



## GILDANDI DEILISKIPULAG

### GREINARGERÐ

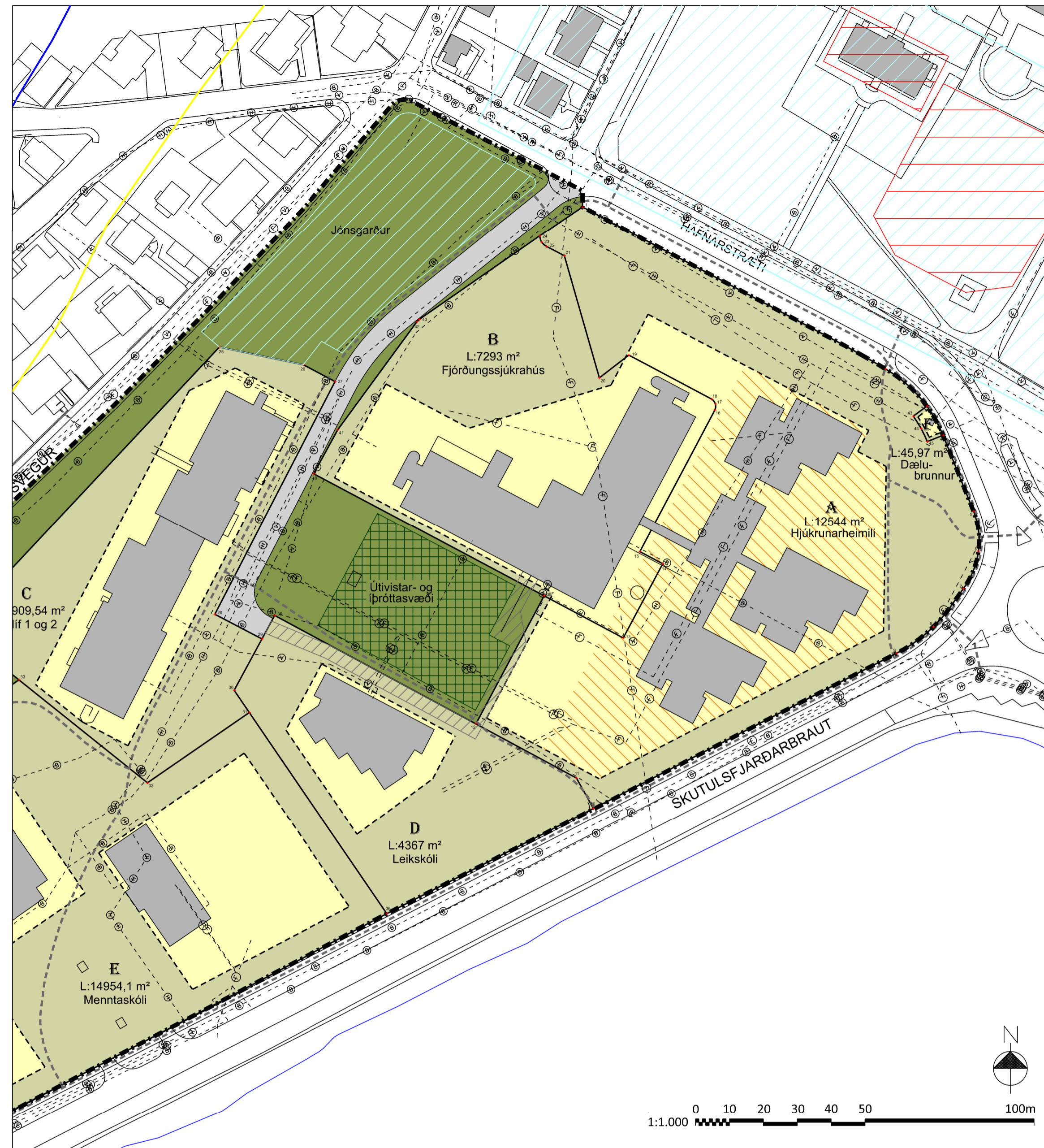
Um er að ræða breytingu á *Deiliskipulagi á Torfnesi* sem var samþykkt 14. júlí 1997. Deiliskipulaginu var síðar breytt vegna byggingar hjúkrunarheimilisins Eyri og tók breytingin gildi 20. mars 2013. Skipulagsbreytingin er í samræmi við Aðalskiplag Ísafjarðarbæjar 2008-2020 en þar er gert ráð fyrir hjúkrunarheimili í nálægð við Fjórðungssjúkrahúsið, á svæði Þ13. Einnig er gert ráð fyrir þúttvelli innan reitsins.

### Markmið og aðdragandi

Markmið skipulagsbreytingarinnar er að auka svigrúm fyrir uppbyggingu hjúkrunarheimilisins auk þess að tryggja skipulagslegan grundvöll fyrir útivistar- og íþróttasvæði fyrir íbúa og gesti svæðisins. Hjúkrunarheimilið Eyri var opnað árið 2015 og er með 30 hjúkrunarrými í þremur álum. Húsið er 2.318,5 m² að stærð á 10.347 m² lóð. Í gildandi deiliskipulagi er heimild fyrir tóluvert meira byggingarmagni en nú er til staðar og byggingarreitir liggur að Hafnarstræti. Á því svæði eru nú bílastæði og megin aðkoma. Gert var ráð fyrir álmu við Hafnarstræti sem tengdist heimilinu í gegnum aðliggjandi álmu en fallið hefur verið frá þeirri hugmynd. Með breytingu á skipulaginu er opnað fyrir þann möguleika að ný álma geti risið sunnan við núverandi byggingar í stað norðan þeirra. Á svæðinu milli lóða B og D er í gildandi deiliskipulagi gert ráð fyrir útivistar- og íþróttasvæði sem tekur mið af þörfum íbúa og notenda stofnana á svæðinu. Þar er nú þúttvöllur en áhugi er á að bæta aðstöðuna og setja einnig upp hreystitækki.

### Deiliskipulagsbreyting

Deiliskipulagsbreytingin felst í því að lóðamörkum og byggingarreitum lóða A og B er breytt til að auka svigrúm fyrir fjórðu álmu hjúkrunarheimilisins Eyri. Lóð A (hjúkrunarheimili) er stækkuð til suðurs að mörkum lóðar D (leikskóli). Lóðin stækkar einnig til vesturs og við það minnkar lóð B (fjórðungssjúkrahús) og útivistar- og íþróttasvæðið breytist. Til að auka svigrúm fyrir útivist og íþróttir eru suðurmörk lóðar B (fjórðungssjúkrahús) færð til norðurs í átt að sjúkrahúsinu. Einnig er núverandi aðkoma norðan þúttvallarins að tækniými sjúkrahússins felld út. Í stað hennar er sett kvöð um aðkoma í gegnum lóð D (leikskóli) og á mörkum bæjarlands og lóðar A (hjúkrunarheimili). Útivistar- og íþróttasvæðið stækkar úr 1.700 m² í 1.875 m².



## DEILISKIPULAG EFTIR BREYTINGU

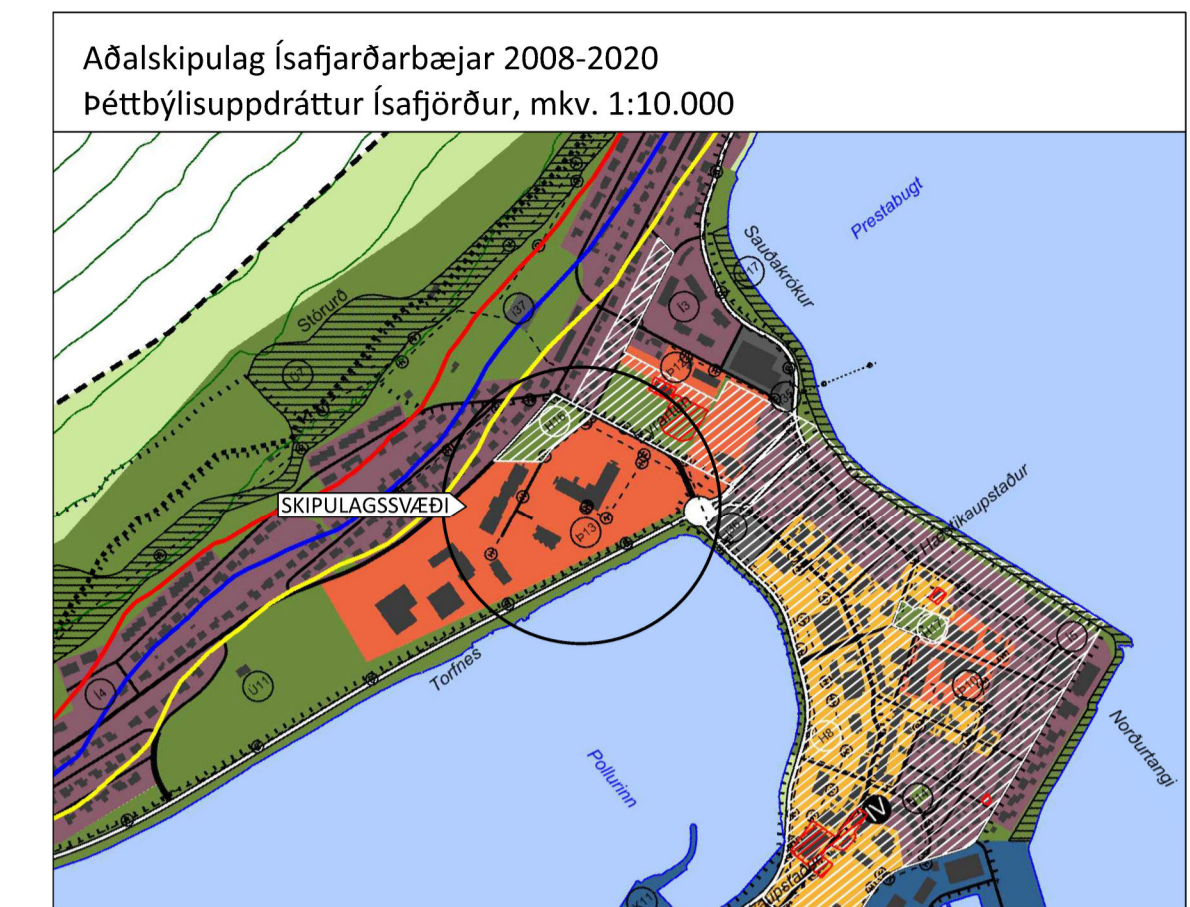
Byggingarreitir á lóð A (hjúkrunarheimili) breytist með stækkuð lóðarinnar og rúmar nú nýja álmu sunnan við núverandi hjúkrunarheimili. Ekki er gert ráð fyrir frekari uppbyggingu til norðurs við Hafnarstræti. Byggingarreitir á lóð B (fjórðungssjúkrahús) minnkar sem nemur breyttum lóðamörkum. Mörk annarra lóða og byggingarreitir innan deiliskipulagssvæðisins eru óbreytt. Leyfilegt byggingarmagn á lóðum breytist ekki en nýtingarhlutfall breytist vegna breytinga á lóðastærðum, sjá lóðalista. Uppbygging á útivistar- og íþróttasvæðinu skal taka mið af þörfum íbúa og gesta á svæðinu. Gert er ráð fyrir aðlaðandi svæði þar sem útivist, íþróttir og dvalar- og samkomusvæði eru tvinnuð saman. Áfram er gert ráð fyrir þúttvelli en einnig möguleika á hreystitækjum og annarri útivist. Heimilt er að reisa mannvirki sem eru undanþegin byggingarleyfi sbr. 2.3.5. gr. byggingarreglugerðar nr. 112/2012. Leitast skal við að tryggja *aðgengi fyrir alla óháð færni* að mannvirkjum, tækjum og dvalarsvæðum, þ.e. að miðað verði við *algilda hönnun* við uppbyggingu á svæðinu. Huga skal að skjólmyndun og gæta þess að dvalarsvæði liggja vel við sól. Áhersla er lögð á vistlegt umhverfi með trjá- og runnagróðri. Gönguleiðum er breytt á uppdrætti til samræmis við núverandi stöðu. Byggingar sem hafa risið eftir gildistöku fyrra skipulags eru færðar inn á uppdrátt. Heildarstærð skipulagssvæðis er óbreytt. Að öðru leyti gilda öll ákvæði gildandi deiliskipulags.

### Lóðalisti

Heiti	Nýting	Lóðir		Gildandi skipulag				Breytt skipulag			
		stærð bygginga í m² skv. FMR	stærð lóða í m²	nýtingarhlutfall	hámarksstærð bygginga í m²	hámarksstækkuð bygginga í m²	stærð lóða í m²	nýtingarhlutfall	hámarksstærð bygginga í m²	hámarksstækkuð bygginga í m²	
Lóð A	Hjúkrunarheimili	2318,5	10.347,43	0,50	5173,72	5173,72	12.544	0,41	5173,72	2855,22	
Lóð B	Fjórðungssjúkrahús	7073,6	9.425,53	0,90	8482,98	1409,38	7.293	1,16	8482,98	1409,38	
Lóð C	Hlífl 1 og 2	5697,8	6.909,54	0,90	6218,59	520,79	6.909,54	0,90	6218,59	520,79	
Lóð D	Leikskóli	630,8	4.367,00	0,20	873,40	242,60	4.367,00	0,20	873,40	242,60	
Lóð E	Menntaskóli	5859,1	14.954,10	0,60	8972,46	3113,36	14.954,10	0,60	8972,46	3113,36	
Lóð F	Dælu-brunnur	2,5	45,97	0,20	9,19	6,69	45,97	0,20	9,19	6,69	
<b>SAMTALS</b>		<b>21.582,30</b>	<b>46.049,57</b>		<b>29.730,33</b>	<b>10.466,53</b>	<b>46.113,61</b>		<b>29.730,35</b>	<b>8.148,05</b>	

### Áhrif deiliskipulags

Skoðaðir voru möguleikar fyrir stækkuð hjúkrunarheimilisins til austurs og suðurs í samnburði við núverandi ástand. Skortur er á hjúkrunarrýmum á Ísafirði og því mun fjölgun þeirra hafa jákvæð samfélagsleg áhrif. Engar náttúru- eða menningarmínjar er að finna á svæðinu þar sem um landfyllingu er að ræða. Landið stendur lágt og þarf því að huga að mögulegri hækkun sjávar, líkt og við núverandi byggingar. Svæðið er utan hættusvæða vegna ofanflóða og mun staðbundin áhætta því ekki aukast. Uppbygging til suðurs hefur óveruleg áhrif á samgöngur umfram það sem nú er. Uppbygging til austurs kann að hafa áhrif á sjónlengdir og umferðaröryggi við hringtorg. Það á einnig við ef hljóðvarnir verða settar upp næst gatnamótum. Hljóðstig við útvegg nýrrar álmu verður sambærilegt við það sem er við núverandi byggingar. Það á bæði við um uppbyggingu til austurs og suðurs. Ásýnd svæðisins mun breytast með uppbyggingunni en hún fellur þó vel að núverandi byggð. Uppbygging til austur getur skert útsýni að Gamla sjúkrahúsinu, sem nýtur hverfisverndar í aðalskipulagi, og haft neikvæð áhrif á ásýnd þess. Uppbygging til suðurs kann að skerða útsýni frá matsal sjúkrahússins og uppbygging til austurs skerðir nokkuð útsýni frá vistarverum á hjúkrunarheimilinu. Uppbygging til austurs skerðir núverandi útsvæði hjúkrunarheimilisins og getur auknið á skuggamyndun þar. Uppbygging til austurs er að hluta til opin fyrir norðanáttum en uppbygging til suðurs er á skjólsælla svæði. Uppbygging til suðurs skerðir núverandi þúttvöll en getur þó myndað gott skjól og bætt hljóðvist á því svæði. Til mótvægis við skerðinguna er útivistar- og íþróttasvæðið stækkað í átt að sjúkrahúsinu. Með því móti er hægt að auka gæði svæðisins og nýta skjólgott rými undir suðurvegg sjúkrahússins. Lögun svæðisins býður einnig upp á fjölbreytta möguleika á útfærslu þess. Á heildina litið eru áhrif skipulagsbreytingarinnar óveruleg samanborið við núverandi ástand á svæðinu en áhrif á samfélag eru jákvæð. Uppbygging til suðurs hefur takmörkuð neikvæð áhrif og er jafnframt í góðu samræmi við gildandi aðalskipulag.



## HNITASKRÁ, VIÐMIÐUN ISN93

Nr. X=norður Y=austur	39) X=313218,4 Y=625940,8
10) X=313233,0 Y=625878,1	40) X=313150,5 Y=625976,8
11) X=313228,0 Y=625887,1	41) X=313157,6 Y=625989,8
12) X=313198,3 Y=625903,1	42) X=313180,9 Y=626021,7
13) X=313241,8 Y=625928,4	43) X=313181,7 Y=626022,4
14) X=313253,5 Y=625950,2	

## SKÝRINGAR

- Mörk gildandi skipulags
- Lóðir
- Byggingarreitir
- Bæjarland
- Útivistar- og íþróttasvæði
- L: 1444 m² Lóðarstærð
- A Númer lóðar
- + Hnit lóðarmarka
- Megin gönguleiðir
- Einnar hæðar byggingar
- Kvaðir
- Hverfisverndarsvæði
- Þjóðminjavendarsvæði
- Núverandi byggingar - sýndar til skýringar
- Hitaveita
- Vatnsveita
- Rafveita
- Fráveita
- Boðveita
- 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 bæjarstjórn þann \_\_\_\_\_.

Samþykkt deiliskipulagsbreytingarinnar var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_.



ÍSAFJARÐARBÆR

TORFNES - HJÚKRUNARHEIMILI

Tillaga að deiliskipulagsbreytingu