

ÍPRÓTTASVÆÐI Á TORFNESI - DEILISKIPULAG

MINNISBLAÐ

VERKNÚMÉR: 02716

DAGS.: 1. nóv. 2017

VERKHLUTI: 001

NR.: 003

HÖFUNDUR: EBK

DREIFING: Skipulags- og byggingarfulltrúi Ísafjarðarbæjar

Breyting á Aðalskipulagi Ísafjarðarbæjar 2008-2020 vegna deiliskipulagsbreytingar á Torfnesi

1 Breyting á deiliskipulagi ípróttasvæðis á Torfnesi

Deiliskipulagsbreytingin felur í sér að hluti núverandi gervigrasvallar er felldur út og að þar verði byggingarreitur fyrir fjölnota ípróttahús. Hæsta brún mænis skal ekki vera hærrí en 13,75 m yfir hæð núverandi grasvallar og hámarkshæð útveggja á langhlið 6 m. Flatarmál húss skal að hámarki vera 3500 m² auk möguleika á 100 m² tengibyggingu við núverandi vallahús. Hönnun byggingarinnar skal miðast við að viðhalda heildaryfirbragði bygginganna á Torfnesi, með dökkrauðu þaki og þykkum þakkanti. Gæta skal þess að valda ekki ónæði á nærliggjandi íbúðarsvæðum, s.s. með óhóflegri lýsingu og hávaða. Vanda skal frágang á lóð.

Fjölnota húsið mun ekki hafa áhrif með skuggavarpi á nærliggjandi íbúðarbyggð, vegna legu þess neðar í landi. Útsýni mun þó skerðast frá húsum í Miðtúni og á Seljalandsvegi. Þrívíðar skýringarmyndir á skipulagsupprætti sýna fjölnota húsið og hvernig það hefur áhrif á útsýni frá íbúðarhúsum í kring. Skýringarmyndir sýna hæð og mögulega staðsetningu innan byggingarreits en ekki endanlegt útlit húss. Að öðru leyti gilda öll ákvæði gildandi deiliskipulags.

2 Ákvæði gildandi aðalskipulags

Í gildandi aðalskipulagi er svæðið sem deiliskipulagið tekur til skilgreint sem *opið svæði til sérstakra nota - ípróttasvæði (Ú11)* þar sem gert er ráð fyrir svigrúmi til uppbyggingar. Ofan og innan við svæðið er *íbúðarsvæði* en utan við það er *svæði fyrir þjónustustofnanir*. Skutulsfjarðarbraut og Pollurinn er neðan við svæðið.

Markmið aðalskipulagsins varðandi *opið svæði til sérstakra nota* er m.a.:

- Allt skipulag taki tillit til og hvetji til útivistar, ípróttar- og tómsundastarfa
- Allir íbúar sveitarfélagsins hafi möguleika á skipulagðri, öruggri og fjölbreyttri ípróttaiðkun með góðri aðstöðu

Aðalskipulagið leggur m.a. áherslu á aðgengi fyrir alla að ípróttamannvirkjum og fjölbreytta aðstöðu til ípróttaiðkunar og útivistar. Ákvæði fyrir svæði Ú11 er birt í töflu 10.2 í gildandi aðalskipulagi.



Tafla 10.2. Íþróttasvæði.

Svæði Ú11 - Íþróttasvæði á Torfnesi á Ísafirði. Hluti af stærra svæði.	Ákvæði Styrkja tengsl á milli íþróttasvæða og hverfa. Svigrúm til uppbyggingar.
---	---

Eftir gildistöku aðalskipulagsins hefur áhorfendastúka með íþróttaaðstöðu verið byggð innan reits **Ú11** með tilvísun í gildandi aðalskipulag. Fyrir er vallarhús innan reitsins og er samanlagt byggingarmagn um 3200 m² í dag.

Svæðið var einnig skilgreint sem *opið svæði til sérstakra nota* í Aðalskipulagi Ísafjarðar 1989-2009.

Aðliggjandi svæði er skilgreint sem *svæði fyrir þjónustustofnanir (P13)* í gildandi aðalskipulagi en núverandi íþróttahús á Torfnesi er innan þess svæðis. Innan svæðisins er gert ráð fyrir nýrri sundlaug sem tengist þeim íþróttamannvirkjum sem fyrir eru á svæðinu. Ekki er fjallað um nýtt íþróttahús innan þessa svæðis en þar er þó svigrúm til uppbyggingar, s.s. á sundlaugarmannvirkjum.

3 Lagarammi

Gildandi aðalskipulag er unnið skv. brottfallinni skipulagsreglugerð nr. 400/1998. Ný skipulagsreglugerð nr. 90/2013 hefur nú tekið gildi. Í nýju reglugerðinni hefur landnotkunarflokkum verið breytt þannig að landnotkunarflokkurinn *opin svæði til sérstakra nota* er ekki lengur til staðar. Í staðinn hefur þessum flokki verið skipt upp í fleiri flokka. Sá flokkur sem á best við um svæðið sem deiliskipulagið tekur til er *íþróttasvæði (ÍP)* en flokkurinn *opin svæði (OP)* á síður við.

Í gr. 6.2 í gildandi skipulagsreglugerðar er stefna fyrir *íþróttasvæði (ÍP)* skilgreind sem:

„Svæði fyrir landfreka íþróttaaðstöðu aðra en þá sem þjónar tilteknu hverfi, svo sem skeiðvelli og hesthúsabyggð, akstursíþróttasvæði, skotæfingasvæði, golfvelli og stærri íþróttamiðstöðvar.“

Í gr. 6.2 í gildandi skipulagsreglugerðar er stefna fyrir *opin svæði (OP)* skilgreind sem:

„Svæði fyrir útivist, aðallega í tengslum við þéttbýli, með aðstöðu sem almennri útivist tilheyrir, svo sem stígum og áningarstöðum, auk þjónustu sem veitt er á forsendum útivistar.“

Í brottfallinni skipulagsreglugerð eru *opin svæði til sérstakra nota* skilgreind sem:

„Opin svæði til sérstakra nota eru svæði með útivistargildi á einn eða annan hátt þar sem gert er ráð fyrir mannvirkjagerð í tengslum við þá starfsemi sem þar er stunduð, s.s. tjald- og hjólhýsasvæði, skruðgarðar, kirkjugarðar, leiksvæði, íþróttasvæði, golfvellir, sleða- og skíðasvæði, skautasvæði, siglingaaðstaða, hesthús og reiðvellir, rallýbrautir og skotvellir. Einnig garðlönd og trjáræktarsvæði.“

Í reglugerð nr. 578/2013 um breytingu á skipulagsreglugerð nr. 90/2013 segir í fyrstu grein:

„... Heimilt er við breytingu á aðalskipulagi, sbr. 1. mgr. og 2. mgr. 36. gr. skipulagslaga, að fylgja ákvæðum eldri skipulagsreglugerðar nr. 400/1998 hvað varðar kröfur um framsetningu skipulagsuppráttar um tákni, línur og liti ef kröfur reglugerðarinnar eru ekki í samræmi við þau tákni, línur og liti sem fyrir eru í gildandi aðalskipulagi.“



Þetta þýðir að sveitarstjórn getur valið hvort breytingar sem gerðar eru á eldra aðalskipulagi verða unnar í samræmi við nýja skipulagsreglugerð eða þá gömlu. Þetta á bæði við um óverulega og verulega breytingu. Nýja reglugerðin er töluvert skýrari hvað varðar landnotkun á svæðum eins og hér er rætt um.

4 Þörf á breytingu á gildandi aðalskipulagi

Í yfirferð Skipulagsstofnunar á tillögu að deiliskipulagsbreytingu fyrir íþróttasvæði á Torfnesi kemur fram að hún sé ekki í samræmi við ákvæði Aðalskipulags Ísafjarðarbæjar 2008-2020. Reyndar kemur fram í bréfinu að ákvæði aðalskipulagsins feli ekki í sér heimild til uppbyggingar af þeirri stærðargráðu sem til umfjöllunar er, heldur takmarkist heimildir við byggingu sundlaugar. Þarna virðist sem Skipulagsstofnun hafi víxlað ákvæðum aðliggjandi svæðis þ.e. svæði **Þ13**, en þar er gert ráð fyrir sundlaug. Ekkert er fjallað um uppbyggingu sundlaugar í ákvæðum aðalskipulagsins fyrir svæðið sem hér um ræðir, þ.e. **Ú11**.

Fyrir liggur að hefja þarf mjög fljótlega endurskoðun á gildandi aðalskipulagi sem hefur gildistíma til 2020. Sú endurskoðun verður unnin í samræmi við nýja skipulagsreglugerð, þar sem heimildin til að nýta brottfallna reglugerð á aðeins við um breytingar. Það liggur því beint við að breyting á aðalskipulagi fyrir íþróttasvæðið verði unnin í samræmi við nýju skipulagsreglugerðina. Það myndi skerpa vel á gildandi stefnu sveitarfélagsins. Til nokkuð langs tíma hefur landnotkun á svæðinu verið í samræmi við skilgreiningu skipulagsreglugerðar fyrir **íþróttasvæði (ÍÞ)**, þ.e. *landfrek íþróttaaðstaða og stærri íþróttamiðstöðvar sem þjóna stærra svæði*. Segja má að svæðið sé meginíþróttasvæði sveitarfélagsins.

Niðurstaða, sem fengin er með útfyllingu gátlista frá Skipulagsstofnun, bendir til þess að breytingin geti vel talist óveruleg, eins og sjá má á næstu blaðsíðu.

Allt bendir til að mögulegt sé að gera óverulega breytingu á Aðalskipulagi Ísafjarðarbæjar 2008-2020 og að sú breyting verði unnin í samræmi við gildandi skipulagsreglugerð. Breytingin felur þá í sér að skilgreining alls svæðisins er breytt úr *opin svæði til sérstakra nota (Ú11)* í *íþróttasvæði (ÍÞ11)* í samræmi við skipulagsreglugerð nr. 90/2013. Ákvæði svæðisins verði þau sömu, þ.e. „*svigrúm til uppbyggingar*“ en bætt við „*...s.s. fjölnota íþróttahús*“. Hugsanlega mætti einnig taka fram áætlaða stærð húss.

Ferlið við gerð óverulegrar breytingar á aðalskipulagi er mun styttra en við gerð almennra breytinga. Ekki er gert ráð fyrir auglýsingatíma eða athugasemdafresti heldur auglýsir sveitarstjórn samþykka skipulagsbreytingu. Skipulagsstofnun fer yfir breytinguna og staðfestir hana innan fjögurra vikna. Breytt deiliskipulag getur tekið gildi á sama tíma.

Gerð óverulegrar breytingar útilokar ekki að gerð verði veruleg breyting síðar ef Skipulagsstofnun telur að breytingin geti ekki talist óveruleg. Staðfesting breytts aðalskipulags mun þó tefjast um u.þ.b. einn mánuð.



1. Hefur tillagan verulegar breytingar á landnotkun í för með sér?

		Já	Nei	Óljóst	Skýringar/rökstuðningur
a	Vikur tillagan verulega frá meginstefnu aðalskipulagsins?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Í góðu samræmi við meginstefnu aðalskipulagsins sem leggur áherslu á íþróttaiðkun
b	Er ný landnotkunarskilgreining annars eðlis eða samræmist illa núverandi ástandi eða skilgreindri landnotkun á svæðinu? Til dæmis áform um athafna- eða iðnaðarsvæði á óbyggðu landi.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Svæðið hefur til langs tíma verið meginíþróttasvæði sveitarfélagsins. Í þeirri skipulagsreglugerð sem gildandi aðalskipulag var unnið eftir var landnotkunarflokkur sem átti við um svæðið fremur ónákvæmur. Landnotkunarflokkur gildandi skipulagsreglugerðar á betur við núverandi landnotkun.
c	Eykst umfang landnýtingar verulega umfram það sem fyrir er eða fyrirhugað samkvæmt skipulagi? Til dæmis áform um verulega aukningu á byggingarmagni eða starfsemi.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Umfang reits er óbreytt og áfram er gert ráð fyrir svigrúmi til uppbyggingar.
d	Nýtur svæðið verndar svo sem vegna náttúru- og/eða menningarminja?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Engin vernd

2. Hefur tillagan áhrif á stórt svæði?

		Já	Nei	Óljóst	Skýringar/rökstuðningur
a	Er stækkun reits eða landfræðilegt umfang nýs landnotkunarreits verulegt? Sem viðmið má almennt líta á 3 ha sem verulega breytingu, þótt það sé háð mati hverju sinni.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Óbreytt stærð reits
b	Felur tillagan í sér ákvæði um byggingarmagn eða starfsemi sem hefur áhrif á stórt svæði?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Byggingarmagn eykst en starfsemin er í samræmi við núverandi nýtingu og hefur því ekki áhrif á ný svæði.
c	Er tillagan, líkleg til að hafa veruleg áhrif innan og/eða fyrir utan skipulagssvæðið? Getur til dæmis varðað umhverfisáhrif svo sem af völdum loftmengunar eða að fyrirhuguð uppbygging hafi áhrif á sambærilega landnotkun/landnýtingu annarsstaðar í sveitarfélaginu eða bein áhrif á aðliggjandi svæði.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Ónæði er þegar til staðar á svæðinu vegna æfinga og íþróttamóta. Hluti færast inn í hús. Ekkert skuggavarp í byggð. Útsýni skerðist óverulega.



3. Hefur tillagan mikil áhrif á einstaka aðila?

		Já	Nei	Óljóst	Skýringar/rökstuðningur
a	Er breytt landnotkun eða landnýting samkvæmt tillögunni líkleg til að hafa mikil áhrif á einstaka aðila, svo sem vegna hávaða, lyktar, titrings, ryks, ásýndar eða umferðar?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Ekki skuggavarp á nærliggjandi byggð. Sést frá Miðtúni og Seljalandsvegi en útsýni skerðist mjög takmarkað.
b	Leiðir breytt landnotkun til þess að verðmæti eða hagnýting fasteignar skerðist umfram það sem vænta má miðað við óbreytta landnýtingu eða óbreytt skipulag?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Ekki líklegt að verðmæti eða hagnýti breytist. Nú þegar eru æfingar og íþróttamót haldin á svæðinu, hluti þessa mun færast inn í hús.