



Breyting á Aðalskipulagi Fjarðabyggðar 2007-2027

Þéttbýlisuppráttur fyrir Eskifjörð

FJARÐABYGGÐ Reitur O1, Dalur 1



Staðfest aðalskipulag, dags. 24. ágúst 2009

Mkv. 1:10.000



Tillaga að breytingu, dags. 30. janúar 2012

Mkv. 1:10.000



Svæðið sem breytingin nær yfir

Inngangur

Óskað hefur verið eftir lóð undir sjálfsafgreiðslu fyrir eldsneyti vestan við Norðfjarðarveg, sem er aðalinnakstursleið inn í þéttbýlið á Eskifirði að sunnanverðu. Lóðin er á jaðri íþróttasvæðis þar sem er sundlaug og íþróttavöllur. Svæðið er samkvæmt aðalskipulagi Fjarðabyggðar skilgreint sem opið svæði til sérstakra nota, merkt O1

Gildandi aðalskipulag

Reitur O1 á aðalskipulagsupprætti fyrir Eskifjörð er skilgreindur sem opið svæði til sérstakra nota. Um þann landnotkunarflokk gilda eftirfarandi almennar reglur skv. Aðalskipulagi Fjarðabyggðar 2007-2027:

„Opin svæði til sérstakra nota eru svæði með útvistargildi á einn eða annan hátt þar sem gert er ráð fyrir mannvirkjagerð í tengslum við þá starfsemi sem þar er stunduð, s.s. tjald- og hjólhýsasvæði, skrudgarðar, kirkjugarðar, leiksvæði, íþróttasvæði, golfvöllir, sleða- og skíðasvæði, skautasvæði, siglingaaðstaða, hesthús og reiðvöllir, rallybrautir og skotvöllir. Einnig gardlönd og trjáræktarsvæði.“ (bls. 107 í Aðalskipulagi Fjarðabyggðar 2007-2027)

Innan þessa almenna ramma gilda ennfremur eftirfarandi ákvæði fyrir reit O1, sbr. bls. 107 í Aðalskipulagi Fjarðabyggðar 2007-2027:

„Meginíþróttasvæði Fjarðabyggðar með aðstöðu fyrir alhliða íþróttaiðkun fyrir almennings- og keppnisíþróttir.

Tryggðar verði góðar og öruggar gönguleiðir til íbúðarhverfa og tjaldsvæðis. Frágangur lóða og umhverfis miði að því að skapa fagra ásýnd við aðkomu í bæinn og eftirsóknarvert svæði til útivistar og leikja.

Á svæðinu sunnan sundlaugar er gert er ráð fyrir möguleika á að að ganga frá jarðefnum sem falla til við framkvæmdir og nýta til landmótunar. Þar er gert ráð fyrir möguleika á íþróttavelli og aðstöðu fyrir litla báta, kajaka o.p.h.“

Tillaga að breytingu á aðalskipulagi

Til þess að skapa svigrúm fyrir starfrækslu sjálfsafgreiðslu fyrir eldsneyti við Norðfjarðarveg er lagt til að landnotkun á aförkuðum reit á svæði O1 verði breytt í verslun og þjónustu og fái heitið V5. Landnotkun á öðrum hlutum reits O1 verður óbreytt.

Farið verður með breytingartillögum skv. 1. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Lýsing vegna breytingarinnar var samþykkt í bæjarstjórn Fjarðabyggðar þann 5. janúar 2012. Sú lýsing var send Skipulagsstofnun til umsagnar og umsögn dagsett 19. janúar 2012 liggur fyrir.

Engar takmarkanir gilda á þeim reit þar sem eldsneytisafgreiðslan er ráðgerð, en hann er í grennd við sundlaug þar sem margir koma og austan Norðfjarðarvegur rennur Bleiksá. Huga þarf því vel að mengunarvörnum. Fjara er sunnan reitsins en þar er gert ráð fyrir að fylla upp til að útbúa íþróttæfingasvæði, sbr. skilmála gildandi aðalskipulags.

Íbúðarbyggð, þ.m.t. nýtt hjúkrunarheimili austan Norðfjarðarvegur, er í talsverðri fjarlægð frá fyrirhuguðum reit fyrir eldsneytisafgreiðsluna og er því ekki talin verða fyrir truflun vegna hennar. Aðkoman að reitnum er frá Norðfjarðarvegi og er gerð grein fyrir henni í deiliskipulagstillögu sem auglýst er samhliða. Leitað hefur verið umsagnar Vegagerðarinnar um þá tengingu.

Breytingartillagan fellur ekki undir lög um umhverfismat áætlana nr. 105/2006 þar sem í henni er ekki gert ráð fyrir framkvæmdum sem falla undir lög um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000 og hún er ekki talin líkleg til að valda verulegum umhverfisáhrifum.

Breytingar á skipulagsskilmálum

V5 - Verslun og þjónusta

Við kafla 9.3.3 í greinargerð Aðalskipulags Fjarðabyggðar 2007-2027 bætist eftirfarandi um landnotkunarreit V5.

Lýsing:

Sjálfsafgreiðsla fyrir eldsneyti vestan við Norðfjarðarveg.

Skipulagsákvæði:

Frágangur lóðar og umhverfis miði að því að skapa fagra ásýnd við aðkomu í bæinn.

Vanda skal sérstaklega til mannvirkja á lóðinni til að tryggja að mengun geti ekki borist í umhverfið. Allur frágangur skal vera í samræmi við reglugerð nr. 35/1994 um varnir gegn oliumengun frá starfsemi í landi, og öðrum viðeigandi reglugerðum. Haft skal samráð um frágang mengunarvarna við heilbrigðiseftirlit Austurlands.

Almenn ákvæði í kafla 9.3.3 gilda um reit V5.





O1 - Opin svæði til sérstakra nota

Engar breytingar eru gerðar á skipulagsskilmálum um reit O1, um reitinn gilda áfram almenn og sérákvæði í kafla 9.3.8.

Vegtengingar

Ef og þegar vegtenging verður gerð milli Leirubakka og Norðfjarðarvegur eins og gert er ráð fyrir á deiliskipulaginu Dalur 1 og á deiliskipulaginu Leira 1 þá mun sú vegtenging verða færð til norðurs þar til hæfileg fjarlægð er komin að vegtengingu við Sundlaug Eskifjarðar. Einnig mun vegtenging bílastæðis Hulduhlíðar verða færð af Norðfjarðarvegi inná Leirubakka. Með þessu mót munu vegtengingar við Norðfjarðarveg ekki verða fleiri en þrjár á umræddu svæði.


-  Íbúðarsvæði
-  Svæði fyrir þjónustustofnanir
-  Verslunar- og þjónustusvæði
-  Athafnasvæði
-  Þéttbýlismörk
-  Aðalgata
-  Svæði undir náttúruvá - Jafnáættulína svæði A
-  Svæði undir náttúruvá - Jafnáættulína svæði B
-  Svæði undir náttúruvá - Jafnáættulína svæði C

-  Lónaðarsvæði
-  Hafnarsvæði
-  Opin svæði til sérstakra nota
-  Vötn, ár og sjór

Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið skv. 1. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í sveitarstjórn þann **24. maí 2012**

Aðalskipulagsbreyting þessi var staðfest af Skipulagsstofnun þann **16. Nóv. 2012**


Ólafur Þorsteinsson


Jón Björnsson

26. janúar 2012
Kortagrunnur: Loftmyndir ehf
Hnitakerfi: Lambert
Hnattstaða: ÍSNET 93
Sýndar eru 5m hæðarlínur

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