

Aðalskipulag Fjarðabyggðar 2007 - 2027

Tillaga að breyttu aðalskipulagi
Stöðvarfjörður, reitur I1.



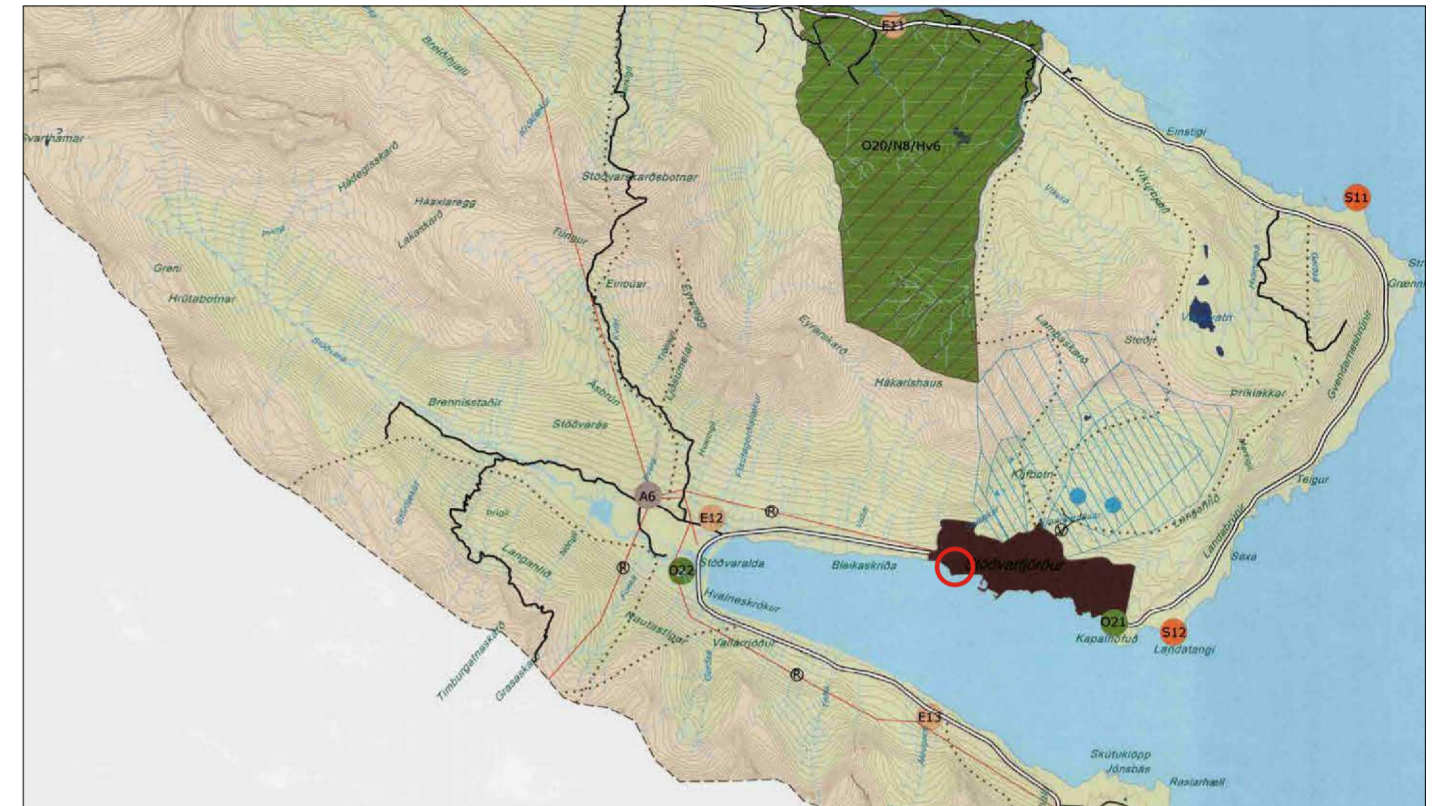
Staðfest aðalskipulag, dags. 24. ágúst 2000 (m.s.br.)

Mkv. 1:10.000



Tillaga að breytingu, dags. 27. apríl 2017

Mkv. 1:10.000



Skýringarmynd:

Aðalskipulag Fjarðabyggðar 2007-2027, sveitarfélagsuppdráttur

Greinargerð

1. Inngangur:

Í tillögnum felst að breyta landnotkun á reit I1 á þéttbýlisuppdrætti aðalskipulags Fjarðabyggðar fyrir Stöðvarfjörð. Norðurhluta reitsins er breytt í íbúðarsvæði (I6) auk þess sem reiturinn er stækkaður út yfir opið svæði og lóð með íbúðarhúsi sem þar er. Breytingin nær til þéttbýlisuppdráttar fyrir Stöðvarfjörð og greinargerðar með aðalskipulagi Fjarðabyggðar 2007-2017.

2. Forsendur:

Áhugi er á því að endurbyggja hús sem áður var nýtt sem atvinnuhúsnæði og breyta í íbúðir, til útleigu eða fastrar búsetu. Eftirspurn er eftir íbúðum og sveitarfélagið hefur áhuga á að fjölga íbúðum á svæðinu. Með breytingunni verður heimilt að fjölga íbúðum á lóðum ofan götu við Sævarenda, á öllum lóðum þar sem númerið er oddatala.

Við Sævarenda er eitt íbúðarhús sem hefur hingað til verið á landnotkunarreit fyrir opið svæði, og er aðalskipulagsbreytingin nýtt til að breyta landnotkun þar í íbúðarsvæði, eins og er réttara.

Neðan götu er gamalt verksmiðjuhús, reist 1966, og geymslur en enginn starfsemi er á lóðinni í dag. Með breytingum á aðalskipulaginu er stuðlað að því að ásynd svæðisins verði meira aðlaðandi og áhersla lögð á að umhverfisfrágangur verði vandaður vegna legu svæðisins við aðkomu inn í þéttbýlið.

Skipulagslýsing fyrir tillögu að breyttu aðalskipulagi var kynnt í samræmi við ákvæði skipulagslaga og óskað eftir athugasemdum. Ábending við lýsingu barst frá Minjastofnun þess efnis að fornleifaskráningu sé ekki lokið á svæðinu. Um áður ókunnar minjar er kunna að finnast við framkvæmd skal fara eftir 2. mgr. 24 gr. laga um menningarmínjar nr. 80/2012.

Tillagan var kynnt á vinnslustigi í mars 2017. Umsagnir bárust frá Heilbrigðiseftirliti Austurlands og Vegagerðinni sem gerðu ekki athugasemd við tillöguna. Einnig barst umsögn frá Minjastofnun Íslands sem bendir á að þegar svæðið var tekið út í febrúar 2017 fundust þar ummerki um minjar sem ekki hafa verið skráðar. Minjastofnun ítrekar því að fornleifaskráning skal fara fram áður en gengið er frá deiliskipulagi og áður en frekari uppbygging getur átt sér stað á svæðinu. Eftir kynningu á vinnslustigi var skipulagsákvæðum bætt við fyrir reit I6 sem heimila að þar komi gististaðir í flokki I-III.

3. Umhverfi og staðhættir:

Reiturinn I1 er 1,93 ha að stærð. Innan reitsins eru lóðirnar Sævarenda 1, 2 og 3. Lóðin Sævarenda 7 er utan við iðnaðarsvæðið, á opnu svæði.

Sævarenda 1. Á lóðinni stendur einnar hæðar iðnaðarhús byggt árið 1979, um 320 m² að stærð. Til stendur að breyta húsinu í íbúðarhús.

Sævarenda 2: Á lóðinni eru gamalt verksmiðjuhús og geymslur, reist 1966, en enginn starfsemi er á lóðinni í dag. Í skipulagsákvæðum í

gildandi aðalskipulagi er gefið svigrúm fyrir endurnýjun núverandi húsnæðis og aukinni nýtingu svæðisins með nýbyggingum eða viðbyggingum. Stuðlað verði að aðlaðandi ásynd svæðisins og áhersla lögð á að umhverfisfrágangur verði vandaður vegna legu svæðisins við aðkomu inn í þéttbýlið.

Sævarenda 3: Á lóðinni stóð tveggja hæða geymsluhús frá 1966 sem fauk að hluta fyrir skömmu.

Sævarenda 7: Á lóðinni stendur 200 m² tveggja hæða íbúðarhús ásamt bílskúr. Húsið er steinsteypt með einhalla þaki, byggt árið 1974.

Aðrar lóðir eru óbyggðar.

Við aðkomu eftir Fjarðarbraut frá vestri inn í bæinn, blasa húsin við Sævarenda við, sunnan megin við aðalveginn. Við gatnamót Fjarðarbrautar og Sævarenda er áningarstaður með upplýsingaskiltum um bæinn ásamt góðri nestisaðstöðu. Frá áningarstaðnum liggur gönguleið niður í ósnortna fjöruna. Norðan vegar við áningarstaðinn eru íbúðarhús og í einu af þeim er Steinásafn Petru. Frá húsunum við Sævarenda er óhindrað útsýni yfir fjörðinn og fjallahringinn. Umhverfis húsin ofan götu eru graslendi.

4. Helstu forsendur í gildandi aðalskipulagi og tengsl við aðrar áætlanir

Tillaga að breytingu er í samræmi við stefnu Aðalskipulags Fjarðarbyggðar 2007-2027 þar sem fjallað er um að tryggja þurfi fjölbreytt íbúðarhúsnæði til að mæta þörfum allra þjóðfélags hópa. Tryggt verði nægilegt framboð vel skipulagðra og vandaðra svæða fyrir íbúðir með fjölbreyttum húsgæðum og íbúðarstærðum til að mæta þörfum sem flestra. Íbúðarhúsnæði verði fyrst og fremst beint í þéttbýli. Stefnit er að fjölgun íbúa um 0,9% árlega á skipulagstímabilinu. Í stefnu aðalskipulagsins um byggðarmynstur og bæjarmynd í þéttbýli er fjallað um möguleikann á því að blanda saman snyrtilegri atvinnustarfsemi og íbúðarbyggð þar sem það hentar. Einnig er talað um að bæta ásynd húsa við Sævarenda vegna nálægðar við aðkomu inn í bæinn.

Tillaga að breytingu er einnig í samræmi við stefnu um verslun og þjónustu í kafla 5.6 í greinargerð með Aðalskipulagi Fjarðabyggðar 2007-2027. Þar segir að unnið verði að eflingu ferðaþjónustu í Fjarðabyggð, varðandi gistimöguleika, veitingar og afþreyingu tengda náttúru og menningu. Í tillögu að breytingu er því opnað fyrir þann möguleika að leigja íbúðir innan reits I6 til ferðamanna eða annara aðila. Samkvæmt talnagrunni Hagstofu Íslands var fjöldi gistinátta á Austurlandi 170.000 árið 2000 en árið 2015 hafði þeim fjölgað í um 450.000. Með fjölgun ferðamanna eykst þörf á íbúðum og gististöðum fyrir ferðamenn. Á Stöðvarfirði eru í dag eitt gistihemili, ein íbúðargisting og tjaldsvæði. Ekki eru aðgengileg gögn um nýtingu gististaða í bænum.

Ekki deiliskipulag í gildi fyrir reitinn eða aðliggjandi lóðir.

5. Tillaga að breytingu:

Í greinargerð með Aðalskipulagi Fjarðabyggðar, kafla 9.6 þéttbýlisuppdráttur fyrir Stöðvarfjörð, eru gerðar eftirfarandi breytingar:

- Við töflu 9.6.5. á bls. 138 um iðnaðarsvæði er bætt við skipulagsákvæði fyrir reit I1 (auðkennt með rauðum lit):

Auðkenni	Lýsing	Skipulagsákvæði
I1	Á svæðinu er atvinnuhúsnæði sem hýsir ýmsa iðnaðar- og athafnastarfsemi, þ.m.t. díselrafstöð RARIK. Í Aðalskipulagi Stöðvarfjarðar 1983-2003 m.s.br. er svæðið skilgreint sem iðnaðar- og hafnarsvæði og svæði fyrir opinberar stofnanir.	Svæðið nýttist til almennrar iðnaðar- og athafnastarfsemi. Svigrúm fyrir endurnýjun núverandi húsnæðis og aukna nýtingu svæðisins með nýbyggingum eða viðbyggingum. Stuðlað verði að aðlaðandi ásynd svæðisins og áhersla lögð á að umhverfisfrágangur verði vandaður vegna legu svæðisins við aðkomu inn í þéttbýli og nálægðar við íbúðarsvæði.

- Við töflu 9.6.1. á bls. 136 um íbúðarsvæði koma nýir skilmálar um reit I6, íbúðarsvæði:

Auðkenni	Lýsing	Skipulagsákvæði
I6	Íbúðabyggð norðan vegar við Sævarenda.	Styrkja má aðkomu inn í þéttbýlið með endurgerð núverandi bygginga og með nýbyggingum. Svigrúm fyrir breytingar á núverandi húsnæði og nýbyggingum, sem falla að nýtingu, yfirbragði og þéttleika núverandi byggðar. Gististaðir í flokki I-III í samræmi við lög um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald nr. 85/2007, eru heimilaðir innan svæðisins.

Þéttbýlisuppdrætti fyrir Stöðvarfjörð er breytt þannig að norðurhluta iðnaðarsvæðis I1 er breytt í I6 fyrir íbúðarsvæði. I6 nær einnig inn yfir opið svæði austan megin við Sævarenda 1.

Eftir breytingu verður iðnaðarsvæði I1 1,45 ha að stærð og íbúðarsvæði I6 verður 1 ha að stærð.

Innan skipulagssvæðisins eru merki um minjar og skal fornleifaskráning fara fram að áður en gengið er frá deiliskipulagi og áður en frekari uppbygging getur átt sér stað á svæðinu í samræmi við 16. gr. laga um menningarmínjar.

6. Áhrif á umhverfið:

Aðalskipulagsbreytingin fellur ekki undir lög nr. 105/2006 um umhverfismat áætlaða en hér er gerð grein fyrir áhrifum aðalskipulagsbreytingarinnar á umhverfið í samræmi við 12. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Við breytinguna minnkar opið svæði sunnan Fjarðarbrautar um 0,5 ha og því breytt í íbúðarsvæði. Sá hluti opins svæðis sem breytt er í íbúðarsvæði er að hluta lóðin Sævarenda 7 ásamt skika austan megin lóðarinnar. Við Sævarenda 7 stendur í dag tveggja hæða einbýlishús með stakstæðum bílskúr. Engir sérskilmálar eða ákvæða gilda um opna svæðið kringum lóðirnar við Sævarenda og hefur svæðinu ekki verið gefið númer á uppdrætti eða í greinargerð Aðalskipulags Fjarðarbyggðar.

Færa má rök fyrir því að breytingin muni hafa jákvæð áhrif á svæðið með uppbyggingu þeirra húsa við Sævarenda sem þarfnast viðhalds.



Aðalskiplagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið skv. 1. mgr. 36. gr. Skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í bæjarstjórn Fjarðabyggðar þann

Aðalskiplagsbreyting þessi var staðfest af Skipulagsstofnun þann

Fjarðabyggð

Tillaga að breyttu aðalskipulagi
Stöðvarfjörður, reitur I1

DAGS.: 24.4.2017 KVARDI: 1:10.000 BLAÐSTÆRD: A2

TEIKN. NR.: 1/1 TEIKN/YFIRFARIÐ.: ÞK/HB

VERKNR.: 1217 SKJAL: U03

S:\V010\1\Kort\1217-Stöðvarfjörður, Breytt ASKA1217-005-U03.dwg