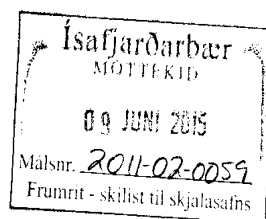


Ísafjarðarbær
Ólöf Guðný Valdimarsdóttir
Stjórnsýsluhúsinu
400 Ísafjörður



Reykjavík, 5. júní 2015
Tilvísun: 201505042 / 3.4

Efni: Deiliskipulag Suðurtanga, íbúðar- og þjónustusvæði, Ísafjarðarbær

Ísafjarðarbær hefur, með erindi dags. 13. maí 2015, sent Skipulagsstofnun deiliskipulag Suðurtanga, íbúðar- og þjónustusvæði til yfirferðar samkvæmt 1. mgr. 42. gr. skipulagslaga. Málsmeðferð var skv. 41. gr. laganna. Athugasemdafresti lauk 1. janúar 2015. Deiliskipulagið var samþykkt í bæjarstjórn, þann 5. febrúar 2015 ásamt umsögn skipulags- og mannvirkjanefndar um framkomnar athugasemdir, dags. 14. janúar 2015. Erindinu fylgdu umsögn Vegagerðarinnar dags. 18. desember 2014 og afrit af athugasemdum, bréf dags. 28. ágúst 2014.

Í deiliskipulaginu er gert ráð fyrir blandaðri byggð íbúða og þjónustu á 10 ha svæði á vestanverðum Suðurtanga. Gert ráð fyrir 57 íbúðarlóðum auk lóða fyrir atvinnustarfsemi, samtals 63 lóðum. Svæðið er að stórum hluta óbyggð landfylling, en á svæðinu eru tíu byggingar þar af fjögur friðuð hús í Neðstakaupstað frá átjándu öld. Sex byggingar á fjórum lóðum eru innan svæðis þar sem miklar líkur eru á einu sjávarflóði á 10 árum, en allt skipulagssvæðið er í hættu vegna sjávarflóða með 100 ára endurkomutíma. Til að draga úr hættu á tjóni af völdum sjávarflóða á þeim lóðum sem þegar eru byggðar eru settir skilmálar um sjóvarnir og mótvægisáðgerðir. Á óbyggðum lóðum er gert ráð fyrir að hækka endalega landhæð með svo þar verði flóðahætta sú sama og utan kortlagðra hættusvæða.

Deiliskipulagið er sett fram á uppdrætti í mkv. 1:1.000 (A1), dags. apríl 2014 og í greinargerð með sömu dagsetningu.

Lýsing var kynnt vorið 2011 og Skipulagsstofnun gaf umsögn um lýsinguna, sbr. bréf dags. 6. júlí 2011.

Skipulagsstofnun hefur yfirfarið framlögð gögn og gerir athugasemd við að sveitarstjórn birti auglýsingu um samþykkt deiliskipulagsins í B-deild Stjórnartíðinda vegna eftirfarandi form- og efnisgalla:

- Með hliðsjón af fyrirliggjandi upplýsingum um hættu vegna sjávarflóða á skipulagssvæðinu er nauðsynlegt að ákvarða endanlega landhæð í deiliskipulaginu og jafnframt setja skilmála um lágmarksgólfkóta fyrirhugaðra bygginga.
- Byggingarreitir á íbúðalóðum ná þvert yfir lóðirnar og er heimilt að samtengja hús, í þar eða raðhús, séu ákvæði byggingarreglugerðar uppfyllt, og er þar væntanlega átt við að

brunahólfun fari eftir lóðarmörkum. Engin ákvæði eru hinsvegar um fjarlægðir íbúðarhúsa frá lóðarmörkum, séu hús ekki samtengd. Í byggingarreglugerð eru einungis ákvæði um fjarlægð milli bygginga eftir því hvaða byggingarefni eru notuð, ekki hver fjarlægð að lóðarmörkum þarf að vera. Til þess að sá sem fyrst sækir um byggingarleyfi skerði ekki möguleika til uppbyggingar á næstu lóðum þarf að setja skilmála um þetta atriði.

- Gert er ráð fyrir byggingarreitum fyrir bílskúra á baklóðum án þess að skýrt sé hvar aðkoma að þeim skuli vera. Æskilegt er að skýra nánar hvernig útfæra megi innkeyrslur.
- Í deiliskipulaginu segir að fjöldi bílastæða skuli vera í samræmi við þá nýtingu sem fyrirhuguð er, en viðmiðin vantar. Setja þarf skilmála um fjölda bílastæða eftir notkun mannvirkja. Bent er á að í byggingarreglugerð sem vísað er til í deiliskipulaginu eru aðeins viðmið um fjölda bílastæða fyrir fatlaða.
- Leita þarf umsagnar Minjastofnunar Íslands um deiliskipulagið vegna friðaðra menningarminja í Neðstakaupstað.
- Vakin er athygli á að heimilaðar framkvæmdir til að verja land fyrir ágangi sjávar kunna að vera tilkynningarskyldar sbr. tölulið 10.23 í 1. viðauka laga um mat á umhverfisáhrifum.

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


Hlynur Torfi Torfason