



DEILISKIPULAG

MALARVÖLLURINN SIGLUFIRÐI

Greinargerð og umhverfisskýrsla

4. apríl 2018

Fjalabyggð



Efnisyfirlit

1	Yfirlit	4
1.1	Skipulagssvæðið	4
1.2	Viðfangsefni	4
2	Forsendur	4
2.1	Núverandi staða	4
2.2	Staðhættir	4
2.3	Byggðapróun	4
2.4	Húsakönnun og varðveislugildi húsa	5
2.4.1	Eyrargata 28 (byggt árið 1921, timburhús)	5
2.4.2	Eyrargata 30 (byggt árið 1926, timburhús)	5
2.5	Tengsl við aðrar áætlanir	5
2.5.1	Aðalskipulag Fjallabyggðar 2008-2028	5
3	Deiliskipulag	5
3.1	Markmið og meginatriði	5
3.2	Íbúðalóðir	5
3.3	Leiksvæði	6
3.4	Vegir, gangstéttar og bílastæði	6
3.5	Ofanflóð	6
4	Skipulagsákvæði	6
4.1	Almennar gæðakröfur	6
4.2	Almenn ákvæði	6
4.2.1	Byggingar	7
4.2.2	Frágangur lóða	7
4.2.3	Mæli- og hæðarblöð	7
4.2.4	Aðaluppdrættir	7
4.2.5	Vinnu- og sérteikningar	7
4.3	Sérákvæði	7
4.3.1	F1 – Fjölbýli, 2 hæðir	7
4.3.2	F2– Fjölbýli, 2 hæðir	7
4.3.3	Einbýli (E)– Eyrargata 26	8
4.3.4	Bílageymslur (B) - Eyrargata 28 og 30	8
4.4	Veitur og sorp	8

4.4.1	Fráveita.....	8
4.4.2	Sorpgeymslur.....	8
5	Umhverfisskýrsla – áhrifamat.....	9
6	Kynning og auglýsing	9
6.1	Lýsing.....	9
6.2	Drög að deiliskipulagi	9
6.3	Kynningarfundir	9
6.4	Umsagnaraðilar	9
6.5	Auglýsing	10
6.6	Breytingar eftir auglýsingu	10
7	Afgreiðsla og gildistaka.....	11

1 YFIRLIT

Skipulag þetta gerir ráð fyrir að ný íbúabyggð rísi á gömlum malarvelli á Siglufirði, sem ekki hefur verið í notkun í mörg ár. Svæðið er flatt og opið og grasi vaxið. Skortur er á fjölbýli í bænum og verður gert ráð fyrir fjölbreyttum stærðum á íbúðum sem getur hentað breiðum aldurshópi fólks.

Tæknideild Fjallabyggðar hefur umsjón með gerð þessa deiliskipulags.

Skipulagsgögn eru greinargerð þessi með byggingar- og skipulagsskilmálum og umhverfisskýrslu og skipulags- og skýringaruppráttur dags. 6 apríl 2018.

1.1 SKIPULAGSSVÆÐIÐ

Skipulagssvæðið er 11.500fm 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 Knattspyrnufélagið Siglufjarðar og hefur lengst af verið notað til æfinga og keppnisleikja. Svæðið kallast „malarvöllurinn“ í daglegu tali. Eftir að Knattspyrnufélagið flutti aðstöðu sína syðst í bæinn hefur svæðið ekki verið nýtt. Tvö hús standa á skipulagssvæðinu, við Eyrargötu 28 og 30.

1.2 VIÐFANGSEFNI

Helsta viðfangsefni deiliskipulagsins er að skipuleggja nýja íbúðabyggð með fjölbreytta stærð íbúða.

2 FORSENDUR

2.1 NÚVERANDI STAÐA

Á svæðið var sáð grasfræjum fyrir nokkrum árum til að binda lausa mölina og rykið sem fauk 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 örlítil hækkun er á landinu vestast á svæðinu upp að Hvanneyrarbraut.

Upplýsingar um núverandi byggingar innan skipulagssvæðisins skv. Þjóðskrá Íslands:

- Eyrargata 28, byggt árið 1923
- Eyrargata 30, byggt árið 1926

2.2 STAÐHÆTTIR

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

2.3 BYGGÐAÞRÓUN

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 húsaagerð í bænum.

2.4 HÚSAKÖNNUN OG VARÐVEISLUGILDI HÚSA

Í fyrsta áfanga húsaskráningar Siglufjarðar sem kom út 2012/13 er lagt til að eftirfarandi hús verði sett undir vernd sem hverfisvernd í deiliskipulagi:

2.4.1 Eyrargata 28 (byggt árið 1921, timburhús)

Eigendum er skylt að Leita umsagnar Minjastofnunar Íslands ef þeir hyggast breyta húsinu, flytja það eða rífa, skv. 30. gr laga um menningarminjar nr. 80/2012.

Varðveislugildi skv. húsakönnun:

Hefur varðveislugildi vegna byggingalistar og umhverfis.

Niðurstaða varðveislumats í húsakönnun:

Samstæð hús og heild sem lagt er til að vernda með hverfisvernd í deiliskipulagi.

2.4.2 Eyrargata 30 (byggt árið 1926, timburhús)

Varðveislugildi skv. húsakönnun:

Hefur varðveislugildi vegna byggingalistar og umhverfis.

Niðurstaða varðveislumats í húsakönnun:

Samstæð hús og heild sem lagt er til að vernda með hverfisvernd í deiliskipulagi.

Tekið er undir þetta í deiliskipulaginu og skal fengið álit Minjastofnunar Íslands við breytingar á húsunum.

2.5 TENGLI VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR

2.5.1 Aðalskipulag Fjallabyggðar 2008-2028

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

3 DEILISKIPULAG

3.1 MARKMIÐ OG MEGINATRIÐI

Markmið skipulagsins er að útbúa nýtt íbúðarhverfi með litlum til meðalstórum íbúðum og í góðu samspili við aðliggjandi byggð. Húsin á svæðinu verða tvílyft fjölbýlishús með rispaki, ýmist með 4 eða 5 íbúðum allar með sérinngangi. Einnig verður gert ráð fyrir einni einbýlishúsalóð við Eyrargötu í suðausturhorni skipulagssvæðisins.

Í deiliskipulaginu eru sett ákvæði um hámarksbyggingarmagn innan lóða, hámarks þakhæð og frágang lóða.

3.2 ÍBÚÐALÓÐIR

Á svæðinu er gert ráð fyrir sex fjölbýlishúsalóðum og einni einbýlishúsalóð. Tvær einbýlishúsalóðir eru innan skipulagssvæðisins sem þegar eru byggðar, Eyrargata 28 og Eyrargata 30.

3.3 LEIKSVÆÐI

Leiksvæði verður í suðvestur horni skipulagssvæðisins og aðkoma að því verður með steypum tröppum frá Hvanneyrarbraut og malbikuðum stígum frá nýju byggðinni. Leiktæki og undirlag skulu vera í samræmi við gildandi reglugerðir og viðmið um öryggi leiksvæða. Planta skal trjágróðri á svæðið til að mynda skjól gegn ríkjandi vindáttum og koma fyrir bekkjum.

3.4 VEGIR, GANGSTÉTTAR OG BÍLASTÆÐI

Aðkoma að nýjum fjölbýlishúsum verður með vegi frá Þormóðsgötu. Aðkoma að núverandi húsum verður áfram frá Eyrargötu.

Gangstéttar eru 2.0 m. á breidd og liggja í gegnum skipulagssvæðið samsíða nýjum vegi og tengjast Þormóðsgötu til norðurs og Túngötu til austurs. Gagnstétt umlykur svæðið við Túngötu í austur, Þormóðsgötu í norður og Hvanneyrarbraut í vestur. Gangsétt meðfram Túngötu skal vera 2.5m á breidd.

Bílastæði verða 90° á veg meðfram húsum. Gert er ráð fyrir a.m.k. 1.3 bílastæðum pr. íbúð og einu bílastæði fyrir hreyfihamlaða við hvert fjölbýlishús í samræmi við 6.2.4. gr. byggingarreglugerðar nr. 112/2012. Gert er ráð fyrir tveimur bílastæðum við hvert einbýlishús.

3.5 OFANFLÓÐ

Leitað var umsagnar Veðurstofu Íslands (8.8.2017) vegna ofanflóðahættu á skipulagssvæðinu, umsögnin er sem hér segir:

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. Vörnum er lokið ofan við svæðið sem um ræðir, en hættumatið verður endurskoðað þegar öllum vörnum ofan við þéttbýlið verður lokið. Gert er ráð fyrir, í drögum að endurskoðuðu hættumati, að malarvöllurinn verði neðan A-svæðis. Veðurstofan gerir ekki athugasemdir við nýtingu svæðisins undir íbúðabyggð.

4 SKIPULAGSÁKVÆÐI

4.1 ALMENNAR GÆÐAKRÖFUR

Við hönnun bygginga skal lögð áhersla á gæði, hagkvæmni og notagildi við efnisval, útlit og innra fyrirkomulag. Nýbyggingar skulu virða megindrætti umhverfisins og falla vel inn í heildarmyndina.

Byggingarfulltrúi skal meta þessa þætti sérstaklega við umfjöllun og afgreiðslu aðaltekninga og getur 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

Hér er lýst almennum skilmálum sem gilda að jafnaði um alla byggingar og framkvæmdir í tengslum við deiliskipulag þetta.

4.2.1 Byggingar

Byggingarreitir eru skilgreindir á deiliskipulagsuppdraetti og málsettir á mæliblaði. Byggingarreitur er gulur með svartri slitinni línu. Heimilt er að byggja að byggingarlínu, þ.á.m. svalir. Húsið skal vera að öllu leiti innan ytri byggingarreits. Gera skal ráð fyrir séráfnofaleti á lóð fyrir íbúðir á jarðhæð.

4.2.2 Frágangur lóða

Frágangur lóða skal almennt vera í samræmi við kafla 7.2 í byggingareglugerð (112/2012). 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.

4.2.3 Mæli- og hæðarblöð

Mæliblöð sýna stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreiti húsa og enn fremur fjölda bílastæða á lóð og kvaðir ef einhverjar eru o.fl. Hæðarblöð sýna hæðartölu (-kóta) fyrir gólfhæð þess hluta húss, sem snýr að götu eða innkeyrslu (K), gangstéttarhæðir og götuhæðir við lóðarmörk (G) og lóðarhæðir á mörkum lóðar (L). Hæðarblöð sýna legu og hæð (botnkóta) frárennislagna. Sá fyrirvari er gerður að lóðastærðir og hæðarlega getur breyst við gerð hæðar og mæliblaða.

4.2.4 Aðaluppdraettir

Á aðaluppdraettum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum, hæðartölur á landi við hús og á lóðarmörkum, skjólveggi á lóð og annað það sem skiptir máli fyrir útlit og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni sbr. byggingareglugerð (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 byggingareglugerð (nr. 112/2012 m.s.br.).

4.3 SÉRÁKVÆÐI

Hér er lýst sérstökum skilmálum fyrir þær byggingar sem gert er ráð fyrir í deiliskipulagi þessu.

4.3.1 F1 – Fjölbýli, 2 hæðir

Innan byggingarreits er heimilt að reisa fjölbýlishús á tveimur hæðum ásamt hjóla- og vagnageymslu. Innan hvers byggingarreits er gert ráð fyrir fjölbýlishúsi með fjórum íbúðum með sérinngangi.

Hús skulu vera með hallandi þaki (risþaki) og þakhalli skal ekki vera meiri en 30° og hámarkshæð í mæni skal vera 8,0 metrar yfir gólfkóta. Ekki skal gera ráð fyrir nýtingu í risi. Yfirborðsefni húsa skal vera lóðrétt bárujárn, múr- eða timburklæðning. Gæta skal samræmis milli húsa hvað varðar útlit og frágang.

Hámarksbyggingarmagn innan byggingarreits lóðar er 450m².

4.3.2 F2– Fjölbýli, 2 hæðir

Innan byggingarreits er heimild að reisa fjölbýlishús á tveimur hæðum ásamt hjóla- og vagnageymslu. Innan hvers byggingarreits er gert ráð fyrir fjölbýlishúsi með fjórum til fimm íbúðum með sérinngangi. Gera skal ráð fyrir tveimur bílgeymslum á hverri lóð.

Hús skulu vera með hallandi þaki (risþaki) og þakhalli skal ekki vera meiri en 30° og hámarkshæð í mæni skal vera 8,0 metrar yfir gólfkóta. Ekki skal gera ráð fyrir nýtingu í risi. Yfirborðsefni húsa skal vera lóðrétt bárujárn, múr- eða timburklæðning. Gæta skal samræmis milli húsa hvað varðar útlit og frágang.

Hámarksbyggingarmagn innan byggingarreits lóðar er 500m².

4.3.3 Einbýli (E)– Eyrargata 26

Innan byggingarreits er heimilt að reisa einbýlishús á einni hæð með risi. Hámarkshæð mænis eru 7m og skal útlit húss vera með því yfirbragði sem einkennir Eyrargötu 28 og 30. Heimilt er að byggja stakstæða bílageymslu á einni hæð sem skal að hámarki vera 35 m².

4.3.4 Bílageymslur (B) - Eyrargata 28 og 30

Við Eyrargötu 28 og 30 er heimilt að byggja stakstæða bílageymslu á einni hæð sem skal að hámarki vera 35 m². Útlit bílageymslu skal vera í samræmi við núverandi hús.

4.4 VEITUR OG SORP

Gert er ráð fyrir að helstu lagnir verði lagðar meðfram eða undir vegum og samtímis vegaframkvæmdum til að jarðrask verði sem minnst, þar sem því er við komið.

- Rarik sér svæðinu fyrir rafmagni og heitu vatni
- Vatnsveita Siglufjarðar sér svæðinu fyrir neysluvatni

Samráð skal haft við Fjallabyggð og viðeigandi veitustofnanir vegna framkvæmda í nánd við núverandi lagnir, og mögulega færslu lagna.

4.4.1 Fráveita

Gert er ráð fyrir að allar byggingar á svæðinu tengist fráveitukerfi Fjallabyggðar. Kerfið er í samræmi við byggingarreglugerð nr.112/2012 og reglugerð nr. 798/1999 um fráveitur og skólþ.

4.4.2 Sorpgeymslur

Gert er ráð fyrir sorpgeymslu á hverri lóð. Aðgengi að þeim skal vera auðvelt og staðsetning þannig að sorpgeymslan sé ekki áberandi. Gera skal grein fyrir sorpgeymslum og frágangi þeirra á aðaluppdráttum.

5 UMhverfisskýrsla – Áhrifamat

Áhrif verða metin sem:

jákvæð (+)	neikvæð (-)	óveruleg (0)	óviss/á ekki við (?)
------------	-------------	--------------	----------------------

Umhverfisþættir	Íbúðabyggð	
Ásýnd og yfirbragð	+	Með skipulaginu er gert ráð fyrir að byggt verði á ónýttu svæði í miðri íbúðabyggð. Ásýnd svæðisins mun því breytast til batnaðar. Hæð húsa og þakgerð mun svipa til núverandi byggðar sem liggur að svæðinu.
Útsýni	0	Ný byggð mun hafa óveruleg áhrif á útsýni þegar byggðra svæða.
Svipmót byggðar	+	Hæð húsa og þakgerð svipar til núverandi byggðar sem liggur að svæðinu.
Íbúðabyggð	+	Eftirspurn er eftir litlum og meðalstórum íbúðum með aðgengi fyrir alla.
Umferðaröryggi	0	Bílaumferð mun aukast um þormóðsgötu vegna innkeyrslu inn í hverfið. Stærð hverfisins er þó ekki talin hafa veruleg áhrif á umferðaröryggi. Gönguleiðir í hverfinu eru með góðar tengingar inn á gangstéttir í kringum skipulagssvæðið.
Hljóðvist	-	Stofnbraut liggur meðfram húsum við Túngötuna og getur það haft neikvæð áhrif á hljóðvist þeirra. Reynt að draga úr hljóðmengun með trjágróðri. Með byggingu áætlaðra Fljótaganga mun Túngatan ekki verða skilgreind sem stofnbraut.

6 KYNNING OG AUGLÝSING

6.1 LÝSING

Unnin var lýsing á skipulagsverkefninu skv. 40. gr. skipulagslaga nr.123/2010 sem send var Skipulagsstofnun og öðrum umsagnaraðilum. Lýsingin lá frammi á bæjarskrifstofu og á heimsíðu Fjallabyggðar. Hún var auglýst í Tunnunni, vikublaði sem er dreift frítt á öll heimili í sveitarfélaginu þann 19. júlí – 14. ágúst 2017. Engar athugasemdir bárust.

6.2 DRÖG AÐ DEILISKIPULAGI

Drög að deiliskipulagi voru kynnt skipulags- og umhverfisnefnd 11. október 2017.

6.3 KYNNINGARFUNDIR

Kynningarfundur var haldinn í Ráðhúsi Fjallabyggðar þann 3. apríl 2018.

6.4 UMSAGNARAÐILAR

Eftirtöldum umsagnaraðilum var send tillagan til umsagnar:

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

- Minjastofnun Íslands
- Veðurstofa Íslands

6.5 AUGLÝSING

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

6.6 BREYTINGAR EFTIR AUGLÝSINGU

7 AFGREIÐSLA OG GILDISTAKA

Deiliskipulag þetta var auglýst skv. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 frá ____ til ____ 2017.

Deiliskipulagið var samþykkt í skipulags- og umhverfisnefnd þann _____

og í bæjarstjórn þann _____

Bæjarstjóri

Gildistaka deiliskipulagsins var auglýst í B – deild Stjórnartíðinda þann _____