



Fjarðabyggð

Deiliskipulag Hlíðarenda og varnarmannvirkja ofan byggðar á Eskifirði



GREINARGERÐ MEÐ DEILISKIPULAGI

dags. 2. september 2016, breytt 2. desember 2016 og 9. febrúar 2017



LANDMÓTUN.

Aðalheiður E. Kristjánsdóttir, Óskar Örn Gunnarsson og María G. Jóhannsdóttir.

Hamraborg 12, 200 Kópavogi - www.landmotun.is
sími 575 5300 - fax 554 5360 - netf: landmotun@landmotun.is

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í eigna-, skipulags- og umhverfisnefnd þann 2. desember 2016 og í bæjarstjórn þann 15. desember 2016.

Tillagan var auglýst frá 22. september 2016 með athugasemdafresti til 3. nóvember 2016.

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20__.



Forsíðumynd er af fengin af heimasíðu Fjarðabyggðar .

Efnisyfirlit

1. Greinargerð	5
1.1. Forsendur	5
1.2. Fyrirliggjandi skipulagsáætlanir	5
1.3. Skipulagssvæðið og núverandi ástand	6
1.4. Fornleifaskráning	9
1.5. Skipulagsgögn og kortagrunnar	10
2. deiliskipulag.....	11
2.2.1. Núverandi íbúðarlóðir	11
2.3. Athafnalóðir.....	12
2.4. Stofnanalóðir	12
2.5. Lóðir	12
2.6. Byggingarreitir	15
2.7. Opin svæði.....	16
2.8. Flóðvarnir	16
2.9. Samgöngur.....	18
2.9.1. Gatnakerfi	18
2.9.2. Bílastæði	18
2.9.3. Gangstéttir	18
2.9.4. Stígar og áningastaðir	19
2.9.5. Bryggjur.....	19
2.9.6. Torgsvæði	19
3. Almennir skilmálar.....	20
3.1. Almennir skilmálar	20
3.2. Breytingar á húsum og viðbyggingar.....	20
3.3. Girðingar, verandir og tröppur við íbúðabyggð	20
3.4. Frágangur lóða	20
3.5. Nýtingarhlutfall	20
3.6. Hönnun og uppdrættir	20
3.7. Mæliblöð	21

3.8.	Brunavarnir.....	21
3.9.	Umgengni á lóðum.....	21
3.10.	Veitukerfi	21
3.11.	Sorphirða	21
4.	Sérskilmálar.....	21
4.1.	Hverfisvernd	21
4.2.	Nýjar lóðir.....	24
5.	Hættumat.....	26
6.	umhverfisskýrsla.....	28
6.1.	Þættir áætlunar sem valdið geta áhrifum	28
6.2.	Umhverfisþættir sem líklegt er að verði fyrir verulegum áhrifum.....	28
6.3.	Skilgreining á vægi áhrifa og viðmið	28
6.4.	Valkostir.....	30
6.5.	Tengsl við aðrar áætlanir.....	30
6.6.	Nálgun og aðferðir	30
6.7.	Umhverfismat.....	30
6.8.	Mótvægisáðgerðir og vöktun	31
7.	auglýsing	32
7.1.	Auglýsingatími	32
7.2.	Athugasemdir og afgreiðsla þeirra.....	32
7.3.	Afgreiðsla eftir auglýsingu	Error! Bookmark not defined.

1. GREINARGERÐ

1.1.Forsendur

Deiliskipulagið er unnið fyrir Fjarðabyggð. Skipulagssvæðið er frá sjó vestan lóðar Strandgötu 64, ofan strandgötu, ofan ofanlóðavarna í Ljósá og Hlíðarendaá, ofan og austur fyrir Svínaskálahlíð og til sjávar.

Sett er fram stefnumörkun um byggð og nærumhverfið á deiliskipulagssvæðinu.

Deiliskipulagið er unnið í samræmi við skipulagslög nr. 123/2010 og skipulagsreglugerð nr. 90/2013 og í samræmi við gildandi Aðalskipulag Fjarðabyggðar 2007-2027.

Aðrar forsendur eru húsakönnun og ýmis gögn sem verkkaupi lætur í té.

Samkvæmt viðauka 1 í grein 11.16 í breytingu á lögum um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000 falla varnargarðar til varnar ofanflóðum í þéttbýli undir flokk B. Undir þennan flokk eru skilgreindar framkvæmdir er kunna að hafa í för með sér umtalsverð umhverfisáhrif og metið er í hverju tilviki með tilliti til eðlis, umfangs og staðsetningar hvort háðar skuli mati á umhverfisáhrifum

1.2.Fyrirliggjandi skipulagsáætlanir

Aðalskipulag Fjarðabyggðar var staðfest 24.8.2009. Samkvæmt því er eftirfarandi landnotkun innan deiliskipulagssvæðisins:

Í7 Íbúðarbyggð beggja vegna Strandgötu, austan gamla barnaskólans að Hlíðarendaá (Steinholt). Fastmótuð byggð sem er hluti af elstu byggð bæjarins. Svæðið er skilgreint sem íbúðarsvæði í Aðalskipulagi Eskifjarðar 1988-2008 m.s.br. nema ein iðnaðarlóð neðan Strandgötu. Tveir geirar á svæðinu eru hættusvæði A, lítill reitur er hættusvæði B og hættusvæði C er í geira meðfram Ljósá, sjá kafla 9.3.14 í aðalskipulagi.

Í8 Íbúðarbyggð austan Hlíðarendaár, ofan Strandgötu (Svínaskálahlíð, efri hluti Hlíðarenda). Fastmótuð byggð sem er hluti af elstu byggð bæjarins. Svæðið er að mestu á hættusvæði A, nema fjórir geirar sem er hættusvæði B og geiri meðfram Hlíðarendaá á hættusvæði C, sjá kafla 9.3.14.

Í9/A6 Ýmis athafnastarfsemi og íbúðarhús neðan Strandgötu, austan Hlíðarendaár (neðri hluti Hlíðarenda). Á svæðinu eru blanda af smágerðri íbúðar- og athafnastarfsemi frá fyrri hluta 20. aldar og stærri fiskvinnsluhúsum frá seinni hluta aldarinnar. Þar er m.a. að finna gömul sjóhús og bryggjur. Svæðið er skilgreint sem iðnaðar- og hafnarsvæði í Aðalskipulagi Eskifjarðar 1988-2008. Lítill reitur vestast á svæðinu er á hættusvæði A og geiri meðfram Hlíðarendaá er hættusvæði C, sjá kafla 9.3.14 í aðalskipulagi.

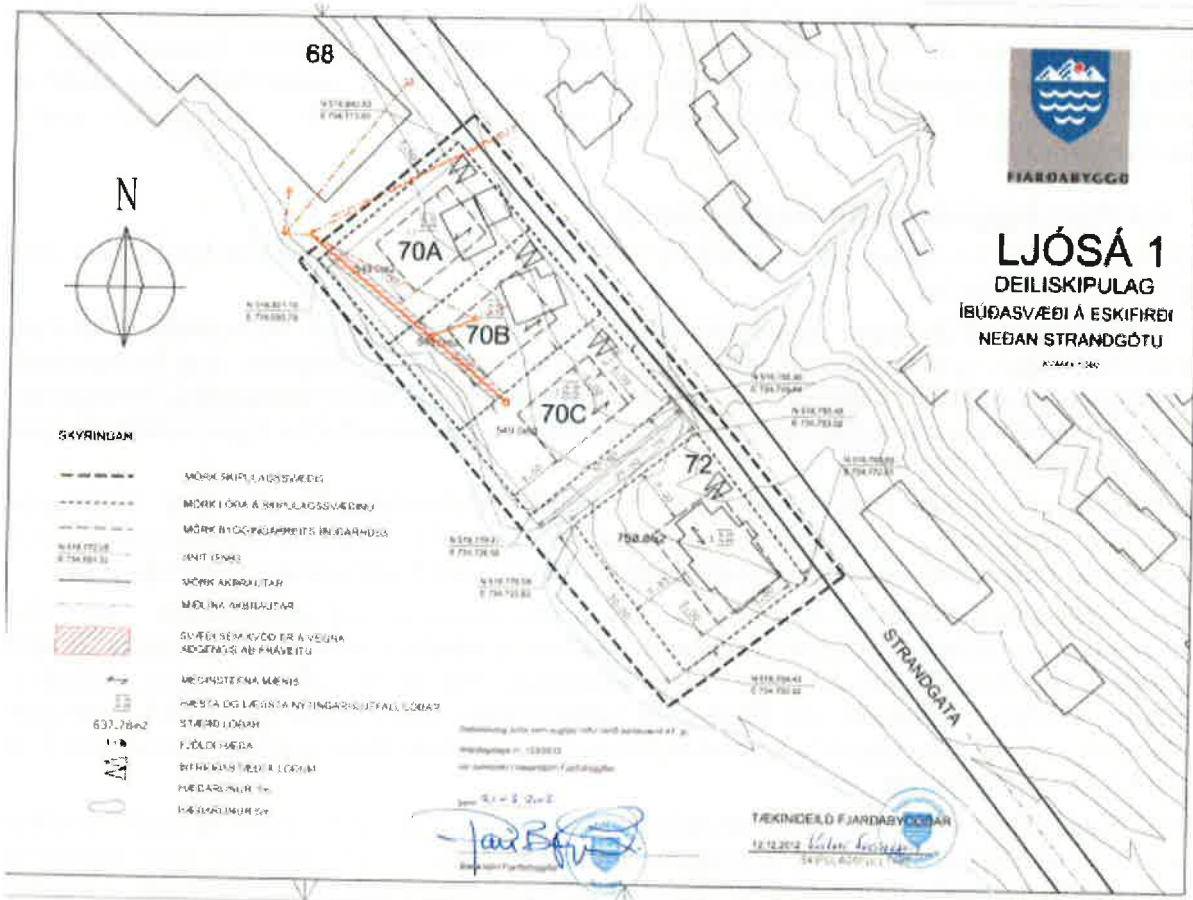
S8/A7 Sjávar tengd athafnastarfsemi og safnasvæði. Á svæðinu er sjóminjasafn og harðfiskverkun. Þar er m.a. að finna gömul sjóhús og bryggjur. Svæðið er skilgreint sem aðskildir reitir iðnaðar- og hafnarsvæðis og svæðis fyrir opinberar stofnanir í Aðalskipulagi Eskifjarðar 1988-2008. Á svæðinu verði starfsemi sjóminjasafns og sjávar tengdrar atvinnustarfsemi. Mögulegt verði að stækka landfyllingu lítilsháttar yst á svæðinu til að skapa svigrúm fyrir uppbyggingu framtíðaraðstöðu sjóminjasafnsins, tengda Randúlfssjóhúsi. Svigrúm fyrir breytingar á núverandi húsnæði og nýbyggingar, sem falla að nýtingu svæðisins fyrir þjónustustofnun og athafnastarfsemi og að markmiðum um hverfisvernd, sjá svæði Hv5, Hlíðarenda, í kafla 9.3. 12 í aðalskipulagi.

Opin svæði án auðkennis. Hlíðar ofan byggðar, lækjarfarvegir og gil, árbakki, fjara og strandsvæði. Á þessum svæðum er ekki gert ráð fyrir öðrum mannvirkjum en þeim sem vænta má vegna almennrar útivistar, s.s. stígum, skiltum, áningarstöðum og bílastæðum fyrir göngu- og ferðafólk. Einnig er gert ráð fyrir varnavirkjum vegna ofanflóða sbr. kafla 9.3.14 í aðalskipulagi.

Gróðursetning trjáa og lággróðurs verði framhaldið í hlíðum ofan bæjarins. Hugað verði að útsýni til sjávar og fjalla við gróðursetningu og grisjun. Leitast verði við að skapa fjölbreyttar gönguleiðir og áningarstaði sem bjóða upp á mismunandi upplifanir. Aðgengi að nærleiksvæðum verði bætt og lækjargil vernduð og gerð aðgengileg til útivistar. Gott aðgengi að strönd verði sem víðast.

Hverfisverndarsvæði H5. Heildarsvipur þessa svæðis verði varðveittur, nýbyggingar taki mið af stíl, stærð og byggingarefnum byggðarinnar og stuðlað verði að því að viðhald og endurnýjun húsa taki mið af upprunalegri mynd. Gömlu bryggjuarnar verði varðveittar.

Innan deiliskipulagsvæðis er í gildi deiliskipulag fyrir Ljósá 1, deiliskipulag íbúðarsvæðis neðan Strandgötu á Eskifirði sem samþykkt var 27.6.2013. Deiliskipulag þetta mun yfirtaka byggingar- og skipulagsskilmála og deiliskipulag fyrir Ljósá 1 mun verða fellt úr gildi um leið og deiliskipulag Hlíðarenda mun öðlast gildi.



Mynd 1-1. Deiliskipulag fyrir Ljósá 1 sem mun verða fellt úr gildi.

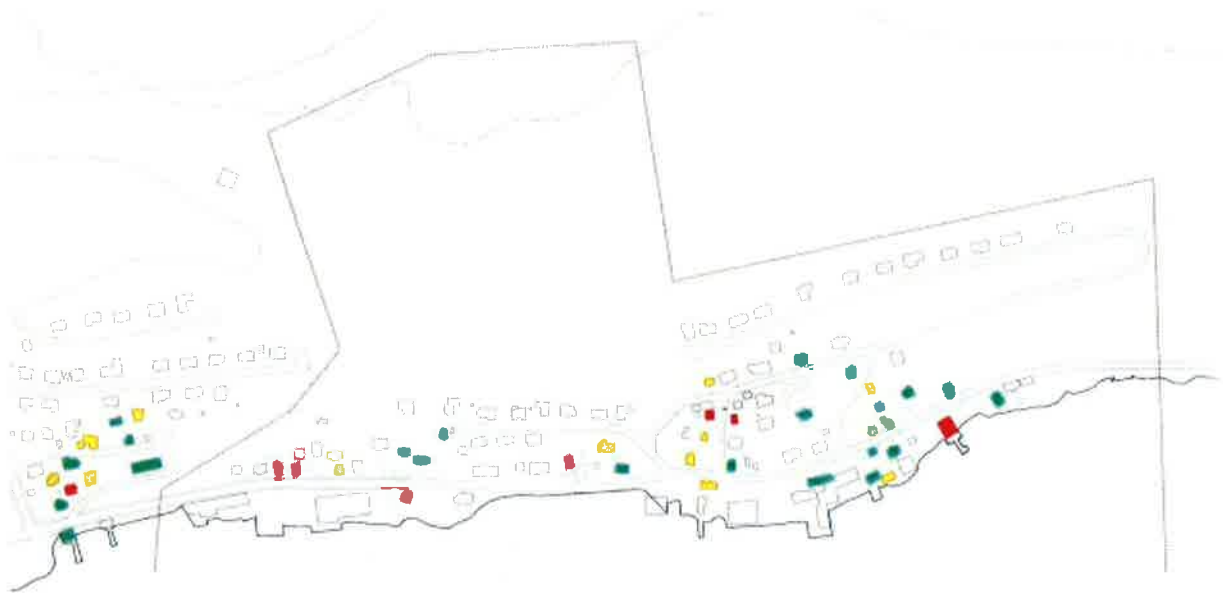
1.3. Skipulagssvæðið og núverandi ástand

Skipulagssvæðið er um 31,2 ha að stærð og afmarkast það frá sjó vestan lóðar Strandgötu 64, ofan strandgötu, ofan ofanlóðavarna í Ljósá og Hlíðarendaá, ofan og austur fyrir Svinaskálahlíð og til sjávar.



Mynd 1-2. Afmörkun deiliskipulagssvæðis.

Svæðið hefur tekið töluverðum breytingum í gegnum tíðina vegna breyttra atvinnuhátta bæði í verslun, sjávarútvegi og aukinnar ferðaþjónustu.



Mynd 1-3. Byggingarár húsa. Rauð hús 1875-1904, græn 1905-1918, gul 1919-1930 önnur hús eru byggð eftir 1930.

Elstu byggingar innan skipulagssvæðis eru:

Heiti	byggingarár	Núverandi notkun
Strandgata 67b	1880	Íbúðarhús
Smiðjustígur 3	1890	Íbúðarhús
Strandgata 73	1890	Íbúðarhús
Strandgata 96	1890	Safnhús
Hlíðarendavegur 5	1914	Íbúðarhús
Strandgata 69a	1895	Íbúðarhús
Strandgata 70b	1896	Íbúðarhús
Strandgata 79b	1896	Íbúðarhús
Strandgata 86b	1904/1907	Íbúð og gistihús
Strandgata 79a	1906	Íbúðarhús
Strandgata 75b	1910	Íbúðarhús
Strandgata 75c	1911	Spennistöð
Smiðjustígur 4	1912	Íbúðarhús
Strandgata 85	1913	Íbúðarhús
Strandgata 92	1913	Íbúðarhús
Réttarstígur 5	1914	Íbúðarhús
Hlíðarendavegur 6b	1915	Íbúðarhús
Strandgata 93	1916	Íbúðarhús
Strandgata 95	1917	Íbúðarhús

Í lögum um menningaminjar nr. 80 frá 1. janúar 2013 gr. 29. eru öll hús og mannvirki sem eru 100 ára eða eldri friðuð. Óheimilt er að raska friðuðum húsum og mannvirkjum, spilla þeim eða breyta, rífa þau eða flytja úr stað nema með leyfi Minjastofnunar Íslands.



Mynd 1-4. Strandgata 67b

(Mynd: ja.is)



Mynd 1-2. Strandgata 96

(Mynd: ja.is)

1.4. Fornleifaskráning

Sumarið 2105 kannaði Fornleifafræðistofan fornleifar í miðbæ Eskifjarðar og vestasta hluta bæjarins sem Hlíðarendi kallast. Könnunarsvæðið náði frá Grjótá í vestri og skammt austur fyrir beygjuna þar sem Svinaskálahlíð tekur við af Hlíðarendavegi í austri og frá sjó upp fyrir byggðina.

Fyrir Hlíðarendasvæðið voru skráðar eftirfarandi minjar:

Nr.	Teg.	Fj.	Hættumat	Hætta	Ástand	Aldur	Minjagildi	Varðvgildi	Friðlýsa?	Mótv.aðgerð
29:1	Garðar	2	Sæm.	Ábúð	Talsv.	1550-1900	Lítið	Lítið	Nei	Rannsókn
30:1	Túngarður	1	Ekkert	Engin	Sæm.	1550-1900	Lítið	Lítið	Nei	Rannsókn
31:1	Gerði og kró	2	Ekkert	Engin	Sæm.	1550-1900	Lítið	Lítið	Nei	Rannsókn
32:1	Rúst	1	Ekkert	Engin	Sæm.	1550-1900	Lítið	Lítið	Nei	Rannsókn
33:1	Rúst	1	Ekkert	Engin	Sæm.	1550-1900	Lítið	Lítið	Nei	Rannsókn
34:1	Rúst	1	Ekkert	Engin	Sæm.	1550-1900	Lítið	Lítið	Nei	Rannsókn
35:1	Garður	1	Ekkert	Engin	Sæm.	1550-1900	Lítið	Lítið	Nei	Rannsókn
36:1	Rúst	1	Ekkert	Engin	Ágætt	1550-1900	Lítið	Lítið	Nei	Rannsókn
37:1	Rúst	1	Ekkert	Engin	Ágætt	1550-1900	Lítið	Lítið	Nei	Rannsókn
38:1	Garður	1	Ekkert	Engin	Ágætt	1550-1900	Lítið	Lítið	Nei	Rannsókn
39:1	Rúst	1	Ábúð	Lítil	Léleggt	-1900	Lítið	Lítið	Nei	Engin
40:1	Rúst	1	Ábúð	Lítil	Ágætt	1500-	Lítið	Lítið	Nei	Rannsókn

						1900				
41:1	Garðar	2	Ábúð	Lítill	Ágætt	1550-1900	Talsvert	Talsvert	Nei	Rannsókn
42:1	Garður	1	Ekkert	Engin	Sæm.	1550-1900	Lítið	Lítið	Nei	Rannsókn



Mynd 1-5. Yfirlitsmynd sem sýnir staðsetningu skráðra fornleifa.

1.5.Skipulagsgögn og kortagrunnar

Skipulagið er unnið á grunna frá Loftmyndum ehf.

Deiliskipulagsgögn eru greinargerð þessi auk deiliskipulagsuppráttar í mkv. 1:1.500.

2. DEILISKIPULAG

2.1. Markmið deiliskipulags

Helstu markmið deiliskipulagsins er:

- Að skilgreina núverandi lóðir og lóðarstærðir á svæðinu
- Að svæðið bjóði upp á sveigjanleika í notkun fyrir þá sem búa þar og starfa
- Að skilgreina öruggar umferðarleiðir fyrir, akandi, hjólandi og gangandi vegfarendur.
- Að skilgreina safnasvæði sjóminja.
- Að auka öryggi gagnvart þeirri náttúruvá sem ofanflóð hafa í för með sér.

2.2. Íbúðarsvæði

2.2.1. Núverandi íbúðarlóðir

Stærsti hluti deiliskipulagssvæðisins er skilgreint sem íbúðabyggð Um er að ræða fastmótuð og fullbyggð íbúðarhverfi sem byggðust upp á löngum tíma og er hluti íbúðarsvæðanna er á hættusvæði A og lítill hluti á hættusvæði B, sjá kafla 5 um hættumat.

Öll starfsemi skal vera í fullu samræmi við byggingarreglugerð og önnur lög og reglugerðir sem við eiga, s.s. um hollustuvernd, mengun og hljóðvist.

Íbúðarsvæðin eru 3 skv. gildandi aðalskipulagi og öll með sín sérkenni.

Í7 Íbúðarbyggð beggja vegna Strandgötu, austan gamla barnaskólans að Hlíðarendaá (Steinholt). Fastmótuð byggð sem er hluti af elstu byggð bæjarins. Svæðið er skilgreint sem íbúðarsvæði í Aðalskipulagi Eskifjarðar 1988-2008 m.s.br. nema ein iðnaðarlóð neðan Strandgötu. Tveir geirar á svæðinu eru hættusvæði A, lítill reitur er hættusvæði B og hættusvæði C er í geira meðfram Ljósá, sjá kafla 9.3.14 í aðalskipulagi. Settar eru þær kvaðir á þær lóðir sem eru innan hættusvæða að ekki verði gefið út byggingarleyfi fyrr en nýjar hættumatslínur hafa verið dregnar eftir að framkvæmdum lýkur við ofanflóðavarnir.

Alls eru 32 lóðir og byggðist svæðið mestmegnis upp á árunum 1950-1969 en elsta húsið er frá 1913 og yngsta 1969.

Innan svæðisins eru eftirfarandi lóðir:

Strandgata 67,67a,67b,69a,69b,69c,71a,71b,73,75,75a,75b,75c,77,77b,77c,79a,79b.

Ljósárbrekka1, Steinholtsgötu1,2,3,4,5,6,7,8,9,11,12,13.

Í8 Íbúðarbyggð austan Hlíðarendaár, ofan Strandgötu (Svínaskálahlíð, efri hluti Hlíðarenda). Fastmótuð byggð sem er hluti af elstu byggð bæjarins. Svæðið er að mestu á hættusvæði A, nema fjórir geirar sem er hættusvæði B og geiri meðfram Hlíðarendaá á hættusvæði C, sjá kafla 9.3.14. Settar eru þær kvaðir á þær lóðir sem eru innan hættusvæða að ekki verði gefið út byggingarleyfi fyrr en nýjar hættumatslínur hafa verið dregnar eftir að framkvæmdum lýkur við ofanflóðavarnir

Alls eru 39 lóðir byggðar á árunum 1895-1978 og er elsti hlutinn við Smiðju- og Réttarstíg og Strandgötu en yngsti við Svínaskálahlíð.

Innan svæðisins eru eftirfarandi lóðir:

Smiðjustígur 1,2,3,4.

Hlíðarendavegur 1a,1b,2,3,4a,4b,5,5a,6b,7,10.

Strandgata 81,83,85,85b,87a89,91,93,95,97.
Réttarstígur 1a,3,3b,5.
Svínaskálahlíð 1,3,5,7,9,11,13,15,17,19,21,23.

Í9 Íbúðarhús neðan Strandgötu, austan Hlíðarendaár (neðri hluti Hlíðarenda). Á svæðinu eru blanda af smágerðri íbúðar- og athafnastarfsemi frá fyrri hluta 20. aldar og stærri fiskvinnsluhúsum frá seinni hluta aldarinnar. Þar er m.a. að finna gömul sjóhús og bryggjur. Svæðið er skilgreint sem iðnaðar- og hafnarsvæði í Aðalskipulagi Eskifjarðar 1988-2008. Lítil reitur vestast á svæðinu er á hættusvæði A og geiri meðfram Hlíðarendaá er hættusvæði C, sjá kafla 9.3.14 í aðalskipulagi.

Innan svæðisins eru eftirfarandi íbúðalóðir:

Strandgata 82,84,90,92 of eru þau byggð á árunum 1913-1962.

2.3. Athafnalóðir

A6. Ýmis athafnastarfsemi Á svæðinu eru blanda af smágerðri íbúðar- og athafnastarfsemi frá fyrri hluta 20. aldar og stærri fiskvinnsluhúsum frá seinni hluta aldarinnar. Þar er m.a. að finna gömul sjóhús og bryggjur. Innan svæðisins eru eftirfarandi athafnlóðir:

A7 Sjávertengd athafnastarfsemi og safnasvæði. Á svæðinu er sjóminjasafn og harðfiskverkun. Þar er m.a. að finna gömul sjóhús og bryggjur. Svæðið er skilgreint sem aðskildir reitir iðnaðar- og hafnarsvæðis og svæðis fyrir opinberar stofnanir í Aðalskipulagi Eskifjarðar 1988-2008. Á svæðinu verði starfsemi sjóminjasafns og sjávertengdrar atvinnustarfsemi. Mögulegt verði að stækka landfyllingu lítilsháttar yst á svæðinu til að skapa svigrúm fyrir uppbyggingu framtíðaraðstöðu sjóminjasafnsins, tengda Randúlfssjóhúsi. Svigrúm fyrir breytingar á núverandi húsnæði og nýbyggingar, sem falla að nýtingu svæðisins fyrir þjónustustofnun og athafnastarfsemi og að markmiðum um hverfisvernd, sjá svæði Hv5, Hlíðarenda, í kafla 9.3. 12 í aðalskipulagi.

2.4.Stofnanalóðir

Svæði S8. Sjá kafla 2.3

2.5.Lóðir

Skilmálar og nýting lóða má finna í skilmálatöflu í viðauka 1 en lóðarmörk og stærð lóða eru sýnd á skipulagsuppdrætti. Innra skipulag lóða svo og stærðir húsa, aðkomu-og athafnasvæði skal unnið í samráði við byggingarfulltrúa og skal afstöðumynd og/eða lóðarmynd lögð inn til samþykktar þegar sótt er um byggingarleyfi. Deiliskipulagið skilgreinir núverandi lóðir og ný lóðarmörk.

Innan deiliskipulagssvæðisins eru 91 lóð, 69 fullbyggðar íbúðarlóðir, sjö athafnalóðir og einnig lóðir fyrir bílskúr og safnahús. Gert er ráð fyrir sex nýjum lóðum í deiliskipulagi

- Strandgata 70a, íbúðarhús.
- Strandgata 70c, íbúðarhús.
- Strandgata 83, íbúðarhús.
- Hlíðarendavegur 9,12 og 14, íbúðarhús

Sjá einnig kafla 4 um sérskilmála.

Farið var yfir hverja lóð fyrir sig innan skipulagssvæðisins til að kanna hvort samræmi væri á milli lóðarstærðar í lóðarsamningi og í þeim kortagrunni (Kortagrunnur Fjarðabyggðar) sem notaður er við gerð deiliskipulagsuppdráttar. Í mörgum tilfellum var ekki samræmi þarna á milli og þeim tilfellum er í deiliskipulaginu gerð tillaga að nýjum lóðarmörkum. Í töflunni hér að neðan má sjá þau tilfelli þar sem tillaga um lóðarstærðir í deiliskipulagi er ekki í samræmi við lóðarsamninga. Í þessum tilfellum verða gerðar yfirlýsingar um breytta lóðarstærð í samræmi við lóðarmörk og stærðir eins og tillaga er gerð um í deiliskipulagi. Ef ósamræmi er á milli deiliskipulags og útgefinna lóðablaða þá gildir lóðablað.

Breytingar verða á eftirfarandi lóðum:

Götuheiti og húsnúmer	Lóðastærð skv. FMR m ²	Þinglýstir samningar m ²	Lóðastærð skv. deiliskipulagi m ²
Hlíðarendavegur 1a	632,0	632,0	448
Hlíðarendavegur 1b	1.000		644
Hlíðarendavegur 2	118,0	118,0	118
Hlíðarendavegur 3	821,6	821,6	822
Hlíðarendavegur 4a	703,0		730
Hlíðarendavegur 4b	807,0		849
Hlíðarendavegur 5	800,0		1661
Hlíðarendavegur 5a	187,0	410,0	525
Hlíðarendavegur 6b	800,0		921
Hlíðarendavegur 7	623,0		747
Hlíðarendavegur 9	Ný lóð		1172
Hlíðarendavegur 10	702,0		727
Hlíðarendavegur 12	Ný lóð		699
Hlíðarendavegur 12	Ný lóð		699
Ljósárbrekka 1	700,0		774
Réttarstígur 3	500,0		670
Réttarstígur 5	476,0		622
Smiðjustígur 1	598,0		597
Smiðjustígur 2	446,0		613
Smiðjustígur 3	393,4	393,4	390
Smiðjustígur 4	400,0		432
Steinholtsgvegur 1	600,0		822
Steinholtsgvegur 2	996,0	319,0	317
Steinholtsgvegur 3	800,0		967
Steinholtsgvegur 4	700,0		682
Steinholtsgvegur 5	248,0		647
Steinholtsgvegur 6	800,0		638

Steinhóltsvegur 7	576,0		607
Steinhóltsvegur 8	818,0		436
Steinhóltsvegur 9	720		577
Steinhóltsvegur 11	576,0		611
Steinhóltsvegur 12	533,0		790
Steinhóltsvegur 13	715,0		684
Strandgata 64-66	1.200,0		2.123
Strandgata 67	716,6		716
Strandgata 67a	480,0		520
Strandgata 67b	400,0		436
Strandgata 68	1.711,0		2053
Strandgata 69a	300,0		315
Strandgata 69b	402,0		401
Strandgata 69c	232,9		1262
Strandgata 70a	549,0		549
Strandgata 70b	549,0		549
Strandgata 70c	461		461
Strandgata 71a	220,0		390
Strandgata 71b	400,0		447
Strandgata 72	750,0		750
Strandgata 73	374,0		390
Strandgata 75	479,2		809
Strandgata 75a	2,6 ha		484
Strandgata 75b	800,0		1243
Strandgata 75c	400,0		401
Strandgata 77b	1.072,0		1084
Strandgata 77c	808,2	808,2	807
Strandgata 78	1.238,0		973
Strandgata 79a	2.915,0		1257
Strandgata 79b	787,4	787,4	787
Strandgata 80	400,0		768
Strandgata 81	185,0		258
Strandgata 82	372,7	372,7	354
Strandgata 83	440,0		368
Strandgata 84	359,9	359,9	355
Strandgata 85	375,0		383
Strandgata 85b	183,8		196
Strandgata 86a	2.164,0	2.164,0	2160

Strandgata 86b	3.126,6	3.126,6	3125
Strandgata 87a	757,0		797
Strandgata 88	354,0		258
Strandgata 89	768,0		762
Strandgata 90	216,0		258
Strandgata 91	600,0		641
Strandgata 92	420,0		436
Strandgata 93	216,0		216
Strandgata 94	780,0		785
Strandgata 95	300,0		1703
Strandgata 96	2.850,0		1592
Strandgata 97	2.500,0		3533
Strandgata 98a	332,1		430
Strandgata 98b	360,0		858
Strandgata 100 a			
Strandgata 100 b			
Svínaskálahlíð 1	675,0		634
Svínaskálahlíð 3	702,0		702
Svínaskálahlíð 5	702,0		673
Svínaskálahlíð 7	702,0		688
Svínaskálahlíð 9	702,0		702
Svínaskálahlíð 11	702,0		758
Svínaskálahlíð 13	750,0		750
Svínaskálahlíð 15	750,0		750
Svínaskálahlíð 17	750,0		750
Svínaskálahlíð 19	750,0		750
Svínaskálahlíð 21	750,0		750
Svínaskálahlíð 23	750,0		750

2.6. Byggingarreitir

Byggingarreitir eru markaðir með brotinni línu á deiliskipulagsupprætti og skulu byggingar vera innan byggingarreits með eftirfarandi undantekningum: Einstakir byggingarhlutar, s.s. brunastigar, reykháfar, skyggni, gluggafrágangur, sólpallar og svalir mega skaga út fyrir byggingarreit, þar sem aðstæður á lóð leyfa að mati byggingarnefndar m.t.t. stærðar lóðar og aðliggjandi húsa.

Deiliskipulag fyrir núverandi byggðar lóðir liggur ekki fyrir en um þau hús gilda þegar samþykktar bygginganefndarteikningar sem skipulagsskilmálar og núverandi afmörkun bygginga sem byggingarreitur.

2.7. Opín svæði

Opín svæði án auðkennis. Hlíðar ofan byggðar, lækjarfarvegir og gil, árbakki, fjara og strandsvæði. Á þessum svæðum er ekki gert ráð fyrir öðrum mannvirkjum en þeim sem vænta má vegna almennrar útivistar, s.s. stígum, skiltum, áningarstöðum og bílastæðum fyrir göngu- og ferðafólk. Einnig er gert ráð fyrir varnavirkjum vegna ofanflóða. Gróðursetning trjáa og lággróðurs verði framhaldið í hlíðum ofan bæjarins. Hugað verði að útsýni til sjávar og fjalla við gróðursetningu og grisjun. Leitast verði við að skapa fjölbreyttar gönguleiðir og áningarstaði sem bjóða upp á mismunandi upplifanir. Aðgengi að nærleiksvæðum verði bætt og lækjargil vernduð og gerð aðgengileg til útivistar. Gott aðgengi að strönd verði sem víðast.

2.8. Flóðvarnir

Gert er ráð fyrir aðgerðum við Ljósá og Hlíðarendaá til varnar aur-, vatns- og krapaflóðum sem eru nokkuð tíð en miðað við ofanflóðasögu má reikna með að flóðum á u.þ.b. 5-10 ára fresti en misjafnt eftir farvegum þar sem tíðni er t.d. minni í farvegum Ljósár og Hlíðarendaár.¹

Farvegur Ljósár verður *breikkaður* og *dýpkaður* og með allt að 4 m háum steyptum veggjum á um 70 metra kafla beggja vegna skurðar. Skurðurinn er 4 m breiður í botninn, 130 m langur og um 3-4 m djúpur. Grjót til hleðslunnar verður fengið úr skeringum.

Landmótun og yfirborðsfrágangur felst í mótun svæða við skurðbakka og gerð göngustíga. Svæðið verður jafnað og þakið gróðurlagi og síðan borið á og sáð grasfræi.

Efni til verksins fæst úr skeringum á framkvæmdasvæðinu og námum sem vísað er til. Óvalið fyllingarefni og grjót fæst að stærstum hluta úr skeringum en sækja þarf það sem uppá vantar í námur. Safna skal öllu lífrænu jarðvegsefni saman í upphafi framkvæmdar og það síðan nýtt við yfirborðsfrágang. Sækja þarf það sem uppá vantar í námur.

Farvegur Hlíðarendaár verður *breikkaður* og *dýpkaður* og bakkarnir mótaðir með grjóthleðslum. Skurðurinn er 5 m breiður í botninn, 230 m langur og um 3 m djúpur. Skurðhlíðar eru hlaðnar úr grjóti með fláanum 1:0,25 (=4:1). Grjót til hleðslunnar verður fengið úr skeringum og sótt í farveg Grjótár.

Steyptur leiðiveggur verður byggður austan við efri hluta skurðar. Garðurinn verður um 3,6 m hár, 120 m langur og með langhalla að jafnaði 25%.

Landmótun og yfirborðsfrágangur felst í mótun svæða við skurðbakka og leiðivegg og gerð göngustíga. Svæðið verður jafnað og þakið gróðurlagi og síðan borið á og sáð grasfræi.

Efni til verksins fæst úr skeringum á framkvæmdasvæðinu og námum sem vísað er til. Óvalið fyllingarefni og grjót fæst að stærstum hluta úr skeringum en sækja þarf það sem uppá vantar í námur. Safna skal öllu lífrænu jarðvegsefni saman í upphafi framkvæmdar og það síðan nýtt við yfirborðsfrágang. Sækja þarf það sem uppá vantar í námur.

¹ OFANFLÓÐAVARNIR Á ESKIFIRÐI, frumathugun, 2003.

2.9.Samgöngur

2.9.1. Gatnakerfi

Götur innan svæðisins eru með tvístefnu og eru eftirfarandi götur skilgreindar innan skipulagssvæðisins. Strandgata, Steinholtsgötu, Smiðjustígur, Hlíðarendavegur, Réttarstígur og Svínaskálahlíð. Breidd gatna er á bilinu 4-8 metrar.

2.9.2. Bílastæði

Eitt til tvö bílastæði eru í flestum tilfellum innan lóðar og víða er einnig lagt í langstæðum meðfram flestum götum, stundum beggja megin götunnar. Þessi stæði eru víða illa skilgreind. Almenn séð þá skal koma fyrir langstæðum meðfram gangstéttum þannig að ekki sé lagt beggja megin götu. Er þetta til þess að auðvelda aðgengi og umferðaröryggi innan götunnar.

Um stæði innan lóðar gilda eftirfarandi viðmið:

- Við einbýlishús skal koma fyrir tveimur bílastæðum innan lóðar, heimilt er að bæta við allt að tveimur stæðum til viðbótar þar sem aðstæður leyfa.
- Vegna atvinnuhúsnæðis skal gera ráð fyrir a.m.k. 1 bílastæði fyrir hverja 50 m² húsnæðis.

Um bílastæði fyrir hreyfihamlaða gilda ákvæði byggingarreglugerðar 112/2012.

Almenn bílastæði eru við Strandgötu 77b, 78, utan við Strandgötu 98b og við Réttarstíg, kvöð er um aðkomu að Strandgötu 91 í gegnum almenningsstæði við Réttarstíg og er hún sýnd á uppdrætti.

2.9.3. Gangstéttir

Gangstéttar eru meðfram eftirtöldum götum:

- Strandgata að hluta breidd 2,0 m.
- Hlíðarendavegur að hluta til breidd 1,5 m.

Þær götur sem eru án gangstétta í dag en gert er ráð fyrir gangstétt í deiliskipulagi eru eftirfarandi:

- Strandgata, breidd gangstéttar 1,8-2,0 m.
- Hlíðarendavegur, breidd gangstéttar 1,2-1,5 m.
- Réttarstígur, breidd gangstéttar 1,5 m.
- Steinholtsgötu, breidd gangstéttar 1,2.

Almennt er gert ráð fyrir að nýjar gangstéttir séu þeim megin sem ljósastaurar eru staðsettir til að nýta lýsinguna.



Mynd 2-3. Við Hlíðarendaveg. Hér er komin gangstétt 1,5 metra breið.

2.9.4. Stígar og áningastaðir

Stígar í tengslum við flóðvarnargarða 1,5-1,8 metra breiðir malarstígar. Áningastaður við núverandi stíg ofan Steinhóltsvegur 11-13.

Nýr áningarstaður við Hlíðarendaveg verður komið fyrir þar sem útsýni er gott yfir Eskifjörð. Þar er gert ráð fyrir bekk og upplýsingaskilti.

Stígur er tengir saman Sjóminjasafn Strandgötu 86a að Strandgötu 98b. Um er að ræða hellulagðan göngustíg sem er 2,5 metra breiður og tengir saman safnasvæðin og gömlu bryggjurnar. Gert er ráð fyrir að trébrýr tengi saman stíginn fyrir neðan Strandgötu 86b en þar gengur bygging út á bryggjuna.

2.9.5. Bryggjur

Trébryggjur eru fjórar innan skipulagssvæðisins. Við Strandgötu 80, 86b, 88 og 96. Bryggjurnar eru minjar um gamla tíma ásamt sjóhúsum á svæðinu og er æskilegt að halda þeim við og endurbyggja ef þörf krefur. Hús sem er staðsett á bryggjunni aftan við Strandgötu 86b er skilgreint sem víkjandi. Mögulegt verði að endurgera aðrar bryggjur sem staðið hafa við sjávarsíðuna og heimildir eru um.

2.9.6. Torgsvæði

Svæðið á milli Strandgötu 86b og 88 er hugsað sem torgsvæði með hellulögðu yfirborði og lágstemmdri lýsingu og er ætlað að tengja betur saman núverandi safnasvæði.

3. ALMENNIR SKILMÁLAR

3.1. Almennir skilmálar

Almennir skilmálar gilda um allar lóðir á skipulagssvæðinu, nema annað sé tekið fram í sérskilmálum einstakra lóða. Deiliskipulag fyrir núverandi byggðar lóðir liggur ekki fyrir en um þau hús gilda þegar samþykktar bygginganefndarteikningar.

3.2. Breytingar á húsum og viðbyggingar

Á skipulagssvæðinu er almennt ekki gert ráð fyrir viðbyggingum en óski húseigendur hins vegar eftir leyfi fyrir minniháttar viðbyggingum 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.

Að öðru leyti gildir reglugerð um (4.) um breytingu á byggingarreglugerð nr. 112/2012 varðandi stærð viðbygginga og lítilla húsa á lóð.

3.3. Girðingar, verandir og tröppur við íbúðabyggð

Leyfilegt er að reisa girðingar á lóðarmörkum allt að 1,20 m á hæð. Lóðarhafar skulu hafa með sér samráð um frágang og framkvæmdir. Skjólveggir á lóð skulu ekki vera nær lóðarmörkum en sem nemur hæð þeirra.

Heimilt er að reisa verandir áfastar íbúðarhúsi. Stærð á verönd áfastar byggingu skal ekki vera meiri en 1/3 af grunnfleti húss. Að öðru leyti gildir grein 2.3.5 í byggingarreglugerð.

3.4. Frágangur lóða

Frágangur lóða skal vera í samræmi við skipulagsuppdrætti, úthlutunarskilmála og almennt í samræmi við kafla 7.2 í byggingareglugerð nr.112/2012. Á aðaluppdrætti skal sýna allan frágang á lóð s.s. fláa, girðingar, bílastæði og gangstéttar. Lóðarhafi skal ganga frá lóð sinni meðfram bæjarlandinu í þeirri hæð, sem sýnd er í mæliblöðum og bera allan kostnað af því.

Ekki er heimilt að gróðursetja limgerði né annan gróður nær lóðarmörkum en 60 cm frá lóðarmörkum sem snúa að götu/gangstétt. Lóðarhafi skal hafa samráð við nágretta um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum þeirra.

3.5. Nýtingarhlutfall

Nýtingarhlutfall er skilgreint fyrir hverja lóð og kemur það fram í meðfylgjandi skilmálatöflu.

3.6. Hönnun og uppdrættir

Húsagerðir eru frjálssar að öðru leyti en því sem mæliblöð, hæðarblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um. Þar sem hús standa á sömu lóð 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).

3.7. 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.

Aðalmænisstefna er sýnd á skipulagsuppdrætti þar sem gerðar eru kvaðir um slíkt, en þakform er að öðru leyti frjálst.

3.8. Brunavarnir

Um brunavarnir gilda ákvæði byggingarreglugerðar nr. 90/112.

3.9. Umgengni á lóðum

Umgengni á lóðum skal vera í samræmi við samþykkt um umgengni og þrifnað utan húss í Fjarðabyggð og öðrum sveitarfélögum innan starfssvæðis Heilbrigðiseftirlits Austurlands sbr. auglýsingu nr. 668/2010 í B-deild Stjórnartíðinda. Óheimilt er að geyma gáma, annað lausafé og númers lausa bíla innan íbúðarlóða á skipulagssvæðinu.

3.10. Veitukerfi

Lagnaleiðir eru í götum og gangstéttum. Kvöð er lögð á þær lóðir sem stofnæð vatnsveitu Fjarðabyggðar fer í gegnum þess efnis að jarðrask er ekki heimilt nær stofnæð sem nemur tveimur metrum nema með samþykki vatnsveitu Fjarðarbyggðar og að starfsmenn vatnsveitu hafi aðgang að svæðinu vegna viðhalds, tenginga og viðgerða.

Fráveita er ekki sýnd á uppdrætti en þar sem útrásir fráveitu eru staðsettar er gerð kvöð um aðgengi til viðhalds, tenginga og viðgerða. Ekki er skilgreind dælustöð innan skipulagssvæðisins en ef þörf verður fyrir uppsetningu þá verður deiliskipulagi breytt.

3.11. Sorphirða





Gott aðgengi skal vera að sorptunnum frá húsagötu og skulu tunnur vera staðsettar sem næst götu. Gerð er krafa um skýli fyrir 3 ílát til flokkunar.

4. SÉRSKILMÁLAR

4.1. Hverfisvernd

Samkvæmt aðalskipulagi er hverfisvernd skilgreind á afmörkuðu svæði Hv5og skal heildarsvipur þess varðveittur. Nýbyggingar taki mið af stíl, stærð og byggingarefnum byggðarinnar og stuðlað verði að því að viðhald og endurnýjun húsa taki mið af upprunalegri mynd. Gömlu bryggjurnar verði varðveittar. Aðalskipulagið skilgreinir sjö hús undir hverfisvernd og byggir sú vernd á húsakönnun sem Hörður Ágústsson gerði árið 1980. Í töflu hér á eftir er lýsing á húsunum og verndarflokkun:

Húsnr.	Lýsing og flokkun hverfisverndar	Mynd
Strandgata 85	Íbúðarhús byggt árið 1913 í íslenskum sveiser stíl. Flokkur 2.	
Strandgata 92 (Sjávarborg)	Íbúðarhús byggt árið 1916 í íslenskum sveiser stíl (1913 skv. FMR). Flokkur 2.	
Strandgata 96 (Randúlfssjóhús)	Safnhús byggt árið 1890. Alþýðumansard. Flokkur 1.	

<p>Strandgata 97 (Kallahús)</p>	<p>Íbúðar, sjóhús, byggt árið 1917 í íslenskum sveiser stíl.</p> <p>Flokkur 2.</p>	
<p>Smiðjustígur 2</p>	<p>Íbúðarhús byggt árið 1923 í íslenskum sveiser stíl.</p> <p>Flokkur 2.</p>	
<p>Hlíðarendavegur 6b (Figvedshús)</p>	<p>Íbúðarhús byggt árið 1915 í íslenskum sveiser stíl. Þykir vera merkilegt afbrigði.</p> <p>Flokkur 2.</p>	
<p>Réttarstígur 3</p>	<p>Íbúðarhús byggt árið 1920. Þurrabúðgerð/lágrisgerð.</p> <p>Flokkur 2.</p>	

Í deiliskipulaginu er lagt til að hverfisvernda eftirtalin hús:

Hverfisverndin er skipt niður í tvo flokka eftir verndargildi en rautt er 1. flokkur verndar sem er vegna þess að húsið er talið vera sérstakt í sjálfu sér. Yfirleitt eru þessi hús sérstök vegna byggingarlistar og/eða menningarsögu. Gult er 2. flokkur verndar þar eru hús sem eru hluti af samstæðu húsa eða mikilvæg í götummyndinni og því mikilvæg að vernd fyrir heildina.

Markmið hverfisverndarinnar er að vernda sögulegar byggingar eða götummyndir sem styrkir efnahagslegan og samfélagslegan grunn Eskifjarðar og að styrkja jákvæða þróun sveitarfélagsins.

Ákvæði hverfisverndar taka til breytinga, viðhalds, niðurrifs og nýbyggingar húsa. Hverfisverndinni er ætlað að vernda íbúa og hagsmunaaðila fyrir hugsanlegum óæskilegum breytingum á svæðinu og ásýnd þess.

Hús hverfisvernduð í 1. flokki (merkt með rauðum skástrikuðum línunum á uppdrætti).

- Við útfærslu og framkvæmdir skal styðjast við leiðbeiningarit Húsafriðunarnefndar; Ágrip íslenskrar húsagerðarsögu; Gömul timburhús – útveggir, grind og klæðning; Trégluggar og Steinuð hús - varðveisla, viðgerðir, endurbætur og ný steining, eftir því sem við getur átt.
- Eigendur friðaðra húsa og húsa byggðum 1925 eða fyrr skulu leita eftir samþykki og/eða umsögn Minjastofnunar Íslands vegna breytinga á húsum sínum.

Hús hverfisvernduð í 2. flokki (merkt með gulum skástrikuðum línunum á uppdrætti).

- Við útfærslu og framkvæmdir skal styðjast við leiðbeiningarit Húsafriðunarnefndar; Ágrip íslenskrar húsagerðarsögu; Gömul timburhús – útveggir, grind og klæðning; Trégluggar og Steinuð hús - varðveisla, viðgerðir, endurbætur og nýsteining, eftir því sem við getur átt.

Lagt er til að vinna sérstaklega að hönnun og útfærslu á hluta svæðisins sem skilgreint er sem hverfisverndarsvæði í Aðalskipulagi Fjarðabyggðar.

Smíðjustígur verði m.a. gerður að vistgötu með vönduðum og annars konar yfirborðsfrágangi. Yfirborðsefni mun ná inn á Strandgötu og þannig umferðarhraði tekin niður á ákveðnu svæði þar sem gatan þrengist og erfiðara að koma fyrir gangstígum við götuna.

Safnasvæðið: Svæðið neðan Strandgötu frá Strandgötu 80-98b, Til þess að tengja betur saman þær byggingar og starfsemi sem eru innan þessa svæðis þá skal mynda heildstætt yfirbragð innan svæðisins með nýju yfirborðsefni, lýsingu, torgsvæðum og gróðursetningu.

4.2. Nýjar lóðir

Eins og fram kom í kafla 2.5 þá er gert ráð fyrir uppbyggingu á eftirtöldum lóðum. Nýjar lóðir eru allar innan hættusvæða skv. núverandi hættumatslínunum fyrir utan Strandgötu 70a. Settar eru þær kvaðir á þær lóðir sem eru innan hættusvæða að ekki verði gefið út byggingarleyfi fyrr en nýjar hættumatslínur hafa verið dregnar eftir að framkvæmdum lýkur við ofanflóðavarnir:

Strandgata 70a, íbúðarhús. Ný lóð við Strandgötu. Lóðin er 549 m² að stærð og þar er heimilt að byggja einbýlishús á einni hæð ásamt risi. Grunnflötur 95 m² og hámarkshæð í mæni 6 m. Útlit og efnisval og byggingarhefð skal samræmast nálægum húsum. Nýtingarhlutfall 0,27. Þak er mænispak og þakhalli 30°. Kvistir eru leyfðir skal þess gætt að lengd kvists eða samanlögð lengd kvista verði

aldrei meiri en 2/3 af húshliðinni og skulu þeir falli vel að húsinu hvað þakform, gluggasetningu og efnisval snertir.

Strandgata 70c, íbúðarhús. Ný lóð við Strandgötu. Lóðin er 549 m² að stærð og þar er heimilt að byggja einbýlishús á einni hæð ásamt risi. Grunnflötur 95 m² og hámarkshæð í mæni 6 m. Útlit og efnisval og byggingarhefð skal samræmast nálægum húsum. Nýtingarhlutfall 0,27. Þak er mænispak og þakhalli 30°. Kvistir eru leyfðir skal þess gætt að lengd kvists eða samanlögð lengd kvista verði aldrei meiri en 2/3 af húshliðinni og skulu þeir falli vel að húsinu hvað þakform, gluggasetningu og efnisval snertir.

Strandgata 83, íbúðarhús. Ný lóð við Strandgötu. Lóðin er 370 m² og þar er heimilt að reisa hús á tveimur hæðum ásamt risi. Grunnflötur húss 100 m² og hámarkshæð í mæni 9,5 m. Útlit og efnisval og byggingarhefð skal samræmast nálægum húsum. Nýtingarhlutfall 0,63. Þak er mænispak og þakhalli 30°. Kvistir eru leyfðir skal þess gætt að lengd kvists eða samanlögð lengd kvista verði aldrei meiri en 2/3 af húshliðinni og skulu þeir falli vel að húsinu hvað þakform, gluggasetningu og efnisval snertir.

Hlíðarendavegur 9. Ný lóð við Hlíðarendaveg. Lóðin er 1172,7 m². Heimilt er að reisa einbýlishús á 2 hæðum eða ein hæð og kjallari innan byggingarreits ásamt sambyggðri bílageymslu. Grunnflötur húss verði ekki stærri en sem nemur 35% af grunnfleti lóðar, útbyggingar meðtaldar. Þannig verði t.d. einbýlishús á 1200 m² lóð því ekki stærra en 420 m² brúttó að grunnfleti, þ.m.t. bílageymsla.

Heimilt er að nýta rými í rishæð rúmist það innan tilskilinna hæðarmarka. Heimilt er að aðlaga hús að landi með stallaðri gólfplötu. Mænishæð 7,0 m fyrir tveggja hæða hús mælt yfir gólfkóta aðalhæðar. Heimilt er að reisa bílageymslu fyrir allt að 2 bíla.

Hlíðarendavegur 12. Ný lóð við Hlíðarendaveg. Lóðin er 699 m². Heimilt er að reisa einbýlishús á 2 hæðum eða ein hæð og kjallari innan byggingarreits ásamt sambyggðri bílageymslu. Grunnflötur húss verði ekki stærri en sem nemur 35% af grunnfleti lóðar, útbyggingar meðtaldar. Þannig verði t.d. einbýlishús á 700 m² lóð því ekki stærra en 245 m² brúttó að grunnfleti, þ.m.t. bílageymsla.

Heimilt er að nýta rými í rishæð rúmist það innan tilskilinna hæðarmarka. Heimilt er að aðlaga hús að landi með stallaðri gólfplötu. Mænishæð 7,0 m fyrir tveggja hæða hús mælt yfir gólfkóta aðalhæðar. Heimilt er að reisa bílageymslu fyrir allt að 2 bíla.

Hlíðarendavegur 14. Ný lóð við Hlíðarendaveg. Lóðin er 699 m². Heimilt er að reisa einbýlishús á 2 hæðum eða ein hæð og kjallari innan byggingarreits ásamt sambyggðri bílageymslu. Grunnflötur húss verði ekki stærri en sem nemur 35% af grunnfleti lóðar, útbyggingar meðtaldar. Þannig verði t.d. einbýlishús á 700 m² lóð því ekki stærra en 245 m² brúttó að grunnfleti, þ.m.t. bílageymsla.

Heimilt er að nýta rými í rishæð rúmist það innan tilskilinna hæðarmarka. Heimilt er að aðlaga hús að landi með stallaðri gólfplötu. Mænishæð 7,0 m fyrir tveggja hæða hús mælt yfir gólfkóta aðalhæðar. Heimilt er að reisa bílageymslu fyrir allt að 2 bíla.

5. HÆTTUMAT

Gerð hefur verið úttekt á hættusvæðum á Eskifirði

Hættusvæði eru skilgreind í þrjá flokka:

•Hættusvæði A er þar sem staðaráhætta* er 0,3 til 1 af 10.000 á ári.

Á hættusvæðum A er heimilt að reisa nýtt íbúðar- og atvinnuhúsnæði, svo og skála sem ætlaðir eru til næturgistingar á skíðasvæðum. Skóla, leikskóla, sjúkrahús, samkomuhús, fjölbýlishús með fleiri en 4 íbúðum og önnur sambærileg hús er heimilt að reisa enda séu þau styrkt til að standast ástreymisþrýsting.

•Hættusvæði B er þar sem staðaráhætta er 1 til 3 af 10.000 á ári.

Á hættusvæðum B er heimilt að reisa ný einbýlishús og fjölbýlishús með allt að 4 íbúðum, svo og byggja við skóla, leikskóla, sjúkrahús, samkomuhús, fjölbýlishús með fleiri en 4 íbúðum og önnur sambærileg hús enda séu húsin og/eða viðbyggingarnar styrktar til þess að standast ástreymisþrýsting. Heimilt er að reisa atvinnuhúsnæði svo og skála á skíðasvæðum, sem ekki eru ætlaðir til næturgistingar, án kvaða um styrkingar. Nýja skóla, leikskóla, sjúkrahús, samkomuhús, fjölbýlishús með fleiri en 4 íbúðum og önnur sambærileg hús er óheimilt að reisa.

•Hættusvæði C er þar sem staðaráhætta er meiri en 3 af 10.000 á ári.

Á hættusvæði C er einungis heimilt að reisa ný mannvirki þar sem ekki er búist við stöðugri viðveru fólks til búsetu eða til vinnu, s.s. dælu- og spennistöðvar, línumöstur og önnur sambærileg mannvirki enda skapist ekki frekari hætta gagnvart annarri byggð ef mannvirkið yrði fyrir áraun af völdum ofanflóða. Heimilt er að breyta íbúðar- og atvinnuhúsnæði þó þannig að heildaráhætta á viðkomandi svæði aukist ekki, t.d. með fjölgun íbúða eða fjölgun starfsmanna.

* Staðaráhætta er skilgreind sem árlegar dánarlíkur einstaklings af völdum ofanflóða ef dvalið er öllum stundum í óstyrku einbýlishúsi.

Hættusvæði vegna snjóflóða á Eskifirði ná til mikils hluta byggðarinnar.

6. UMHVERFISSKÝRSLA

Framkvæmdir við snjóflóðavarnir í þéttbýli falla undir lög um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000 og þess vegna fellur deiliskipulagstillagan undir lög um umhverfismat áætlana nr. 105/2006.

Umhverfismatið er sett fram í venslatöflum í lok hvers kafla í umfjöllun um einstök skipulagssvæði.

- Mat á umhverfisáhrifum byggist á þremur meginþáttum, sem eru:
- Viðmið í lögum og reglugerðum, stefnumótun stjórnvalda og skuldbindingar á alþjóðavísu.
- Greining sérfræðinga á einkennum og vægi áhrifa á einstaka umhverfisþætti innan áhrifasvæðisins.
- Umsagnir og athugasemdir lögboðinna umsagnaraðila, hagsmunaaðila og almennings.

Við mat á umhverfisáhrifum er unnið eftir lögum um umhverfismat áætlana nr. 105/2006. Einnig er stuðst við leiðbeiningar Skipulagsstofnunar, annars vegar um umhverfismat áætlana og hins vegar um flokkun umhverfisþátta, viðmið, einkenni og vægi umhverfisáhrifa. Við mat á vægi áhrifa á einstaka umhverfisþætti er stuðst við tiltekin viðmið, s.s. stefnumörkun stjórnvalda, alþjóðsamninga, lög og reglugerðir.

6.1. Þættir áætlunar sem valdið geta áhrifum

Ofanflóðavarnirnar, sem er megininntak deiliskipulagsins, munu valda talsverðum umhverfisáhrifum. Helstu áhrif á framkvæmdatíma felast í breytingum á því landsvæði sem fer undir varnarmannvirki og getur því haft áhrif á gróðurfar og dýralíf, á landslag og ásýnd. Umferð vinnuvéla á framkvæmdartíma getur valdið hávaða, útblástursmengun, hættu á mengunarslysum og rykmengun.

6.2. Umhverfisþættir sem líklegt er að verði fyrir verulegum áhrifum

Við greiningu á þeim þáttum sem hugsanlega geta orðið fyrir umhverfisáhrifum var ákveðið að meta eftirfarandi umhverfisþætti:

- Gróður og dýralíf
- Landslag og sjónræn áhrif
- Heilsa og öryggi
- Minjar

6.3. Skilgreining á vægi áhrifa og viðmið

Við greiningu á einkennum og vægi hugsanlegra umhverfisáhrifa er notast við þau hugtök sem eru skilgreind í leiðbeiningum Skipulagsstofnunar um flokkun umhverfisþátta, viðmið, einkenni og vægi áhrifa. Við matið verður notast við þær skilgreiningar á vægi áhrifa sem fram kemur í töflu hér að neðan. Hafa ber í huga nákvæmni áætlunarinnar þegar framkvæmt er mat á vægi áhrifa.

Vægi áhrifa		Skýring
Jákvæð	+	Jákvæð áhrif á umhverfisþátt
Óveruleg	0	Óveruleg/óljós áhrif á umhverfisþátt
Neikvæð	-	Neikvæð áhrif á umhverfisþátt

Tafla 6-1. Skilgreining á vægi áhrifa við umhverfismat deiliskipulagsins.

Í töflu 2 eru tekin saman þau umhverfisviðmið sem lögð eru til grundvallar umhverfismati deiliskipulagsins. Þess ber þó að geta að listinn er ekki tæmandi. Umhverfisviðmið eru notuð sem mælikvarði eða sem vísir sem notaður er til að meta einkenni og vægi þeirra áhrifa sem deiliskipulagstillagan hefur í för með sér. Í umhverfismatinu voru búnar til 7 matsspurningar út frá þessum viðmiðum.

Stefna	Umhverfisviðmið
Lög um umhverfismat áætlana. nr. 105/2006	1. gr. Að stuðla að sjálfbærri þróun og draga úr neikvæðum umhverfisáhrifum og jafnframt að stuðla að því að við áætlunargerð sé tekið tillit til umhverfissjónarmiða.
Skipulagslög nr. 123/2010.	I. kafli, 1. Gr. mgr. 2 að stuðla að skynsamlegri og hagkvæmari nýtingu lands og landgæða, tryggja varðveislu náttúru- og menningarverðmæta og koma í veg fyrir umhverfisspjöll og ofnýtingu, með sjálfbærri þróun að leiðarljósi.
Aðalskipulag Fjarðabyggðar 2007-2027	Núverandi landnotkun innan svæðisins, en innan svæðis er m.a. skilgreind íbúðarbyggð, athafnasvæði, svæði fyrir þjónustustofnanir, hverfisverndarsvæði og opin svæði til sérstakra nota.
Lög um menningarminjar nr. 80/2012	Skráðar friðlýstar fornleifar skv. lögum um menningarminjar nr. 80/2012. Aðrar fornleifar (minjar 100 ára og eldri, s.s. byggðarleifar, haugar, greftrunarstaðir o.s.frv.) skv. 3 gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012.
Lög um náttúruvernd 44/1999 og önnur stefnuskjöl	Válisti Náttúrufræðistofnunar Íslands fyrir plöntur og um fugla og spendýr. Listi yfir friðlýstar plöntur 37 gr. laga um náttúruvernd Velferð til framtíðar, sjálfbær þróun í íslensku samfélagi, áherslur 2010-2013, sjá kafla 12 um sjálfbæra gróðurnýtingu og endurheimt landgæða.
	Reglugerð um hættumat vegna ofanflóða nr. 505/2000.

6.4. Valkostir

Um fjöllum um valkosti beinast að tveimur mismunandi leiðum. Annars vegar að byggja varnarvirki og hins vegar núllkostur sem er að hafast ekkert að. Að reisa enga varnargarða er ekki talin raunhæfur valkostur þar sem enn myndi ríkja hætta á flóðum á þeim stöðum þar sem varnargarðar eiga að verja byggð.

6.5. Tengsl við aðrar áætlanir

Sjá kafla 1.2 um fyrirbyggjandi skipulagsáætlanir.

6.6. Nálgun og aðferðir

Fjarðabyggð í samstarfi við Landmótun sf unnu að umhverfismati deiliskipulags. Vinna við umhverfismatið fólst í rýni sérfræðinga Landmótunar á þeim málsgögnum sem liggja fyrir varðandi frumathugunar fyrir varnargarðana og fyrirspurnar um matskyldu framkvæmdarinnar, sbr. heimildaskrá. Beitt hefur verið venjubundnum aðferðum við umhverfismat áætlna.

6.7. Umhverfismat

Umhverfismat áætlunar felst í því að spá fyrir um líklegar breytingar á umhverfinu við framfylgd skipulagstillögunnar með hliðsjón að markmiðum, umhverfisviðmiðum og umhverfisvísunum.

	UMHVERFISÁHRIF (jákvæð, óveruleg/óljós, neikvæð áhrif)			
	+	0	-	Skýringar og mótvægisáðgerðir
UMHVERFISÞÁTTUR	SAMFÉLAG OG LANDNOTKUN			
UMHVERFISÞÁTTUR	LANDSLAG OG SJÓNRAEN ÁHRIF			
Munu mannvirki hafa neikvæð sjónræn áhrif?	+			Varnarvirkin verða nálægt byggðinni og því nokkuð sýnilegar en um leið umfangslítill og munu breyta lítið ásýnd svæðisins. Við hönnun varnarvirkjanna verði reynt að draga úr sýnileika þeirra með landmótun. Mikilvægt er að form varnarvirkja og yfirborð falli sem best að aðliggjandi landslagi.
UMHVERFISÞÁTTUR	GRÓÐUR OG DÝRALÍF			
Gerir skipulagið ráð fyrir framkvæmdum sem spilla gróðri eða fuglalífi?		0		Varnarvirkin munu óhjákvæmilega raska gróðri og dýralífi sem fyrir er á framkvæmdasvæðinu. Mikilvægt er að vanda mjög til verka við frágang varnarvirkjanna. Taka þarf mið af aðliggjandi gróðurfari þannig að mannvirkin falli sem best að landslaginu.
UMHVERFISÞÁTTUR	MINJAR			
Tryggir deiliskipulagið varðveislu	+		-	Skráðar hafa verið minjar í og við deiliskipulagssvæðisins.

menningarverðmæta?				Deiliskipulagið leggur áherslu á að minjum sé raskað sem minnst. En veggur getur mögulega orðið fyrir raski vegna framkvæmda við flóðvarnir.
UMHVERFISÞÁTTUR	HEILSA OG ÖRYGGI			
Mun deiliskipulagið og þær framkvæmdir sem það er að gera ráð fyrir auka öryggi íbúa á svæðinu	+			Markmið deiliskipulagsins er að áhætta vegna ofanflóða verði ásættanleg, þ.e. í samræmi við reglugerð nr. 505/2000. Öryggi íbúa á svæðinu mun því aukast frá því sem er í dag.

6.8. Mótvægisáðgerðir og vöktun

Lagt er til að fylgst verði með framvindu gróðurs meðan nýgróður er að festa rætur og svæðið að laga sig að grenndargróðri. Einnig verður fylgst með hvort hætta er á jarðvegsrofi á framkvæmdarsvæðinu. Skal sú vöktun fara fram af Náttúrustofu Austfjarða í samráði við sveitarfélagið og Umhverfisstofnun. Vegna fornleifa á staðnum þá þarf að taka snið í hlaðinn vegg til að kanna eðli og umfang hans áður en framkvæmdri hefjast.

7. AUGLÝSING

7.1. Auglýsingatími

Bæjarstjórn Fjarðabyggðar samþykkti að auglýsa að nýju tillögu að deiliskipulagi Hlíðarenda 15. september 2016.

Tillagan, sem sett var fram á uppdrætti og í greinargerð og umhverfisskýrslu, dags. 2. september 2016 var auglýst samkvæmt 41. gr. skipulagslaga frá og með 22. september 2016 til og með 3. nóvember 2016. Athugasemdarfrestur var til sama tíma.

7.2. Umsagnir og athugasemdir

Á auglýsingatíma bárust athugasemdir frá átta aðilum.

Megininntak athugasemda var á þá leið að mótmælt var að lóð Strandgötu 88 minnki og að hús sé í sérstökum verndarflokki. Einnig er bent á að fyrirhugað sé að færa húsið innar og neðar á lóðinni.

Mótmælt var að skipulag geri ráð fyrir flutningi á Gömlu-búð og Jensenshúsi út á Hlíðarenda.

Talað var um samráðsleysi við skipulagsgerðina, mögulegri truflun af göngustígum innan lóða, aukinni umferð um svæðið og hættulegum stöðum á umferðarleiðum, aðgengi að gamla sláturhúsinu og Grýlunni og að ekki sé gert ráð fyrir bílastæðum á svæðinu. Nýjum lóðum við Réttarstíg mótmælt og að lóð Strandgötu 70c sé minnkuð frá áður samþykktu deiliskipulagi Ljósár 1.

Umsagnir við tillögu deiliskipulags bárust frá Minjastofnun dags, 27. maí 2016. Minjastofnun gerði athugasemdir við flóðvarnir við Ljósá. Tveir garðar sitthvoru megin, mannvirki austan við rafstöð geta mögulega orðið fyrir raski og Minjastofnun hvatti til þess að finna þyrfti leið til að þær raskist ekki. Minjastofnun gerði athugasemdir við framkvæmdir á lóðunum við Strandgötu 70c og Hlíðarendaveg 12 en þar er að finna minjar. Reynt verður að varðveita sem mest af skráðum minjum og þegar til framkvæmda kemur þá mun verður haft samráð við Minjastofnun ef raska þarf minjum.

Við Strandgötu 70b er sýndur byggingarreitur sem nær yfir hluta af húsi sem er friðað skv. lögum um menningarminjar. Ef til breytinga kemur á húsi þá verður það gert í samráði við Minjastofnun.

Umhverfisstofnun gaf umsögn með bréfi dagsett 18. maí 2016. Umhverfisstofnun gerði athugasemd við að vegna framkvæmda við varnarmannvirki þurfi að breikka og dýpka farvegi Ljósár og Eyvindarár. Að mati UST er mikilvægt að ná fram lögun á farvegi árinna sem gefur sem náttúrulegasta mynd. Við hönnun mannvirkis hefur verið reynt að ná þessari útfærslu en til þess að hún virki þá verður hún að vera svona eins og sýnt er í deiliskipulagi. UST gerði einnig athugasemdir við að milda þurfi ásýnd leiðarveggs á vinsælu útivistarsvæði. Á því verður tekið við nánari hönnun mannvirkja. UST gerði einnig athugasemdir við að ekki komi fram úr hvaða námum efni verður fengið. Efni verður sótt í opnar námur í nágrenni Eskifjarðar sem eru með framkvæmdaleyfi.

Veðurstofa Íslands sendi umsögn með bréfi dagsett 10. maí 2016. Veðurstofa gerði athugasemd við kafla 2.8 um flóðvarnir um tíðni flóða og við kafla 4.2 um nýjar lóðir. Greinargerð var breytt til samræmis við umsögn.

Heilbrigðiseftirlit Austurlands sendi umsögn með bréfi 29. október 2016. Í umsögninni var mælt með því að að gerð verði grein fyrir fráveitu á einhvern hátt og að kveðið verði fastar að varðandi aðgengi að sorptunnum innan lóðar.

7.3. Afgreiðsla eftir auglýsingu

Eftirfarandi breytingar hafa verið gerðar á uppdrætti og greinargerð m.t.t. til þeirra athugasemda sem bárust. Nyrðri lóðarmörk Strandgötu 88 voru færð til samræmis við grunnleigusamning en kvöð verði innst á lóðinni til að tryggja aðgengi gangandi að torgsvæði innan lóða Strandgötu 86a og b, að merking um hverfisvernd í flokki 2 var tekin af Strandgötu 88. Lóðir þar sem gert er ráð fyrir Gömlu-búð og Jensenshúsi voru felldar út úr skipulagi en svæðið og landfylling verði skilgreint sem safnasvæði. Lóðirnar við Réttarstíg 1a og b voru felldar út og þar gert ráð fyrir almenningsbílastæðum og kvöð um aðkomu að Strandgötu 91. Byggingarreitur Strandgötu 98a var stækkaður, að greinargerð var breytt þannig að möguleiki sé að endurgera bryggjur og að lóð Strandgötu 70c verði færð til fyrra horfs.

Greinargerð var einnig breytt eftir fyrirspurn Skipulagsstofnunar í tengslum við umsögn Veðurstofunnar og Heilbrigðiseftirlits Austurlands. Settar voru kvaðir á lóðir Strandgötu 70c og 83 og Hlíðarendaveg 9, 12 og 14 þar sem þær eru innan hættusvæða samkvæmt gildandi hættumatslínunum. Settar eru þær kvaðir á þegar byggðar lóðir sem eru innan hættusvæða að ekki verði gefið út byggingarleyfi fyrr en nýjar hættumatslínur hafa verið dregnar eftir að framkvæmdum lýkur við ofanflóðavarnir. Texta um fráveitu og sorphirðu var breytt.

