

ÍSÁFJARÐARBÆR

Tunguskeiði

Tillaga að deiliskipulagsbreytingu
Greinargerð

5. janúar 2018





SAMÞYKKTIR

Deiliskipulagsbreyting þessi sem auglýst
hefur verið skv. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga
nr. 123/2010 m.s.br. frá ____ til ____
var samþykkt í bæjarstjórn þann ____ 2017.

ÖNNUR SKIPULAGSGÖGN

Tunguskeiði
Tillaga að deiliskipulagsbreytingu
Uppdráttur, dags. 5. janúar 2018. A2 – mkv. 1:1000.



EFNISYFIRLIT

| | | | | |
|----------|---|----------|-------------------------------|---|
| 1 | INNGANGUR..... | 1 | Skeiði 12 | 5 |
| 1.1 | Aðdragandi og markmið..... | 1 | Skeiði 2, 4 og 6..... | 5 |
| 1.2 | Matsskylda og leyfi..... | 1 | Skeiði 8, 11 og 16..... | 5 |
| 1.3 | Málsmeðferð og kynning | 1 | Skeiði 9, 10 og 14..... | 5 |
| 2 | FORSENDUR | 1 | 3.4 Aðkoma og bílastæði | 5 |
| 2.1 | Gildandi skipulag..... | 1 | 3.5 Frágangur lóða..... | 5 |
| 2.2 | Staðhættir | 1 | 3.6 Gönguleið..... | 6 |
| | Núverandi nýting | 2 | 3.7 menningarminjar | 6 |
| | Landslag og náttúrufar..... | 2 | 3.8 Náttúruvá..... | 6 |
| | Menningarminjar | 2 | | |
| | Náttúrminjar | 2 | | |
| | Náttúruvá..... | 3 | | |
| 3 | DEILISKIPULAG | 4 | | |
| 3.1 | Landnotkun | 4 | | |
| 3.2 | Landmótun | 4 | | |
| 3.3 | Lóðir, gerð húsA og byggingarreitir | 4 | | |
| | Skeiði 1..... | 4 | | |
| | Skeiði 3..... | 5 | | |
| | Skeiði 5..... | 5 | | |
| | Skeiði 7..... | 5 | | |

Forsíðumynd: Gunnar Páll Eydal



1 INNGANGUR

1.1 AÐDRAGANDI OG MARKMIÐ

Markmið deiliskipulagsbreytingarinnar er að þétta byggðina á svæðinu með því að auka leyfilegt byggingarmagn á lóðum.

1.2 MATSSKYLDA OG LEYFI

Deiliskipulagsbreytingin er ekki háð umhverfismati áætlana skv. lögum um umhverfismat áætlana nr. 105/2006.

Einstakar framkvæmdir eða starfsemi á svæðinu kunna að vera háðar leyfum, s.s. starfsleyfi.

1.3 MÁLSMEÐFERÐ OG KYNNING

Samráð var haft við Vegagerðina vegna nálægðar við Skutulsfjarðarbraut og Vestfjarðarveg 60, sem eru þjóðvegir, og gatnamóta þeirra. Samráð var einnig haft við lóðarhafa næst Skutulsfjarðarbraut vegna legu göngustígs og breytinga á lóðum vegna hans.

Á fundi sínum þann zz. janúar 2018 lagði skipulags- og mannvirkjanefnd til við bæjarstjórn að.....

2 FORSENDUR

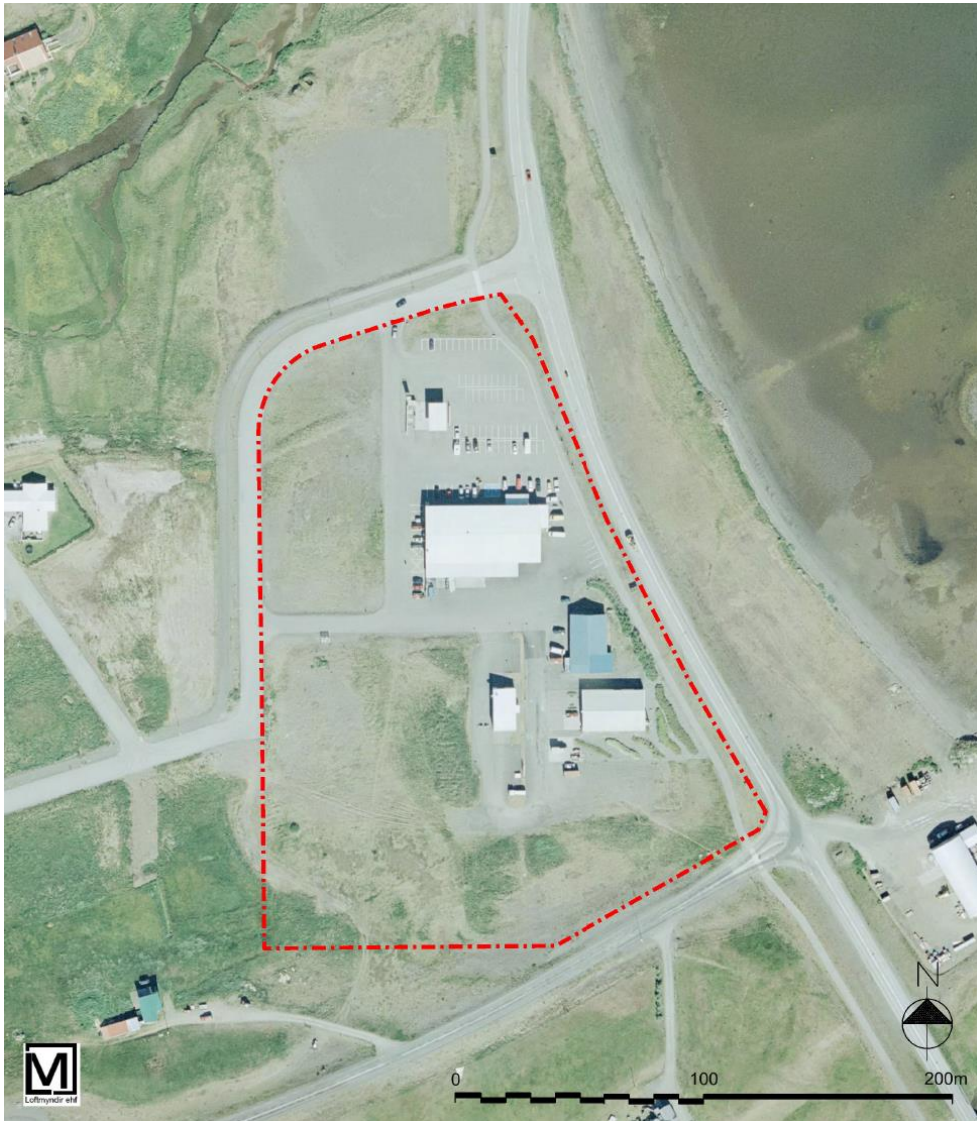
2.1 GILDANDI SKIPULAG

Deiliskipulag *Tunguskeiðis* var samþykkt 29. maí 1998. Skipulaginu hefur verið breytt sex sinnum eftir gildistöku þess en aðeins ein þeirra nær til þess svæðis sem þessi skipulagsbreyting tekur til. Það er breytingin *Skeiði 1* sem var samþykkt 15. ágúst 2005 en hún felst í því að lóðin Skeiði 1 er stækkuð til norðurs og heimild fyrir sjálfsafgreiðslu bensíns er bætt við.

Aðalskipulag Ísafjarðarbæjar 2008-2020 var staðfest 31. mars 2010. Þar er gert ráð fyrir blandaðri landnotkun verslunar og þjónustu og athafnastarfsemi á stærstum hluta svæðisins (svæði merkt B50) en iðnaðarsvæði (merkt i32) austast á svæðinu. Á svæði B50 er svigrúm til frekari uppbyggingar verslunar og þjónustu sem ekki heyrir til miðbæjarstarfsemi og áhersla lögð á það að svæðið dragi ekki til sín mikilvæga miðbæjarstarfsemi og veiki þannig miðbæinn. Á svæði i32 er gert ráð fyrir iðnaðarstarfsemi sem samrýmist landnotkun í nágrenninu og að hugað verði sérstaklega að nálægð við íbúðarbyggð. Áhersla er lögð á snyrtilegt umhverfi vegna sýnileika við innkomu í bæinn. Aðliggjandi svæði eru svæði Í2 fyrir íbúðarbyggð og svæði Þ15 fyrir björgunarmiðstöð.

2.2 STAÐHÆTTIR

Svæðið liggur í botni Skutulsfjarðar. Skipulagssvæðið afmarkast af Skutulsfjarðarbraut í norðaustri og Vestfjarðarvegi 60 í suðri, sem báðir eru þjóðvegir/stofnbrautir. Vestan svæðisins er íbúðarbyggð, en Tungubraut skilur svæðin að.



Mynd 2.1 Skipulagssvæðið, loftmynd frá 2012. Á myndina vantar byggingu Landsnets sem tekin var í notkun árið 2016 .

NÚVERANDI NÝTING

Á svæðinu sem skipulagsbreytingin tekur til eru fimm byggingar fyrir atvinnustarfsemi auk bensínafgreiðslu. Á svæðinu er yfirbyggt tengivirki Landsnets, orkustöð OV, verkstæði, bifreiðaskoðun og verslunarhúsnæði. Fyrsta húsið var byggt árið 1978 en það yngsta var byggt árið 2016. Gatnakerfið hefur þegar verið byggt að hluta til.

Göngustígur liggur meðfram Skutulsfjarðarbraut en hann tengir íbúðarhverfi í fjarðarbotninum saman við íbúðar- og þjónustusvæði á Eyrinni.

LANDSLAG OG NÁTTÚRUFAR

Á loftmynd LMÍ frá 1976 sést að efnisvinnsla er á öllu skipulagssvæðinu og ber svæðið ennþá einkenni af því. Landið er flatt með lítt grónu malaryfirborði.

MENNINGARMINJAR

Samkvæmt fornleifaskrá sem unnin var af Fornleifastofnun Íslands ses árið 2002 eru engar skráðar minjar innan svæðisins sem skipulagsbreytingin tekur til. Svæðið er raskað og því er ekki líklegt að þar sé að finna áður óþekktar minjar.

NÁTTÚRMINJAR

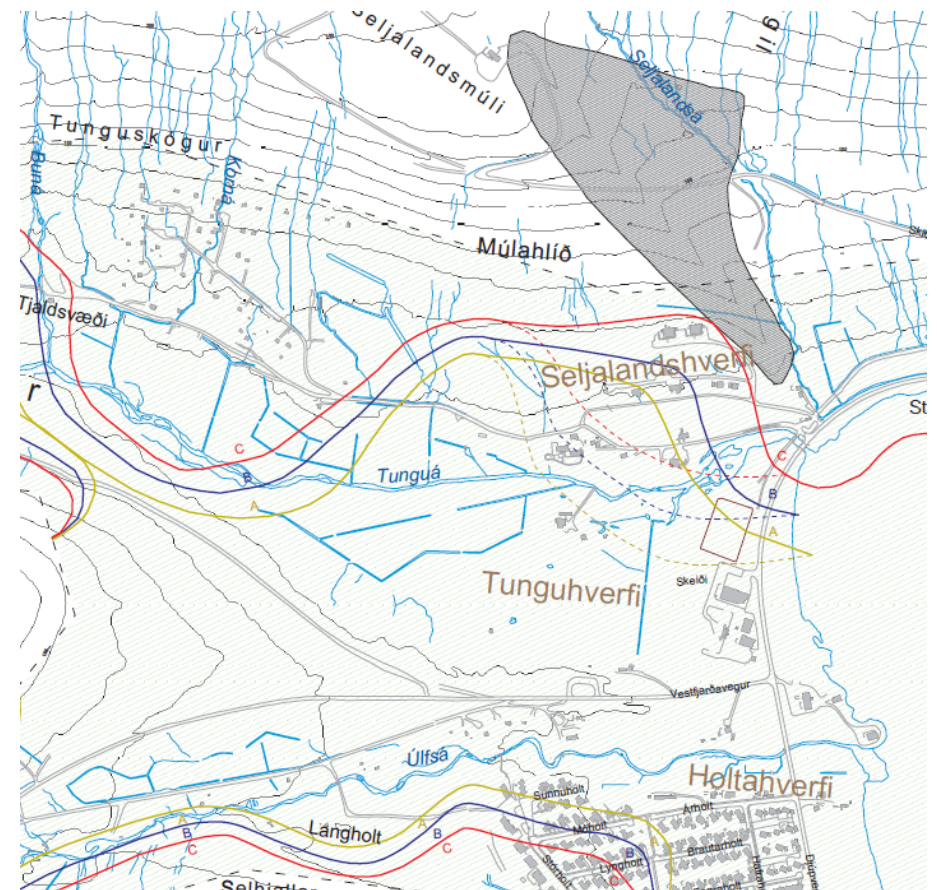
Umhverfi Tunguár, norðan skipulagssvæðisins, er á hverfisverndarsvæði H6 – Fjörur í botni Skutulsfjarðar, skv. Aðalskipulagi Ísafjarðar 2008-2020. Ákvæði hverfisverndarinnar lúta að verndun lífríkis, landslags, fjöru, grunnsævis og leira. Lögð er áhersla á að halda mannvirkjagerð í lágmarki og að hún valdi eins lítilli röskun á útivist og umhverfi og kostur er.



NÁTTÚRUVÁ

Árið 2008 vann Veðurstofa Íslands nýtt hættumat vegna ofanflóða í Skutulsfirði. Í matinu er tekið tillit til áhrifa varnargarðsins í Seljalandsmúla norðan skipulagssvæðisins og tekur matið m.a. til Tunguskeiðis. Varnargarðurinn ver Seljalandshverfið en hann dregur einnig úr hættu á Tunguskeiði. Í fyrra hættumati lá *hættumatslína A* í jaðri skipulagssvæðisins en í nýju mati hefur línan færst fjær skipulagssvæðinu þannig að það er alfarið utan hættusvæðis. Þó er óvissa í matinu um áhrif varnargarðsins eins og ávallt er á slíkum svæðum.

Hætta vegna sjávar- og vatnsflóða hefur ekki verið metin, en flóð eru ekki þekkt á svæðinu. Skipulagssvæðið er í a.m.k. 75 m fjarlægð frá sjó og um 100 m frá Tunguá. Svæðið hallar til norðurs, hæst er það í um 15 m y.s. en lægst í um 2,5 m y.s.



Mynd 2.2 Hluti hættumatskorts VÍ: Hættumat vegna ofanflóða fyrir Ísafjörð sem útgefið var í apríl 2008. Hættusvæðin eru afmörkuð með gulum, bláum og rauðum línunum. Brotalínur sýna hættusvæði fyrir byggingu varnargarða.



3 DEILISKIPULAG

Deiliskipulagsbreytingin tekur til austurhluta hverfisins Tunguskeiði, þ.e. þess hluta sem ætlaður er fyrir atvinnu- og verslunarstarfsemi í gildandi aðalskipulagi.

Með breytingunni er nýtingarhlutfall er hækkað úr 0,2 í 1,0. Heildarbyggingarmagn á svæðinu eykst í 25.662 m² að hámarki en núverandi byggingarmagn er tæpir 6000 m². Lóðum er fjölgað um tvær, afmörkun lóða og byggingarreita er breytt og skilmálar eru rýmkaðir. Götuheitum er breytt þannig að allar lóðir eru við Skeiði.

Öll ákvæði gildandi skipulags sem áfram eiga við eru færð inn í þessa greinargerð.

3.1 LANDNOTKUN

Svæðið er ætlað fyrir verslun og þjónustu, léttan iðnað, tengi- og spennistöðvar. Á norður og vesturhluta svæðisins er lögð áhersla á verslunar- og þjónustustarfsemi sem fallið getur að nálægri íbúðarbyggð en tilheyrir ekki miðbæjarstarfsemi. Iðnaður eða önnur starfsemi sem fellur síður að íbúðarbyggð skal staðsett á suðausturhluta svæðisins. Starfsemin skal þó samrýmast landnotkun í nágrenninu og hugað skal sérstaklega að nálægð við íbúðarbyggð.

Áhersla er lögð á snyrtilegt umhverfi vegna sýnileika við innkomu í bæinn.

3.2 LANDMÓTUN

Heimilt er að móta land innan lóða, s.s. vegna ásýndar eða til skermunar, en samræma skal landhæð á lóðarmörkum. Forðast skal skerðingu á útsýni frá íbúðarbyggðinni vestan við svæðið.

3.3 LÓÐIR, GERÐ HÚSA OG BYGGINGARREITIR

Afmörkun lóða hefur verið breytt eins og sést á skipulagsupprætti. Byggingarreitir eru einnig rýmkaðir og nýtingarhlutfall hækkað til að auka svigrúm til uppbyggingar þannig að það dragi úr þörf fyrir lagersvæði utanhúss.

Nýtingarhlutfall er allt að 1,0 á lóð. Innan byggingarreits er heimilt að reisa eina eða fleiri byggingar, en byggingarmagn skal vera í samræmi við lóðalista á upprætti. Byggingar skulu vera 1-2 hæðir. Hámarkshæð byggingar er 8 m yfir aðliggjandi götuhæð. Mænisstefna og húsagerð er frjálst en skal þó vera í samræmi við byggingarreglugerð. Ekki er gert ráð fyrir bindandi byggingarlínum.

Samræma skal útlit bygginga. Byggingar skulu einnig falla vel að landslagi og aðliggjandi byggð. Sérstök áhersla skal lögð á greitt aðgengi fyrir alla í byggingum og á lóðum.

Lögð skal áhersla á að sem mest af starfseminni fari fram innan dyra eða á afskermuðu svæði. Óheimilt er að geyma gáma á lóðum en þó getur lóðarhafi sótt um stöðuleyfi fyrir gáma til eins mánaðar í senn. Yfirborðsefni vinnusvæða skal vera þannig gert að hugsanleg spilliefni nái ekki að síga niður í jarðveginn.

SKEIÐI 1

Mörk lóðarinnar næst Skutulsfjarðarbraut eru færð til samræmis við núverandi legu göngustígs. Tveir byggingarreitir eru innan lóðarinnar, þ.e. A og B.

Byggingarreitur A er ætlaður fyrir núverandi verslunar- og þjónustuhús auk mögulegrar stækkunar í samræmi við lóðalista á upprætti.

Byggingarreitur B er ætlaður fyrir sjálfvirka bensínafgreiðslustöð sem hefur tvær dælur, skyggni og inntaksklefa 2 x 3 m að stærð. Hæsti punktur baks skal



ekki vera hærrí en 5,3 m yfir aðlígíandi götuhæð. Miðað er við hæð undir ystu klæðningu.

Bensínstöðin hefur þegar verið byggð.

SKEIÐI 3

Mörk lóðarinnar næst Skutulsfjarðarbraut eru færð til samræmis við núverandi legu göngustígs. Lóðin er ætluð fyrir núverandi verkstæði eða annan léttan iðnað auk mögulegrar stækkunar í samræmi við lóðalista á uppdrætti.

SKEIÐI 5

Mörk lóðarinnar næst Skutulsfjarðarbraut eru færð til samræmis við núverandi legu göngustígs. Lóðin er ætluð fyrir núverandi orkustöð eða annan léttan iðnað auk mögulegrar stækkunar í samræmi við lóðalista á uppdrætti.

SKEIÐI 7

Mörk lóðarinnar næst Skutulsfjarðarbraut eru færð til samræmis við núverandi legu göngustígs. Lóðin er ætluð fyrir núverandi yfirbyggt tengivirki eða annan léttan iðnað auk mögulegrar stækkunar í samræmi við lóðalista á uppdrætti.

SKEIÐI 12

Mörk lóðarinnar eru færð um 1,8 m til austurs til samræmis við tilgreinda stærð í gildandi lóðaleigusamningi. Lóðin er ætluð fyrir núverandi bifreiðaskoðunarstöð eða annan léttan iðnað auk mögulegrar stækkunar í samræmi við lóðalista á uppdrætti.

SKEIÐI 2, 4 OG 6

Lóðirnar eru ætlaðar fyrir verslun og þjónustu, s.s. lagerverslanir eða skrifstofur.

Áhersla er lögð á snyrtilega aðkomu og ásýnd frá Tungubraut og aðlígíandi íbúðarhverfi. Ekki skal skerða óhóflega útsýni frá íbúðarhverfinu.

Hæðarlega húsa á lóðum nr. 2 og 4 skal taka mið af hugsanlegri hækkun sjávar í framtíðinni. Gólfkótar húsa skulu vera 20 cm yfir mestu hæð götu framan við viðkomandi lóð, þó þannig að aðgengi fyrir alla verði tryggt.

SKEIÐI 8, 11 OG 16

Lóðirnar eru ætlaðar fyrir verslun og þjónustu, s.s. vörugeymslur, hreinleg verkstæði eða aðra snyrtilega starfsemi. Hugað skal sérstaklega að nálægð við íbúðarbyggð handan Tungubrautar og bæjarhús í Efri-Tungu.

Áhersla er lögð á snyrtilega ásýnd frá Tungubraut og aðlígíandi íbúðarhverfi. Ekki skal skerða óhóflega útsýni frá íbúðarhverfinu.

SKEIÐI 9, 10 OG 14

Lóðirnar eru ætlaðar fyrir léttan iðnað, s.s. verkstæði eða sambærilega starfsemi. Tryggja skal að starfsemin hafi ekki neikvæð áhrif á aðlígíandi starfsemi eða íbúðarbyggð.

3.4 AÐKOMA OG BÍLASTÆÐI

Aðkoma að lóðum er sýnd á skipulagsuppdrætti, en bílastæði eru ekki sýnd. Fjöldi bílastæða á lóð skulu vera í samræmi við þá starfsemi sem fyrirhuguð er á lóðinni. Aðkoma og fjöldi bílastæða á lóð skulu sýnd á afstöðumynd aðaluppdráttar skv. grein 4.3.1 í byggingarreglugerð nr. 112/2012 m.s.br.

3.5 FRÁGANGUR LÓÐA

Lögð er áhersla á notkun gróðurs á lóðum til skermunar og skjólmyndunar. Einnig er heimilt að girða lóðir með léttum girðingum eða skjólveggjum í samræmi við ákvæði byggingarreglugerðar.

Tryggja skal að gróður og girðingar skerði ekki útsýni frá íbúðarbyggðinni vestan við svæðið eða valdi snjósöfnun í götu.

Lýsing og skilti skulu vera með látlausum hætti og þess gætt að valda ekki sjón- eða ljósmengun í íbúðarbyggðinni.



3.6 GÖNGULEIÐ

Í gildandi skipulagi var göngustígurinn staðsettur við lóðarmörkin en síðar var hann, í sumum tilvikum, lagður innan lóða. Gert er ráð fyrir að stígurinn verði áfram við jaðar lóðanna sem liggja næst Skutulsfjarðarbraut og hafa lóðarmörk verið aðlöguð að legu stígsins, sbr. kafla 3.3.

3.7 MENNINGARMINJAR

Engar fornminjar eru þekktar á svæðinu. Ef fornminjar finnast við framkvæmd á svæðinu skal stöðva hana án tafar og tilkynna til Minjastofnunar Íslands, í samræmi við 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012. Óheimilt er að halda framkvæmd áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar.

Fornminjum, sbr. 3. mgr. 3. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012, má enginn spilla, granda eða breyta, hylja, laga, aflaga eða flytja úr stað nema með leyfi Minjastofnunar Íslands. Friðhelgað svæði umhverfis fornleifar er 15 metrar skv. 22. gr. sömu laga.

3.8 NÁTTÚRUVÁ

Ekki er talin hætta á ofanflóðum eða sjávar- eða vatnsflóðum. Þó skal taka mið af hugsanlegri hækkun sjávar og aukinni sjávarflóðahættu í framtíðinni á lóðum nr. 2 og 4 við Skeiði.

