

Skipulagslýsing

-Breyting á aðalskipulagi og nýtt deiliskipulag



Deiliskipulag malarvallarins, Siglufirði

12.07.2017

Efnisyfirlit

1	Inngangur	2
1.1	Skipulagssvæðið	2
1.2	Viðfangsefni og markmið	3
2	Forsendur	3
2.1	Núverandi staða	3
2.2	Staðhættir	3
2.3	Ofanflóð	4
2.4	Byggðarþróun	4
2.5	Tengsl við aðrar áætlanir	4
2.5.1	Aðalskipulag	4
3	Áherslur skipulagsnefndar	5
4	Kynning, samráð og skipulagsferli	5
5	Umsagnaraðilar	6
6	Áhrifamat	6
7	Tímaáætlun	6
8	Ábendingar, tillögur og sjónarmið	7

1 Inngangur

Bæjarstjórn Fjallabyggðar hefur ákveðið að unnið verði deiliskipulag svæðis á Siglufirði sem nefnist malarvöllurinn. Svæðið verður skipulagt sem íbúðarsvæði með fjölbreyttum stærðum íbúða með sérinngangi í litlum fjölbýlishúsum. Samhliða deiliskipulagsvinnunni verður gerð breyting á Aðalskipulagi Fjallabyggðar 2008-2028. Deiliskipulagið og breyting á aðalskipulagi verður unnið á tæknideild Fjallabyggðar af Írisi Stefánsdóttur, tæknifulltrúa og skipulagsfræðing SFFÍ.

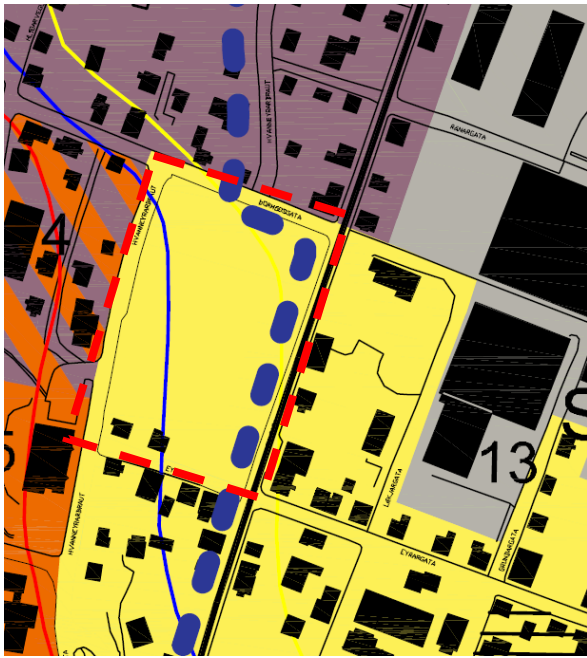
Þegar vinna við gerð skipulags hefst skal taka saman lýsingu á verkefninu og kynna fyrir Skipulagsstofnun, almenningi og öðrum hagsmunaaðilum. Lýsing er eins konar verkáætlun um mótun tillögu þar sem tildrögum og forsendum skipulagsgerðarinnar er lýst og áherslur sveitarstjórnar dregnar fram.

1.1 Skipulagssvæðið

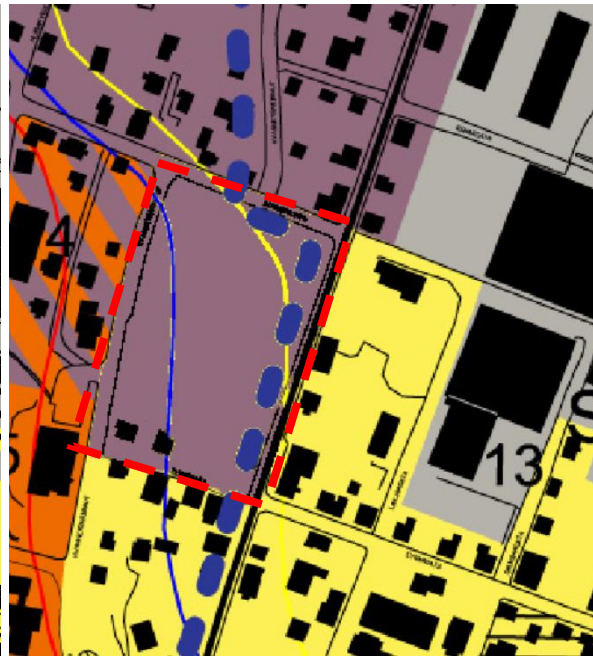
Skipulagssvæðið er um 11.000fm að stærð og afmarkast af Eyrargötu til suðurs, Hvanneyrarbraut til vesturs, Þormóðsgötu til norðurs og Túngötu til austurs. Svæðið var upphaflega beitarland fyrir búfénað en árið 1944 var það afhent Knattspyrnufélagi Siglufjarðar og hefur lengst af verið notað til æfinga og keppnisleikja. Svæðið kallast „malarvöllurinn“ í daglegu tali. Eftir að Knattspyrnufélagið flutti aðstöðu sína hefur svæðið verið lítið notað. Tvö hús standa á skipulagssvæðinu, við Eyrargötu 28 og 30. Ekki er til deiliskipulag af svæðinu.



Mynd 1. Afmörkun skipulagssvæðisins



Mynd 2. Aðalskipulags Fjallabyggðar 2008-2028



Mynd 3. Drög að breyttu skipulagi

Í Aðalskipulagi Fjallabyggðar 2008-2028 er skipulagssvæðið skilgreint sem miðsvæði.

1.2 Viðfangsefni og markmið

Helsta viðfangsefni deiliskipulagsins er að skipuleggja nýja íbúðabyggð og nýta betur svæði sem lengi hefur staðið autt. Markmiðið er að skipuleggja byggð sem fellur vel að núverandi skipulagi svæðisins og býður upp á fjölbreyttar stærðir íbúða.

Breyta þarf aðalskipulagi samhliða vinnu deiliskipulags. Lagt verður til að núverandi landnotkunarflokkur miðsvæði, verði breytt í íbúðarsvæði.

2 Forsendur

2.1 Núverandi staða

Á svæðið var sáð grasfræjum fyrir nokkrum árum til að binda lausa mölina og rykið sem f auk úr í vindasömu veðri. Svæðið er því að mestu leyti grasi gróið á sumrin en notað sem snjógeymsla á veturna. Malarvöllurinn er flatt svæði en örlítill hækkun er á landinu vestast á svæðinu upp að Hvanneyrarbraut.

2.2 Staðhættir

Svæðið er staðsett miðsvæðis í bænum. Hvorki er um að ræða náttúruverndar- né minjasvæði.

2.3 Ofanflóð

Unnið hefur verið ofanflóðahættumat fyrir þéttbýlið á Siglufirði sem tók gildi árið 2002. Þar er skipulagssvæðið við malarvöllinn að hluta á hættusvæði A og að hluta á hættusvæði B. Gerðar hafa verið áætlanir um umfangsmikla uppbyggingu varnarmannvirkja til varnar byggðinni á Siglufirði og er þeim framkvæmdum að hluta til lokið. Gera má ráð fyrir að skipulagssvæðið lendi utan hættusvæðis við endurskoðun ofanflóðahættumats þegar öll uppbygging varnarmannvirkja lýkur. Skv. 19.gr reglugerðar um hættumat vegna ofanflóða, flokkun og nýtingu hættusvæða (nr. 505/2000 með síðari breytingum) segir m.a.:

Á hættusvæðum A er heimilt að reisa nýtt íbúðar- og atvinnuhúsnæði, svo og skála sem ætlaðir eru til næturgistingar á skíðasvæðum. Skóla, leikskóla, sjúkrahús, samkomuhús, fjölbýlishús með fleiri en 4 íbúðum og önnur sambærileg hús er heimilt að reisa enda séu þau styrkt til að standast ástreymisþrýsting, sbr. töflu II.

Á hættusvæðum B er heimilt að reisa ný einbýlishús og fjölbýlishús með allt að 4 íbúðum, svo og byggja við skóla, leikskóla, sjúkrahús, samkomuhús, fjölbýlishús með fleiri en 4 íbúðum og önnur sambærileg hús enda séu húsin og/eða viðbyggingarnar styrktar til þess að standast ástreymisþrýsting, sbr. töflu II.

Leitað verður umsagnar Veðurstofu Íslands vegna hættumats á skipulagssvæðinu.

2.4 Byggðarþróun

Uppgangur hefur verið í sveitarfélaginu undanfarin ár og hefur eftirspurn eftir íbúðarhúsnæði aukist með tilkomu Héðinfjarðarganga og uppbyggingu í atvinnugreinum bæjarins. Á Siglufirði eru einbýlishús algengasta byggingarformið og vöntun er á fjölbreyttari húsagerð í bænum með góðu aðgengi.

2.5 Tengsl við aðrar áætlanir

2.5.1 Aðalskipulag

Í gildandi aðalskipulagi er svæðið skilgreint sem miðsvæði. Breyting verður gerð á landnotkun svæðisins samhliða gerð deiliskipulagsins þar sem miðsvæði verður breytt í íbúðarsvæði.

3 Áherslur skipulagsnefndar

- Stefnt er að uppbyggingu íbúðarhúsnæðis á svæðinu.
- Stærðir íbúða skulu vera litlar og meðalstórar.
- Góð tenging við núverandi byggð.
- Gera skal ráð fyrir opnu svæði fyrir almenning á skipulagssvæðinu.

4 Kynning, samráð og skipulagsferli

Aðalskipulagsbreytingin og deiliskipulagið er unnið á tæknideild Fjallabyggðar og í samráði við hagsmunaaðila á svæðinu og þær stofnanir sem tengjast deiliskipulagsgerðinni.

Skv. 1. mgr. 30. og 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 skal lýsing skipulagsáætlana send Skipulagsstofnun og umsagnaraðilum í upphafi verks. Lýsingin verður auglýst í staðarblaði sem borið verður út á hvert heimili sveitarfélagsins eða með öðrum fullnægjandi hætti. Hún mun liggja frammi á skrifstofu sveitarfélagsins og verða aðgengileg á heimasíðu þess www.fjallabyggd.is. Umsagnaraðilum og almenningi verður þannig gefinn kostur á því að leggja fram sjónarmið og ábendingar sem að gagni gætu komið við gerð skipulagsins.

Í framhaldi verður unnin skipulagstillaga sem kynnt verður á íbúafundi eða á annan fullnægjandi hátt. Fullunnar skipulagstillögur verða síðan auglýstar skv. 31. og 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Þá verður gefinn kostur á athugasemdum í a.m.k. sex vikur. Að athugasemdafresti loknum mun skipulags- og umhverfisnefnd yfirfara athugasemdir sem kunna að berast. Gefi þær tilefni til meiriháttar breytinga á skipulagstillögunum skulu þær auglýstar að nýju.

Skipulags- og umhverfisnefnd gerir síðan tillögu til bæjarstjórnar um afgreiðslu skipulagsins. Samþykkt aðalskipulagsbreyting verður send Skipulagsstofnun til staðfestingar, sem birtir auglýsingu um gildistöku skipulagsins í B-deild Stjórnartíðinda. Samþykkt deiliskipulag verður sent Skipulagsstofnun til yfirferðar ásamt athugasemdum og málsmeðferð. Bæjarstjórn mun birta auglýsingu um samþykkt deiliskipulags í B-deild Stjórnartíðinda.

Jafnframt skal afgreiðsla bæjarstjórnar send þeim sem athugasemdir gerðu.

Auglýsing, samþykkt og afgreiðsla aðalskipulagsbreytingar og deiliskipulags verður í samræmi við 31., 32., 41. og 42. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

5 Umsagnaraðilar

Leitað verður umsagna við gerð skipulagsins til eftirfarandi stofnanna:

- Skipulagsstofnun
- Umhverfisstofnun
- Rarik
- Vegagerðin
- Heilbrigðiseftirlit Norðurlands vestra
- Minjastofnun Íslands
- Veðurstofa Íslands

6 Áhrifamat

Ekki eru áformaðar framkvæmdir innan skipulagssvæðisins sem líklegar eru til að hafa í för með sér umtalsverð umhverfisáhrif sbr. lög um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000. Deiliskipulagið fellur því ekki undir lög um umhverfismat áætlaða.

7 Tímaáætlun

Mögulegur tímarammi deiliskipulags og aðalskipulagsbreytingar:

Júlí-ágúst 2017	Skipulagslýsing afgreidd af skipulags- og umhverfisnefnd og bæjarstjórn
Ágúst 2017	Skipulagslýsing auglýst og mun liggja frammi á skrifstofu Fjallabyggðar og á heimasíðu sveitarfélagsins www.fjallabyggd.is .
Sept.-okt 2017	Unnið að tillögu að deiliskipulagi fyrir skipulagssvæðið í samráði við skipulags- og umhverfisnefnd og aðra hagsmunaaðila.
Október 2017	Deiliskipulag og aðalskipulagsbreyting fullmótað með skipulagsupprætti, greinargerð og skilmálum. Drög að skipulagstillögu skal kynnt íbúum sveitarfélagsins og öðrum hagsmunaaðilum með opnu húsi eða almennum fundi.
Okt.-nóv. 2017	Aðalskipulagsbreyting send Skipulagsstofnun til athugunar – tekur allt að 4 vikur.

- Desember 2017 Tillaga að deiliskipulagi og breyting á aðalskipulagi í lögbundnu auglýsingar- og kynningarferli – 6 vikur.
- Janúar 2018 Tillaga að deiliskipulagi og breyting á aðalskipulagi tekin aftur fyrir á fundi skipulags- og umhverfisnefndar ásamt þeim athugasemdum og umsögnum sem borist hafa.
- Tillaga að deiliskipulagi og breyting á aðalskipulagi samþykkt í skipulags- og umhverfisnefnd og bæjarstjórn Fjallabyggðar.
- Feb.-mars 2018 Skipulagsgögn send Skipulagsstofnun til afgreiðslu. Að því loknu öðlast deiliskipulagið gildi með auglýsingu í B-deild stjórnartíðinda – allt að 3 vikur.

8 Ábendingar, tillögur og sjónarmið

Á kynningartíma lýsingarinnar verður almenningi og umsagnaraðilum gefinn kostur á að koma með ábendingar, tillögur og sjónarmið um fyrirhugaða skipulagsgerð. Þær skulu vera skriflegar og berast í síðasta lagi 14. ágúst 2017 á skrifstofu Fjallabyggðar, Gránugötu 24, 580 Siglufirði, eða á netfangið iris@fjallabyggd.is.