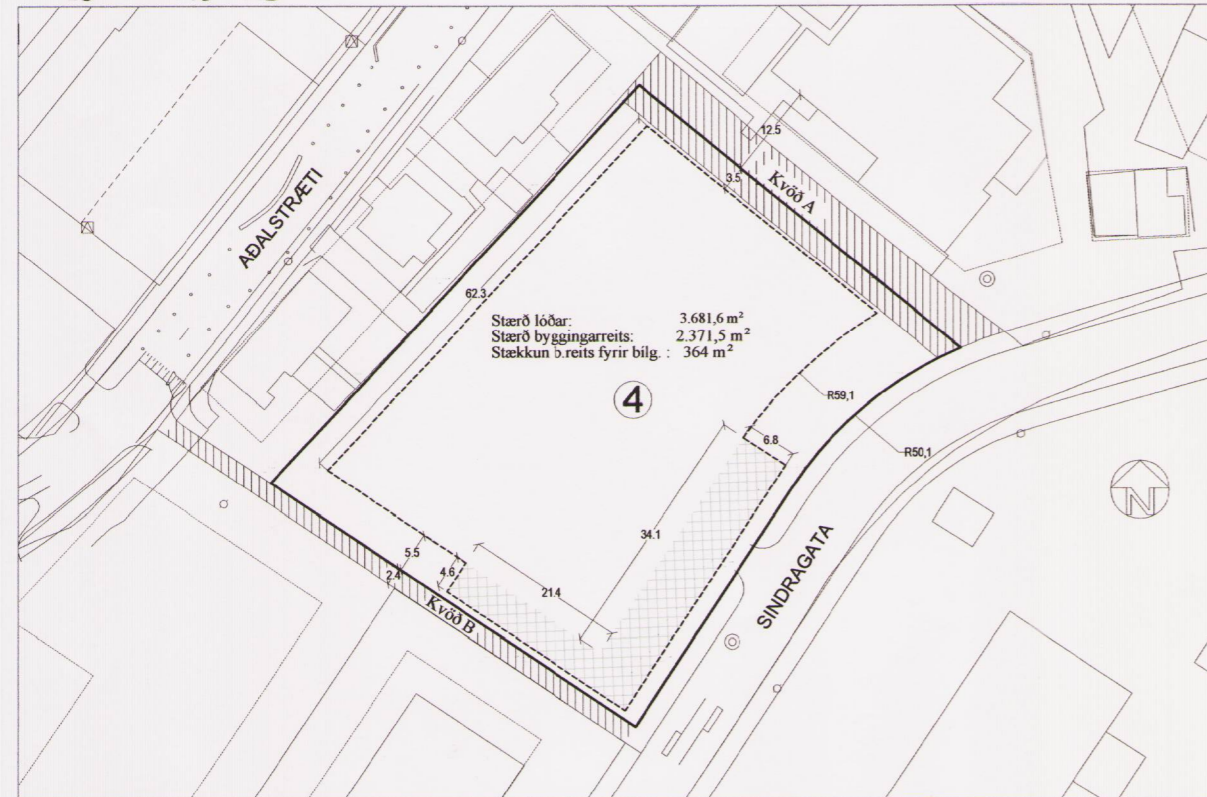


Eyrin á Ísafirði - Deiliskipulagsbreyting: Sindragata 4

Fyrir breytingu



GILDANDI DEILISKIPULAG SINDRAGÖTU 4 TÓK GILDI 16. OKTÓBER 1997. SINDRAGÖTU 4 VAR SÍÐAST BREYTT 23. JÚNÍ 1999. Mkv. 1:1000

GILDANDI DEILISKIPULAG

Sindragata 4, 400 Ísafjörður
Staðgreinir: 4200-01-74530040
Flatarmál lóðar: 3.681,6 m²

Deiliskipulag fyrir lóðina var samþykkt 16. október 1997. Tíllaga að breytingu, sem fól í sér stækkun á byggingarreit, var samþykkt í sveitarstjórn þann 23. júní 1999. Árið 2004 var byggt 8 íbúða fjölbýlishúsi á lóðinni með 4 íbúðir á jarðhæð sérhannaðar fyrir fatlaða og 4 íbúðir á efri hæð í almennri notkun.

Údráttur úr greinargerð gildandi deiliskipulags:

EYRIN Á ÍSAFIRÐI - Deiliskipulag. Greinargerð - nóvember 1997.

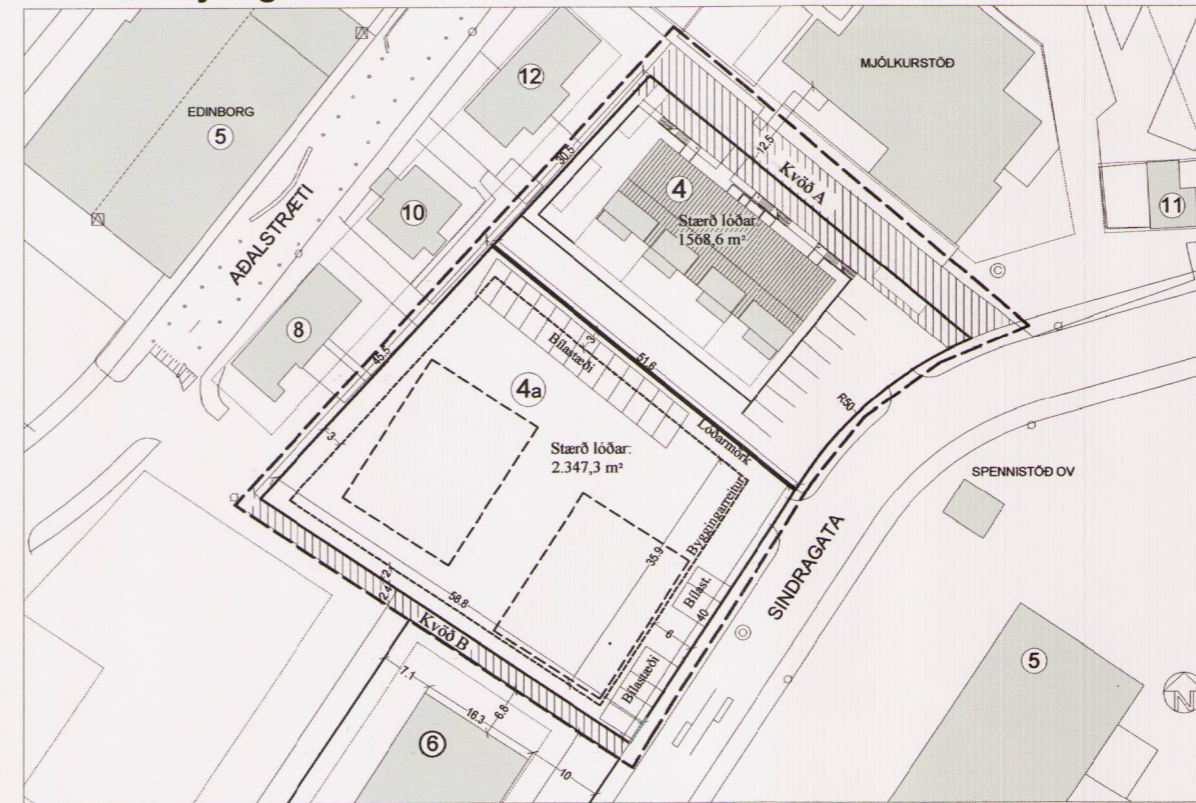
"Reitur 36 - Atvinnu- og íbúðarsvæði á Wardstúni (Íbúðir og þjónusta).

Á þessu svæði er gert ráð fyrir þétri byggð lítilla og meðalstórra íbúða, alls um 35-45 íbúðir. Hluti bílastæða verði í yfirbyggðum safngæmslum. Lítið sameiginlegt leiksvæði og garður miðsvæðis. Mikill hávaði frá varaafstöð Orkubús Vestfjarða handan við götuna getur farið yfir leyfileg mörk á þessu svæði (50 dB), hávaðinn hefur ekki verið mældur með tilliti til íbúðarbyggðar á þessu svæði, en gera má ráðstafanir til að dempa hljóðið frá vélunum þá 15 sólarhringa á ári sem þær eru í gangi og varna því að hávaðinn truflí íbúana á þessu svæði. Innkeyrsla er frá Aðalstræti og út af svæðinu að Sindragötu og Mjósundi.

Almennir skilmálar gildandi deiliskipulags sem samþykkt var í sveitarstjórn þann 23. júní 1999 eru m.a. eftirfarandi:

Tegund starfsemi: Íbúðir, verslun og þjónusta.
Húsagerð: Sambyggð.
Hæð húsa: 2,5 - 3,5
Nýtingarhlutfall lóðar: 0,4 - 0,5
Bílastæði á lóð skulu vera skv. gr. 64.3 í byggingarreglugerð
Leyfilegt er að byggja bílgeymsluhús á einni hæð út fyrir byggingarreit næst Sindragötu.

Eftir breytingu



TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI - DEILISKIPULAGSUPPRÁTTUR. Mkv. 1:1000

DEILISKIPULAGSBREYTING - SKIPTING LÓÐAR Í SINDRAGÖTU 4 OG 4a - GREINARGERÐ

Breyting frá núgildandi deiliskipulagi.

Svæðið er á miðsvæði skv. gildandi aðalskipulagi Ísafjarðarbæjar og er með hverfisvernd. Skv. aðalskipulaginu er „markmið hverfisverndarinnar að skapa umhverfi sem styrkir efnahagslegan og samfélagslegan grunn Ísafjarðarbæjar og að styrkja jákvæða þróun sveitarfélagsins. Ákvæðin taka til breytinga, viðhalds, niðurrífs og nýbyggingar húsa. Einnig taka þau á notkun, starfsemi og umhverfi. Hverfisverndinni er ætlað að vernda íbúa og hagsmunaaðila fyrir hugsanlegum óæskilegum breytingum á svæðinu og ásynd þess."

Deiliskipulagsbreyting þessi nær til lóðarinnar Sindragata 4 á Ísafirði og er byggð á samkomulagi sem Ísafjarðarbær gerði við eigendur fjölbýlishússins að Sindragötu 4 um skiptingu lóðarinnar í tvær lóðir, Sindragötu 4 og Sindragötu 4a, samkomulag þetta var þinglýst 6. nóvember 2008, Ísafjarðarbær er handhafi byggingarréttar við Sindragötu 4a.

Lóðinni Sindragötu 4 er skipt upp í tvær lóðir - Sindragata 4 og 4a. Jafnframt eru mörk lóðarinnar Sindragata 4a færð um fjóra metra til suðvesturs og lóðin stækkuð sem því nemur, heildarbreidd lóðarinnar verður 40 m í lóðarmörkum meðfram Sindragötu. Lóðin Sindragata 4a kemur til með að verða 2347.3 m², stækkun nemur 234.3 m².

Kvöð B sem er göngustígur á milli Sindragötu og Aðalstrætis færast samhlíða stækkun lóðar með lóðarmörkum um fjóra metra.

Horfið verður frá stækkun byggingarreits gildandi skipulags, þar sem áður var gert ráð fyrir bílgeymslum. Á lóðinni Sindragata 4a verður skilgreindur nýr byggingarreitur þar sem gert er ráð fyrir tveimur íbúðarbyggingum með samtals 20-23 íbúðum, þar af allt að 10 íbúðum um eða undir 60 brúttó fermetrum að flatarmáli. Ekki er gert ráð fyrir bindandi byggingarlínum. Staðsetning bygginga er óbundin en fjartægd á milli þeirra skal vera minnst 9 metrar. Nýr byggingarreitur Sindragötu 4a afmarkast 6 metra frá lóðarmörkum meðfram Sindragötu og tvo metra frá lóðarmörkum við Kvöð B, á milli Sindragötu 4a og 6. Byggingarreitur afmarkast svo 3 m frá lóðarmörkum sem snúa að Aðalstræti 8 og 10. og þrjá metra frá lóðarmörkum við Sindragötu 4.

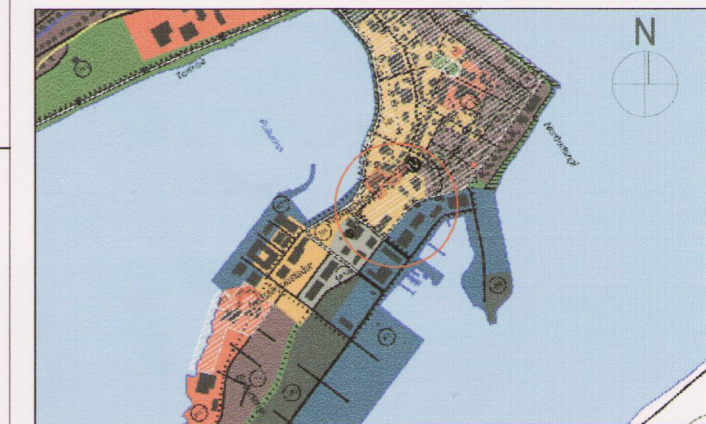
Í samræmi við áætlaðan fjölda smárra íbúða á lóðinni er gert ráð fyrir 0.75 bílastæði fyrir hverja íbúð að lágmarki innan lóðarinnar og er staðsetning þeirra óbundin. Gera má ráð fyrir allt að helmingi bílastæða í kjallara húsanna. Nýtingarhlutfall lóðarinnar Sindragötu 4a er hækkað úr 0.5 í 1.0 til samræmis við markmið Aðalskipulags Ísafjarðarbæjar 2008-2020 um þéttingu byggðar.

Byggingarreitur Sindragötu 4 skerðist við skiptingu lóðanna og verða ný mörk 3 metra frá lóðarmörkum Sindragötu 4a, lóðin Sindragata 4 er fullbyggð, almennir skilmálar haldast óbreyttir.

Auk bílastæða á lóðinni er gert ráð fyrir bílastæðum til almennra nota meðfram gangstétt sunnanvert við Sindragötu en það er ekki hluti af þessari deiliskipulagsbreytingu.

Nýir skilmálar fyrir Sindragötu 4a:

Hæð húsa:	2 - 3.5	Breytt frá gildandi skipulagi
Nýtingarstuðull:	1.0	Breytt frá gildandi skipulagi
Tegund starfsemi:	Íbúðir	Óbreytt frá gildandi skipulagi
Húsagerð:	Sambyggð í tveimur byggingum	Óbreytt frá gildandi skipulagi
Lóðarstærð:	2347.3 m ²	
Byggingarreitur:	Skilgreindur á uppdrætti	
Gólfkóti jarðhæðar:	3.0 (hæðarkerfi Ísafjarðarbæjar)	
Hámarkshæð þaks:	10,5 m yfir gólfkóta jarðhæðar	



Hluti Aðalskipulags Ísafjarðar 2008-2020



Yfirlitsmynd af lóðinni Sindragata 4. Mkv. 1/2000

Skýringar og tákn

- Kvöðir
Kvöð A = Ný kvöð um lagirnir (3,5 m inn á lóðina, alls 9 m breidd ræma)
Kvöð B = Kvöð um göngustíg, breidd 2,4 m
- Stækkun byggingarreits vegna bílgeymslu
- Lóðarnúmer
- Mörk deiliskipulagsbreytingar
- Byggingarreitur
- Lóðarmörk
- Staðsetning fyrirhugaðra bílastæða, staðsetning ekki bindandi
- Staðsetning og umfang fyrirhugaðra bygginga, staðsetning ekki bindandi

Ísafjarðarbær: Eyrin á Ísafirði - deiliskipulag: Sindragata 4. Deiliskipulagsbreyting.

Deiliskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið skv. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123 / 2010 frá 29. júní 2017 til 10. ágúst 2017 var samþykkt í bæjarstjórn þann 18. janúar 2018.

Bæjarstjóri Ísafjarðarbæjar

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 2018.

Skilmálar Sindragötu 4, fyrir breytingu og eftir breytingu:

Skilmálar Sindragata 4	Fyrir breytingu	Eftir breytingu
Hæð húsa:	2.5-3.5 hæðir	óbreytt
Nýtingarstuðull:	0.4-0.5	óbreytt
Tegund Starfsemi:	Íbúðir, verslun og þjónusta	óbreytt
Húsagerð:	Sambyggð	óbreytt
Lóðarstærð:	3681.6 m ²	1568.6 m ²
Byggingarreitur:	2371.5 m ²	899.3 m ²

DEILISKIPULAGSBREYTING

Verknr: 16-12-1588	Dags: 30. maí 2017	Mælikvarði: 1:1000
Hönnuður: GG	Teiknað: HA	Blaðstærð: A2
Breyting	Dagsetning	Skýring
1	11. des. 2017	Óveruleg breyting vegna ábendinga Skipulagsstofnunar
2	2. jan. 2018	Óveruleg breyting, skilgreining á hæðarkóta
3	15. feb. 2018	Óveruleg breyting, hæð húsa leiðrétt

Gísli Gunnlaugsson, KTI 280554 2869
Tæknipjónusta Vestfjarða ehf.
Aðalstræti 26, Ísafirði