

Minnisblað

Til:
Frá: Axel Rodriguez Överby
Dags. 25. ágúst 2017
Mnr. 2016110020



ÍSAFJARÐARBÆR

Minnisblað

Í Ask 2008-2020 þá er Sindragata 4 inn á svæði sem skilgreint er sem Miðsvæði M 4 og nýtur hverfisverndar H8

- Markmið
 - Áhersla er lögð á eflingu miðbæja eða miðsvæða allra byggðakjarnanna í aðalskipulaginu, þ.e. Ísafjarðar, Flateyrar, Suðureyrar og Þingeyrar.
 - Áhersla verður lögð á það að gera svæðin aðlaðandi með verndun gamalla húsa og annarra einkenna, sem og snyrtilegu umhverfi. Jafnframt er lögð áhersla á fjölbreytta starfsemi svæðanna, þ.e. starfsemi sem eflir líf í miðbæjunum
 - Góð tenging verði á milli miðsvæða og náttúru.

Hverfisvernd H8

- *Byggingar.*
 - Hús sem eru byggð fyrir 1918 og eru uppstandandi skulu gerð upp að utan sky. rammaskipulagi. Miða skal við upprunalegt horf eða það horf sem viðheldur verndargildi hússins sem best.
 - Hús með verndargildi skulu ekki fjarlægð.
 - Heimilt er að færa til hús með verndargildi þannig að það falli betur að byggðinni enda verði sýnt fram á það að um heildarhagsmuni sé að ræða.
 - Heimilt er að endurbyggja, að hluta eða í heild, hús með verndargildi. Leitast skal við að halda í þá hluti sem nýtanlegir eru.
 - Hvetja skal til þess að endurreisa horfin hús sem líkleg eru til að bæta heildaryfirbragð hverfisins eða eru sögulega mikilvæg.
 - Staðsetning og mótun nýrra bygginga á hverfisvernduðu svæði skal falla að hefðum og arkitektúr þess tíma sem miðað er við í uppbyggingu hverfisins.
 - Heimilt er að breyta yfirbragði húss þannig að það falli betur að yfirbragði hverfisins og einkennandi arkitektúrs þess tíma er hverfið byggðist upp. Þetta á ekki við ef húsið er talið hafa verndargildi, vegna sögu eða arkitektúrs, í núverandi mynd.
 - Hugað skal sérstaklega að gæðum í efnisvali og handverki. Sýnilegir hlutar skulu ekki vera falskir, s.s. lausir gluggapóstar eða eftirlíkingar af timburklæðningum.

Skilgreint miðsvæði aðalskipulagsins teygir sig yfir nokkuð stóran hluta af þéttbýli í byggðakjörnum sveitafélagsins. Það er í samræmi við þróun þéttbýlisins sem einkennist af fjölbreyttri starfsemi. Mikilvægt að halda í þetta mynstur þannig að miðsvæðin verði áfram samkomustaður fólks og traustur grunnur fyrir þjónustu, verslun, mannlíf og aðra menningu. Gert er ráð fyrir frekari þéttingu byggðar sjá nánar í töflu 7.9 um íbúðarsvæði.

Í umhverfismati aðalskipulagsins voru skoðaðir þrjú möguleikar til að auka framboð á íbúðarhúsnæði:

- Að íbúðarbyggð rísi á nýjum landfyllingum
- Á nýju landi án landfyllinga
- Þétting byggðar.

Niðurstöður matsins sýna að þétting byggðar er álitlegasti kosturinn.

Sindragata 4 er skilgreind sem Miðsvæði M4 í Ask 2008-2020, en ekki sem þróunarsvæði í skilningi 6. mgr. 37. gr. skipulagslaga. Deiliskipulag fyrir Sindragötu 4 er enn í fullu gildi.

6.mgr. 37. gr.

- *Við deiliskipulagsgerð í þegar byggðu hverfi getur sveitarfélag ákveðið að skilgreina afmarkað svæði sem þróunarsvæði þar sem vinna skal hefðbundið deiliskipulag. Í slíkri áætlun skal tilgreina framkvæmdatíma áætlunarinnar sem skal vera a.m.k. fimm ár en ekki lengri en fimmtán ár.*

Framkvæmdatími áætlunarinnar hefst við gildistöku áætlunarinnar en ef hann er ekki tilgreindur skal miða við fimmtán ár.

Í auglýstri tillögu þá er lóð og byggingareit Sindragata 4 skipt upp í tvær lóðir og nýr byggingareitur skilgreindur á Sindragötu 4a. Útmörk byggingarreits við lóðamörk Aðalstrætis eru að öllu óbreytt. Byggingareitur skerðist við lóðamörk Sindragötu 4 þannig að fjarlægð verður 3 metrar frá lóðamörkum Sindragötu 4a og 4. Í auglýstri tillögu er ekki verið að breyta ákvæðum um hæðir húsa þar sem gert er ráð fyrir að hús geti verið frá 2,0 upp í 3,5 hæðir.

Í byggingarreglugerð 441/1998 sem nú er fallin úr gildi var gerð krafa um fjölda bílastæða m.t.t. íbúðastærðar og fjölda íbúða. Að hluta til var fallið var frá þeim kröfum í byggingarreglugerð 112/2012 nema þeim stæðum sem ætluð eru hreyfihömluðum. Á deiliskipulagstillögu er gert ráð fyrir 0.75 bílastæðum á lóð þ.e. 15 bílastæði fyrir 20 íbúðir jafnframt bílastæðum í kjallara.

Við Aðalstræti 8 stendur skúr sem íbúðaeigendur vísa til og hafi innkeyrsludyr sem snúa í átt að Wardstúni, jafnframt er vísað í að ekki verði séð hvernig akstursaðgengi að skúrnum verði tryggt.

Umræddur skúr er skráður sem geymsla í fasteignamati en ekki sem bílskúr, jafnframt hefur aldrei verið kvöð um gegnumakstur í gegnum lóð sem stendur við Sindragötu 4, hvorki þinglýst né á deiliskipulagsupprætti samþykktum 23 júlí 1999

Eigendur skv. gjaldendaskrá

Kennitala	Nafn	Eig.hluti	Kaupdagur	Afhendingardagur
060665-3899	Kristján Magnús Ólafsson	50,0000%	21/05/2014	20/05/2014
230865-4859	Lydía Ósk Óskarsdóttir	50,0000%	21/05/2014	20/05/2014

Sérmetnar einingar

Merking	Lýsing	Bygg.ár	Bstígg	Flatarmál	Mstígg	Fasteignamat	Brunab.mat	Endurst.verð
01 0101	Íbúð	1933	7	94,1 m ²	7	8.610.000	20.250.000	24.284.000
02 0101	Geymsla	1933	7	23,5 m ²	7	0	2.920.000	3.728.000
	Skattflokkur A	Efni útveggja	Timbur	Húsmat	0	Lóðarhlutammat	0	
Rými	Lýsing	Lokun	Brúttó-m ³	Brúttó-m ²	Séreign-m ²	Nettó-m ²	Skípta-m ³	H-Fl.
02 0101	Geymsla		0,0	23,5	23,5	0,0	0,0	

[Allar](#)