

Minnisblað

Til: Skipulags- og mannvirkjanefndar
Frá: Guðmundur Rafn Kristjánsson
Dags. 22. nóvember 2022
Mnr. 2022020084



ÍSAFJARÐARBÆR

Minnisblað - Fjarðarstræti 20 vegna bréfs Skipulagsstofnunar dags. 14. nóvember 2022

Í bréfi Skipulagsstofnunar, dags. 14. nóvember 2022, kemur fram að Skipulagsstofnun metur aukningu byggingarmagns á reitnum um 2.677 m², þegar litið er til umfangs og staðsetningar, ekki óverulega og málsmeðferð hefði átt að vera skv. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga.

Síðar í bréfinu segir: „Sveitarfélagið verði því að taka afstöðu til þess hvort tilefni sé til að afturkalla óverulega breytinguna og fara í nýja málsmeðferð.“

■ 43. gr. Breytingar á deiliskipulagi.

- Nú telur sveitarstjórn að gera þurfi breytingar á samþykktu deiliskipulagi og skal þá fara um breytinguna eins og um nýtt deiliskipulag sé að ræða. Þó er ekki skylt að taka saman lýsingu, skv. 1. mgr. 40. gr., vegna breytinga á deiliskipulagi.
- Nú telur sveitarstjórn að gera þurfi breytingar á samþykktu deiliskipulagi sem séu það óverulegar að ekki sé talin ástæða til meðferðar skv. 1. mgr. og skal þá fara fram grenndarkynning. Við mat á því hvort breyting á deiliskipulagi teljist óveruleg skal taka mið af því að hve miklu leyti tillagan vikur frá notkun, nýtingarhlutfalli, útliti og formi viðkomandi svæðis. [Sveitarstjórn skal senda Skipulagsstofnun samþykkt deiliskipulagsbreytingu og birta auglýsingu um samþykkt hennar í B-deild Stjórnartíðinda.] ¹⁾
- [Við útgáfu framkvæmda- eða byggingarleyfis getur sveitarstjórn heimilað að vikið sé frá kröfum 2. mgr. um breytingu á deiliskipulagi og grenndarkynningu þegar um svo óveruleg frávík er að ræða að hagsmunir nágretta skerðist í engu hvað varðar landnotkun, útsýni, skuggavarp eða innsýn.] ²⁾

Ferill fundabókana (bæjarstjórn heimilaði vinnu við breytingu á deiliskipulagi á fundi nr. 491, 3. mars 2022):

Fundur: Bæjarstjórn - 500 (20.10.2022) - Fjarðarstræti 20. Umsókn um breytingu á deiliskipulagi Eyrarinnar

Dags: 21.10.2022

Inngangur: Tillaga frá 594. fundi skipulags- og mannvirkjanefndar, sem fram fór 13. október 2022, um það bæjarstjórn staðfesti tillögu að óverulegri breytingu á deiliskipulagi eyrarinnar á Ísafirði í samræmi við uppdrátt KÓA arkitekta ehf. Bæjarstjórn heimilaði málsmeðferð vegna óverulegrar breytingar á deiliskipulagi á fundi sínum þann 3. mars 2022. Með deiliskipulagsbreytingunni er lóðin Fjarðarstræti 20 stækkuð, en þar er fyrirhuguð bygging nemendagarða Háskólaseturs Vestfjarða. Aðrir skilmálar í skipulagi haldast óbreyttir.

Niðurst.: Til máls tóku: Jóhann Birkir Helgason, varaforseti, Gylfi Ólafsson, og Arna Lára Jónsdóttir, bæjarstjóri. Forseti bar tillöguna upp til atkvæða. Tillagan samþykkt 9-0.

Fundur: Skipulags- og mannvirkjanefnd - 594 (13.10.2022) - Fjarðarstræti 20. Umsókn um breytingu á deiliskipulagi Eyrarinnar

Dags: 13.10.2022

Inngangur: Lagður fram uppdráttur KOA arkitekta ehf. af deiliskipulagsbreytingu á reit 15 í deiliskipulagi eyrarinnar á Ísafirði. Bæjarstjórn heimilaði málsmeðferð vegna óverulegrar breytingar á deiliskipulagi á fundi sínum þann 3. mars 2022. Með deiliskipulagsbreytingunni er lóðin Fjarðarstræti 20 stækkuð, en þar er fyrirhuguð bygging nemendagarða Háskólasetursins. Aðrir skilmálar í skipulagi haldast óbreyttir.

Niðurst.: Skipulags- og mannvirkjanefnd leggur til við bæjarstjórn að staðfesta tillögu að óverulegri breytingu á deiliskipulagi eyrarinnar á Ísafirði í samræmi við 2. mgr. 43. gr. laga 123/2010

Núverandi deiliskipulag „Eyrin á Ísafirði“ er samþykkt af sveitarstjórn þann 16. október 1997 og af Skipulagsstofnun 19. febrúar 1998. Byggingarmagn lóðarinnar að Fjarðarstræti 20 er um 2.900 m² (mælt upp af uppdrættinum), sjá úrklippu að neðan.

Samkvæmt samþykktri óverulegri breytingu á deiliskipulagi fyrir reit 15 er stærð lóðar 2.270 m².



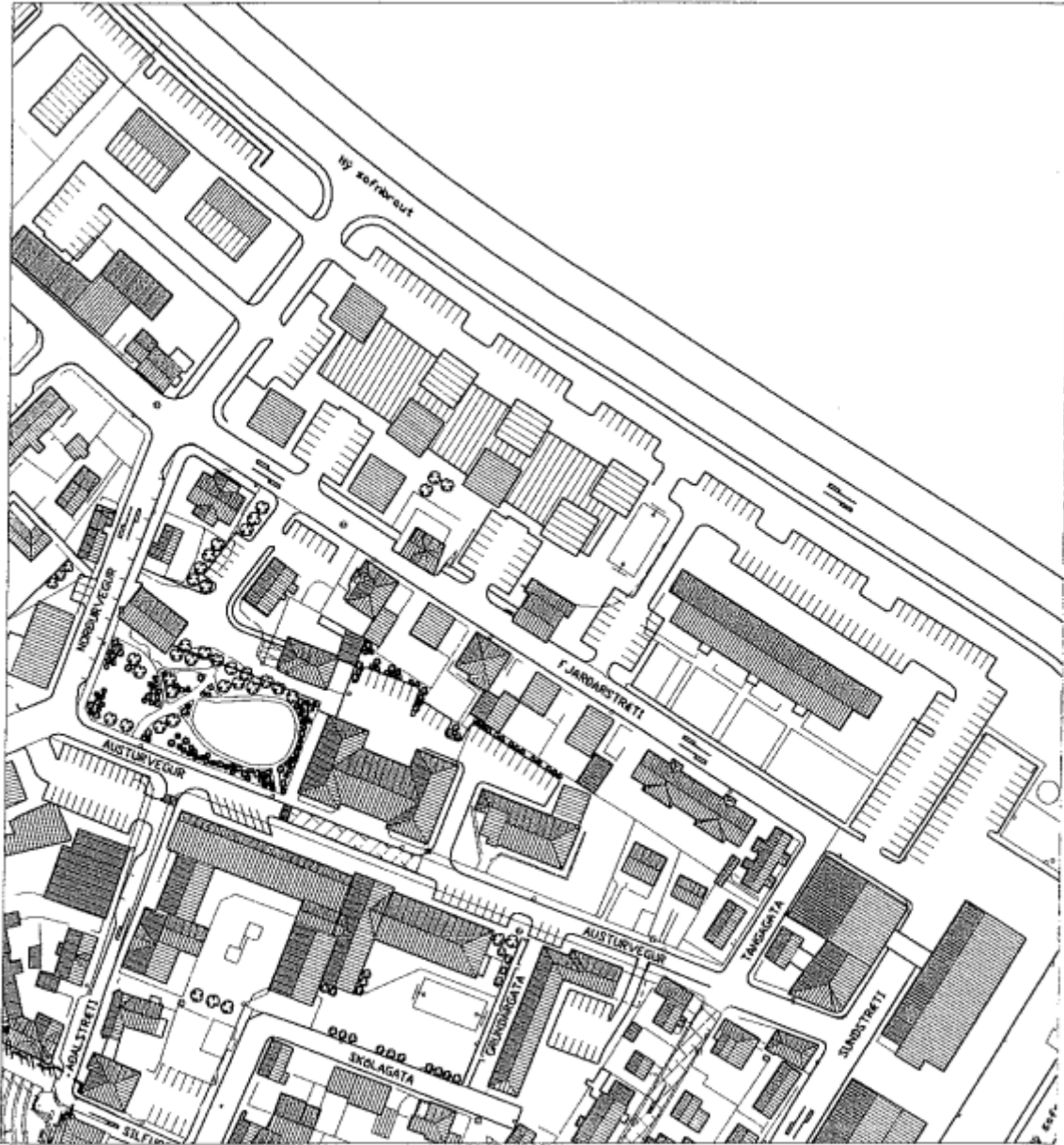
Úrklippa af skipulagsuppdrætti frá 1997

Í greinargerð með deiliskipulaginu Eyrin á Ísafirði frá 1997 kemur fram að gert sé ráð fyrir að bílgeymslur við Fjarðarstræti 20 hverfi og byggt verði fjölbýlishús á 2-5 hæðum, sjá Mynd 20: Svæði J á næstu síðu.

Í greinargerðinni er svo fjallað frekar um reit 15, þar kemur fram að auki að reiturinn sé ætlaður undir íbúðir, verslun og þjónustu, og hámarks nýtingarhlutfall sé 1,5.

Ekki verður séð að umrædd breyting stangist á við gildandi deiliskipulag og athugasemdir Skipulagsstofnunar hljóti því að vera byggðar á misskilningi.

Mynd 20: Svæði J

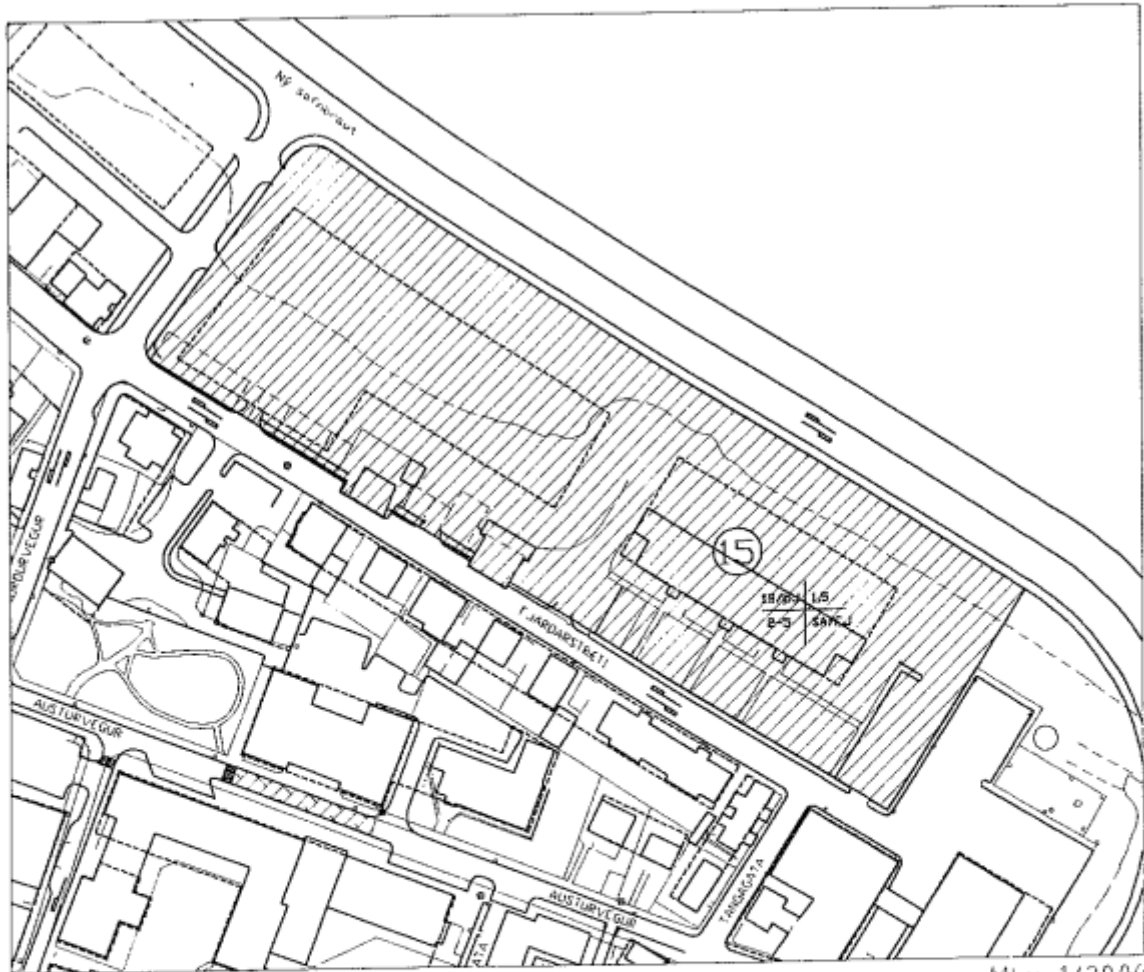


Mkv: 1/2000

Svæði - J Fjölbýlishúsabyggð neðst við Fjarðarstræti Reitur 15

Gert er ráð fyrir að bílgeymslur við Fjarðarstræti hverfi og byggð verði fjölbýlishús á 2 - 5 hæðum, þar sem íbúðarturnar rísa upp úr lægri byggingum sem hýsa þjónustu og bílgeymslur (reitur 15).

"Eyrin á Ísafirði – Deiliskipulag" bls. 58



Mkv. 1/2000

Reitur 15 - íbúðarbyggð norðan Fjarðarstrætis (austast)
(íbúðir og þjónusta)

Gert er ráð fyrir því að bílgeymslur verði rifnar og byggður nýr klasi á 2 - 5 hæðum þar sem íbúðarturnar rísa upp úr lægri byggingum sem hýsa verslun/þjónustu og bílgeymslur að norðanverðu. Ekki eru settir strangir skilmálar fyrir þessar byggingar aðrir en þeir að þaklinur og form verði brotin sem mest upp og útsýni verði til og frá eldri byggðinni milli íbúðarturnanna.

Tegund starfsemi:	Íbúðir, verslun og þjónusta
Fjöldi hæða:	2 - 5
Hám.nýtingarhlutfall:	1,5
Húsgæð:	Sambyggð/fjölbýli