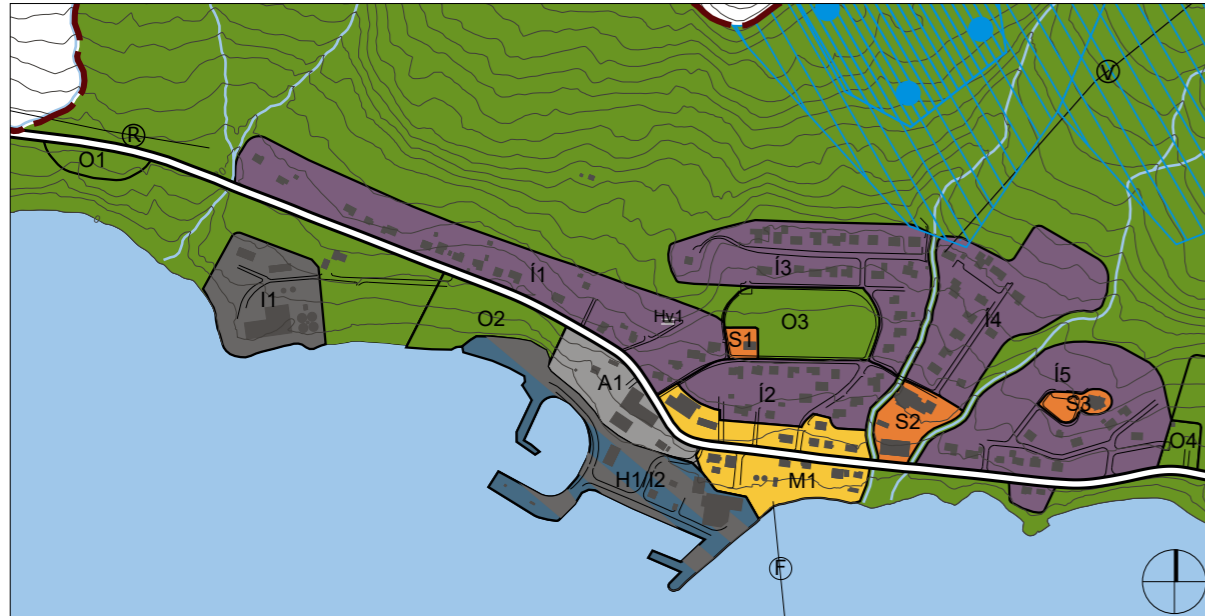


Aðalskipulag Fjarðabyggðar 2007 - 2027

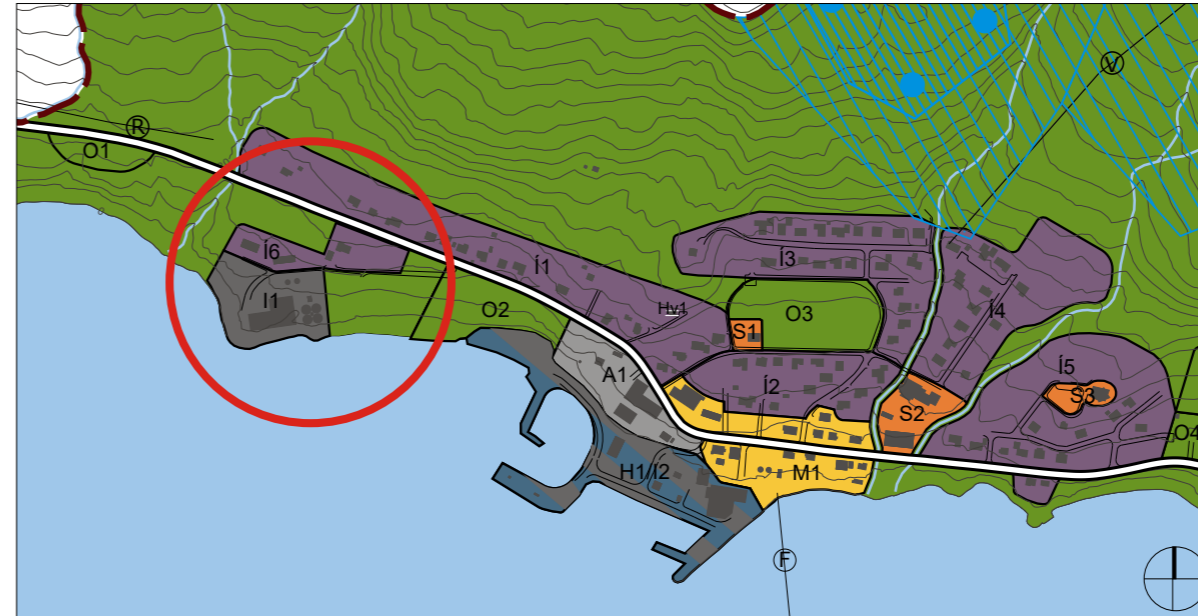
Stöðvarfjörður, þéttbýlisuppdráttur

Tillaga að breyttu aðalskipulagi, Reitur I1



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

Mkv. 1:10.000



Tillaga að breytingu, dags. 15. febrúar 2017

Mkv. 1:10.000



Skýringarmynd: Hluti Aðalskipulags Fjarðabyggðar 2007-2027

1. Inngangur:

Í tillögunni felst að breyta landnotkun á reit I1 á þéttbýlisuppdrætti aðalskipulags Fjarðabyggðar fyrir Stöðvarfjörð. Norðurhluta reitsins er breytt í íbúðarsvæði (Í6) auk þess sem reiturinn er stækkaður út yfir opið svæði. 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. Eftirspurn er eftir íbúðum og sveitarfélagið hefur áhuga á að fjölga íbúðum á svæðinu. Með breytingunni verður heimilt að fjölga íbúðum á lóðum ofan við götuna, á öllum lóðum þar sem númerið er oddatala.

Við Sævarenda er eitt íbúðarhús sem hefur 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 starfsemi á svæðinu verði snrytilegri. Ásýnd svæðisins verði meira aðlaðandi og áhersla lögð á að umhverfisfrágangur verði vandaður vegna legu svæðisins við aðkomu inn í þéttbýlið.

Skipulagslýsing fyrir breytingu á aðalskipulagi hefur verið kynnt í samræmi við ákvæði skipulagslaga og óskað eftir athugasemdum. Ábending við lýsinguna barst frá Minjastofnun þess efnis að fornleifaskráningu er ekki lokið á svæðinu. Minjavörður Austurlands mun skoða staðinn og ákveða hvort nauðsynlegt sé að gera fornleifaskráningu. Um áður ókunnar minjar er kunna að finnast við framkvæmd skal fara eftir 2. mgr. 24 gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012

3. Umhverfi og staðhættir:

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

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

Sævarendi 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 ásýnd svæðisins og áhersla lögð á að umhverfisfrágangur verði vandaður vegna legu svæðisins við aðkomu inn í þéttbýlið.

Sævarendi 3: Á lóðinni stóð tveggja hæða geymsluhús frá 1966 sem fauk fyrir skómmu.

Sævarendi 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 nestisástöðu. 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.

Breytingin nær til þéttbýlisuppdráttar Stöðvarfjarðar og greinargerðar með Aðalskipulagi Fjarðabyggðar 2007-2027.

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

Breytingin er í samræmi við stefnu Aðalskipulags Fjarðabyggðar 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 húsaerðum og íbúðarstærðum til að mæta þörfum sem flestra. Íbúðarhúsnæði verði fyrst og fremst beint í þéttbýli. Stefnt 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 snrytilegri atvinnustarfsemi og íbúðarbyggð þar sem það hentar. Einnig er talað um að bæta ásýnd húsa við Sævarenda vegna nálægðar við aðkomu inn í bæinn.

Ekkert 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. 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 nýtist til almennrar iðnaðar- og athafnastarfsemi. Svigrúm fyrir endurnýjun núverandi húsnæðis og aukna nýtingu svæðisins með nýbyggingum eða viðbyggingum. Stuðlað verði að aðlaðandi ásýnd svæðisins og áhersla lögð á að umhverfisfrágangur verði vandaður vegna legu svæðisins við aðkomu inn í þéttbýlið og nálægðar við íbúðarsvæði.

- Við töflu 9.6.1. bls. 136 um íbúðarsvæði bætast við skilmálar um reit Í6, íbúðarsvæði:

Auðkenni	Lýsing	Skipulagsákvæði
Í6	Íbúðabyggð norðan vegar við Sævarenda. Styrkja má aðkomu inn í þéttbýlið með endurgerð núverandi bygging og nýbyggingum. Svæðið er skilgreint sem iðnaðarsvæði og opið svæði Aðalskipulagi Fjarðabyggðar 2007-2027.	Svigrúm fyrir breytingar á núverandi húsnæði og nýbyggingar, sem falla að nýtingu, yfirbragði og þéttleika núverandi byggðar.

Þéttbýlisuppdrætti fyrir Stöðvarfjörð er breytt þannig að norðurhluta iðnaðarsvæðis I1 er breytt í Í6 fyrir íbúðarsvæði. Í6 nær einnig inn yfir opið svæði austan megin við Sævarenda 1.

Eftir breytingu verður iðnaðarsvæði I1 1,45 ha að stærð og íbúðarsvæði Í6 verður 1 ha að stærð.

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. skipulagsglaga 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 hlutai lóðin Sævarendi 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 Fjarðabyggðar.

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

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

Aðalskipulagsbreyting þessi var staðfest af Skipulagsstofnun þann

	Íbúðarsvæði
	Svæði fyrir þjónustustofnanir
	Miðsvæði
	Verzlunar- og þjónustusvæði
	Athafnarsvæði
	Iðnaðarsvæði
	Hafnarsvæði
	Opið svæði til sérstakra nota
	Vötn, ár og sjór
	Vatnsvernd brunnsvæði
	Vatnsvernd grannsvæði
	Vatnsvernd fjarsvæði
	Þjóðminjavernndarsvæði
	Þéttbýliismörk
	Aðalgata
	Fráveita
	Rafveita

Fjarðabyggð

Breyting á aðalskipulagi Fjarðabyggðar Stöðvarfjörður, reitur I1

DAGS.: 15.2.2017	KVARÐI: 1:10.000	BLAÐSTÆRÐ: A3	TEIKN. NR.: 1/1
VERKNR.: A101-1217	SKJAL: U02	TEIKN.: PK	YFIRFARID: HB
S:\V0101\korki\1217-Stöðvarfjörður, Breytt ASKA\1217-005-U02.dwg			