

DEILISKIPLAGSTILLAGA FYRIR MIÐBÆ GRINDAVÍKUR

Lýsing deiliskipulagsvinnu og umhverfismati

1. Inngangur

Grindavíkurbær hefur falið Alta að hefja vinnu við gerð deiliskipulags miðbæjar Grindavíkur.

Deiliskipulagið á að taka mið að þeim áherslum sem mótaðar voru í skipulagsstefnu miðkjarna Grindavíkur sem kynnti á opnum íbúafundi þann 25. maí 2011.

Markmið Grindavíkurbæjar er að uppbygging stuðli að því að:

- Gera Grindavík að aðlaðandi viðkomustað ferðamanna.
- Bæta umferðarflæði í gegnum miðbæinn og niður á höfn.
- Skapa heildstæðan og aðlaðandi miðbæ sem styður við áform um uppbyggingu við Festi.
- Tengja saman lykilstaði miðbæ – höfn – tjaldstæði.
- Almenningsrými endurspeglar sérstöðu Grindavíkur.
- Að fjárfestingar við uppbyggingu auki ekki rekstrarkostnað sveitarfélagsins og hvetji til aukinnar uppbyggingu annarra aðila í miðkjarna Grindavíkur.

Grindavíkurbær vill gera deiliskipulag að miðbænum eftir þeim mörkum sem dregin voru í skipulagsstefnunni. Nýtt skipulag mun leysa af hendi það deiliskipulag sem nú er í gildi fyrir Festisreit og styðja við uppbyggingaráform lóðarhafa Víkurbrautar 58 (Festi).

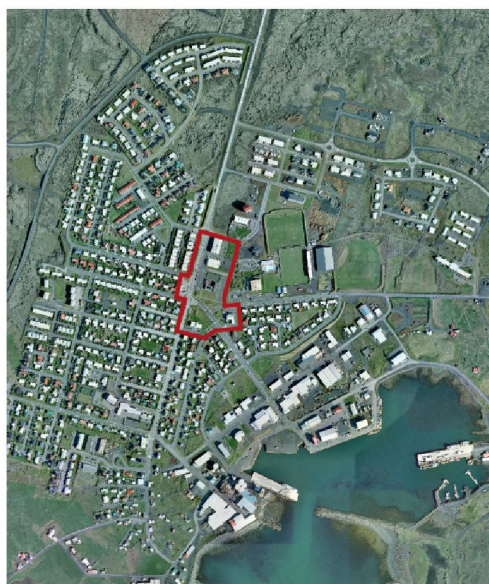
Skipulagslög nr. 123/2010 kveða á um að gera skuli lýsingu á skipulagsverkefninu eins kveða lög um umhverfismat áætlananna nr. 105/2006 á um að gerð sé matslýsing. Samantekt þessi inniheldur báðar þessar lýsingar og sætir formlegu afgreiðsluferli líkt og framangreind lög gera ráð fyrir.

Í samantektinni eru mörk svæðisins dregin fram, grunnástandi svæðisins lýst og hverir eru helstu hagsmunaaðilar. Gert grein fyrir helstu viðfangsefnum skipulagsvinnunnar og tengslum við aðrar áætlanir. Lýst hvaða umhverfiþættir verða metnir og með hvaða hætti. Að lokum er setta fram tímaáætlun verkefnisins og samráðsáætlun.

2. Skipulagssvæðið

Skipulagssvæðið er um 4,6 ha að stærð og nær frá mótum Víkurbrautar og Gerðavöllum. Til suðurs er fylgt lóðamörkum sem mæta Víkurbraut að undanskyldri lóð Víkurbrautar 31 sem er innan marka. Á móts við syrði lóðamörk Landsbankans við Víkurbraut 36, fylgja mörkin lóðamörkum til austurs að Túngötu. Þaðan er miðlínu fylgt að Ránargötu. Lóðamörk Kirkjunnar og Safnaðarheimilisins móta deiliskipulagsvæðið að Austurvegi. Þaðan móta mörk deiliskipulags Íþróttasvæðisins og loks deiliskipulag milli Víkurbrautar og Staphólsvegar.

Innan marka deiliskipulagsins er fjölbreytt þjónusta sem tilheyrir miðbæjarstarfsemi og þjónar heimamönnum. Nyrst eru bæjarskrifstofur, bókasafn, heilsugæsla og sérvörverslanir ásamt matvörumarkaði. Í miðju svæðisins er svo félagsheimilið Festi sem skipar fastan sess í sögu Grindavíkur byggt af sjálfboðaliðum en hefur lítið verið notað síðustu árin. Lóðarhafar Víkurbrautar 58 (Festi) hyggjast endurnýja bygginguna og fylla af starfsemi. Syðst á svæðinu er svo Grindavíkurkirkja og Landsbankinn sem einnig hýsir fisktækniskólann.



Mynd 1. Mörk deiliskipulagssvæðis

Svæðið er mjög gisið, byggingar standa stakar þannig að lítil rýmismyndum verður á opnum svæðum. Eins eru göturými mjög breið, götur beinar og umferð því hröð. Þessir þættir gera það að verkum að nokkuð skortir á að miðbærinn sé heildstæður og styðji við lifandi mannlíf á almenningsrýmum.

2.1 Hagsmunaaðilar

Helstu hagsmunaaðilar hafa verið skilgreindar og flokkaðir í umsagnaaðila sem eru lóðahafar innan deiliskipulagsmarka og umsjónaaðilar gatna og veitna og aðra hagsmunaaðila sem eru handhafar aðliggjandi lóða.

Deiliskipulagstillagan tekur til eftirtalinna lóða:

- Víkurbraut 31, Aðalbraut söluturn
- Víkurbraut 56, Landsbankinn
- Víkurbraut 58, Félagsheimilið Festi
- Víkurbraut 60, Verslunin Samkaup
- Víkurbraut 62, Bæjarskrifstofur, heilsugæsla, bókasafn, verslanir ofl.
- Austurvegur 2, Grindavíkirkirkja
- Stamphólsvegur 2, Salthúsið ehf veitingahús.
- Stamphólsvegur 4, óbyggð lóð

Gert er ráð fyrir að fjölga byggingarmagni sem kallar á rask á áður óbyggðu svæði. Það gæti því komið til þess að árekstrar verði milli nýrra byggingareita og fyrirliggjandi lagna. En talsvert að lögnum liggur á opnum svæðum og í götum eins og sjá má á meðfylgjandi mynd.

Eftirfarandi veitustofnarnir eru skilgreindar sem hagsmunaaðilar:

- Veitusvið Grindavíkurbæjar með vatns- og fráveitu.
- HS veitur með hita- og rafveitu.
- Míla með síma og ljósleiðara.

Einnig tekur deiliskipulagstillagana til eftirfarandi gatna í umsjón Vegagerðar ríkisins sem er umsagnaraðili.

- Víkurbraut, tengibraut og þjóðvegur í þéttbýli (vegnr. 43)
- Ránargata, tengibraut og þjóðvegur í þéttbýli (vegnr. 43)
- Austurvegur, tengibraut og þjóðvegur í þéttbýli (vegnr. 427)

Aðliggjandi lóðahafar teljast hagsmuna aðilar en þeir eru:

- Gerðavellir 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 og 10
- Efstahraun 3
- Heiðahraun 1, 2 og 3
- Staðarhraun 2
- Víkurbraut 54
- Túngata 25
- Ránargata 1 og 2
- Máναςund 5
- Austurvegur 4
- Stamphólsvegur 1

3. Helstu viðfangsefni og áherslur í skipulagsgerðinni

Megintilgangur deiliskipulagsins er að móta stefnu um aukna uppbyggingu í miðbæ Grindavíkur. Deiliskipulagsvinnan byggir á þeim áherslum sem lagðar voru í skipulagstefnu miðbæjar. Auk þeirra verður lögð sérstök áhersla á almenningsrými í þeim tilgangi að ná fram þeirri eðlisbreytingu á miðbænum sem skipulagsstefnan boðar.

3.1 Almenningsrými

Í deiliskipulaginu verða settar fram áherslur um uppbyggingu almenningsrýma. Sérstök áhersla verður lög á eftirfarandi:

- **Torg**
Útlínur torgsins mótaðar og settar áherslur um samspil við aðliggjandi byggingar. Einnig verða settar áherslur um yfirbragð, yfirborðsefni, gróðurnotkun, skjólmyndun ofl.
- **Göturými**
Settar fram áherslur um útfærslur, samspil og aðgengi ólíkra ferðamáta, yfirborðsefni, og tengsl við önnur almenningsrými. Þau götusnið sem sett voru fram í skipulagsstefnu miðbæjar verða þróuð frekar og fest í sessi.
Sértök áhersla verður á að skoða hvort breyta beri hlutverki götunnar Króks þannig að hún yrði hluti af bílastæðum í nýju umhverfi við Festi og Samkaup.
- **Stígar utan gatnakerfis**
Settar fram áherslur um útfærslur, yfirborðsefni, gróðurnotkun og samspil við önnur almenningsrými. Stígaáherslur í skipulagsstefnu miðbæjar verða þróuð frekar og fest í sessi.
- **Merkingar**
Settar verða fram áherslur um yfirbragð merkinga í miðbænum og dregnar fram æskilegar staðsetningar.
- **Lýsing**
Sett verður fram stefna um notkun lýsingar í miðbænum, svæði flokkuð eftir mikilvægi og mótaðar áherslur fyrir hvert svæði fyrir sig.
- **Götugögn**
Sett fram stefna um samræmt útlit götugagna (ruslatunnur, bekkir o.þ.h.) sem hefur skírskotun til sérstöðu Grindavíkur.

3.2 Byggingareitir

Deiliskipulagið tekur bæði til eldri og nýrra bygginga. Formgera þarf í skipulagi þá skilmála sem þegar eru í gildi á svæðinu í þeim húsum sem fyrir er og lóðum sem þegar hafa verið mótaðar. Auk almennra skilmála þarf að veita eigindum þeirra húsa sem þegar hafa risið eitthvað svigrúm til að þróa sín hús.

Til að tryggja að nýjar byggingar stuðli að heildstæðu yfirbragði miðbæjarins munu sérskilmálar fjalla um: húshæðir, þakform, ytra útlit og samspili við almenningsrýmin.

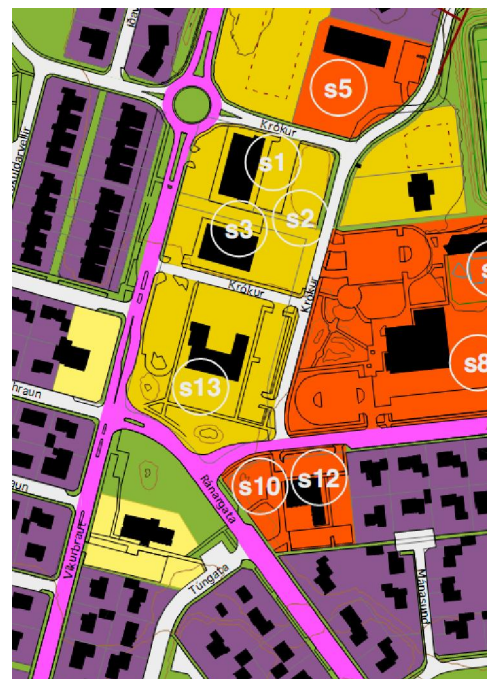
4. Fyrirliggjandi stefna

Aðalskipulag

Í auglýstri tillögu að Grindavíkur 2010-2030 kemur fram að æskilegt sé að byggð verði að einhverju leyti blönduð og þéttast næst miðbæ, án þess þó að stinga í stúf við núverandi byggð. Vel skipulagt nokkuð þétt miðbæjar-svæði stuðli t.d. að myndarlegum bæjarbragð og aukinni verslun innan bæjar og aukinni sjálfbærni.

Auglýst aðalskipulagstillaga gerir ráð fyrir fjórum landnotkunarflokkum innan deiliskipulagsmarka; miðsvæði, verslunar og þjónustusvæði, svæði fyrir þjónustustofnanir og opið svæði til sérstakra nota. Í greinargerðinni koma ekki fram sérstakri skilmálar fyrir þessu svæði.

Til að áform þeirrar skipulagsvinnu sem nú er að hefjast þarf að öllum líkum að breyta aðalskipulaginu þannig að það falli að deiliskipulagstillögunni hvað varðar landnotkun og legu tengibrauta.



Mynd 2 Úr auglýstri tillögu Aðalskipulags Grindavíkur 2010 - 2030

Deiliskipulag

Innan skipulagsmarka er í gildi deiliskipulagið miðbær – Festi. Gildandi deiliskipulag gerir ráð fyrir að Festi verði rífið og þess í stað byggt 5 hæða glerbygging 15.300m² að stærð með fjölbreyttri starfsemi s.s. verslun, veitingarstarfsemi, opinberri stjórnsýslu, hótélrekstur, afþreying og heilsurækt, og félagslega þjónustu. Það deiliskipulag veður fellt inni nýtt miðbæjarskipulag og fellur úr gildi þegar nýtt skipulag tekur gildi.

Í gildi eru einnig tvær deiliskipulagsáætlanir sem liggja að skipulagsmörkum. Deiliskipulag Íþróttasvæðisins og deiliskipulag milli Víkurbrautar og Stamphólsvegar. Leitast verður eftir að ná sem bestu samspili deiliskipulagstillögu miðbæjar við aðliggjandi áætlanir.

Skipulagsstefna miðkjarna Grindavíkur

Bæjarstjórn Grindavíkur ákvað að leita í smiðju íbúa um hugmyndir og áherslur í miðbæ Grindavíkur og umgjörð hans. Boðað var til samráðsfundar eða hugmyndasmiðju með íbúum þann 30. Október 30. október 2010. Niðurstöður hugmyndamiðjunnar voru kynntar á heimasíðu sveitarfélagsins. Í framhaldinu ákvað skipulagsnefnd að vinna skipulagsstefnu fyrir miðkjarna Grindavíkur. Stefnudrögin voru tekin til umfjöllunar í skipulagsnefnd- og byggingarnefnd þann 2. maí 2011 og kynnt á opnum íbúafundi þann 26. maí.

Í skipulagsstefnu miðbæjar eru sett fram eftirfarandi markmið:

- Að saga bæjarins endurspeglar í umhverfismótun og hönnun bygginga.
- Að skipulag, umhverfismótun og hönnun bygginga taki mið af landslagseinkennum bæjarins og miði að því að styrkja tengsl við sjóinn.
- Að góðar tengingar fyrir akandi, gangandi og hjólandi verði milli miðkjarnans og annarra hverfa bæjarins.
- Að skipulag, umhverfismótun og hönnun bygginga í miðkjarnanum stuðli að því að ná markmiðum aðalskipulags um fjölskylduvænan bæ þar sem umhverfisgæði eru nýtt til aukinnar tómtunda- og íþróttaiðkunar, minjum er sómi sýndur, samgöngukerfi er skilvirkt og öruggt og stuðlar að vistvænum ferðamáta, sagan er nýtt til eflingar ferðaþjónustu og kjarni bæjarins er styrktur.

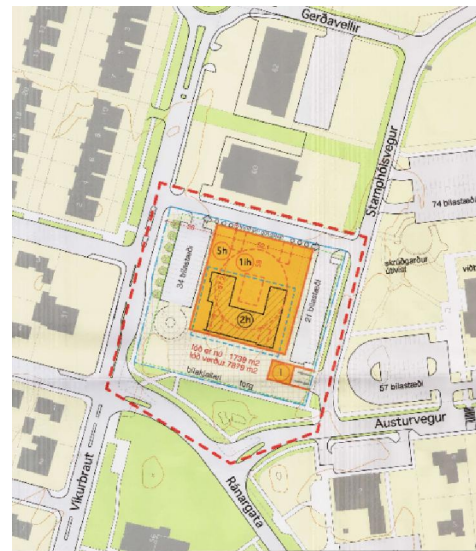
5. Umhverfismat áætlana

Lagt verður mat á umhverfisáhrif deiliskipulagstillögunar í samræmi við lög um umhverfismat áætlana nr. 105/2006. Í umhverfismati verða þrjár kostir bornir saman.

- Núllkostur sem er uppbygging miðað við gildandi deiliskipulag þar sem gert er ráð fyrir 6 hæða byggingu þar sem nú er Festi.
- Uppbygging í anda skipulagsstefnu miðkjarna miðað við að engar breytingar verði gerðar á legu Víkurbrautar og Ránargötu.
- Uppbygging í anda skipulagsstefnu miðkjarna miðað við breytingar á legu Víkurbrautar og Ránargötu.

Viðmið sem höfð eru til grundvallar kostamatinu eru sett fram sem matsspurningar. Matsspurningarnar byggjast fyrst og fremst á fyrirbyggjandi sýn og og stefnu Aðalskipulags Grindavíkur og skipulagsstefnu miðkjarna Grindavíkur ásamt almennum viðmiðum í borgarskipulagi sem höfð eru til hliðsjónar.

Matsspurningunum er skipt í 4 flokka eftir áherslum þeirra: Bæjarmynd, Umferð og tengingar, Landnotkun og Hagræni þættir.



Mynd 3 Gildandi deiliskipulag, miðbær - Festi

Með því að fara í gegnum spurningarnar er dregið fram að hve miklu leyti viðkomandi kostir eru í samræmi við stefnu Grindavíkur og það sem almennt er talið til fyrirmyndar í skipulagi miðbæja m.t.t. samfélagslegra, fjárhagslegra-, menningarlegra og byggingarlistarlegra þátta.

Flokkur	Þáttur	Viðfangsefni
Bæjarmynd	Svipmót	Gefst tækifæri að skapa heillegra yfirbragð miðbæjar og aðlaðandi svæði? Gefst tækifæri til að skapa heillegt yfirbragð innan reitsins og samræmi við aðliggjandi svæði? Getur uppbygging orðið í áföngum án þess það hafi mjög neikvæð áhrif á bæjarmynd?
	Menningararfur	Er hróflað við byggingum eða svæðum sem njóta friðar eða hafa hátt verndargildi? Verður söguleg starfsemi, t.d. kirkjan og Festi fyrir sjónrænum áhrifum?
	Almenningsrými	Myndast almenningsrými sem snú mótí sólu án þess að vera í skugga aðliggjandi bygginga og í skjóli frá ríkjandi vindáttum?
	Sjón tengingar	Hefur kosturinn áhrif á áhugaverðar sjónlínur? Aðvaldar kosturinn rötun á lykilsvæði?
Umferð og tengingar	Umferð	Er umferð allra ferðamáta jafnrétt há? Er kosturinn líklegur til að stuðla að auknu umferðaröryggi? Veldur umferðin óþægindum t.d. hávaða?
	Aðgengi	Er aðkoma allra ferðamáta að helstu byggingum góð? Er gott aðgengi milli bygginga innan reitsins? Er svæðið í góðum tengslum við aðra bæjarhluta s.s hafnarsvæðið?
Landnotkun	Starfsemi og mannlíf	Hefur kosturinn áhrif á aðliggjandi starfsemi? Styður kosturinn við stefnu um fjölbreytta miðbæjarstarfsemi?
	Veitur	Hvernig fellur kosturinn að núverandi veitukerfi?
Hagrænir þættir	Stofnkostnaður	Hversu fýsilegt er verkefnið m.t.t. kostnaðar við grunnkerfi s.s.götur, stíga, veitur?
	Verðmæti byggingarlands	Hversu mikinn gólfllöt býður tillagan uppá? Hefur tillagan í för með sér umtalsverða aukningu á verðmæti nærliggjandi lóða?

Umhverfismatinu verður sett fram í sérstakri umhverfisskýrslu sem hlýtur afgreiðslu og kynningu líkt og kveðið er á um í lögum um mat á umhverfisáhrifum áætlana nr. 105/2006.

6. Skipulagsferlið, samráð og kynningar

Við skipulagsgerðina verður lögð áhersla að vinna náið með helstu hagsmunaaðilum og að umhverfisáhrif tillögunar liggi fyrir áður en endanleg afgreiðsla fer fram. Stefnt er að að því að ljúka skipulagsvinnunni í byrjun árs 2012 eins og sjá má í eftirfarandi verkáætlun. Sá fyrirvari verður þó að vera að framvinda getur orðið önnur en stefnt er að nú í upphafi skipulagsvinnunnar.

Áfangar skipulagsvinnunnar eru þessir:

1. Kynning á verkefnislýsingu

Gert er ráð fyrir að bæjarstjórn Grindavíkur afgreiði skipulags- og matslýsingu til kynningar á fundi þann 26. október 2011. Í kjölfarið verða helstu hagsmunaaðilar boð um fund með skipulagsráðgjöfum þar sem farið verður yfir áherslur í skipulagsvinnunni og helstu viðfangsefni. Auk þess verður lýsingin til kynningar á heimasíðu Grindavíkurbæjar.

2. Þróun skipulagskosts

Gerðar verða frekari greiningar á staðháttum skipulagsvæðisins og nágrenni auk greiningar á þörfum hagsmunaaðila. Skipulagskostir þróaðir frekar samhliða umhverfismati.

3. Gerð deiliskipulagstillögu

Á grundvelli umhverfismat verður tekin ákvörðun um hvaða skipulagskostur verður útfærður í deiliskipulagstillögu. Deiliskipulagstillagan verður sett fram sem skipulagsuppdráttur, skýringaruppdráttur, greinargerð með skilmálum og sérstakri umhverfisskýrslu.

4. Kynning og auglýsing deiliskipulags

Gert er ráð fyrir að byggingar- og skipulagsnefnd afgreiðir tillöguna þann 14. Janúar 2012. Í kjölfarið verður haldin opin kynningarfundur þar sem íbúum gefst tækifæri til að kynna sér tillöguna og umhverfisskýrslu áður en bæjarstjórn afgreiðir tillöguna til auglýsingar þann 25. Janúar 2012. Tillagan og umhverfisskýrsla verður til sýnis almenningi í 4 vikur og athugasemdafrestur verður 2 vikum lengur.

5. Afgreiðsla að aflokinni auglýsingu

Þegar frestur til athugasemda er liðinn tekur byggingar- og skipulagsnefnd tillöguna til umfjöllunar að nýju og þær athugasemdir sem kunna að hafa borist innan athugasemdafrests. Tekin verður afstaða til hvort gera eigi breytingar á tillögunni vegna framkominna athugasemda. Ef athugasemdir hafa borist verður niðurstaðan auglýst.

Í samræmi við skipulagslög 123/2010 verður samþykkt deiliskipulag verður síðan sent Skipulagsstofnun innan átta vikna frá því að frestur til athugasemda rann út. Þeim aðilum sem gerðu athugasemdir verður send umsögn bæjarstjórnar um þær. Telji Skipulagsstofnun að form- eða efnisgallar séu á deiliskipulagi sem henni er sent mun hún tilkynna bæjarstjórn um að stofnunin taki það til athugunar. Skipulagsstofnun mun síðan koma athugasemdum sínum á framfæri við bæjarstjórn innan þriggja vikna frá því að deiliskipulagið var móttakið. Bæjarstjórn mun þá taka athugasemdirnar til umræðu og gera nauðsynlegar breytingar hvað varðar athugasemdir um form deiliskipulags. Fallist bæjarstjórn ekki á athugasemdir Skipulagsstofnunar um efni deiliskipulags þarf hún að gera rökstudda grein fyrir ástæðum þess. Deiliskipulag tekur gildi þegar auglýsing bæjarstjórnar um samþykkt þess hefur verið birt í B-deild Stjórnartíðinda.

6. Kynning og samráð um lýsingu

Lýsing þessi verður auglýst með eftirfarandi hætti, á bæjarskrifstofum Grindavíkurbæjar 2. hæð og á vefsíðu Grindavíkurbæjar www.grindavik.is. Þessi lýsing verður send Skipulagsstofnun til umsagnar sem og umsagnaraðilum sem taldir eru upp í kafla 2.1.