILGREINING OG MAT Á UMHVERFISÁHRIFUM
Þættir þessa deiliskiplags sem helst valda áhrifum á umhverfið eru nýjar götur og lóðir og skilmálar um ásýnd bygginga og grænna svæða. Þeir umhverfisþættir sem helst eru taldir geta orðið fyrir áhrifum má sjá í eftirfarandi töflu.

Umhverfisþáttur	*Stefnuskjöl*
Svipmót byggðar og einstakra bygginga	Skipulagsreglugerð nr. 90/2013 Lög nr. 160/2010 um mannvirkjagerð Menningarstefna í mannvirkjagerð. Stefna íslenskra stjórnvalda í byggingarlist 2007
Jarðfræði og jarðmyndanir	Lög nr. 44/1999 um náttúruvernd, (kaflar V og VI og 37. gr.) Náttúruminjaskrá, 7. útgáfa, 1996, með síðari viðbótum. Náttúruverndaráætlun 2009 - 2013. Velferð til framtíðar: Sjálfbær þróun í íslensku samfélagi - stefnumörkun til 2020.
Gróðurfar	Lög nr. 44/1999 um náttúruvernd, (sjá 1. gr. og 37. gr.). Náttúruminjaskrá, 7. útgáfa, 1996, með síðari viðbótum. Náttúruverndaráætlun 2009 - 2013. Velferð til framtíðar: Sjálfbær þróun í íslensku samfélagi - stefnumörkun til 2020.
Fornminjar og varðveislugildi	Lög nr. 88/2012 um menningarminjar Fornleifaskrá. Skrá um friðlýstar fornleifar
Samfélag	Lög nr. 44/1999 um náttúruvernd Velferð til framtíðar: Sjálfbær þróun í íslensku samfélagi - stefnumörkun til 2020.

SVIPMÓT BYGGÐAR OG EINSTAKRA BYGGINGA
Þar sem deiliskipulagssvæðið er á þegar byggðu svæði hefur byggðamynstrið tekið á sig nokkuð mótaða mynd. Deiliskipulag þetta setur skilmála sem tryggja að ásýnd svæðisins haldist nokkuð óbreytt. Austan megin við Víkurbraut er byggðin þétt með nýjum lóðum. Á þeim hluta mun svæðið fá meiri þéttbýlisbrag þar sem götumyndin fær að njóta sín. Vestan megin við Víkurbraut þar sem mikið af elstu húsum í Grindavík standa, er haldið í dreifbýlisásýndina með því að varðveita túnin og halda í útsýni yfir land og sjó.
Krafa er gerð um að húsgerðir og frágangur á lóðum sé þannig að það passi sem best við núverandi byggingar. Einnig eru settir skilmálar um stærðir og útlit bygginga í takt við þau hús sem fyrir eru á svæðinu. Talið er að áhrif á svipmót byggðar séu töluverð á svæðinu austan við Víkurbraut þar sem ný byggð verður þétt, en óveruleg vestan megin og á einstaka byggingar.

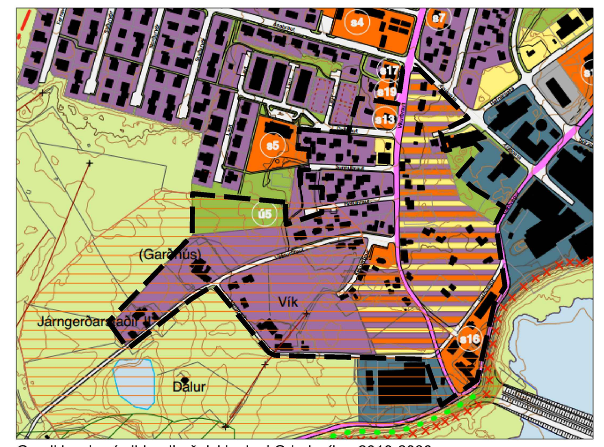
JARÐFRÆÐI OG JARÐMYNDANIR
Grindavíkurbær stendur að mestu leiti á nútímahrauni. Í landi Grindavíkur eru þrjár sprungureinar með norðaustur-suðvesturstefnu. Tvær sprungur liggja þvert í gegnum núverandi byggð en námkvæm lega er óljós. Það er mikilvægt að taka tillit til þessara sprungna þegar verið er að hanna hús og lóðir svo komist verði hjá tjóni af völdum sprunguhreyfinga. Það þarf að kanna berggrunninn vel áður en framkvæmdir hefjast. Vitað er um eina sprungu á svæðinu. Svæðið sem um ræðir hefur allt verið raskað, þar eru m.a. byggingar og ræktuð tún. Áhrif á jarðfræði og jarðmyndanir eru taldar óverulegar.

GRÓÐURFAR
Svæðið er aðallega grasi gróið, þó er eitthvað um trjágróður inni á lóðum. Á hluta svæðisins er að finna villtan blóðþyrni (þistil), sem er að finna á opnu svæði á horni Víkurbrautar og Garðvegs, en skv. þjóðsögum Jóns Árnasonar, er sagt að blóðþyrnir vaxi þar sem kom saman kristið blóð og heiðið í Tyrkjaráninu árið 1627. Mikilvægt er að varðveita blóðþyrninn á því svæði sem hann vex þar sem hann er hluti af sögu Grindvíkinga. Áhrif skipulagsins á gróður eru talin hafa jákvæð áhrif á umhverfið með því að varðveita blóðþyrninn og með því að gróðursetja runna og lágvaxinn trjágróður á lóðum þar sem hann myndar skjól fyrir veðri og vindum.

FORNMINJAR OG VARÐVEISLUGILDI
Svæðið er innan skilgreinds þjóðminjaverndarsvæðis. Við gerð aðalskipulags Grindavíkur var unnin fornleifaskráning fyrir allt sveitarfélagið Fornleifaskráning í Grindavík 1. áfangi, unnin af Fornleifastofnun Íslands árið 2002. Þar voru skráðar þekktar fornleifar. Einnig hefur verið unnin húsakönnun á deiliskipulagssvæðinu og fylgir hún með deiliskipulagi þessu. Leitast er við að lágmarka áhrif á fornminjar og lögð áhersla á að tengja svipmót svæðisins við sögu Grindavíkur til að auka varðveislugildi. Framkvæmdir á svæði sem þessu setja fornleifar óhjákvæmilega í hættu. Ávallt skal hafa samband við Minjastofnun ef áður óþekktar fornleifar koma fram á framkvæmdatíma, sbr. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012. Áhrif á fornleifar eru neikvæð en háð óvissu. Áhrif á varðveislugildi eru talin jákvæð. Sjá uppdrátt 006.

SAMFÉLAG
Á deiliskipulagssvæðinu er þó nokkuð af opnum svæðum. Með þessu deiliskipulagi er reynt að nýta svæðin fyrir almenning t.d. með því að bjóða upp á beitarsvæði og matjurtarækt. Einnig að útbúa almenningsgarð sem leggur áherslu á sögu Grindavíkur. Þá er stefna hjá Grindavíkurbæ að gera stígakerfi sem liggur um allan bæinn og tengir skóla, íþróttir og menningu saman. Heiti húsa er arfur frá 19. öldi og byrjun 20. aldar. Æskilegt er að viðhalda þeirri hefð og ný hús sem koma á lóðir þar sem gömul hús stóðu áður haldi nöfnum þeirra og að ný hús á nýjum lóðum fái heiti sem styðji við hefðina. Það er talið jákvætt að leyfa minniháttar atvinnustarfsemi á svæðinu. Talið er að áhrif á samfélag séu jákvæð.

NIÐURSTAÐA
Deiliskipulagssvæðið er á þegar byggðu svæði og er mikil saga tengd því. Leitast er við því í deiliskipulaginu að viðhalda svipmóti byggðarinnar og að halda í söguna. Einnig að nýta opnu svæðin fyrir íbúa. Áhrifin á deiliskipulagið varðandi svipmót byggðar hefur töluverð áhrif á svæðið austan við Víkurbraut en óveruleg vestan megin og á einstaka byggingar. Á jarðfræði eru áhrifin talin óveruleg. Á gróðurfar er talið að deiliskipulagið hafi jákvæð áhrif á umhverfið. Áhrif á fornleifar eru neikvæð en háð óvissu en talin jákvæð á varðveislugildi. Á samfélag eru áhrifin talin jákvæð.



Gamli bærinn í gildandi aðalskipulagi Grindavíkur 2010-2030

SKÝRINGAR
- Deiliskipulagsmörk
- Þjóðminjaverndarsvæði skv. aðalskipulagi
- Götur
- Nýjar götur
- Gangstétt
- Gangstétt / gata, stein- /hellulögð
- 8 — Húsnúmer
- Hvoll — Húsheiti
- Núverandi byggingar
- Aðkoma inn á lóð - leiðbeinandi
- P — Sameiginleg bílastæði
- Stígar
- Ný lóðamörk
- Lóðamörk
- Byggingareitur
- Bundin byggingarlína
- Svæði fyrir menningarstöðvar
- Svæði fyrir heilsustöðvar
- Opin svæði
- Trjá- og runnagróður, til skýringar
- Skólagarðar
- Sprungur, leiðbeinandi
- G — Grenndargámar, staðsetning leiðbeinandi
- D — Dreifistöð
- Kvöð um lagnir

SAMÞYKKTIR

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild stjórnartíðinda þann ______________2015

Deiliskipulag þetta, sem auglýst hefur verið samkvæmt 41. grein Skipulagslaga nr. 123 / 2010 var samþykkt í

Skipulagsnefnd:

þann....................................2015

Bæjarstjórn:

þann....................................2015

Tillagan var auglýst frá 2015

með athugasemdafresti til 2015

....
(undirskrift)

GRINDAVÍK

GAMLI BÆRINN
DEILISKIPULAG

Tillaga			Útgáfa V03
Deiliskipulagstillaga_A.dgn	Mælikvarði 1:1500	Blaðstærð A1	Teikning nr. 001
Unnið fyrir Grindavíkurbæ		Dags. 28.09.2015	Teiknað af ÞRS

EFLA VERKFRÆÐISTOFA