

# Breyting á aðalskipulagi

## Landfylling, íbúðarsvæði og atvinnusvæði í Skutulsfirði

Gunnar Páll Eydal

Kynnt fyrir Skipulags- og mannvirkjanefnd

6. apríl 2022

# Til umfjöllunar

- Mannfjöldi og húsnæðispörf
- Möguleg íbúðarsvæði
- Atvinnusvæði
- Landfylling - mat á valkostum
- Mögulegar útfærslur
- Samantekt



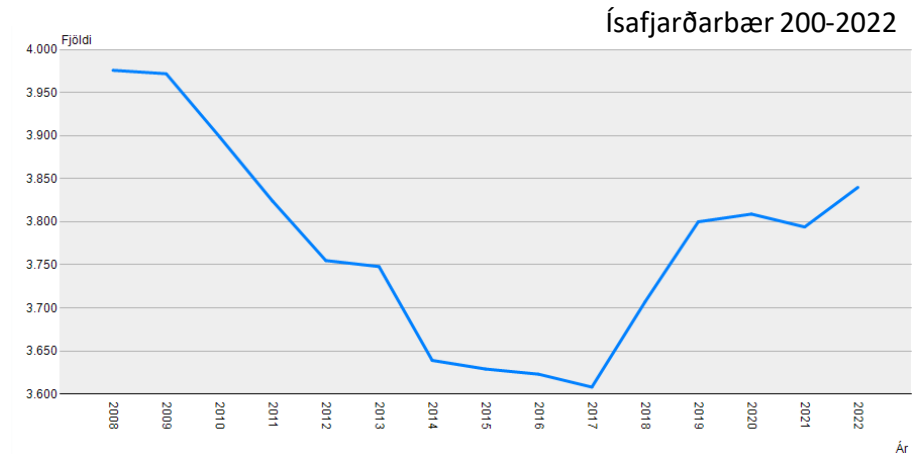
# Forsagan

- Skipulagslýsing haustið 2021 – landfylling norðan Eyrar
  - Sterk viðbrögð almennings
  - Umsögn Skipulagsstofnunar
    - Skipulagið hefur mikil áhrif á bæjarmynd, staðaranda og mannlíf
    - Skoða þarf vel forsendur, m.a. þörf og framboð af íbúðarhúsnæði
    - Marka þarf stefnu um fjölda og tegund húsnæðis í samræmi við húsnæðisáætlun
    - Skoða þarf tengingu við eldri byggð, þéttleika og mynstur íbúða
    - Meta þarf aðra valkosti til uppbyggingar íbúðarsvæðis, sem og útfærslu á landfyllingu
    - Breytinguna þarf að vinna í samvinnu við íbúa



# Mannfjöldi

- Húsnæðisáætlun frá 2019
  - Miðspá II
    - Miklar framkvæmdir á sviði fiskeldis og ferðaþjónustu
    - Um 17,5% fólksfjölgun árið 2021 og aftur árið 2022
    - Fjölgun um u.þ.b. 320 á 10 árum
    - Fjölgun um 800 frá 2018-2022 og um 350-400 frá 2019-2024
  - Miðspá I
    - Um 9% fólksfjölgun árið 2021 og árið 2022
    - Fjölgar um 200 á 10 árum
- Húsnæðisáætlun 2022 (drög)
  - Háspá
    - Afram sókn í atvinnulífi
    - Fjölgar um 10 á ári í Skutulsfirði
  - Miðspá
    - Lítil breyting



Mannfjöldaspár m.a. háðar gengi í atvinnulífinu og uppbyggingu innviða  
Óvissa vegna þróunar í fiskeldi  
**Hver er vilji og stefna sveitarfélagsins?**

# Húsnæðisþörf

- Húsnæðisáætlun frá 2019
  - Miðspá II
    - Um 180 íbúðir (til ársins 2029)
- Húsnæðisáætlun 2022 (drög)
  - Háspá
    - 50 íbúðir (til ársins 2031)
  - Miðspá
    - Lítil breyting



# Ný íbúðarsvæði í gildandi aðalskipulagi

- Ísafjarðarbær
  - 380 nýjar íbúðir
  - Rúma 910 manna fjölgun
- Innan Skutulsfjarðar
  - 220 nýjar íbúðir
  - Rúma 530 manna fjölgun
- Án Suðurtanga
  - 150 nýjar íbúðir
  - Rúma 360 fjölgun

## *Mögulegur fjöldi nýrra íbúða*

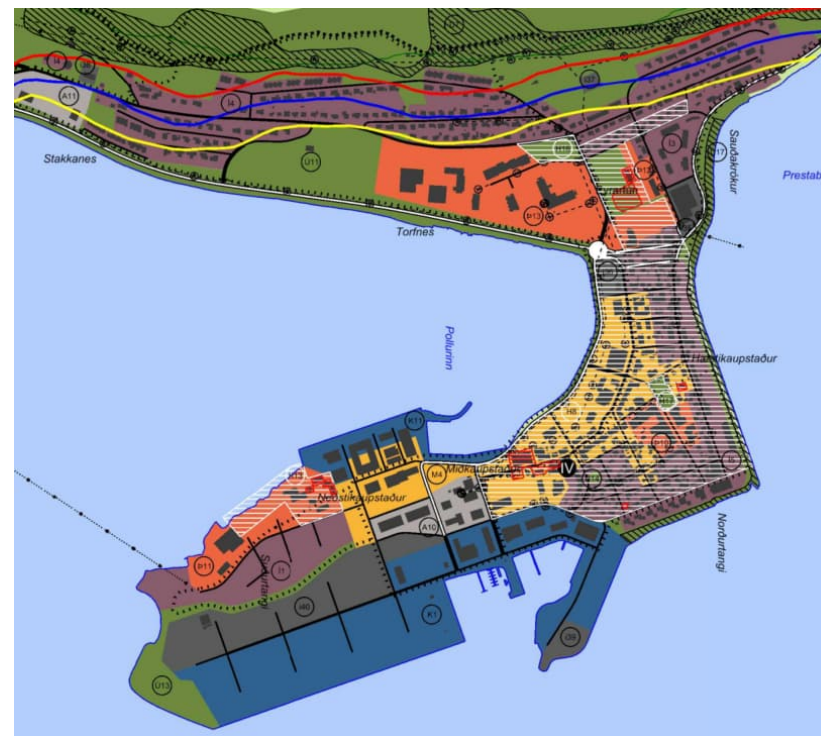
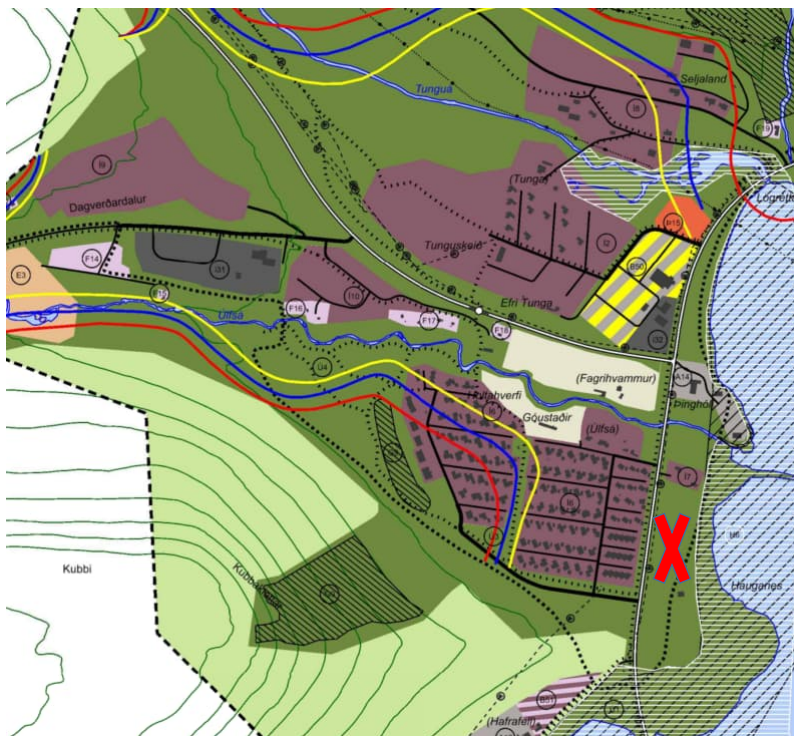
- Suðurtangi (3,5 ha): 70
- Tunguskeið (13 ha): 70
- Efribær: 17
- Eyrin: 40
- Holtahverfi: 4
- Seljalandshverfi: 18
- Hafrafell: 5
- ~~Dagverðardalur: 70~~
- Hnífsdalur: 23
- Flateyri: 20
- Suðureyri: 34
- Þingeyri: 70
- Holt: 10
- Samtals 157

# Íbúðarsvæði – mögulegar viðbætur

Mögulegar **viðbætur** í endurskoðuðu aðalskipulagi

Landfylling: 60 íbúðir (140 íbúar)

Hauganes: 60 íbúðir (140 íbúar. Merkt **X**)



Gildandi aðalskipulag (2008-2020)

# Framboð af íbúðarhúsnæði

Miðað við gildandi aðalskipulag og mögulegar viðbætur

| Útfærsla                                                       | Rými fyrir nýjar íbúðir | Rými fyrir fólksfjölgun |
|----------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Ísafjarðarðarbær allur                                         | 380                     | 910                     |
| Skutulsfjörður                                                 | 220                     | 530                     |
| Skutulsfjörður án Suðurtanga                                   | 150                     | 360                     |
| Viðbót - landfylling                                           | 60                      | 140                     |
| Viðbót - Hauganes                                              | 60                      | 140                     |
| Skutulsfjörður með Suðurtanga, Hauganesi og landfyllingu       | 340                     | 820                     |
| Skutulsfjörður með Hauganesi en án Suðurtanga og landfyllingar | 210                     | 500                     |

Hér er ekki tekið tillit til þeirra íbúða sem byggðar hafa verið á skipulagstímabilinu





# Húsnæðisgerð

- Húsnæðisáætlun 2022 (drög)

Sveitarfélagið er með á framkvæmdaáætlun að fjölga einbýlishúsalóðum í Seljalandshverfi. Í píp-unum er landmótunarverkefni á Eyrinni í Skutulsfirði og þar eru fyrirhugaðar lóðir undir fjölbýlishús.

**Er eftirspurn eftir lóðum?**

Já

**Ef svarið við fyrri spurningu er Já, þá hvers konar íbúðartegund er mest eftirspurn eftir?**

Einbýli

**Hvers konar íbúðartegund er næstmest eftirspurn eftir?**

Parhús/raðhús/tvíbýli

**Hvers konar íbúðategund er minnst eftirspurn eftir?**

Fjölbýli

**Annar sveitarfélagið eftirspurn eftir lóðum?**

Já



# Atvinnusvæði - Iðnaðar- og athafnasvæði

- Suðurtangi
    - Mikið rými og möguleikar opnir
    - Nálægð við höfn – verðmætar lóðir
    - Óvissa um fiskeldi
  - Eyrin
  - Skeiði
  - Dagverðardalur
- } Svigrúm til þéttingar

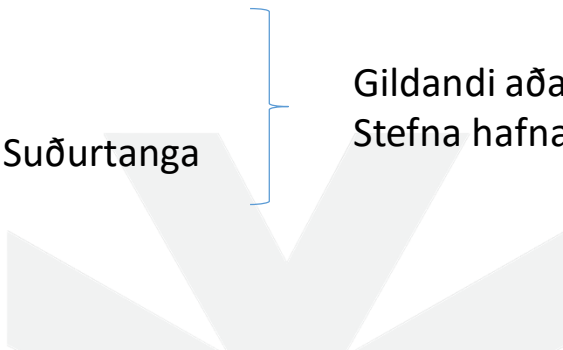
Lóðir nálægt höfnum verði nýttar fyrir hafnsækna starfsemi

Léttari iðnaður fjær höfninni

Mikilvægt að huga að aðgengi að sjónum, ásýnd og mannlífi, einkum á Suðurtanga

Til lengri tíma eru möguleikar á landfyllingu, t.d. á Suðurtanga

} Gildandi aðalskipulag  
Stefna hafnar (2021)



# Atvinnusvæði – verslun og þjónusta

- Aðalskipulagið gerir ráð fyrir að þungamiðja verslunar og þjónustu verði á Eyrinni. Auk þess er skilgreint verslunar- og þjónustusvæði innst í Skutulsfirði.

Æskilegt er að hafa verslun og þjónustu á miðsvæði Eyrarinnar í miðbænum

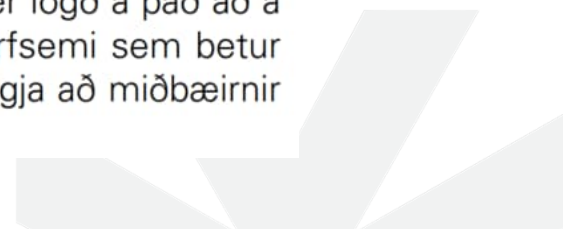
Starfsemin eflir mannlíf og býr til sterka heild

Mikil dreifing verslunar og þjónustu veikir miðsvæðið

Einnig kjarnþjónusta innst í Skutulsfirði

## Gildandi aðalskipulag

Þróun miðbæjanna hefur einkennst af samþættingu margbreytilegrar landnotkunar, s.s. verslunar og þjónustu, íbúðarbyggðar, léttis iðnaðar og stofnana og er lögð áhersla á það að viðhalda þessu mynstri. Stór hluti verslunar og þjónustu innan Ísafjarðarbæjar er því á svæði sem skilgreint er sem miðsvæði, sbr. kafla 7.4.3 um miðsvæði. Áhersla er lögð á það að á skilgreindum verslunar- og þjónustusvæðum verði að jafnaði ekki sú starfsemi sem betur hentar í miðbænum, þ.e. á skilgreindu miðsvæði. Þannig er reynt að tryggja að miðbæirnir haldist blómlegir.



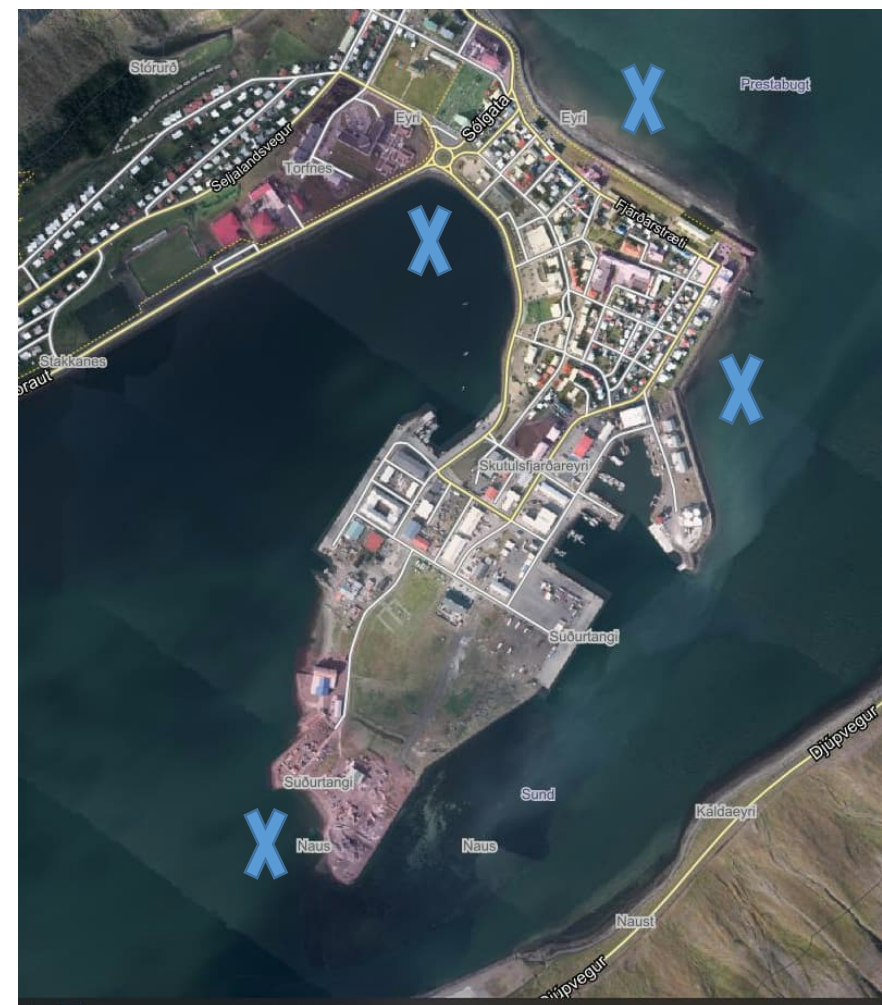
# Atvinnusvæði - þjónustustofnanir

- Fólksfjölgun eykur þjónustubörf (sjá þjónustubörf skóla í húsnæðisáætlun)
- Staðsetning leikskóla
  - Gildandi aðalskipulag gerir ráð fyrir leikskóla í Dagverðardal
  - Þjónustan er þannig nær íbúum og það dregur úr umferð
  - Aðrir staðir koma til greina, bæði á Eyrinni og inni í Firði



# Valkostir – landfyllingar í Skutulsfirði

- Fjórir valkostir metnir og bornir saman
  - Fýsileiki
  - Áhrif á samfélag og umhverfi





# Landfylling - Suðurtangi

Íbúðarsvæði

4,0 ha – raskað svæði

2,7 ha – mögulegt byggingarland

200.000 m<sup>3</sup>

Skjól frá norðlægum áttum og kvöldsól á sumrin.

Óveruleg áhrif á núverandi byggð, ásýnd og menningarverðmæti

Nálægð við atvinnusvæði, flugvöll og fjarlægð frá þjónustu rýra gæði byggðar

Fráveita fer út fyrir Eyrina

Hentar ekki mjög vel fyrir íbúðarbyggð – frekar atvinnustarfsemi





# Landfylling – Suðurtangi

## Iðnaðar- og athafnasvæði

Landfylling á Suðurtanga verði nýtt fyrir iðnaðar- og athafnastarfsemi, að hlut til eða í heild

Myndar eina heild með skilgreindu iðnaðar- og athafnasvæði í aðalskipulaginu

Stækkunarmöguleikum fyrir iðnað og athafnastarfsemi á Eyrinni er haldið opnum

Hægt að stækka fyllinguna í áföngum

Nálægt höfn og öðrum iðnaði

Truflar íbúðarbyggð á Suðurtanga

Ýmsir aðrir stækkunarmöguleikar eru fyrir íbúðarbyggð





# Landfylling - Pollurinn

Íbúðarsvæði

4,5 ha – raskað svæði

0,9 ha – mögulegt byggingarland

200.000 m<sup>3</sup>

Skjól frá norðlægum áttum - takmörkuð kvöldsól á sumrin

Gott aðgengi að þjónustu og opnar aðgengi að Pollinum

Talsverð ásýndarbreyting en mögulegt að endurheimta fyrri ásýnd – gömlu fjöruna

Áskoranir við útfærslu innviða

Göngustígur meðfram Pollgötu í samræmi við skipulag





# Landfylling - Mávagarður

Íbúðarsvæði og nokkrar athafnalóðir

4,5 ha – raskað svæði

3,1 ha – mögulegt byggingarland

200.000 m<sup>3</sup>

Hluti svæðisins lítt varinn fyrir norðlægum áttum - þarf öfluga rofvörn á hluta strandlengjunnar

Gott útsýni og liggur vel við innviðum og þjónustu

Nokkur áhrif á núverandi byggð, m.a. vegna umferðar



# Landfylling norðan Eyrar

Íbúðarsvæði og útivistarsvæði

4,5 ha - raskað svæði

3,2 ha – mögulegt byggingarland

160.000 m<sup>3</sup>

Berskjaldað fyrir norðlægum áttum –  
ríkjandi vindátt. Þarf öflugar sjóvarnir.

Gott útsýni og liggur vel við innviðum  
og þjónustu

Nokkur áhrif á núverandi byggð, m.a.  
vegna umferðar og skerts útsýnis

Svæðið liggur að hverfisvernduðu svæði

Útivistarfjara hverfur en mögulegt er að  
skapa nýja á kostnað byggingarlands





# Landfylling norðan Eyrar – mismunandi útfærslur

Mismunandi útfærslur mögulegar  
Óvissa með kostnað vegna rofvarna

Mikilvægt að halda þeim karakter  
sem er á Eyrinni  
Þétt byggð  
Hæg umferð og góðar göngu-  
og hjólaleiðir  
Aðgengi að sjónum



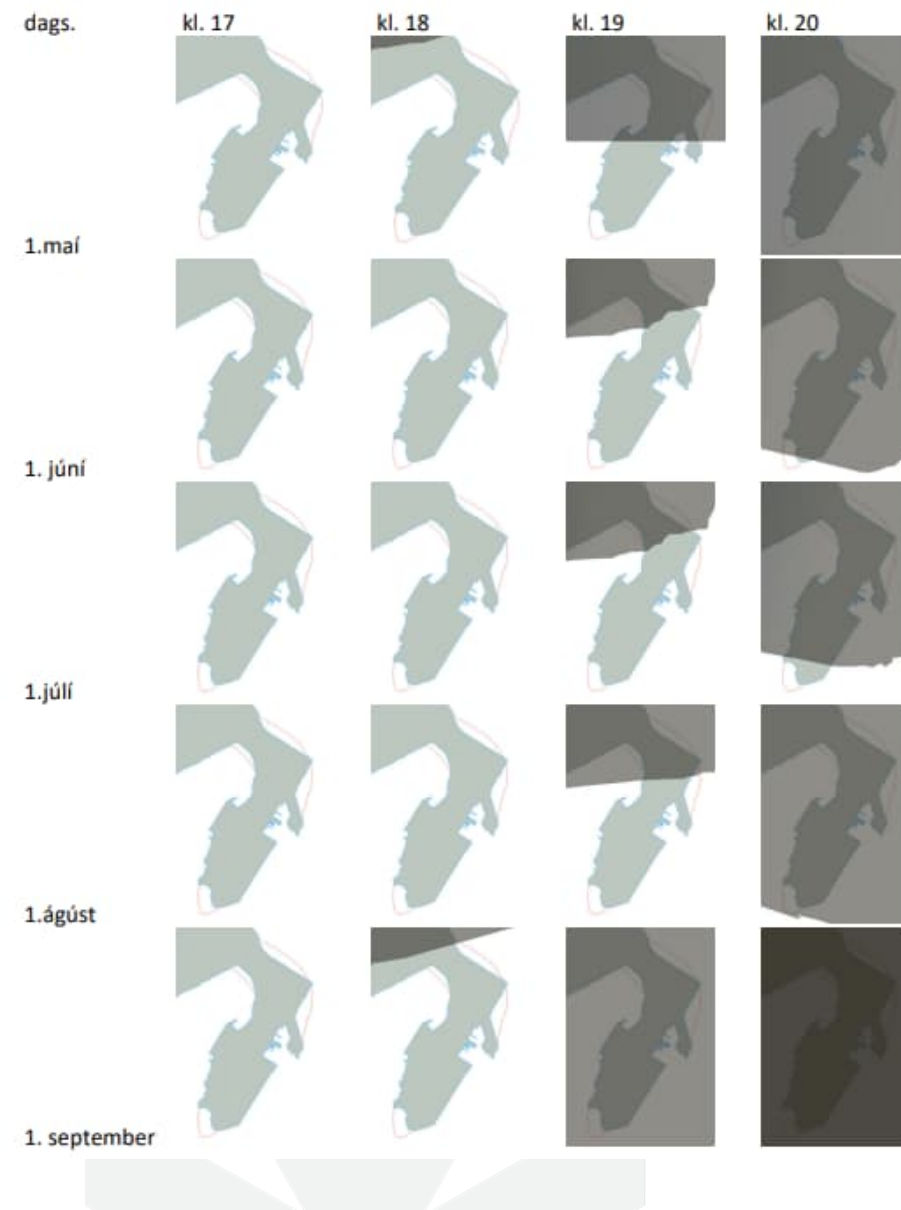
# Sól og skuggi

## Sumarsól 1. júlí

|              |                    |
|--------------|--------------------|
| Suðurtangi   | kvöldsól til 20:15 |
| Pollur       | kvöldsól til 19:00 |
| Mávagarður   | kvöldsól til 19:30 |
| Norðan Eyrar | kvöldsól til 19:15 |

## Vetrarsól

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Suðurtangi   | sólin birtist 5. febrúar  |
| Pollur       | sólin birtist 22. janúar  |
| Mávagarður   | sólin birtist 17. febrúar |
| Norðan Eyrar | sólin birtist 31. janúar  |



# Fysileiki og áhrif mismunandi landfyllinga

|                             | Suðurtangi | Pollur | Mávagarður | Norðan Eyrar |
|-----------------------------|------------|--------|------------|--------------|
| Fýsileiki                   |            |        |            |              |
| Umfang                      |            |        |            |              |
| Veður                       |            |        |            |              |
| Náttúruvá og takmarkanir    |            |        |            |              |
| Nýtanlegt byggingarland     |            |        |            |              |
| Ágangur sjávar og sjóvarnir |            |        |            |              |
| Innviðir                    |            |        |            |              |
| Áhrif                       |            |        |            |              |
| Aðgengi að þjónustu         |            |        |            |              |
| Röskun á núverandi notkun   |            |        |            |              |
| Gæði byggðar                |            |        |            |              |
| Aðgengi að útivist          |            |        |            |              |
| Áhrif á menningarverðmæti   |            |        |            |              |
| Áhrif á náttúru             |            |        |            |              |
| Breyting á ásýnd            |            |        |            |              |

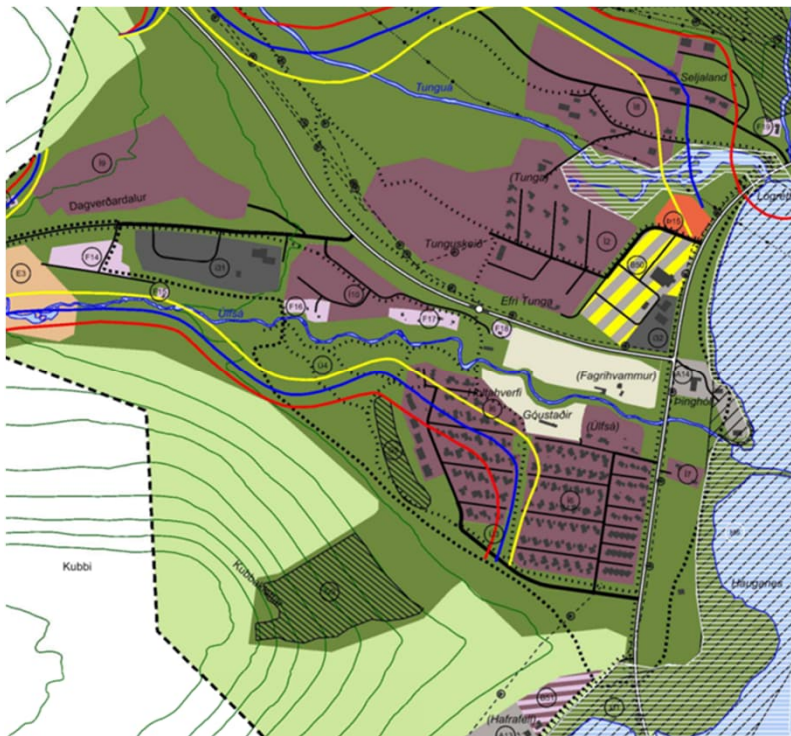
| Vægis Einkunn | Skýringar                                                                                                                                                                        |
|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ++            | <b>Veruleg jákvæð áhrif.</b> Tillaga að stefnu eða framkvæmd styður viðkomandi umhverfisviðmið og stuðlar að verulega jákvæðri breytingu á umhverfinu.                           |
| +             | <b>Jákvæð áhrif.</b> Tillaga að stefnu eða framkvæmd styður viðkomandi umhverfisviðmið.                                                                                          |
| 0             | <b>Engin eða óveruleg áhrif / Á ekki við.</b> Tillaga að stefnu eða framkvæmd hefur engin, lítil eða óljós tengsl við viðkomandi umhverfisviðmið.                                |
| -             | <b>Neikvæð áhrif.</b> Tillaga að stefnu eða framkvæmd vinnur gegn eða gengur þvert á viðkomandi umhverfisviðmið.                                                                 |
| --            | <b>Veruleg neikvæð áhrif.</b> Tillaga að stefnu eða framkvæmd vinnur gegn eða gengur þvert á viðkomandi umhverfisviðmið og stuðlar að verulega neikvæðri breytingu á umhverfinu. |
| ?             | <b>Óvissa um áhrif / Vantar upplýsingar.</b> Óvíst er eða háð útfærslu hvort tillaga að stefnu eða framkvæmd styður eða vinnur gegn viðkomandi umhverfisviðmiði.                 |



|           | Suðurtangi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Pollur                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Mávagarður                                                                                                                                                                                                                     | Norðan Eyrar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|           | <p>2,7 ha (4 ha við botn)</p> <p>200.00 m<sup>3</sup></p> <p>lðnaðar- og athafnasvæði / íbúðarsvæði</p>                                                                                                                                                                                                                       | <p>2,1 ha (3,5 ha við botn)</p> <p>200.000 m<sup>3</sup></p> <p>Íbúðarhverfi</p>                                                                                                                                                                                                                                  | <p>3,1 ha (4,5 ha við botn)</p> <p>200.00 m<sup>3</sup></p> <p>Íbúðarsvæði og nokkrar athafnalóðir</p>                                                                                                                         | <p>3,3 ha (4,5 við botn)</p> <p>160.000 m<sup>3</sup></p> <p>Íbúðarsvæði og útivistarsvæði</p>                                                                                                                                                                                                                                              |
| Samantekt | <p>Skjól frá norðlægum áttum og kvöldsól á sumrin.</p> <p>Óveruleg áhrif á núverandi byggð, ásýnd og menningarverðmæti.</p> <p>Nálægð við atvinnusvæði, flugvöll og fjarlægð frá þjónustu rýra gæði byggðar.</p> <p>Fráveita nær ekki út fyrir Eyrina.</p> <p>Hentar ekki vel fyrir íbúðarbyggð – frekar atvinnustarfsemi</p> | <p>Skjól frá norðlægum áttum. Takmörkuð kvöldsól á sumrin.</p> <p>Gott aðgengi að þjónustu og opnar aðgengi að Pollinum.</p> <p>Talsverð ásýndarbreyting en mögulegt að endurheimta fyrri ásýnd – gömlu fjöruna.</p> <p>Áskoranir vegna aðgengis.</p> <p>Göngustígur meðfram Pollgötu í samræmi við skipulag.</p> | <p>Hluti svæðisins lítt varinn fyrir norðlægum áttum. Þarf öfluga rofvarn á hluta strandlengjunnar.</p> <p>Gott útsýni og liggur vel við innviðum og þjónustu.</p> <p>Nokkur áhrif á núverandi byggð, m.a. vegna umferðar.</p> | <p>Berskjaldað fyrir norðlægum áttum. Þarf öfluga rofvarn.</p> <p>Gott útsýni og liggur vel við innviðum og þjónustu.</p> <p>Nokkur áhrif á núverandi byggð, m.a. vegna umferðar og skerts útsýnis.</p> <p>Svæðið liggur að hverfisvernduðu svæði.</p> <p>Útivistarfjara hverfur en mögulegt er að skapa nýja á kostnað byggingarlands.</p> |

# Gildandi aðalskipulag – án landfyllingar

- Næg íbúðarsvæði eru til staðar ef horft er til
  - Rými fyrir a.m.k. 220 íbúðir til að mæta 500 manna fólksfjölgun



# Aðalskipulagsbreytingin

- Áhrif á samfélag og umhverfi
- Lögun landfyllingar
  - Takmarkað svigrúm
- Landnotkun
  - Íbúðarsvæði, atvinnusvæði, þjónusta og útivistarsvæði
- Yfirbragð byggðar
  - Húsnæðisgerð og þéttleiki byggðar
- Innviðir
  - Göngu- og hjólastígar
  - Vegakerfi
  - Sjóvarnir
  - Fráveita

Nánar útfært í deiliskipulagi og á hönnunarstigi





# Húsnæðisgerð og þéttleiki byggðar

Einbýlishús - Holtahverfi



Minni íbúðir - Tangataa



Karakter Eyrarinnar má ekki glatast  
Þétt byggð  
Minni íbúðir æskilegar - fjölbýli og  
raðhús  
Einbýlishúsalóðir utan Eyrar



# Að lokum

- Allir landfyllingakostirnir sem voru skoðaðir koma til greina
  - Mismunandi eiginleikar – mismunandi útfærslur
- Aðrir nýtingarmöguleikar dýpkunarefnis
  - Nýta efnið sem rofvörn í Pollinum. Jafnvel gera útivistarfjöru.
  - Setja hluta efnis við syðri enda Suðurtanga. Fylla meira síðar eftir þörfum.
- Framboð af íbúðarsvæðum er umfram þörf miðað við vænta fólksfjölgun á skipulagstímabilinu
  - Landfyllingar eru dýrar, standa lágt og hafa umhverfisáhrif
  - Landfyllingar ekki útilokaðar síðar



# Greiningar

- Fylgiskjal: Tafla sem sýnir fýsileika og áhrif mismunandi landfyllinga



Takk fyrir