



Fjarðabyggð

Deiliskipulag miðbæjar Eskifjarðar og varnarmannvirkja ofan byggðar á Eskifirði



GREINARGERÐ MEÐ DEILISKIPULAGI
dags. apríl 2020



Hamraborg 12, 200 Kópavogi - www.landmotun.is
sími 575 5300 - fax 554 5360 - netf: landmotun@landmotun.is

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í eigna-, skipulags- og umhverfisnefnd þann xxxx og í bæjarstjórn þann xxxx.

Tillagan var auglýst frá xxxx með athugasemdafresti til xxxx .

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20__.

_____.

Forsíðumynd er af Gömlu-Búð á Eskifirði .

Efnisyfirlit

1.	Greinargerð	5
1.1.	Forsendur	5
1.2.	Fyrirliggjandi skipulagsáætlanir	5
1.3.	Skipulagssvæðið og núverandi ástand	6
1.4.	Fornleifaskráning	10
1.5.	Skipulagsgögn og kortagrunnar	11
2.	Deiliskipulag	12
2.2.	Íbúðarsvæði	12
2.2.1.	Núverandi íbúðarlóðir	12
2.3.	Athafna- og hafnarlóðir	15
2.4.	Miðbæjarsvæði	16
2.5.	Stofnanalóðir	17
2.6.	Lóðir	17
2.7.	Byggingarreitir	21
2.8.	Opin svæði	21
2.9.	Flóðvarnir	21
2.10.	Samgöngur	22
2.11.	Gatnakerfi	22
2.11.1.	Bílastæði	22
2.11.2.	Gangstéttir	24
2.11.3.	Stígar	25
2.11.4.	Bryggjur	25
3.	Almennir Skilmálar	25
3.1.	Almennir skilmálar	25
3.2.	Breytingar á húsum og viðbyggingar	25
3.3.	Girðingar, verandir og tröppur við íbúðabyggð	25
3.4.	Frágangur lóða	26
3.5.	Nýtingarhlutfall	26
3.6.	Hönnun og uppdrættir	26

3.7.	Mæliblöð.....	26
3.8.	Brunavarnir	26
3.9.	Umgengni á lóðum.....	26
3.10.	Veitukerfi.....	26
3.11.	Sorphirða.....	26
4.	Sérskilmálar.....	27
4.1.	Nýjar lóðir.....	27
4.2.	Hverfisvernd.....	28
5.	Hættumat.....	33
6.	umhverfisskýrsla	34
6.1.	Þættir áætlunar sem valdið geta áhrifum.....	35
6.2.	Umhverfisþættir sem líklegt er að verði fyrir verulegum áhrifum.....	35
6.3.	Skilgreining á vægi áhrifa og viðmið	35
6.4.	Valkostir	36
6.5.	Tengsl við aðrar áætlanir	36
6.6.	Nálgun og aðferðir	37
6.7.	Umhverfismat	37
6.8.	Mótvægisaðgerðir og vöktun.....	38
7.	auglýsing Bíður.....	39
7.1.	Auglýsingatími.....	39
7.2.	Athugasemdir og afgreiðsla þeirra.....	39
7.3.	Afgreiðsla eftir auglýsingu.....	39

1. GREINARGERÐ

1.1.Forsendur

Deiliskipulagið er unnið fyrir Fjarðabyggð en í því er sett fram stefnumörkun um byggð og nærumhverfi.

Deiliskipulagið er unnið í samræmi við skipulagslög nr. 123/2010 og skipulagsreglugerð nr. 90/2013 og í samræmi við gildandi Aðalskipulag Fjarðabyggðar 2007-2027.

Aðrar forsendur eru húsakönnun og ýmis gögn sem verkkaupi lætur í té.

Samkvæmt viðauka 1 í grein 11.16 í breytingu á lögum um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000 falla varnargarðar til varnar ofanflóðum í þéttbýli undir flokk B. Undir þennan flokk eru skilgreindar framkvæmdir er kunna að hafa í för með sér umtalsverð umhverfisáhrif og metið er í hverju tilviki með tilliti til eðlis, umfangs og staðsetningar hvort háðar skuli mati á umhverfisáhrifum

1.2.Fyrirliggjandi skipulagsáætlanir

Aðalskipulag Fjarðabyggðar var staðfest 24.8.2009. Samkvæmt því er eftirfarandi landnotkun innan deiliskipulagssvæðisins:

Í5 Íbúðarbyggð á milli Grjótár og Lambeyrarár, ofan miðbæjar (Kirkjutunga). Fastmótuð byggð þar sem eru mörg af elstu húsum bæjarins. Hluti svæðisins er skilgreindur sem hverfisverndarsvæði og ein lóð er skilgreind fyrir opinbera stofnun. Hluti svæðisins er á hættusvæði A og lítil hluti á hættusvæði B og C, sjá kafla 9.3.14 í aðalskipulagi.

Í6 Íbúðarbyggð austan Lambeyrarár, ofan miðbæjar, grunnskóla og Strandgötu (Botnabraut, Lambeyrabraut, Hátún og Helgafell). Fastmótuð byggð. Byggðin næst Strandgötu er hluti af elstu byggð bæjarins og er undir hverfisvernd í aðalskipulagi. Hluti svæðisins er á hættusvæði A og lítil hluti á hættusvæði B, sjá kafla 9.3.14 í aðalskipulagi.

S5 Félagsmiðstöð eldri borgara. Reiturinn er á hættusvæði B, sjá kafla 9.3.14 í aðalskipulagi.

S6 Grunnskóli, íþróttahús. Reiturinn er á hættusvæði A, sjá kafla 9.3.14 í aðalskipulagi.

S7 Gamli barnaskólinn.

Opin svæði án auðkennis. Hlíðar ofan byggðar, lækjarfarvegir og gil, árbakki, fjara og strandsvæði. Á þessum svæðum er ekki gert ráð fyrir öðrum mannvirkjum en þeim sem vænta má vegna almennrar útivistar, s.s. stígum, skiltum, áningarstöðum og bílastæðum fyrir göngu- og ferðafólk. Einnig er gert ráð fyrir varnavirkjum vegna ofanflóða sbr. kafla 9.3.14 í aðalskipulagi. Gróðursetning trjáa og lággróðurs verði framhaldið í hlíðum ofan bæjarins. Hugað verði að útsýni til sjávar og fjalla við gróðursetningu og grisjun. Leitast verði við að skapa fjölbreyttar gönguleiðir og áningarstaði sem bjóða upp á mismunandi upplifanir. Aðgengi að nærleiksvæðum verði bætt og lækjargil vernduð og gerð aðgengileg til útivistar. Gott aðgengi að strönd verði sem víðast.

A5 Svanssjóhús frá 1915 og sjóhúsið Björk frá 1961, neðan Strandgötu, á milli grunnskólans og gamla barnaskólans. Gamlar bryggjur. Sjávar tengd atvinnustarfsemi sem fellur að markmiðum um hverfisvernd, sjá svæði Hv4, Strandgata-Hólsvegur, í kafla 9.3.13 í aðalskipulagi.

M1 Miðbær Eskifjarðar, við Strandgötu frá Grjótárvegi að grunnskóla. Á svæðinu eru 1-3 hæða verslunar- og þjónustubyggingar og íbúðarhús. Þar eru einnig gömul hús með varðveislugildi. Svæðið neðan Strandgötu er skilgreint sem iðnaðar- og hafnarsvæði. Hluti svæðisins er á hættusvæði A og C, sjá kafla 9.3.14 í aðalskipulagi. Eftirfarandi skilmálar eru settir varðandi miðsvæðið;

Svigrúm fyrir breytingar á núverandi húsnaði og nýbyggingar, sem falla að yfirbragði og þéttleika núverandi byggðar, hlutverki svæðisins sem miðkjarna byggðarinnar í Eskifirði og markmiðum um

hverfisvernd, sjá svæði Hv3, Kirkjutunga, í kafla 9.3.13. Leitast verði við að fylla í eyður þar sem tækifæri er til og að beina nýrri verslun og þjónustu í miðbæinn. Svæðið neðan grunnskóla nýtist sem útivistarsvæði, útsýnisstaður og bílastæði og verði útfært á aðlaðandi hátt með gróðri, bekkjum og listaverkum. Stuðlað verði að aðlaðandi ásýnd byggðarinnar og áhersla lögð á að frágangur Strandgötu og torgsvæða við hana sé vandaður, s.s. hvað varðar yfirborðsefni, gróður og lýsingu. Leitast verði við að nota náttúruleg efni og liti sem vísa til einkenna og sögu byggðarinnar. Sjá kafla 9.3.14 varðandi ákvæði vegna ofanflóðahættu.

Hverfisverndarsvæði H3 og H4. Heildarsvipur þessara svæða verði varðveittur, nýbyggingar taki mið af stíl, stærð og byggingarefnum byggðarinnar og stuðlað verði að því að viðhald og endurnýjun húsa taki mið af upprunalegri mynd. Gömlu bryggjurnar verði varðveittar.

Svæði undir náttúruvá. Stór hluti deiliskipulagssvæðisins er innan hættusvæðis A, B eða C.



Mynd 1-1. Hluti úr Aðalskipulagi Fjarðabyggðar 2007-2027, þéttbýlisuppdráttur fyrir Eskifjörð.

1.3.Skipulagssvæðið og núverandi ástand

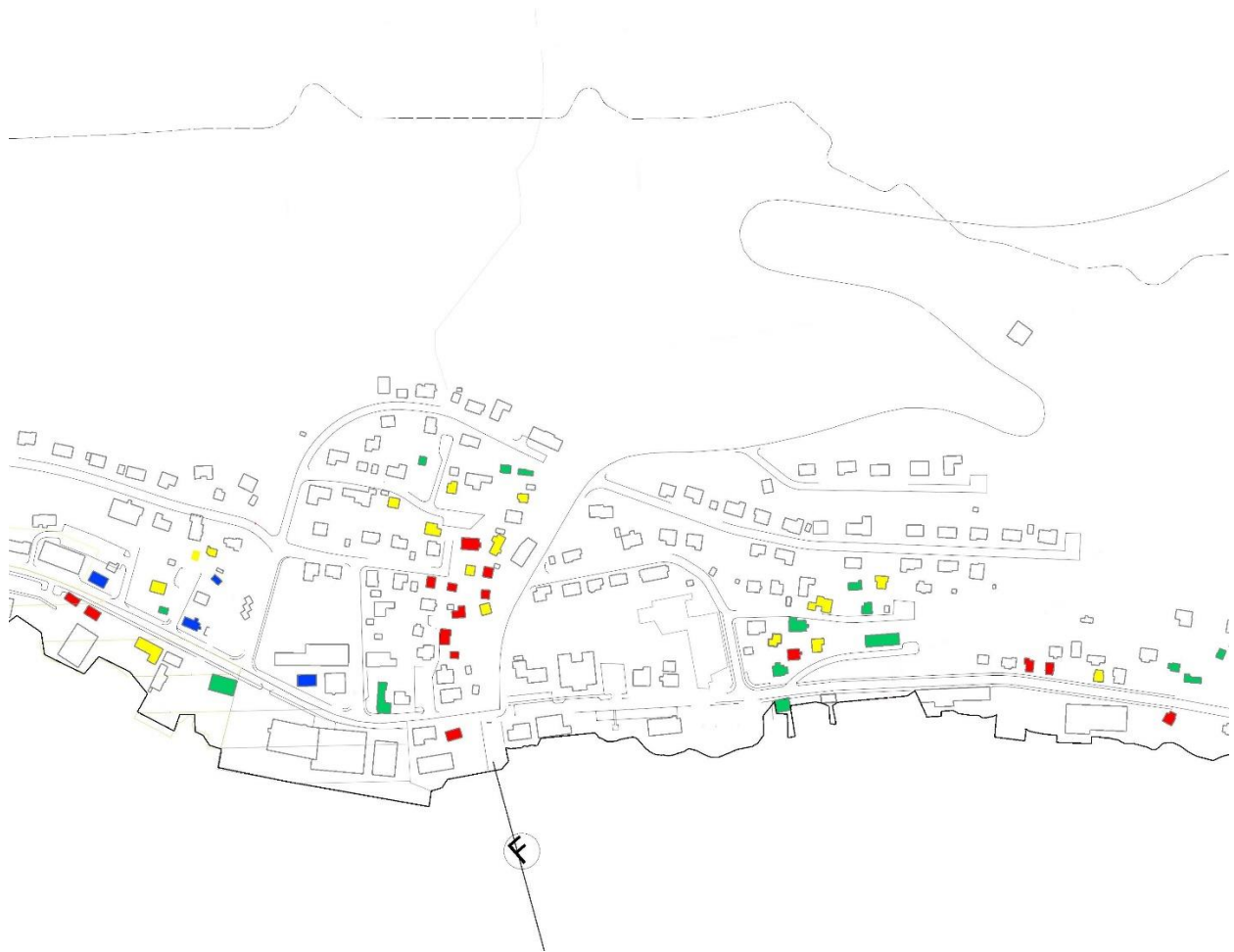
Deiliskipulagssvæðið er um 23 ha að stærð og afmarkast af Grjótá til sjávar, Túngötu, Útkaupstaðarbraut, Strandgötu frá Útkaupstaðarbraut og milli Strandgötu 42 og 44 til sjávar. Hlíðunum ofan byggðar að norðanverðu, austan Helgafells, Hátúns og Hólsvegar og til sjávar vestan lóðar Strandgötu 64.

Innan svæðisins er íbúðarbyggð en um er að ræða fastmótaða byggð þar sem finna má mörg af elstu húsum bæjarins og er byggðin næst Strandgötu t.a.m. hluti af elstu byggð bæjarins. Eins eru þarna stofnanir eins og grunnskóli, íþróttahús, félagsheimili og félagsmiðstöðvar barna og eldri borgara. Auk þess er innan deiliskipulagssvæðisins hafnar- og athafnastarfsemi og miðbær Eskifjarðar en þar eru til að mynda hús með varðveislugildi. Hluti svæðisins er skilgreint sem hverfisverndarsvæði í

aðalskipulagi. Svæðið hefur tekið töluverðum breytingum í gegnum tíðina vegna breyttra atvinnuhátta bæði í verslun, sjávarútvegi og aukinnar ferðaþjónustu. Í deiliskipulagi var farið í að samræma afmörkun og stærðir lóða en víða var misræmi á milli lóðarsamninga, tölvugrunns Eskifjarðar og raunstærðar lóða.



Mynd 1-2. Afmörkun deiliskipulagssvæðis.



Mynd 1-3. Byggingarár húsa. Blá hús fyrir 1874, rauð 1875-1904, græn 1905-1918, gul 1919-1930 önnur hús eru byggð eftir 1930.

Elstu byggingar innan skipulagssvæðis eru¹:

Heiti	byggingarár	Núverandi notkun
Strandgata 39b	1800	Safnhús
Strandgata 37b	1870	Íbúðarhús
Túngata 12	1880	Íbúðarhús
Túngata 10	1886	Íbúðarhús
Túngata 16	1888	Íbúðarhús
Túngata 11a	1895	Íbúðarhús
Bakkastígur 10a	1900	Íbúð og gistihús (gamla kirkjan)
Strandgata 46	1900	Félagsheimili
Bakkastígur 13	1905	Íbúðarhús
Hólsvegur 4	1905	Starfsmannahús
Strandgata 41	1906	Íbúðarhús
Bakkastígur 15	1910	Íbúðarhús
Strandgata 59	1910	Íbúðarhús
Strandgata 61	1910	Íbúðarhús

¹ Hörður Ágústsson 1980, húsakönnun á Eskifirði.

Strandgata 65	1911	Félagsheimili
Bakkastígur 7b	1914	Íbúðarhús
Strandgata 58	1915	Geymsla-bryggja
Hólsvegur 7	1916	Íbúðarhús
Hólsvegur 9a	1918	Íbúðarhús
Túngata 9a	1921	Íbúðarhús
Hólsvegur 5	1924	Íbúðarhús
Hólsvegur 4b	1925	Íbúðarhús
Strandgata 63	1925	Íbúðarhús
Túngata 11b	1925	Íbúðarhús

Í lögum um menningarminjar nr. 80 frá 1. janúar 2013 gr. 29. eru öll hús og mannvirki sem eru 100 ára eða eldri friðuð. Óheimilt er að raska friðuðum húsum og mannvirkjum, spilla þeim eða breyta, rífa þau eða flytja úr stað nema með leyfi Minjastofnunar Íslands.



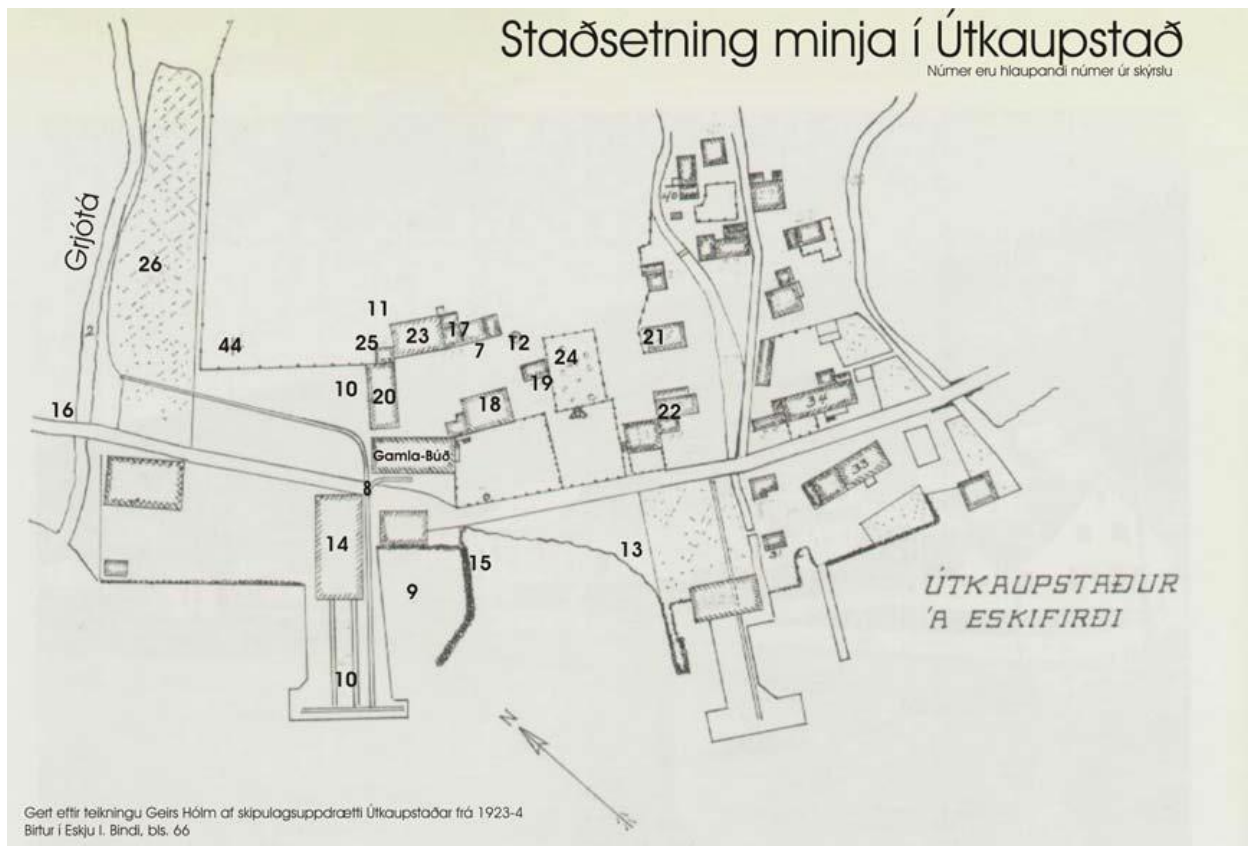
Mynd 1-4. Skráðar fornleifar innan Eskifjarðar.

1.4.Fornleifaskráning

Sumarið 2015 kannaði Fornleifafræðistofan fornleifar í miðbæ Eskifjarðar og austasta hluta bæjarins sem Hlíðarendi kallast. Könnunarsvæðið náði frá Grjótá í vestri og skammt austur fyrir beygjuna þar sem Svínaskálahlíð tekur við af Hlíðarendavegi í austri og frá sjó upp fyrir byggðina.

Samkvæmt aðalskipulagi eru skráðar fornminjar innan skipulagssvæðisins:

Nr.	Tegund minja
132-1 Lambeyri	Heimild um bústað
132-7-26 Útkaupstaður	Gamlabúð er ein eftir af þeim byggingum stóðu í Útkaupstað.
132-6 Klofi	Heimild um bústað, horfið vegna byggðar.



Mynd 1-5. Staðsetning minja í Útkaupsstað.

Fyrir Miðbæjarsvæðið voru skráðar eftirfarandi minjar:

Nr.	Teg.	Fj.	Heztumat	Heztu	Ástand	Aldur	Minjagildi	Varðugildi	Friðlýsa?	Mótvaðgerð
21:1	Bæjarstæði	1	Byggingar	Mikil	Lélegt	1550-1900	Lítið (3)	Lítið (3)	Nei	Rannsókn
22:1	Hestfjötur	1	Horfinn	-	-	1550-1900	Ekkert	Ekkert	Nei	Engar.
23:1	Hestastaur	1	Horfinn	-	-	1550-1900	Ekkert	Ekkert	Nei	Engar
24:1	Slátrunarst.	1	Horfinn	-	-	1550-1900	Ekkert	Ekkert	Nei	Eftirlit

25:1	Rétt	1	Horfin	-	-	1550-1900	Ekkert	Ekkert	Nei	Eftirlit
26:1	Brunnur	1	Byggingar	Mikil	Lélegt	1550-1900	Lítið (3)	Lítið (3)	Nei	Eftirlit
27:1	Landfestar	1	Horfnar	-	-	1550-1900	Ekkert	Ekkert	Nei	Engar
28:1	Fisk.reitir	1	Horfinn	-	-	1550-1900	Ekkert	Ekkert	Nei	Eftirlit
43:1	Rúst	1	Ekkert	Engin	Ágætt	1550-1900	Talsvert (6)	Talsvert (6)	Nei	Rannsókn
44:2	Rúst	1	Ekkert	Engin	Sæm.	1550-1900	Lítið (4)	Lítið (4)	Nei	Rannsókn
45:1	Garður	1	Ekkert	Engin	Sæm.	1550-1900	Lítið (3)	Lítið (3)	Nei	Rannsókn
46:1	Garður	1	Ekkert	Engin	Sæm.	1550-1900	Lítið (3)	Lítið (3)	Nei	Rannsókn
47:1	Rúst	1	Ekkert	Engin	Ágætt	1550-1900	Talsvert (6)	Talsvert (6)	Nei	Rannsókn
48:1	Rúst	1	Ekkert	Engi	Ágætt	1550-1900	Talsvert (5)	Talsvert (5)	Nei	Rannsókn



Mynd 1-6. Yfirlitsmynd sem sýnir staðsetningu skráðra fornleifa.

1.5.Skipulagsgögn og kortagrunnar

Skipulagið er unnið á grunna frá Loftmyndum ehf.

Deiliskipulagsgögn eru greinargerð þessi auk deiliskipulagsuppdráttar í mkv. 1:2.000.

2. DEILISKIPULAG

2.1. Markmið deiliskipulag

Helstu markmið deiliskipulagsins eru:

- Að skilgreina núverandi lóðir og lóðarstærðir á svæðinu.
- Að svæðið bjóði upp á sveigjanleika í notkun fyrir þá sem búa þar og starfa.
- Að skilgreina öruggar umferðarleiðir fyrir, akandi, hjólandi og gangandi vegfarendur.
- Að fyrirkomulag bygginga, gatna og nýrra stíga styrki bæði og efli ásýnd miðbæjar og gefi heildstætt yfirbragð.
- Að auka öryggi gagnvart þeirri náttúruvá sem ofanflóð hafa í för með sér.

2.2. Íbúðarsvæði

2.2.1. Núverandi íbúðarlóðir

Íbúðarbyggð er á milli Grjótár og Lambeyrarár og austan Lambeyrarár, ofan miðbæjar, grunnskóla og Strandgötu (Botnabraut, Lambeyrarbraut, Hátún, Helgafell og Hólsvegur). Um er að ræða fastmótuð og fullbyggð íbúðarhverfi sem byggðust upp á löngum tíma en innan þess eru mörg af elstu húsum bæjarins.

Hluti íbúðarsvæðanna er á hættusvæði A og lítill hluti á hættusvæði B, sjá kafla 5 um hættumat.

Öll starfsemi skal vera í fullu samræmi við byggingarreglugerð og önnur lög og reglugerðir sem við eiga, s.s. um hollustuvernd, mengun og hljóðvist.



Mynd 2-1. Svæði Í5.

Svæði Í5. Íbúðarbyggð á milli Grjótar og Lambeyrarár, ofan miðbæjar (Kirkjutunga). Fastmótuð byggð þar sem eru mörg af elstu húsum bæjarins. Hluti svæðisins er skilgreindur sem hverfisverndarsvæði í Aðalskipulagi Eskifjarðar 1988- 2008 og ein lóð er skilgreind fyrir opinbera stofnun. Hluti svæðisins er á hættusvæði A og lítill hluti á hættusvæði B og C, sjá kafla 9.3.14 í aðalskipulagi.

Alls er 48 lóðir innan svæðisins og byggðist hverfið upp á löngum tíma.

Innan Fossgrötu eru eftirfarandi lóðir 1,2,3,4,5,5a,6 og 7 og byggðist upp frá 1956-1971.

Innan Bakkastígs eru eftirfarandi lóðir 1,2,3abc,4,5,7b,8,9a,10a,11,13,15,17,19. Elsta húsið er Eskifjarðarkirkja (Bakkastígur 10a) sem byggð var 1900 en yngsta húsið er frá 2006.

Innan Túngötu eru eftirfarandi lóðir. 1,2,3,4,5,6,7,8,9a,10,11a,11b,12,13,16. Þessi hluti byggðarinnar byggðist upp að mestu á árunum 1955-1965, en elsta húsið er Túngata 11a var reist 1895.

Útkaupstaðabraut 1,3b,3a. Byggt á árunum 1958-1980.

Kirkjustígur 1a,1b,2,3,3b,4,5,7,8. Bygður á árunum 1883-1963.

Heimilt er að fjölga íbúðum einstakra húsa innan svæðisins þar sem aðstæður leyfa og bílastæðamál leyst innan lóðar.



Mynd 2-2. Svæði Í6.

Svæði Í6. Íbúðarbyggð austan Lambeyrarár, ofan miðbæjar, grunnskóla og Strandgötu (Botnabraut, Lambeyrarbraut, Hátún, Helgafell og Hólsvegur). Fastmótuð byggð. Byggðin næst Strandgötu er hluti af elstu byggð bæjarins. Hluti svæðisins er á hættusvæði A og lítill hluti á hættusvæði B, sjá kafla 9.3.14 í aðalskipulagi.

Alls eru 49 lóðir og byggðist hverfið upp á árunum 1910-1982. Opið 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 Hólsvegar eru lóðirnar Hólsvegur 1,2,3,3a,4,4b,5,7,9a,9b,11 sem byggðust upp á tímabilinu 1905-1974.

Gatan Helgafell er yngsta gatan með eftirfarandi lóðir; 2,3,5,7,9,11 sem byggðust upp frá 1942-1982
Hátún 3,5,7,9,10,11,11b,12,13,16,17,19,20,21,22,23,24,25 en þar eru yngstu húsin byggð 2006 en það eru Hátún 20 og 22. Annars byggðist gatan upp á árunum 1958-1965.

Elsta byggðin á svæði Í6 er við Strandgötu 59,61,63 en þau hús eru byggð frá 1910-1925.

Heimilt er að fjölga íbúðum einstakra húsa innan svæðisins þar sem aðstæður leyfa og bílastæðamál leyst innan lóðar.

2.3. Athafna- og hafnarlóðir



Mynd 2-3. Afmörkun svæðis A5

Um er að ræða svæði A5 í aðalskipulagi. Þar er Svanssjóhús frá 1915 og sjóhúsið Björk frá 1961, neðan Strandgötu eru einnig gamlar bryggjur. Þar er gert ráð fyrir sjávartengdri atvinnustarfsemi sem fellur að markmiðum um hverfisvernd, sjá svæði Hv4, Strandgata-Hólsvegur, í kafla 9.3.13 í aðalskipulagi. Ekki er gert ráð fyrir auknu byggingarmagni á þessum lóðum.

Bryggjurnar eru minjar um gamla tíma ásamt sjóhúsum á svæðinu og er æskilegt að halda þeim við.

2.4. Miðbæjarsvæði



Mynd 2-4. Afmörkun miðbæjarsvæðis skv. Aðalskipulagi Fjarðabyggðar 2007-2027.

Stór hluti deiliskipulagssvæðisins er innan svæðis sem skilgreint er sem miðsvæði í Aðalskipulagi Fjarðabyggðar 2007-2027. Samkvæmt aðalskipulaginu afmarkast hann við Strandgötu frá Grjótárvegi að grunnskóla. Á svæðinu eru 1-3 hæða verslunar- og þjónustubyggingar og íbúðarhús. Þar eru einnig gömul hús með varðveislugildi. Í aðalskipulagi Fjarðabyggðar eru eftirfarandi skilmálar eru settir varðandi miðsvæðið;

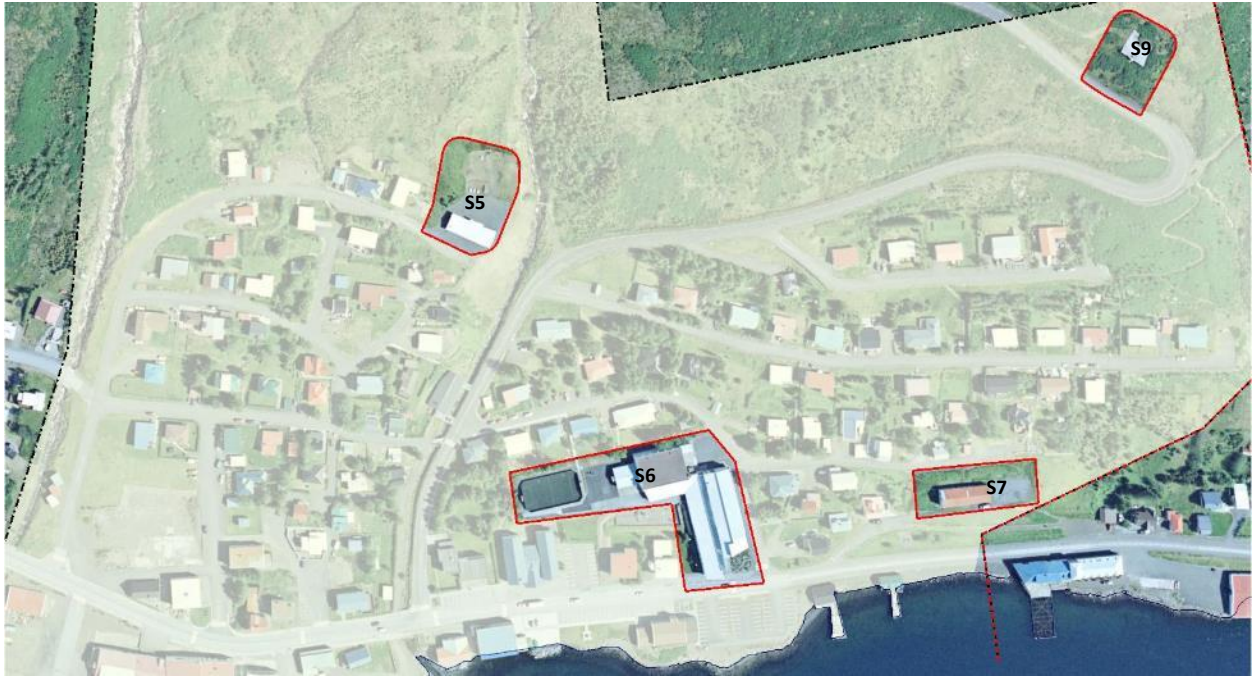
Svigrúm fyrir breytingar á núverandi húsnæði og nýbyggingar, sem falla að yfirbragði og þéttleika núverandi byggðar, hlutverki svæðisins sem miðkjarna byggðarinnar í Eskifirði og markmiðum um hverfisvernd, sjá svæði Hv3, Kirkjutunga, í kafla 9.3.13. Leitast verði við að fylla í eyður þar sem tækifæri er til og að beina nýrri verslun og þjónustu í miðbæinn. Svæðið neðan grunnskóla nýtist sem útivistarsvæði, útsýnisstaður og bílastæði og verði útfært á aðlaðandi hátt með gróðri, bekkjum og listaverkum. Stuðlað verði að aðlaðandi ásýnd byggðarinnar og áhersla lögð á að frágangur Strandgötu og torgsvæða við hana sé vandaður, s.s. hvað varðar yfirborðsefni, gróður og lýsingu. Leitast verði við að nota náttúruleg efni og liti sem vísa til einkenna og sögu byggðarinnar.

Við Strandgötu eru eftirfarandi lóðir: Strandgata 39, 39a, 39b, 41, 43, 44, 45, 46, 46c, 47, 48a, 49, 50, 52, 53, og 55.

Við Strandgötuna eru elstu hús bæjarins þ.e. Gamla búð byggt árið 1800 og Strandgata 37b frá árinu 1870. Strandgata 37b er vestan við Grjótá.

Heimilt er að fjölga íbúðum einstakra húsa innan svæðisins þar sem aðstæður leyfa og bílastæðamál leyst innan lóðar.

2.5. Stofnanalóðir



Mynd 2-5. Stofnanalóðir skv. afmörkun í Aðalskipulagi Fjarðabyggðar 2007-2027.

Innan svæðisins eru þrjár lóðir fyrir þjónustustofnanir.

S5 Félagsmiðstöð eldri borgara. Reiturinn er á hættusvæði B, sjá kafla 9.3.14 í aðalskipulagi. Svigrúm er fyrir breytingar á núverandi húsnæði og nýbyggingar.

S6 Grunnskóli, íþróttahús. Reiturinn er á hættusvæði A, sjá kafla 5. Svigrúm er fyrir breytingar á núverandi húsnæði og nýbyggingar.

S7 Gamli barnaskólinn.

Gamli barnaskólinn var byggður 1911 og er hverfisverndaður Öll endurnýjun skal gerð í samráði við Húsafriðunarnefnd.

S9 Vatnstankur

2.6.Lóðir

Skilmálar og nýting lóða má finna í skilmálatöflu í viðauka 1 en lóðarmörk og stærð lóða eru sýnd á skipulagsuppdrætti. Innra skipulag lóða svo og stærðir húsa, aðkomu- og athafnasvæði skal unnið í samráði við byggingarfulltrúa og skal afstöðumynd og/eða lóðarmynd lögð inn til samþykktar þegar sótt er um byggingarleyfi. Deiliskipulagið skilgreinir núverandi lóðir og ný lóðarmörk.

Í deiliskipulaginu er gert ráð fyrir 2 nýjum lóðum sem eru eftirfarandi:

- Fossgata 3, íbúðarhús á tveimur hæðum.
- Kirkjustígur 1a, íbúðarhús á einni hæð og ris.

Sjá einnig kafla 4 um sérskilmála og skilmálatöflu í viðauka 1.

Farið var yfir hverja lóð fyrir sig innan skipulagssvæðisins til að kanna hvort samræmi væri á milli lóðarstærðar í lóðarsamningi eða skráðra eignarlóða og í þeim kortagrunni (Kortagrunnur Fjarðabyggðar) sem notaður er við gerð deiliskipulagsuppdráttar. Í mörgum tilfellum var ekki samræmi þarna á milli og þeim tilfellum er í deiliskipulaginu gerð tillaga að nýjum lóðarmörkum. Í töflunni hér að neðan má sjá þau tilfelli þar sem tillaga um lóðarstærðir í deiliskipulagi er ekki í samræmi við lóðarsamninga eða skráðra eignarlóða. Í þessum tilfellum verða gerðar yfirlýsingar um breytta lóðarstærð í samræmi við lóðarmörk og stærðir eins og tillaga er gerð um í deiliskipulagi. Ef ósamræmi er á milli deiliskipulags og útgefinna lóðablaða þá gildir lóðablað.

Breytingar verða á eftirfarandi lóðum:

Götuheiti og húsnúmer	Lóðastærð skv. Fasteignaskrá Þjóðskrár m ²	Þinglýstir samningar m ²	Lóðastærð skv. deiliskipulagi m ²
Bakkastígur 1	903,0		866
Bakkastígur 2	840,0		917
Bakkastígur 3a	240,7	240,7	241
Bakkastígur 3b	484,0		649
Bakkastígur 3c	167,0	167,4	167
Bakkastígur 4	1.000,0		839
Bakkastígur 5	1.000,0		591
Bakkastígur 7b	1.294,0		782
Bakkastígur 8	145,0		433
Bakkastígur 9a	400,0	400,0	480
Bakkastígur 10	441,0	441,0	441
Bakkastígur 11	700,0		728
Bakkastígur 13	600,0		619
Bakkastígur 15	1.500,0		432
Bakkastígur 17	340,0		400
Bakkastígur 19	798,0		791
Botnabraut 3	901,0	901,0	1028
Fossgata 1	702,0		762
Fossgata 2	400,0		1180
Fossgata 3	1.200,0		1206
Fossgata 4	500,0		511
Fossgata 5	1.040,0		1040
Fossgata 5a	125,0		125
Fossgata 6	721,5		815
Fossgata 7	790,0		1119
Fossgata 9	1.000,0		1000
Hátún 3	800,0		801

Hátún 5	832,0	832,0	1018
Hátún 7	1.300,0		1293
Hátún 9	588,8		589
Hátún 10	588,0		613
Hátún 11	546,0		593
Hátún 11b	367,3	367,3	413
Hátún 12	541,0		542
Hátún 13	1.280,0		1253
Hátún 16	455,0		605
Hátún 17	900,0		1219
Hátún 19	702,0		726
Hátún 20	552,6	552,6	610
Hátún 21	702,0		726
Hátún 22	601,5	601,5	592
Hátún 23	783,0		809
Hátún 24	702,0		702
Hátún 25	702,0		720
Helgafell 2	1.310,0		1366
Helgafell 3	686,6		744
Helgafell 5	675,0	675	817
Helgafell 7	810,0	810	819
Helgafell 9	810,0	810	819
Helgafell 11	810,0	810	819
Hólsvegur 1	800,0		956
Hólsvegur 2	308,0		723
Hólsvegur 3	440,0		479
Hólsvegur 3a	1180,4	1180,4	1176
Hólsvegur 4	543,0	543,0	547
Hólsvegur 4b	304,0		284
Hólsvegur 5	420,0		447
Hólsvegur 7	380,0		558
Hólsvegur 9a	160,0		303
Hólsvegur 9b	576,0		652
Hólsvegur 11	2.006,0		1284
Kirkjustígur 1a	330,0		430
Kirkjustígur 1b	227,0		258
Kirkjustígur 2	291,0		374
Kirkjustígur 3	717,4		642

Kirkjustíður 4	290,0		336
Kirkjustíður 5	100,0		513
Kirkjustíður 7	180,0		Felld út
Kirkjustíður 8	260,0		314
Lambeyrarbraut 1	500,0		500
Lambeyrarbraut 2	580,0		620
Lambeyrarbraut 3	900,0		1363
Lambeyrarbraut 4	423,0		500
Lambeyrarbraut 5	600,0		813
Lambeyrarbraut 6	427,0		473
Lambeyrarbraut 7	3.000,0		1657
Lambeyrarbraut 8	475,0	468,7	487
Lambeyrarbraut 10	560,0		488
Lambeyrarbraut 12	563,0	404,0	544
Lambeyrarbraut 14	7.061,3	7.061,3	7196
Strandgata 41	600,0		659
Strandgata 43	500,0		535
Strandgata 44	200,0		476
Strandgata 45	500,0		506
Strandgata 46	564,0		381
Strandgata 46c	885,0		910
Strandgata 47	3.000,0		2506
Strandgata 48a	226,3		332
Strandgata 49	1.505,0	1.505,0	1474
Strandgata 50	1.000,0		847
Strandgata 52	707,8	1.295,3	1295
Strandgata 53	476,3	476,3	475
Strandgata 55	924,0		799
Strandgata 58	210,0		221
Strandgata 59	600,0		622
Strandgata 60b	300,0		300
Strandgata 60c			300
Strandgata 61	400,0		418
Strandgata 63	1.000,0		980
Strandgata 65	1.762,0	1.762,0	1762
Túngata 1	1.643,0	1.105,0	1277
Túngata 3	600,0	600,0	973
Túngata 5	700,0		835

Túngata 6	500,0		510
Túngata 7	972,0		402
Túngata 8	425		568
Túngata 9a	500,0		505
Túngata 10	297,0		330
Túngata 11a	480,0		613
Túngata 11b	888,0		869
Túngata 12	180,0		207
Túngata 13	588,0		Felld út
Túngata 16	216,0		223
Útkaupstaðabraut 1	440,0		731
Útkaupstaðabraut 3a	760,0		866
Útkaupstaðabraut 3b	355,0		314

2.7. Byggingarreitir

Byggingarreitir eru markaðir með brotinni línu á deiliskipulagsuppdraetti og skulu byggingar vera innan byggingarreits með eftirfarandi undantekningum: Einstakir byggingarhlutar, s.s. brunastigar, reykháfar, skyggni, gluggafrágangur, sólpallar og svalir mega skaga út fyrir byggingarreit, þar sem aðstæður á lóð leyfa að mati byggingarnefndar m.t.t. stærðar lóðar og aðliggjandi húsa.

Deiliskipulag fyrir núverandi byggðar lóðir liggur ekki fyrir en um þau hús gilda þegar samþykktar bygginganefndarteikningar sem skipulagsskilmálar og núverandi afmörkun bygginga sem byggingarreitur.

2.8. Opin svæði

Opin svæði án auðkennis. Hlíðar ofan byggðar, lækjarfarvegir og gil, árbakki, fjara og strandsvæði. Á þessum svæðum er ekki gert ráð fyrir öðrum mannvirkjum en þeim sem vænta má vegna almennrar útivistar, s.s. stígum, skiltum, áningarstöðum og bílastæðum fyrir göngu- og ferðafólk. Einnig er gert ráð fyrir varnavirkjum vegna ofanflóða. Gróðursetning trjáa og lággróðurs verði framhaldið í hlíðum ofan bæjarins. Hugað verði að útsýni til sjávar og fjalla við gróðursetningu og grisjun. Leitast verði við að skapa fjölbreyttar gönguleiðir og áningarstaði sem bjóða upp á mismunandi upplifanir. Aðgengi að nærleiksvæðum verði bætt og lækjargil vernduð og gerð aðgengileg til útivistar. Gott aðgengi að strönd verði sem víðast.

2.9. Flóðvarnir

Rétt ofan byggðar og til sjávar er gert ráð fyrir ofanflóðavörnum í og við farveg Lambeyrarár til varnar vatns-, aur- og krapaflóðum. Markmiðið með þessum aðgerðum er að hættusvæði C minnki þannig að ekkert íbúðarhúsnæði á Eskifirði verði á hættusvæði C eftir að varnavirki hafa verið reist. Einnig er stefnt að því að minnka hættusvæði B og A eftir því sem aðstæður leyfa og hagkvæmt þykir. Fjarlægja þarf íbúðar- og iðnaðarhúsnæði við Túngötu 13, íbúðarhús við Kirkjustíg 7 ásamt bílskúr við Kirkjustíg 3B.

Farvegur Lambeyrarár verður breikkaður og dýpkaður og botn og bakkar mótaðir með hleðslum og steiptum veggjum. Farvegurinn verður 7,5-12 metra breiður í botninn og enn breiðari neðan Strandgötu, 340 m langur og 3-4 m djúpur.

Veitufarvegur verður gerður úr Kirkjutungulæk og yfir í Lambeyrará. Veitufarvegurinn er staðsettur um 300 m ofan við Fossagötu og verður um 80 m langur. Neðan við farveginn verður byggður varnargarður, allt að 3,5 m hár frá skurðbotni.

Leiðigarðar verða byggðir báðum megin við efri hluta farvegar. Veggirnir eru 120 og 90 metra langir og verða mest u.þ.b. 4 m háir. Leiðgarðarnir verða með bratta framhlið en flatari bakhlið með gróðurþekju.

Botnabraut verður endurbyggð og meðfram austurkanti hennar byggður 1,2 metra hár steypur veggur. Einnig verður slíkur veggur byggður innan við farveginn milli Strandgötu og Túngötu.

Brú á Strandgötu verður endurgerð og gönguleiðir báðum megin við brúna.

Göngubrýr verða yfir farveginn á milli Túngötu og Lambeyrarbrautar og yfir farveginn ofan við leiðgarða.

Efni til verksins, fyrir utan yfirborðsefni, fæst úr skeringum á framkvæmdasvæðinu og viðurkenndum námum. Óvalið fyllingarefni og grjót fæst að stærstum hluta úr skeringum en sækja þarf það sem uppá vantar í námur. Öllum lífrænum jarðvegi verður safnað saman í upphafi framkvæmdar og það nýtt við yfirborðsfrágang.

Landmótun og yfirborðsfrágangur varna felst í mótun svæða við skurðbakka og leiðiveggi, gerð göngustíga og að ganga frá yfirborði með gróðurlagi..

2.10. Samgöngur

Strandgata liggur endilöng í gegnum skipulagssvæðið frá austri til vesturs og aðrar götur liggja samsíða henni upp í brekkunni sem tengjast með þremur götum sem liggja frá norðri til suðurs. Allar götur innan skipulagssvæðisins eru með 40 km/klst. hámarkshraða. Sumar göturnar eru nokkuð þröngar og víða eru ekki gangstéttar meðfram götum. Gert er ráð fyrir gangstéttum, þar sem aðstæður leyfa, meðfram þeim götum sem ekki hafa gangstétt í dag. Gerð er nánari grein fyrir gangstéttum í kafla 2.11.2. Í flestum tilfellum eru bílastæði innan lóðar en annars er lagt víða í langstæðum meðfram götum og stundum beggja megin götunnar (sjá kafla 2.11.1).

2.11. Gatnakerfi

Götur innan svæðisins eru, fyrir utan eina, með tvístefnu og eru eftirfarandi götur skilgreindar innan skipulagssvæðisins: Grjótárgata, Fossagata, Túngata, Bakkastígur, Útkaupstaðarbraut, Kirkjustígur, Strandgata, Lambeyrarbraut, Helgafell, Hátún, Hólsvegur og, Botnabraut og Norðfjarðarvegur. Lambeyrarbraut er með einstefnu til austurs frá Botnabraut. Breidd gatna er á bilinu 4-8 metrar.

2.11.1. Bílastæði

Eitt til tvö bílastæði eru í flestum tilfellum innan lóðar og víða er einnig lagt í langstæðum meðfram flestum götum, stundum beggja megin götunnar. Þessi stæði eru víða illa skilgreind. Almennt séð þá skal koma fyrir langstæðum meðfram gangstéttum þannig að ekki sé lagt beggja megin götu. Er þetta til þess að auðvelda aðgengi og umferðaröryggi innan götunnar.

Um stæði innan lóðar gilda eftirfarandi viðmið:

- Við einbýlishús skal koma fyrir tveimur bílastæðum innan lóðar, heimilt er að bæta við allt að tveimur stæðum til viðbótar þar sem aðstæður leyfa.
- Vegna atvinnuhúsnaðis skal gera ráð fyrir a.m.k. 1 bílastæði fyrir hverja 50 m² húsnaðis.

Um bílastæði fyrir hreyfihamlaða gilda ákvæði byggingarreglugerðar 112/2012.

Almenn bílastæði eru við Strandgötu 39b, 49, milli 50 og 52 og austan við 52.



Mynd 2-6. Túngata. Hér er lagt beggja megin götu og gangstétt er ekki fyrir hendi.



Mynd 2-7. Við Lambeyrarbraut. Hér er komin gangstétt og aðgengi gangandi mun betra.

2.11.2. Gangstéttir

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.
- Lambeyrarvegur 1,2-1,5 m.

Almennt er gert ráð fyrir að nýjar gangstéttir séu þeim megin sem ljósastaurar eru staðsettir til að nýta lýsinguna.

2.11.3. Stígar

Stígar í tengslum við flóðvarnargarða 1,5-1,8 metra breiðir malarstígar.

Strandstígur liggur frá Strandgötu 58 og meðfram sjónum er 3,0 metra breiður. Gera þarf ráð fyrir tengingu stíga við deiliskipulag Hlíðarenda eins og hægt er og skoða tengingar til vesturs yfir Grjótá.

2.11.4. Bryggjur

Trébryggjur eru tvær innan skipulagssvæðisins. Við Strandgötu 58, 60b Gert ráð fyrir bryggju við 62? vantar að tilgeyna lóðina. Bryggjurnar hafa verið endurbyggðar og eru minjar um gamla tíma ásamt sjóhúsum á svæðinu.

3. ALMENNIR SKILMÁLAR

3.1. Almennir skilmálar

Almennir skilmálar gilda um allar lóðir á skipulagssvæðinu, nema annað sé tekið fram í sérskilmálum einstakra lóða. Deiliskipulag fyrir núverandi byggðar lóðir liggur ekki fyrir en um þau hús gilda þegar samþykktar bygginganefndarteikningar.

3.2. Breytingar á húsum og viðbyggingar

Á skipulagssvæðinu er almennt ekki gert ráð fyrir viðbyggingum en óski húseigendur hins vegar eftir leyfi fyrir minniháttar viðbyggingum skal um það sótt sérstaklega og fari það þá í lögformlegan farveg. Ástæða þessa er ekki síst sú að byggingar á skipulagssvæðinu eru fjölbreyttar og af ýmsum stærðum og gerðum sem gerir það snúið að gefa út almenn ákvæði. Þessi leið mun einnig tryggja nágrönnum hverju sinni betri möguleika á að gefa álit sitt á fyrirhuguðum framkvæmdum.

Almennt gildir að við allar breytingar á húsum og ytri umgjörð þeirra skal taka ríkt tillit til samhengis byggðarinnar, yfirbragðs hennar og götummyndar. Þá skal þess gætt sómi sé sýndur upphaflegum byggingarstíl og hlutföllum húsa.

Heimilt er að breyta fjölda íbúða í núverandi íbúðarhúsum þar sem aðstæður leyfa og að bílastæði verða leyst innan lóðar.

3.3. Girðingar, verandir og tröppur við íbúðabyggð

Leyfilegt er að reisa girðingar á lóðarmörkum allt að 1,20 m á hæð. Lóðarhafar skulu hafa með sér samráð um frágang og framkvæmdir. Skjólveggir á lóð skulu ekki vera nær lóðarmörkum en sem nemur hæð þeirra.

Heimilt er að reisa verandir áfastar íbúðarhúsi. Stærð á verönd áfastar byggingu skal ekki vera meiri en 1/3 af grunnfleti húss. Að öðru leyti gildir grein 2.3.5 í byggingarreglugerð.

3.4.Frágangur lóða

Frágangur lóða skal vera í samræmi við skipulagsupprætti, úthlutunarskilmála og almennt í samræmi við kafla 7.2 í byggingareglugerð nr.112/2012. Á aðalupprætti skal sýna allan frágang á lóð s.s. fláa, girðingar, bílastæði og gangstéttar. Lóðarhafi skal ganga frá lóð sinni meðfram bæjarlandinu í þeirri hæð, sem sýnd er í mæliblöðum og bera allan kostnað af því.

Ekki er heimilt að gróðursetja limgerði né annan gróður nær lóðarmörkum en 60 cm frá lóðarmörkum sem snúa að götu/gangstétt. Lóðarhafi skal hafa samráð við nágranna um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum þeirra.

3.5.Nýtingarhlutfall

Nýtingarhlutfall er skilgreint fyrir hverja lóð og kemur það fram í meðfylgjandi skilmálatöflu.

3.6.Hönnun og upprættir

Húsagerðir eru frjálssar að öðru leyti en því sem mæliblöð, hæðarblöð, skilmálar þessir, byggingareglugerð og aðrar reglugerðir segja til um. Þar sem hús standa á sömu lóð skal samræma útlit, þakform, lita- og efnisval.

Á aðaluppráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum, hæðartölur á landi við hús og á lóðarmörkum, skjólveggi á lóð og annað það sem máli skiptir fyrir útlit og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni sbr. byggingareglugerð (112/2012).

3.7.Mæliblöð

Mæliblöð sýna stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreiti húsa, fjölda bílastæða á lóð, kvaðir ef einhverjar eru o.fl. Allir megin hlutar húss skulu standa innan byggingarreits, eins og hann er sýndur á mæliblaði fyrir hverja lóð. Byggingarreitur sýnir lágmarksfjarlægð frá lóðarmörkum.

Mæliblöð sýna einnig viðmiðunarhæðir gangstétta og gatna við lóðarmörk, sem er þá einnig lóðarhæð á þessum mörkum.

3.8.Brunavarnir

Um brunavarnir gilda ákvæði byggingareglugerðar nr. 112/2012.

3.9.Umgengni á lóðum

Umgengni á lóðum skal vera í samræmi við samþykkt um umgengni og þrífnað utan húss í Fjarðabyggð og öðrum sveitarfélögum innan starfssvæðis Heilbrigðiseftirlits Austurlands sbr. auglýsingu nr. 668/2010 í B-deild Stjórnartíðinda. Óheimilt er að geyma gáma, annað lausafé og númers lausa bíla innan íbúðarlóða á skipulagssvæðinu.

3.10. Veitukerfi

Lagnaleiðir eru í götum og gangstéttum. Kvöð er lögð á þær lóðir sem stofnæð vatnsveitu Fjarðabyggðar fer í gegnum þess efnis að jarðrask er ekki heimilt nær stofnæð sem nemur tveimur metrum nema með samþykki vatnsveitu Fjarðarbyggðar og að starfsmenn vatnsveitu hafi aðgang að svæðinu vegna viðhalds, tenginga og viðgerða.

3.11. Sorphirða

Gott aðgengi skal vera að sorptunnum frá húsagötu. Gerð er krafa um skýli fyrir 3 ílát til flokkunar.

4. SÉRSKILMÁLAR

4.1. Nýjar lóðir

Eins og fram kom í kafla 2.6 þá er gert ráð fyrir uppbyggingu á eftirtöldum lóðum:

Fossgata 3, íbúðarhús á tveimur hæðum. Lóð er 1.085 m² stór. Heimilt er að reisa einbýlishús á 2 hæðum eða ein hæð og kjallari innan byggingarreits ásamt sambyggðri bílgeymslu. Grunnflötur húss verði ekki stærri en sem nemur 35% af grunnfleti lóðar, útbyggingar meðtaldar. Þannig verði t.d. einbýlishús á 700 m² lóð því ekki stærra en 245 m² brúttó að grunnfleti, þ.m.t. bílgeymsla.

Heimilt er að nýta rými í rishæð rúmist það innan tilskilinna hæðarmarka. Heimilt er að aðlaga hús að landi með stallaðri gólfplötu. Mænishæð 7,0 m fyrir tveggja hæða hús mælt yfir gólfkóta aðalhæðar. Heimilt er að reisa bílageymslu fyrir allt að 2 bíla.

Kirkjustígur 1a íbúðarhús,. Lóð er 430 m² að stærð og þar er heimilt að byggja íbúðarhús á einni hæð með risi. Grunnflötur 135 m² og hámarkshæð í mæni 6 m. Nýtingarhlutfall 0,4. Þak er mænispak og þakhalli 30°. Kvistir eru leyfðir skal þess gætt að lengd kvists eða samanlögð lengd kvista verði aldrei meiri en 2/3 af húshliðinni og skulu þeir falli vel að húsinu hvað þakform, gluggasetningu og efnisval snertir.

4.2. Hverfisvernd



Mynd 4-1. Afmörkun hverfisverndarsvæða innan deiliskipulagssvæðisins.

Samkvæmt aðalskipulagi eru tvö hverfisverndarsvæði skilgreind innan deiliskipulagssvæðisins, Hv3 og Hv4. Samkvæmt aðalskipulagi gilda sérstök ákvæði, sjá kafla 9.2.13 í greinargerð með aðalskipulagi. Um þau gilda eftirfarandi ákvæði í aðalskipulagi. Heildarsvipur þessara svæða verði varðveittur, nýbyggingar taki mið af stíl, stærð og byggingarefnum byggðarinnar og stuðlað verði að því að viðhald og endurnýjun húsa taki mið af upprunalegri mynd. Gömlu bryggjurnar verði varðveittar.

Aðalskipulagið skilgreinir 19 hús undir hverfisvernd og byggir sú vernd á húsakönnun sem Hörður Ágústsson gerði árið 1980. Í töflu hér á eftir er lýsing á húsunum og verndarflokkun:

Húsnr.	Lýsing og flokkun hverfisverndar	Mynd
Strandgata 41 (Bakaríð)	Íbúðarhús byggt árið 1906 í íslenskum sveiser stíl. Flokkur 2.	

Strandgata 46 (Sundförshús)	Íbúðarhús byggt árið 1900 í íslenskum sveiser stíl. Flokkur 2.	
Kirkjustígur 2 (Kallahús)	Íbúðarhús, dansk-íslenskur stíll, yngri, byggt árið 1906. Flokkur 2.	
Kirkjustígur 3 (Nýskóli)	Íbúðarhús, dansk-íslenskur stíll, yngri, byggt árið 1954 Flokkur 2.	
Kirkjustígur 7 (Múli)	Íbúðarhús byggt árið 1923 í íslenskum sveiser stíl. Flokkur 2.	

Bakkastígur 8 (Kirkjuból)	Íbúðarhús byggt árið 1958 í íslenskum sveiser stíl. Flokkur 2.	
Bakkastígur 9a (Bjarg)	Íbúðarhús. Þurrabúðagerð, lágrisgerð, byggt árið 1929. Flokkur 2	
Túngata 9a (Sunnuhvoll)	Íbúðarhús byggt árið 1921. Flokkur 2	
Túngata 10	Íbúðarhús byggt árið 1886. Flokkur 2	

Túngata 11a (Melstaðir 2)	Íbúðarhús byggt árið 1895. Byggt var við húsið með því að byggja við það að ofanverðu. Flokkur 2.	
Túngata 11b (Glerhöll)	Íbúðarhús byggt árið 1925. Flokkur 2.	
Túngata 12 (Merki)	Íbúðarhús byggt árið 1880. Flokkur 2.	
Strandgata 58 (Svanssjóhús)	Geymsla byggt árið 1915. Flokkur 2.	
Gamla Kirkjan	Byggð árið 1900. Flokkur 1.	

Strandgata 59 (Ásbyrgi)	Íbúðarhús, byggt árið 1910 í íslenskum sveiser. Flokkur 2.	
Strandgata 61	Íbúðarhús byggt árið 1910. Flokkur 2.	
Strandgata 63 (Bjarmi)	Íbúðarhús byggt árið 1925 í íslenskum sveiser. Flokkur 2.	
Strandgata 65 (Gamli barnaskólinn)	Félagsheimili, byggt árið 1905 (1911 skv. Þjóðskrá). Íslenskur sveiser, merkilegt afbrigði. Flokkur 2.	
Hólsvegur 4 (Læknishús)	Starfsmannahús byggt árið 1905. Íslenskur sveiser, merkilegt afbrigði. Flokkur 2.	

Hverfisverndin er skipt niður í tvo flokka eftir verndargildi en blátt er 1. flokkur verndar (friðlýst hús) sem er vegna þess að húsið er talið vera sérstakt í sjálfu sér. Yfirleitt eru þessi hús sérstök vegna byggingarlistar og/eða menningarsögu. Grænt er 2. flokkur verndar (friðuð hús) þar eru hús sem eru hluti af samstæðu húsa eða mikilvæg í götummyndinni og því mikilvæg að vernd fyrir heildina.

Markmið hverfisverndarinnar er að vernda sögulegar byggingar eða götummyndir.

Ákvæði hverfisverndar taka til breytinga, viðhalds, niðurrifs og nýbyggingar húsa. Hverfisverndinni er ætlað að vernda íbúa og hagsmunaaðila fyrir hugsanlegum óæskilegum breytingum á svæðinu og ásjón þess.

Hús hverfisvernduð í 1. flokki (merkt með rauðum skástrikuðum línunum á uppdrætti).

- Við útfærslu og framkvæmdir skal styðjast við leiðbeiningarit Húsafriðunarnefndar; Ágrip íslenskrar húsagerðarsögu; Gömul timburhús – útveggir, grind og klæðning; Trégluggar og Steinuð hús - varðveisla, viðgerðir, endurbætur og ný steining, eftir því sem við getur átt.
- Eigendur friðaðra húsa og húsa byggðum 1925 eða fyrr skulu leita eftir samþykki og/eða umsögn Minjastofnunar Íslands (gildir frá og með 1. janúar 2013) vegna breytinga á húsum sínum.

Hús hverfisvernduð í 2. flokki (merkt með gulum skástrikuðum línunum á uppdrætti).

- Við útfærslu og framkvæmdir skal styðjast við leiðbeiningarit Húsafriðunarnefndar; Ágrip íslenskrar húsagerðarsögu; Gömul timburhús – útveggir, grind og klæðning; Trégluggar og Steinuð hús - varðveisla, viðgerðir, endurbætur og ný steining, eftir því sem við getur átt.

5. HÆTTUMAT

Gerð hefur verið úttekt á hættusvæðum á Eskifirði

Hættusvæði eru skilgreind í þrjá flokka:

- Hættusvæði A er þar sem staðaráhætta* er 0,3 til 1 af 10.000 á ári.

Á hættusvæðum A er heimilt að reisa nýtt íbúðar- og atvinnuhúsnæði, svo og skála sem ætlaðir eru til næturgistingar á skíðasvæðum. Skóla, leikskóla, sjúkrahús, samkomuhús, fjölbýlishús með fleiri en 4 íbúðum og önnur sambærileg hús er heimilt að reisa enda séu þau styrkt til að standast ástreymisþrýsting.

- Hættusvæði B er þar sem staðaráhætta er 1 til 3 af 10.000 á ári.

Á hættusvæðum B er heimilt að reisa ný einbýlishús og fjölbýlishús með allt að 4 íbúðum, svo og byggja við skóla, leikskóla, sjúkrahús, samkomuhús, fjölbýlishús með fleiri en 4 íbúðum og önnur sambærileg hús enda séu húsin og/eða viðbyggingarnar styrktar til þess að standast ástreymisþrýsting. Heimilt er að reisa atvinnuhúsnæði svo og skála á skíðasvæðum, sem ekki eru ætlaðir til næturgistingar, án kvaða um styrkingar. Nýja skóla, leikskóla, sjúkrahús, samkomuhús, fjölbýlishús með fleiri en 4 íbúðum og önnur sambærileg hús er óheimilt að reisa.

- Hættusvæði C er þar sem staðaráhætta er meiri en 3 af 10.000 á ári.

Á hættusvæði C er einungis heimilt að reisa ný mannvirki þar sem ekki er búist við stöðugri viðveru fólks til búsetu eða til vinnu, s.s. dælu- og spennistöðvar, línumöstur og önnur sambærileg mannvirki

enda skapist ekki frekari hættu gagnvart annarri byggð ef mannvirknið yrði fyrir áraun af völdum ofanflóða. Heimilt er að breyta íbúðar- og atvinnuhúsnæði þó þannig að heildaráhætta á viðkomandi svæði aukist ekki, t.d. með fjölgun íbúða eða fjölgun starfsmanna.

* Staðaráhætta er skilgreind sem árlegar dánarlíkur einstaklings af völdum ofanflóða ef dvalið er öllum stundum í óstyrku einbýlishúsi.

Hættusvæði vegna snjóflóða á Eskifirði ná til mikils hluta byggðarinnar.



Mynd 5-1. Hættumatskort fyrir Eskifjörð (Heimild Veðurstofa Íslands, 2002).

6. UMHVERFISSKÝRSLA

Framkvæmdir við snjóflóðavarnir í þéttbýli falla undir lög um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000 og þess vegna fellur deiliskipulagstillagan undir lög um umhverfismat áætlana nr. 105/2006.

Umhverfismatið er sett fram í venslatöflum í lok hvers kafla í umfjöllun um einstök skipulagssvæði.

- Mat á umhverfisáhrifum byggist á þremur meginþáttum, sem eru:

- Viðmið í lögum og reglugerðum, stefnumótun stjórnvalda og skuldbindingar á alþjóðavísu.
- Greining sérfræðinga á einkennum og vægi áhrifa á einstaka umhverfisþætti innan áhrifasvæðisins.
- Umsagnir og athugasemdir lögboðinna umsagnaraðila, hagsmunaaðila og almennings.

Við mat á umhverfisáhrifum er unnið eftir lögum um umhverfismat áætlana nr. 105/2006. Einnig er stuðst við leiðbeiningar Skipulagsstofnunar, annars vegar um umhverfismat áætlana og hins vegar um flokkun umhverfisþátta, viðmið, einkenni og vægi umhverfisáhrifa. Við mat á vægi áhrifa á einstaka umhverfisþætti er stuðst við tiltekin viðmið, s.s. stefnumörkun stjórnvalda, alþjóðsamninga, lög og reglugerðir.

6.1. Þættir áætlunar sem valdið geta áhrifum

Ofanflóðavarnirnar, sem er megininntak deiliskipulagsins munu valda talsverðum umhverfisáhrifum. Helstu áhrif á framkvæmdatíma felast í breytingum á því landsvæði sem fer undir garðinn og hefur því áhrif á gróðurfar og dýralíf á svæðinu, á landslag og ásynd og umferð vinnuvéla á framkvæmdartíma veldur hávaða, útblástursmengun, hættu á mengunarslysum og rykmengun.

6.2. Umhverfisþættir sem líklegt er að verði fyrir verulegum áhrifum

Við greiningu á þeim þáttum sem hugsanlega geta orðið fyrir umhverfisáhrifum var ákveðið að meta eftirfarandi umhverfisþætti:

- Gróður og dýralíf
- Landslag og sjónræn áhrif
- Heilsa og öryggi
- Minjar

6.3. Skilgreining á vægi áhrifa og viðmið

Við greiningu á einkennum og vægi hugsanlegra umhverfisáhrifa er notast við þau hugtök sem eru skilgreind í leiðbeiningum Skipulagsstofnunar um flokkun umhverfisþátta, viðmið, einkenni og vægi áhrifa. Við matið verður notast við þær skilgreiningar á vægi áhrifa sem fram kemur í töflu hér að neðan. Hafa ber í huga nákvæmni áætlunarinnar þegar framkvæmt er mat á vægi áhrifa.

Vægi áhrifa		Skýring
Jákvæð	+	Jákvæð áhrif á umhverfisþátt
Óveruleg	0	Óveruleg/óljós áhrif á umhverfisþátt
Neikvæð	-	Neikvæð áhrif á umhverfisþátt

Tafla 6-1. Skilgreining á vægi áhrifa við umhverfismat deiliskipulagsins.

Í töflu 2 eru tekin saman þau umhverfisviðmið sem lögð eru til grundvallar umhverfismati deiliskipulagsins. Þess ber þó að geta að listinn er ekki tæmandi. Umhverfisviðmið eru notuð sem mælikvarði eða sem vísir sem notaður er til að meta einkenni og vægi þeirra áhrifa sem

deiliskipulagstillagan hefur í för með sér. Í umhverfismatinu voru búnar til 7 matsspurningar út frá þessum viðmiðum.

Tafla 2. Umhverfisviðmið til umfjöllunar.

Stefna	Umhverfisviðmið
Lög um umhverfismat áætlana. nr. 105/2006	1. gr. Að stuðla að sjálfbærri þróun og draga úr neikvæðum umhverfisáhrifum og jafnframt að stuðla að því að við áætlunargerð sé tekið tillit til umhverfissjónarmiða.
Skipulagslög nr. 123/2010.	I. kafli, 1. gr. mgr. 2 að stuðla að skynsamlegri og hagkvæmari nýtingu lands og landgæða, tryggja varðveislu náttúru- og menningarverðmæta og koma í veg fyrir umhverfisspjöll og ofnýtingu, með sjálfbærri þróun að leiðarljósi.
Aðalskipulag Fjarðabyggðar 2007-2027	Núverandi landnotkun innan svæðisins, en innan svæðis er m.a. skilgreind íbúðarbyggð, athafnasvæði, svæði fyrir þjónustustofnanir, hverfisverndarsvæði og opin svæði til sérstakra nota.
Lög um menningarminjar nr. 80/2012	Skráðar friðlýstar fornleifar skv. lögum um menningarminjar nr. 80/2012. Aðrar fornleifar (minjar 100 ára og eldri, s.s. byggðarleifar, haugar, greftrunarstaðir o.s.frv.) skv. 3 gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012.
Lög um náttúruvernd 60/2013 og önnur stefnuskjöl	Válisti Náttúrufræðistofnunar Íslands fyrir plöntur og um fugla og spendýr. Listi yfir friðlýstar plöntur 61 gr. laga um náttúruvernd Velferð til framtíðar, sjálfbær þróun í íslensku samfélagi, áherslur 2010-2013, sjá kafla 12 um sjálfbæra gróðurnýtingu og endurheimt landgæða.
	Reglugerð um hættumat vegna ofanflóða nr. 505/2000.

6.4. Valkostir

Umfjöllun um valkosti beinast að tveimur mismunandi leiðum. Annars vegar að byggja varnarvirki og hins vegar núllkostur sem er að hafast ekkert að. Að reisa enga varnargarða er ekki talin álitlegur valkostur þar sem enn myndi ríkja hætta á flóðum á þeim stöðum þar sem varnargarðar eiga að verja byggð.

6.5. Tengsl við aðrar áætlanir

Sjá kafla 1.2 um fyrirbyggjandi skipulagsáætlanir.

6.6. Nálgun og aðferðir

Fjarðabyggð í samstarfi við Landmótun sf. unnu að umhverfismati deiliskipulags. Vinna við umhverfismatið fólst í rýni sérfræðinga Landmótunar á þeim málsgögnum sem liggja fyrir varðandi frumathugunar fyrir varnargarðana og fyrirspurnar um matskyldu framkvæmdarinnar, sbr. heimildaskrá. Beitt hefur verið venjubundnum aðferðum við umhverfismat áætlana.

6.7. Umhverfismat

Umhverfismat áætlunar felst í því að spá fyrir um líklegar breytingar á umhverfinu við framfylgd skipulagstillögunnar með hliðsjón að markmiðum, umhverfisviðmiðum og umhverfisvísnum.

	UMHVERFISÁHRIF (jákvæð, óveruleg/óljós, neikvæð áhrif)			
	+	0	-	Skýringar og mótvægisáðgerðir
UMHVERFISÞÁTTUR	SAMFÉLAG OG LANDNOTKUN			
UMHVERFISÞÁTTUR	LANDSLAG OG SJÓNRÆN ÁHRIF			
Munu mannvirki hafa neikvæð sjónræn áhrif?	+			Varnarvirkin verða nálægt byggðinni og því nokkuð sýnilegar. Varnarvirkin munu breyta ásýnd svæðisins og því er mjög mikilvægt að við hönnun varnarvirkjanna verði reynt að draga úr sýnileika þeirra með landmótun. Mikilvægt er að form varnarvirkja og yfirborð falli sem best að aðliggjandi landslagi.
UMHVERFISÞÁTTUR	GRÓÐUR OG DÝRALÍF			
Gerir skipulagið ráð fyrir framkvæmdum sem spilla gróðri eða fuglalífi?		0		Varnarvirkin munu óhjákvæmilega raska gróðri og dýralífi sem fyrir er á framkvæmdasvæðinu. Mikilvægt er að vanda mjög til verka við frágang varnarvirkjanna. Taka þarf mið af aðliggjandi gróðurfari þannig að mannvirkin falli sem best að landslaginu.
UMHVERFISÞÁTTUR	MINJAR			
Tryggir deiliskipulagið varðveislu menningarverðmæta?	+			Skráðar hafa verið minjar í og við deiliskipulagssvæðið. Deiliskipulagið leggur áherslu á að minjum sé ekki raskað frekar og þeim forðað frá raski.
UMHVERFISÞÁTTUR	HEILSA OG ÖRYGGI			
Mun deiliskipulagið og þær framkvæmdir sem það er að gera ráð fyrir auka öryggi íbúa á svæðinu	+			Markmið deiliskipulagsins er að áhætta vegna ofanflóða verði ásættanleg, þ.e. í samræmi við reglugerð nr. 505/2000.

			Öryggi íbúa á svæðinu mun því aukast frá því sem er í dag.
--	--	--	--

6.8. Mótægisaðgerðir og vöktun

Lagt er til að fylgst verði með framvindu gróðurs meðan nýgróður er að festa rætur og svæðið að laga sig að grenndargróðri. Einnig verður fylgst með hvort hætta er á jarðvegsrofi á framkvæmdarsvæðinu. Skal sú vöktun fara fram af Náttúrustofu Austfjarða í samráði við sveitarfélagið og Umhverfisstofnun. Vegna fornleifa á staðnum þá þarf að taka snið í hlaðinn vegg til að kanna eðli og umfang hans áður en framkvæmdir hefjast.

7. AUGLÝSING BÍÐUR

7.1. Auglýsingatími

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í eigna-, skipulags- og umhverfisnefnd þann xxx 2020 og í bæjarstjórn þann 4. desember 2014. Tillagan var auglýst frá 14. ágúst 2014 með athugasemdafresti til 25. september 2014

7.2. Athugasemdir og afgreiðsla þeirra

Sjá fylgiskjal.

7.3. Afgreiðsla eftir auglýsingu

Deiliskipulagið var samþykkt í bæjarstjórn 4. desember 2014. Eftirfarandi breytingar voru gerðar á greinargerð og uppdrætti;

- Stígur felldur út á milli Kvíabólsstígs 4 og Sverristúns 2 og lóðarmörk aðlöguð að því.
- Fallið er frá einstefnu um Kvíabólsstíg.
- Umfjöllun um hættumat bætt við í greinargerð.
- Lóðarmörk og lóðarstærðir yfirfarnar .
- Kvöð um bílastæði fyrir hreyfihamlaða við Hafnarbraut 2 sett inn.
- Nafni deiliskipulagsins breytt í deiliskipulag miðbæjar Neskaupstaðar.

23. janúar 2015. Uppdrætti, greinargerð og skilmálatöflu breytt í samræmi við ábendingar
Skipulagsstofnunar dagsettar 12. janúar 2015.