

Íbúðir og þjónusta á athafnasvæði AT-301

Lýsing og tillaga á vinnslustigi um breytingu á
Aðalskipulagi Fjarðabyggðar 2020-2040

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

11. júní 2025



FJARÐABYGGÐ

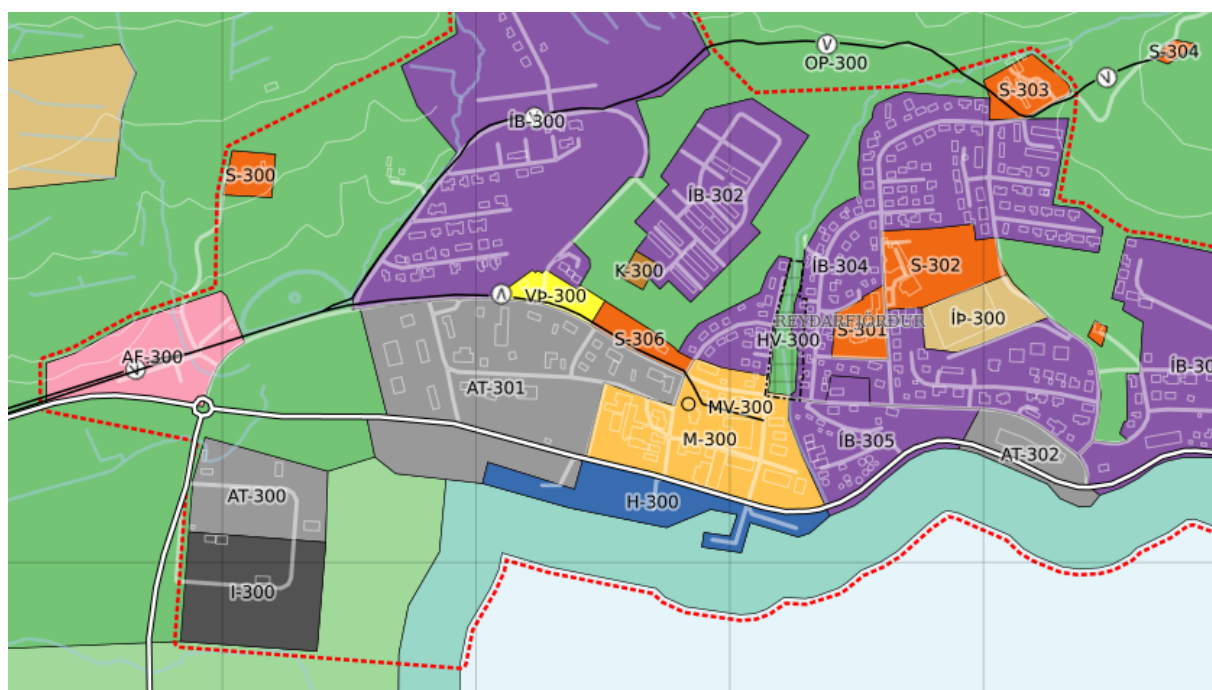
ATA

A1723-001-U02

Aðdragandi og forsendur

Vestan við miðbæ Reyðarfjarðar er athafnasvæði með margvíslegri starfsemi. Svæðið er reitur með auðkenni AT-301 í Aðalskipulagi Fjarðabyggðar 2020-2040. Að reitnum liggja m.a. miðbæjarreitur (M-300), heilsugæsla á samfélagsþjónustureit (S-300), reitur fyrir verslun og þjónustu (VP-300) og íbúðarbyggð í Stekkjum (ÍB-300). Reiturinn er við tvær helstu aðkomuleiðir í bæinn úr vestri, Búðareyri á norðmörkum reitsins og Ægisgötu, sem liggur um reitinn sunnanverðan.

Vegna þessa samhengis reitsins við aðlæga byggð og tengingar er nokkur áhugi á því að hluta hans megi nýta fyrir íbúðarbyggð og þjónustu, enda sé þá tryggt að húsagerð, lóðarfrágangur, aðgengi og þess háttar sé í samræmi við íbúðarnot. Fyrirsjáanlegt er að heimild til slíkra nota yrði til þess að reiturinn myndi smám saman umbreytast og að starfsemi af því tagi sem nú er á reitnum færi sig yfir á önnur svæði. Breytingin nær til þess hluta reitsins sem er austan Leiruvogs og norðan Nesbrautar.



Myndin sýnir hluta af þéttbýlisuppdraætti fyrir Reiðarfjörð í Aðalskipulagi Fjarðabyggðar 2020-2040.

Áform um uppbyggingu

Ekki er um veruleg uppbyggingaráform að ræða, sem hafa myndu teljandi áhrif á íbúðaframboð, heldur er fyrst og fremst verið að opna á æskilega þróun til langs tíma.

Staðhættir og umhverfi

Myndin hér fyrir neðan sýnir hús á miðsvæði M-300 í forgrunni með rauðum þökum, þ.á.m. kirkja og safnaðarheimili og fjær gamlar frystihúsbyggingar. Ljóst er að mikil tækifæri liggja í umbreytingu á athafnasvæðinu en þar sem margir aðilar hafa þar ítök er mikilvægt að breytingar geti orðið þegar vel stendur á hjá hverjum þeirra.



Horft til vesturs yfir vesturhluta Reyðarfjarðar. Hvít brotalína sýnir gróflega afmörkun reits AT-301 og gul brotalína sýnir þann hluta reitsins sem er austan Leiruvogs og norðan Nesbrautar og breytingin nær til. Í forgrunni er Reyðarfjarðarkirkja og safnaðarheimili en fjær gömlu frystihúsbyggingarnar.

Breyting á aðalskipulagi

Engin breyting er gerð á uppdráttum aðalskipulagsins en lögð er til breyting á skilmálum reits AT-301, athafnasvæði við Nesbraut, sem koma fram í kafla 8.1.2 en þeir hljóða svo fyrir breytingu:

Snyrtileg athafnastarfsemi með mögulegum breytingum og viðbótum í samræmi við núverandi götumynd og yfirbragð á nálægum svæðum. Áhersla á góða ásýnd við Ægisgötu og Búðareyri.

Eftir breytingu hljóði skilmálarnir þannig:

Snyrtileg athafnastarfsemi með mögulegum breytingum og viðbótum í samræmi við núverandi götumynd og yfirbragð á nálægum svæðum. Áhersla á góða ásýnd við Ægisgötu og Búðareyri.

Heimilt er að hafa íbúðir, verslanir og þjónustu á lóðum austan Leiruvogs og norðan Nesbrautar ef kringumstæður eru vel til þess fallnar, t.d. hvað varðar húsagerð, lóðarfrágang og aðgengi. Ekki er heimilt að breyta starfsemi innan lóða á neinn þann hátt sem kann að valda truflun fyrir íbúa eða rekstraraðila á aðlægum lóðum

Tengsl við aðrar áætlanir og aðra hagsmuni

Í [landsskipulagsstefnu 2024-2038](#) er ekki sett stefna um umbreytingu þegar byggðra svæða en þar eru ýmsar áherslur sem varða m.a. gæði byggðar.

Í [Svæðisskipulagi Austurlands 2022-2044](#) segir m.a.:

Þéttbýlisstaðir styrkist sem öflugar einingar í sterku fjölkjarna samfélagi þéttbýlis og dreifbýlis.

Unnið verði að því að styrkja alla þéttbýlisstaði með uppbyggingu atvinnulífs, þjónustu og íbúðarhúsnæðis og með bættri aðstöðu til útivistar og annarrar afþreyingar.

Byggðamynstur í þéttbýli styðji við virka og um leið vistvæna ferðamáta.

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.

Götuhönnun miði að því að hægja á bílaumferð og tryggja öryggi og gott aðgengi að þjónustu fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur.

Byggðamynstur í þéttbýli styðji við fjölbreytta húsakosti.

Skipulag þéttbýlis gefi kost á fjölbreyttum húsaagerðum og íbúðastærðum til að svara þörfum ólíkra félagsþópa.

Í greinargerð Aðalskipulags Fjarðabyggðar 2020-2040 kemur fram eftirfarandi markmið í kafla 3.1.2:

Nýjar íbúðir verði byggðar á þegar skipulögðum svæðum og deiliskipulag endurskoðað þar sem tilefni er til með það í huga að tryggja framboð ólíkra íbúðagerða, þó einkum smærri íbúða.

Ekki er vitað um neinar náttúru- eða menningarminjar innan reitsins sem taka þarf sérstakt tillit til. Þó gilda ákvæði minjalaga um að stöðva þurfi framkvæmdir og láta framkvæma vettvangskonun ef áður ókunnar minjar finnast.

Í gildi er [Deiliskipulag iðnaðarsvæðis Kollaleiru](#) og [Deiliskipulag fyrir vöruflutningahöfn á Reyðarfirði](#), sem til samans ná yfir mestallan reit AT-301 en austasti hluti hans er innan [Deiliskipulags miðbæjar Reyðarfjarðar](#).

Umhverfismat

Tillagan felur ekki í sér neina verulega stefnubreytingu, aðeins útfærslu á almennari stefnu sem fram kemur í gildandi aðalskipulagi og svæðisskipulagi Austurlands 2022-2044.

Umræddur hluti reits AT-301 er í nánnum tengslum við miðbæ Reyðarfjarðar, aðra íbúðarbyggð og þjónustu og þess vegna vel til þess fallinn að fá að þróast í þá átt að þar verði einnig íbúðir og þjónusta. Búast má við að sú breyting henti vel búsetu og þjónustu á aðlægum reitum.

Lóðir fyrir athafnastarfsemi eru í boði á reit AT-300, Hjallaleiru, sem er fjarri annarri og viðkvæmari landnotkun.

Málsmeðferð og tímaáætlun

Málsmeðferð er í samræmi við ákvæði skipulagslaga nr. 123/2010. Lýsing og tillaga á vinnslustigi er kynnt sameiginlega.

Umsagnaraðilar eru:

- ☐ Aðliggjandi sveitarfélög
- ☐ Vegagerðin
- ☐ Heilbrigðiseftirlit Austurlands (HAUST)
- ☐ Minjastofnun Íslands

- ☐ Umhverfisstofnun
- ☐ Slökkvilið Fjarðabyggðar

Að lokinni þessari kynningu verður tillagan mótuð endanlega með hliðsjón af ábendingum sem berast og síðan afgreidd í skipulags- og framkvæmdanefnd og bæjarstjórn. Hún verður síðan auglýst að undangenginni athugun Skipulagsstofnunar og gefinn sex vikna frestur til að leggja fram skriflegar athugasemdir.

Að auglýsingartíma liðnum verður fjallað um athugasemdir í skipulags- og framkvæmdanefnd og bæjarstjórn og gerðar breytingar á tillögunni ef tilefni er til.

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

Áritun

Aðalskipulagsbreyting þessi, sem auglýst hefur verið skv. 31 gr. skipulagslaga nr. 123/2010, var samþykkt í bæjarstjórn Fjarðabyggðar þann _____.

Aðalskipulagsbreyting þessi var staðfest af Skipulagsstofnun þann _____.