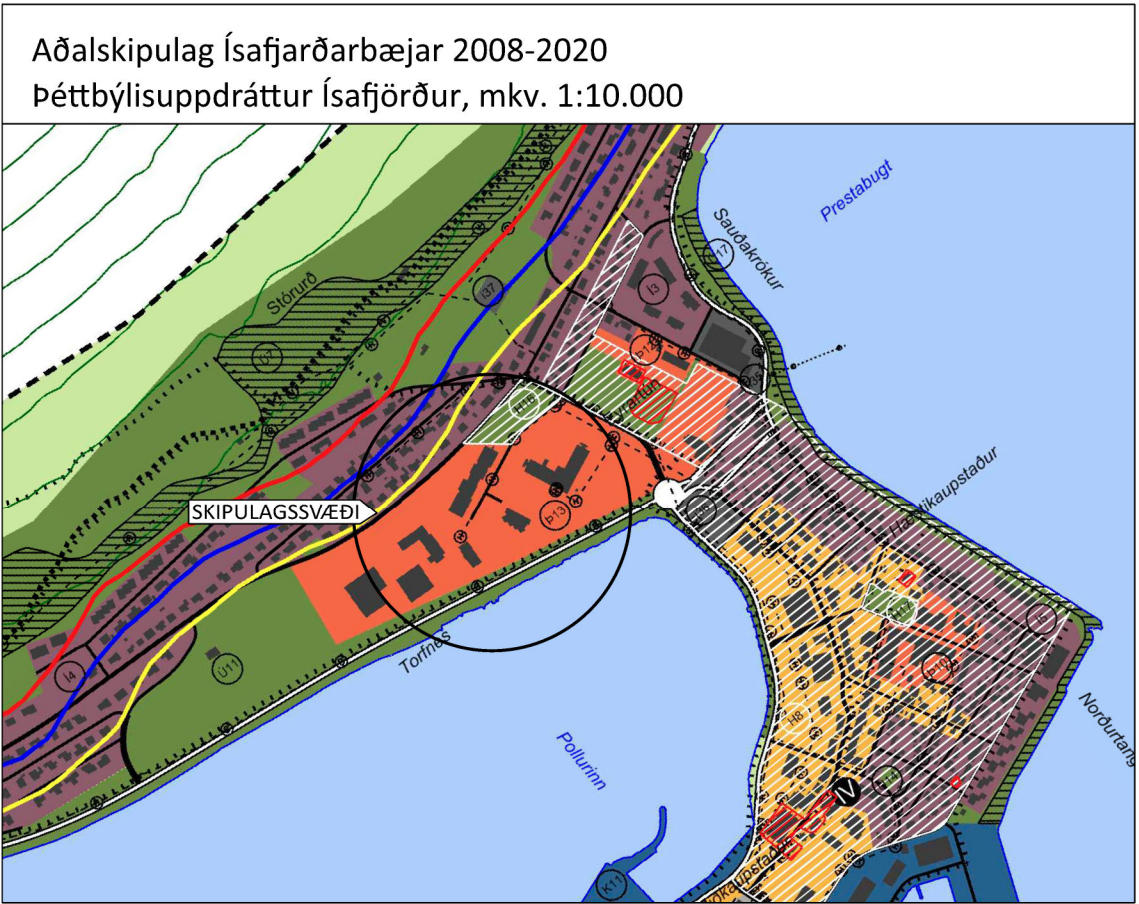




HNITASKRÁ, VIÐMIÐUN ISN93

Nr. X=norður Y=austur	
25) X=313111.1 Y=625985.7	44) X=313099.1 Y=625962.3
26) X=313125.6 Y=626008.4	45) X=313107.6 Y=625978.9
27) X=313148.0 Y=625998.1	46) X=313100.4 Y=625982.5
30) X=313115.6 Y=625892.1	47) X=313101.7 Y=625986.3
31) X=313101.3 Y=625885.7	48) X=313148.9 Y=625858.9
32) X=313092.5 Y=625897.8	49) X=313160.9 Y=625841.4
34) X=313068.9 Y=625911.7	50) X=313149.7 Y=625835.4
36) X=313091.5 Y=625959.9	51) X=313138.5 Y=625851.7
	52) X=313141.8 Y=625854.0

SKÝRINGAR

- Mörk gildandi skipulags
- Lóðir
- Byggingarreitir
- Bæjarland
- Útivistar- og íþróttasvæði
- Lóðarstærð
- Númer lóðar
- Hnit lóðarmarka
- Megingönguleiðir
- Einnar hæðar byggingar
- Kvöð um aðkomu
- Hverfisverndarsvæði
- Þjóðminjaverndarsvæði
- Núverandi byggingar - sýndar til skýringar
- Hitaveita
- Vatnsveita
- Rafveita
- Fráveita
- Boðveita
- Mörk helgunarsvæðis rafstrengs
- Hættumatslína A
- Hættumatslína B
- Hættumatslína C

SAMÞYKKTIR

Deiliskipulagsbreyting þessi hefur verið auglýst skv. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Deiliskipulagsbreytingin var samþykkt í í bæjarstjórn þann _____.

Samþykkt deiliskipulagsbreytingarinnar var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann _____.

GREINARGERÐ

Um er að ræða breytingu á *Deiliskipulagi á Torfnesi* sem var samþykkt 14. júlí 1997. Deiliskipulaginu hefur tvisvar verið breytt vegna byggingar hjúkrunarheimilisins Eyri og tók síðari breytingin gildi 24. maí 2023.

Skipulagsbreyting þessi er í samræmi við Aðalskiplag Ísafjarðarbæjar 2008-2020 en þar er svigrúm fyrir aukna uppbyggingu skóla á svæðinu.

Markmið og aðdragandi
Markmið skipulagsbreytingarinnar er að auka svigrúm fyrir stækkun Menntaskólans á Ísafirði og leikskólans Sólborgar ásamt byggingu nýrrar dælustöðvar hitaveitu. Að auki hefur verið óskað eftir að lóð Hlífar verði minnkuð.

Stækkun Menntaskólans: Menntaskólinn á Ísafirði (MÍ) er starfræktur á lóð E á Torfnesi. Til stendur að stækka húsnæði skólans þar sem áhersla verður á verknám. Framkvæmdasýslan – Ríkiseignir (FSRE) hefur unnið frumathugun á rýmisþörf og tillögu að framtíðaruppbyggingu skólans. Niðurstaða athugunarinnar er að þörf er á að byggja rúmlega 1.000 m² nýbyggingu við núverandi verknámshús.

Stækkun Sólborgar: Leikskólinn Sólborg tók til starfa 1998 í 630,8 m² húsnæði á lóð D ofan við Skutulsfjarðarbraut. Leikskólinn er fyrir börn að 5 ára aldri og fyrirhugað er að stækka hann með viðbyggingu. Nauðsynlegt er að stækka lóð skólans samhlíða stækkun hans.

Dæluhús: Í maí 2024 fannst heit vatnsæð í Tungudal. Boruð hefur verið vinnsluhola sem talin er geta gefið 35 l/s af um 56-57 gráðu heitu vatni. Gert er ráð fyrir frekari jarðhitalet í Tungudal. Heita vatnið verður leitt meðfram Skutulsfjarðarbraut út á Eyrina, þar sem gert er ráð fyrir að reisa dæluhús.

Forsendur
Meðfram Skutulsfjarðarbraut og Hafnarstræti, utan skipulagssvæðisins, er fjöldi lagna m.a. hitaveita, ljóðleiðari og rafveita ásamt 66 kV jarðstreng Landsnets og meðfram honum er helgunarsvæði sem nær 5 m til hvorrar hlíðar hans. Allar framkvæmdir innan helgunarsvæða lagna eru háðar leyfi viðkomandi veitufyrirtækis.

Um aðrar forsendur skipulagsgerðarinnar er vísað til kafla 1.6 um staðhætti í deiliskipulagsbreytingu sem tók gildi 20. mars 2013 vegna hjúkrunarheimilis.

Deiliskipulagsbreyting
Deiliskipulagsbreytingin felst í því að lóðamörkum og byggingarreitum lóða D (Sólborg) og E (MÍ) er breytt og ein ný lóð er skilgreind, þ.e. lóð H (dæluhús). Einnig er lóð C (Hlífi 1 og 2) minnkuð og nýtingarhlutfall hennar hækkað.

Lóðamörk milli MÍ og Sólborgar eru færð um 21 m til suðvestur, þannig að lóð D (Sólborg) stækkar um 1.352 m², til að auka svigrúm fyrir leiksvæði vegna stækkunar skólans. Einnig er ný 259 m² lóð fyrir dæluhús heitavats (H) skilgreind á lóðamörkum MÍ og Sólborgar. Lóð E (MÍ) minnkar úr rúnum 14.954 m² í 13.353 m² og lóð C (Hlífi) minnkar úr rúnum 6.909 m² í 3.356 m².

Byggingarreitur á lóð D er stækkaður í átt að Skutulsfjarðarbraut til að veita svigrúm fyrir stækkun leikskólans. Nýbygging skal falla vel að yfirbragði núverandi byggingar. Hluti leiksvæðis færist á nýrri hluta lóðarinnar. Leiksvæði skulu skermuð af gagnvart bílastæðum og stofnbraut með mómum og gróðri.

Byggingarreitir á lóð E eru sameinaðir í einn reit til að veita svigrúm fyrir samtengingu bygginga MÍ. Reiturinn er jafnframt stækkaður þannig að hann rúmi stækkun skólans. Nýbyggingar skulu falla vel að yfirbragði núverandi bygginga á lóðinni. Kvöð er um aðkomu að lóð H um lóð E.

Byggingarreitur á lóð C er minnkaður til samræmis við minnkaða lóð.

Innan byggingarreits á lóð H er heimilt að reisa dæluhús fyrir hitaveitu, í samræmi við lóðatöflu. Hámarkshæð húss er 2,75 m yfir gólfkóta aðliggjandi húss á lóð E. Aðkoma að lóðinni er um lóð E og skal inngangur húss vísa að þeirri lóð. Húsið skal að öðru leyti haugsett og grætt með gróðri. Jarðvegsfylling telst ekki hluti af hæð hússins. Landmótun skal vera í samræði við lóðarhafa aðliggjandi lóða. Heimilt er að nýta yfirborð yfir húsinu sem leiksvæði lóðar D. Trygging skal öruggar varnir gegn falli ofan af húsinu og að hljóðmengun verði haldið í lágmarki.

Nýtingarhlutfall á lóð C hækkar úr 0,9 í 1,85 og á lóð D lækkar nýtingarhlutfallið úr 0,2 í 0,18. Á lóð H er nýtingarhlutfallið 0,25 en er óbreytt á öðrum lóðum.

Að öðru leyti gilda öll ákvæði gildandi deiliskipulags.

Lóðir			Gildandi skipulag			Breytt skipulag		
Heiti	Nýting	stærð bygginga í m² skv. FMR	stærð lóða í m²	nýtingarhlutfall	hámarksstærð bygginga í m²	hámarksstækkun bygginga í m²	stærð lóða í m²	nýtingarhlutfall
Lóð C	Hlífi 1 og 2	5697,8	6.909,54	0,90	6218,39	520,79	3356,00	1,85
Lóð D	Leikskóli	630,8	4.367,00	0,20	873,40	242,60	5.729,00	0,18
Lóð E	Menntaskóli	5859,1	14.954,10	0,60	8972,46	3113,36	13.353,00	0,60
Lóð H	Dæluhús	0	0,00	0,00	0,00	259,00	0,25	64,75
SAMTALS		12.187,70	26.230,64		16.064,45	3.876,75	22.697,00	

Áhrif deiliskipulags
Skoðaðir hafa verið valkostir vegna stækkunar Sólborgar. Með því að lengja byggingu skólans í átt að Skutulsfjarðarbraut myndast hagstæðar aðstæður fyrir leiksvæði m.t.t. sól og skjóls. Með því að stækka lóðina í átt að MÍ er tryggt nægt leiksvæði fyrir stækkaðan skóla. Einnig er mögulegt að bæta aðkomu að lóðinni á því svæði, en núverandi aðkomu er ábótavant. Til að tryggja góða hljóðvist á leiksvæðum er gert ráð fyrir landmótun og gróðri við lóðamörk við MÍ og Skutulsfjarðarbraut.

Skoðaðir hafa verið möguleikar fyrir staðsetningu dæluhúss á Eyrinni fyrir hitaveitu úr Tungudal. Staðsetning við Skutulsfjarðarbraut er heppileg vegna lagningar hitaveitulagnar meðfram henni. Nálægð dæluhúss við verkmenntahluta menntaskólans getur skapað tækifæri í kennslu tiltekinnna iðngreina. Til að draga úr sjónrænum áhrifum dæluhúss er gert ráð fyrir að hylja hana jarðvegi og mynda þannig hól á mörkum aðliggjandi lóða. Höllinn myndar hljóðmön fyrir Sólborg og getur jafnframt nýst sem hluti af leiksvæði skólans.

Efling menntastofnana og bætt aðstaða þeirra er líkleg til að hafa jákvæð samfélagsleg áhrif. Það á einnig við um aukid aðgengi að heitu vatni til neyslu og húshitunar.

Engar náttúru- eða menningarminjar er að finna á svæðum þar sem gert er ráð fyrir nýbyggingum á lóðum D og H, þar sem um landfyllingu er að ræða. Lóð E er að hluta á landfyllingu en allt land innan byggingarreits er mikið raskað og því ólíklegt að náttúru- eða menningarminjum verði raskað vegna uppbyggingar.

Nýbyggingarsvæði á lóðum D, E og H standa lágt og þarf því að huga að mögulegri hækkun sjávar, líkt og við núverandi byggingar. Allt skipulagssvæðið er utan hættusvæða vegna ofanflóða og mun staðbundin áhætta því ekki aukast.

Uppbygging samkvæmt skipulagsbreytingunni hefur óveruleg áhrif á samgöngur umfram það sem nú er. Aðkoma að Sólborg verður áfram um Hafnarstræti. Stækkun MÍ getur leitt til lítillega aukinnar bílaumferðar en ekki er gert ráð fyrir daglegri umferð að dæluhúsi.

Hljóðstig við úttegg nýbygginga verður sambærilegt við það sem er við núverandi byggingar.

Uppbygging á lóðum D, E og H mun hafa áhrif á áýnd svæðisins en með vandaðri hönnun bygginga sem falla vel að núverandi byggð geta þau áhrif verið jákvæð.

Á heildina litið eru áhrif skipulagsbreytingarinnar óveruleg samanborið við núverandi ástand á svæðinu en áhrif á samfélag eru jákvæð.