



**AÐALSKIPULAG SEYÐISFJARÐARKAUPSTAÐAR
2010-2030**

Aðalskipulagsbreyting - Greinargerð

17.10.2018



EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	3
1.1	Almennt	3
2	FORSENDUR OG MARKMIÐ BREYTINGARINNAR	3
3	BREYTING Á AÐALSKIPULAGI	3
3.1	A. Breyting á skilmálum landnotkunar á atvinnu- og iðnaðarsvæðum.	3
3.1.1	Tillaga að skilmálum sem bætist við kafla 5. Athafnasvæði og við kafla 6. Iðnaðarsvæði	3
3.2	B. Breyting á skilmálum landnotkunar á íbúðarsvæðum	4
3.2.1	Tillaga að skilmálum sem bætist við kafla 1. Núverandi íbúðabyggð	4
3.3	C. Breytt landnotkun í Lönguhlíð úr frístundabyggð í verslunar- og þjónustusvæði	4
3.3.1	Breyting á uppdrætti	4
3.3.2	Staðhættir og aðkoma	4
3.3.3	Samræmi við stefnu gildandi aðalskipulags	4
3.3.4	Minjar	5
4	UMHVERFISÁHRIF BREYTINGARINNAR	5
5	NIÐURSTAÐAR SVEITARSTJÓRNAR	5
6	SAMÞYKKTIR	6



1 INNGANGUR

1.1 Almennt

Um er að ræða breytingu á Aðalskipulagi Seyðisfjarðarkaupstaðar 2010-2030, skv. 1. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Núgildandi Aðalskipulag Seyðisfjarðarkaupstaðar 2010-2030 var staðfest 22. desember 2010. Breytingin er gerð vegna breyttra skilmála landnotkunar á atvinnu- og iðnaðarsvæðum og íbúðarsvæðum. Einnig er gerð breyting á landnotkun í Lönguhlíð úr frístundabyggð í verslunar- og þjónustusvæði.

2 FORSENDUR OG MARKMIÐ BREYTINGARINNAR

Seyðisfjarðarkaupstaður hefur ákveðið að vinna að breytingum á aðalskipulagi sveitarfélagsins 2010-2030. Breytingarnar þrjár eru eftirfarandi:

a. Breyting á skilmálum landnotkunar á atvinnu- og iðnaðarsvæðum.

Forsenda þess að lagt er til breytingarinnar er að setja skýrari reglur um gáma og lausamuni á þessum svæðum. Markmiðið er að leytast við að stýra þróuninni og takmarka hugsanlega hagsmunarárekstra milli ólíkrar starfsemi.

b. Breyting á skilmálum landnotkunar á íbúðarsvæðum.

Forsenda þess að lagt er til þessarar breytingar er að 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. Markmiðið er því að tryggja að á svæðum sem ætluð eru fyrir íbúðabyggð verði þróun byggðar í samræmi við upphaflega áætlun kaupstaðarins um íbúðarhverfi og að atvinnustarfsemi eins og þjónusta við ferðamenn verði byggð upp á svæðum sem ætluð eru fyrir atvinnustarfsemi.

c. Breytt landnotkun í Lönguhlíð úr frístundabyggð í verslunar- og þjónustusvæði.

Undanfarin ár hefur verið rekin ferðaþjónusta í Lönguhlíð og verður ekki annað séð en svo verði áfram. Því telur sveitarfélagið eðlilegt að breyta landnotkun á svæðinu til að endurspegla þá starfsemi sem þegar fer þar fram. Markmið skipulagsgerðarinnar er því að skilgreina starfsemi svæðisins á skipulagsupprætti.

3 BREYTING Á AÐALSKIPULAGI

3.1 A. Breyting á skilmálum landnotkunar á atvinnu- og iðnaðarsvæðum.

3.1.1 Tillaga að skilmálum sem bætist við kafla 5. Athafnasvæði og við kafla 6. Iðnaðarsvæði

Heimilt er að staðsetja gáma og gámahús á lóðum iðnaðar- og atvinnusvæðum án sérstaks stöðuleyfis nema frekari takmarkanir séu ákveðnar í deiliskipulagi. Við val á staðsetningu skal greið aðkoma



slökkviliðs hafð í huga og að ekki sé aukin brunaáhætta vegna staðsetningar. Einnig skal stuðlað að aðlaðandi ásýnd svæðisins og áhersla lögð á vandaðan umhverfisfrágang sem miðar að hafa gáma snyrtilega og vel útlítandi. Ekki er heimilað að geyma efni sem mengunarhætta geti stafað af nema með samþykki heilbrigðiseftirlits.

3.2 B. Breyting á skilmálum landnotkunar á íbúðarsvæðum

3.2.1 Tillaga að skilmálum sem bætist við kafla 1. *Núverandi íbúðabyggð*

Í íbúðarbyggð skal fyrst og fremst gera ráð fyrir íbúðarhúsnæði. Þar má þó einnig gera ráð fyrir minniháttar starfsemi sem samræmist búsetu þar sem hvorki er ætlað að muni valda óþægindum vegna lyktar, hávaða eða óþrifnaðar né dragi að sér óeðlilega mikla umferð. Leyfisveiting vegna minniháttar atvinnustarfsemi í íbúðarbyggð skal vera gefin út af undangenginni grendarkynningu. Þar verður krafist að umsækjandi geri fullnægjandi grein fyrir nægum bílastæðum á lóð og að starfsemin verði merkt með skýrum hætti.

3.3 C. Breytt landnotkun í Lönguhlíð úr frístundabyggð í verslunar- og þjónustusvæði

3.3.1 Breyting á uppdrætti

Breyting er gerð á þéttbýlisuppdrætti núgildandi Aðalskipulags Seyðisfjarðarkaupstaðar 2010-2030. Fært hefur verið inn á uppdrátt svæðisafmörkun fyrir landnotkunina verslunar- og þjónustusvæði.

Samkvæmt skipulagsreglugerð nr. 90/2013 segir meðal annars um verslunar- og þjónustusvæði: „Svæði þar sem gert er ráð fyrir verslun og þjónustu, þ.m.t. hótelum, gistiheimilum, gistiskálum, veitingahúsum og skemmtistöðum.“

3.3.2 Staðhættir og aðkoma

Svæðið liggur norðanmegin í Seyðisfirði og er í mynni Vestdals í landi Lönguhlíðar. Aðkoma að svæðinu er frá Vestdalseyrarvegi(nr. 951). Svæðið er skilgreint sem frístundabyggð í gildandi aðalskipulagi og eru nú þegar risin 3 frístundahús á svæðinu. Umhverfis svæðið liggur hverfisverndarsvæðið H2 Vestdalur og Vestdalseyri en umrætt skipulagssvæði er undanskilið þeirri hverfisvernd.

3.3.3 Samræmi við stefnu gildandi aðalskipulags

Tillaga að breytingu á landnotkun er í samræmi við stefnu aðalskipulags sem hefur það eitt af markmiðum að tryggja og auka framboð verslunar og þjónustu.



3.3.4 Minjar

Ekki hefur verið gerð fornleifaskráning á svæðinu. Nauðsynlegt er að skipulagssvæðið sé fornleifaskráð áður en svæðið er deiliskipulagt.

4 UMHVERFISÁHRIF BREYTINGARINNAR

Aðalskipulagsbreytingin felur ekki í sér framkvæmdir sem tilgreindar eru í 1. og 2. viðauka í lögum um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000. Aðalskipulagsbreytingin er því ekki háð lögum nr. 105/2006 um umhverfismat áætlana.

Breyting aðalskipulagsins vegna iðnaðar- og athafnasvæði er talin hafa jákvæð áhrif á umhverfið þar sem ástand og ásýnd umhverfis í iðnaðar og athafnarsvæðum mun bætast. Engin önnur umhverfisáhrif eru önnur en þau sem fylgja landnotkun samkvæmt skipulagi.

Breyting aðalskipulagsins vegna íbúðarbyggðar er talin vera jákvæð fyrir íbúa svæðisins þar sem öll áform um atvinnustarfsemi í íbúabyggð verður kynnt þeim sem hafa hagsmuni að gæta og þeim gefinn kostur á að koma með athugasemdir. Engin önnur umhverfisáhrif eru önnur en þau sem fylgja landnotkun samkvæmt skipulagi.

Með landnotkunar breytingunni er verið að endurspegla þá starfsemi sem þegar er á svæðinu og breytingin hefur engin áhrif á heildarframboð gistirýmis í sveitarfélaginu né heldur dreifingu þess. Ekki er að vænta neikvæðra umhverfisáhrifa af svæðinu. Mörk svæðisins verða að öllu leyti óbreytt. Óveruleg jákvæð áhrif gætu orðið þar sem starfsemin á svæðinu skapar störf.

5 NIÐURSTAÐAR SVEITARSTJÓRNAR



6 SAMÞYKKTIR

Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið

skv. 31. gr. skipulagslaga nr. 123/2010

var samþykkt í bæjarstjórn Seyðisfjarðarkaupstaðar

þann _____

bæjarstjóri Seyðisfjarðarkaupstaðar

Aðalskipulagsbreyting þessi var staðfest af

Skipulagsstofnun í samræmi við 32. gr.

skipulagslaga nr. 123/2010 þann _____
