



FJALLABYGGÐ – SIGLUFJÖRÐUR

MÍÐBÆR, DEILISKIPULAG – TILLAGA

GREINARGERÐ OG SKIPULAGS- OG BYGGINGARSKILMÁLAR

30.05.2017

UNNIÐ FYRIR FJALLABYGGÐ

Fjallabyggð



Samþykktir.....	3
1 Forsendur.....	4
1.1 Aðdragandi og tilgangur	4
1.2 Almennar upplýsingar.....	4
1.3 Afmörkun skipulagssvæðisins og stærð	4
1.4 Núverandi aðstæður.....	5
1.5 Skipulagsleg staða - aðalskipulag.....	6
1.5.1 Breyting á aðalskipulagi.....	6
1.6 Skipulagsleg staða - deiliskipulag.....	7
1.7 Minjar	7
1.8 Húsakönnun og varðveislugildi húsa	8
1.9 Húsavernd.....	9
1.10 Samráð.....	9
1.11 Gögn deiliskipulags	9
2 Deiliskipulag	10
2.1 Ráðhúsreitur og „Ráðhústorg“	10
2.2 Miðsvæði við smábátahöfn	12
2.3 Svæði vestan Snorragötu og Suðurgötu	13
2.4 Samgöngur.....	13
2.4.1 Gatnakerfi.....	14
2.4.2 Vistgötur	15
2.4.3 Hámarkshraði	16
2.4.4 Gangbrautir og gangstéttar	16
2.4.5 Bílastæði.....	16
2.5 Lóðir	18
2.6 Byggingarreitur	18
2.7 Veitur og sorp	18
2.7.1 Fráveita.....	18
2.7.2 Sorpgeymslur.....	19
2.8 Jarðskjálftar	19

2.9	Stórstreymi	19
2.10	Snjóflóðahættumat	19
3	Almennir skilmálar	20
3.1	Almennt	20
3.2	Breytingar á húsum, viðbyggingar og bílgeymslur	20
3.3	Hönnun og uppdrættir.....	20
3.4	Mæliblöð.....	20
3.5	Sorpgeymslur og sorpgámar.....	20
3.6	Frágangur lóða.....	21
3.7	Hverfisvernd	21
4	Sérákvæði.....	22
4.1	Almennt	22
4.2	A – Viðbygging Snorragötu 2 til vesturs	22
5	Umhverfisáhrif	22

Samþykktir

Deiliskipulag þetta var samþykkt af skipulags- og umhverfisnefnd Fjallabyggðar þann

Deiliskipulag þetta, sem auglýst hefur verið skv. 41 gr. skipulagslaga nr. 123 / 2010, var samþykkt í

bæjarstjórn Fjallabyggðar þann

Bæjarstjóri Fjallabyggðar

Deiliskipulag þetta öðlaðist gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda þann

1 Forsendur

Landslag ehf. hefur umsjón með gerð þessa deiliskipulags sem nær yfir hluta miðbæjar Siglufjarðar. F.h. Landslags unnu að verkinu Ómar Ívarsson skipulagsfræðingur SFFÍ og Ingvar Ívarsson landslagsarkitekt FÍLA.

1.1 Aðdragandi og tilgangur

Verkefnið felst í því að vinna deiliskipulag fyrir hluta af miðbæ Siglufjarðar í Fjallabyggð. Talin er þörf á deiliskipulagi fyrir svæðið þar sem m.a. verður farið yfir samgöngu- og bílastæðamál á svæðinu með það að markmiði að gera úrbætur á núverandi aðstæðum sem þykja ekki nógu góðar. Deiliskipulagið felur í sér að skilgreina fyrirkomulag gatna, bílastæða, útivistar- og almenningsvæða, göngustíga og gangstétta ásamt mögulegri uppbyggingu svæðisins til framtíðar.

Snorragata og Túngata liggja í gegnum skipulagssvæðið að hluta og þar sem göturnar eru skilgreindar sem þjóðvegur í þéttbýli er útfærsla gatnanna unnin í samráði við Vegagerðina.

Skv. skipulagslögum nr. 123/2010 skal við upphaf vinnu við gerð skipulagsáætlunar taka saman lýsingu á skipulagsverkefninu þar sem m.a. er skýrt hvernig staðið verði að skipulagsgerðinni.

Skipulagslýsing vegna fyrirhugaðs deiliskipulags var samþykkt til kynningar á fundi skipulags- og umhverfisnefndar 6. júlí 2016 og á fundi bæjarráðs júlí 2016. Skipulagslýsingin var auglýst og send umsagnaraðilum en engin athugasemd barst við skipulagslýsinguna. Umsagnir bárust frá Vegagerðinni, Heilbrigðiseftirliti Norðurlands vestra og Skipulagsstofnun. Tekið er tillit til umsagna í vinnu við deiliskipulag.

1.2 Almennar upplýsingar

Greinargerð þessir og skilmálar gilda fyrir skipulagssvæðið sem nær til hluta af miðbæ Siglufjarðar í Fjallabyggð (sjá nánar í kafla 1.3).

Hér er lýst almennum upplýsingum um deiliskipulagssvæðið og nágrenni þess.

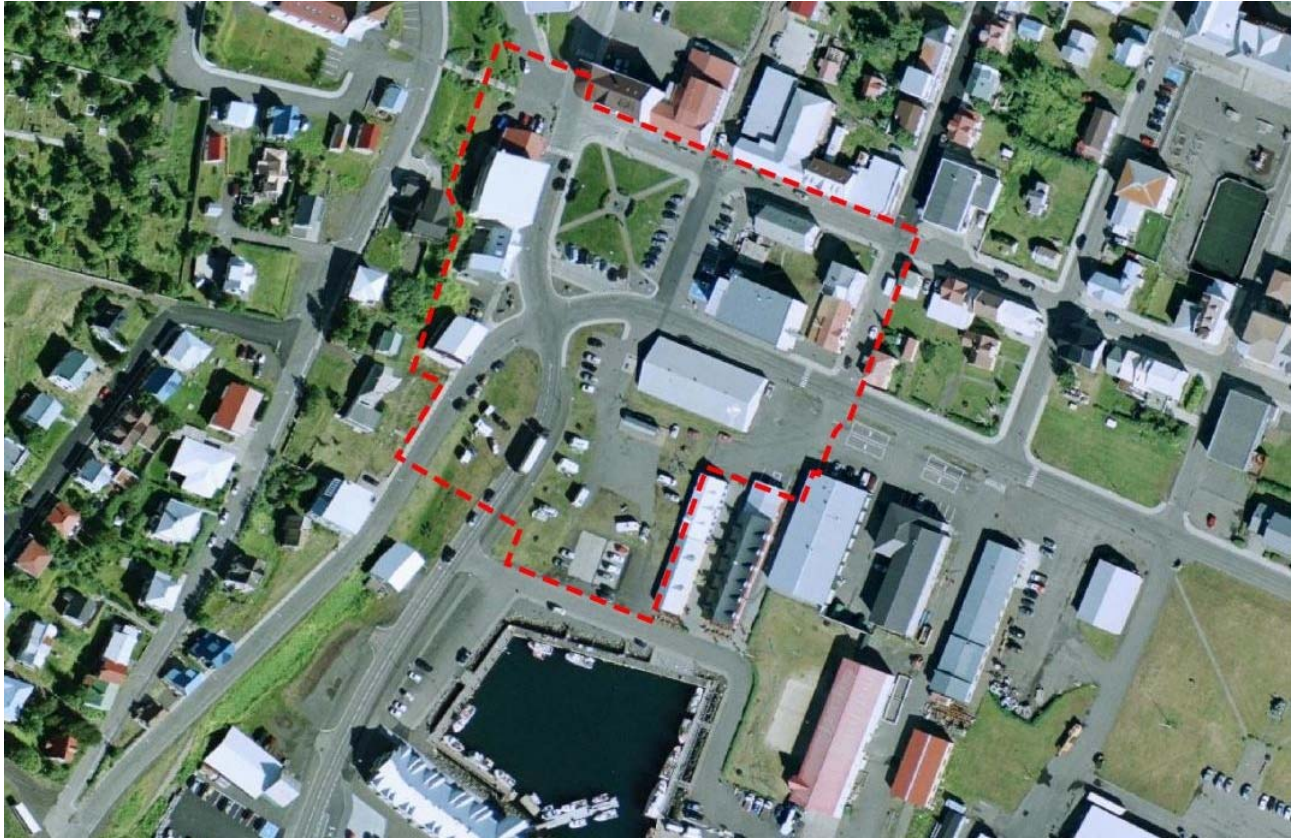
Verði breytingar á skilmálum þessum, verður þeirra getið í þessari grein, í þeirri röð sem þær verða afgreiddar. Breytingar verða dagsettar og skilmálarnir fá nýtt útgáfunúmer. Fyrsta útgáfa er ónúmeruð, næsta útgáfa er merkt 0.1 ásamt dagsetningu breytinga og svo framvegis.

1.3 Afmörkun skipulagssvæðisins og stærð

Eyrin sem Siglufjörður stendur á heitir Þormóðseyri og er deiliskipulagssvæðið hluti eyrarinnar.

Svæðið sem deiliskipulagið nær til er hluti miðbæjar Siglufjarðar og afmarkast af baklóðum við Suðurgötu 2-10 til vesturs, af lóðarmörkum norðan Aðalgötu til norðurs, af lóðarmörkum austan Grundargötu og lóðarmörkum vestan Gránugötu 23-25 til austurs og af höfninni til suðurs.

Skipulagssvæðið er um 2,0 ha að flatarmáli.



Mynd 1. Afmörkun skipulagssvæðisins. Undirliggjandi loftmynd er frá árinu 2011.

1.4 Núverandi aðstæður

Innan skipulagssvæðisins eru nokkrar byggingar og þar á meðal Ráðhús Fjallabyggðar við Gránugötu 24, en innan sama götureits eru sambyggð íbúðarhús við Grundargötu 1 og 3 ásamt verslunar- og þjónustubyggingu við Aðalgötu 27. Stór skemma stendur gengt Ráðhúsinu við Gránugötu 27-29 en gert er ráð fyrir að skemma þessi verði fjarlægð af svæðinu. Innan skipulagssvæðisins eru einnig fjórar verslunar- og þjónustubyggingar sem standa við Suðurgötu 2-10. Vestan við Ráðhúsið er torg og á milli þess og smábátahafnarinnar til suðurs er opið svæði sem nýtt er sem tjaldsvæði á sumrin.

Upplýsingar um núverandi byggingar innan skipulagssvæðisins skv. Þjóðskrá Íslands:

- Gránugata 24, byggt árið 1962.
- Gránugata 27-29, byggt árið 1936.
- Grundargata 1, byggt árið 1914.
- Grundargata 3, byggt árið 1934.
- Aðalgata 27, byggt árið 1915.
- Suðurgata 2, byggt árið 1995.
- Suðurgata 4, byggt árið 1965.
- Suðurgata 6, byggt árið 1930.
- Suðurgata 10, byggt árið 1946.
- Gránugata/Snorragata (þjónustubygging tjaldsvæðis), byggt árið 2000.

1.5 Skipulagsleg staða - aðalskipulag

Misvæði

Samkvæmt gildandi aðalskipulagi Fjallabyggðar 2008-2028 er skipulagssvæðið allt skilgreint sem miðsvæði.

Snorrágata úr suðri að Gránugötu og Gránugata til austurs eru í aðalskipulagi skilgreindar sem tengibrautir. Aðalstígar eru skilgreindir meðfram Snorrágötu, Suðurgötu, Gránugötu og Aðalgötu.

Eftirfarandi umfjöllun er í gildandi aðalskipulagi Fjallabyggðar um miðsvæði á Siglufirði:

Torgið er miðpunktur Siglufjarðar með helstu verslunargöturnar, Aðalgötu og Suðurgötu, aðliggjandi. Þar má finna, auk bæjarskrifstofu, ýmsa þjónustu, sérvörslanir og skóla sem skapa lífæðar samfélagsins.

Meðal stefnumiða:

- Miðsvæðin halda áfram að eflast sem miðstöð menningar, stjórnsýslu, viðskipta og sérvörverslunar.

Meðal leiða að stefnumiðum:

- Gott samgöngukerfi á milli byggðarkjarnanna mun efla samgang, viðskipti og þjónustu í sveitarfélaginu.

Á miðsvæðum skal fyrst og fremst gera ráð fyrir verslunar- og þjónustustarfsemi og stjórnsýslu sem þjónar heilu landsvæði, þéttbýlisstað eða fleiri en einu bæjarhverfi.

Á miðsvæði er einnig gert ráð fyrir íbúðarhúsnæði og þá sérstaklega á efri hæðum bygginga.

Á skipulagstímanum skal stuðla að markvissri uppbyggingu miðsvæða með þéttingu byggðar og uppbyggingu þjónustu svo aðgengi íbúa sé sem best.

Stefnt er að eflingu miðsvæða sem miðstöðva stjórnsýslu, viðskipta, menningar og sérvörverslunar.

Samgöngur

Snorrágata og Gránugata eru skilgreindar í aðalskipulagi sem stofnbrautir.

Aðalstígar eru skilgreindir meðfram norðanverði Aðalgötu og Gránugötu ásamt vestanverðri Snorrágötu, Túngötu og Suðurgötu.

1.5.1 Breyting á aðalskipulagi

Gert er ráð fyrir að lega Gránugötu og Snorrágötu breytist við gatnamót þessara gatna frá því sem sýnt er í gildandi aðalskipulagi og er samhliða vinnu við deiliskipulag gerð breyting á aðalskipulagi til samræmis við deiliskipulag. Þess utan verður deiliskipulag í samræmi við aðalskipulag og mun stefna fyrir miðsvæði í aðalskipulagi vera forsenda vinnu við deiliskipulag.



Mynd 2. Hluti aðalskipulags Fjallabyggðar, Siglufjörður, 2008-2028 (rauð útlína sýnir það svæði sem deiliskipulagið nær yfir).

1.6 Skipulagsleg staða - deiliskipulag¹

Deiliskipulagið fellur ekki undir lög nr. 105/2006 um umhverfismat áætlana þar sem deiliskipulagið mun ekki fela í sér framkvæmdir sem háðar eru mati á umhverfisáhrifum. Aftur á móti verður gerð grein fyrir áhrifum deiliskipulagsins á umhverfið í samræmi við 12. grein skipulagslaga nr. 123/2010.

1.7 Minjar

Fornleifaskráning hefur farið fram í öllu landi Fjallabyggðar og eru engar fornminjar skráðar á skipulagssvæðinu. Minnt er á 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 en þar segir:

”Finnist fornminjar sem áður voru ókunnar, t.d. undir yfirborði jarðar, sjávar, vatns eða í jökli, skal skýra Minjastofnun Íslands frá fundinum svo fljótt sem unnt er. Sama skylda hvílir á landeiganda og ábúanda er þeir fá vitneskju um fundinn. Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stöðva framkvæmd án tafar. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæma vettvangskönnun umsvifalaust svo skera megi úr um eðli og umfang

¹ Ath. hvort gera þurfi breytingu á deiliskipulagi fyrir Snorrögötu sem liggur sunnan skipulagssvæðisins vegna mögulegra bygginga á svæðinu vestan Snorrögötu, samræma skipulagsmörk.

fundarins. Stofnuninni er skylt að ákveða svo fljótt sem auðið er hvort verki megi fram halda og með hvaða skilmálum. Óheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands.”

1.8 Húsakönnun og varðveislugildi húsa

Í vinnslu er húsaþráning fyrir Siglufjörð, 1 áfangi (2012).

Skv. drögum að henni er gert ráð fyrir að eftirfarandi hús verði sett undir vernd sem hverfisvernd í deiliskipulagi:

Grundargata 1 (byggt árið 1914, steipt hús)

Varðveislugildi skv. húsakönnun:

Hefur varðveislugildi vegna byggingarlistar, menningarsögu, umhverfis og upprunaleika.

Niðurstaða varðveislumats í húsakönnun:

Lagt er til að vernda með hverfisvernd í deiliskipulagi, breytingar skal bera undir Húsafriðunarnefnd, sbr. lög nr. 104/2001.

Grundargata 3 (byggt árið 1934, steipt hús)

Varðveislugildi skv. húsakönnun:

Hefur gildi vegna byggingalistar og umhverfis.

Niðurstaða varðveislumats í húsakönnun:

Einstakt hús, húsaröð, götumynd sem lagt er til að vernda með hverfisvernd í deiliskipulagi.

Tekið er undir þetta í deiliskipulagi og skal fengið álit Húsafriðunarnefndar við breytingar á húsunum.



Mynd 3. Grundargata 1 (nær) og Grundargata 3 (fjær)

1.9 Húsavernd

Eitt hús innan skipulagssvæðisins er friðlýst skv. lögum um menningarminjar nr. 80/2012 og er það eftirfarandi:

Aðalgata 27

Byggingarár: 1915

Hönnuður: Ókunnur

Friðað í B-flokki árið 1977 samkvæmt 2. mgr. 26. gr. og 27. gr. þjóðminjalaga nr. 52/1969

Þá eru eitt hús innan skipulagssvæðisins eldra en 100 ára og þar með friðað skv. lögum um menningarminjar nr. 80/2012 og er það eftirfarandi:

Grundargata 1

Byggingarár: 1914

Hönnuður: Ókunnur

Breytingar á friðlýstum húsum þarf að vinna í samvinnu við Minjastofnun Íslands en einnig er áskilið að húsafriðunarnefnd fjalli um breytingar á friðlýstum húsum skv. 9. gr. laga um menningarminjar.

1.10 Samráð

Í tengslum við vinnu við deiliskipulag var haft samráð eða samband við þær stofnanir og hagsmunaaðila sem tengjast beint því sem snertir deiliskipulagsgerðina.

Snorrágata og Túngata liggja í gegnum skipulagssvæðið að hluta og þar sem göturnar eru skilgreindar sem þjóðvegur í þéttbýli var útfærsla gatnanna unnin í samráði við Vegagerðina

Helstu samráðsaðilar:

- Skipulagsstofnun
- Umhverfisstofnun
- Heilbrigðiseftirlit Norðurlands vestra
- Vegagerðin
- Minjastofnun Íslands
- Viðeigandi nefndir og deildir Fjallabyggðar

1.11 Gögn deiliskipulags

Deiliskipulag hluta miðbæjar Siglufjarðar mun samanstanda af eftirtöldum gögnum:

- Greinargerð með forsendum og skipulags- og byggingarskilmálum.
- Deiliskipulagsuppdraáttur í mælikvarða 1:1000 í A2.
- Skýringaruppdraáttur í mælikvarða 1:500 í A2.

2 Deiliskipulag

Markmið með deiliskipulaginu er m.a. að gera úrbætur á samgöngu- og bílastæðamálum í miðbæ Siglufjarðar en aðstæður þar þykja ekki nógu góðar. Markmið í deiliskipulaginu er einnig endurbót núverandi almenningsrýma í miðbænum og gerð nýrra. Einkabíllinn er ráðandi afl í miðbænum og hefur áhrif á allt yfirbragð hans. Breytingarnar miða að því að gera umhverfi meira aðlaðandi fyrir gangandi vegfarendur.

Deiliskipulagið felur í sér að skilgreina fyrirkomulag gatna, bílastæða, útivistar- og almenningssvæða, göngustíga og gangstétta ásamt mögulegri uppbyggingu svæðisins til framtíðar. Þá verður gerð grein fyrir lóðarmörkum, byggingarreitum, nýtingarhlutfalli og öðrum þeim ákvæðum sem ástæða er til að skilgreina í deiliskipulagi.

Leggja skal áherslu á að samræmi skuli vera í frágangi almenningsrýma og á það jafnt við um yfirborðsefnin sem og útfærslur, lýsingu, merkingar og annað sem við kemur framkvæmdunum hverju sinni. Vanda skal alla hönnun og frágang þannig að yfirbragð verði með heildstæðu móti hvar sem er innan skipulagssvæðisins.

2.1 Ráðhúsreitur og „Ráðhústorg“

Ráðhústorg er hjarta miðbæjar Siglufjarðar og gegnir mikilvægu hlutverki sem aðal samkomustaður bæjarins.

Við núverandi aðstæður eru bílastæði skilgreind fram við Ráðhúsið og Aðalgötu 27. Gert er ráð fyrir að bílastæði verði ekki framan við þessi hús fyrir utan stæði fyrir hreyfihamlaða, en þó er gert ráð fyrir nokkrum bílastæðum austan vistgötunnar Lækjargötu nær Gránugötu, sjá nánar í kafla 2.4.5.



Mynd 4. Núverandi aðstæður, séð yfir Ráðhúsið, Aðalgötu 27 og nánasta umhverfi.

Ráðhúsið gegnir lykilhlutverki í samfélaginu starfsemi sinnar vegna og Aðalgata 27 er friðlýst hús og fallett. Með þessari breytingu er verið að skapa betra rými og aðkomusvæði framan við þessi fallettu hús og gefa þeim þannig meira vægi í umhverfi sínu í miðbæ Siglufjarðar.

Gert er ráð fyrir að núverandi torg vesta Ráðhússins minnki umtalsvert vegna færslu Snorrögötu og nýrra bílastæða meðfram henni. Áfram er gert ráð fyrir grasflöt á vesturhluta núverandi torgsvæðis og að þar verði almenningsgarður og útivistarsvæði með borðum og bekkjum. Vega færslu Gránugötu til suðurs skapast rými til að stækka núverandi torgsvæði til suðurs en á svæðinu er gert ráð fyrir föstu yfirborði ásamt graflötum og gróðri.

Svæðið er umlukið götum á þrjá vegu er gert ráð fyrir að trjágróðri á milli gatna og torgsvæðis, en þó með opnunum þar sem tengingar eru með gangbrautum yfir götur að aðliggjandi svæðum.

Brunndæla er staðsett vestan framlengdar Lækjargötu og verður útfærsla svæðis umhverfis dæluna með föstu yfirborði og skal það vera þannig útfært að gott aðgengi sé að brunndælunni.

Frá svæðinu er gert ráð fyrir gönguás frá Ráðhústorgi niður að smábátahöfn, en gönguás þessi verður einhverskonar rauður þráður sem tengir Ráðhústorgið við fyrirhugað miðsvæði og almenningsgarð við smábátahöfnina, sjá nánar í kafla 2.2.

Sunnan Ráðhússins skapast sólríkt og skjólsælt svæði með færslu Gránugötu til suðurs. Þar er gert ráð fyrir almenningsrými og útisvæði sem gæti nýst vegna þeirrar starfsemi sem er í Ráðhúsinu, s.s. upplýsingamiðstöð ferðamála og bókasafn. Þar sem Lækjargata er vistgata á þessum stað er þetta almenningsrými mjög tengt torgsvæðinu handan Lækjargötu og getur m.a. nýst þegar stærri viðburðir eru í miðbæ Siglufjarðar.



Mynd 5. Möguleg útfærsla á Ráðhúsreit.

2.2 Miðsvæði við smábátahöfn

Á svæði norðan smábátahafnar og vestan Hannes Boy Café hefur verið tjaldsvæði á sumrin.

Gert er ráð fyrir að þetta svæði verði lykilsvæði miðbæjarins, miðsvæði eða almenningssvæði með föstu yfirborði í bland við gróður og grassvæði ásamt leiksvæðum.

Með þessari breytingu mun svæðið við höfnina veita tækifæri fyrir ýmiskonar formlegar og óformlegar samkomur, atburði, markaði og aðrar upptökur. Slík aðstaða er nauðsynleg fyrir mannlíf og ímynd miðbæjarins. Þetta hlutverk miðsvæðisins styrkist enn frekar með vel útfærðri hönnun, sem gerir svæðið við höfnina aðlaðandi en getur á sama tíma sinnt sveigjanlegum þörfum.

Til að svæðið þjóni vel fjölbreyttu hlutverki sínu sem samkomustaður þá er lögð áhersla á hellulagt yfirborð að hluta en jafnframt lögð áhersla á gróður, götugögn og grasflöt, sem styður við og eykur á notagildi þess og fjölbreytileika.

Smábátahöfnin er áberandi hluti af ásýnd Siglufjarðar og verður hún með þessu deiliskipulagi betur samvinnuð miðbænum en áður. Nýtt miðsvæði og göngutengingar að Ráðhústorgi (rauði þráðurinn) munu tengja Ráðhústorg og svæðið umhverfis það frekar við smábátahöfnina og veitingahús við hana sem getur skapað bættu umgjörð um starfsemi á svæðinu.

Meðfram „Rauða þræðinum“ er gert ráð fyrir svæðum sem nýtast heimamönnum og ferðamönnum til útivistar og dvalar jafnt á sumrum sem vetrum.

Gert er ráð fyrir rými fyrir almenningssvæði og gönguleiðir norðan gönguássins sem liggur á milli bygginganna Hannes Boy Café og Kaffi Rauðku, auk aðkomusvæðis fyrir vörulosun veitingahúsanna.



Mynd 6. Núverandi aðstaður, svæði norðan smábátahafnar.



Mynd 7. Möguleg útfærsla á miðsvæði við smábátahöfn.

2.3 Svæði vestan Snorrögötu og Suðurgötu

Gert er ráð fyrir að byggt verði við Suðurgötu 2 til norðurs og vesturs vegna stækkunar verslunar Samkaups ásamt móttöku og vörugemymslu. Þar sem um er að ræða áberandi svæði vegna ásýndar og gönguáss að Siglufjarðarkirkju er lögð áhersla á að vanda skuli sérstaklega til hönnunar og útfærslu bygginga og svæðis umhverfis þær.

Gangstétt verður meðfram Snorrögötu vestanverðri og gangbrautir yfir Snorrögötu og Suðurgötu til norðurs og austurs að aðliggjandi svæðum.

2.4 Samgöngur

Snorrögata og Suðurgata liggja í gegnum skipulagssvæðið að hluta og eru göturnar skilgreindar sem þjóðvegur í þéttbýli. Skv. gildandi aðalskipulagi er gert ráð fyrir að þjóðvegurinn færist og verði meðfram strandlínu Þormóðseyrar og vegna þess verða Snorrögata úr suðri að Gránugötu og Gránugata til austurs þjóðvegur í þéttbýli og tengibrautir. Aðalstígar eru skilgreindir meðfram Snorrögötu, Suðurgötu, Gránugötu og Aðalgötu.

Í deiliskipulagi er er lögð áhersla á aðgengi gangandi vegfarenda og að þeir geti farið um miðbæ Siglufjarðar og tengst aðliggjandi svæðum á sem öruggastan og aðgengilegastan hátt. Þetta er m.a. gert með nýjum göngustígum, gangstéttum og gangbrautum sem skapa gott aðgengi innan svæðisins og á milli svæða.

Bílastæði færast að mestu frá nánasta umhverfis Ráðhússins en einnig eru mun fleiri bílastæði skilgreind innan skipulagssvæðisins en fyrir er. Mögulegt er að vistgötur verði hellulagðar til að hægja á akandi umferð og gera þær öruggari fyrir gangandi sem og akandi vegfarendur.

Við Suðurgötu er gjarnan lagt beggja megin götunnar framan við hús númer 2 og 4 (Samkaup) þrátt fyrir að þar séu ekki skilgreind bílastæði. Þetta skapar m.a. þau vandamál að útsýni er mjög takmarkað við gangbraut sem er yfir götuna sunnan gatnamóta við Aðalgötu. Langstæði eins og nú eru til staðar eru alls ekki æskileg meðfram þjóðvegi í þéttbýli.

Gera þarf lagfæringar á Suðurgötu til að bæta úr þessum vandamálum, m.a. með því að afmarka bílastæði og gangstéttar við götuna og skilgreina gangbrautir.

2.4.1 Gatnakerfi

Talin er þörf á að gera lagfæringar á gatnakerfinu í gegnum miðbæ Siglufjarðar til að auka umferðaröryggi og þá sér í lagi öryggi gangandi vegfarenda.

Suðurgata liggur mjög nærri verslunarhúsum númer 2, 4 og 6 en til að skapa betra rými fram við þessi hús fyrir bílastæði, gönguleiðir og almenningsrými er gert ráð fyrir að Suðurgata hliðrist um allt að 10 m til austurs á um 60 m kafla á milli gatnamóta við Gránugötu og Aðalgötu.

Einnig er talið mikilvægt að bæta aðgengi stærri bíla að hafnarsvæðinu en núverandi gatnamót Snorrögötu, Suðurgötu og Gránufélagsgötu þykja ekki nógu heppileg.

Gert er ráð fyrir að lega Gránugötu breytist á um 100 m kafla frá gatnamótum við Grundargötu að gatnamótum við Snorrögötu samkvæmt tillögu Vegagerðarinnar. Frá gatnamótum við Grundargötu byrjar Gránugata að hliðrast til suðurs og mun gatan liggja þar sem núverandi skemma við Gránugötu 27-29 er staðsett, en gert er ráð fyrir að byggingin víki af skipulagssvæðinu. Gatnamót Gránugötu og Snorrögötu verða um 30 m sunnar en núverandi gatnamót eru. Vegna færslu Gránugötu til suðurs mun Lækjargata framlengjast um 30 m og til verða ný gatnamót við Gránugötu.



Mynd 8. Núverandi aðstæður, lega Gránugötu sunnan Ráðhúss. Vinstra megin á myndinni er skemman við Gránugötu 27-29 sem gert er ráð fyrir að víki af svæðinu.

2.4.2 Vistgötur

Eftirfarandi götur eru skilgreindar sem vistgötur á skipulagssvæðinu:

- Aðalgata er vistgata frá Túngötu/Suðurgötu að Grundargötu og jafnframt er Aðalgata einstefnugata til austurs á þessum kafla.
- Lækjargata er vistgata frá Aðalgötu að Gránugötu, en vegna færslu Gránugötu mun Lækjargata framlengjast um 30 m að nýrri legu Gránugötu.

Vistgata² er gata þar sem umferð gangandi vegfarenda og hægfara faratækja (t.d. reiðhjóra, hjólaskauta eða hjólabretta) hefur forgang fram yfir bílaumferð. Venjulega er hraði takmarkaður við gönguhraða og gangandi vegfarendum, börnum að leik o.s.frv. er heimilt að nota götuna til jafns við bíla. Slíkar götur eru hannaðar með því augnmiði að minnka hraða bifreiða, t.d. með hraðahindrunum og með því að hafa bílastæði til skiptis öðrum hvorum megin götunnar. Staðsetning þrenginga eða hraðahindrana á skipulagssupprætti er aðeins leiðbeinandi og er ekki bindandi.

² Í 7. grein íslenskra umferðarlaga er kafli um vistgötur:

Ákvæði greinar þessarar gilda um umferð á svæði, sem afmarkað er með sérstökum merkjum, sem tákna vistgötu. Heimilt er að dveljast og vera að leik á vistgötu. Þar ber að aka mjög hægt, að jafnaði eigi hraðar en 15 km á klst. Ef gangandi vegfarandi er nærri má eigi aka hraðar en á venjulegum gönguhraða.

Ökumaður skal sýna gangandi vegfaranda sérstaka tillitssemi og víkja fyrir honum. Gangandi vegfarandi má eigi hindra för ökutækis að óþörfu.

Eigi má leggja ökutækjum nema á sérstaklega merktum stæðum. Ákvæði þetta gildir eigi um reiðhjól.

2.4.3 Hámarkshraði

Götur innan skipulagssvæðisins eru með hámarkshraða 35 km/klst., fyrir utan vistgöturnar sem fjallað er um hér að ofan. Í samræmi við tilmæli Vegagerðarinnar er gert ráð fyrir að hámarshraði gatna verði 30 km/klst. (í samræmi við það sem víða er á miðsvæðum í þéttbýli á Íslandi) en á vistgötum verður hámarkshraði 15 km/klst.

2.4.4 Gangbrautir og gangstéttar

Gangstéttar eru meðfram Aðalgötu, Grundargötu, Gránugötu, Suðurgötu og Snorragötu. Ekki er gert ráð fyrir breytingu á fyrirkomulegi núverandi gangstétta en með breyttri legu Gránugötu, Suðurgötu að hluta og lengingar Lækjargötu verða breytingar á fyrirkomulagi gangstétta við þessar götur. Gagnstéttar verða meðfram fyrirhuguðum bílastæðum við Suðurgötu sem tengjast inn á aðliggjandi stéttar og torgsvæði. Þá er gert ráð fyrir nýrri gangstétt vestan Snorragötu, sunnan gatnamóta við Suðurgötu. Beggja megin við Gránugötu og Lækjargötu verða stéttar eða almenningsrými og torgsvæði, sjá nánar í köflum 2.1 og 2.2.

Til að auka öryggi gangandi vegfarenda og til að bæta flæði gangandi umferðar um skipulagssvæðið er gert ráð fyrir nýjum gangbrautum á eftirfarandi stöðum:

- Yfir Suðurgötu á tveimur stöðum þar sem gatnamót eru á götunni framan við hún nr. 6-10.
- Yfir Snorragötu sunnan nýrra gatnamóta við Gránugötu.
- Yfir Gránugötu vestan gatnamóta við Lækjargötu.
- Yfir Gránugötu austan gatnamóta við Lækjargötu.

Gangbrautir þessar tengjast inn á gangstéttar, göngustíga og almenningsrými.

2.4.5 Bílastæði

Skv. deiliskipulagi er gert ráð fyrir breytingum á fyrirkomulagi bílastæða umhverfis Ráðhúsið og torgsins vestan þess. Áfram er gert ráð fyrir almennum bílastæðum vestan Lækjargötu og austan Lækjargötu að hluta, auk þriggja bílastæða fyrir hreyfihamlaða. Gert er ráð fyrir nýjum bílastæðum í portinu á milli Ráðhússins og Aðalgötu 27, á svæði sem er illa nýtt og nýtur sjaldan sólar.



Mynd 9. Núverandi aðstæður, port á milli Ráðhússins og Aðalgötu 27 þar sem gert er ráð fyrir bílastæðum.

Suðurgata hliðrist til austurs á milli gatnamóta við Gránugötu og Aðalgötu. Þörf er á bílastæðum vegna verslunarstarfsemi í húsum við Suðurgötu en gert er ráð fyrir bílastæðum beggja megin götunnar á þessum stað, skástæðum (og akstursleið) sem eru aðskilin frá Suðurgötu með umferðareyjum. Gangstéttar verða við bílastæði og gangbrautir yfir Suðurgötu sunnan og norðan þeirra.

Sunnan Gránugötu (eftir að legu hennar hefur verið breytt) er gert ráð fyrir almennum bílastæðum en aðkoma að stæðunum verður á tveimur stöðum, á móts við Grundargötu og austan gatnamóta við Lækjargötu.

Langstæði fyrir strætó og rútur (sleppisvæði/biðstöð) verða meðfram Gránugötu sunnanverðri, líkt og gert er ráð fyrir meðfram Gránugötu norðanverði. Langstæðið meðfram Gránugötu sunnanverðri verður austan við aðkomuleið inn á bílastæði til að skapa betra flæði gangandi að og frá svæðinu.

Meðfram norðanverði Aðalgötu eru skilgreind langstæði og heimilt er að leggja meðfram Grundargötu austanverðri. Ekki er gert ráð fyrir breytingum á þessu fyrirkomulagi í deiliskipulagi.

Vegna plássleysis innan smærri þegar byggðra lóða á skipulagssvæðinu eru ekki kvaðir um bílastæði innan lóða en bílastæði eru meðfram þeim götum sem húsin standa við. Heimilt er að setja bílastæði innan lóða þar sem aðstæður leyfa með heimild tæknideildar Fjallabyggðar.

Alls eru gert ráð fyrir 79 almennum bílastæðum á skipulagssvæðinu (þar af 7 fyrir hreyfihamlaða) auk 2 skammtímastæða fyrir rútur og strætisvagna.

Bílastæði skulu almennt vera í samræmi við kafla 6.2 byggingareglugerðar nr. 112/2012.

Staðsetning bílastæða innan þegar byggðra og nýrra lóða á deiliskipulagsupprætti er aðeins til skýringar og er ekki bindandi.

2.5 Lóðir

Innan deiliskipulagssvæðisins eru margar fullbyggðar lóðir fyrir ýmsa starfsemi. Lóðarmörk eru sýnd á skipulagsupprætti fyrir skipulagssvæðið og eru stærðir lóða skráðar.

Upplýsingar um stærðir núverandi lóða innan skipulagssvæðisins skv. Þjóðskrá Íslands:

- Grundargata 1, stærð lóðar = 272,6 m²
- Grundargata 3, stærð lóðar = 220,0 m²
- Gránugata 24, stærð lóðar = 770,6 m²
- Gránugata 27-29, stærð lóðar = 1281,3 m²
- Aðalgata 27, stærð lóðar = 347,0 m²
- Suðurgata 2, stærð lóðar = 324,0 m²
- Suðurgata 4, stærð lóðar = 441,0 m²
- Suðurgata 6, stærð lóðar = 479,3 m²
- Suðurgata 10, stærð lóðar = 250,0 m²

Stærðum lóða skv. Þjóðskrá Íslands ber ekki saman við raunstærðir lóða í öllum tilfellum. Breytingar verða á lóðarmörkum einhverra lóða en leitast verður við að breytingar verði sem minnst og rýri sem minnst núverandi eignarlóðir. Í þessum tilfellum eru stærðir lóða og lóðarmörk skilgreind að nýju á deiliskipulagsupprætti.

Lóðarmörk eru sýnd á skipulagsupprætti og stærð lóðar skráð. Þessar upplýsingar eru til viðmiðunar, en nánar er gerð grein fyrir lóðarmörkum, málsetningu lóðar og lóðarstærð á mæliblaði. Þar sem misræmi er gildir mæliblað.

2.6 Byggingarreitir

Á skipulagsupprætti eru sýndir byggingarreitir á lóðum þar sem gert er ráð fyrir nýbyggingum eða viðbyggingum og skulu byggingar byggðar innan þeirra.

Þó mega svalir, stigar og stigapallar, þar sem aðstæður leyfa, ná allt að 2,0 metra út fyrir húshlið og 2,0 metra út fyrir byggingarreit.

2.7 Veitur og sörp

Samráð skal haft við Fjallabyggð og aðra viðeigandi aðila vegna framkvæmda í nánd við núverandi lagnir, og möguleika á færslu lagna.

- Rarik sér svæðinu fyrir rafmagni.
- Rarik sér svæðinu fyrir heitu vatni.
- Vatnsveita Fjallabyggðar sér svæðinu fyrir neysluvatni.

2.7.1 Fráveita

Gert er ráð fyrir að allar byggingar á svæðinu tengist fráveitukerfi Siglufjarðar. Kerfið er í samræmi við byggingarreglugerð nr. 112/2012 og reglugerð nr. 798/1999 um fráveitur og skolp.

2.7.2 Sorpgeymslur

Sorpgeymslur skulu almennt vera í samræmi við kafla 6.12 í byggingareglugerð (112/2012) eða samkvæmt ákvæðum sem Fjallabyggð setur.

Gert er ráð fyrir sorpgeymslum á hverri lóð, með tveimur til þremur sorpílátum við hverja íbúð. Heimilt er að hafa sameiginlegt svæði fyrir sorpílát nokkurra íbúða innan lóðar, í samráði við tæknideild Fjallabyggðar. Aðgengi að sorpgeymslum skal vera auðvelt og staðsetning þannig að sorpgeymslan sé ekki áberandi. Við hönnun sorpgeymslna skal taka mið af flokkun sorps og gera ráð fyrir nægjanlegum aðstæðum og rými þannig að samræmist verklagsreglum Fjallabyggðar.

2.8 Jarðskjálftar

Varðandi hönnun mannvirkja á jarðskjálftasvæðum skal tekið tillit til gr. 8.1.4 í Byggingareglugerð nr. 112/2010. Evrópski forstaðallinn EC-8 (ENV 1998) ásamt tilheyrandi þjóðarskjölum gildir um byggingu mannvirkja í Fjallabyggð.

2.9 Stórstreymi

Við hönnun mannvirkja á skipulagssvæðinu skal tekið tillit til þess að sjór getur flætt inná Þormóðseyri ef sérstakar aðstæður eru fyrir hendi t.d. ef saman fer stórstreymi og mikill sjógangur.

2.10 Snjóflóðahættumat

Dregnar voru hættumatslínur vegna ofanflóða fyrir þéttbýlið árið 2009. Eftir uppbyggingu snjóflóðavarnargarðanna síðastliðin ár hafa línurnar ekki verið endurmetnar. Snjóflóðavarnir ofan þéttbýlisins eru ekki fullkláraðar og verða byggingarleyfi því háð tilkomu stoðvirkja og endurmati á snjóflóðahættu. Fylgja skal þeim reglum og takmörkunum sem reglugerð nr. 505/2000 um hættumat vegna ofanflóða, flokkun og nýtingu hættusvæða og gerð bráðabirgðahættumats segir til um. Í 20. gr. reglugerðar nr. 505/2000 kemur fram að heimilt sé að reisa mannvirki á hættusvæði A og B án þeirra kvaða sem getið er um í 19. gr. enda liggi fyrir ákvörðun sveitarstjórnar um að innan fimm ára verði viðkomandi svæði varið með varanlegum varnavirkjum skv. staðfestri aðgerðaráætlun um aðgerðir sveitarfélagsins. Verið er að vinna í lokaáfangu upptakastoðvirkja á svæðinu "Fífladalir-norður" ofan Siglufjarðar en þegar þeirri vinnu er lokið verða hættumatslínur vegna ofanflóða fyrir þéttbýlið á Siglufirði endurmetnar.

Fyrirhuguð viðbygging við Suðurgötu 2 er að mestu innan hættusvæðis B.

Í 19. gr. reglugerðar nr. 505/2000 kemur fram að ekki sé heimilt að reisa ný mannvirki innan hættusvæðis C þar sem búist er við stöðugri viðveru fólks til búsetu eða vinnu.

Fyrirhuguð viðbygging við Suðurgötu 2 er að litlum hluta innan hættusvæðis C.

Ekki verður heimilt að byggjar byggingar nema að undangengnu endurmati á hættumatslínunum fyrir þéttbýlið og að endurmat sýni að svæðið fyrir byggingarnar sé utan hættusvæðis C.

3 Almennir skilmálar

3.1 Almenn

Hér er lýst almennum skilmálum sem gilda að jafnaði um allar byggingar og framkvæmdir í tengslum við deiliskipulag þetta.

3.2 Breytingar á húsum, viðbyggingar og bílgeymslur

Á skipulagssvæðinu er almennt ekki gert ráð fyrir viðbyggingum eða bílgeymslum nema það sé tekin fram í kafla um sérákvæði. Óski húseigendur hins vegar eftir leyfi fyrir minniháttar viðbyggingum eða bílgeymslum skal um það sótt sérstaklega og fari það þá í lögformlegan farveg. Ástæða þessa er ekki síst sú að byggingar á skipulagssvæðinu eru fjölbreyttar og af ýmsum stærðum og gerðum sem gerir það snúið að gefa út almenn ákvæði. Þessi leið mun einnig tryggja nágrönnum hverju sinni betri möguleika á að gefa álit sitt á fyrirhuguðum framkvæmdum.

Almennt gildir að við allar breytingar á húsum og ytri umgjörð þeirra skal taka ríkt tillit til samhengis byggðarinnar, yfirbragðs hennar og götummyndar. Þá skal þess gætt sómi sé sýndur upphaflegum byggingarstíl og hlutföllum húsa.

3.3 Hönnun og uppdrættir

Húsagerðir skulu taka mið af þeirri byggð sem fyrir er á svæðinu en að öðru leyti skal fara eftir því sem mæliblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð (112/2012), reglugerð um framkvæmdaleyfi (772/2012) og aðrar reglugerðir segja til um.

Þar sem hús eru samtengd skal samræma útlit, þakform, lita- og efnisval.

Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum, hæðartölur á landi við hús og á lóðarmörkum, skjólveggi á lóð og annað það sem máli skiptir fyrir útlit og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni sbr. byggingarreglugerð (112/2012).

Við hönnun bygginga skal gengið út frá reglugerð um hávaða (724/2008).

3.4 Mæliblöð

Mæliblöð sýna stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreiti húsa, fjölda bílastæða á lóð, kvaðir ef einhverjar eru o.fl. Allir megin hlutar húss skulu standa innan byggingarreits, eins og hann er sýndur á mæliblaði fyrir hverja lóð. Byggingarreitur sýnir lágmarksfjarlægð frá lóðarmörkum.

Mæliblöð sýna einnig viðmiðunarhæðir gangstétta og gatna við lóðarmörk, sem er þá einnig lóðarhæð á þessum mörkum.

3.5 Sorpgeymslur og sorpgámar

Sorpgeymslur skulu almennt vera í samræmi við kafla 6.12. byggingareglugerðar (112/2012) í hverju tilviki eða samkvæmt ákvæðum sem Fjallabyggð setur. Aðgangur að sorpílatum skal vera auðveldur

og greiður en þess jafnframt gætt að sorpílát séu ekki áberandi. Við hönnun sorpgeymslna skal taka mið af flokkun sorps og gera ráð fyrir nægjanlegum aðstæðum og rými þannig að samræmist verklagsreglum Fjallabyggðar.

3.6 Frágangur lóða

Frágangur lóða skal almennt vera í samræmi við kafla 7.2 í byggingareglugerð (112/2012).

Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir og frágang á sinni lóð og ber ábyrgð á að þær séu í samræmi við samþykktar teikningar og hæðartölur skv. mæliblaði.

Lóðarhafi skal ganga frá lóð sinni meðfram opnum svæðum í þeirri hæð, sem sýnd er á mæliblöðum, og bera allan kostnað af því.

3.7 Hverfisvernd

Eftirtalin hús eru sett undir hverfisvernd í deiliskipulagi og skal fengið álit Húsafriðunarnefndar við breytingar á þeim sbr. lög nr. 104/2001:

Grundargata 1 (byggt árið 1914, steypt hús)

Varðveislugildi skv. húsakönnun:

Hefur varðveislugildi vegna byggingarlistar, menningarsögu, umhverfis og upprunaleika.

Niðurstaða varðveislumats í húsakönnun:

Lagt er til að vernda með hverfisvernd í deiliskipulagi, breytingar skal bera undir Húsafriðunarnefnd, sbr. lög nr. 104/2001.

Grundargata 3 (byggt árið 1934, steypt hús)

Varðveislugildi skv. húsakönnun:

Hefur gildi vegna byggingalistar og umhverfis.

Niðurstaða varðveislumats í húsakönnun:

Einstakt hús, húsaröð, götummynd sem lagt er til að vernda með hverfisvernd í deiliskipulagi.

Hverfisverndarákvæði:

Ekki má breyta útliti eða formi húsa frá upprunalegu útliti og formi þeirra. Þar sem viðbyggingar eru leyfðar skulu þær vera í samræmi við húsið og götummyndina í heild sinni.

Allar breytingar skulu ganga úr frá þeirri meginstefnu að þær styrki yfirbragð byggðarinnar en veiki hana ekki eða gangi gegn henni. Þetta á við um viðhald, endurbætur og viðbyggingar við húsin.

4 Sérákvæði

4.1 Almenn

Hér er lýst sérstökum skilmálum fyrir þær byggingar sem gert er ráð fyrir í deiliskipulagi þessu.

4.2 A – Viðbygging Snorragötu 2 til vesturs

Heimilt er að byggja viðbyggingu fyrir móttöku og vörugeymslu vestan við núverandi verslun. Viðbygging skal vera á einni hæð, með flatt eða einhalla þak og hámarks vegg hæð 3,0 m. Gólfplötur skal að hámarki vera 120 m².

Vegna ásjáðar að kirkju skal viðbygging byggð inn í núverandi brekku vestan við núverandi verslun. Vegna þessa skal þakplötur byggingar vera tyrfður og veggfletir skulu vera í náttúrulegum tónum.

5 Umhverfisáhrif

Deiliskipulag miðbæjar Siglufjarðar fellur ekki undir lög um umhverfismat áætlana nr. 105/2006. Aftur á móti er gerð grein fyrir áhrifum deiliskipulagsins á umhverfið í samræmi við 12. grein skipulagslaga nr. 123/2010.

Helstu framkvæmdir skv. deiliskipulagi eru færsla Gránugötu og Suðurgötu, ný bílastæði á nokkrum stöðum, endurgerð almenningsrýma umhverfis Ráðhús, gerð miðsvæðis við smábátahöfn ásamt viðbyggingu við Suðurgötu 2. Metin eru möguleg umhverfisáhrif þessara framkvæmda.

Færsla Gránugötu er talin hafa jákvæð áhrif á samgöngur þar sem aðgengi akandi umferðar og sér í lagi stærri farartækja að hafnarsvæðinu verður mun betra, en núverandi gatnamót Snorragötu, Suðurgötu og Gránufélagsgötu þykja ekki nógu heppileg.

Áhrif á umferðaröryggi eru talin jákvæð, sér í lagi vegna breytinga á bílastæðum meðfram Suðurgötu sem munu vera aðskilinn frá götunni, sem er þjóðvegur í þéttbýli, með umferðareyjum. Lækkun hámarkshraða úr 35 km/klst. í 30 km/klst. er einnig talin hafa jákvæð áhrif á umferðaröryggi.

Í deiliskipulagi er lögð áhersla á aðgengi gangandi vegfarenda og að þeir geti farið um miðbæ Siglufjarðar og tengst aðliggjandi svæðum á sem öruggastan og aðgengilegastan hátt. Þetta er m.a. gert með nýjum göngustígum, gangstéttum og gangbrautum. Áhrif þessara breytinga eru talin vera jákvæð á öryggi gangandi vegfarenda sem um miðbæ Siglufjarðar fara.

Fyrirhugaðar breytingar á Ráðhústorgi og á svæðinu suður að smábátahöfn og sú aðgerð að færa bílastæði fjær Ráðhúsinu er talin hafa jákvæð áhrif þar sem ásjáð að svæðinu verður meira aðlaðandi og einnig er talið að áhrifin verði jákvæð á upplifum þeirra sem um miðbæinn fara fara.

Ekki er gert ráð fyrir að sjónræn áhrif viðbyggingar við Snorragötu verði veruleg. Viðbyggingin verður á einni hæð og þeir skilmálar settir að þak sé tyrf og byggingin byggð inn í núverandi brekku.

Ekki er talið að uppbygging skv. deiliskipulagi hafi neikvæð umhverfisáhrif og en talið að fyrirhuguð uppbygging og aðgerðir hafi jákvæð umhverfisáhrif fyrir þá sem sækja miðbæ Siglufjarðar heim.