

DEILISKIPULAG ESKIFJÖRÐUR - MIÐBÆR TILLAGA AÐ BREYTINGU

Hluti Lambeyrarbrautar gerður að vistgötu og stofnun nýrrar lóðar; Lambeyrarbraut 1a

Mat á umfangi breytinga

Sótt hefur verið um stofnun lóðar fyrir einbýlishús milli Lambeyrarbrautar 1 og 3. Umrætt svæði er innan deiliskipulagsins Eskifjörður-Miðbær sem samþykkt var á fundi bæjarráðs, í umboði bæjarstjórnar, þann 10.08.2020. Auglýsing um staðfestingu deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 22.10.2020. Stofnun lóðarinnar og framkvæmdir hennar tengdar kalla á verulega breytingu deiliskipulags í samræmi við 1.mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Efni og forsendur breytingarinnar

Upphaflega stóð til að breyting deiliskipulagsins fæli eingöngu í sér stofnun nýrrar lóðar við Lambeyrarbraut á Eskifirði. Fyrirhuguð lóð er staðsett milli íbúðalóða númer 1 og 3 við götuna og fær númerið 1a. Lóðin verður 655 m² og á henni byggingarreitir 244 m² að stærð. Gert er ráð fyrir tveimur bílastæðum innan lóðarinnar. Í kjölfar athugasemda sem bárust eftir kynningu og sneru meðal annars að skorti á bílastæðum og þrængslum í götunni var ákveðið að gera Lambeyrarbraut að vistgötu ofan Lambeyrarbrautar 14 og afmarka bílastæði samsíða norðurhlíð götunnar. Einnig er gert er ráð fyrir að gangstétt við Lambeyrarbraut verði fjarlægð og felld út af uppdrætti til að auka rými á götunni.

Staða í aðalskipulagi

Fyrirhuguð lóð við Lambeyrarbraut tilheyrir reit Í6 á þéttbýlisuppdrætti Eskifjarðar í Aðalskipulagi Fjarðabyggðar 2007-2027 sem samþykkt var af bæjarstjórn 14. júlí 2009 og staðfest af umhverfisráðherra þann 24. ágúst 2009. Reitir Í6 er skilgreindur sem íbúðarsvæði. Þar er fastmótuð byggð en svigrúm fyrir breytingar á núverandi húsnæði og nýbyggingar, sem falla að nýtingu, yfirbragði og þéttleika núverandi byggðar. Ákvæði vegna ofanflóðahættu gilda um fyrirhugaða lóð en hún er að hluta til innan hættusvæðis B skv. kafla 9.3.14. í greinagerð aðalskipulags. Samkvæmt ákvæðum aðalskipulags er leyfilegt að byggja einbýlishús á lóðinni sé það styrkt til að standast ástreymisþrýsting sbr. töflu II í reglugerð um hættumat vegna ofanflóða, flokkun og nýtingu hættusvæða og gerð bráðabirgðahættumats nr. 505/2000.

Breytingar á skilmálum deiliskipulags

Lagðar eru til breytingar á umfjöllun í eftirfarandi köflum deiliskipulagsgreinagerðar.

Umfjöllun um svæði Í6 í kafla 2.2.1 er varðar núverandi íbúðarlóðir

Gildandi skilmálar: Alls eru 49 lóðir og byggðist hverfið upp á árunum 1910-1982. Opíð svæði á milli Lambeyrarbrautar 1 og 3 þar sem eru almenn bílastæði fyrir götuna. Innan Lambeyrarbrautar eru eftirfarandi lóðir 1,2,3,4,5,6,7,8,10,12 og byggðist gatan upp frá 1942-1961. Innan Hólsvegur eru lóðirnar Hólsvegur 1,2,3,3a,4,4b,5,7,9a,9b,11 sem byggðust upp á tímabilinu 1905-1974. Breyttir skilmálar: Alls eru 50 lóðir og byggðist hverfið að mestu upp á árunum 1910-1982. Innan Lambeyrarbrautar eru eftirfarandi lóðir 1,1a,2,3,4,5,6,7,8,10,12 og byggðist gatan að mestu upp frá 1942-1961. Sjö almenn bílastæði eru framan við Lambeyrarbraut 1a auk 11 stæða sem liggja samsíða götunni ofan Lambeyrarbrautar 14 og eru sýnd á uppdrætti. Innan Hólsvegur eru lóðirnar Hólsvegur 1,2,3,3a,4,4b,5,7,9a,9b,11 sem byggðust upp á tímabilinu 1905-1974.

Kafla 2.6 Lóðir

Viðbót við skilmála: Lambeyrarbraut 1a, íbúðarhús á einni hæð.

Kafla 2.10 Samgöngur

Gildandi skilmálar: Allar götur innan skipulagssvæðisins eru með 40 km/klst. hámarkshraða.

Breyttir skilmálar: Allar götur innan skipulagssvæðisins eru með 40 km/klst. hámarkshraða, að undanskilinni Lambeyrarbraut sem skilgreind er sem vistgata ofan Lambeyrarbrautar 14 með 10 km/klst hámarkshraða.

Kafla 2.11 Gangstéttir

Gildandi skilmálar: Gangstéttar eru meðfram eftirtöldum götum: Strandgata breidd 2,0 m. Lambeyrarbraut, gangstétt að hluta til breidd 1,5 m. Botnabraut 1,7 m. Kirkjustígur, gangstétt að hluta, breidd 1,3-1,5. Þær götur sem eru án gangstétta í dag en gert er ráð fyrir gangstétt í deiliskipulagi eru eftirfarandi: Grjótárgata, breidd gangstéttar 1,5 m. Túngata, breidd gangstéttar 1,5 m. Bakkastígur, breidd gangstéttar 1,5 m. Fossgata, breidd gangstéttar 1,5. Útkaupstaðarbraut, breidd gangstéttar 1,5 m. Helgafell, breidd gangstéttar 1,2-1,5 m. Hátún, breidd gangstéttar 1-1,2 m. Hólsvegur, breidd gangstéttar 1-1,2 m. Lambeyrarbraut 1,2-1,5 m. Breyttir skilmálar: Gangstéttar eru meðfram eftirtöldum götum: Strandgata breidd 2,0 m. Lambeyrarbraut 14 breidd 1-2 m. Botnabraut 1,7 m. Kirkjustígur, gangstétt að hluta, breidd 1,3-1,5. Þær götur sem eru án gangstétta í dag en gert er ráð fyrir gangstétt í deiliskipulagi eru eftirfarandi: Grjótárgata, breidd gangstéttar 1,5 m. Túngata, breidd gangstéttar 1,5 m. Bakkastígur, breidd gangstéttar 1,5 m. Fossgata, breidd gangstéttar 1,5. Útkaupstaðarbraut, breidd gangstéttar 1,5 m. Helgafell, breidd gangstéttar 1,2-1,5 m. Hátún, breidd gangstéttar 1-1,2 m. Hólsvegur, breidd gangstéttar 1-1,2 m.

Kafla 4.1 Sérskilmálar um nýjar lóðir

Viðbót við skilmála: Lambeyrarbraut 1a, íbúðarhús. Lóð er 655 m² að stærð. Heimilt er að reisa einbýlishús á einni hæð. Mænisstefna skal vera samsíða götu og hámarkshæð í mæni 5 m. Nýtingarhlutfall 0,2 - 0,3.



Staðsetning lóðar á aðalskipulagi Fjarðabyggðar 2007-2027

Skýringar

- Lóðamörk
- Byggingarreitur
- Núverandi byggingar
- Víkjandi byggingar
- Gangstétt/ Stígar
- Vegur
- Vistgata
- Bílastæði
- Minjar
- Steyptir veggir/ Stoðveggir
- Jafnáhættulína, svæði B
- Jafnáhættulína, svæði C

Hluti gildandi deiliskipulags, mkv. 1:800

Tillaga að breytingu deiliskipulags, mkv. 1:800