

Skipulagslýsing

-Breyting á aðalskipulagi og nýtt deiliskipulag



Deiliskipulag fyrir þjónustuhús og smáhýsi við Skarðsveg, Siglufirði

10.10.2022

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	4
4	Kynning, samráð og skipulagsferli	4
5	Umsagnaraðilar	5
6	Áhrifamat.....	5
7	Tímaáætlun	5
8	Ábendingar, tillögur og sjónarmið.....	6

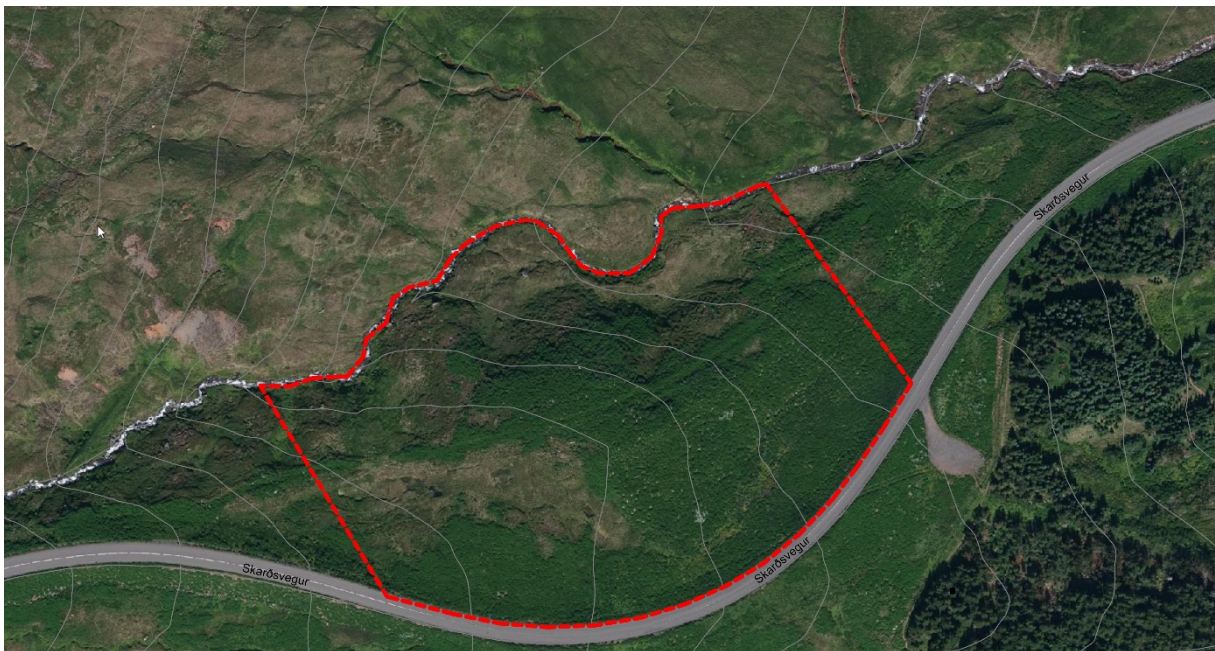
1 Inngangur

Fyrir hönd verkkaupa óska Basalt arkitektar eftir því að unnið verði deiliskipulag fyrir svæði við Skarðsveg. Svæðið verður skipulagt sem smáhýsabyggð með þjónustuhúsi til útleigu. Samhliða deiliskipulagsvinnunni verður gerð breyting á Aðalskipulagi Fjallabyggðar 2020-2032. Deiliskipulagið verður unnið af Basalt arkitektum og breyting á aðalskipulagi verður á höndum Teiknistofu arkitekta Gylfa Guðjónssonar og félaga ehf.

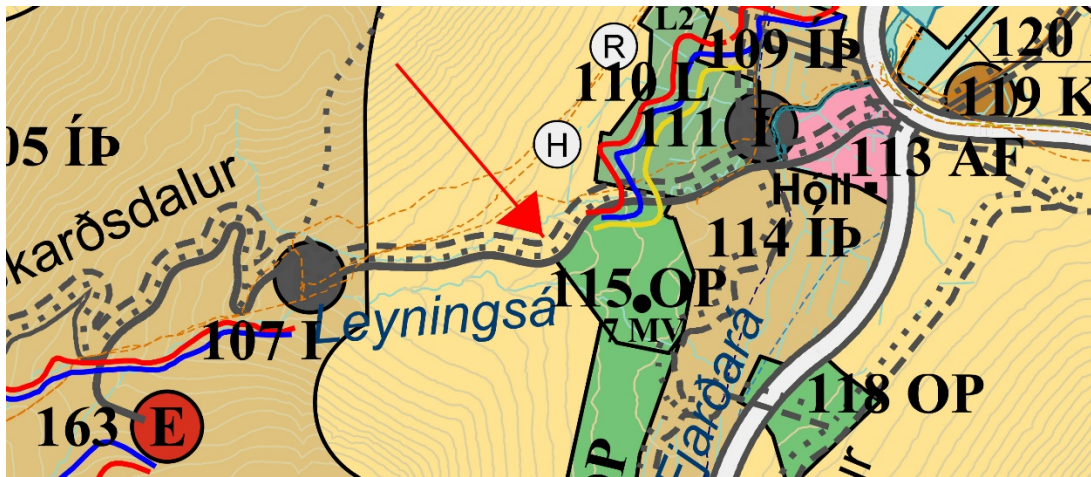
Þegar vinna við gerð skipulags hefst skal taka saman lýsingu á verkefninu og kynna fyrir Skipulagsstofnun, almenningi og öðrum hagsmunaaðilum. Lýsing er eins konar verkáætlun um mótun tillögu þar sem tildrögum og forsendum skipulagsgerðarinnar er lýst og áherslur sveitarstjórnar dregnar fram.

1.1 Skipulagssvæðið

Um er að ræða áður ódeiliskipulagðan reit við Skarðsveg. Deiliskipulag þetta er skilgreint fyrirverslun og þjónustu. Samhliða auglýsingu deiliskipulags skal gerð breyting á aðalskipulagi Fjallabyggðar 2020-2032 þar sem nýr verslunar- og þjónustureitur er skilgreindur í stað óbyggðs svæðis. Stærðin er 2,3 Ha og afmarkast af Skarðsvegi til suðurs og læk til norðurs. Austur og vestur mörk skipulagssvæðis verða mörkuð með hnitum.



Mynd 1. Afmörkun skipulagssvæðisins



Mynd 2. Staðsetning í Aðalskipulagi Fjallabyggðar 2020-2032

Í Aðalskipulagi Fjallabyggðar 2020-2032 er skipulagssvæðið skilgreint sem óbyggt svæði (ÓB).

1.2 Viðfangsefni og markmið

Á skipulagssvæðinu verður heimild fyrir 10 smáhýsum auk þjónustubygginga til útleigu. Breyta þarf aðalskipulagi samhliða vinnu deiliskipulags. Markmið skipulagsins er að styrkja ferðaþjónustu innviði á svæðinu. Það liggur mitt á milli Siglufjarðar og skíðasvæðisins og í námunda við útvistararsvæði Hólsdals. Yfirbragð bygginga og landslagsmótunar á svæðinu verður heildstætt.

2 Forsendur

2.1 Núverandi staða

Nokkur halli er á svæðinu. Svæðið er óbyggt og er að mestu þakið lúpínu og öðrum villtum gróðri.

2.2 Staðhættir

Um er að ræða land sem að mestu leiti er þakið alaskalúpínu og því ekki um að ræða rask á

viðkvæmum gróðurvistgerðum. Ekki er vitað til þess að fornminjar eða aðrar menningarminjar

séu á svæðinu. Komi slíkt í ljós skal Minjastofnun Íslands upplýst svo meta megi stöðuna.

2.3 Ofanflóð

Veðurstofa Íslands hefur gert hættumat á viðkomandi skipulagssvæði í janúar 2022 og er niðurstaðan þessi:

Samkvæmt reglugerð 505/2000, um hættumat vegna ofanflóða, flokkun og nýtingu hættusvæða og gerð bráðabirgðahættumats, má reisa óstyrkt frístunda- og atvinnuhúsnæði á hættusvæði A á áður óskipulögðum svæðum.

Smáhýsabyggð á umræddum deiliskipulagsreit í mynni Skarðsdals er því talin standast viðmið um ofanflóðahættu skv. gildandi lögum

2.4 Byggðarþróun

Uppgangur hefur verið í sveitarfélaginu undanfarin ár og hefur eftirspurn eftir gistingu og afþreying aukist með tilkomu Héðinfjarðarganga og uppbyggingu í atvinnugreinum bæjarins. Svæðið er kjörið til að þjónusta ferðamenn bæði að sumri og vetri vegna návígis við skíðasvæði, golfvöll og útvistarsvæði.

2.5 Tengsl við aðrar áætlanir

2.5.1 Aðalskipulag

Í gildandi aðalskipulagi er svæðið skilgreint sem óbyggt svæði (ÓB). Landnotkun verður verslun og þjónusta (VP).

3 Áherslur

- Stefnt er að uppbyggingu gistiplássa og þjónustu.
- Heildstætt yfirbragð skal vera á svæðinu sem fellur vel að landslagi.
- Lögð verður áhersla á tengingu við útvistarsvæði.

4 Kynning, samráð og skipulagsferli

Aðalskipulagsbreytingin er unnin á vegum tæknideildar Fjallabyggðar og í samráði við hagsmunaaðila á svæðinu og þær stofnanir sem tengjast skipulagsgerðinni. Deiliskipulag og skipulagslýsing er unnin af Basalt arkitektum.

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

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 áætlana.

7 Tímaáætlun

Mögulegur tímarammi deiliskipulags og aðalskipulagsbreytingar:

Nóvember 2022	Skipulagslýsing afgreidd af skipulags- og umhverfisnefnd og bæjarstjórn
nóv-des 2022	Skipulagslýsing auglýst og mun liggja frammi á skrifstofu Fjallabyggðar og á heimasíðu sveitarfélagsins www.fjallabyggd.is .
nóv-des 2022	Unnið að tillögu að deiliskipulagi fyrir skipulagssvæðið í samráði við skipulags- og umhverfisnefnd og aðra hagsmunaaðila.
des - jan 2022	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.
des-jan. 2022-23	Aðalskipulagsbreyting send Skipulagsstofnun til athugunar – tekur allt að 4 vikur.
jan-feb 2023	Tillaga að deiliskipulagi og breyting á aðalskipulagi í lögbundnu auglýsingar- og kynningarferli – 6 vikur.
Feb – mars 2023	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.
mars – apr. 2023	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 30. nóvember 2022 á skrifstofu Fjallabyggðar, Gránugötu 24, 580 Siglufirði, eða á netfangið iris@fjallabyggd.is.