

ÍSÁFJARÐARBÆR

Tunguskeið

Tillaga að deiliskipulagsbreytingu
Greinargerð

20. október 2017





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.

Í VINNSLU

ÖNNUR SKIPULAGSGÖGN

Tunguskeið
Tillaga að deiliskipulagsbreytingu
Uppdráttur, dags. 20. október 2017. A2 – mkv. 1:1000.



EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR.....	1	Skeiði 8, 11 og 16.....	20
1.1	Aðdragandi og markmið.....	1	Skeiði 3, 9, 10, 12 og 14.....	20
1.2	Matsskylda og leyfi.....	1	3.4 Aðkoma og bílastæði	20
1.3	Málsmeðferð og kynning	1	3.5 Frágangur lóða	20
2	FORSENDUR	1	3.6 Gönguleið.....	20
2.1	Gildandi skipulag	1	3.7 Kvaðir	20
2.2	Staðhættir	2	3.8 menningarminjar	20
	Núverandi nýting	2	3.9 Náttúruvá.....	20
	Landslag og náttúrufar.....	2		
	Menningarminjar	2		
	Náttúrminjar	2		
	Náttúruvá.....	3		
3	DEILISKIPULAG	19		
3.1	Landnotkun	19		
3.2	Landmótun	19		
3.3	Lóðir, gerð hús og byggingarreitir	19		
	Skeiði 1.....	19		
	Skeiði 5.....	19		
	Skeiði 7.....	19		
	Skeiði 2, 4 og 6	19		



Í VINNSLU

1 INNGANGUR

1.1 AÐDRAGANDI OG MARKMIÐ

Markmið deiliskipulagsbreytingarinnar er að þétta byggðina á svæðinu með því að auka mögulegt 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 við vegagerðina út af nálægð við þjóðvegi og gatnamóta þeirra (Skutulsfjarðarbrautar og Vestfjarðarveg 60)...

samþykkt 4. maí 2017 en hún felst í að lóðin Skeiði 1 er stækkuð til norðurs og heimild fyrir sjálfsafgreiðslu fyrir bensín er bætt inn á hana.

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 miðbæjarstarfssemi 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.

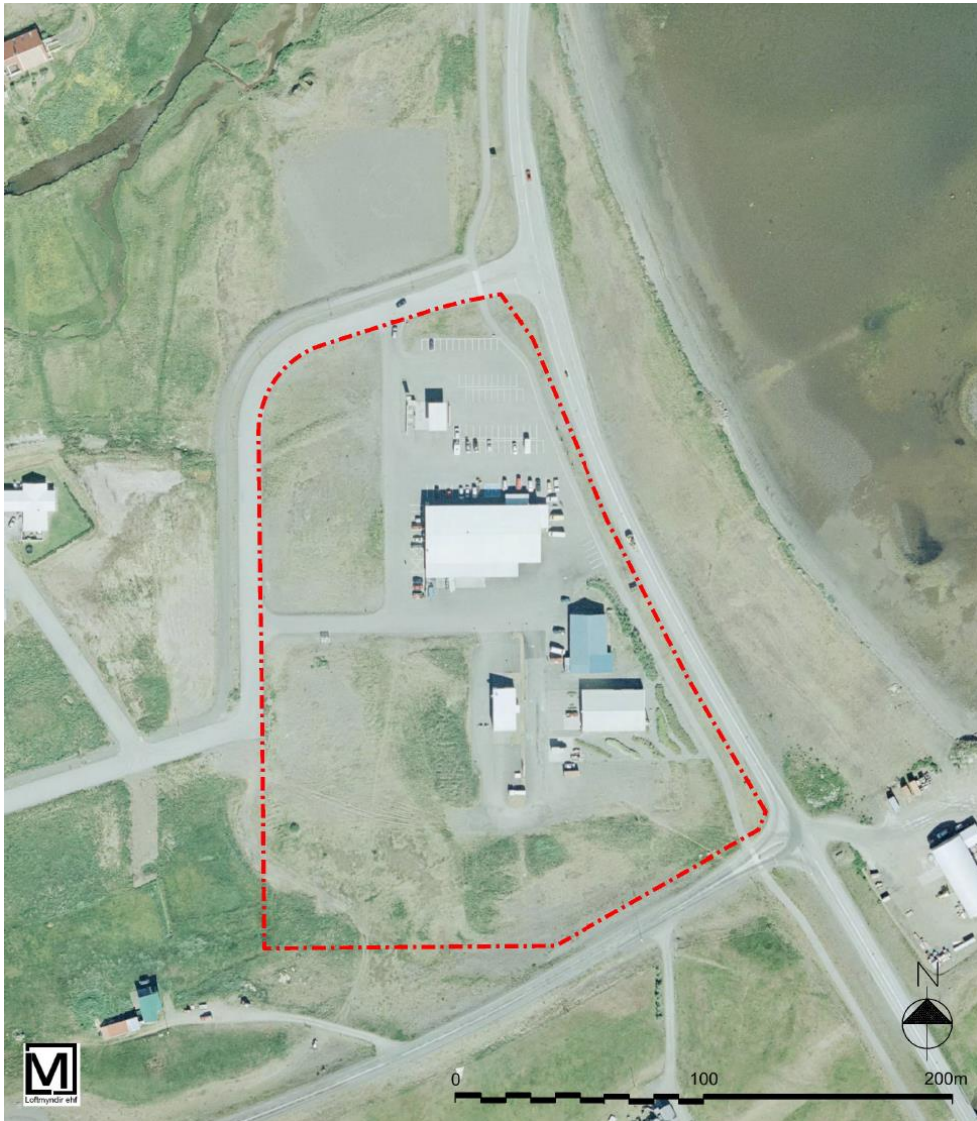
2 FORSENDUR

Texti

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 *Skeið 1* sem var





Mynd 2.1 Skipulagssvæðið, loftmynd frá 2012. Eina bygging vantar á myndina sem var byggð árið 2016.

2.2 STAÐHÆTTIR

Svæðið liggur í botni Skutulsfjarðar. Skipulagssvæðið afmarkast af Skutulsfjarðarbraut í norðaustri og Vestfjarðarvegi 60 í suðri, sem báðir eru þjóðvegir/stofnbrautir.

NÚVERANDI NÝTING

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

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

LANDSLAG OG NÁTTÚRUFAR

Svæðið allt raskað...

Tunguá norðan þess...

MENNINGARMINJAR

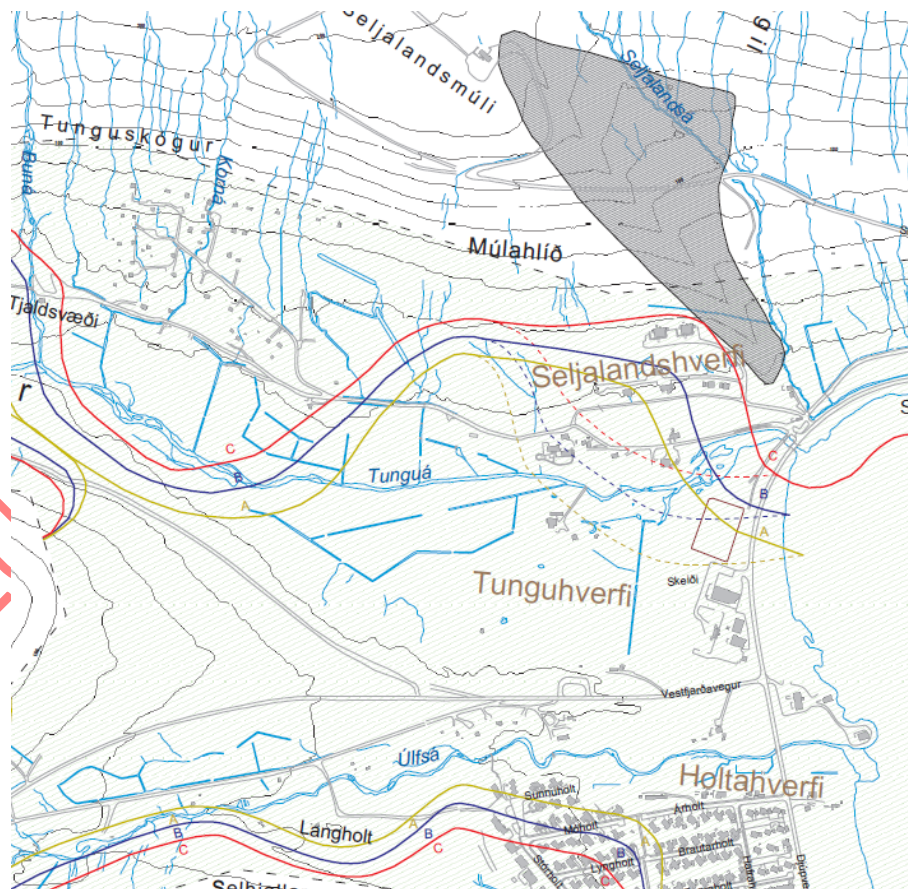
Samkvæmt fornleifaskrá eru engar skráðar minjar innan svæðisins sem skipulagsbreytingin tekur til....

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

Veðurstofa Íslands vann nýtt hættumat vegna ofanflóða fyrir Tunguskeið auk aðliggjandi hverfa. Í matinu er tekið tillit til áhrifa varnargarðsins í Seljalandsmúla norðan skipulagssvæðisins. 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. Matið er birt í greinargerð og á korti dags. apríl 2008.



Mynd 2.2 Hluti hættumatskorts VÍ, Hættumat vegna ofanflóða fyrir Ísafjörð, apríl 2008. Gul, blá og rauð lína sýnir hættumatslínur, brotalínur sýna hættumat fyrir byggingu varnargarða.

Hætta vegna sjávar- eða 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.

Í VINNSLU



3 DEILISKIPULAG

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

Breytingin felst í að 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 lóðir 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

Verslun og þjónusta, léttur iðnaður, tengi- og spennistöðvar....

3.2 LANDMÓTUN

Manir við Skutulsfjarðarbraut...

Landmótun vegna lítillar landhæðar...

3.3 LÓÐIR, GERÐ HÚS OG BYGGINGARREITIR

Nýtingarhlutfall lóða er allt að 1,0 á öllu svæðinu.

Byggingar skulu vera 1-2 hæðir....skilgreining hæða...

Ekki er lengur gert ráð fyrir bindandi byggingarlínum.

Þakhalli er frjálst á öllu svæðinu.

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

SKEIÐI 1

Leyfi bensinstöðvar (þegar byggð)

Kvöð er um göngustíg, sjá kafla 3.7 um kvaðir.

Úr gildandi dsk: Heimilt er að girða lóðina og reisa skjólveggi en ekki hærri en 1,8 m á lóðarmörkum annarra lóða.

Á núverandi lóð má byggja sjálfvirka bensínafgreiðslustöð sem hefur 2 dælur, skyggni og inntaksklefa 2 x 3 m að stærð. Hæsti punktur baks verði ekki hærri en 5,3 m yfir kóta við nærliggjandi götu. Varðandi bakhæðir er miðað við hæð undir ystu klæðningu. (Fylgt skal öllum brunamálaákvæðum byggingarreglugerðar. Gerð verði afstöðumynd af lóðinni þegar fyrirhugað er að byggja. Þar verði gerð grein fyrir staðsetningu viðbyggingarinnar innan byggingarreits.)

SKEIÐI 5

Spennistöð OV...ákvæði...

SKEIÐI 7

Yfirbyggt tengivirki Landsnets... ákvæði...

Kvöð er um göngustíg, sjá kafla 3.7 um kvaðir.

SKEIÐI 2, 4 OG 6

Sérstök starfsemi? Almenna þjónustu s.s. lagerverslanir...

Áhersla á snyrtilega aðkomu frá Skeiði og snyrtilega ásýnd frá Tungubraut...

Hugað skal að því að skerða ekki óhóflega útsýni frá íbúðarhverfinu.



SKEIÐI 8, 11 OG 16

Hugað að ásýnd frá Tungubraut....

Hugað skal sérstaklega að nálægð við íbúðarbyggð handan Tungubrautar og bæjarhús í Efri-Tungu.

SKEIÐI 3, 9, 10, 12 OG 14

Almenn ákvæði... hreinleg starfsemi, s.s. verkstæði og framleiðsla sem hefur ekki mengun í för með sér...

Kvöð er um göngustíg á lóð 3, sjá kafla 3.7 um kvaðir.

3.4 AÐKOMA OG BÍLASTÆÐI

Aðkoma að lóðum er sýnd á uppdrætti.

Bílastæði eru ekki sýnd á uppdrætti en skulu vera í samræmi við þarfir á hverri lóð og gildandi reglugerð.

3.5 FRÁGANGUR LÓÐA

Notkun gróðurs...

Girðingar...

3.6 GÖNGULEIÐ

Gert er ráð fyrir að núverandi göngustígur verði áfram í jaðri lóðanna sem liggja næst Skutulsfjarðarbraut.

3.7 KVAÐIR

Á lóðum 1, 3 og 7 er kvöð um göngustíg. Óheimilt er að hindra för um stigin, eins og hann er skilgreindur á skipulagsuppdrætti, s.s. með girðingu, gróðri eða landmótun.

3.8 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.

3.9 NÁTTÚRUVÁ

Ekki er talin hætta á ofanflóðum...

Ekki er talin hætta á sjávar- eða vatnsflóðum...

Hæð á landi...

