

Deiliskipulag suðurbæjar Siglufjarðar



2. október 2023



01 Aðdragandi og tilgangur

Í mars 2024 bókar bæjarráð að fela skipulags- og umhverfisnefnd að útbúa forgangsröðun við deiliskipulagsvinnu svæða sem þegar hafa verið auglýst sem lausar íbúðahúsalóðir til umsóknar á heimasíðu sveitarfélagsins.

Í kjölfar umfjöllunar í skipulags- og umhverfisnefnd er lagt til að deiliskipulag verði unnið fyrir svæði í suðurbæ Siglufjarðar.

Tilgangur deiliskipulagsins er að ná óbyggðum lóðum inn í skipulag með skilmálum fyrir nýbyggingar. Markmiðið er að halda í yfirbragð byggðarinnar þannig að nýbyggingar verði hluti af núverandi heild.

Samkvæmt aðalskipulagi er gert ráð fyrir að þörf verði á litlum og meðalstórum íbúðum á skipulagstímanum. Er því gert ráð fyrir fjölbreyttum stærðum húsa á nýjum lóðum, sem eru þó í samhengi við núverandi byggð.

02 Aðstæður í dag

2.1 Skipulagsmörk

Lóðirnar Suðurgata 54, Suðurgata 57, Laugarvegur 12 og 13 og Hafnargata 30 marka skipulagsmörk í norður átt. Lóðirnar eru innan afmörkunarinnar. Í vestur liggja skipulagsmörkin að deiliskipulagi snjóflóðavarna og að deiliskipulagi Snorragötu austan megin. Í suður liggja mörkin með Norðurtúni og aðliggjandi deiliskipulagi við Eyrarflöt. Lóðirnar við Norðurtún 1-23 teljast innan þessara skipulagsmarka.

Sjá skipulagsmörk á mynd 2:1 til frekari skýringa.



Mynd 2:1 Skipulagsmörk sýnd á loftmynd.



2.2 Lóðir og hús deiliskipulagsins

Eftirfarandi lóðir eru innan skipulagsmarka:

Lóð	Tegund húsnaðis	Byggingarár
Suðurgata 54	Einbýlishús	1943
Suðurgata 56	Einbýlishús	1975
Suðurgata 57	Tvíbýli	1975
Suðurgata 58	Einbýlishús	1936
Suðurgata 59	Einbýlishús	1976
Suðurgata 60	Einbýlishús	1936
Suðurgata 61	Einbýlishús	1943
Suðurgata 62	Tvíbýli	1949
Suðurgata 63	Einbýlishús	1943
Suðurgata 64	Óbyggð lóð	-
Suðurgata 65	Einbýlishús	1943
Suðurgata 66	Einbýlishús	1943
Suðurgata 67	Óbyggð lóð	-
Suðurgata 68	Einbýlishús	1945
Suðurgata 69	Óbyggð lóð	-
Suðurgata 70	Einbýlishús	1944
Suðurgata 71	Einbýlishús	1977
Suðurgata 73	Óbyggð lóð	-
Suðurgata 75	Einbýlishús	1966
Suðurgata 76	Einbýlishús	1964
Suðurgata 77	Einbýlishús	1978
Suðurgata 78	Einbýlishús	1964
Suðurgata 79	Óbyggð lóð	-
Suðurgata 80	Einbýlishús	1946
Suðurgata 81	Óbyggð lóð	-
Suðurgata 82	Einbýlishús	1946
Suðurgata 83	Óbyggð lóð	-
Suðurgata 84	Einbýlishús	2006
Suðurgata 85	Óbyggð lóð	-
Suðurgata 86	Einbýlishús	1980
Suðurgata 87	Óbyggð lóð	-
Suðurgata 88	Óbyggð lóð	-
Suðurgata 89	Óbyggð lóð	-
Suðurgata 91	Þríbýli	1949

Lóð	Tegund húsnaðis	Byggingarár
Hávegur 58	Einbýlishús	1977
Hávegur 59	Geymsla	1936
Hávegur 60	Einbýlishús	1898
Hávegur 61	Óbyggð lóð	
Hávegur 62	Einbýlishús	1981
Hávegur 63	Einbýlishús	1978
Hávegur 65	Tvíbýli	1933

Lóð	Tegund húsnaðis	Byggingarár
Laugarvegur 12	Tvíbýli	1949
Laugarvegur 13	Tvíbýli	1948
Laugarvegur 14	Þríbýli	1951
Laugarvegur 15	Einbýlishús	1946
Laugarvegur 16	Einbýlishús	1943
Laugarvegur 17	Óbyggð lóð	-
Laugarvegur 18	Einbýlishús	1972
Laugarvegur 19	Óbyggð lóð	-
Laugarvegur 20	Einbýlishús	1972
Laugarvegur 21	Óbyggð lóð	-
Laugarvegur 22	Einbýlishús	1972
Laugarvegur 23	Tvíbýli	1946
Laugarvegur 24	Einbýlishús	1968
Laugarvegur 25	Tvíbýli	1946
Laugarvegur 26	Einbýlishús	1975
Laugarvegur 27	Einbýlishús	1943
Laugarvegur 28	Einbýlishús	1966
Laugarvegur 29	Óbyggð lóð	-
Laugarvegur 30	Tvíbýli	1948
Laugarvegur 31	Einbýlishús	1977
Laugarvegur 32	Tvíbýli	1946
Laugarvegur 33	Tvíbýli	1949
Laugarvegur 34	Einbýlishús	1986
Laugarvegur 35	Tvíbýli	1954
Laugarvegur 36	Einbýlishús	1968
Laugarvegur 37	Fjölbýli	1979
Laugarvegur 38	Einbýlishús	1974
Laugarvegur 39	Fjölbýli	1979
Laugarvegur 40	Óbyggð lóð	-
Laugarvegur 42	Einbýlishús	1946
Laugarvegur 44	Einbýlishús	1959
Laugarvegur 46	Einbýlishús	1962
Laugarvegur 48	Dreifistöð rafveitu	1985



Lóð	Tegund húsnæðis	Byggingarár
Hafnartún 2	Tvíbýli	1965
Hafnartún 4	Tvíbýli	1965
Hafnartún 6	Tvíbýli	1965
Hafnartún 8-10	Parhús	1977
Hafnartún 12-16	Raðhús	1977
Hafnartún 18-24	Raðhús	1977-78
Hafnartún 28-30	Parhús	1983-84
Hafnartún 32	Einbýlishús	1986
Hafnartún 34	Einbýlishús	1986
Hafnartún 36-38	Parhús	1989

Lóð	Tegund húsnæðis	Byggingarár
Hafnargata 30	Óbyggð lóð	-
Hafnargata 32	Einbýlishús	1966
Hafnargata 34	Einbýlishús	1987

Lóð	Tegund húsnæðis	Byggingarár
Norðurtún 1	Einbýlishús	1980
Norðurtún 3	Einbýlishús	1980
Norðurtún 5	Einbýlishús	1981
Norðurtún 7	Einbýlishús	1982
Norðurtún 9	Einbýlishús	1985
Norðurtún 11	Einbýlishús	1981
Norðurtún 13	Einbýlishús	1981
Norðurtún 15	Einbýlishús	1982
Norðurtún 17	Einbýlishús	1982
Norðurtún 19	Einbýlishús	1980
Norðurtún 21	Einbýlishús	1981
Norðurtún 23	Einbýlishús	1981

2.3 Yfirbragð byggðar

Byggðin einkennist af tvílyftum húsum, bæði timbur og steinsteyptum. Húsin eru byggð í miklum landhalla svo flestar neðri hæðir snúa að brekku og ein hlið gluggalaus. Húsin standa flest nálægt götu, um 2-5 m frá, en efst og neðst í brekkunni standa húsin innar á lóðum.

Húsin eru byggð á löngum tíma, allt frá árinu 1898 til 2011. Flest þó á milli 1960 til 1980. Flest húsin eru einbýlishús en nokkuð er um parhús, raðhús og stöku fjölbýlishús. Flest húsin eru tvær hæðir en sum allt að þrjár.

Húsin eru flestöll með hallandi þaki, einkum tvíhallandi en eitthvað er um einhallandi þök.

Nægt rými er milli húsa, um 10-16 m, til að ná dvalarsvæði sem snýr í suðurs.

Eitthvað er um innbyggðar bílgeymslur og stakstæða bílskúra, en flest húsanna eru án bílgeymslu.

2.4 Landslag

Siglufjörður er lítill og þröngur, umlukinn háum og bröttum fjöllum. Bærinn stendur vestan megin í firðinum þar sem helsta flata undirlendi er að finna á lítilli eyri. Eftir að eyrin var fullbyggð færðist byggðin upp í bratta hlíðina og teygði sig til norðurs og suðurs.

Mikill halli einkennir svæðið þar sem land fer lækandi í austur. Hæðarmismunur á efstu götu, Hávegi, og neðstu götu, Hafnartúni, er yfir 36 m (í um 190 m beinni loftlínu). Algengt er að hús hafi kjallara sem snúa upp í brattann. Í sumum tilfellum er óhjákvæmilegt að hafa þrep í aðkomu að húsum.

2.5 Skólagarður

Skólagarður er staðsettur á milli Suðurgötu 68 og 70, skiptist svo í tvennt þar sem að hluti garðsins fór undir Háveg þegar hann var lagður.

Garðurinn varð til árið 1935 þegar Guðrún Björnsdóttir gaf barnaskólanum á Siglufirði landssvæði sem skyldi vera skólagarður barnskólans. Mun þetta hafa verið fyrsti skólagarður landsins. Garðurinn hefur einnig verið kallaður Kvenfélagsgarðurinn, en Guðrún var meðlimur í kvenfélaginu Von og er talið að áhugasamir meðlimir félagsins hafi séð um garðinn um tíma.



2.6 Fornleifar og minjar

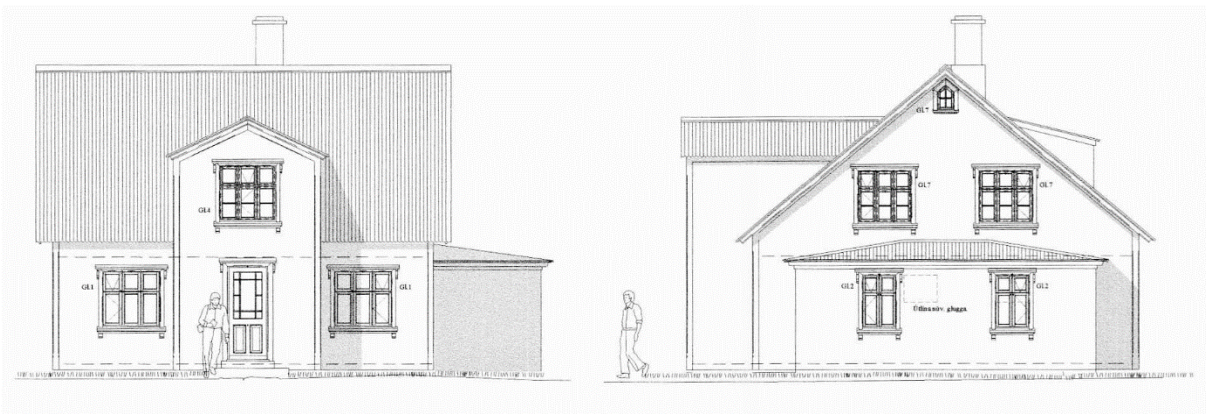
Fornleifaskráning fyrir svæðið fór fram í ágúst 2023. Skráning og úrvinnsla var í höndum Hákonar Jenssonar fornleifafræðings hjá Búnaðarsambandi Eyjafjarðar. Rannsóknarsvæði skýrslunnar nær út fyrir skipulagsmörk deiliskipulagsins. (Hákon Jensson, 2023)

Samkvæmt fornleifaskráningu eru skráðar leifar á lóð Hávegs nr. 60. Innan um gróður má sjá þar móta fyrir grjóthleðslu sunnan við húsið með stóru grjóti. Leifarnar njóta friðunnar vegna aldurs og eru merktar inn á skipulagsuppdrátt ásamt 15 m helgunarsvæði. Ekki voru aðrar fornleifar skráðar innan skipulagssvæðisins.

Í fornleifaskýrslu eru einnig skráðar heimildir um fornleifar sem vitað er um á svæðinu. Taka skal þær staðsetningar með nokkrum fyrirvara. Þær heimildir sem skráningin byggir á eru frá tímum þar sem mælingar voru með frumstæðari aðferðum en þekkist í dag. Punktarnir gefa þó mikilvæga vísbendingu um líklega staði þar sem má finna fornleifar við uppgröft. Gæta þarf varúðar þegar framkvæmdir fara fram á þessum svæðum. (Hákon Jensson, 2023).

2.6.1 Aldursfriðuð hús

Innan skipulagsmarka er eitt hús aldursfriðuð, að Hávegi nr. 60. Samkvæmt örnefnaskrá Meirihafnar er húsið kallað Hlíðarhús og var reist um 1898. (Hákon Jensson, 2023).



Mynd 2:2 Hlíðarhús, hluti útlitsteikninga. Höfundur Teiknistofan Skólavörðustíg 28.



03 Skilmálar

3.1 Almennir skilmálar svæðisins

3.1.1 Lóðir

Ætluð lóðamörk eru sýnd á uppdrætti en endanleg lóðamörk skulu ráðast við útgáfu lóðarblaða sem taki mið af lóðamörkum á skipulagsuppdrætti. Eldri lóðablöð halda gildi sínu þar til ný blöð hafa verið samþykkt, þrátt fyrir ósamræmi við deiliskipulagsuppdrátt.

Lóðamörk á uppdrætti eru tillaga að endanlegum lóðamörkum, byggð á nýtingu samkvæmt loftmynd, girðingum og gerðum, og að hluta til samræmis við skráningu í fasteignaskrá.

3.1.2 Frágangur lóða / lóðarskilmálar

Hæð og frágangur lóðar skal vera í samræmi við teikningar og hæðar- og mæliblöð. Allar framkvæmdir á lóðarmörkum skulu vera í samráði við nágretta. Huga skal að því að allar framkvæmdir valdi nágrönnum sem minnstum óþægindum.

3.1.3 Byggingareitir og nýbyggingar

Hús skulu byggð innan byggingareita. Heimilt er að einstaka byggingarhlutar, s.s. þakkantar nái út fyrir byggingareit, að hámarki 0,5 m þar sem aðstæður leyfa.

Hús skulu falla vel að landi og taka mið af landhalla á svæðinu.

Staðsetning, stærð og hlutföll nýrra mannvirkja skulu miða við núverandi byggð.

3.1.4 Bindandi byggingarlína

Nýbyggingar skulu hafa einn útvegg sem nær í bindandi byggingarlínu á uppdrætti. Útveggur í bindandi byggingarlínu skal vera a.m.k. 3 m að lengd og hæð. Er það til að halda samræmi í götumynd.

Bindandi byggingarlína tekur mið af fjarlægð aðliggjandi húsa frá götu og skal skilgreina nánar á lóðarblaði.

3.1.5 Aðkoma og inngangar

Aðkoma og inngangar í hús skulu taka mið af hæðarsetningu aðliggjandi húsa við sömu götu.

3.1.6 Breytingar og viðbyggingar núverandi húsa

Heimilt er að breyta, endurnýja og byggja við núverandi hús, með takmörkum.

Allar breytingar og viðbætur húsa ættu að falla vel að byggingarstíl hússins og stuðla að samræmdu heildarútliti. Miða skal við að halda í sérkenni húsa, s.s. útlit og byggingarstíl, og sjá til þess að samræmi sé á milli þess sem fyrir er og þess sem bætt er við.

Viðbyggingar og aðrar breytingar skulu vera staðsettar innan byggingareits og falla vel að núverandi byggðarmynstri. Viðbyggingar skulu hafa lítil sem engin áhrif á útsýni og skuggavarp til nágretta.

3.1.6.1 Sólskálar

Leyfilegt er að byggja sólskála við núverandi byggingar innan byggingareits. Skálarnir skulu vera á einni hæð.

3.1.6.2 Hækkun þaks

Heimilt er að hækka þak húsa þar sem stækkanir rúmast innan hámarkshæðar í sérskilmálum lóðar. Huga þarf að hlutföllum og heildar útliti húsa svo þak beri ekki húsinn ofurliði.

3.1.6.3 Kvistar

Möguleiki er að bæta við kvistum til að stækka þak- og rishæðir, ef byggingarstíll húss ber það.

Almennt ættu kvistar og þakgluggar að falla vel að þakgerð og byggingarstíl húss hvað varðar form, efni og frágang.



Fjöldi og stærð kvista ræðst af miðlínu þaks, en samanlögð breidd kvista skal ekki vera meiri en helmingur af miðlínu þaks. Efsta lína á kvisti skal liggja neðar en aðal mænisás þaks.

3.1.7 Bílastæði á lóðum

Almennt skulu vera tvö bílastæði innan lóðar fyrir hverja íbúð í einbyli. Ef möguleiki er á aukaíbúð kallar það á auka bílastæði innan lóðar.

Á fjölbýlishúsalóðum er miðað við eitt stæði fyrir hverja smáíbúð en tvö stæði fyrir stærri íbúðir.

Stefna ber að samnýtingu bílastæða þar sem aðstæður leyfa.

Fella skal bílastæði eins vel að umhverfi og mögulegt er.

Almennt skal gera ráð fyrir að innkeyrslur á lóðir verði að hámarki 6-7 m breiðar þannig að ekki verði gengið á almenn bílastæði í götu, og svo gangstéttir liggi ekki meðfram stórum bílastæðum. Bílastæði innan lóða skulu almennt ekki vera styttri en 7 m.

Í nýbyggingum og við endurbyggingu skal gera ráð fyrir tengibúnaði vegna hleðslu rafbíla við hvert bílastæði, sbr. 6.7.1. gr. byggingarreglugerðar nr. 112/2012 m.s.br..

3.1.8 Fornleifar og minjar

Skráðar fornleifar er að finna á lóð Háveg 60 (Hlíðarhús). eru þær merktar inn á skipulagsuppdrátt ásamt 15 m helgunarsvæðis.

Leita skal umsagnar minjavarðar áður en framkvæmdir hefjast innan helgunarsvæðis.

Á skipulagsuppdraetti eru einnig merktar inn heimildir um fornleifar sem vitað er um á svæðinu. Þessir punktarnir gefa vísbendingu um líklega staði þar sem má finna fornleifar við uppgröft. Gæta þarf varúðar þegar framkvæmdir fara fram á þessum svæðum.

Við framkvæmdir skal huga að þessum svæðum þar sem horfnar minjar gætu leynst undir eldri mannvirkjum og í jörðu. Fara skal með gát við allar framkvæmdir.

Þá skal minna á 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 en þar segir að ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar og hafa samband við Minjastofnun Íslands.



3.2 Sérskilmálar

Þakform er frjálst innan hámarkshæðar.

3.2.1 Hústýpa E – einbýlishús

Íbúðarhús – einbýli. Eins til tveggja hæða hús, að kjallara meðtöldum. Kjallari niðurgrafinn, til hálfis upp í landhalla, með gluggum á einni hlið. Möguleiki á aukaíbúð. Innbyggð bílgeymsla leyfileg.

Þakform er frjálst innan hámarkshæðar.

3.2.3 Hústýpa F – fjölbýlishús

Íbúðarhús – fjölbýli. Tveggja hæða hús, að kjallara meðtöldum. Hámarksstærð efri hæðar er 12 x 12 m.

Þakform er frjálst innan hámarkshæðar.

3.2.2 Hústýpa P – parhús

Íbúðarhús – parhús. Tveggja hæða hús, að kjallara meðtöldum. Kjallari niðurgrafinn, til hálfis upp í landhalla, með gluggum á einni hlið. Möguleiki á aukaíbúð. Innbyggð bílgeymsla leyfileg.

3.2.4 Hústýpa B – bílgeymsla

Bílgeymsla fyrir einn bíl. Hámark ein hæð.

3.2.5 Skilmálatöflur

3.2.5.1 Hávegur

Heiti lóðar	Stærð lóðar í m ²	Húsagerð	Fjöldi hæða	Núverandi bygging í m ²	Hámarks m ²	Hámarks-hæð	Fjöldi íbúða	Nýtingarhlutfall
Hávegur 58	750 m ²	Einbýli	2	235,2 m ²	235,2 m ²	7 m	1	0,31
Hávegur 59	1118 m ²	Hústýpa E	2		250 m ²	7 m	1-2	0,22
Hávegur 60	753 m ²	Einbýli	2	108,7 m ²	108,7 m ²	7 m	1	0,14
Hávegur 61	919 m ²	Hústýpa E	2		250 m ²	7 m	1-2	0,27
Hávegur 62	1221 m ²	Einbýli	2	240,4 m ²	240,4 m ²	7 m	1	0,20
Hávegur 63	1028 m ²	Einbýli	2	287 m ²	287 m ²	7 m	1	0,28
Hávegur 64	961 m ²	Hústýpa E	2		250 m ²	7 m	1-2	0,26
Hávegur 65	930 m ²	Tvíbýli	3	202 m ²	222 m ²	9 m	2	0,24
Hávegur 67	801 m ²	Hústýpa E	2		250 m ²	7 m	1-2	0,31

3.2.5.2 Suðurgata

Heiti lóðar	Stærð lóðar í m ²	Húsagerð	Fjöldi hæða	Núverandi bygging í m ²	Hámarks m ²	Hámarks-hæð	Fjöldi íbúða	Nýtingarhlutfall
Suðurgata 54	1023 m ²	Einbýli	2	216,8 m ²	223,5 m ²	7 m	1	0,22
Suðurgata 56	1216 m ²	Einbýli	1	248,3 m ²	248,3 m ²	4 m	1	0,20
Suðurgata 57	503 m ²	Tvíbýli	2	292,2 m ²	292,2 m ²	7 m	2	0,58
Suðurgata 58	1040 m ²	Einbýli	2	161,6 m ²	161,6 m ²	7 m	1	0,16
Suðurgata 59	541 m ²	Einbýli	2	211,5 m ²	230,8 m ²	7 m	1	0,43
Suðurgata 60	989 m ²	Einbýli	3	174 m ²	194 m ²	9 m	1	0,20
Suðurgata 61	589 m ²	Einbýli	3	199,2 m ²	217,7 m ²	10 m	1	0,37
Suðurgata 62	867 m ²	Tvíbýli	3	268,9 m ²	288,5 m ²	10 m	2	0,33
Suðurgata 63	611 m ²	Einbýli	3	199,2 m ²	217,7 m ²	10 m	1	0,36
Suðurgata 64	661 m ²	Hústýpa E	2		250 m ²	7 m	1-2	0,38
Suðurgata 65	645 m ²	Einbýli	3	199,2 m ²	217,7 m ²	10 m	1	0,34



Deiliskipulag suðurbæjar Siglufjarðar

Heiti lóðar	Stærð lóðar í m ²	Húsagerð	Fjöldi hæða	Núverandi bygging í m ²	Hámarks m ²	Hámarks-hæð	Fjöldi íbúða	Nýtingar-hlutfall
Suðurgata 66	800 m ²	Einbýli	2	159,7 m ²	179,7 m ²	7 m	1	0,22
Suðurgata 67	725 m ²	Hústýpa E	2		250 m ²	7 m	1-2	0,35
Suðurgata 68	994 m ²	Einbýli	2	149,4 m ²	169,4 m ²	7 m	1	0,17
Suðurgata 69	766 m ²	Hústýpa E	2		250 m ²	7 m	1-2	0,33
Suðurgata 70	595 m ²	Einbýli	1	89,7 m ²	109,7 m ²	6 m	1	0,18
Suðurgata 71	780 m ²	Einbýli	2	235,6 m ²	235,6 m ²	7 m	1	0,30
Suðurgata 73	825 m ²	Hústýpa E	2		250 m ²	7 m	1-2	0,30
Suðurgata 75	840 m ²	Einbýli	2	233,8 m ²	253,8 m ²	7 m	1	0,30
Suðurgata 76	667 m ²	Einbýli	2	175,1 m ²	175,1 m ²	6,5 m	1	0,26
Suðurgata 77	845 m ²	Einbýli	2	244,8 m ²	264,8 m ²	7 m	1	0,31
Suðurgata 78	680 m ²	Einbýli	2	170,2 m ²	170,2 m ²	6,5 m	1	0,25
Suðurgata 79	794 m ²	Hústýpa F	2		340 m ²	7 m	3	0,43
Suðurgata 80	628 m ²	Einbýli	2	88,5 m ²	108,5 m ²	6 m	1	0,17
Suðurgata 81	794 m ²	Hústýpa F	2		340 m ²	8 m	3	0,43
Suðurgata 82	738 m ²	Einbýli	1	99,3 m ²	119,3 m ²	7 m	1	0,16
Suðurgata 83	822 m ²	Hústýpa F	2		340 m ²	8 m	3	0,41
Suðurgata 84	810 m ²	Einbýli	2	204,4 m ²	204,4 m ²	7 m	1	0,25
Suðurgata 85	822 m ²	Hústýpa F	2		340 m ²	8 m	3	0,68
Suðurgata 86	810 m ²	Einbýli	2	196,1 m ²	196,1 m ²	7 m	1	0,24
Suðurgata 87	758 m ²	Hústýpa E	2		240 m ²	7 m	1-2	0,32
Suðurgata 89	759 m ²	Hústýpa E	2		240 m ²	7 m	1-2	0,32
Suðurgata 91	900 m ²	Þrúbýli	3	340,5 m ²	340,5 m ²	11 m	3	0,38
Suðurgata 93	713 m ²	Hústýpa E	2		250 m ²	7 m	1-2	0,35
Suðurgata 95	635 m ²	Hústýpa E	2		250 m ²	7 m	1-2	0,39

3.2.5.3 Laugarvegur

Heiti lóðar	Stærð lóðar í m ²	Húsagerð	Fjöldi hæða	Núverandi bygging í m ²	Hámarks m ²	Hámarks-hæð	Fjöldi íbúða	Nýtingar-hlutfall
Laugarvegur 12	486 m ²	Tvíbýli	2	208,9 m ²	227,6 m ²	7 m	2	0,47
Laugarvegur 13	460 m ²	Tvíbýli	3	301,8 m ²	321,8 m ²	9 m	2	0,70
Laugarvegur 14	553 m ²	Þrúbýli	3	324,5 m ²	324,5 m ²	10 m	3	0,59
Laugarvegur 15	750 m ²	Einbýli	2	168,8 m ²	188,8 m ²	7 m	1	0,25
Laugarvegur 16	449 m ²	Einbýli	3	245,7 m ²	265,1 m ²	9 m	1	0,59
Laugarvegur 17	602 m ²	Leiksvæði						
Laugarvegur 18	615 m ²	Einbýli	2	175,2 m ²	195,2 m ²	7 m	1	0,32
Laugarvegur 19	560 m ²	Hústýpa P	2		250 m ²	8 m	1-2	0,45
Laugarvegur 20	576 m ²	Einbýli	2	175,2 m ²	195,2 m ²	7 m	1	0,34
Laugarvegur 21	688 m ²	Hústýpa P	2		250 m ²	8 m	1-2	0,36
Laugarvegur 22	613 m ²	Einbýli	2	175,2 m ²	195,2 m ²	7 m	1	0,32
Laugarvegur 23	700 m ²	Tvíbýli	2	234,6 m ²	254,6 m ²	7 m	2	0,36
Laugarvegur 24	703 m ²	Einbýli	2	203,4 m ²	223,4 m ²	7 m	1	0,32
Laugarvegur 25	700 m ²	Tvíbýli	2	243,3 m ²	263,3 m ²	7 m	2	0,38
Laugarvegur 26	931 m ²	Einbýli	2	283,8 m ²	303,8 m ²	7 m	1	0,33
Laugarvegur 27	838 m ²	Einbýli	2	184 m ²	204 m ²	7 m	1	0,24
Laugarvegur 28	1050 m ²	Einbýli	2	192,2 m ²	212,2 m ²	7 m	1	0,20
Laugarvegur 29	828 m ²	Hústýpa E	2		270 m ²	7 m	1-2	0,33
Laugarvegur 30	957 m ²	Tvíbýli	2	246 m ²	266 m ²	7 m	2	0,28



Heiti lóðar	Stærð lóðar í m ²	Húsagerð	Fjöldi hæða	Núverandi bygging í m ²	Hámarks m ²	Hámarks-hæð	Fjöldi íbúða	Nýtingar-hlutfall
Laugarvegur 31	847 m ²	Einbýli	2	278,8 m ²	298,8 m ²	7 m	1	0,35
Laugarvegur 32	912 m ²	Tvíbýli	2	237,7 m ²	257,7 m ²	7 m	2	0,28
Laugarvegur 33	839 m ²	Tvíbýli	3	273,8 m ²	293,8 m ²	9 m	2	0,35
Laugarvegur 34	836 m ²	Einbýli	2	248,9 m ²	268,9 m ²	7 m	1	0,32
Laugarvegur 35	894 m ²	Tvíbýli	2	250 m ²	270 m ²	7 m	2	0,30
Laugarvegur 36	880 m ²	Einbýli	2	160,7 m ²	175,1 m ²	7 m	1	0,20
Laugarvegur 37	1466 m ²	Fjölþýli	3	532,2 m ²	532,2 m ²	10 m	6	0,41
Laugarvegur 38	907 m ²	Einbýli	2	242 m ²	262 m ²	7 m	1	0,29
Laugarvegur 39	1292 m ²	Fjölþýli	3	532,2 m ²	532,2 m ²	10 m	6	0,41
Laugarvegur 40	893 m ²	Hústýpa E	2		250 m ²	7 m	1-2	0,28
Laugarvegur 41	578 m ²	Hústýpa E	2		160 m ²	7 m	1-2	0,28
Laugarvegur 42	804 m ²	Einbýli	2	146,2 m ²	166,2 m ²	7 m	1	0,21
Laugarvegur 44	755 m ²	Einbýli	2	165,4 m ²	185,4 m ²	7 m	1	0,25
Laugarvegur 46	809 m ²	Einbýli	3	151,2 m ²	171,2 m ²	8 m	1	0,21
Laugarvegur 48	150 m ²	Dreifistöð rafveitu	1			2,5 m		

3.2.5.4 Hafnargata

Heiti lóðar	Stærð lóðar í m ²	Húsagerð	Fjöldi hæða	Núverandi bygging í m ²	Hámarks m ²	Hámarks-hæð	Fjöldi íbúða	Nýtingar-hlutfall
Hafnargata 30	582 m ²	Hústýpa E	2		240 m ²	7 m	1-2	0,41
Hafnargata 32	678 m ²	Einbýli	2	246,4 m ²	266,4 m ²	7 m	1	0,40
Hafnargata 34	944 m ²	Einbýli	2	295,1 m ²	295,1 m ²	7 m	1	0,31

3.2.5.5 Hafnartún

Heiti lóðar	Stærð lóðar í m ²	Húsagerð	Fjöldi hæða	Núverandi bygging í m ²	Hámarks m ²	Hámarks-hæð	Fjöldi íbúða	Nýtingar-hlutfall
Hafnartún 2	1010 m ²	Tvíbýli	3	337,5 m ²	337,5 m ²	10 m	2	0,33
Hafnartún 4	789 m ²	Tvíbýli	3	337,5 m ²	337,5 m ²	10 m	2	0,43
Hafnartún 6	845 m ²	Tvíbýli	3	337,5 m ²	337,5 m ²	10 m	2	0,40
Hafnartún 8-10	1635 m ²	Parhús	2	452,4 m ²	452,4 m ²	7 m	2	0,30
Hafnartún 12-16	1845 m ²	Raðhús	2	680,7 m ²	680,7 m ²	7 m	4	0,37
Hafnartún 18-24	2178 m ²	Raðhús	2	907,6 m ²	907,6 m ²	7 m	4	0,42
Hafnartún 26	1040 m ²	Leikvöllur						
Hafnartún 28	681 m ²	Parhús	2	123,7 m ²	123,7 m ²	7 m	1	0,18 án bílg.
	681 m ²	Hústýpa B	1		30,1 m ²	2,5 m		0,23 m. bílg.
Hafnartún 30	557 m ²	Parhús	2	123,7 m ²	123,7 m ²	7 m	1	0,22 án bílg.
	557 m ²	Hústýpa B	1		30,1 m ²	2,5 m		0,28 m. bílg.
Hafnartún 32	398 m ²	Einbýli	2	111 m ²	111 m ²	7 m	1	0,28
Hafnartún 34	365 m ²	Einbýli	2	111 m ²	111 m ²	7 m	1	0,30
Hafnartún 36	561 m ²	Parhús	2	126,8 m ²	126,8 m ²	7 m	1	0,23 án bílg.
	561 m ²	Hústýpa B	1		30,1 m ²	2,5m		0,28 m. bílg.
Hafnartún 38	534 m ²	Parhús	2	126,8 m ²	126,8 m ²	7 m	1	0,24 án bílg.
	534 m ²	Hústýpa B	1		30,1 m ²	2,5 m		0,30 m. bílg.



3.2.5.6 Norðurtún

Heiti lóðar	Stærð lóðar í m ²	Húsagerð	Fjöldi hæða	Núverandi bygging í m ²	Hámarks m ²	Hámarks-hæð	Fjöldi íbúða	Nýtingar-hlutfall
Norðurtún 1	817 m ²	Einbýli	2	227,5 m ²	227,5 m ²	7 m	1	0,28
Norðurtún 3	817 m ²	Einbýli	2	252,7 m ²	252,7 m ²	7 m	1	0,31
Norðurtún 5	817 m ²	Einbýli	2	226,4 m ²	226,4 m ²	7 m	1	0,28
Norðurtún 7	817 m ²	Einbýli	2	194,2 m ²	194,2 m ²	7 m	1	0,24
Norðurtún 9	817 m ²	Einbýli	2	250 m ²	250 m ²	7 m	1	0,31
Norðurtún 11	817 m ²	Einbýli	2	271,6 m ²	271,6 m ²	7 m	1	0,33
Norðurtún 13	817 m ²	Einbýli	2	246,3 m ²	246,3 m ²	7 m	1	0,32
Norðurtún 15	817 m ²	Einbýli	2	246,4 m ²	246,4 m ²	7 m	1	0,30
Norðurtún 17	817 m ²	Einbýli	2	278,2 m ²	278,2 m ²	7 m	1	0,34
Norðurtún 19	817 m ²	Einbýli	2	245,4 m ²	245,4 m ²	7 m	1	0,30
Norðurtún 21	818 m ²	Einbýli	2	226,4 m ²	226,4 m ²	7 m	1	0,28
Norðurtún 23	818 m ²	Einbýli	2	259,9 m ²	259,9 m ²	7 m	1	0,32



04 Tengsl við aðrar áætlanir

4.1 Aðalskipulag Fjallabyggðar 2020-2032

Deiliskipulagið er talið vera í samræmi við aðalskipulag.

Deiliskipulagssvæðið er allt innan reits sem er skilgreindur sem íbúðabyggð, 224 ÍB. Sjá hluta af skipulagsupprætti á mynd 4:1 hér aftar og sérskilmála reitsins.

Í kafla 3.2 Almenn ákvæði er fjallað um byggðina, þar segir m.a.:

3.2.2 NÚVERANDI BYGGÐ

Í núverandi byggð eru svæðin mótuð og umhverfi frágengið. Lausar lóðir geta þó verið innanum eldri hús.

Núverandi staða er viðmið um yfirbragð byggðar.

Einstök frávík frá meginreglu koma til greina og skulu rökstudd með vísun í bæjarmynd, landslag, hagkvæmni og umhverfismál.

Heimilt verður að byggja á lausum lóðum að undangengnu deiliskipulagi.

Heimilt verður að endurnýja og endurbyggja eldri hús, byggja viðbyggingar og nýbyggingar s.s. bílskúra, þar sem aðstæður leyfa að undangenginni grenndarkynningu sbr. 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Meiriháttar breytingar á nýtingu og yfirbragði kalla á formlega breytingu á aðalskipulagi

3.2.3 LAUSAR LÓÐIR/ÞÉTTING BYGGÐAR

Þétting byggðar getur átt sér stað í núverandi byggð með uppbyggingu á

lausum lóðum. Unnið skal deiliskipulag fyrir hverfisheild, byggðareit eða götu áður en kemur til úthlutunar á lausum lóðum.

Þá eru sett viðmið um fjölda bílastæða fyrir íbúðir en ákvæði skulu vera sett í deiliskipulagi.

Um íbúðarbyggð (ÍB) er fjallað í kafla 3.3. Þar segir að eitt markmiði er þétting byggðar á skipulagstímabilinu.

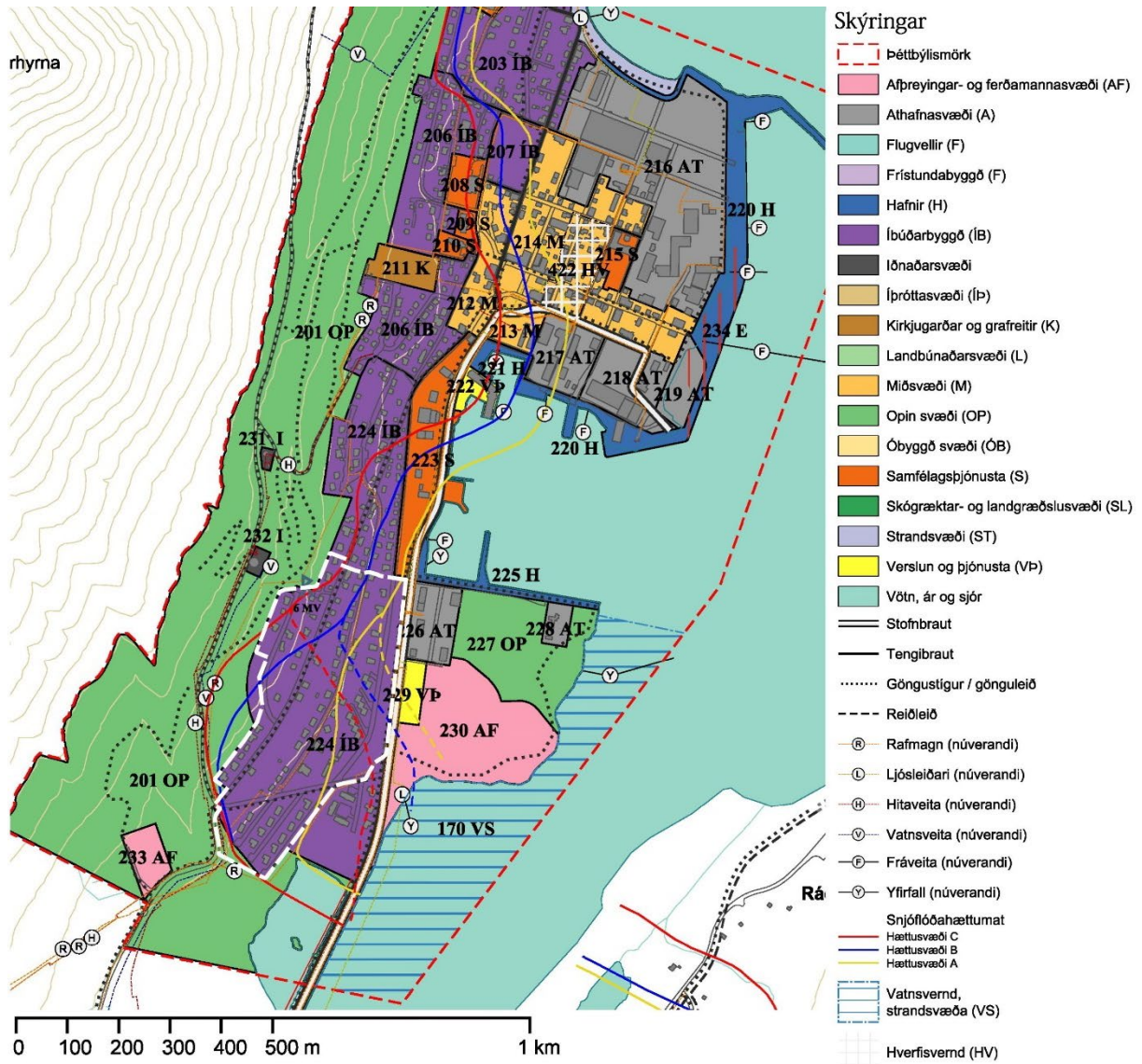
Þá kemur fram í kafla 3.3.2 um forsendur íbúðabyggðar, að:

Miðað við aldurssamsetningu sveitarfélagsins, íbúafjölda í hverri íbúð og fjölda og stærð einbýlishúsa má gera ráð fyrir að þörf verði fyrir litlar og meðalstórar íbúðir í rað-, par- og fjölbýlishúsum á skipulagstímabilinu.

Áhersla verður lögð á að þetta byggð á núverandi íbúðarsvæðum og miðsvæðum þar sem víða er að finna lausar lóðir.

Í kafla 3.3.3. Almenn ákvæði kemur fram:

Leitast er við að þéttleiki og húsagerð taki mið af og bæti núverandi ásynnd bæjanna og ekki verði sköpuð ný áberandi kennileiti nema í samráði við bæjarbúa. Ný byggð skal einnig taka mið af landslagi og aðliggjandi náttúru þannig að sjónrænar heildir verði styrktar og þeim ekki raskað meira en þörf krefur.



Mynd 4:1 Úr Aðalskipulagi Fjallabyggðar 2020-2032. Afmörkun deiliskipulagsins er sýnd með hvítu brotalínu. Svæðið er allt skilgreint sem íbúðabyggð, ÍB 324.

Um reit 224 ÍB gildir eftirfarandi:

224 ÍB	21,4	Sunnan Skriðustígs	Byggð einkennist af tvílyftum húsum, bæði timbur og steinsteypu. Húsin eru byggð á löngum tíma, allt frá 1898 til 2011. Flest þó á milli 1960-1980. Nokkuð um parhús og raðhús og stöku fjölbýlishús, allt að þrjár hæðir. Lausar lóðir inn á milli. Deiliskipulag í gildi fyrir Eyrarflöt.	Landrými fyrir 15 ný einbýlishús eða lítil fjölbýli og 3 par-/raðhús. 25-35 íbúðir. Sjá ákvæði um núverandi byggð í kafla 3.2.2.
---------------	------	--------------------	---	--



05 Umhverfismat deiliskipulags

Umhverfismat deiliskipulagsins var unnið samhliða vinnu við skipulagstillögu í samræmi við 5.4. gr. skipulagsreglugerðar nr. 90/2013. Í deiliskipulaginu er ekki opnað á framkvæmdir sem eru háðar umhverfismati í samræmi við 1. viðauka laga um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021.

Um er að ræða nýtt deiliskipulag í þegar byggðu hverfi þar sem óbyggðar lóðir eru skilgreindar og settir skilmálar um uppbyggingu þeirra. Skilmálar miða að því að tryggja samræmi nýbygginga við núverandi byggð.

5.1.1 Mat á áhrifum

Skoðuð voru áhrif þess að fjölga íbúðarhúsnæði í þegar byggðu hverfi til samanburðar við núllkost (ekki fjölga íbúðum). Samkvæmt aðalskipulagi er ekki gert ráð fyrir neinum nýjum íbúðarsvæðum. Takmarkað pláss er við byggðina á Siglufirði til að byggja út fyrir þéttbýlið.

Við mat á áhrifum eru notaðar fjórar vægiseinkunnir við matið:

+	Jákvæð áhrif
-	Neikvæð áhrif
0	Óveruleg áhrif
?	Óvissa um áhrif eða háð frekari útfærslu

Ef líkur eru á neikvæðum áhrifum er fjallað um þau nánar og metið hvort þau teljist lítil (neikvæð en óveruleg), miðlungs (neikvæð) eða mikil (veruleg og neikvæð) út frá einkennum áhrifa (umfang/stærð) og gildi umhverfispáttar (mikilvægi/viðkvæmni). Reynt er að draga úr neikvæðum áhrifum í samræmi við hugmyndir um sjálfbæra þróun og til að

stuðla að skipulagstillagan hafi sem minnst neikvæð umhverfisáhrif.

Metin voru líkleg áhrif á eftirfarandi þætti með matsspurningum:

Umhverfispáttur	Matsspurningar
Loftslagsáhrif	Dregur tillagan úr losun gróðurhúsalofttegunda (GHL)? Eykur tillagan bindingu gróðurhúsalofttegunda (GHL)?
Landgæði	Mun tillagan hafa áhrif á ásýnd svæðis? Eykur tillagan jarðrask?
Minjar	Er tillagan líkleg til að hafa áhrif á menningarmínjar?
Íbúar	Hefur tillagan áhrif á gæði byggðar og búsetu? Hefur tillagan áhrif á þjónustu við íbúa?
Efnahagur	Mun tillagan hafa áhrif á atvinnulíf?



5.2 Áhrif deiliskipulagsins

5.2.1 Loftslagsáhrif

Deiliskipulagið er talið hafa óveruleg áhrif á loftslag þar sem það mun ekki draga úr losun né auka bindingu gróðurhúsalofttegunda.

Dregur tillagan úr losun gróðurhúsalofttegunda (GHL)?

Nýting óbyggðra svæða í þegar byggðu hverfi kallar á minni framkvæmdir og rask þar sem núverandi innviðir, svo sem götur og lagnir, eru nýttir áfram. Þá dregur þétting byggðar almennt úr akstursþörf.

Eykur tillagan bindingu gróðurhúsalofttegunda (GHL)?

Óbyggðar lóðir í hverfinu standa í dag sem gróin svæði. Uppbygging á þeim mun minnka grasþekju en á móti má búast við einhverri gróðursetningu í gördum. Áhrifin eru talin vera óveruleg, ólíklegt er að binding GHL muni aukast né minnka af nokkru ráði.

5.2.2 Landgæði

Deiliskipulagið er talið hafa óveruleg áhrif á landgæði þar sem það mun ekki hafa áhrif á ásýnd og valda óverulegu jarðraski.

Mun tillagan hafa áhrif á ásýnd svæðis?

Uppbygging íbúðarhúsnæðis í þegar byggðu hverfi, á forsendu núverandi byggðar, er talin hafa óveruleg áhrif á ásýnd.

Eykur tillagan jarðrask?

Uppbyggingin mun leiða til rasks á óbyggðum, lítt röskuðum svæðum.

5.2.3 Minjar

Er tillagan líkleg til að hafa áhrif á menningarminjar?

Deiliskipulagið er talið hafa óveruleg áhrif á minjar þar sem að engar skráðar minjar í

fornleifaskráningu eru taldar verða fyrir raski. Settir eru skilmálar og varnaglar varðandi minjar sem geta leynst undir yfirborðinu. Líklegir minjastaðir eru merktir inn á uppdrátt sem heimild um fornleifar.

5.2.4 Íbúar

Deiliskipulagið er talið hafa jákvæð áhrif á íbúa þar sem það ýtir undir aukin gæði byggðar og styrkir samfélagið.

Hefur tillagan áhrif á gæði byggðar og búsetu?

Þétting byggðar, með uppbyggingu á ónýttum svæðum, skapar heildstæðara yfirbragð byggðar. Aukin fjöldi íbúa og aukin fjöldi íbúðagerða, í þegar byggðum hverfum, er talin styrkja og auka fjölbreytileika í samfélaginu.

Hefur tillagan áhrif á þjónustu við íbúa?

Þétting byggðar hefur almennt jákvæð áhrif á þjónustu þar sem aukning í íbúafjölda ýtir undir staðbundna þjónustu. Áhrifin eru þó talin óveruleg.

5.2.5 Efnahagur

Mun tillagan hafa áhrif á atvinnulíf?

Deiliskipulagið er talið hafa jákvæð áhrif á efnahag þar sem það styður við uppbyggingu atvinnulífs.

Aukin fjöldi íbúða er talin styðja við frekari uppbyggingu atvinnulífs þar sem framboð atvinnu og húsnæðis þarf að haldast í hendur.



5.3 Samantekt áhrifa og niðurstaða

Loftslag	0
Landgæði	0
Minjar	0
Íbúar	+
Efnahagur	+

Deiliskipulagið er talið hafa óveruleg áhrif á loftslag, landgæði og minjar. Ólíklegt er að áhrifin verði neikvæð. Þá er skipulagið talið hafa jákvæð áhrif á íbúa og efnahag.

Niðurstaða umhverfismats er að ekki þurfi að grípa til frekari mótvægisaðgerða.

6.2 Umsagnaraðilar

Auk Skipulagsstofnunar er deiliskipulagið sent til umsagnar hjá:

- Veðurstofu Íslands,
- Minjastofnun Íslands
- Heilbrigðiseftirliti Norðurlands vestra
- Rarik

06 Samráð og tímaáætlun

6.1 Tækifæri til að hafa áhrif

Málsmeðferð fer samkvæmt 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Hægt er að hafa áhrif á tillögugerðina með því að senda inn athugasemdir og/eða ábendingar.

Hver sem telur sig eiga hagsmuna að gæta getur komið á framfæri athugasemdum og ábendingum við þessa tillögu **með því að senda þær skriflega til skipulagsfulltrúa Fjallabyggðar** á netfangið iris@fjallabyggd.is eða með bréfpósti til Írisar Stefánsdóttur skipulagsfulltrúa í Ráðhúsi Fjallabyggðar á Gránugötu 24.

07 Heimildir

Aðalskipulag Fjallabyggðar 2020-2032.

Hákon Jensson. (2023). *Fornleifaskráning vegna deiliskipulags á Siglufirði*. Búnaðarsamband Eyjafjarðar.