

# Tjaldsvæði og íbúðarbyggð á Eskifirði

Tillaga um breytingu á Aðalskipulagi Fjarðabyggðar 2020-2040

Kynnt á vinnslustigi  
sbr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010

4. september 2025



**FJARÐABYGGÐ**

**ATA**

A1693-002-U01

## Aðdragandi og forsendur

Í Aðalskipulag Fjarðabyggðar 2020-2040 er afmarkaður reitur fyrir íbúðarbyggð (ÍB-201) norðan Dalbrautar á Eskifirði, til vesturs og í framhaldi 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.

Samhliða aðalskipulagsbreytingunni verður kynnt nýtt deiliskipulag fyrir óbyggðan hluta íbúðareits ÍB-200, vestan Langadals ásamt því svæði þar sem AF-200 og ÍB-201 eru núna. Sá deiliskipulagsáfangi nefnist Dalur 3.

## 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.



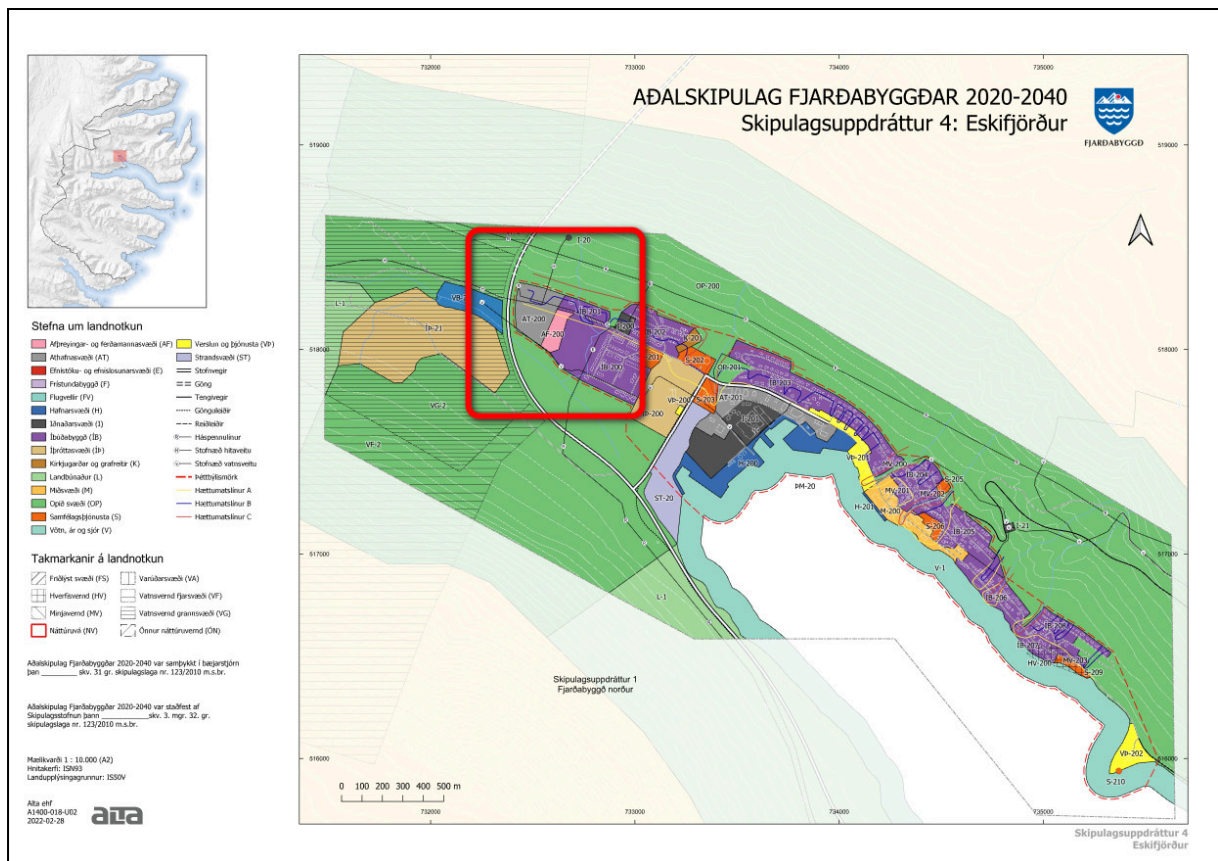
*Mynd 1: Myndin sýnir aðalskipulagsreiti AF-200 og ÍB-201 ásamt gangamunna Norðfjarðarganga og aðlægrri byggð. Myndin er tekin 2019 en íbúðarbyggðin í forgrunni á myndinni er nú næstum fullbyggð og þörf fyrir fleiri íbúðarhús.*

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.

## Breyting á aðalskipulagi

Gerðar eru breytingar á aðalskipulagsupphætti fyrir Eskifjörð eins og myndirnar hér fyrir neðan sýna.



Mynd 2: Rauður rammi sýnir hvar breyting er gerð á aðalskipulagsupphætti fyrir Eskifjörð, sjá nánar á mynd 3..



Mynd 3: Hluti af skipulagsuppdrátti fyrir Eskifjörð í Aðalskipulagi Fjarðabyggðar 2020-2040 í skala 1:10.000, fyrir breytingu vinstra megin en eftir breytingu hægra megin. Sýndar eru hættumatslínur skv. reglugerð um hættumat vegna ofanflóða, flokkun og nýtingu hættusvæða og gerð bráðabirgðahættumats, nr. 505/2000.

Reitur AF-200 og hluti ÍB-201 þar sem Eskifjarðarbærinn stendur, skv. gildandi skipulagi, munu sameinast ÍB-200.

Breytingar á greinargerð aðalskipulagsins eru þær að lína fyrir reit ÍB-201 í landnotkunartöflu í kafla 8.1.10 fellur niður þar sem reiturinn er ekki lengur á skipulagsuppdráttinum. Skipulagsskilmálar reitanna breytast ekki.

Stærðir reita breytast sem hér segir:

| Reitur | Stærð fyrir | Stærð eftir |
|--------|-------------|-------------|
| ÍB-200 | 12,5 ha     | 14,6 ha     |
| ÍB-201 | 1,8 ha      | 0 ha        |
| AF-200 | 1,6 ha      | 1,6 ha      |
| OP-200 | 669 ha      | 669 ha      |



## Nýtt deiliskipulag

Í gildi eru deiliskipulagsáætlanir fyrir aðlæg svæði eins og myndin hér fyrir neðan sýnirog í vinnslu er deiliskipulag fyrir reitina sem þessi aðalskipulagsbreyting nær til. Mörk nýs deiliskipulags fylgja mörkum reita í aðalskipulagi eftir þessa breytingu. Samhliða þarf að breyta mörkum deiliskipulags Norðfjarðarvegar, til samræmis.



Mynd 4: Deiliskipulag í gildi á aðlægum svæðum. Mörk nýs deiliskipulags eru sýnd með blárri brotalínu.

## 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.*

## **Svæðis- og aðalskipulag**

Í Svæðisskipulagi Austurlands 2022 – 2044 er mótuð stefna um þá uppbyggingu sem tillagan gerir ráð fyrir. Þar segir m.a.:

*Á Austurlandi verða áfram góð heimkynni. Umhverfið, hið manngerða sem og náttúrulega, verður heilnæmt, vistvænt og öruggt. Það verður gott að búa á Austurlandi og eftirsóknarvert að sækja það heim. (Bls. 20).*

*Unnið verði að því að styrkja alla þéttbýlisstaði með uppbyggingu atvinnulífs, þjónustu og íbúðarhúsnæðis og með bættri aðstöðu til útivistar og annarrar afþreyingar. (A.1 bls. 22).*

*Fyrirkomulag landnotkunar, þéttleiki byggðar og útfærsla gatna- og stígakerfis, miði við að helsta þjónusta sé í að hámarki 15 mínútna göngu- eða hjólafæri frá heimilum. Í þeim tilgangi verði stuðlað að þéttingu innan núverandi byggðar fremur en útpenslu. (A.3 bls. 23).*

*Götuhönnun miði að því að hægja á bílaumferð og tryggja öryggi og gott aðgengi að þjónustu fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur. (A.3 bls. 23).*

*Skipulag þéttbýlis gefi kost á fjölbreyttum húsagerðum og íbúðastærðum til að svara þörfum ólíkra félagshópa. (A.4 bls. 23).*

*Við skipulagsgerð í þéttbýli og dreifbýli verði tekið tillit til hættu sem talin er stafa af náttúruvá, svo sem snjóflóðum, skriðuföllum, vatnsflóðum, eldgosum og jökulhlaupum. (A.5 bls. 23).*



*Tryggð verði vel útbúin tjaldsvæði á þéttbýlisstöðum og nokkrum völdum stöðum í dreifbýli. Góður útbúnaður nái a.m.k. til hreinlætis- og eldunaraðstöðu, rafmagns og í einhverjum tilvikum afþreyingaraðstöðu, t.d. leiktækja. (Y.3 bls. 110).*

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

## Umhverfismat

Tillagan gerir ekki ráð fyrir framkvæmdum sem eru mats- eða tilkynningarskyldar skv. lögum um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021.

Við mat á umhverfisáhrifum eru áhrif breytinga skv. tillögunni borin saman við óbreytt skipulag (þ.e. núllkost). Matið tekur mið af stefnu sem rakin er í kafla um aðrar áætlanir hér á undan.



Mynd 5: Myndin sýnir yfirborðsgerðir á reitunum sem um ræðir, ÍB-201 og AF-200. Nær öllu yfirborði hefur verið raskað (loftmynd frá Loftmyndum ehf, 2023).

## Áhrif á ásynd

Ásýndaráhrif eru einkum þau að fyrirhuguð íbúðarbyggð færir úr hlíðarfætinum ofan Dalveggar niður á áreyrarnar en tjaldsvæðið kemur í staðinn. Það veldur því að hlíðarfóturinn heldur grænu og að mestu náttúrulegu yfirbragði þótt tjaldflatir verði mótaðar. Yfirborðsrask vegna efnistöku innan ÍB-201 verður lagfært. Íbúðarbyggðin mun verða samfelld að athafnasvæðinu AT-200. Almennt eru því áhrif á ásynd jákvæð.



## Jarðvegur og yfirborð

Eins og mynd 5 sýnir er yfirborð að mestu raskað. Með flutningi tjaldsvæðis norður fyrir Dalbraut eru betri færi á að skilja mögulega eitthvað af náttúrulegum gróðri eftir, þar sem hann er að finna. Jarðvegur er þunnur yfir malarseti á áreyrum og hentar vel fyrir húsbyggingar en síður til akuryrkju, þótt tún sé að finna á hluta reitanna tveggja. Áhrif á jarðveg og yfirborð eru því engin, samanborið við gildandi skipulag.

## Umferð

Flatarmál íbúðarbyggðar breytist ekki verulega og því ekki gert ráð fyrir að umferð sé neitt verulega frábrugðin því sem verið hefði að óbreyttu skipulagi. Akstursleið frá nýjum íbúðum að öðrum bæjarhlutum lengist dálítið vegna þess að íbúðir verða vestar. Áhrif á umferð eru því óveruleg.

## Öryggi

Betur hentar að hafa tjaldsvæði innan hættusvæðis í flokki B en reit fyrir íbúðarbyggð. Breytingin er því jákvæði fyrir öryggi íbúa.

## Minjar

Í umsögn Minjastofnunar um lýsingu fyrir skipulagsbreytingar kom fram að nýlega var unnin fornleifaskráning innan svæðisins og alls sjö fornleifar skráðar. Eskifjörður er landnámsjörð. Gamla íbúðarhús Eskifjarðarbæjarins er reist árið 1904 og telst því friðað samkvæmt 29. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 en auk þess er bygging norðan við það með skráð byggingarár 1940 og telst því umsagnarskyld sbr. 30. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012.

Fyrir liggur skráning fornleifa fyrir afmarkað svæði deiliskipulags eins og það er afmarkað í skipulags- og matslýsingunni. Skrá þarf hús og mannvirki sem falla undir verndarákvæði laga um menningarminjar séu þau innan deiliskipulagssvæðis.

## Samantekt

Aðalskipulagsbreytingin hefur óveruleg áhrif, þó frekar jákvæð en neikvæð.

## Málsmeðferð og tímaáætlun

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

Tillaga þessi verður kynnt almenningi og öðrum hagsmunaaðilum. Umsagnaraðilar eru:

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

Við kynningu lýsingar komu gagnlegar ábendingar frá umsagnaraðilum en ekki athugasemdir sem mæla gegn áformuðum skipulagsbreytingum.

Nú er kynnt á vinnslustigi tillaga um breytingu á aðalskipulagi og gefinn frestur til að leggja fram ábendingar um það sem betur má fara. Frestur til að leggja fram ábendingar kemur fram í auglýsingum og í skipulagsgátt.

Að lokinni kynningu á vinnslustigi verður tillagan fullunnin og lögð fyrir sveitarstjórn, sem tekur ákvörðun um auglýsingu. Tillagan verður síðan send Skipulagsstofnun til athugunar fyrir auglýsingu.

Tillagan verður síðan auglýst 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 verður tillagan afgreidd í sveitarstjórn, með breytingum sem athugasemdir kunna að gefa tilefni til og síðan send Skipulagsstofnun til yfirferðar og staðfestingar.

Aðalskipulagsbreytingin tekur að lokum gildi með birtingu auglýsingar í B-deild Stjórnartíðinda.