



DEILISKIPULAG VIÐ HLÍÐARVEG OG MÚLAVEG Á SEYÐISFIRÐI

Greinargerð og umhverfisskýrsla - **TILLAGA**

22.03.2019



SAMÞYKKTIR

Deiliskipulagstillagan var kynnt dags. _____

Deiliskipulagstillagan var auglýst frá _____ til _____

Deiliskipulag þetta sem auglýst hefur verið skv. 41. gr.
skipulagslaga nr. 123/2010, var samþykkt af bæjarstjórn

Seyðisfjarðarkaupstaðar þann _____

F.h. bæjarstjórnar Seyðisfjarðarkaupstaðar

Deiliskipulagstillagan öðlast gildi með auglýsingu í B-deild

Stjórnartíðinda þann _____

EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	5
1.1	Skipulagssvæðið	5
1.2	Kortagrunnar	5
1.3	Skipulagsgögn	5
2	FYRIRLIGGIANDI ÁÆTLANIR	5
2.1	Landsskipulagsstefna	5
2.2	Aðalskipulag Seyðisfjarðarkaupstaðar 2010-2030	6
2.3	Deiliskipulag	6
2.4	Ofanflóðahættumat	6
3	FORSENDUR – NÚVERANDI AÐSTÆÐUR	7
3.1	Staðhættir	7
3.2	Núverandi byggð	7
3.2.1	Mat á varðveislugildi svipmóts byggðar og einstakra bygginga	7
3.3	Minjar	7
3.4	Náttúruvá	8
3.5	Íbúapróun	8
4	DEILISKIPULAG	8
4.1	Markmið	8
4.2	Skilmálar skipulags	9
4.2.1	Lóðir	9
4.2.2	Byggingarreitir	9
4.2.3	Bílastæði	9
4.2.4	Opin svæði og stígar	9
4.2.5	Veitur	10
4.3	Almennir skilmálar	10
4.3.1	Hönnun og uppdrættir	10
4.3.2	Mæli- hæðarblöð	10
4.3.3	Sorp	10
4.3.4	Frágangur lóðar	10
5	UMHVERFISSKÝRSLA	11
5.1	Umhverfisáhrif	11
5.2	Samantekt	11
6	KYNNING OG SAMRÁÐ	12
6.1	Kynning og samráð	12



MYNDASKRÁ

Mynd 1. Íbúapróun í Seyðisfjarðarkaupstað frá árunum 2000-2018 (heimild: Hagstofan). _____ 8



1 INNGANGUR

1.1 Skipulagssvæðið

Deiliskipulag þetta er unnið á grundvelli skipulagslaga nr. 123/2010. Um er að ræða deiliskipulag fyrir íbúðarsvæði við Hlíðarveg og Múlaveg á Seyðisfirði. Deiliskipulagið nær yfir svæði sem skilgreint er fyrir íbúðarbyggð og svæði fyrir þjónustustofnanir í nágildandi Aðalskipulagi Seyðisfjarðarkaupstaðar 2010-2030. Skipulagssvæðið er tæplega 5 ha og nær yfir lóðir við Garðarsveg, Hlíðarveg og Múlaveg.

Deiliskipulagið fellur ekki undir lög nr. 105/2006 um umhverfismat áætlana þar sem deiliskipulagið mun ekki fela í sér framkvæmdir sem taldar eru upp í 1. viðauka sömu laga. Gerð verður grein fyrir áhrifum deiliskipulagsins á umhverfið í samræmi við 5.4 gr. skipulagsreglugerðar 90/2013.

1.2 Kortagrunnar

Skipulagsuppdráttur er teiknaður eftir loftmyndum frá Loftmyndum ehf og kortagrunnum sveitarfélagsins. Hnitakerfi er í ISN93 ásamt IS50 gögnum.

1.3 Skipulagsgögn

- I. Deiliskipulagsuppdráttur í mkv. 1:1.000
- II. Skýringaruppdráttur í mkv. 1:3.000
- III. Þéttbýlisuppdráttur sem er hluti af nágildandi Aðalskipulagi Seyðisfjarðarkaupstaðar 2010-2030.
- IV. Greinargerð og umhverfisskýrsla.

2 FYRIRLIGGJANDI ÁÆTLANIR

2.1 Landsskipulagsstefna

Í kafla 3.2.2 um hagkvæma uppbyggingu segir: „Í skipulagsáætlunum sveitarfélaga verði mörkuð stefna um uppbyggingu íbúðar- og atvinnuhúsnæðis sem taki mið af fyrirsjáanlegum þörfum samfélagsins og lýðræðislegum breytingum til framtíðar. Stuðlað verði að fjölbreyttum húsnæðiskostum, svo sem hvað varðar húsagerðir og stærðir. Tryggt verði fjölbreytt og sveigjanlegt húsnæði sem stuðli að félagslegri fjölbreytni og í því samhengi verði hugað sérstaklega að framboði á húsnæði fyrir alla tekjuhópa.“

Í kafla 3.5.2 um samgöngur í þéttbýli segir: „Sveitarfélög marki í skipulagi samþætta stefnu um byggð og samgöngur. Áhersla verði lögð á göngu- og hjólavænt umhverfi og að tvinna saman almennings-samgöngur og byggðaskipulag. Gatnaskipulag og gatnahönnun miði að því að skapa bæjarrými og umferðarrými fyrir akandi, hjólandi og gangandi vegfarendur.“



2.2 Aðalskipulag Seyðisfjarðarkaupstaðar 2010-2030

Í aðalskipulagi Seyðisfjarðarkaupstaðar 2010-2030 er svæðið skilgreint sem íbúðarsvæði og svæði fyrir þjónustustofnanir og er það lóð aðveitustöðvar Rarik og íbúðir fyrir aldraða að Múlavegi. Fram kemur í stefnu aðalskipulags að nýting í nýrri íbúðarbyggð skal vera 0,15-0,35 og taka skal fullt tillit til núgildandi hættumats.

2.3 Deiliskipulag

Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir svæðið og ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir nærliggjandi svæði.

2.4 Ofanflóðahættumat

Umrætt skipulagssvæði er hluti af hættusvæði vegna ofanflóða skv. hættumati sem samþykkt var árið 2000. Veðurstofan vinnur um þessar mundir að endurskoðun á hættumatinu með sérstaka áherslu á hættu af völdum skriða.

Skv. reglugerð nr. 50/2000 um hættumat vegna ofanflóða og flokkun og nýtingu hættusvæða kemur eftirfarandi fram um skipulag byggðar á áður byggðum ofanflóðahættusvæðum:

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. Heimilt er að reisa atvinnuhúsnæði svo og skála á skíðasvæðum, sem ekki eru ætlaðir til næturgistingar, án kvaða um styrkingar. Nýja skóla, leikskóla, sjúkrahús, samkomuhús, fjölbýlishús með fleiri en 4 íbúðum og önnur sambærileg hús er óheimilt að reisa.

Á hættusvæðum C er einungis heimilt að reisa ný mannvirki þar sem ekki er búist við stöðugri viðveru fólks til búsetu eða vinnu, s.s. dælu- og spennistöðvar, línumöstur og önnur sambærileg mannvirki enda skapist ekki frekari hætta gagnvart annarri byggð ef mannvirki yrði fyrir áraun af völdum ofanflóða. Heimilt er að breyta íbúðar- og atvinnuhúsnæði þó þannig að heildaráhætta á viðkomandi svæði aukist ekki, t.d. með fjölgun íbúða eð fjölgun starfsmanna.



3 FORSENDUR – NÚVERANDI AÐSTÆÐUR

3.1 Staðhættir

Skipulagssvæðið afmarkast af Múlavegi í austri, Dagmálslæg í norðri, Garðarsvegi í vestri og til suðurs af grónum móum og túnum. Svæðið liggur austan megin við Fjarðará og sunnan núverandi byggðar og íþróttavallar. Svæðið er nú þegar byggt að hluta og saman stendur af átta einbýlishúsum á Múlavegi 50, Hlíðarvegi 1, 7 og 9, Garðarsvegi 9, 9B og 11. Einnig er að finna á svæðinu aðveitustöð RARIK að Garðarsvegi 15 og íbúðir fyrir aldraða að Múlavegi 26 - 40. Ríkjandi vindáttir á Seyðisfirði eru eftir stefnu fjarðarins, norðaustanátt og einnig suðvestanátt. Aðkoma að svæðinu er frá Múlavegi eða Garðarsvegi og eru góðir útivistarmöguleikar í næsta nágrenni. Svæðið tiltölulega láglent en hækkar örlítið í austurátt. Svæðið er að mestu grónir móar og tún og nú þegar er búið að leggja burðarlag fyrir íbúðargötur á svæðinu og hefur svæðið því góða tengingu við núverandi gatnakerfi og veitur.

3.2 Núverandi byggð

Á skipulagssvæðinu eru þegar byggð 12 hús og samhliða vinnu við deiliskipulag fyrir svæðið er unnin húsakönnun en skv. 5 mgr. 37.gr. skipulagslaga nr. 123/2010 segir m.a.:

„Þegar unnið er deiliskipulag í þegar byggðu hverfi skal lagt mat á varðveislugildi svipmóts byggðar og einstakra bygginga sem fyrir eru, með gerð húsakönnunar...“

3.2.1 Mat á varðveislugildi svipmóts byggðar og einstakra bygginga

Við mat á varðveislugildi byggðar eru metnir fimm þættir: listrænt gildi, menningarsögulegt gildi, umhverfisgildi, upprunalegt gildi og tæknilegt gildi. Húsakönnun er í vinnslu, þannig að ekki hefur verið lagt mat á varðveislugildi svipmóts byggðar og einstakra bygginga. Ekki verður unnt að hefja framkvæmdir á svæðinu fyrr en umsögn Minjastofnunar liggur fyrir.

3.3 Minjar

Fornleifar hafa ekki verið skráðar á skipulagssvæðinu en skráning verður gerð um leið og aðstæður leyfa. Ekki er unnt að hefja framkvæmdir á svæðinu fyrr en fornleifaskráningu er lokið og umsögn Minjastofnunar Íslands liggur fyrir.

Skv. Minjastofnun Íslands eru tveir minjastaðir skráðir innan skipulagssvæðisins:

NM-249-104. *Tóft*

NM-249-105. *Tóft*

Minnt er á að finnast áður óþekktar minjar við framkvæmdir ber að tilkynna það Minjastofnun Íslands í samræmi við lög nr. 80/2012.

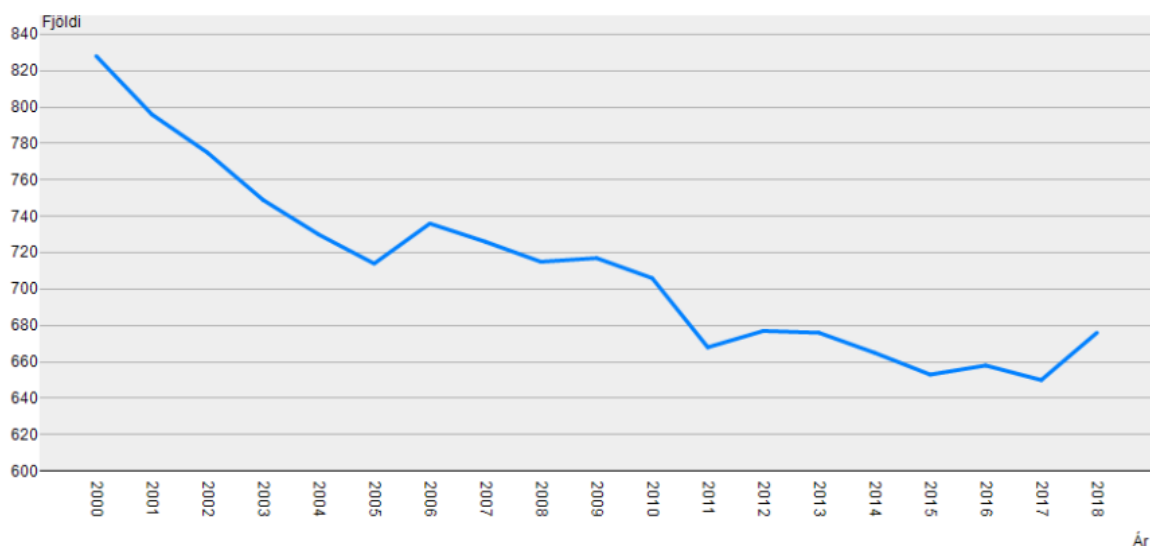


3.4 Náttúruvá

Ofanflóðahættumat hefur verið unnið fyrir Seyðisfjarðarkaupstað af Veðurstofu Íslands. Matið var samþykkt árið 2000 og leiddi í ljós að hluti byggðarinnar er innan hættusvæðis A. Unnið er að endurskoðun þessa hættumats.

3.5 Íbúaþróun

Frá árunum 2000 – 2018 hefur íbúum í Seyðisfjarðarkaupstað fækkað verulega eða um 152 manns. Íbúum tók hinsvegar að fjölga lítillega á árunum 2017-2018 eða um 26 manns og stóð íbúafjöldi Seyðisfjarðarkaupstaðar í 676 manns árið 2018. Margt bendir til þess að sú þróun haldi áfram en aukin umsvif í ferðarþjónustunni hafa spilað þar stóran þátt. Eftirspurn hefur verið eftir húsnæði á Seyðisfirði og með skipulaginu er verið að svara eftirspurn.



Mynd 1. Íbúaþróun í Seyðisfjarðarkaupstað frá árunum 2000-2018 (heimild: Hagstofan).

4 DEILISKIPULAG

4.1 Markmið

Megin markmið deiliskipulagsins er að fullbyggja skipulagssvæðið með aðlaðandi íbúðarbyggð af blönduðum einbýlis- og fjölbýlishúsum með tilliti til núgildandi hættumats. Boðið verður upp á mis stórar lóðir og mismunandi húsaagerðir og stærðir. Lagt er upp með að íbúðarbyggðin taki tillit til núverandi byggðar, landslags og tenginga við útivistarsvæði í kring. Lögð er áhersla á að tryggja öruggar umferðarleiðir með því að gönguleiðir séu greiðar og tengist aðliggjandi svæði og að gatnakerfið sé einfalt og skilvirkt.



4.2 Skilmálar skipulags

4.2.1 Lóðir

Lóðamörk eru sýnd á skipulagsupprætti og eru stærðir lóða skráðar. Innan deiliskipulagsins eru 11 fullbyggðar lóðir, 9 íbúðar lóðir og 2 lóðir fyrir þjónustustofnanir. Lóðirnar á skipulagssvæðinu eru á bilinu 525 - 5396 m². Gert er ráð fyrir 12 nýjum lóðum fyrir einbýlishús á bilinu 574 – 930 m² og einni 1175 m² lóð fyrir fjölbýlishús.

Frágangur lóða skal almennt vera í samræmi við 7.2.4 gr. Byggingarreglugerðar nr. 112/2012.

4.2.2 Byggingarreitir

Byggingarreitir eru skilgreindir á deiliskipulagsupprætti og skulu hús standa innan þeirra. Ekki eru gerðar sérstakar kröfur um form og útlit bygginga umfram aðrar gæðakröfur. Þakgerð er frjáls.

E1 – Á byggingarreit E1 er heimilt að reisa allt að 200 m² einbýlishús með bílskúr. Mænishæð skal vera að hámarki 6,5 m hæð gólfkóta aðalhæðar.

E2 – Á byggingarreit E2 er heimilt að reisa allt að 350 m² einbýlishús með bílskúr. Mænishæð skal vera að hámarki 6,5 m hæð gólfkóta aðalhæðar.

E3 – Á byggingarreit E3 er heimilt að reisa allt að 300 m² einbýlishús með bílskúr. Mænishæð skal vera að hámarki 6,5 m hæð yfir gólfkóta aðalhæðar.

F1 – Á byggingarreit F1 er heimilt að reisa 2ja hæða fjölbýlishús. Svigrúm er gefið á fjölda íbúða innan byggingarreitsins. Gera skal ráð fyrir sameiginlegu garðrými fyrir allar íbúðirnar. Mænishæð skal vera að hámarki 9,5 m hæð yfir gólfkóta aðalhæðar.

4.2.3 Bílastæði

Almennt skal gera ráð fyrir 2-3 bílastæðum innan lóðar fyrir hvert einbýlishús.

Við fjölbýlishúsið skal koma fyrir 2 bílastæðum fyrir hverja íbúð, þar að auki skal komið fyrir einu stæði fyrir fatlaða.

4.2.4 Opin svæði og stígar

Opin svæði eru norðan og austan megin Dagmálalækjar, austan við nýjar lóðir 6 og 12 að Hlíðarvegi og Múlavegi 60 og síðan milli baklóða 2, 4 og 6 Hlíðarvegar og Garðarsvegar 15. Svæðin skulu ræktuð og mótuð með lágmarks viðhald í huga og verður lágvaxinn trjá- og runnagróður plantað í þyrpingum.

Tvenns konar stígar liggja um opnu svæðin. Annarsvegar almennir stígar með bundnu slitlagi og um 2 m breiðir. Hins vegar eru það útivistarstígar, sem eru slóðar með trjákurli eða möl og tengjast nærliggjandi útivistarsvæði.



4.2.5 Veitur

Gert er ráð fyrir lagnaleiðum í eða með götum og gangstéttum. Byggðin mun tengjast núverandi veitukerfi á Seyðisfirði.

Rarik sér svæðinu fyrir rafmagni.

4.3 Almennir skilmálar

4.3.1 Hönnun og uppdrættir

Húsagerðir eru frjálstar að öðru leyti en því sem mæliblöð, hæðarblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um. Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni.

4.3.2 Mæli- og hæðarblöð

Gera skal sérstök mæliblöð fyrir hverja lóð fyrir sig á grundvelli þessa deiliskipulags. Mæliblöð sýna stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreiti húsa, fjölda bílastæða á lóð og kvaðir ef einhverjar eru. Allir meginhlutar húss skulu standa innan byggingarreits, eins og hann er sýndur á mæliblaði fyrir hverja lóð. Hæðarblöð sýna gangstéttahæðir og götuhæðir við lóðarmörk, lóðarhæðir á baklóðarmörkum og hæðartölur fyrir gólfhæð þess hluta húss sem snýr að götu. Hæðarblöð sýna enn fremur staðsetningu og hæðir á frárennslis- og vatnslögnum svo og kvaðir um inntök veitustofna. Mænisstefna er frjálst.

4.3.3 Sorp

Sorpgeymslur skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð nr. 112/2012. Staðsetning og frágangur skal þannig vera að aðgengi að þeim sé gott og þær eru lítt áberandi.

4.3.4 Frágangur lóðar

Frágangur lóða skal almennt vera í samræmi við kafla 7.2 í byggingarreglugerð nr. 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.

Lóðarhafi skal ganga frá lóð sinni meðfram opnum svæðum í þeirri hæð, sem sýnd er á mæliblöðum og bera allan kostnað af því.



5 UMHVERFISSKÝRSLA

Umhverfismatið er unnið í samræmi við 5.4 gr. skipulagsreglugerðar nr. 90/2013. Nýtt deiliskipulag mun ekki fela í heimildir til framkvæmda sem háðar eru mati á umhverfisáhrifum og falla því ekki undir lög um umhverfismat áætlana nr. 105/2006.

Skipulagssvæðið er á framræstu túni í töluverðum landhalla.

5.1 Umhverfisáhrif

Áhrif á *jarðfræði og jarðmyndanir* eru metin engin. Engar merkar jarðmyndanir eru þekktar innan svæðisins.

Áhrif á *gróður og dýralíf* eru metin óveruleg. Svæðið er vel gróið og gera má ráð fyrir að nýjar byggingar raski gróðri á svæðinu. Svæðið er innan þéttbýlis og búið er að leggja allar götur að lóðum.

Áhrif á *landnotkun* eru metin óveruleg. Ekki er verið að ganga á land sem notað er til ræktunar eða þykir vera úrvalsræktunarland.

Áhrif á *landslag og ásýnd* eru metin óveruleg. Nýjar byggingar hafa alltaf áhrif á landslag og ásýnd. Þar sem íbúðarbyggðin er innan þéttbýlis er verið að styrkja núverandi götumynd og mynda heildrænni sýn yfir svipmóti byggðar.

Áhrif á *samfélag* eru metin jákvæð. Uppbygging nýrra íbúða er atvinnuskapandi á meðan framkvæmdum stendur. Tillagan stuðlar að fjölgun íbúa og fjölbreyttari búsetukostum. Með því að fjölga íbúðum á svæðinu er komið á mótis við þörf fyrir nýju íbúðarhúsnæði.

Áhrif á *náttúruvá* eru metin óveruleg. Eitt af markmiðum með deiliskipulaginu er að taka tillit til hættumats á svæðinu við skipulagningu íbúðarbyggðarinnar.

Áhrif á *öryggi* eru metin jákvæði. Tillagan gerir ráð fyrir göngu- og hjólaleiðum um svæðið ásamt opnu svæði þar sem eru möguleikar á útivist og hreyfingu.

Áhrif á *minjar* eru metin óviss. Ekki hefur farið fram fornleifaskráning á svæðinu en áætlað er að skrá svæðið um leið og aðstæður leyfa.

5.2 Samantekt

Nokkur þörf er á lóðum fyrir íbúðarhúsnæði á Seyðisfirði. Lóðir við Hlíðarveg og Múlaveg eru því nauðsynleg viðbót til að stuðla að vexti þéttbýlisins og möguleika á að íbúum geti haldið áfram að fjölga en undanfarin tvö ár hefur íbúum á Seyðisfirði verið að fjölga. Svæðið er í góðum tengslum við núverandi byggð og stuðlar að bættri nýtingu núverandi gatna- og veitukerfa á svæðinu.



6 KYNNING OG SAMRÁÐ

6.1 Kynning og samráð

Unnin var lýsing á skipulagsverkefni skv. 40 gr. skipulagslaga nr. 123/2010 sem send var Skipulagsstofnun og öðrum umsagnaraðilum. Lýsingin var kynnt fyrir opnu húsi 29. nóvember 2018 og gafst almenningi kostur á að leggja fram sjónarmið og ábendingar til og með 14. desember 2018.

Tillagan var kynnt á vinnslustigi og gafst samráðs- og umsagnaraðilum tækifæri á að koma með ábendingar frá 06.03.2019 – 20.03.2019.

Samráðs- og umsagnaraðilar eru eftirfarandi:

- Skipulagsstofnun
- Umhverfisstofnun
- Minjastofnun Íslands
- Heilbrigðiseftirlit Austurlands
- Veðurstofa Íslands
- RARIK ofh