

Tjaldsvæði og íbúðarbyggð á Eskifirði

Skipulags- og matslýsing fyrir tillögu að
breyttu Aðalskipulagi Fjarðabyggðar 2020-2040
og gerð nýs deiliskipulags

sbr. 30. gr. og 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010

4. desember 2024



FJARÐABYGGÐ

aLa

A1693-001-U01

Aðdragandi og forsendur

Í Aðalskipulag Fjarðabyggðar 2020-2040 er afmarkaður reitur fyrir íbúðarbyggð (ÍB-202) norðan Dalbrautar á Eskifirði, í framhaldi til vesturs af byggð sem fyrir er norðan götunnar. Skammt frá, á áreyrum Eskifjarðarár, er afmarkaður reitur fyrir afþreyingar- og ferðamannasvæði (AF-200) sem ætlaður er fyrir tjaldsvæði bæjarins.

Nú hafa komið fram rök fyrir því að heppilegra sé að víxla landnotkun á þessum reitum, þannig að tjaldsvæðið verði norðan Dalbrautar en íbúðarbyggðin á flatlendinu. Rökin eru einkum þau að þannig myndast betri samfella í byggðinni og sneitt er hjá lítilsháttar hættu sem byggð norðan Dalbrautar kann að stafa af ofanflóðum. Að auki er auðveldara að byggja á flötum áreyrum en í hallanum við hlíðarfótinn. Þar er hallinn þó ekki svo mikill að það sé til neinna vandræða.



Mynd 1: Hluti af skipulagsuppdraetti fyrir Eskifjörð í Aðalskipulagi Fjarðabyggðar 2020-2040. Umræddir reitir, AF-200 og ÍB-201, sjást fyrir miðri mynd. Blá lína afmarkar hættusvæði í flokki B, sbr. reglugerð um hættumat vegna ofanflóða, flokkun og nýtingu hættusvæða og gerð bráðabirgðahættumats, nr. 505/2000.

Samhliða aðalskipulagsbreytingunni verður kynnt nýtt deiliskipulag fyrir óbyggðan hluta íbúðarreits ÍB-200, vestan Langadals ásamt því svæði þar sem AF-200 og ÍB-201 eru núna.

Staðhættir og uppbyggingaráform

Myndin hér fyrir neðan sýnir staðhætti og umrædda reiti. Áformuð er uppbygging íbúðarhúsa af fjölbreyttri gerð, allt að 3 hæðir, frá húsaröð við götuna Langadal og til vesturs yfir þann reit sem merktur er á myndinni sem AF-200, í samræmi við gildandi aðalskipulag.



Mynd 2: Myndin sýnir aðalskipulagsreiti AF-200 og ÍB-201 ásamt gangamunna Norðfjarðarganga og aðlægrri byggð. Myndin er tekin 2019 en íbúðarbyggðin í forgrunni á myndinni er nú næstum fullbyggð og þörf fyrir fleiri íbúðarhús.

Á áreyrnum er þunnur jarðvegur og mól undir en hluti þeirra hefur verið nýttur fyrir tún.

Sunnan byggðarinnar rennur Eskifjarðará. Taka þarf tillit til flóðahættu í ánni við deiliskipulagsgerð til að tryggja að ekki verði tjón vegna flóða, t.d. með staðsetningu húsa, hæðarsetningu og landslagsmótun. Einnig þarf að huga að snjóalögum.

Árið 2004 var unnin fornleifaskráning fyrir hluta Eskifjarðar sem nær meðal annars yfir umrætt svæði. Sú skráning er hinsvegar ekki fullnægjandi samkvæmt skráningarstöðlum, þ.e. minjar voru ekki uppmældar og svæðin hafa ekki verið fullkönnuð. Fornminjar þarf því að kanna að nýju í tengslum við fyrirhugaða uppbyggingu og skipulagsgerð.

Fyrirhuguð breyting á aðalskipulagi

Gert er ráð fyrir að aðalskipulagsbreyting muni víxla hlutverkum reitanna AF-200 og ÍB-201, eins og áður segir og með fyrrgreindum rökum. Þó verða einhverjar breytingar gerðar á afmörkunum til að mæta nýjum hlutverkum, t.d. verður bærinn Eskifjörður (vestast á ÍB-201) ekki hafður á skipulagsreit tjaldsvæðisins. Hugsanlega verður ÍB-201 sameinaður reit ÍB-200, sem nær yfir byggðina í grenndinni og sjá má í forgrunni á mynd 2.

Nýtt deiliskipulag

Í gildi eru deiliskipulagsáætlanir fyrir aðlæg svæði eins og myndin hér fyrir neðan sýnir.



Mynd 3: Deiliskipulag í gildi á aðlægum svæðum. Hvítar línur sýna mörk aðalskipulagsreita. Skástrikað svæði sýnir viðfangsefni nýs deiliskipulags, annars vegar íbúðarbyggð (bláar línur) og tjaldsvæði (bleikar línur).

Nýtt deiliskipulag mun tengja saman deiliskipulag athafnasvæðisins sem liggur að þjóðveginum og gangamunnum annars vegar og íbúðarsvæðisins (Dalur 2) hins vegar. Mögulega verður gerð breyting á deiliskipulagi Norðfjarðarvegur til þess að samræma mörk allra þessarar deiliskipulagsáætlana.

Í deiliskipulaginu verður m.a. sýnd lega gatna, lóða og byggingarreita og tilgreindar húsagerðir, húshæðir og íbúðir, eins og venjulegt er. Uppbyggingarsvæðið sunnan Dalvegar er um 6,6 ha og miðað við þéttleika byggðar annars staðar á Eskifirði má búast við að það rúmi 80 -120 íbúðir. Búast má við að byggðin verði almennt á 1-2 hæðum en að stöku hús geti verið 3 hæðir.

Deiliskipulagið mun einnig ná yfir tjaldsvæði norðan Dalvegar og tilgreina staðsetningu megininnviða ásamt leiðbeinandi fyrirkomulagi tjaldflata og aðstöðuhúsa.

Tengsl við aðrar áætlanir og aðra hagsmuni

Ný [Landsskipulagsstefna 2024-2038](#) var samþykkt á Alþingi í júní 2024. Þar er að finna eftirfarandi áherslur sem varða framangreind skipulagsáform:

Áhersla B.7: Skipulag feli í sér stefnu um yfirbragð byggðar og annarra mannvirkja, skapi aðlaðandi og öruggt umhverfi og veiti möguleika til hreyfingar, endurnæringar og samskipta í nærumhverfi.

Framfylgd:

Við skipulag byggðar og bæjarhönnun í þéttbýli verði stuðlað að gæðum í hinu byggða umhverfi og sett fram stefna og ákvæði um byggðamynstur og mælikvarða, og samspil byggðar, bæjarrýma og samgangna.

Skipulag byggðar skapi góð skilyrði til búsetu og góða umgjörð um mannlíf á hverjum stað með vandaðri og viðeigandi hönnun byggðar og almenningsrýma. Við skipulagsgerð verði byggt á leiðbeiningunum Mannlíf, byggð og bæjarrými: leiðbeiningar um sjálfbært skipulag og vistvænar samgöngur í þéttbýli.

Í skipulagsáætlunum verði sett fram stefna og skipulagsákvæði um bæjarrými og bæjarhönnun sem tryggir gott framboð þjónustu ásamt fjölbreyttum og lifandi bæjarrýmum þar sem hugað er að heilnæmi og öryggi umhverfisins og góðum innbyrðis tengslum. Við útfærslu byggðar og bæjarrýma verði gætt að jafnræði, öryggi og aðgengi ólíkra félags- og getuhópa.

Í skipulagi verði sett fram stefna og skipulagsákvæði um gróður og náttúru í hinu byggða umhverfi með það að markmiði að fegra og bæta umhverfi, skapa aðlaðandi og áhugaverða umgjörð um hreyfingu og útiveru og einnig í þágu loftslagsmála með viðhaldi líffræðilegrar fjölbreytni og sjálfbærum ofanvatnslausnum.

Áhersla B.8: Skipulag stuðli að auknum stöðugleika og jafnvægi á húsnæðismarkaði með uppbyggingu hagkvæms og vandaðs íbúðarhúsnæðis sem svari þörfum ólíkra félags hópa.

Framfylgd:

Í skipulagsáætlunum í þéttbýli verði mörkuð stefna um uppbyggingu íbúðarhúsnæðis sem taki mið af fyrirsjáanlegum þörfum samfélagsins og lýðfræðilegum breytingum til framtíðar.

Stuðlað verði að fjölbreyttum húsnæðiskostum, svo sem hvað varðar húsagerðir og stærðir, og stefnt að því að innan hvernar byggðarheildar sé fjölbreytt og vel staðsett íbúðarhúsnæði.

Tryggt verði fjölbreytt, hagkvæmt og sveigjanlegt húsnæði sem mætir þörfum ólíkra aldurs- og félags hópa og stuðlar að félagslegri fjölbreytni. Í því samhengi verði hugað sérstaklega að framboði á húsnæði fyrir tekju- og eignalægri í samræmi við viðmið rammasamnings ríkis og sveitarfélaga um húsnæðisáætlanir.

Skipulag skapi umgjörð fyrir uppbyggingu vandaðs íbúðarhúsnæðis þar sem stuðlað er að gæðum húsnæðis, svo sem hvað varðar byggingarlist, birtu, hljóðvist og útirými.

Áhersla B.9: Skipulag leggi áherslu á að lágmarka kolefnisspor húsnæðisuppbyggingar og mannvirkjagerðar með betri endingu og bættri efnisnotkun.

Framfylgd:

Í skipulagi í þéttbýli verði, eftir því sem við á, mælt fyrir um efnisnotkun og nýtingu bygginga með tilliti til minna umhverfisálags og betri endingar. Skilgreindar verði umhverfiskröfur sem taki til líftíma mannvirkja.

Í skipulagi skal stefnt að því að nýta innbyggt kolefni í þegar byggðu umhverfi, byggingum, vegum og öðrum innviðum.

Áhersla B.10: Skipulag geri viðeigandi ráðstafanir varðandi heilnæmi umhverfis.

Framfylgd:

Við skipulagsgerð verði heilnæmt umhverfi í þéttbýli tryggt með viðeigandi ráðstöfunum varðandi vatnsvernd og fráveitu.

Skipulagsgerð miði að því að tryggja loftgæði og góða hljóðvist, m.a. með útfærslu byggðar og almenningsrýma sem dregur úr ferðapörf og hvetur til virks ferðamáta. Horfa skal til aðgerðaáætlunar stjórnvalda um loftgæði sem og fyrirliggjandi upplýsinga um loftgæði og hljóðvist. Leita skal leiða til að bæta loftgæði og hljóðvist þar sem þeim er ábótavant.

Í skipulagi verði tekið tillit til svæðisáætlana um meðhöndlun úrgangs og viðeigandi uppbyggingu innviða, þ.m.t. flokkunarstöðva í nærumhverfi.

Skipulag verði samþætt stefnu sveitarfélags í svæðisáætlun um lágmörkun úrgangs, úrgangsforvarnir og aukna endurvinnslu og endurnýtingu, með það að markmiði að efla hringrásarhagkerfið.

Í Aðalskipulagi Fjarðabyggðar 2020-2040 er sett markmið um að tryggt verði gott innbyrðis samræmi í yfirbragði byggðarinnar.

Umhverfismat

Eins og fram kom í staðháttalýsingu hér á undan er um að ræða áreyrar með túnum. Umhverfismatsskýrsla verður að verulegu leyti sameiginleg fyrir aðalskipulagsbreytingu og nýtt deiliskipulag.

Gert er ráð fyrir að í umhverfismati muni athyglin fyrst og fremst beinast að eftirfarandi umhverfispáttum:

- Ásýnd svæðisins
- Jarðvegur og gróðurvistgerðir
- Ónæði vegna aukinnar umferðar

Áhrif verða borin saman við núllkost sem felst í því að byggja ekki á umræddum svæðum.

Leiði umhverfismatið í ljós veruleg neikvæð áhrif verður reynt að vega á móti þeim eftir því sem mögulegt er og þá tilgreint í hverju mótvægisáðgerðir eru fólgnar.

Málsmeðferð og tímaáætlun

Málsmeðferð verður í samræmi við ákvæði skipulagslaga nr. 123/2010.

Lýsing þessi verður kynnt almenningi og öðrum hagsmunaaðilum og send Skipulagsstofnun til umsagnar. Aðrir umsagnaraðilar eru:

- ☐ Aðliggjandi sveitarfélög
- ☐ Heilbrigðiseftirlit Austurlands (HAUST)
- ☐ Svæðisskipulagsnefnd Austurlands
- ☐ Minjastofnun Íslands
- ☐ Umhverfisstofnun
- ☐ Náttúrufræðistofnun
- ☐ Slökkvilið Fjarðabyggðar
- ☐ Veðurstofa Íslands

Ábendingar sem berast við kynningu lýsingar verða hafðar til hliðsjónar við gerð tillögu að breyttu aðalskipulagi og mótun tillögu um deiliskipulag en verður ekki svarað með formlegum hætti. Kynningartími lýsingar er tvær vikur. Tillögur verða síðan kynntar á vinnslustigi og gefst þá aftur kostur á að koma á framfæri ábendingum. Að lokinni kynningu á vinnslustigi verða tillögur fullunnar og lagðar fyrir sveitarstjórn sem tekur ákvörðun um auglýsingu. Tillaga um breytingu á aðalskipulagi verður síðan send Skipulagsstofnun til athugunar fyrir auglýsingu.

Tillögurnar verða síðan auglýstar í víðlesnu dagblaði, héraðsblaði og á vef sveitarfélagsins og mun liggja frammi á bæjarskrifstofum Fjarðabyggðar. Gefinn verður sex vikna frestur til að koma á framfæri skriflegum athugasemdum. Athugasemdum sem berast á auglýsingatíma verður svarað með formlegum hætti.

Að auglýsingatíma liðnum verða tillögurnar afgreiddar í sveitarstjórn, með breytingum sem athugasemdir kunna að gefa tilefni til og síðan sendar Skipulagsstofnun til yfirferðar og staðfestingar.

Aðalskipulagsbreyting og nýtt deiliskipulag tekur að lokum gildi með birtingu auglýsingar í B-deild Stjórnartíðinda.