

Ísafjarðarbær
Axel Rodriguez Överby
Hafnarstræti 1
400 Ísafirði



Reykjavík 18. október 2017
Tilvísun: 201710030 / 3.5

Efni: Breyting á deiliskipulagi Eyrarinnar. Sindragata 4. Ísafjarðarbær

Ísafjarðarbær hefur, með erindi dags. 28. september 2017, sent Skipulagsstofnun breytingu á deiliskipulagi Eyrarinnar til yfirferðar samkvæmt 1. mgr. 42. gr. skipulagslaga. Málsmeðferð var skv. 1. mgr. 43. gr. laganna og var breytingartillagan auglýst með athugasemdafresti til 10. ágúst 2017. Athugasemdir bárust og var þeim svarað sbr. umsögn sveitarfélagsins dags. 21. september 2017. Deiliskipulagsbreytingin var samþykkt óbreytt í bæjarstjórn þann 21. september 2017 ásamt umsögninni.

Deiliskipulag fyrir Eyrina er frá 1997 með síðari breytingum, þar sem stækkun á byggingarreit var heimiluð sbr. breytingu frá 1999.

Í gildandi Aðalskipulagi Ísafjarðarbæjar 2008-2020, eru ýmis ákvæði sem eiga við um svæði það sem lóðin er á, m.a. miðsvæði og hverfisvernd (sem er ætlað skv. aðalskipulaginu, að vernda íbúa og hagsmunaaðila fyrir hugsanlegum óæskilegum breytingum á svæðinu og ásýnd þess, en nokkur húsanna við Aðalstræti eru friðuð.

Deiliskipulagsbreytingin er sett fram á kortblaði dags. 30 maí 2017, með greinargerð og skilmálum og uppdretti í mkv. 1:1000.

Í meginatriðum felst breytingin í að lóð nr. 4 við Sindragötu er skipt upp í tvær lóðir, nr. 4 og 4a. Þegar hefur verið byggt fjölbýlishús með 8 íbúðum (nú á lóð nr.4). Til verður ný óbyggðu lóð, Sindragata 4a, þar sem heimilt að reisa tvö 2-3,5 hæða íbúðarhús með samtals 20-23 íbúðum. Nýtingarhlutfall sem var 0,4-0,5 verður 1,0. Horfið er frá fyrri áformum um stækkun byggingarreits fyrir bílageymslur.

Skipulagsstofnun hefur farið yfir framlögð gögn og gerir athugasemd við að sveitarstjórn birti auglýsingu um samþykkt deiliskipulagsbreytingarinnar í B-deild Stjórnartíðinda, þar sem skilmálar eru ekki fullnægjandi hvað varðar samræmi við ákvæði aðalskipulagsins fyrir svæðið. Þar sem deiliskipulag er nánari útfærsla á stefnu aðalskipulags þarf að koma skýrt fram hvernig tekið er mið af ákvæðum aðalskipulagsins í skilmálum.

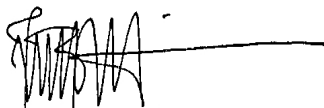
Í þessu samhengi er vakin athygli á eftirfarandi atriðum:

- Gera þarf grein fyrir þeim ákvæðum aðalskipulagsins sem gilda fyrir svæðið og hvernig fyrirhuguð uppbygging samræmist þeim s.s. hverfisvernd, sögulegu umhverfi og yfirbragð miðsvæðis.
- Fram þarf að koma með hvaða hætti ákvæðum aðalskipulagsins er mætt í skilmálum um hönnun og útfærslu sbr. stefnu í aðalskipulaginu um að nýbyggingar skuli taka mið af stærðum og hlutföllum eldri húsa í umhverfinu. Meðal annars er unnt að þrængja byggingarreit þannig að staðsetning/fyrirkomulag og stefna húsanna tveggja taki tillit til

aðliggjandi byggðar auk þess sem unnt er að veita nálægðri byggð meira rými með nánari afmörkun reitanna innan lóðar. Þá er einnig unnt að takmarka hæðarfjölda (2 eða 3,5 hæðir) á ákveðnum hluta innan reitsins til að ná fram ákveðnu yfirbragði/götumynd (sbr. einnig umsögn sveitarfélagsins um að tvær hæðir til móts við Aðalstræti geti lágmarkað grenndaráhrif við Aðalstræti 8 og 10).

- Hámarkshæðir bygginga þurfa að koma fram í skilmálum og gólfkóti (vegna flóðahættu og eftir atvikum að fá umsögn Vegagerðarinnar).
- Gera þarf nánari grein fyrir samræmi breytts nýtingarlutfalls við aðalskipulag.
- Sýna þarf hvar (innan lóðar nr. 4a), gert er ráð fyrir bílastæðum.
- Athuga þarf hvort ástæða sé til að sýna byggingarreit á lóð nr. 4, þar sem hún telst nú þegar fullbyggð.

Skipulagsstofnun minnir á að sveitarstjórn skal taka athugasemdir Skipulagsstofnunar til umræðu skv. 1. mgr. 42. gr. skipulagslaga.



Inga Björk Dagfinnsdóttir