

Leira 1

Deiliskipulag - endurskoðun

Greinargerð

Tillaga til kynningar á vinnslustigi



FJARÐABYGGÐ

5. mars 2018

ATA

A1233-010-U01

Samþykkt deiliskipulagsins

Deiliskipulag þetta hefur fengið meðferð skv. 41. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 123/2010 m.s.br.

Skipulagið var samþykkt af bæjarstjórn Fjarðarbyggðar _____ 201_

Auglýsing um gildistöku skipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda _____ 201_

Efnisyfirlit

1. Inngangur	4
2. Umhverfi og staðhættir	5
5. Tengsl við aðrar áætlanir	9
6. Málsmeðferð	9
7. Tillaga að deiliskipulagi – Í VINNSLU.....	11
8. Samantekt umhverfisskýrslu	16
9. Uppdrættir.....	18

1. Inngangur

Eftirspurn er eftir auknu landrými fyrir hafnsækna starfsemi í Eskifjarðarhöfn. Töluverð uppbygging hefur verið á hafnarsvæðinu síðustu misseri tengt uppsjávarvinnslu og frystigeymslu sem nýlega var reist þar. Landsvæði er af skornum skammti á hafnarsvæðinu fyrir starfsemina og því er áhugi á að stækka það, auk þess sem stefnt er að hagræðingu með því að skip sem þjónusta vinnsluna á þessu svæði geti lagst þarna að bryggju. Til að bregðast við þessu er áformað að stækka hafnarsvæðið á Eskifirði með því að bæta við núverandi landfyllingu og byggja 200 metra langan viðlegukant á eyrinni suðvestan við olútankana.



"Leira 1 - deiliskipulag iðnaðar- og hafnarsvæðis sunnan Strandgötu"

Fyrir hafnarsvæðið er í gildi deiliskipulag frá árinu 1994; „Leira 1 - deiliskipulag iðnaðar- og hafnarsvæði sunnan Strandgötu“ en aðeins ein breyting hefur verið gerð á deiliskipulaginu frá gildistöku þess. Deiliskipulagið er komið til ára sinna og skilmálar og uppdráttur ónákvæmir. Í ljósi þess var ákveðið að endurskoða gildandi deiliskipulag í heild sinni, uppfæra greinargerð, skipulagsskilmála og deiliskipulagsuppdrátt. Við endurskoðunina fellur uppdráttur og greinargerð gildandi deiliskipulags úr gildi.

Nú er kynnt tillaga á vinnslustigi að endurskoðuðu deiliskipulagi fyrir Leiru og er það sett fram í eftirtöldum gögnum:

- Skipulagsgreinargerð ásamt skilmálum dags. 5. mars 2018.
- Skipulagsuppdráttur í mkv. 1:2000, dags. 5. mars 2018.
- Umhverfisskýrsla. Stækkun Eskifjarðarhafnar. Fylgigagn með tillögu að breytingu á aðalskipulagi og tillögu að endurskoðun deiliskipulags Leiru 1. Tilkynning til ákvörðunar um matsskyldu vegna mats á umhverfisáhrifum á stækkun hafnarinnar.

Stækkun hafnarinnar kallar á breytingu á Aðalskipulagi Fjarðabyggðar 2007-2027. Tillaga að endurskoðuðu deiliskipulagi og tillaga að breyttu á aðalskipulagi eru unnar og auglýstar samhliða. Stækkun hafnarinnar með landfyllingu er tilkynningaskyld framkvæmd vegna umhverfismats framkvæmda og er framkvæmdin tilkynnt til Skipulagsstofnunar samhliða kynningu á þessum tillögum á vinnslustigi. Tilkynningin er jafnframt umhverfisskýrsla sem fylgir deiliskipulaginu og aðalskipulagsbreytingunni.

1.1. Tilgangur og markmið

- Meginmarkmið breytingar á deiliskipulagi er að auka athafnarými á hafnarsvæðinu með greiðu aðgengi að hafnarkanti og bættum samgöngutengingum
- Með endurskoðun deiliskipulagsins fæst skýr heildarmynd af deiliskipulagssvæðinu, skilmálar eru uppfærðir og uppdráttur uppfærður miðað við núverandi landnotkun svæðisins.

2. Umhverfi og staðhættir

Deiliskipulagssvæðið afmarkast af Strandgötu til norðurs, Hafnargötu til austurs og Leirubakka og Eskifjarðarvegi til vesturs. Innan deiliskipulagssvæðisins eru tæplega 30 lóðirmeð ýmist atvinnu-, hafnar- og iðnaðarstarfssemi ásamt verslunarrekstri sem er á nyrsta hluta svæðisins við Strandgötu.

Hafnarsvæði Eskifjarðar er að miklu leyti á landfyllingum. Vestast á deiliskipulagssvæðinu rennur Bleiksá sem á uppruna sinn í fjallshlíðinni ofan bæjarins. Áin rennur undir Dalbraut, milli Leirubakka og hjúkrunaheimilisins við Dalbraut og þaðan til sjávar. Áður hefur Bleisá runnið til sjávar við ströndina en eftir að núverandi landfylling var gerð rennur hún um tilbúinn farveg og með landfyllingunni síðasta spölinn til sjávar. Úr vestri rennur Eskifjarðará, undir Norðfjarðarveg og til sjávar við höfnina. Vegur liggur yfir óshólma Eskifjarðará á fyllingu og brú og myndar skil á milli hafs og lands. Sjávarmegin er landfyllingin og athafnasvæði hafnarinnar skammt undan og fremur aðgrunnt. Einhver veiði er í Eskifjarðará en þar eru ekki seld veiðileyfi. Ekkert veiðifélag er um ána og engar skráðar aflatölur. Mest er af bleikju í ánni og stöku laxar.

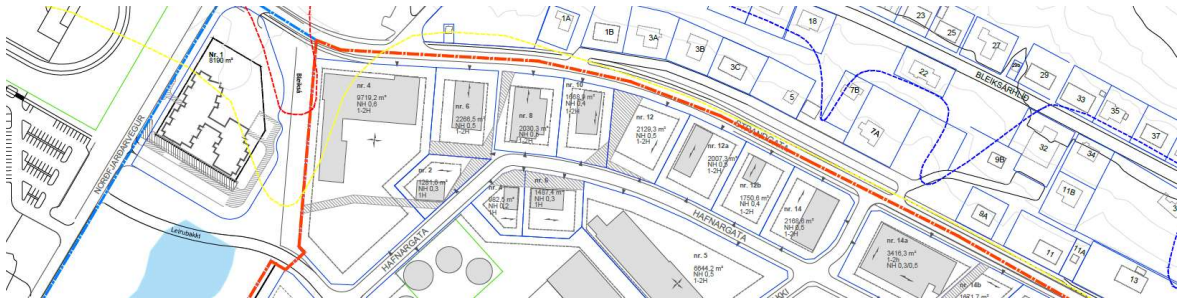
Minjar, fornminjar

Við gerð Aðalskipulags Fjarðabyggðar 2007-2027 var unnin fornleifaskrá fyrir þéttbýli Eskifjarðar og nágrenni þess. Í greinargerð aðalskipulagsins kemur fram að engar friðlýstar fornleifar séu í þéttbýlinu á Eskifirði og ekkert hús hefur verið formlega friðlýst, þau svæði sem um ræðir eru ekki á náttúruverndaráætlun, friðlýst eða á náttúruminjaskrá. ¹ Engin hús á skipulagssvæðinu falla undir minjavernd vegna aldurs.

Í aðalskipulagi Fjarðabyggðar eru ekki sett sérstök verndarákvæði um fornleifar í þéttbýlinu á Eskifirði umfram þau sem gilda samkvæmt þjóðminjalögum nr. 107/2001, sbr. einkum IV. kafla laganna.

Náttúruvá

Fyrir liggur staðfest ofanflóðahættumat fyrir þéttbýlið á Eskifirði en til ofanflóða teljast snjóflóð, aurskriður, grjóthrun og berghlaup. Á Eskifirði er hættu vegna stórra snjóflóða talin tiltölulega lítil og stafar ofanflóðahætta á Eskifirði mest af aur-, krupa- og vatnsflóðum. ² Síðan hættumatið var unnið hafa verið gerðar ráðstafanir til draga úr hættu vegna flóða í Bleiksá sem greint er frá á heimasíðu Fjarðabyggðar. Árið 2015 var farvegur Bleiksár dýpkaður og breikkaður frá því ofan við kirkju og niður undir brú á Strandgötu. Dýpkun og breikkun á ánni að brúnni er gerð til að draga úr hættu á að flóð kastist yfir Eskifjarðarveg. ³ Fjarðabyggð áformar að óska eftir endurskoðun hættumats í ljósi þess að búið er að grípa til aðgerða í og við Bleiksá til að draga úr áhættu. Hluti byggðarinnar verður áfram á hættusvæðum A og B, en varnir þessa svæða munu felast í eftirliti og viðbúnaði ef hættu er talin á ofanflóðum. Ekkert íbúðarhús verður á hættusvæði C að framkvæmdum loknum en markmið framkvæmdanna er að verja öll íbúðarhús sem þar eru.



Mynd 1: Línur vegna ofanflóða, hættu svæði A (gult), hættusvæði B+C (rautt).

Lífriki

Vegna fyrirhugaðrar hafnarstækkunar gerði Náttúrustofa Austurlands, að beiðni Fjarðabyggðar, rannsóknir á fuglalífi, fjölbreytni og þéttleika hryggleysingja í sjó á fyrirhuguðu framkvæmdasvæði sem og lífríki á leiru og athugun á þéttleika seiða í Eskifjarðará og Bleiksá. Í eftirfarandi umfjöllun um fugla, lífríki á botni og leiru og seiðapéttleika er stuðst við þessa greinargerð Náttúrufræðistofu Austurlands „Rannsóknir á lífríki í botni Eskifjarðar -Fuglar, botndýr í sjó og leiru og seiði í ám“ dags. í nóvember 2017.

¹ Bygðasafn Skagfirðinga 2004, skýrslur nr. 27 og 28.

² Aðalskipulag Fjarðabyggðar 2007-2027, kafli 3.3. um náttúruvá, bls. 17.

³ <http://www.fjardabyggd.is/thjonusta/skipulags-og-byggingarmal/ofanflodavarnir-eskifirdi>

Fuglar

Af 43 fuglategundum sem taldar voru í Eskifirði á árunum 2005 til 2017 eru 14 á Válista. Fjörðurinn er mikilvægur sem fæðusvæði fyrir fugla yfir veturinn og á vorin en minna á öðrum árstímum. Fyrirhugað framkvæmdasvæði er þegar mikið raskað af manna völdum sem þó hefur ekki leitt til hnignunar á fuglalífi. Mest virðast áhrif framkvæmda í gegnum tíðina tengjast notum fugla af leirunni fyrir botni fjarðar sem sífellt er gengið meira á en jafnframt færast hluti hennar utar.

Lífríki á botni og leiru

Þrjú snið voru lögð á leiruna í botni Eskifjarðar til skoðunar á hryggleysingjum. Til að athuga botndýralíf á fyrirhuguðu framkvæmdasvæði voru tekin sýni á þremur stöðum auk þess voru sýni tekin á einni samanburðarstöð. Leiran er fremur gróf og hörð sandleira þar sem ferskvatnsáhrifa gætir. Niðurstöðurnar sýna að samfélög hryggleysingja á botni fyrirhugaðs framkvæmdasvæðis og á leiru einkennast af tiltölulega fáum tegundum/hópum sem koma fyrir í miklum mæli. Á fyrirhuguðu framkvæmdasvæði voru ánar og lindýr áberandi dýrahópur en burstormar á samanburðarsvæðinu. Ánar var sá hópur dýra sem var mest áberandi á leirunni. Burstormar voru í mestum þéttleika vestast á leirunni þar sem fjörubeðurinn var fínkornóttari og áhrif ferskvatns gætir minna. Þar voru sandmaðkshraukar og lónaþreifill í nokkrum þéttleika. Verndargildi þess svæðis þar sem framkvæmdir eru fyrirhugaðar telst fremur lágt.

Seiðapéttleiki í Eskifjarðará og Bleiksá

Rafveitt var á tveimur svæðum í Eskifjarðará og einu svæði í Bleiksá. Einungis veiddist bleikja í vatnakerfunum. Alls veiddust 12 bleikjuseiði/m² í Eskifjarðará en 5 seiði/100 m² í Bleiksá. Yngri árgangar seiða (0+ og 1+) voru ráðandi á neðri stöðinni í Eskifjarðará þar sem botnflötur var finni og straumur minni en eldri árgangar (2-og 3+) veiddust ofar í vatnakerfinu. Í Bleiksá var aldur bleikjuseiða breiður (1+-4+). Fyrirhuguð framkvæmd getur haft tímabundin neikvæð áhrif á dvöl bleikjunnar í sjó þar sem hún getur raskað fæðusvæði þeirra. Fyrirhugaðar framkvæmdir geta haft neikvæð áhrif á fæðunám bleikju í sjó af vatnasviði Eskifjarðará og Bleiksá því slík framkvæmd veldur bæði gruggi og röskun á botni og þar með á búsvæði dýra sem bleikjan neytir. Mestar líkur eru þó á neikvæðum áhrifum á framkvæmdatíma. Efnistaka úr Eskifjarðará, ef hún er áætluð, getur haft áhrif á og raskað uppeldisstöðvum seiða og mikilvægt því að taka fullt tillit til þess og lágmarka rask í ánni.

3. Hafnarstækkun

Ný landfylling er framhald af eldri landfyllingu til suðurs. Aðkoma að svæðinu er um Leirubakka og Leirukrók. Landfyllingin er áætluð 18.700 m² að flatarmáli og um 84.000 m³ að rúmmáli. Á landfyllingunni, eins og hún er í dag, hafa vestast verið skipulagðar lóðir fyrir athafnasvæði. Þar fyrir austan er stór lóð Eskju á henni nýleg frystigeymsla. Austast er olúbirgðastöð og lóð fyrir dælustöð fráveitu. Gengið verður frá landfyllingunni með grjótláa og að hluta með stálþili sem mun ná niður á -10 m dýpi þar sem áformað er að hafa viðlegukant. Gert er ráð fyrir að fyrsti áfangi landstækkunarinnar verði 16.200 m² með möguleika á frekari stækkun til að lengja viðlegukant. Dýpka þarf úti fyrir viðlegukantinum niður í -10 m og er reiknað með að fyrir fyrsta áfanga þurfi að taka þar upp 73.000 m³ af seti og 60.000 m³ vegna annars áfanga. Efnið verður nýtt í landfyllingarnar og að auki verður sótt efni að Mjóeyri við Reyðarfjörð.

4. Helstu breytingar við endurskoðun deiliskipulags

Hér er gefið yfirlit yfir helstu breytingar sem gerðar hafa verið á deiliskipulaginu við endurskoðun þess.

Nokkuð ósamræmi var á lóðaheimum og númerum milli gildandi deiliskipulags, breytingar sem gerð var á deiliskipulaginu árið 2016 og skráningar í Þjóðskrá. Við endurskoðun deiliskipulagsins er heitum eftirfarandi lóða breytt:

- Hafnargata 5 breytist í Hafnargötu 8. Aðrar lóðir við Hafnargötu eru nr. 2, 4 og 6. Engar aðrar oddatölur eru við Hafnargötu og því eðlilegra samhengi að lóðin sé nr. 8.
- Strandgata 2 verður að Leirubakka 1. Aðkoma inn á lóð er frá Leirubakka, ekki frá Strandgötu.

Í tillögu að endurskoðuðu deiliskipulagi eru þetta helstu breytingar á greinargerð og uppdrætti:

- Mörk deiliskipulagssvæðis færast sunnar og austar og ná utan um stækkun hafnarinnar, viðlegukant og farveg Bleiksár sunnan við hjúkrunarheimili. Að öðru leyti eru mörk deiliskipulagssvæðis eru aðlöguð að mörkum aðliggjandi deiliskipulags fyrir Dalbraut 1.
- Lóðamörk Olíbirgðarstöðvar við Leirubakka 3 færast út að götukanti Leirubakka. Kvöð vegna olíuleiðslu í jörðu er bætt við austan megin lóðar. Lóð stækkar úr 5000 m² í 7027 m².
- Lóðamörk og byggingarreitur Hafnargötu 8 (áður Hafnargata 5) stækka til norðurs og suðausturs. Lóð stækkar úr 6644,2 m² í 8840,0 m².
- Gatan Marbakki fellur út úr deiliskipulagi. Eftir stækkun lóðar og byggingarreits við Hafnargötu 8 er Marbakki innan lóðar, verður að Marbakki að botnlanga og ekkert hús stendur við götuna.
- Ný lóð, Leirubakki 1a (áður Marbakki 7), er stofnuð utan um dæluhús á hafnarkanti.
- Hafnarkantur og strandlína á deiliskipulagssvæðinu uppfærð á uppdrætti í samræmi við þær breytingar sem gerðar hafa verið á bryggjukanti og mælingar sem gerðar voru í júní 2017, við Leirubakka 3 og Hafnargötu 8.
- Ný lóð, Hafnargata 9, er stofnuð utan um hafnarvogina sem staðsett er sunnan megin við Strandgötu 16. Lóðin er 1200 m² að stærð. Í eldra deiliskipulagi er vogin sýnd án lóðarmarka, ásamt 200 m² byggingarreit. Engir skilmálar voru í gildandi greinargerð deiliskipulagsins né á uppdrætti. Í eldra deiliskipulagi voru sýnd bílastæði vestan megin við hafnarvogina. Þau eru áfram á sama stað en verða innan nýrrar lóðar.
- Nokkrar breytingar eru á lóðum vegna Leirubakka 4 sem stækkar þegar núverandi lóð er sameinuð nærliggjandi lóðum vegna óska lóðarhafa um stærri lóð fyrir uppbyggingu atvinnustarfsemi sinnar. Til aðlögunar er Leirukrókur færður þannig að hann liggur að hluta nær bakka Bleiksár. Þá er felld niður kvöð vegna hitaveitulagnar á lóðinni.
- Afmörkuð er leiðbeinandi staðsetning fyrir uppsátur fyrir báta og geymslusvæði fyrir gáma.
- Sett er inn vegtenging á milli Leirukróks og Eskifjarðarvegar yfir Bleiksá.
- Við Leirukrök er lóð þar sem gert er ráð fyrir móttöku sorps til endurvinnslu og förgunar.
- Litum, skraferingum og skýringarlínum á uppdrætti er breytt.
- Í gildandi deiliskipulagi er gefið upp bæði lágmarks og hámarks nýtingarhlutfall lóða. Í endurskoðuðu deiliskipulagi er lágmarks nýtingarhlutfall fellt út og eingöngu gefið upp hámarks nýtingarhlutfall.

Á deiliskipulagsupprætti eru að auki gerðar minni breytingar á byggingarreitum og lóðamörkum í samræmi við uppmælingu á svæðinu sem gerð var í júní 2017.

Ef misræmis gætir milli greinargerðar deiliskipulagstillögunnar og deiliskipulagsuppráttar gildir texti í greinargerð.

5. Tengsl við aðrar áætlanir

Vestan megin við deiliskipulagssvæðið er samþykkt deiliskipulag fyrir hjúkrunarheimili við Dalbraut 1 samþ. 2011 og austan megin er samþykkt deiliskipulag fyrir athafnasvæði við Strandgötu 18 samþ. 2001. Samhliða endurskoðun á deiliskipulagi Leiru er mörkum deiliskipulagsins fyrir hjúkrunarheimilið breytt, þannig að farvegur Bleiksár og svæðið að Eskifjarðarvegi sem er sunnan við hjúkrunarheimilið verður hluti af deiliskipulagi Leiru.

Samhliða endurskoðun deiliskipulags er lögð fram tillaga að breytingu á aðalskipulagi sem gerir ráð fyrir stækkun hafnarsvæðisins með landfyllingu. Landnotkun á hafnarsvæðinu er yfirfarin og skipt í athafnasvæði, hafnarsvæði og iðnaðarsvæði og skilmálar uppfærðir þar sem við á.

6. Málsmæðferð

Skipulags- og matslýsing, dags. 6. febrúar 2017 var send eftirfarandi aðilum til umsagnar; Skipulagsstofnun, Umhverfisstofnun, Minjastofnun, Vegagerðinni, Heilbrigðiseftirliti Austurlands, Náttúrustofu Austurlands, Fiskistofu, Hafnarstjórn Fjarðabyggðar og lóðarhöfum á Leirunni (Hamar, Eskja, Skeljungur). Umsagnir bárust frá Náttúrufræðistofu Austurlands, Skeljungu, Hafnarstjórn, Heilbrigðiseftirlit Austurlands, Minjastofnun, Skipulagsstofnun, Umhverfisstofnun og Vegagerðinni.

Sent var bréf á alla lóðarhafa innan deiliskipulagssvæðisins í maí 2017 þar sem óskað var eftir hugmyndum þeirra er varðar uppbyggingu á svæðinu vegna endurskoðunar deiliskipulagsins. Engar ábendingar bárust frá lóðarhöfum. Á vinnslutíma tillögunnar var haft samráð við lóðarhafa Leirubakka 3 þar sem er olíubirgðastöð um skilmála og tilhögun á lóð. Haft var samráð við lóðarhafa Leirubakka 4 þar sem er fiskvinnsla, um skilmála og tilhögun á lóð. Þar liggur fyrir samþykkt bæjarstjórnar um sameiningu lóða til að hægt sé að fara í uppbyggingu á lóðinni vegna nýrrar frystigeymslu.

Vinnslutillögur að breyttu aðalskipulagi og endurskoðuðu deiliskipulagi verða til sýnis á bæjarskrifstofu Fjarðabyggðar, Hafnarbraut 2, 730 Fjarðabyggð og í þjónustugátt í bókasöfnum á Stöðvarfirði, Fáskrúðsfirði, Eskifirði og Norðfirði. Tillögurnar verða auglýstar með áberandi hætti á vef Fjarðabyggðar, í Dagskránni og Austurglugganum. Tillagan verður send umsagnaraðilum til umsagnar og óskað eftir umsögn innan 2 vikna. Að lokinni kynningu á vinnslustigi verða tillögur fullunnar með hliðsjón af þeim ábendingum sem kunna að berast.

Samhliða kynningu á tillögum á vinnslustigi verður umhverfisskýrsla, sem jafnframt er tilkynning til ákvörðunar um matsskyldu vegna mats á umhverfisáhrifum framkvæmdarinnar, tilkynnt til Skipulagsstofnunar.

Fullunnar tillögur að breyttu aðalskipulagi og að endurskoðuðu deiliskipulagi verða auglýstar í Dagskránni, Austurglugganum, víðlesnu dagblaði, Lögbirtingablaðinu, á vef Fjarðabyggðar og með öðrum áberandi hætti. Tillögur eru einnig sendar umsagnaraðilum. Auglýsingartími og athugasemdafrestur er að lágmarki

6 vikur frá upphafi auglýsingar. Að auglýsingatíma liðnum eru tillögurnar teknar til umfjöllunar í eigna-, skipulags- og umhverfisnefnd og síðan bæjarstjórn. Afstaða er tekin til athugasemda og hugsanlegra breytinga. Umsögn um athugasemdir er sendar sem þeim sem þær gerðu. Niðurstaða bæjarstjórnar er auglýst. Samþykktar tillögur eru sendar Skipulagsstofnun innan 8 vikna frá lokum athugasemdafrests.

Deiliskipulag: Ef Skipulagsstofnun hefur athugasemdir við deiliskipulagið þá skal hún tilkynna sveitarfélaginu það innan tveggja vikna frá því að Skipulagsstofnun barst deiliskipulagið. Samþykkt deiliskipulag er auglýst í B-deild Stjórnartíðinda innan árs frá því að athugasemdafresti tillögu til deiliskipulagsins lauk og telst það þá taka gildi.

Aðalskipulag: Skipulagsstofnun staðfestir tillögu innan 4 vikna frá því að tillagan berst og birtir staðfestingu í B-deild Stjórnartíðinda.

Umsagnaraðilar

- Skipulagsstofnun
- Umhverfisstofnun
- Veðurstofan
- Vegagerðin
- Samgöngustofa
- Minjastofnun
- Heilbrigðiseftirlit Austurlands
- Náttúrustofa Austurlands
- Fiskistofa
- Hafnarstjórn Fjarðabyggðar
- Aðliggjandi sveitarfélög
- Skeljungur
- Eskja
- Lóðarhafar innan deiliskipulagssvæðisins

7. Vinnslutillaga að deiliskipulagi

Tillaga að deiliskipulagi nær til uppdráttar og greinargerðar samþykkt deiliskipulags Leiru 1 dags. 20. apríl 1994 m.s.br. sem fellur úr gildi við gildistöku endurskoðaðs deiliskipulags.

7.1. Almennir skilmálar

Á deiliskipulagsuppdrætti kemur fram númer lóðar, hámarksnýtingarhlutfall, stærð lóðar og byggingarreitur. Sérskilmálar lóða koma fram í greinargerð.

Aðaluppdrættir

Aðaluppdrættir skulu vera í samræmi við deiliskipulag og mæliblöð, byggingarreglugerð og önnur lög og reglugerðir sem við eiga. Með aðaluppdráttum skal fylgja lóðauppdráttur. Á honum skal koma fram stærð og staðsetning bílastæða, útilagers og annara þeirra hluta sem máli skipta um útlit og umhirðu lóðarinnar. Sé gert ráð fyrir viðvarandi notkun gáma í tengslum við þá starfsemi sem fyrirhuguð er, skal afmarka sérstök gámasvæði innan lóða og sýna á aðaluppdráttum.

Bílastæði

Að öllu jöfnu skal gera ráð fyrir einu bílastæði fyrir hverja 250 m² iðnaðar- eða athafnahúsnæðis. Við verslunar-, þjónustu og/eða skrifstofubyggingar skal miða við að gert sé ráð fyrir einu bílastæði fyrir hverja 35/50 m² húsnæðis. Við iðnaðar- og athafnahúsnæði skal að auki gera ráð fyrir gestastæðum á hverri lóð. Vegna þeirrar fjölbreyttu starfsemi sem er á svæðinu skal í hverju tilviki fyrir sig meta þörf á bílastæðum eftir eðli þeirrar starfsemi sem fyrirhuguð er á lóðinni.

Mæli- og hæðablöð

Á mæli- og hæðablöðum skal koma fram götuheiti og númer lóðar, málsett afstaða byggingar, málsett lóð og málsettur byggingarreitur. Þá skal sýna hæðarlegu miðað við götu. Á mæliblaði skal vera hnitaskrá og landnúmeri. Deiliskipulagsuppdrátt skal ekki nota sem viðmið við útmælingu lóða eða staðsetningu bygginga heldur skal miða við samþykkt mæli- og/eða hæðablöð. Kvaðir sem kunna að vera á lóðum m.a. vegna lagna eða aðgengis koma fram á mæliblöðum.

Sveigjanleiki á þegar byggðum lóðum

Á þegar byggðum lóðum er heimilt að gera óverulegar breytingar á byggingum án þess að breyta þurfi deiliskipulagi. Gera má ráð fyrir að byggingar eða hluti hennar geti farið 10% út fyrir samþykktan byggingarreit og 10% umfram leyfilegt byggingarmagn. Breytingar sem falla undir þetta ákvæði þarf ekki að kynna í samræmi við skipulagsreglugerð eða skipulagslög, sé sýnt fram á breyting sú sem sótt er um hafi ekki íþyngjandi eða neikvæð áhrif á nærumhverfi sitt eða skapi slæmt fordæmi fyrir svæðið. Sækja skal um leyfi til framkvæmda- og umhverfissviðs Fjarðabyggðar og leggja fyrir viðeigandi nefndir sveitarfélagsins sem leggja mat á hvort umsókn falli undir ákvæði þessarar greinargerðar. Skila skal inn uppfærðum aðaluppdráttum.

Heimild þessi gildir ekki um óbyggðar lóðir. Óski lóðarhafar eftir breytingu á skilmálum óbyggðra lóða gilda ákvæði skipulagslaga og skipulagsreglugerðar um breytingu á deiliskipulagi.

Hæðir húsa og annara mannvirkja

Á deiliskipulagssvæðinu skulu byggingar ekki vera hærri en 7,5 m frá gólfkóta aðkomuhæðar að mæni, nema annað sé tekið fram í sérskilmálum lóðar. Byggingar skulu vera með mænisþaki og er leiðbeinandi mænisstefna sýnd á deiliskipulagsupprætti. Hæð annara afbrigðilegra mannvirkja svo sem geyma, mastra og skorsteina skal ávallt háð samþykki bæjarstjórnar og er ekki bundin almennum skilmálum um hæðir bygginga.

Efnisval

Ysta byrði veggja og þaks skal vera úr viðurkenndum og varanlegum efnum. Gera skal grein fyrir efnisvali og áferð utanhússflata á aðaluppdráttum. Litavali skal hagað í samræmi við góða venju þar um. ... varanlegt mannvirki...

Umhverfi og frágangur lóða

Áhersla er lögð á góða umgengni á deiliskipulagssvæðinu, innan og utan lóða. Það á sérstaklega við um lóðir sem snúa að Strandgötu sem er aðalgatan í gegn um bæinn. Ekki er heimilt að nýta svæði utan lóða sem geymslusvæði, nema þar sem svæði hafa verið skilgreind sem slík og heimild liggur fyrir frá bæjarfélaginu eins og getur t.d. átt við um uppsátur eða gámageymslusvæði á hafnarsvæði.

Aðlögun að loftslagsbreytingum

Gera þarf ráðstafanir við lokahönnun fyllingar þannig að tekið sé tillit til mögulegrar hækkunar sjávarborðs vegna loftslagsbreytinga.

Gerð landfyllinga

Gert er ráð fyrir stækkun hafnarsvæðisins til suðurs og að þar komi nýr viðlegukantur til að þjóna vaxandi hafnarstarfsemi. Gera þarf ráð fyrir leiðigarði vestan við hann til að leiða rennsli úr Bleiksá og Eskifjarðará frá viðlegukantinum. Einnig er gert ráð fyrir nýjum viðlegukanti framan við Hafnargötu 8 (netaverkstæði, áður Hafnargata 5).

Á framkvæmdatíma fyrir landfyllingar og varnargarða við nærri ósum Bleiksár og Eskifjarðarár skal velja ákjósanlegar tímasetningar til að minnka líkur á gruggi á þeim tíma sem seiði ganga til sjávar í fæðisleit og hafa aðgát á jaðri framkvæmdasvæðisins til að raska ekki sjávarbotni þar eða utan framkvæmdasvæðisins.

7.2. Sérskilmálar fyrir einstakar lóðir

Hafnargata 5 (áður Hafnargata 8)

Stærð lóðar	8840,0 m ²
Nýtingarhlutfall	0,5
Hæð bygginga á lóð skal ekki vera hærrí en 10 m, mælt frá gólfkóta aðkomuhæðar upp að mæni.	



Leirukrókur 3

Stærð lóðar	3610,0 m ²
Nýtingarhlutfall	0,5
Hámarkshæð bygginga á lóð skal ekki vera hærrí en 10 m, mælt frá gólfkóta aðkomuhæðar upp að mæni.	
Heimilt er að í byggingu á lóð verði gistaðstaða fyrir starfsfólk, allt að átta herbergi eða fyrir 16 manns.	



Leirukrókur 4

Stærð lóðar	3250,0 m ²
Nýtingarhlutfall	0,4
Á lóðinni skal gera ráð fyrir móttöku á flokkuðum úrgangi (gámavöllur) og úrgangi til förgunar.	



Leirubakki 3, olíubirgðastöð

Stærð lóðar	7027,0 m ²
Nýtingarhlutfall	0,5
Á lóð eru tvær aðskildar olíuheldar þrær, sex tankar ásamt dæluhúsi. Heimilt er að stækka olíuhelda þró líkt og sýnt er á deiliskipulagsuppdrætti. Starfsemi, umgengi og frágangur á lóð skal vera í samræmi við viðeigandi lög og reglugerðir. Starfsemi á lóð er ekki heimil nema í gildi sé starfsleyfi frá Umhverfisstofnun. Skal farið í einu og öllu eftir ákvæðum starfsleyfis Umhverfisstofnunar. Í olíubirgðastöðinni er heimilt að geyma í stærsta geymi allt að 5000 m ³ af olíu sbr. starfsleyfi. Þá er heimil móttaka á úrgangsolíu. Olíugeymar skulu vera í olíuheldri þró sbr. starfsleyfi Umhverfisstofnunar.	



Leirubakki 4 (Eskja)

Stærð lóðar	28.650,0 m ²
Nýtingarlutfall	0,8
<p>Á lóðinni er nýlegt húr með uppsjávarvinnslu og frystigeymslum.</p> <p>Áformað er að byggja nýja frystigeymslu á lóðinni og hefur lóðin verið stækkuð til að koma til móts við þær fyrirætlanir.</p> <p>Vegghæð húsa skal vera að hámarki 15 metrar á langhliðum, mælt frá endanlegu gólfi og í skurðpunkt ysta byrðis veggja og þaks.</p> <p>Þakhalli skal vera frá 1:8 upp í 1:2.</p>	



Leirubakki 1 (áður Strandgata 2)

Stærð lóðar	22.600,0 m ²
Nýtingarlutfall	0,5
<p>Hæð bygginga á lóð skal ekki vera hærri en 20 m, mælt frá gólfkóta aðkomuhæðar upp að mæni.</p> <p>Starfsemi, umgengi og frágangur á lóð skal vera í samræmi við viðeigandi lög og reglugerðir. Starfsemi á lóð er ekki heimil nema í gildi sé starfsleyfi frá Umhverfisstofnun. Skal farið í einu og öllu eftir ákvæðum starfsleyfis Umhverfisstofnunar.</p>	



8. Samantekt umhverfisskýrslu

Forsendur

Eftirspurn er eftir auknu landrými fyrir hafnsækna starfsemi í Eskifjarðarhöfn. Töluverð uppbygging hefur verið á þessu svæði tengd uppsjávarvinnslu og þar var nýlega byggð stór frystigeymsla. Óskað hefur verið eftir betra aðgangi að hafnarkanti nær frystigeymslunni, svo skip sem þjónusta vinnsluna geti lagst þar að bryggju með góðu svæði til athafna á landi. Þá hefur sveitarfélagið áhuga á að leggja svæði til að nýta sem uppsátur fyrir báta. Til að bregðast við þessu er áformað að stækka hafnarsvæðið á Eskifirði með því að bæta við núverandi landfyllingu og byggja 200 metra langa viðlegubryggju á eyrinni sunnan við olíutankana. Nauðsynlegt verður að dýpka við hafnarkantinn og gera leiðigarð sem beinir rennsli ána sem þarna renna til sjávar fram hjá hafnarkantinum.

Meginmarkmið breytingar á aðal- og deiliskipulagi er að geta boðið upp á aukið athafnarými á hafnarsvæðinu með greiðu aðgengi að hafnarkanti.

Nálgun

Þeir umhverfisþættir sem eru einkum taldir geta orðið fyrir áhrifum vegna breytinga á stefnumörkun aðalskipulags og deiliskipulags vegna stækkunar á hafnarsvæði með landfyllingu, gerð viðlegukants, hafnarkants, dýpkunar og gerð leiðigarðs eru vatnafar og lífríki, landslag og áskýnd og samfélag. Við mat á áhrifum er litið til viðmiða úr stefnu stjórnvalda og lögum sem varða þessa umhverfisþætti. Við mat á vægi áhrifa er litið til þess hvort áhrifin séu marktæk á svæðis-, lands-, eða heimsvísu og nái til fjölda fólks og þess hvort áhrifin séu óafturkræf og til langs tíma.

Niðurstaða matsvinnu

Stækkun hafnarinnar á Eskifirði með nýrri landfyllingu, hafnarkanti, leiðigarði og dýpkun er líkleg til að hafa óverulag áhrif á vatnafar og lífríki, neikvæð áhrif á áskýnd og landslag og jákvæð áhrif á samfélag.

Áhrif á vatnafar og lífríki eru líkleg til að vera óveruleg á botndýralíf, fuglalíf, fiska og seiði. Framkvæmdin hefur ekki áhrif á sjaldgæfar tegundir eða fágætt búsvæði eða kjörsvæði og verndargildi svæðisins er fremur lágt, m.a. vegna þess hve umhverfið er raskað. Til að lágmarka áhrifasvæði framkvæmdarinnar eru ákvæði um að þess verði gætt að raska ekki sjávarbotninum utan framkvæmdasvæðisins og viðhafa aðgát á jaðri framkvæmdasvæðisins.

Áhrif á landslag og áskýnd eru líklegt til að vera neikvæð vegna varanlegra, óafturkræfra breytinga á landslagi og áskýnd. Það dregur úr áhrifum að leirurnar, sem skal forðast að raska, eru ekki sérstæðar og umhverfi framkvæmdanna hefur verið raskað með nálægum landfyllingum, vegagerð og efnistöku sem hefur haft áhrif á framkvæmdasvæðið.

Áhrif á samfélag eru líkleg til að vera jákvæði þar sem skipulagið og framkvæmdin bætir innviði og aðstöðu fyrir hafnsækna starfsemi, sem er mikilvæg fyrir samfélagið. Áhrif á öryggi verða óveruleg en tekið verður tillit til hækkunar sjávarborðs við hönnun fyllingarinnar.

	Vatnafar og lífríki	Áskýnd og landslag	Samfélag
Stækkun Eskifjarðarhafnar með landfyllingu	0	÷	++

Við undirbúning framkvæmdarinnar voru skoðaðir nokkrir valkostir um útfærslu vegna nýs hafnarkants sem gerður ráð fyrir mismunandi löngum hafnarkanti, mismunandi staðsetningu leiðigarðs og mismunandi umfangi landfyllingar og þar með athafnasvæði á hafnarsvæðinu.

Það er mat framkvæmdaraðila og sveitarfélagsins að valkostur 1, með verulegri aukningu á athafnasvæði á og við hafnarkant og verulegri viðbót á hafnarkanti mæti þörfum byggðarinnar og atvinnulífsins á Eskifirði best, og að þar greini á milli þeirra valkosta sem metnir eru. Fórarkostnaðurinn við að velja þann valkost er að sá kostur hefur neikvæð áhrif á ásýnd og landslag, en þar sem það landslag er ekki fágætt og umhverfi framkvæmdanna hefur verið raskað með landfyllingum, vegagerð og efnistöku þá séu áhrifin ásættanleg.

Valkostur 2 gerir ráð fyrir minni landfyllingu og valkostur 3 gerir ráð fyrir enn minni landfyllingu og að leiðigarður færist til austurs. Þessir valkostir mæta ekki þörfum atvinnulífsins fyrir betri aðstöðu á hafnarsvæðinu sem kostur 1 er einn líklegur til að gera.

Það er mat framkvæmdaraðila og sveitarfélagsins að stækkun hafnarinnar á Eskifirði með landfyllingu, hafnargarði og dýpkun við væntanlegan hafnarkant komi ekki til með að hafa umtalsverð umhverfisáhrif í för með sér, vegna umfangs, eðlis eða staðsetningar, í skilningi 3. gr. laga um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000.

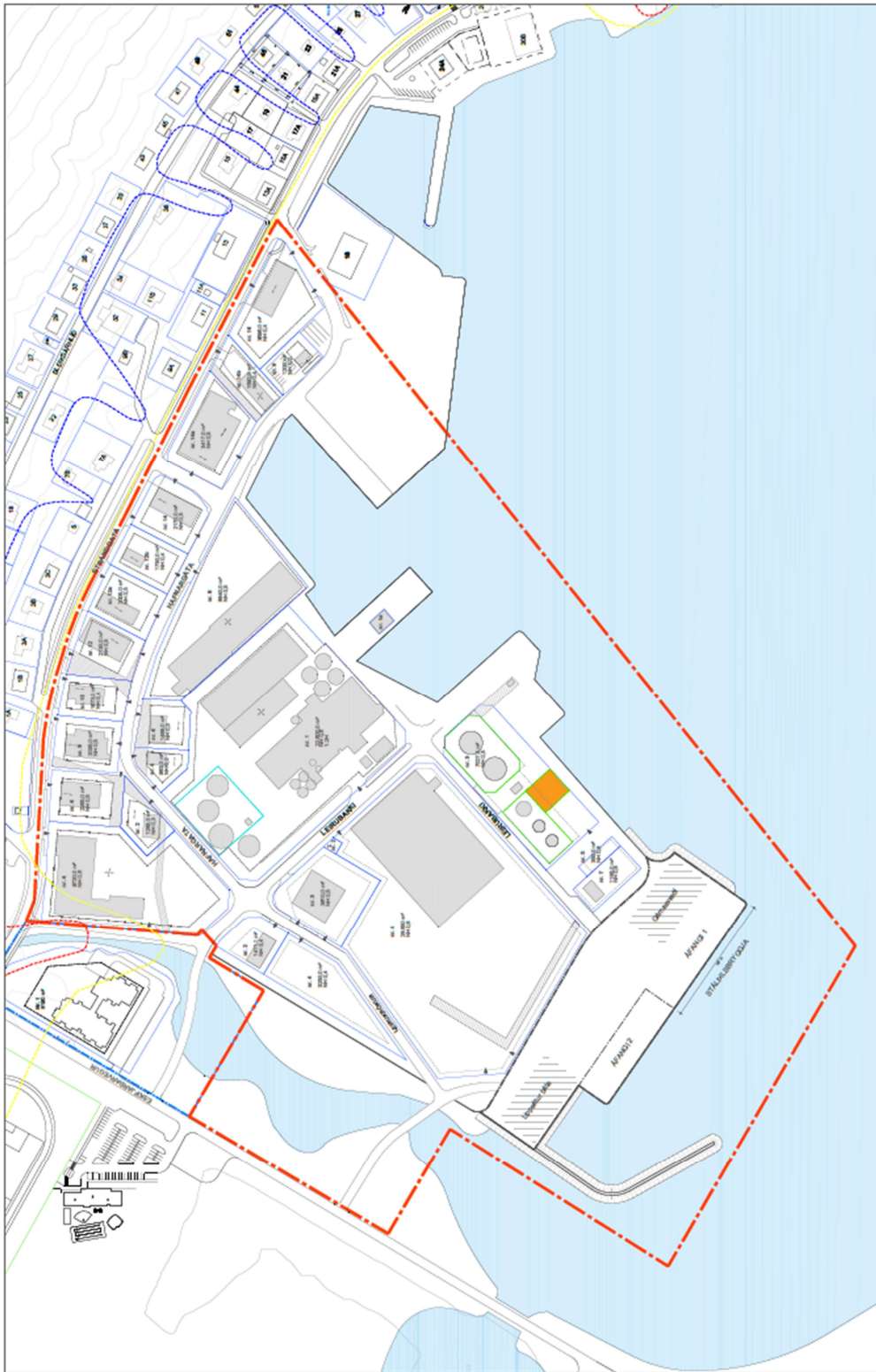
Tengsl við aðrar áætlanir

Fyrirhuguð stækkun Eskifjarðarhafnar kallar á breytingu á gildandi aðalskipulagi Fjarðabyggðar 2007-2027 og breytingu á deiliskipulagi á hafnarsvæðinu og eru þessar breytingar unnar samhliða. Lögð er fram ein umhverfisskýrsla fyrir báðar skipulagsbreytingarnar og er umhverfisskýrslan jafnframt tilkynning til Skipulagstofnunar vegna ákvörðunar um matsskyldu framkvæmdarinnar .

Vöktun og eftirfylgni

Til að draga úr áhrifum á lífríki utan framkvæmdasvæðis eru settir skilmálar í deiliskipulag og fyrir framkvæmdina, um að gera þurfi ráðstafanir við lokahönnun fyllingar þannig að tekið sé tillit til mögulegrar hækkunar sjávarborðs vegna loftslagsbreytinga. Þá skuli við gerð landfyllinga og garða velja ákjósanlegar tímasetningar til að minnka líkur á gruggi á þeim tíma sem seiði ganga til sjávar í fæðisleit og hafa aðgát á jaðri framkvæmdasvæðisins til að raska ekki sjávarbotni þar eða utan framkvæmdasvæðisins.

9. Uppdráttur



Uppdráttur: Tillaga að deiliskipulagi dags 5. mars (ekki í kvarða)