



# Breyting á Aðalskipulagi Fjarðabyggðar 2007-2027

## Þéttbýlisuppdráttur fyrir Eskifjörð

FJARÐABYGGÐ Reitur V1/A1, Dalbraut 1

### Inngangur

Áformuð er uppbygging nýs hjúkrunarheimilis í Fjarðabyggð við Dalbraut 1 á Eskifirði. Fyrir liggur deiliskipulagstillaga, fyrir hluta reits V1/A1 þar sem gert er ráð fyrir hjúkrunarheimilinu. Deiliskipulagstillagan nær einnig til Bleiksár austan við lóðina Dalbraut 1 og leirusvæðisins sunnan hennar. Deiliskipulagstillagan er auglýst skv. skipulagslögum samtímis þessari aðalskipulagsbreytingu.

### Gildandi aðalskipulag

Reitur V1/A1 á aðalskipulagsuppdrætti fyrir Eskifjörð er skilgreindur sem blanda af verslunar- og þjónustusvæði og athafnasvæði. Um þá landnotkunarflokka gilda eftirfarandi almennar reglur skv. Aðalskipulagi Fjarðabyggðar 2007-2027:

„Á verslunar- og þjónustusvæðum er gert ráð fyrir verslunum og þjónustustarfsemi sem þjónar viðkomandi hverfi eða er utan miðbæjar. Þar sem aðstæður leyfa má gera ráð fyrir íbúðum á verslunar- og þjónustusvæðum, sérstaklega á efri hæðum bygginga.“ (bls. 100 í Aðalskipulagi Fjarðabyggðar 2007-2027)

„Á athafnasvæðum er gert ráð fyrir iðnaði sem hefur litla mengunarhættu í för með sér, verkstæðum, landfrekri umboðs- og heildverslun og vörugæmslum. Ekki er gert ráð fyrir íbúðum á athafnasvæðum, nema íbúðum sem eru tengdar starfsemi á svæðinu.“ (bls. 102 í Aðalskipulagi Fjarðabyggðar 2007-2027)

Innan þessa almenna ramma gilda ennfremur eftirfarandi ákvæði fyrir reit V1/A1, sbr. bls. 101 í Aðalskipulagi Fjarðabyggðar 2007-2027:

„Svigrúm fyrir breytingar á núverandi húsnæði og nýbyggingar, sem falla að nýtingu svæðisins. Á svæðinu verði fyrst og fremst athafnastarfsemi og ýmis þjónusta við atvinnulíf en smásöluverslun verði beint í miðbæinn. Frekari uppbygging á svæðinu miði að því að styrkja og fegra götumynd Strandgötu. Stuðlað verði að aðlaðandi ásýnd svæðisins við innkomu í bæinn og áhersla lögð á vandaðan umhverfisfrágang, m.a. við Bleiksá. Tryggð verði gönguleið meðfram ánni.“

Norðaustur horn reitsins sem um ræðir er á hættusvæði vegna ofanflóða, sbr. aðalskipulagsuppdrátt og kaffa 9.3.14, bls. 110-111 í Aðalskipulagi Fjarðabyggðar 2007-2027.

Hættan er einkum vegna einkum vegna aur-, krapa- og vatnsflóða. Í fyrirliggjandi deiliskipulagstillögu, er gert ráð fyrir mön og dýpkun farvegs Bleiksár til að verjast slíkum flóðum, sjá nánar í deiliskipulagstillögu.

Lega aðalgötu (stofnbrautar) þéttbýlisins er ákveðin í aðalskipulaginu. Aðrar götur eru sýndar til skýringar en ekki festar í aðalskipulaginu.

### Tillaga að breytingu á aðalskipulagi

Til þess að skapa svigrúm fyrir byggingu hjúkrunarheimilis á lóðinni Dalbraut 1 er lagt til að landnotkun á henni verði breytt í svæði fyrir þjónustustofnanir. Landnotkun á öðrum hlutum reits A1/V1 verði óbreytt og fái heitið S10.

Lagt er til að farið sé með tillöguna sem óverulega breytingu skv. 2. mgr. 36. gr. skipulagslaga þar sem vænta má minni umferðar og umfangs daglegs rekstrar í samanburði við verslun og þjónustu eða athafnastarfsemi. Breytingin er ennfremur ekki talin líkleg til að hafa mikil áhrif á einstaka aðila eða hafa áhrif á stórt svæði þar sem að austanverðu er lóðin Dalbraut 1 aðskilin frá athafnasvæðinu með Bleiksá og aðalgötu aðskilja hana frá öðrum reitum. Breyting úr verslun og þjónustu/athafnasvæði yfir í svæði fyrir þjónustustofnun er því ekki talin veruleg breyting á landnotkun.

### Forsendur breytingar og mat á áhrifum á umhverfi og samfélag

Undirbúningur að uppbyggingu nýs hjúkrunarheimilis í Fjarðabyggð hefur staðið yfir í nokkur ár og mun það koma í stað núverandi hjúkrunarheimilisins Huldulíðar á Eskifirði. Áform um að hjúkrunarheimili yrði staðsett á lóðinni Dalbraut 1 voru kynnt fyrir íbúum með bréfi bæjarstjóra til íbúa í apríl 2009. Þá höfðu nokkrir staðir fyrir nýtt hjúkrunarheimili verið til skoðunar á Eskifirði, þ.m.t.:

- Eddu-Þorgarreitir, en samningsumleitarnir við eiganda báru ekki árangur.
- Strandgata 30B og 34, en sá kostur hefði fallið í sér miklar uppfyllingar og kaup á mannvirkjum til niðurrifs.
- Innan við núverandi byggð í Eskifjarðardal, en sú lóð þótti síðri en Dalbrautin m.a. vegna þess að hún er í útjaðri byggðar og nærri þjóðvegi að göngum sem áformuð eru milli Eskifjarðar og Norðfjarðar.

Dalbraut 1 er við innkeyrsluna í Eskifjörð þar sem kirkju- og menningarmiðstöðin og Bleiksáhlíðin blasa við. Sundlaugin og íþróttasvæði eru einnig í göngufæri. Með uppbyggingu á lóðinni er vesturhluti og austurhluti bæjarins tengdur betur saman. Austan við lóðina er sjávar tengdur iðnaður og athafnastarfsemi en það svæði er aðskilið frá lóðinni með Bleiksánni og fyrirlugaðri mön vegna aur-, krapa- og vatnsflóða.

Í breytingartillögunni eru ekki gert ráð fyrir framkvæmdum sem falla undir lög um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000 og því fellur þessi aðalskipulagstillaga ekki undir lög um umhverfismat áætlaða nr. 105/2006 en í fyrirliggjandi tillögu að deiliskipulagi eru bornir saman tveir skipulagskostir m.t.l. áhrifa á umhverfi og samfélag. Kostur 0 er óbreytt staða á skipulagssvæðinu en kostur 1 er deiliskipulagstillagan. Til skýringar eru það mat birt hér en að öðru leyti er vísað í deiliskipulagstillöguna. Varðandi muninn á því að hafa þjónustustofnun á svæðinu eða verslun og þjónustu/athafnastarfsemi er vísað í umfjöllun undir „Tillögu að breytingu á aðalskipulagi að ofan“.

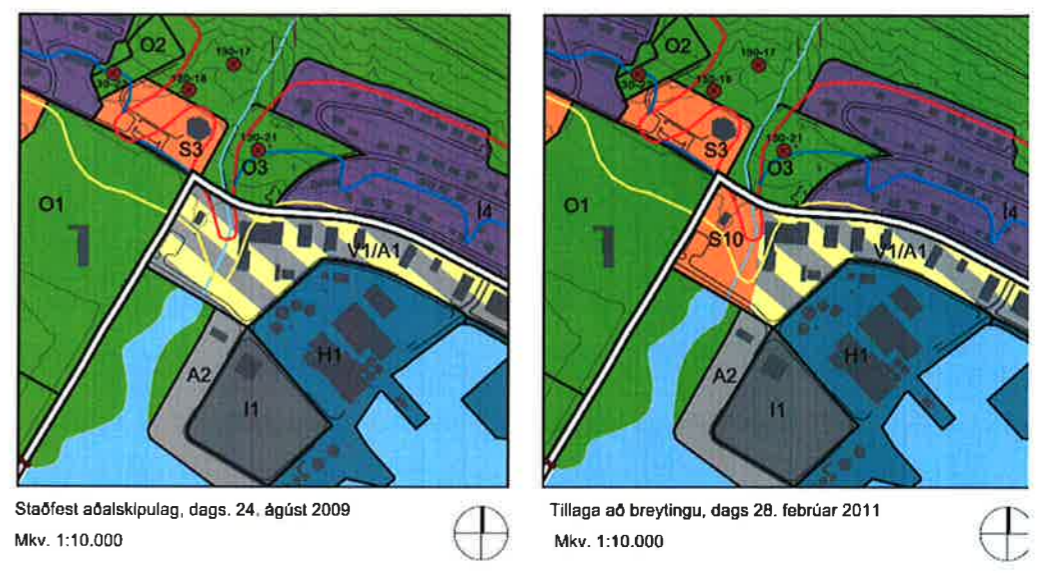
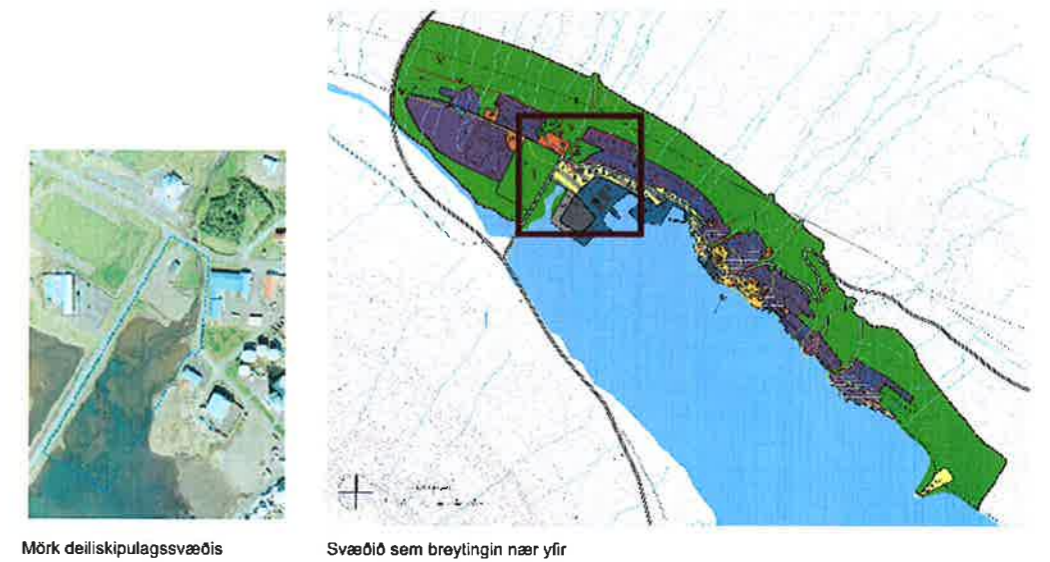
### Umhverfisáttur

#### Áhrif kosta á umhverfisáttinn

##### Kostur 0 - Óbreytt ástand

##### Kostur 1 - Skipulag skv. deiliskipulagstillögunni

Landslag	Engin breyting á landslagi og núverandi lóð sem áður var nýtt fyrir bensinstöð og veitingasölu stendur auð.	Jákvæð áhrif á ásýnd og upplifun af landslagi og umhverfi vegna frágangs á lóðinni og næsta umhverfi. Í samræmi við skipulagsákvæði fyrir landnotkunareit V1/A1 um aðlaðandi ásýnd svæðisins við innkomu í bæinn.
Náttúra og menningarmínjar	Engin breyting og óveruleg eða engin áhrif á náttúru og menningarmínjar.	Jákvæð áhrif á náttúruferð og skipulagssvæðinu með vönduðum frágangi umhverfis og lóðar.
Vistkerfi	Núverandi malarfylling stendur ónotuð og frágangi lóðar og hverfis er verulega ábótavani fyrir vistkerfið og náttúruferð á svæðinu	Óveruleg áhrif á vistkerfið og samskip sjávarfalla þar sem landmótun svæðisins og umhverfisbætur við Bleiksá verða í lágmarki og áfram mun gæta sjávarfalla á svæðinu.
Andrúmsloft og veðurfar	Engin áhrif	Óveruleg áhrif á andrúmsloft og veðurfar. Óveruleg áhrif á umferð.
Heilsa og öryggi	Engin eða óveruleg áhrif	Enginn möguleiki á útlívi og ekkert á svæðinu sem þarfnast öryggis eða stuðlar að öryggi. Jákvæð áhrif á heilsufar vegna bættrar aðstöðu fyrir gangandi og hjólandi um svæðið og fyrir íbúa hjúkrunarheimilisins. Bætt umferðaröryggi þar sem göngustígar verða betur merktir og færðir frá akandi umferð.
Hagræni og félagslegir þættir	Lóðin stendur ónotuð í miðu þéttbýlinu og hefur neikvæð áhrif á hagræna þætti	Jákvæð áhrif á hagræna og félagslega þætti í þéttbýlinu á Eskifirði og í sveitarfélaginu með uppbyggingu á hjúkrunarheimili inni þéttbýlinu. Tengir betur saman þéttbýlið, byggðarþróun til vestrar og uppbyggingu íþróttamannvirkja og leikskóla.



**Legend:**

- Íbúðarsvæði (Residential area)
- Svæði fyrir þjónustustofnanir (Area for service facilities)
- Verslunar- og þjónustusvæði (Commercial and service area)
- Athafnasvæði (Industrial area)
- Aðalgata (Main road)
- Svæði undir náttúruvá - Jafnátulína svæði A (Natural hazard area - A)
- Svæði undir náttúruvá - Jafnátulína svæði B (Natural hazard area - B)
- Svæði undir náttúruvá - Jafnátulína svæði C (Natural hazard area - C)
- Iðnaðarsvæði (Industrial area)
- Hafnarsvæði (Harbour area)
- Opin svæði til sérstakra nota (Open areas for special use)
- Völin, ár og sjór (Water, rivers and sea)

Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið skv. 2. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í sveitarstjórn þann 3/3 2011

*Fauþinn*

Aðalskipulagsbreyting þessi var staðfest af Skipulagsstofnun þann 6. apríl 2011

*Hafdis Hafstadius*

**ATA**

28. febrúar 2011  
Kortagrunnur: Loftmyndir ehf  
Hnitakerfi: Lambert  
Hnattsíða: ÍSNET 93  
Sýndar eru 5m hæðarlínur

Alta ehf  
Ármúli 32  
108 Reykjavík  
alta@alta.is  
www.alta.is