



Aðalskipulag Seyðisfjarðar- kaupstaðar 2010 - 2030

Aðalskipulagsbreyting

Skilmálar landnotkunar á
atvinnu- og iðnaðarsvæðum,
íbúðasvæðum og breyting á
landnotkun í Lönguhlíð

Apríl 2017

Verkefnislýsing skipulagsgerðar (sbr.1. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010).





EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	2
2	AÐDRAGANDI OG MARKMIÐ.....	2
3	FORSENDUR OG TENGLI VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR.....	3
4	FERLI VERKEFNIS	5
5	HEIMILDASKRÁ.....	6



1 INNGANGUR

Aðalskipulag Seyðisfjarðarkaupstaðar 2010-2030 var staðfest þann 22. desember 2010. Bæjarstjórn Seyðisfjarðarkaupstaðar samþykkti á fundi sínum þann 10. ágúst 2016 að gera breytingu á aðalskipulagi kaupstaðarins. Um er að ræða breytingu á skilmálum í aðalskipulagi varðandi landnotkun. Í breytingunni felst að breyta lýsingu í kaflanum um íbúðahverfi og breyta landnotkun á Lönguhlíð úr frístundabyggð í verslunar- og þjónustusvæði. Í gildandi aðalskipulagi er svæðið í Lönguhlíð skilgreint sem svæði fyrir frístundabyggð og er á hverfisverndarsvæði H2.

2 AÐDRAGANDI OG MARKMIÐ

Á fundi sínum þann 10. ágúst 2016 samþykkti bæjarstjórn Seyðisfjarðarkaupstaðar svohljóðandi tillögu:

„Bæjarstjórn samþykkir að fela umhverfisnefnd og byggingarfulltrúa að undirbúa tillögu að breytingu á aðalskipulagi í anda og með hliðsjón af samþykkt bæjarráðs í lið 6 í fundargerðinni“.

Samþykkt bæjarráðs á fundi þann 22. júlí 2016 var svohljóðandi:

„Útleiga íbúðarhúsnæðis til gistingar til skamms tíma sem fellur ekki undir húsaleigulög nr. 36/1994.“

Bæjarráð gerir eftirfarandi samþykkt um breytta notkun íbúðarhúsnæðis á Seyðisfirði:

Í Seyðisfjarðarkaupstað hefur ásókn aukist í að breyta notkun íbúðarhúsa til sölu gistingar, annarrar en þeirrar sem fellur undir húsaleigulög nr. 361/1994 sbr. 7 mgr. 1. gr. þeirra laga.

Til að tryggja eins og kostur er að farið sé að lögum og reglum um þessi mál og að skipulags- og samkeppnissjónarmiða sé gætt samþykkir bæjarstjórn Seyðisfjarðar eftirfarandi:

1. gr. Heimagisting

Heimagisting í flokki I samkvæmt skilgreiningu reglugerðar nr. 585/2007 verði einungis heimiluð að undangenginni grenndarkynningu og sé í samræmi við skilgreiningu byggingarreglugerðar á flokkun húsnæðis m.t.t. brunavarna. Sýna verður fram á að næg bílastæði verði við húsið, það merkt starfseminni og að hún muni ekki hafa truflandi áhrif á íbúðabyggð. Við endurnýjun leyfa þarf að uppfylla sömu skilmála og ef um nýja umsókn væri að ræða.

2. gr. Íbúðargisting

Útleiga íbúðarhúsnæðis til gistingar í flokki II samkvæmt skilgreiningu reglugerðar nr. 585/2007 er óheimil, nema þar sem það samræmist aðal- og deiliskipulagi. Sýna



verður fram á að næg bílastæði verði við húsið, það merkt starfsemi og að hún muni ekki hafa truflandi áhrif á íbúðabyggð sem fyrir er. Viðhöfð verði grenndarkynning vegna nýrra leyfa og endurnýjunar leyfa. Við endurnýjun leyfa þarf að uppfylla sömu skilmála og ef um nýja umsókn væri að ræða.“

Markmiðið er að tryggja að á svæðum sem ætluð eru fyrir íbúðabyggð verði þróun byggðar í samræmi við upphaflega áætlun kaupstaðarins um íbúðahverfi og að atvinnustarfsemi eins og þjónusta við ferðamenn verði byggð upp á svæðum sem ætluð eru fyrir atvinnustarfsemi. Gert er ráð fyrir að leyfi til sölu gistingar verði aðeins gefið út að undangenginni grenndarkynningu og að því tilskildu að leyfisbeiðandi hafi gert fullnægjandi grein fyrir nægum bílastæðum á lóð og að starfsemi verði merkt með skýrum hætti.

Á fundi umhverfisnefndar þann 31. október 2016 samþykkti umhverfisnefnd að leggja til að gerðar verði breytingar á skilmálum á atvinnu- og iðnarðarsvæðum er varðar gáma og var fundargerðin afgreidd á fundi bæjarstjórnar þann 9. nóvember 2016. Markmiðið er að setja skýrari reglur um gáma og lausamuni á þessum svæðum.

Jafnframt er gerð breyting á landnotkun í Lönguhlíð. Í núgildandi skipulagi er landnotkun skilgreind sem frístundalóðir en hér er gerð tillaga um að breyta landnotkun í viðskipta- og þjónustulóðir og eina íbúðarlóð. Undanfarin ár hefur verið rekin ferðaþjónusta í Lönguhlíð og verður ekki annað séð en svo verði áfram. Því telur bæjarstjórn eðlilegt að breyta landnotkun á svæðinu til að endurspeglar þá starfsemi sem þegar fer þar fram.

3 FORSENDUR OG TENGLI VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR

Í aðalskipulagi Seyðisfjarðarkaupstaðar segir eftirfarandi um íbúðasvæði:

„ D. Íbúðarhúsnæði

Markmið:

- Nýting í nýrri íbúðabyggð skal vera 0,15 - 0,35
- Með hliðsjón að núgildandi hættumati eru valin hagkvæmustu svæðin fyrir íbúðabyggð. Þá er einnig horft til möguleika við þéttingu byggðar af hagkvæmnisástæðum en einnig vegna þess að nýtt hættumat setur þróun þéttbýlisins verulegar skorður.

Almenn landnýting fyrir íbúðarhúsnæði á ha. er talin vera 10 - 15 íbúðir, (Reykjavík reiknar með 15 - 20 íbúðum, í sumum hverfum a.m.k.) Í okkar útreikningum er miðað við 10 íbúðir á hektara. Hér er reiknað með 3 íbúðum í íbúð.

1. Núverandi íbúðabyggð

Íbúðabyggð í einkaeigu samanstendur nær eingöngu af einbýlishúsum, sem byggð eru allt frá upphafi búsetu í kaupstaðnum.



Í sveitarfélaginu eru 17 íbúðir í félagsíbúðakerfinu í eigu sveitarfélagsins.

Heildarflatamál íbúðarhúsa í sveitarfélaginu er 44.200 m².

Ekki hefur mikið verið byggt af íbúðum á Seyðisfirði á s.l. áratug en á árunum upp úr 1980 var þó nokkuð byggt og á síðustu árum hafa allmörg gömul hús verið gerð upp. Því er hluti íbúðarhúsnæðis nýlegur eða nýuppgerður og vel við haldið. Íbúðarhúsnæði stendur ekki autt og lítið er um húsnæði á söluskrám.

2. Ný íbúðabyggð í framhaldi af núverandi byggð.

Gert er ráð fyrir að íbúðarhúsabyggð samkvæmt aðalskipulagsbreytingu sem staðfest var 28. nóv. 2007 sé í stórum dráttum nægjanleg á skipulagstímanum. Svæðið er 7 ha. kjörlendi fyrir íbúðarhúsabyggð og nægilegt svæði fyrir 150 íbúðir í blandaðri byggð, sem rúmar 400 – 450 íbúa. Fyrst og fremst er gert ráð fyrir sérþýli í einþýlis-, par- og raðhúsum, en einnig í fjölþýlishúsum. Lóðastærðir verði sem næst 750 m² á einþýlishúsum og gert ráð fyrir nýtingarhlutfalli um 0,2. Leiksvæði barna skal skipuleggja sem hluta af þessari byggð.

Gert er ráð fyrir að íbúðasvæði samkvæmt aðalskipulagsbreytingu sem samþykkt var 2. feb. 2007 innan við kirkjugarð breytist í athafnasvæði en á íþróttavelli við Garðarsveg verði í framtíðinni íbúðabyggð og völlurinn færast yfir á svæði norðan ár í Bakkahverfi.

Ljóst er að Seyðisfjörður er landlítil bær fyrir byggingar og ber því að fara sparlega með byggingarland. Frekara svæði fyrir íbúðarhúsabyggð í framtíðinni væri beggja megin ár inn dalinn neðan hættulína vegna ofanflóða.

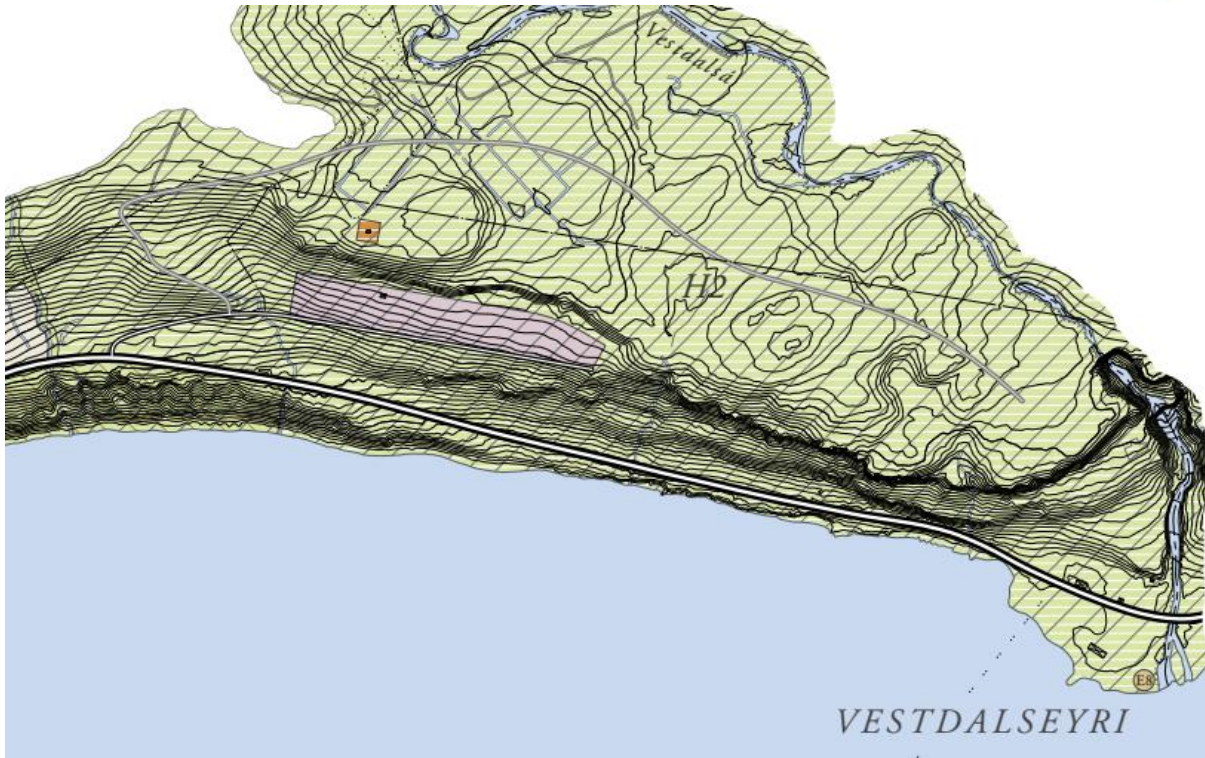
Gera þarf deiliskipulag fyrir nýtt svæði í aðalskipulagi. Byggðin stækkar og nær að mörkum hættusvæðis vegna ofanflóða. „

Gerð er tillaga um breytingu á skilmálum í aðalskipulagi varðandi íbúðabyggð sem takmarkar atvinnustarfsemi í íbúðahverfum þannig að aðeins verði heimilt að nota tiltekinn hluta húsnæðis til atvinnurekstrar t.d. fyrir heimagistingu. Bannað verði að nota hús í heild til atvinnurekstrar t.d. skammtímaleigu íbúða til ferðamanna eða að breyta húsum í gistiskála eða gistiheimili eða til annars atvinnurekstrar á þessum svæðum og í öllum tilvikum þurfi að grenndarkynna atvinnustarfsemi í íbúðahverfum, tryggja næg bílastæði á lóðum fyrir starfseminu, merkja viðkomandi starfsemi, sýna fram á að starfsemi hafi ekki truflandi áhrif fyrir íbúðabyggðina o.s.frv.

Á fundi umhverfisnefndar þann 31. október 2016 samþykkti umhverfisnefnd að leggja til að gerðar verði breytingar á skilmálum á atvinnu- og iðnarðarsvæðum er varðar gáma og var fundargerðin afgreidd á fundi bæjarstjórnar þann 9. nóvember 2016.

Gerð er tillaga um að heimilt verði að staðsetja gáma og gámahús á lóðum á iðnaðar- og atvinnusvæðum án sérstaks stöðuleyfis, nema frekari takmarkanir séu ákveðnar í deiliskipulagi enda greiði eigendur stöðuleyfis- og eftirlitsgjöld samkvæmt ákvörðun bæjarstjórnar hverju sinni. Lóðarhafar skulu leitast við að skipuleggja lóðir þannig að gámar séu staðsettir á afmörkuðum svæðum sem til þess séu ætluð og gæta þess að gámar séu snyrtilegir og vel útlítandi og umhverfi sé snyrtilegt. Þá verði skýr krafa um að umgengni og skipulagi verði þannig háttáð að aðkoma slökkviliðs sé greið og tryggð að svæðinu og brunaáhætta sé ekki aukin vegna staðsetningar þeirra. Þeir geymi ekki efni sem mengunarhætta geti stafað af nema með samþykki heilbrigðiseftirlitsins.

Gerð er tillaga að breytingu á landnotkun í Lönguhlíð. Þar verður gert ráð fyrir einni íbúðarlóð á ysta hluta svæðisins en afgangurinn af því svæði sem í núgildandi aðalskipulagi er skilgreint sem fristundasvæði verði skilgreint með landnotkun sem viðskipta- og þjónustusvæði til samræmis við þá notkun.



Mynd af frístundasvæði í Lönguhlíð.

4 FERLI VERKEFNIS

Eftirfarandi eru drög að tímaferli og er það birt með fyrirvara um hugsanlegar breytingar.

1. Lýsing aðalskipulagsbreytingar afgreidd af umhverfisnefnd og samþykkt í bæjarstjórn. Áætlaður tími: mars – apríl 2017.
2. Lýsing er send til umsagnar Skipulagsstofnunar og annarra umsagnaraðila, apríl 2017.
3. Lýsing er kynnt almenningi og hagsmunaaðilum. Áætlaður tími: apríl 2017.
4. Tillaga að breytingu á aðalskipulagi. Áætlaður tími: maí 2017.
5. Tillaga kynnt í umhverfisnefnd og bæjarstjórn. Áætlaður tími maí - júní 2017.
6. Lögformlegt auglýsingaferli og umfjöllun. Áætlaður tími: júní – júlí 2017.

Samráð verður haft við Skipulagsstofnun og aðrar stofnanir sem hafa sérþekkingu á viðfangsefnum skipulagsins vegna lýsingar á skipulagsverkefni. Helstu umsagnaraðilar eru

- Umhverfisstofnun.
- Heilbrigðiseftirlit Austurlands.
- Minjavörður Austurlands
- Vegagerðin
- Veðurstofa Íslands
- Ferðamálastofa
- Samband íslenskra sveitarfélaga
- Brunavarnir Austurlands



5 HEIMILDASKRÁ

1. Aðalskipulag Seyðisfjarðarkaupstaðar 2010 - 2030.
2. Lög nr. 105/2006 um umhverfismat áætlana.
3. Lög nr. 106/2000 um mat á umhverfisáhrifum.
4. Lög nr. 80/2012 um menningarminjar.
5. Skipulagslög nr. 123/2010.
6. Skipulagsreglugerð nr. 90/2013.
7. Skipulagsstofnun 2005. Leiðbeiningar um flokkun umhverfispátta, viðmið, einkenni og vægi umhverfisáhrifa.