

Fjallabyggð



DEILISKIPULAG

GREINARGERÐ OG UMHVERFISSKÝRSLA

TILLAGA

LEIRUTANGI - SIGLUFIRÐI, FJALLABYGGÐ

Útivistar- og tjaldsvæði, griðland fugla, athafnasvæði, verslun og þjónusta

8. september 2015



**TEIKNISTOFA
ARKITEKTA**

GYLFI GUÐJÓNSSON
OG FÉLAGAR ehf.
arkitektar faí

EFNISYFIRLIT

1	YFIRLIT	3
1.1	SKIPULAGSSVÆÐIÐ	3
1.2	VIÐFANGSEFNI	4
2	FORSENDUR	5
2.1	NÚVERANDI STAÐA	5
2.2	STAÐHÆTTIR	5
2.3	BYGGÐAÞRÓUN	5
2.4	TENGLI VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR	5
2.4.1	<i>Aðalskipulag Fjallabyggðar 2008-2028</i>	5
2.4.2	<i>Deiliskipulag</i>	6
3	DEILISKIPULAG	7
3.1	MARKMIÐ OG MEGINATRÍÐI	7
3.2	VERSLUNARLÓÐ	7
3.3	ATHAFNALÓÐIR	7
3.4	TJALDSVÆÐI	7
3.4.1	<i>Tjaldflatir</i>	8
3.4.2	<i>Snyrtihús og leiksvæði</i>	8
3.4.3	<i>Útivistarsvæði</i>	8
3.5	GRIÐLAND FUGLA	8
3.6	VEGIR, STÍGAR OG BÍLASTÆÐI	9
4	SKIPULAGSÁKVÆÐI	10
4.1	ALMENNAR GÆÐAKRÖFUR	10
4.2	ALMENN ÁKVÆÐI	10
4.2.1	<i>Byggingar</i>	10
4.2.2	<i>Frágangur lóða</i>	10
4.2.3	<i>Mæliblöð</i>	10
4.2.4	<i>Aðaluppdrættir</i>	11
4.2.5	<i>Vinnu- og sérteikningar</i>	11
4.2.6	<i>Almannaréttur</i>	11
4.2.7	<i>Kvaðir</i>	11
4.3	VERSLUNARLÓÐ	11
4.4	ATHAFNALÓÐIR	12
4.5	TJALD- OG ÚTIVISTARSVÆÐI	12
4.6	GRIÐLAND FUGLA	13
4.7	VEITUR	13
4.8	AÐRIR SKILMÁLAR	13
4.9	VEGIR OG GÖNGUSTÍGAR	13
5	UMHVERFISSKÝRSLA - ÁHRIFAMAT	14
5.1	VÖKTUN	15
6	KYNNING OG AUGLÝSING	16
6.1	LÝSING	16
6.2	DRÖG AÐ DEILISKIPULAGI	16
6.3	KYNNINGARFUNDIR	16
6.4	UMSAGNARADILAR	16
6.5	AUGLÝSING	17

6.6	AFGREIÐSLA ATHUGASEMDA.....	17
6.7	BREYTINGAR EFTIR AUGLÝSINGU	17
7	AFGREIÐSLA OG GILDISTAKA	18
8	UPPDRÆTTIR	19
8.1	DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR, SMÆKKAÐUR.....	19
8.2	SKÝRINGARUPPDRÁTTUR, SMÆKKAÐUR.....	20
9	HEIMILDASKRÁ.....	21

1 YFIRLIT

Skipulag þetta gerir ráð fyrir að núverandi tjaldsvæði í miðbæ Siglufjarðar verði lagt niður og nýtt svæði byggt upp á Leirutanga. Leirutangi myndar forgrunn í bæjarmyndinni þegar komið er inn í bæinn úr suðri. Þarft er að ganga frá svæðinu og móta þar svæði sem prýða mun bæjarmyndina. Á tanganum verður einnig gert ráð fyrir verslunarlóð, athafnalóðum, útivistarsvæði og griðlandi fugla.

Skipulagsráðgjafar eru Teiknistofa arkitekta, Gylfi Guðjónsson og félagar ehf.

Skipulagsgögn eru greinargerð þessi með byggingar- og skipulagsskilmálum og umhverfisskýrslu, skipulagsuppráttur dags. 8. september 2015 og skýringaruppráttur dags. 8. september 2015.

1.1 SKIPULAGSSVÆÐIÐ

Skipulagssvæðið er 13 ha að stærð og afmarkast af Snorragötu til vesturs, Egilstanga og Norðurtanga til norðurs og strandlínu til austurs og suðurs. Norðurtangi, Egilstangi, Vesturtangi og Suðurtangi eru götur innan skipulagssvæðisins.



1. mynd. Loftmynd með skipulagsmörkum.

Leirutangi er uppfylling sem stækkað hefur smám saman í gegnum tíðina en sorp var urðað við ströndina á árunum 1945-1975. Hin síðari ár hefur svæðið verið notað sem tippur fyrir óvirkan úrgang.

Á norðurbakka Leirutanga er smábátahöfn með tilheyrandi umferð og mannlífi. Austast á tanganum er steypustöð, en stefnt er að því að sú starfsemi verði flutt. Meðfram Snorragötu við Vesturtanga og

Suðurtanga eru nokkrar athafnalóðir og standa þar fimm byggingar fyrir atvinnustarfsemi. Sunnan athafnasvæðisins er í gildi deiliskipulag með einni lóð fyrir eldsneytisstöð og verslun. Svæðið er að öðru leyti óbyggt og ófráengjið.



2. mynd. Hluti gildandi Aðalskipulags Fjallabyggðar 2008-2028.

Í Aðalskipulagi Fjallabyggðar 2008-2028 er norðurhluti skipulagssvæðisins skilgreindur sem athafnasvæði en suðurhlutinn sem íbúðarsvæði. Breyting á aðalskipulaginu verður auglýst samhliða deiliskipulagi þessu.

1.2 VIÐFANGSEFNI

Helstu viðfangsefni deiliskipulagsins eru:

- að bæta aðstöðu ferðamanna með gerð tjaldsvæðis með góðri aðstöðu fyrir húsbíla, ferðavagna og tjöld.
- að móta svæðið sem útivistarsvæði m.a. með stígum við sjóinn.
- að hlúa að fuglalífi og bæta aðstæður þess. Mikið fuglalíf er nú á tanganum og verpir þar æðarfugl og kría. Verður svæðið hugsað sem einhvers konar griðland fugla.
- að koma á skipulagi fyrir athafnasvæðið á Vesturtanga.
- að skilgreina þjónustu við tjaldgesti á verslunarreit fyrir eldsneytisstöð við Snorrageitu.

2 FORSENDUR

2.1 NÚVERANDI STAÐA

Hluti Leirutanga varð til við urðun á ýmsum úrgangi. Ekki er ljóst hvað hefur verið urðað en Heilbrigðiseftirlit Norðurlands vestra hefur látið vinna efnagreiningu á svæðinu. Sú niðurstaða gaf til kynna að mest mengun er á vesturhluta svæðisins. Lagt er til að norðurhluti svæðisins verði skipulagður fyrir griðland fugla. Minnst mengun er á suðurhluta tangans þar sem tjaldsvæði er fyrirhugað. Nánari útfærsla svæðisins skal unnin í samráði við Heilbrigðiseftirlit Norðurlands vestra.

2.2 STAÐHÆTTIR

Á Leirutanga er athafnasvæði og hafnaraðstaða fyrir smábáta. Steypustöð er nyrst og austast á tanganum sem mun verða flutt. Svæðið er að öðru leyti óbyggt og ófrágengið. Hvorki er um að ræða náttúru- né minjasvæði.

Leirutangi er stærsta óbyggða undirlendið á Siglufirði. Svæðið er í göngufjarlægð frá miðbæ Siglufjarðar.

2.3 BYGGÐAÞRÓUN

Uppgangur hefur verið á Siglufirði sl. ár. Með tilkomu Héðinsfjarðarganga hefur fjöldi ferðamanna aukist og einnig hefur komum skemmtiferðaskipa fjölgað. Aukinn fjöldi gesta hefur kallað á aukna þjónustu. Mikil uppbygging hefur átt sér stað á sviði ferðaþjónustu s.s. með söfnum, árlegum hátíðum og kaffi- og veitingahúsum. Nýlega opnaði 68 herbergja hótél og línur hafa verið lagðar að ýmissi uppbyggingu sem draga mun til sín aukinn fjölda ferðamanna. Þar má t.d. nefna golfvöll og bætt skíðasvæði.

Samhliða þessari uppbyggingu hefur störfum í ferðaþjónustu fjölgað mikið og mun sú þróun væntanlega halda áfram. Einnig hafa verkefni fyrir iðnaðarmenn verið næg. Grunnstoðir samfélagsins hafa þó staðið á fiskveiðum og fiskiðnaði í gegnum tíðina og mun svo verða áfram. Ýmsar jákvæðar blikur eru á lofti í atvinnumálum Siglufjarðar sem væntanlega munu styrkja samfélagið enn frekar með fjölbreyttum störfum.

2.4 TENGLI VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR

2.4.1 AÐALSKIPULAG FJALLABYGGÐAR 2008-2028

Breyting verður gerð á landnotkunarreitum á Leirutanga í gildandi aðalskipulagi samhliða gerð deiliskipulagsins.

Breytingin verður þannig að athafnasvæði merkt „Innri höfn“ minnkar úr 6 ha í 1,3 ha. Íbúðarsvæði merkt „Tanginn“ verður opið svæði til sérstakra nota fyrir tjaldsvæði og fuglaverndarsvæði, 11,3 ha. Ein lóð við Snorrögötu verður skilgreind fyrir verslun og þjónustu, 0,45 ha að stærð.

Breyting á íbúðarsvæði í opið svæði til sérstakra nota minnkar verulega svigrúm fyrir nýja íbúðarbyggð á Siglufirði. Nægjanlegt landrymi er fyrir nýja byggð í Ólafsfirði.



3. mynd. Fyrirhuguð breyting á aðalskipulagi.

2.4.2 DEILISKIPULAG

Í gildi er deiliskipulag, *Vesturtangi - lóð fyrir þjónustumiðstöð*, sem tók gildi 11.03.2014 með áorðnum breytingum staðfest 02.09.2014. Þar er skipulögð ein lóð fyrir þjónustumiðstöð ásamt afgreiðslustöð fyrir eldsneyti. Hefur það skipulag verið innlimað í nýtt deiliskipulag.

3 DEILISKIPULAG

3.1 MARKMIÐ OG MEGINATRIÐI

Markmið skipulagsins er að ganga frá umhverfi á Leirutanga og skapa þar fallega umgjörð fyrir íbúa og ferðamenn sem sækja munu Siglufjörð heim.

Svæðið er í meginatriðum fjórskipt, þ.e. athafnasvæði, verslunarlóð, tjald- og útivistarsvæði og griðland fugla.

Á athafnasvæðinu eru fimm byggingar þar sem fram fer ýmis starfsemi s.s. útibú Rarik, vörugeymslur og frysting fiskafurða. Ekki er um að ræða hljóð-, lyktar- eða efnamengandi starfsemi. Ein laus lóð er á athafnasvæðinu.

Fyrirhugað er að reisa eldsneytisstöð ásamt verslun.

Tjaldsvæðið er um 4 ha og verður umgirt trjá- og runnagróðri. Á tjaldsvæðinu verða leiksvæði og snyrtihús.

Útivistarsvæðinu er ætlað að þjóna íbúum og gestum með útivistarstígum, fuglaskoðunarskýli, samkomusvæði/grillaðstöðu, bátaskýli og vík til að sjósetja kajaka.

Griðland fugla er um 4 ha. Frágangur svæðisins skal miðast við kjörlendi æðarfugls og kríu.

Yfirbragð Leirutanga er ætlað að vera gróðursælt og snyrtilegt.

3.2 VERSLUNARLÓÐ

Á verslunarlóðinni er gert ráð fyrir verslun og afgreiðslustöð fyrir eldsneyti auk þjónustumiðstöðvar fyrir tjaldgesti.

Um er að ræða uppgripsverslun ásamt sjálfsafgreiðslustöð fyrir eldsneyti.

Í þjónustumiðstöðinni er m.a. gert ráð fyrir upplýsingaþjónustu auk aðgengi að þvottvél og þurrkara.

Gera skal ráð fyrir losun ferðasalerna á lóðinni.

3.3 ATHAFNALÓÐIR

Á athafnasvæðinu eru sex lóðir, fimm eru þegar byggðar.

Gert er ráð fyrir starfsemi sem hvorki skapar lyktar- né hávaðamengun.

3.4 TJALDSVÆÐI

Lóð tjaldsvæðisins er um 4 ha að flatarmáli. Þar verða skipulagðar tjaldflatir afmarkaðar með trjá- og runnagróðri.

Rútustæði og inn-/útkeyrsla af tjaldsvæðinu verður malbikað.

Tveir vegir liggja í hring innan svæðisins. Hvor hringur getur verið áfangi í uppbyggingu svæðisins. Vegirnir skulu jafnframt þjóna gangandi vegfarendum.

Lauslega áætlað getur svæðið rúmað um 75 ferðavagna og um 70 tjöld. Miðað við 2-3 í hverjum ferðavagni/tjaldi geta gestir svæðisins því verið um 360. Útreikningur þessi miðast við gefna stærð af tjaldi og ferðavagni auk eldvarnarrýmis, þ.e. 3 m á milli tjalda og 4 m á milli ferðavagna.¹

Gert er ráð fyrir 104 bílastæðum, tveimur rústustæðum og einu sleppistæði fyrir rútur.

Svæði fyrir ruslagáma er afmarkað við útkeyrslu af svæðinu.

Ekki verður leyfilegt að girða lóð tjaldsvæðis af.

Fjallabyggð mun setja sérstakar umgengnis- og öryggisreglur um tjald- og útivistarsvæðið sbr. leiðbeiningar Mannvirkjastofnunar.

3.4.1 TJALDFLATIR

Tjaldflatir skulu afmarkaðar með trjá- og runnagróðri eða lágum girðingum og yfirborð þeirra skal vera grasi gróið.

Aðkoma sjúkra- og slökkvibifreiðar skal vera tryggð á hverri flöt.

Á tjaldflötum skulu vera færanleg borð og bekkir.

3.4.2 SNYRTIHÚS OG LEIKSVÆÐI

Snyrtihús verður miðsvæðis á tjald- og útivistarsvæðinu. Gert er ráð fyrir sturtum, salernum, vöskum og aðstöðu til uppþvotta auk sorpílata. Aðgengi skal vera fyrir fatlaða um snyrtihúsið.

Gengið skal út frá þeirri meginreglu að fjöldi salerna sé a.m.k. 3 miðað við 200-400 gesti.²

Tvö leiksvæði verða í tengslum við tjaldflatir, þjónustuhús, snyrtihús og samkomusvæði. Leiktæki og undirlag skulu vera í samræmi við gildandi reglugerðir og viðmið um öryggi leiksvæða.

3.4.3 ÚTIVISTARSVÆÐI

Jaðar tjaldsvæðisins verður skipulagður sem útivistarsvæði fyrir íbúa og gesti bæjarins. Eftir ströndinni verður útivistarstígur sem einnig mun liggja um griðland fugla. Mótúð verður sandvík syðst á tanganum til leikja og í tengslum við samkomusvæði. Mögulegt verður að reisa grillhús með grillaðstöðu, borðum, bekkjum og sorpílátum.

3.5 GRIÐLAND FUGLA

Griðland fugla er um 4 ha að flatarmáli. Það verður afmarkað með jarðvegsmön til vesturs sem aðskilur það frá athafnasvæði við Vesturtanga. Þar skal gengið frá landi með þeim hætti að kjörlendi fyrir varpland kríu verði frágengið nyrst á svæðinu sem fjærst tjaldflötum. Aðrir hlutar skulu aðlagaðir að kjörlendi æðarfugls. Svæðið skal aðlagað að núverandi tjörn. Leyfilegt verður að reisa fuglaskoðunarskýli innan svæðisins. Sandvík verður mótúð á svæðinu til að aðlaga svæðið að kjörlendi fugla auk þess sem mögulegt verður að sjósetja t.d. kajaka og seglbretti.

Fjallabyggð mun setja umgengnisreglur um svæðið svo ekki verði truflun af umferð fólks á varptíma.

¹ Brunavarnir á tjald- og hjólhýsasvæðum - drög, 2014

² Leiðbeiningarit um uppbyggingu tjaldsvæða, 2006

3.6 VEGIR, STÍGAR OG BÍLASTÆÐI

Verslunarlóðin verður með aðkomu frá Snorragötu úr vestri. Einnig verður aðkoma frá Suður- og Vesturtanga úr norðri og austri.

Frá Norðurtanga er komið að Vesturtanga og Egilstanga. Við Vesturtanga eru sex athafnalóðir og við Egilstanga eru tvær athafnalóðir.

Við athafnalóðir við Egilstanga er gert ráð fyrir bílastæðum fyrir útivistarsvæðið og bátaskýli.

Stæði fyrir rútur verður við aðkomu að tjaldsvæðinu.

Vegur mun liggja um tjaldsvæðið. Akfærir stígar munu liggja að öllum tjaldflötum. Gert er ráð fyrir að hámarkshraði á svæðinu verði 15 km/klst. Bílastæði verða 90° á veginn við tjaldflatirnar.

Útivistarstígar eru merktir inn á skipulagsupprátt til skýringar, nákvæm lega þeirra mun ráðast á staðnum.



4. mynd. Götur á/við skipulagssvæðið.

4 SKIPULAGSÁKVÆÐI

4.1 ALMENNAR GÆÐAKRÖFUR

Við hönnun bygginga og viðbygginga skal lögð áhersla á gæði, hagkvæmni og notagildi við efnisval, útlit og innra fyrirkomulag.

Byggingarfulltrúi skal meta þessa þætti sérstaklega við umfjöllun og afgreiðslu aðalteikninga og getur hann hafnað umsókn telji hann hana ekki uppfylla almennar og sjálfsagðar kröfur að þessu leyti þó svo að viðkomandi hönnun uppfylli tæknilegar og mælanlegar kröfur reglugerða og skilmála að öðru leyti. Komi upp ágreiningur eða vafaatriði við afgreiðslu getur byggingarfulltrúi leitað álits annarra fagmanna við mat á þessum þáttum hönnunarinnar.

4.2 ALMENN ÁKVÆÐI

4.2.1 BYGGINGAR

Byggingarreitir eru skilgreindir á deiliskipulagsupprætti og málsettir á mæliblaði. Hús skulu standa innan byggingarreits. Þó mega þakbrúnir ná allt að 0,6 m út fyrir byggingarreit.

Byggingarreitir og minnsta fjarlægð þeirra frá lóðamörkum miðast að jafnaði við steinsteypt hús. Fjarlægð húsa frá lóðamörkum skal taka mið af gr. 9.7.5 í byggingarreglugerð nr. 112/2012 út frá byggingarefni og frágangi útveggja og þaks. Timburhús verður því ekki byggt jafn nálægt lóðamörkum og byggingarreitur sýnir nema gerður verði eldvarnarveggur á þeirri hlið.

Við hönnun mannvirkja skal tekið tillit til þess að sjór getur flætt inná svæðið ef sérstakar aðstæður eru fyrir hendi t.d. ef saman fer stórstreymi og mikill sjógangur. Gert er ráð fyrir að gólfkóti nýrra bygginga á svæðinu verði ekki lægri en 2,7 m.y.s.³

Varðandi hönnun mannvirkja á jarðskjálftasvæðum skal tekið tillit til gr. 8.1.4. í byggingarreglugerð nr. 112/2010. Evrópski forstaðallinn EC-8 (ENV 1998) ásamt tilheyrandi þjóðarskjölum gildir um byggingu mannvirkja í Fjallabyggð.

4.2.2 FRÁGANGUR LÓÐA

Frágangur lóða skal almennt vera í samræmi við ákvæði gildandi byggingarreglugerðar.

Landhæð á lóðamörkum skal vera samkvæmt uppgefnum hæðarkótum á mæliblöðum. Miðað er við að lóðarhæð á lóðamörkum fylgi beinni línu milli hæðarkóta. Ekki er heimilt að moka eða ryðja jarðvegi eða grjóti út fyrir lóðamörk. Lóðarhafar athafna- og verslunarlóða skulu ganga frá bílastæðum með bundnu slitlagi. Girðingar á lóðamörkum skulu vera samþykktar af báðum lóðarhöfum.

Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir og frágang á sinni lóð og ber ábyrgð á að þær séu í samræmi við samþykktar teikningar og hæðartölur skv. mæliblaði. Lóðarhafi ber allan kostnað af frágangi á lóð.

4.2.3 MÆLIBLÖÐ

Mæliblöð sýna lagnir, stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreiti húsa, bindandi byggingarlínur og kvaðir ef einhverjar eru.

³ Þorsteinn Jóhannesson, 2010

Á mæliblöðum eru sýndar hæðir við lóðamörk og leiðsögukótar, þ.e. leiðbeinandi hæðarkótar gólfs jarðhæðar. Í vissum tilvikum geta hæðarkótar verið bindandi vegna frárennislagna. Gefin er upp hámarkshæð byggingar yfir leiðsögukóta, lega vatns- og frárennislagna og inntakshliðar fyrir rafmagn og heitt vatn.

4.2.4 AÐALUPPDRÆTTIR

Aðaluppdrættir skulu vera í samræmi við meginmarkmið deiliskipulagsins, skilmála þess, mæliblöð svo og byggingarreglugerð og önnur lög og reglugerðir sem við eiga.

Leggja skal inn til samþykktar byggingarfulltrúa heildaruppdrætti af öllum fyrirhuguðum mannvirkjum á viðkomandi lóð. Leitast er við að láta byggingar á hverri lóð mynda samhengi eða heild. Þar sem hús eru samtengd skal samræma þakform, lita- og efnisval. Samtengd hús skulu hönnuð af sama aðila og lögð fyrir byggingarfulltrúa sem ein heild.

Á aðaluppdrætti skal rita efnis- og áferðarlýsingu þar sem viðkomandi mannvirkjum er lýst s.s. burðarvirkjum, ytri frágangi og efnis- og litavali. Samræmi skal vera í ytri efnisáferð og yfirbragði mannvirkja á sömu lóð.

Skjólveggi og girðingar skal sýna og skilgreina á aðaluppdráttum auk staðsetningu og útlit sorpgeymsla.

Á aðaluppdráttum skal gera grein fyrir lóðarhönnun, núverandi og fyrirhugaðri landhæð lóðar og helstu hæðarkótum. Lóðarhæðir á lóðamörkum skulu sýndar á sniðum og útlitsmyndum eftir því sem við á. Stærðir skulu tilgreindar í skráningartöflu sem skila skal á rafrænu formi. Að öðru leyti vísast til kafla 4.3 í byggingarreglugerð (nr. 112/2012 m.s.br.).

4.2.5 VINNU- OG SÉRTEIKNINGAR

Sérteikningum skal skila með undirskrift hönnunarstjóra til byggingarfulltrúa til áritunar sbr. grein 4.1.2. í byggingarreglugerð.

4.2.6 ALMANNARÉTTUR

Tryggja skal að aðgengi meðfram strandlínunni verði ávallt óhindrað gangandi fólki. Ekki er leyfilegt að girða niður að sjó eða loka aðgengi með öðrum hætti.

4.2.7 KVAÐIR

Kvöð er um lagnir fráveitukerfis Siglufjarðar. Ný útrás er áætluð á norðausturhorni Leirutanga.

4.3 VERSLUNARLÓÐ

Á lóðinni er heimilt að byggja þjónustumiðstöð, afgreiðslustöð fyrir eldsneyti og tilheyrandi mannvirki.

Heimilt er að staðsetja skilti á lóðinni utan byggingarreits. Skilti mega að hámarki vera 6,5 m að hæð. Skilti skulu vera staðsett innan lóðar og í samræmi við byggingarreglugerð nr. 112/2012.

Heimilt er að staðsetja olíu- og sandskiljur utan byggingarreits.

Gera skal ráð fyrir sorpgeymslu/-gerði til flokkunar og geymslu sorps á lóðinni. Aðgangur að sorpílátum skal vera auðveldur og greiður en þess jafnframt gætt að sorpílát verði ekki áberandi. Gera skal grein fyrir sorpílátum og hugsanlegum mannvirkjum þeirra vegna á aðaluppdráttum.

Fjöldi bílastæða innan lóðar skal vera 1 á hverja 50 m² byggingar. Varðandi fjölda og fyrirkomulag bílastæða fyrir fatlaða skal taka mið af ákvæðum byggingarreglugerðar.

Vesturtangi 18	Hámarkshæð	Hámarksbyggingarmagn	Ákvæði
Verzlun	5 m yfir leiðsögukóta	600 m ²	Bygging skal vera á einni hæð.
Eldsneytisafgreiðsla	8,5 m yfir yfirborði	-	Mannvirki vegna eldsneytisafgreiðslu eru m.a. eldsneytisælur, eldsneytistankar, olíuskiljur neðanjarðar og skyggni yfir dælur. Tæknirými vegna eldsneytisafgreiðslu. Það skal að hluta vera niðurgrafið.

4.4 ATHAFNALÓÐIR

Á athafnalóðum er leyfileg, samkvæmt skipulagsreglugerð nr. 90/2013, starfsemi þar sem lítil hætta er á mengun svo sem léttur iðnaður, hreinleg verkstæði, bílasölur og umboðs- og heildverlanir. Einnig atvinnustarfsemi sem þarfnast mikils rýmis, t.d. vinnusvæði utandyra á lóðum eða starfsemi sem hefur í för með sér þungaflutninga, svo sem vörugeymslur og matvælaíðnaður.

Gefin er upp hámarkshæð (mænishæð) byggingar yfir leiðsögukóta gólfplötu. Leiðsögukóti verður tilgreindur á mæliblaði. Miðað er við að meginform húss og stefna þess (t.d. mænisstefna) verði samsíða Vesturtanga. Frávik skulu rökstudd.

Hámarkbyggingarmagn á hverri lóð er tilgreint á skipulagsupprætti.

Fjöldi bílastæða innan lóðar skal fara eftir starfsemi hverju sinni en gengið skal út frá þeirri meginreglu að 1 bílastæði sé á hverja 50 m² byggingar. Þannig getur t.d. vöruskemmi ekki þurft á mörgum bílastæðum að halda en verzlun þurft á fleiri stæðum. Við hönnun mannvirkja og lóða skal gengið út frá meginreglunni.

Varðandi fjölda og fyrirkomulag bílastæða fyrir fatlaða skal taka mið af ákvæðum byggingarreglugerðar.

Gera skal ráð fyrir sorpgeymslu/-gerði til flokkunar og geymslu sorps á hverri lóð. Aðgangur að sorpílátum skal vera auðveldur og greiður en þess jafnframt gætt að sorpílát verði ekki áberandi. Gera skal grein fyrir sorpílátum og hugsanlegum mannvirkjum þeirra vegna á aðaluppdráttum.

Lóð	Hámarkshæð	Hámarksbyggingarmagn	Ákvæði
Vesturtangi 1-5	7 m	770 m ²	
Vesturtangi 2-6	7 m	900 m ²	
Vesturtangi 7-11	7 m	780 m ²	
Vesturtangi 8-12	7 m	850 m ²	
Vesturtangi 13-15	7 m	350 m ²	
Vesturtangi 14-16	7 m	520 m ²	
Egilstangi 1	7 m	300 m ²	
Egilstangi 5	7 m	200 m ²	

4.5 TJALD- OG ÚTIVISTARSVÆÐI

Fjallabyggð skal setja umgengnis- og öryggisreglur á tjaldsvæðinu. Skilti með upplýsingum um reglur og þjónustu skulu vera við aðkomu inn á svæðið.

Gert er ráð fyrir sorpgeymslu/-gerði til flokkunar og geymslu sorps. Aðgangur að sorpílátum skal vera auðveldur og greiður en þess jafnframt gætt að sorpílát verði ekki áberandi. Gera skal grein fyrir sorpílátum og hugsanlegum mannvirkjum þeirra vegna á aðaluppdráttum.

Gera skal ráð fyrir rafmagnstenglum á hverri tjaldflöt fyrir ferðavagna.

Lág lýsing skal vera eftir vegi og akfærum göngustígum á tjaldsvæðinu. Ekki er gert ráð fyrir að útivistarstígar verði upplýstir. Lýsing skal vera við snyrtihús.

Vesturtangi 17	Hámarkshæð	Hámarksbyggingarmagn	Ákvæði
Reitur A - salernishús	5 m	150 m ²	

4.6 GRIDLAND FUGLA

Fjallabyggð skal setja umgengnisreglur á griðlandinu. Skilti með upplýsingum um reglur, náttúru og dýralíf skulu vera sýnileg á svæðinu.

Heimilt er að reisa fuglaskoðunarskýli á svæðinu að hámarki 15 m² að flatarmáli.

4.7 VEITUR

Lagnir allra veitna verða leiddar að lóðamörkum hverrar lóðar.

Rarik mun sjá svæðinu fyrir rafmagni og heitu vatni.

Fjallabyggð mun sjá svæðinu fyrir köldu vatni.

Fráveitukerfi Fjallabyggðar liggur í gegnum skipulagssvæðið. Gert er ráð fyrir færslu og lengingu núverandi útrásar og hreinsibrunni. Kerfið er í samræmi við byggingarreglugerð nr. 112/2012 og reglugerð nr. 798/1999 um fráveitur og skolp.

Hafa skal samráð um frágang mengunarvarna við Heilbrigðiseftirlit Norðurlands vestra.

Lóðarhafar/húseigendur bera allan hugsanlegan aukakostnað af tengingum frárennislagna við uppgefna tengikóta fráveitu.

4.8 AÐRIR SKILMÁLAR

Deildarstjóri tæknideildar setur sérstaka skilmála um úthlutun lóða, tengingar við veitukerfi, ástand lóða við veitingu, jarðrask og uppgröft, merkingu lóða, gerð bílastæða, greiðslur vegna nýtingar almennra bílastæða utan lóða svo og tímamörk fyrir framlagningu teikninga, framvindu byggingarframkvæmda og frágang lóða. Slíkir skilmálar eru ekki hluti deiliskipulagsins þannig að breytingar á þeim krefjast ekki breytingar á deiliskipulagi.

4.9 VEGIR OG GÖNGUSTÍGAR

Samráð skal haft við Vegagerðina vegna vegtenginga við Snorrögötu.

Vegir skulu lagðir bundnu slitlagi.

Vegir innan tjaldsvæðisins skulu malarbornir og rykbundnir. Hámarks ökuhraði skal miðast við 15 km/klst.

Útivistarstígar skulu vera 1-2 m á breidd og annað hvort með mól eða trjákurli á yfirborði.

5 UMhverfisskýrsla - Áhrifamat

Skipulagið felur ekki í sér framkvæmdir sem háðar eru mati á umhverfisáhrifum en tjaldsvæði sem eru undir 10 ha eru tilgreind í flokki C í 1. viðauka laga um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000. Bæjarstjórn skal því taka ákvörðun um hvort framkvæmd við tjaldsvæðið á Leirutanga skuli háð mati á umhverfisáhrifum.

Við vinnslu skipulagsins voru umhverfissjónarmið höfð til hliðsjónar. Hér verða dregnir saman helstu umhverfispættir sem horft var til og mat lagt á áhrif af völdum skipulagsins á þá.

Áhrif eru metin sem jákvæð (+), neikvæð (-), óveruleg/óviðeigandi (0) eða óviss (?).

		Umhverfispættir				
		Dýralíf og búsvæði	Útivist	Atvinnuhúsnæði	Ásýnd og yfirbragð byggðar	Vatnsgæði sjávar
Áhrifavaldar	Athafnalóðir	0	0	+	0	0
	Verslunarlóð	0	0	+	0	0
	Tjald- og útivistarsvæði	0	+	0	+	0
	Griðland fugla	+	+	0	+	0
	Fráveita	0	0	0	0	+

Dýralíf og búsvæði:

Áhersla verður lögð á að ganga frá griðlandi fugla með þeim hætti að kjörlendi myndast fyrir æðarfugl og kríu.

Útivist:

Útivistarsvæðið er hugsað fyrir bæjarbúa jafnt sem ferðamenn og mun ná til fjölbreytts hóps fólks. Þar verða stígar um griðland fugla, grillsvæði og sandvík til sjósetningar kajaka og seglbretta.

Atvinnuhúsnæði:

Ekkert skipulag er í gildi fyrir núverandi athafnalóðir. Skipulagið leggur línur fyrir núverandi byggingar og nýjar lausar lóðir fyrir athafnastarfsemi og verslun.

Ásýnd og yfirbragð byggðar:

Með skipulaginu er gert ráð fyrir að gengið verði frá ófrágengnu svæði sem nýtt hefur verið sem tippur fyrir jarðveg og óvirkan úrgang síðastliðin ár. Einnig er gert ráð fyrir að núverandi steypustöð verði flutt af svæðinu. Ásýnd svæðisins mun því breytast til batnaðar.

Vatnsgæði sjávar:

Gert er ráð fyrir að bæta núverandi fráveitukerfi með hreinsibrunni og færslu og lengingu útrásar.

5.1 VÖKTUN

Fjallabyggð skal leggja fram vöktunaráætlun í samráði við Heilbrigðiseftirlit Norðurlands vestra vegna mengunar frá urðunarsvæði.

6 KYNNING OG AUGLÝSING

6.1 LÝSING

Unnin var lýsing á skipulagsverkefni skv. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 sem send var Skipulagsstofnun og öðrum umsagnaraðilum. Lýsingin lá frammi á bæjarskrifstofu og á heimasíðu Fjallabyggðar. Hún var auglýst í Tunnunni, vikublaði sem er dreif frítt á öll heimili í sveitarfélaginu þann 13.-27. febrúar 2015. Uppfærð lýsing vegna aðalskipulagsbreytingar var auglýst 6.-16. mars 2015. Almennungi gafst þannig kostur á að leggja fram sjónarmið og ábendingar sem að gagni gætu komið við gerð skipulagsins. Engar athugasemdir bárust.

6.2 DRÖG AÐ DEILISKIPULAGI

Drög að deiliskipulagi voru kynnt skipulags- og umhverfisnefnd 4. mars 2015.

6.3 KYNNINGARFUNDIR

Drög að deiliskipulagi voru kynnt með opnu húsi þann 17. mars 2015.

Tillaga að deiliskipulagi var samþykkt til auglýsingar í skipulags- og umhverfisnefnd 25. mars 2015 og í bæjarstjórn 15. apríl 2015.

Tillagan var auglýst þann 15.mái 2015 með athugasemdafresti til 26.júní 2015. Þrjár athugasemdir bárust.

Eftir yfirferð athugasemda og við nánari skoðun var tekin ákvörðun um að breyta tillögunni í meginatriðum. Lögð var fram endurskoðuð tillaga að deiliskipulagi þann 8. september 2015 þar sem eftirtaldar breytingar höfðu verið gerðar:

- Tjaldsvæði sem áður var á norðausturhluta tangans er nú á suðaustur hluta hans og fjær mengaðri landfyllingu og í nánari tengslum við fyrirhugaða verslun og þjónustu.
- Griðland fugla sem áður var á suðurhluta tangans er nú á norðurhluta hans og aðlagað að núverandi tjörn.
- Fjallahjólsvæði er felld út.
- Lóðamörk og byggingarreitur fyrir verslun og þjónustu stækkað.

6.4 UMSAGNARAÐILAR

Eftirtöldum umsagnaraðilum var send tillagan til umsagnar:

- Skipulagsstofnun
- Umhverfisstofnun
- Veitustofnanir
- Heilbrigðiseftirlit Norðurlands vestra
- Vegagerðin
- Rarik

6.5 AUGLÝSING

Deiliskipulagstillagan var auglýst með athugasemdafresti frá ____ til ____ . ____ athugasemdir bárust.

6.6 AFGREIÐSLA ATHUGASEMDA

Skipulagstillaga var afgreidd á fundi skipulags- og umhverfisnefndar þann ____.

Athugasemdir, sem bárust á auglýsingatíma gáfu/gáfu ekki tilefni til breytinga á skipulagstillögunni.

6.7 BREYTINGAR EFTIR AUGLÝSINGU

-

7 AFGREIÐSLA OG GILDISTAKA

Deiliskipulag þetta var auglýst skv. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 frá ____ til ____ 2015.

Deiliskipulagið var samþykkt í skipulags- og umhverfisnefnd þann _____

og í bæjarstjórn Fjallabyggðar þann _____

Bæjarstjóri

Gildistaka deiliskipulagsins var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann _____

LEIRUTANGI

Útivistar- og tjaldsvæði, griðland fugla, athafnasvæði, verslun og þjónusta



- SKÝRINGAR**
- Mörk skipulagssvæðis
 - Lóðamörk
 - Núverandi byggingar
 - Nýjar byggingar
 - Innkeyrsla (nákvæm lega ekki ákvörðuð)
 - Jarðmanir/hólar
 - Trjá- og runnagróður
 - Gras
 - Útivistarstigar
 - Gangstétt
 - Malarborinn vegur/stígur
 - Vegur
 - Bílar
 - Tjöld og hýsi (dæmi)
 - Leiksvæði
 - Núverandi strandlina

TEKNIstofa ARKITEKTA GYLFI GUDJONSSON OG FELAGAR ehf. arkitektar í hl KAUFMANA VINGRÁRYFED SÍM 498 15208 NETFANG: arn@teknistofa.is www.teknistofa.is	SKÝRINGARUPPDRATTUR	VERK 15-249 BLAD
	Leirutangi	TILLAGA
	Útivistar- og tjaldsvæði, fuglavarnarsvæði og athafnasvæði	02
HANNAÐ LF	TEKNAÐ LF	DAGS. 8. september 2015
KVAREÐI 1:2.000 í A3	BREYTT	

9 HEIMILDASKRÁ

Brunavarnir á tjald- og hjólhýsasvæðum - drög (2014). Mannvirkjastofnun: Reykjavík.

Leiðbeiningarit um uppbyggingu tjaldsvæða (2006). Ferðamálastofa: Reykjavík.

Sýnataka á gömlum urðunarstað á Leirutanga á Siglufirði (2014). Heilbrigðiseftirlit Norðurlands vestra: Sauðárkrókur.

Þorsteinn Jóhannesson (2010). *Spá um hækkun sjávarborðs á Siglufirði og Ólafsfirði.* Verkfræðistofa Siglufjarðar sf.: Siglufjörður.

Lög og reglugerðir

Byggingarreglugerð nr. 112/2012

Reglugerð um öryggi leikvallatækja og leiksvæða og eftirlit með þeim nr. 942/2002

Skipulagslög nr. 123/2010

Skipulagsreglugerð nr. 90/2013