



LEIRA 1

Deiliskipulag - endurskoðun
Greinargerð til auglýsingar

17. desember 2018



FJARÐABYGGÐ

ATA

EFNISYFIRLIT

1 INNGANGUR	4	Mæli- og hæðablöð	13
1.1 TILGANGUR OG MARKMIÐ	4	6.2 SÉRSKILMÁLAR FYRIR LÓÐIR	14
2 UMhverfi OG StaÐHættir	6	7 SAMANTEKT UMhverfisskýrslu	16
2.1 MINJAR, FORNMINJAR	6	8 UPPDRÁTTUR	18
2.2 NáTTúruvÁ	6		
2.3 LíFRÍKI	6		
3 HELSTU BREYTINGAR ViÐ ENDURSKOÐUN DEILISKIPULAGS	8		
4 TENGL SL ViÐ AÐRAR ÁÆTLANIR	10		
5 MÁLSMEÐFERÐ	10		
5.1 UMSAGNARADILAR	11		
6 TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGI	12		
6.1 ALMENNIR SKILMÁLAR	12		
Aðkoma / götur	12		
Bílastæði	12		
Sveigjanleiki á þegar byggðum lóðum	12		
Hæðir húsa og annara mannvirkja	12		
Efnisval	12		
Umhverfi og frágangur lóða	12		
Hafnarsvæði	13		
Aðlögun að loftslagsbreytingum	13		
Ný landfylling	13		
Aðaluppdrættir	13		

A1233-024-U03

Gögn deiliskipulags

Deiliskipulag þetta er sett fram í eftirtöldum gögnum:

- ▶ Skipulagsgreinargerð ásamt skilmálum dags. 17. desember 2018.
- ▶ Skipulagsuppdráttur í mkv. 1:2000, dags. 17. desember 2018.
- ▶ Umhverfisskýrsla. Stækkun Eskifjarðarhafnar. Fylgigagn með tillögu að breytingu á aðalskipulagi og tillögu að endurskoðun deiliskipulags Leiru 1.

Samþykktir

Deiliskipulag þetta hefur fengið meðferð skv. 41. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 123/2010 m.s.br.

Deiliskipulagið var samþykkt af bæjarstjórn Fjarðabyggðar

_____ 201_

Deiliskipulagið tók gildi með auglýsingu nr. _____ / _____ í B-deild

Stjórnartíðinda _____ 201_

1 INNGANGUR

Eftirspurn er eftir auknu landrými fyrir hafnsækna starfsemi í Eskifjarðarhöfn. Töluverð uppbygging hefur verið á hafnarsvæðinu síðustu misseri tengt uppsjávarvinnslu og frystigeymslu sem nýlega var reist þar. Landsvæði er af skornum skammti á hafnarsvæðinu og því er áhugi á að stækka það, auk þess sem stefnt er að hagræðingu þannig að skip sem þjónusta vinnsluna á þessu svæði geti lagst þar að bryggju.

Fyrir hafnarsvæðið er í gildi deiliskipulag frá árinu 1994; „*Leira 1 - deiliskipulag iðnaðar- og hafnarsvæði sunnan Strandgötu*“ en ein breyting hefur verið gerð á deiliskipulaginu frá gildistöku þess. Deiliskipulagið er komið til ára sinna og skilmálar og uppdráttur ónákvæmir. Í ljósi þess var ákveðið að endurskoða gildandi deiliskipulag í heild sinni, uppfæra greinargerð, skipulagsskilmála og deiliskipulagsuppdrátt. Við endurskoðunina fellur uppdráttur og greinargerð gildandi deiliskipulags úr gildi.

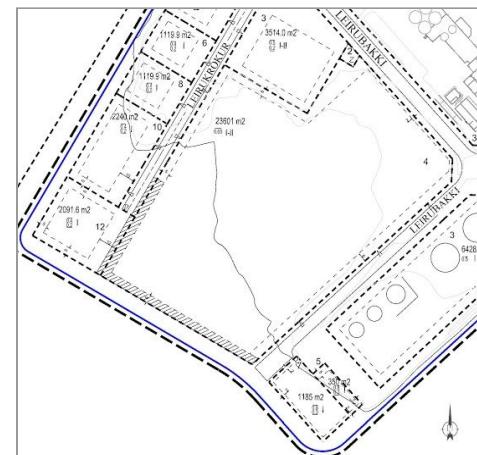
Stækkun hafnarinnar kallar á breytingu á Aðalskipulagi Fjarðabyggðar 2007-2027. Tillaga að endurskoðuðu deiliskipulagi og tillaga að breyttu aðalskipulagi eru unnar og auglýstar samhliða. Stækkun hafnarinnar með landfyllingu er tilkynningaskyld framkvæmd vegna umhverfismats framkvæmda og því fylgir umhverfisskýrsla tillögunni. Áætlað er að nýta efni umhverfisskýrslunnar í tilkynningu til Skipulagstofnunar, þegar að henni kemur.

1.1 TILGANGUR OG MARKMIÐ

- ▶ Meginmarkmið breytingar á deiliskipulagi er að auka athafnarymi á hafnarsvæðinu með greiðu aðgengi að hafnarkanti og bættum samgöngutengingum.
- ▶ Með endurskoðun deiliskipulagsins fæst skýr heildarmynd af deiliskipulagssvæðinu, skilmálar eru uppfærðir og uppdráttur uppfærður í samræmi við núverandi landnotkun svæðisins.



Leira 1 - deiliskipulag iðnaðar- og hafnarsvæðis sunnan Strandgötu frá 1994.



Leira 1 - breyting á deiliskipulagi frá 2016.



Skýringarmynd: Mörk deiliskipulagssvæðis á loftmynd

2 UMHVERFI OG STAÐHÆTTIR

Deiliskipulagssvæðið afmarkast af Strandgötu til norðurs, Hafnargötu til austurs og Leirubakka og Eskifjarðarvegi til vesturs. Innan deiliskipulagssvæðisins eru tæplega 30 lóðir með ýmist atvinnu-, hafnar- og iðnaðarstarfssemi, ásamt verslunarrekstri á nyrsta hluta svæðisins við Strandgötu. Vestast eru skipulagðar lóðir fyrir athafnasvæði. Þar fyrir austan er stór lóð Eskju og á henni er nýlegt frystihús. Austast er olúbirgðastöð og lóð fyrir dælustöð fráveitu.

Allt hafnarsvæði Eskifjarðar er að miklu leyti á landfyllingum. Vestast á deiliskipulagssvæðinu rennur Bleiksá sem á uppruna sinn í fjallshlíðinni ofan bæjarins. Áin rennur undir Dalbraut, milli Leirubakka og hjúkrunarheimilisins við Dalbraut og þaðan til sjávar. Áður hefur Bleiksá runnið til sjávar við ströndina en eftir að núverandi landfylling var gerð rennur hún um tilbúinn farveg og með landfyllingunni síðasta spölinn til sjávar. Úr vestri rennur Eskifjarðará, undir Norðfjarðarveg og til sjávar við höfnina. Vegur liggur yfir óshólma Eskifjarðará á fyllingu og brú og myndar skil á milli hafs og lands. Sjávarmegin er landfyllingin og athafnasvæði hafnarinnar skammt undan og fremur aðgrunnt. Einhver veiði er í Eskifjarðará en þar eru ekki seld veiðileyfi. Ekkert veiðifélag er um ána og engar skráðar aflatölur. Mest er af bleikju í ánni og stöku laxar.

2.1 MINJAR, FORNMINJAR

Við gerð Aðalskipulags Fjarðabyggðar 2007-2027 var unnin fornleifaskrá fyrir þéttbýli Eskifjarðar og nágrenni þess. Í greinargerð aðalskipulagsins kemur fram að engar friðlýstar fornleifar séu í þéttbýlinu á Eskifirði og ekkert hús hefur verið formlega friðlýst. Þau svæði sem um ræðir eru ekki á náttúruverndaráætlun, friðlýst eða á náttúruverndarskrá¹. Engin hús á skipulagssvæðinu falla undir minjavernd vegna aldurs.

Í aðalskipulagi Fjarðabyggðar eru ekki sett sérstök verndarákvæði um fornleifar í þéttbýlinu á Eskifirði umfram þau sem gilda samkvæmt þjóðminjalögum nr. 107/2001, sbr. einkum IV. kafla laganna.

¹ Bygðasafn Skagfirðinga 2004, skýrslur nr. 27 og 28.

2.2 NÁTTÚRUVÁ

Fyrir liggur staðfest ofanflóðahættumat fyrir þéttbýlið á Eskifirði en til ofanflóða teljast snjóflóð, aurskriður, grjóthrun og berghlaup. Á Eskifirði er hætta vegna stórra snjóflóða talin tiltölulega lítil og stafar ofanflóðahætta á Eskifirði mest af aur-, krpa- og vatnsflóðum². Síðan hættumatið var unnið hafa verið gerðar ráðstafanir til draga úr hættu vegna flóða í Bleiksá sem greint er frá á heimasíðu Fjarðabyggðar. Árið 2015 var farvegur Bleiksár dýpkaður og breikkaður frá því ofan við kirkju og niður undir brú á Strandgötu. Dýpkun og breikkun á ánni að brúnni er gerð til að draga úr hættu á að flóð kastist yfir Eskifjarðarveg³. Fjarðabyggð áformar að óska eftir endurskoðun hættumats í ljósi þess að búið er að grípa til aðgerða í og við Bleiksá til að draga úr áhættu. Hluti byggðarinnar verður áfram á hættusvæðum A og B, en varnir þessa svæða munu felast í eftirliti og viðbúnaði ef hætta er talin á ofanflóðum. Ekkert íbúðarhús verður á hættusvæði C að framkvæmdum loknum en markmið framkvæmdanna er að verja öll íbúðarhús sem þar eru.

Það hefur sýnt sig í aftakaveðrum að mikið álag er á ströndina. Svæði þar sem ekki hefur verið talin þörf á sjóvörnum hafa orðið fyrir skemmdum eða aflagast. Á skipulagssvæði Leiru er ströndin manngerð, annað hvort með hafnarköntum eða grjótnargörðum.

2.3 LÍFRÍKI

Vegna fyrirhugaðrar hafnarstækkunar gerði Náttúrustofa Austurlands, að beiðni Fjarðabyggðar, rannsóknir á fuglalífi, fjölbreytni og þéttleika hryggleysingja í sjó á fyrirhuguðu framkvæmdasvæði sem og lífríki á leiru og athugun á þéttleika seiða í Eskifjarðará og Bleiksá. Í eftirfarandi umfjöllun um fugla, lífríki á botni og leiru og seiðapétteleika er stuðst við greinargerð Náttúrufræðistofu Austurlands

² Aðalskipulag Fjarðabyggðar 2007-2027, kafli 3.3. um náttúruvá, bls. 17.

³ [1] <http://www.fjardabyggd.is/thjonusta/skipulags-og-byggingarmal/ofanflodavarnir-eskifirdi>

„Rannsóknir á lífríki í botni Eskifjarðar - Fuglar, botndýr í sjó og leiru og seiði í ám“ dags. í nóvember 2017.

Fuglar

Af 43 fuglategundum sem taldar voru í Eskifirði á árunum 2005 til 2017 eru 14 á valista. Fjörðurinn er mikilvægur sem fæðusvæði fyrir fugla yfir veturinn og á vorin en minna á öðrum árstímum. Fyrirhugað framkvæmdasvæði er þegar mikið raskað af manna völdum sem þó hefur ekki leitt til hnignunar á fuglalífi. Mest virðast áhrif framkvæmda í gegnum tíðina tengjast notum fugla af leirunni fyrir botni fjarðar sem sífellt er gengið meira á en jafnframt færist hluti hennar utar.

Lífríki á botni og leiru

Þrjú snið voru lögð á leiruna í botni Eskifjarðar til skoðunar á hryggleysingjum. Til að athuga botndýralíf á fyrirhuguðu framkvæmdasvæði voru tekin sýni á þremur stöðum auk þess voru sýni tekin á einni samanburðarstöð. Leiran er fremur gróf og hörð sandleira þar sem ferskvatnsáhrifa gætir. Niðurstöðurnar sýna að samfélög hryggleysingja á botni fyrirhugaðs framkvæmdasvæðis og á leiru einkennast af tiltölulega fáum tegundum/hópum sem koma fyrir í miklum mæli. Á fyrirhuguðu framkvæmdasvæði voru ánar og lindýr áberandi dýrahópur en burstaormar á samanburðarsvæðinu. Ánar var sá hópur dýra sem var mest áberandi á leirunni. Burstormar voru í mestum þéttleika vestast á leirunni þar sem fjörubeðurinn var fínkornóttari og áhrif ferskvatns gætir minna. Þar voru sandmaðkshraukar og lónapreifill í nokkrum þéttleika. Verndargildi þess svæðis þar sem framkvæmdir eru fyrirhugaðar telst fremur lágt.

Seiðapétteleiki í Eskifjarðará og Bleiksá

Rafveitt var á tveimur svæðum í Eskifjarðará og einu svæði í Bleiksá. Einungis veiddist bleikja í vatnakerfunum. Alls veiddust 12 bleikjuseiði/m² í Eskifjarðará en 5 seiði/100 m² í Bleiksá. Yngri árgangar seiða (0+ og 1+) voru ráðandi á neðri stöðinni í Eskifjarðará þar sem botnflötur var finni og straumur minni en eldri árgangar (2+ og 3+) veiddust ofar í vatnakerfinu. Í Bleiksá var aldur bleikjuseiða breiður (1+-4+). Fyrirhugað framkvæmd getur haft tímabundin neikvæð áhrif á dvöl bleikju í sjó þar sem hún getur raskað fæðusvæði þeirra. Fyrirhugaðar

framkvæmdir geta haft neikvæð áhrif á fæðunám bleikju í sjó af vatnasviði Eskifjarðarar og Bleiksár því slík framkvæmd veldur bæði gruggi og röskun á botni og þar með á búsvæði dýra sem bleikjan neytir. Mestar líkur eru þó á neikvæðum áhrifum á framkvæmdatíma. Efnistaka úr Eskifjarðará, ef hún er áætluð, getur haft áhrif á og raskað uppeldisstöðvum seiða og því mikilvægt að taka fullt tillit til þess og lágmarka risk í ánni.

3 HELSTU BREYTINGAR VIÐ ENDURSKOÐUN DEILISKIPULAGS

Hér er gefið yfirlit yfir helstu breytingar sem gerðar hafa verið á deiliskipulaginu við endurskoðun þess.

- ▶ Mörk deiliskipulagssvæðis færast sunnar utan um nýja landfyllingu, varnargarð og viðlegukant, að deiliskipulagsmörkum Norðfjarðarveggar. Mörkin færast vestar að Eskifjarðarvegi og austar út fyrir hafnarkanta. Þá eru mörk deiliskipulagssvæðisins aðlöguð að mörkum deiliskipulags fyrir Dalbraut 1.
- ▶ Lóðamörk Olíubirgðarstöðvar við Leirubakka 3 færast til vesturs að götukanti Leirubakka. Við það stækkar lóðin úr 5000 m² í 7027 m². Kvöð vegna olíuleiðslu í jörðu er bætt við austan megin lóðar.
- ▶ Lóðamörk og byggingarreitur Hafnargötu 8 (áður Hafnargata 5) stækka til norðurs og suðausturs. Lóð stækkar úr 6644,2 m² í 8806 m².
- ▶ Ný lóð, Leirubakki 1a, er stofnuð utan um dæluhús á hafnarkanti.
- ▶ Hafnarkantur og strandlína á deiliskipulagssvæðinu við Leirubakka 3 og Hafnargötu 8 eru uppfærð á uppdrætti í samræmi við breytingar sem gerðar hafa verið á bryggjukanti og mælingar sem gerðar voru í júní 2017.
- ▶ Ný lóð, Hafnargata 9, er stofnuð fyrir hafnarvogina. Lóðin er 1176 m² að stærð. Í eldra deiliskipulagi er vogin sýnd án lóðamarka, ásamt 200 m² byggingarreit. Engir skilmálar voru í gildandi greinargerð deiliskipulagsins né á uppdrætti. Ný lóð stofnuð fyrir spennistöð, Hafnargata 10.
- ▶ Lóðirnar Leirukrókur 6, 8, 10 og 12 eru sameinaðar Leirubakka 4 sem verður 33.258 m eftir breytingu. Þá er felld niður kvöð vegna hitaveitulagnar á lóðinni.
- ▶ Gatan Leirukrókur stýttist vegna sameiningar lóðanna.
- ▶ Sett er inn ný vegtenging á milli hafnarsvæðis á landfyllingu og Eskifjarðarveggar, yfir Bleiksá, og verður það eina vegtengingin sem

heimiluð verður milli Eskifjarðarveggar og hafnarsvæðisins.

- ▶ Í gildandi deiliskipulagi er gefið upp bæði lágmarks og hámarks nýtingarhlutfall lóða. Í endurskoðuðu deiliskipulagi er lágmarks nýtingarhlutfall felld út og eingöngu gefið upp hámarks nýtingarhlutfall.
- ▶ Nokkuð ósamræmi var á lóðaheitum og númerum milli gildandi deiliskipulags, breytingar sem gerð var á deiliskipulaginu árið 2016 og skráningar í Þjóðskrá. Við endurskoðun deiliskipulagsins er eftirfarandi lóðaheitum breytt:
 - Hafnargata 5 breytist í Hafnargötu 8. Aðrar lóðir við Hafnargötu eru nr. 2, 4 og 6.
 - Strandgata 2 verður að Leirubakka 1. Aðkoma inn á lóð er frá Leirubakka, ekki frá Strandgötu.

Á deiliskipulagsuppdrætti eru að auki gerðar minni háttar lagfæringar á byggingarreitum og lóðamörkum í samræmi við uppmælingu á svæðinu sem gerð var í júní 2017.



Skýringarmynd: Götuheiti og húsnúmer skv. tillögu að endurskoðun deiliskipulags Leiru

4 TENGLI VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR

Vestan megin við deiliskipulagssvæðið er deiliskipulag fyrir hjúkrunarheimili við Dalbraut 1, samþ. 2011, og austan megin er deiliskipulag fyrir athafnasvæði við Strandgötu 18, samþ. 2001.

Samhliða endurskoðun deiliskipulags Leiru 1 er lögð fram tillaga að breytingu á aðalskipulagi sem gerir ráð fyrir stækkun hafnarsvæðisins með landfyllingu. Landnotkun á hafnarsvæðinu er yfirfarin og skipt í athafnasvæði, hafnarsvæði og iðnaðarsvæði og skilmálar uppfærðir þar sem við á. Sett er inn ný tenging yfir Bleiksá sunnarlega á svæðinu og um leið tekin út tenging við Dalbraut, en hún hafði verið inni á aðalskipulaginu, til skýringar. Stefnt er að því að taka hana út af deiliskipulagi Dalbrautar við næstu endurskoðun þess deiliskipulags.

5 MÁLSMEÐFERÐ

Skipulags- og matslýsing, dags. 6. febrúar 2017 var auglýst og send umsagnaraðilum. Umsagnir bárust frá Náttúrufræðistofu Austurlands, Skeljungu, Hafnarstjórn, Heilbrigðiseftirliti Austurlands, Minjastofnun, Skipulagsstofnun, Umhverfisstofnun og Vegagerðinni og voru þær hafðar til hliðsjónar við vinnslu tillögunnar.

Sent var bréf á alla lóðarhafa innan deiliskipulagssvæðisins í maí 2017 þar sem óskað var eftir hugmyndum þeirra um uppbyggingu á svæðinu. Engar ábendingar bárust frá lóðarhöfum. Á vinnslutíma tillögunnar var haft samráð við lóðarhafa Leirubakka 3 vegna skilmála og tilhögunar á lóð vegna olíubirgðastöðvar. Haft var samráð við lóðarhafa Leirubakka 4 um skilmála og tilhögun á lóð en fyrir liggur samþykkt bæjarstjórnar um sameiningu lóða á svæðinu til að hægt sé að fara í uppbyggingu vegna nýrrar frystigeymslu.

Vinnslutillögur að breyttu aðalskipulagi og endurskoðuðu deiliskipulagi voru kynntar frá 9. - 28. mars 2018. Tillögurnar voru til sýnis á bæjarskrifstofu Fjarðabyggðar og í þjónustugátt í bókasöfnum á Stöðvarfirði, Fáskrúðsfirði, Eskifirði og Norðfirði. Tillögurnar voru auglýstar með áberandi hætti á vef Fjarðabyggðar, í Dagskránni og Austurglugganum. Umsagnir við vinnslutillögu bárust frá Heilbrigðiseftirliti Austurlands, og Umhverfisstofnun sem gerðu ekki athugasemdir við tillöguna. Umsagnir bárust frá Fiskistofu og hafnarstjórn Fjarðabyggðar sem hafðar voru til hliðsjónar við útfærslu tillögunnar og í umfjöllun í umhverfisskýrslu. Athugasemdir bárust frá Vegagerðinni sem gerði athugasemdir við fjölda tenginga við Eskifjarðarveg og fjarlægð milli þeirra og frá Eskju vegna útfærslu lóðarinnar við Leirubakka 4.

Eftirfarandi breytingar hafa verið gerðar á tillögunni:

- Lóðamörk Leirubakka 4 breytast og lóð stækkar.
- Lóðamörk Leirukróks 4 breytast.
- Ný vegtenging yfir Bleiksá færir sunnar vegna aðlögunar við lóðina við Leirukrók 4.
- Á uppdrætti eru svæði utan deiliskipulagssvæðisins sýnd til skýringar. Þar

er m.a. sýnd vegtenging inn að sundlauginni, að bensínstöð og aðkoma að Dalbraut 1. Vegna ábendingar Vegagerðarinnar um fjölda tenginga við Eskifjarðarveg er bætt við skilmálum í aðalskipulagsbreytingu, sem kynnt er samhliða deiliskipulagsendurskoðun, um að ekki sér gert ráð fyrir að vegtenging sunnan Dalbrautar 1 framlengist yfir Bleiksá. Leirubakki er framlengdur meðfram vestuhluta hafnarsvæði, út á nýja landfyllingu þar sem hann tengist nýjum veg yfir Bleiksá.

- ▶ Svæði fyrir uppsátur báta og gámasvæði á nýrri landfyllingu er tekið út af uppdrætti.
- ▶ Bætt við nýrri lóð fyrir spennistöð, Hafnargata 10.

Tillögur að breyttu aðalskipulagi og að endurskoðuðu deiliskipulagi verða auglýstar í Dagskránni, Austurglugganum, víðlesnu dagblaði, Lögbirtingablaðinu, á vef Fjarðabyggðar og með öðrum áberandi hætti. Tillögur eru einnig sendar umsagnaraðilum. Auglýsingartími og athugasemdafrestur er að lágmarki 6 vikur frá upphafi auglýsingar. Að auglýsingatíma liðnum verður tillagan tekin til umfjöllunar í sveitarstjórn og afstaða tekin til athugasemda sem kunna að berast. Að málsmeðferð lokinni tekur samþykkt deiliskipulag gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda.

5.1 UMSAGNARAÐILAR

Eftirfarandi fá send gögn vegna tillögunnar þegar hún er til kynningar:

- ▶ Skipulagsstofnun
- ▶ Umhverfisstofnun
- ▶ Veðurstofan
- ▶ Vegagerðin
- ▶ Samgöngustofa
- ▶ Minjastofnun
- ▶ Heilbrigðiseftirlit Austurlands
- ▶ Náttúrustofa Austurlands
- ▶ Fiskistofa
- ▶ Hafnarstjórn Fjarðabyggðar
- ▶ Aðliggjandi sveitarfélög
- ▶ Skeljungur
- ▶ Eskja
- ▶ Lóðarhafar innan deiliskipulagssvæðisins

6 TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGI

Tillaga að endurskoðun á deiliskipulagi Leiru er sett fram á uppdrætti og í greinargerð með umhverfisskýrsla. Deiliskipulag Leiru 1, dags. 20. apríl 1994 m.s.br. fellur úr gildi við gildistöku endurskoðaðs deiliskipulags.

6.1 ALMENNIR SKILMÁLAR

Á deiliskipulagsuppdrætti eru sýnd númer lóða, hámarksnýtingarhlutfall, stærð lóða og afmörkun byggingarreita. Sérskilmálar fyrir lóðir, þar sem það á við, eru í kafla 6.2 hér á eftir. Ef misræmis gætir milli greinargerðar deiliskipulagstillögunnar og deiliskipulagsuppdráttar gildir texti í greinargerð.

Aðkoma / götur

Á deiliskipulagssvæðinu eru þrjár götur; Hafnargata, Leirubakki og Leirukrókur. Hafnargata liggur að mestu samhliða Strandgötu en Leirubakki liggur um sunnanvert hafnar svæðið og um nýja stækkaða landfyllingu. Leirukrókur er botnlangi út frá Leirubakka.

Í deiliskipulagstillögu er gert ráð fyrir nýrri gatnatengingu yfir Bleiksá, milli Eskifjarðarveggar og yfir á nýtt hafnar svæði þar sem hún tengist götu á austurbakka Bleiksár. Í aðalskipulagi er ekki lengur gert ráð fyrir tengingu yfir Bleiksá við Dalbraut og má reikna með að hún verði felld út úr deiliskipulagi fyrir það svæði þegar kemur til endurskoðunar.

Bílastæði

Að öllu jöfnu skal gera ráð fyrir einu bílastæði fyrir hverja 250 m² iðnaðar- eða athafnahúsnæðis. Við verslunar-, þjónustu og/eða skrifstofubyggingar skal miða eitt bílastæði fyrir hverja 35/50 m² húsnæðis. Við iðnaðar- og athafnahúsnæði skal að auki gera ráð fyrir gestastæðum á hverri lóð. Vegna þeirrar fjölbreyttu starfsemi sem er á svæðinu skal í hverju tilviki fyrir sig meta þörf á bílastæðum eftir eðli þeirrar starfsemi sem fyrirhuguð er á lóðinni.

Sveigjanleiki á þegar byggðum lóðum

Á þegar byggðum lóðum er heimilt að gera óverulegar breytingar á byggingum án þess að breyta þurfi deiliskipulagi. Gera má ráð fyrir að byggingar eða hluti hennar geti farið 10% út fyrir samþykktan byggingarreit og 10% umfram leyfilegt byggingarmagn. Breytingar sem falla undir þetta ákvæði þarf ekki að kynna í samræmi við skipulagsreglugerð eða skipulagslög, sé sýnt fram á breyting sú sem sótt er um hafi ekki íþyngjandi eða neikvæð áhrif á nærumhverfi sitt eða skapi slæmt fordæmi fyrir svæðið. Sækja skal um leyfi til framkvæmda- og umhverfissviðs Fjarðabyggðar og leggja fyrir viðeigandi nefndir sveitarfélagsins sem leggja mat á hvort umsókn falli undir ákvæði þessarar greinargerðar. Skila skal inn uppfærðum aðaluppdráttum.

Heimild þessi gildir ekki um óbyggðar lóðir. Óski lóðarhafar eftir breytingu á skilmálum óbyggðra lóða gilda ákvæði skipulagslaga og skipulagsreglugerðar um breytingu á deiliskipulagi.

Hæðir húsa og annara mannvirkja

Á deiliskipulagssvæðinu skulu byggingar ekki vera hærri en 7,5 m frá gólfkóta aðkomuhæðar að mæni, nema annað sé tekið fram í sérskilmálum lóðar. Byggingar skulu vera með mænispaki og er leiðbeinandi mænisstefna er sýnd á deiliskipulagsuppdrætti. Hæð annara afbrigðilegra mannvirkja svo sem geyma, mastra og skorsteina skal ávallt háð samþykki bæjarstjórnar og er ekki bundin almennum skilmálum um hæðir bygginga.

Efnisval

Ysta byrði veggja og þaks skal vera úr viðurkenndum og varanlegum efnum. Gera skal grein fyrir efnisvali og áferð utanhússflata á aðaluppdráttum. Litavali skal hagað í samræmi við góða venju þar um.

Umhverfi og frágangur lóða

Áhersla er lögð á góða umgengni á deiliskipulagssvæðinu, innan og utan lóða. Það á sérstaklega við um lóðir sem snúa að Strandgötu sem er aðalgatan í gegnum bæinn. Ekki er heimilt að nýta svæði utan lóða sem geymslusvæði, nema

þar sem heimild liggja fyrir frá sveitarfélaginu eins og getur t.d. átt við um uppsátur eða gámageymslusvæði á hafnarsvæði.

Hafnarsvæði

Á hafnarsvæði er gert ráð fyrir svæði fyrir uppsátur báta. Staðsetning og umfang svæðisins skal ákvarðað af hafnarstjórn.

Hafnarstjórn tekur ákvörðun um hvaða hlutar hafnarinnar eru hafnarverndarsvæði og geta afmarkað það með girðingum eða öðrum aðgangsstýringum, ef þörf er á því.

Aðlögun að loftslagsbreytingum

Gera þarf ráðstafanir við lokahönnun landfyllingar þannig að tekið sé tillit til mögulegrar hækkunar sjávarborðs vegna loftslagsbreytinga.

Ný landfylling

Gert er ráð fyrir stækkun hafnarsvæðisins til suðurs og að þar komi nýr viðlegukantur til að þjóna vaxandi hafnarstarfsemi. Gera þarf ráð fyrir leiðigarði vestan við hann til að leiða rennsli úr Bleiksá og Eskifjarðará frá viðlegukantinum. Einnig er gert ráð fyrir nýjum viðlegukanti framan við Hafnargötu 8 áður Hafnargata 5). Aðkoma að svæðinu er um Leirubakka. Landfyllingin er áætluð 18.700 m² að flatarmáli og um 84.000 m³ að rúmmáli. Gengið verður frá landfyllingunni með grjótflla og að hluta með stálpili þar sem áformað er að hafa viðlegukant, rekdýpi ákvarðast á hönnunarstigi. Gert er ráð fyrir að fyrsti áfangi landstækkunarinnar verði um 16.200 m², í öðrum áfanga kæmi leiðigarður og viðlegukantur, og í þriðja áfangi er möguleg stækkun til að lengja viðlegukant. Dýpka þarf úti fyrir viðlegukantinum niður í -10 m og er reiknað með að fyrir fyrsta áfanga þurfi að taka þar upp 73.000 m³ af seti og 60.000 m³ vegna annars áfanga. Efnid verður nýtt í landfyllingarnar og að auki er þörf á stórgrýti sem kæmi úr náum við Skuggahlíð eða úr efnis em fellur til við stækkun Mjóeyrarhafnar í Reyðarfirði.

Efni úr dýpkun 3. áfanga er áformað að nýta í framkvæmdir í Fjarðabyggð, en fyrirsjáanlegt er að 3. áfangi fer ekki í framkvæmd fyrr en að nokkrum árum

liðnum. Efni sem verður umfram það sem hægt verður að nýta í aðrar framkvæmdir, þegar að þessu kemur, verður hægt að nota sem fyllingu á svæði suðvestur af sundlauginni, og umframefni má lagera þar. Þar er fyllingarsvæði sem var skilgreint og notað fyrir efni sem kom úr Norðfjarðargöngum. Efninu var komið fyrir þar en hefur svo verið mokað upp aftur, þar sem þörf var á efninu í framkvæmdir.

Endanleg hönnun hafnarstækkunar liggur ekki fyrir og gera má ráð fyrir að umfang geti breyst á hönnunarstigi.

Á framkvæmdatíma fyrir landfyllingar og varnargarða nærri ósum Bleiksár og Eskifjarðarár skal velja ákjósanlegar tímasetningar til að minnka líkur á gruggi á þeim tíma sem seiði ganga til sjávar í fæðisleit og hafa aðgát á jaðri framkvæmdasvæðisins til að raska ekki sjávarbotni þar eða utan framkvæmdasvæðisins.

Aðaluppdrættir

Aðaluppdrættir skulu vera í samræmi við deiliskipulag og mæliblöð, byggingarreglugerð og önnur lög og reglugerðir sem við eiga. Með aðaluppdráttum skal fylgja lóðaupdráttur. Á honum skal koma fram stærð og staðsetning bílastæða, útilagers þegar við á, og annara þeirra hluta sem máli skipta er varðaður útlit og umhirðu lóðarinnar. Sé gert ráð fyrir viðvarandi notkun gáma í tengslum við þá starfsemi sem fyrirhuguð er, skal afmarka sérstök gámasvæði innan lóða og sýna á aðaluppdráttum.

Mæli- og hæðablöð

Á mæli- og hæðablöðum skal koma fram götuheiti og númer lóðar, málsett afstaða byggingar, málsett lóð og málsettur byggingarreitir. Þá skal sýna hæðarlegu lóðar miðað við götu. Á mæliblaði skal vera hnitaskrá og landnúmeri. Deiliskipulagsuppdráttur skal ekki nota sem viðmið við útmælingu lóða eða staðsetningu bygginga heldur skal miða við samþykkt mæli- og/eða hæðablöð. Kvaðir sem kunna að vera á lóðum m.a. vegna lagna eða aðgengis koma fram á mæliblöðum.

6.2 SÉRSKILMÁLAR FYRIR LÓÐIR

Hafnargata 8

(áður Hafnargata 5)

Stærð lóðar 8806,0 m²

Nýtingarhlutfall 0,5

Hæð bygginga á lóð skal ekki vera hærri en 10 m, mælt frá gólfkóta aðkomuhæðar upp að mæni.

Heimilt er að reisa hreinsivirki fyrir net innan lóðar.



Leirukrókur 4

Stærð lóðar 2188,0 m²

Nýtingarhlutfall 0,4

Á lóðinni skal gera ráð fyrir móttöku á flokkuðum úrgangi (gámavöllur) og úrgangi til förgunar.



Leirubakki 1

(áður Strandgata 2)

Stærð lóðar 22.600,0 m²

Nýtingarhlutfall 0,5

Hæð bygginga á lóð skal ekki vera hærri en 20 m, mælt frá gólfkóta aðkomuhæðar upp að mæni.

Starfsemi, umgengni og frágangur á lóð skal vera í samræmi við viðeigandi lög og reglugerðir. Starfsemi á lóð er ekki heimil nema í gildi sé starfsleyfi frá Umhverfisstofnun.



Leirukrókur 3

Stærð lóðar 3611,0 m²

Nýtingarhlutfall 0,5

Hámarkshæð bygginga á lóð skal ekki vera hærri en 10 m, mælt frá gólfkóta aðkomuhæðar upp að mæni.

Heimilt er að í byggingu á lóð verði gistiaðstaða fyrir starfsfólk, allt að átta herbergi eða fyrir 16 manns.



Leirubakki 3**Olíubirgðastöð**

Stærð lóðar	7027,0 m ²
--------------------	-----------------------

Nýtingarhlutfall	0,5
-------------------------	-----

Á lóð eru tvær aðskildar olíuheldar þrær, sex tankar ásamt dæluhúsi. Heimilt er að stækka olíuhelda þró líkt og sýnt er á deiliskipulagsupprætti.

Starfsemi, umgengi og frágangur á lóð skal vera í samræmi við viðeigandi lög og reglugerðir. Starfsemi á lóð er ekki heimil nema í gildi sé starfsleyfi frá Umhverfisstofnun. Skal farið í einu og öllu eftir ákvæðum starfsleyfis Umhverfisstofnunar.

Í olíubirgðastöðinni er heimilt að geyma í stærsta geymi allt að 5000 m³ af olíu sbr. starfsleyfi. Þá er heimil móttaka á úrgangsolíu. Olíugeymar skulu vera í olíuheldri þró sbr. starfsleyfi Umhverfisstofnunar.

**Leirubakki 4****(Eskja)**

Stærð lóðar	33.258 m ²
--------------------	-----------------------

Nýtingarhlutfall	0,8
-------------------------	-----

Á lóðinni er nýlegt hús með uppsjávarvinnslu.

Áformað er að byggja nýtt hús á lóðinni og hefur lóðin verið stækkuð til að koma til móts við þær fyrirætlanir.

Vegghæð húsa skal vera að hámarki 15 metrar á langhliðum, mælt frá endanlegu gólfi og í skurðpunkt ysta byrðis veggja og þaks.

Þakhalli skal vera frá 1:40 upp í 1:2.



7 SAMANTEKT UMHVERFISSKÝRSLU

Forsendur

Eftirspurn er eftir auknu landrými fyrir hafnsækna starfsemi í Eskifjarðarhöfn. Töluverð uppbygging hefur verið á þessu svæði tengd uppsjávarvinnslu og þar var nýlega byggt uppsjávarfrystihús. Óskað hefur verið eftir betra aðgangi að hafnarkanti nær frystigeymslunni, svo skip sem þjónusta vinnsluna geti lagst þar að bryggju með góðu svæði til athafna á landi. Þá hefur sveitarfélagið áhuga á að leggja svæði til að nýta sem uppsátur fyrir báta. Til að bregðast við þessu er áformað að stækka hafnarsvæðið á Eskifirði með því að bæta við núverandi landfyllingu og byggja 200 metra langa viðlegubryggju á eyrinni sunnan við olútankana. Nauðsynlegt verður að dýpka við hafnarkantinn og gera leiðigarð sem beinir rennsli áнна sem þarna renna til sjávar fram hjá hafnarkantinum.

Meginmarkmið breytingar á aðal- og deiliskipulagi er að geta boðið upp á aukið athafnarými á hafnarsvæðinu með greiðu aðgengi að hafnarkanti.

Nálgun

Þeir umhverfispættir sem eru einkum taldir geta orðið fyrir áhrifum vegna breytinga á stefnumörkun aðalskipulags vegna stækkunar á hafnarsvæði með landfyllingu, gerð viðlegukants, hafnarkants, dýpkunar og gerð leiðigarðs eru vatnafar og lífríki, landslag og ásynd og samfélag. Við mat á áhrifum er litið til viðmiða úr stefnu stjórnvalda og lögum sem varða þessa umhverfispætti. Við mat á vægi áhrifa er litið til þess hvort áhrifin séu marktæk á svæðis-, lands-, eða heimsvísu og ná til fjölda fólks og þess hvort áhrifin séu óafturkræf og til langs tíma.

Niðurstaða matsvinnu

Stækkun hafnarinnar á Eskifirði með nýrri landfyllingu, hafnarkanti, leiðigarði og dýpkun er líkleg til að hafa óverulag áhrif á vatnafar og lífríki, neikvæð áhrif á ásynd og landslag og jákvæð áhrif á samfélag.

Áhrif á vatnafar og lífríki eru líkleg til að vera óveruleg. Á því svæði sem ný

landfylling er áformuð til suðurs, hafa ekki fundist sjaldgæfar tegundir botndýra né tegundir sem hafa sérstakt verndargildi. Framkvæmdasvæðið er ekki mikilvægt grunnsævi fyrir fugla á landsvísu og litlar breytingar hafa orðið á samsetningu fugla og tegunda í firðinum, þrátt fyrir verulegar breytingar á kjörsvæðum, mikið rask og ónæði. Brugðist er við mögulegum áhrifum á fiska og seiði, með því að setja skilyrði um að raska ekki sjávarbotninum utan þess svæðis þar sem stækka á hafnarsvæðið til suðurs og velja ákjósanlegar tímsetningar til framkvæmda, til að minnka líkur á gruggi á þeim tíma sem seiði ganga til sjávar í fæðisleit og hafa aðgát á jaðri framkvæmdasvæðisins til að raska ekki sjávarbotni þar eða utan framkvæmdasvæðisins.

Áhrif á landslag og ásynd eru líkleg til að vera neikvæð vegna varanlegra, óafturkræfra breytinga á landslagi og ásynd. Það dregur úr áhrifum að leirurnar eru ekki sérstæðar og umhverfi framkvæmdanna hefur verið raskað með nálægum landfyllingum, vegagerð og efnistöku sem hefur haft áhrif á framkvæmdasvæðið.

Áhrif á samfélag eru líkleg til að vera jákvæð þar sem skipulagið og framkvæmdin bætir innviði og aðstöðu fyrir hafnsækna starfsemi, sem er mikilvæg fyrir samfélagið. Áhrif á öryggi eru metin óveruleg en tekið verður tillit til hækkunar sjávarborðs við hönnun fyllingarinnar. Við stækkun hafnarsvæðisins til suðurs með landfyllingu hafa verið skoðaðir nokkrir valkostir um útfærslu vegna nýs hafnarkants sem gerðu ráð fyrir mismunandi löngum hafnarkanti, mismunandi staðsetningu leiðigarðs og mismunandi umfangi landfyllingar og þar með athafnasvæði á hafnarsvæðinu.

	Vatnafar og lífríki	Ásynd og landslag	Samfélag
Stækkun Eskifjarðarhafnar með landfyllingu	0	÷	++

Það er mat framkvæmdaraðila og sveitarfélagsins að sá valkostur sem gerir ráð fyrir verulegri aukningu á athafnasvæði á og við hafnarkant og verulegri viðbót á hafnarkanti mæti þörfum byggðarinnar og atvinnulífsins á Eskifirði best, og að þar greini á milli þeirra valkosta sem metnir eru. Fórarkostnaðurinn við að velja þann valkost er að sá kostur hefur neikvæð áhrif á ásynd og landslag, en þar sem það

landslag er ekki fágætt og umhverfi framkvæmdanna hefur nú þegar verið raskað með landfyllingum, vegagerð og efnistöku þá séu áhrifin ásættanleg.

Aðrir valkostir sem skoðaðir voru, sem gera ráð fyrir minni hafnarkanti og minna athafnasvæði á landi, mæta ekki þörfum atvinnulífsins fyrir betri aðstöðu á hafnarsvæðinu eins og sá kostur sem valinn var, er líklegur til að gera.

Það er mat framkvæmdaraðila og sveitarfélagsins að sú meginbreyting sem aðalskipulagið og deiliskipulagið gerir ráð fyrir, með stækkun hafnarinnar til suðurs, með landfyllingu, hafnargarði og dýpkun við væntanlegan hafnarkant sé ekki líkleg til að hafa umtalsverð umhverfisáhrif í för með sér, vegna umfangs, eðlis eða staðsetningar.

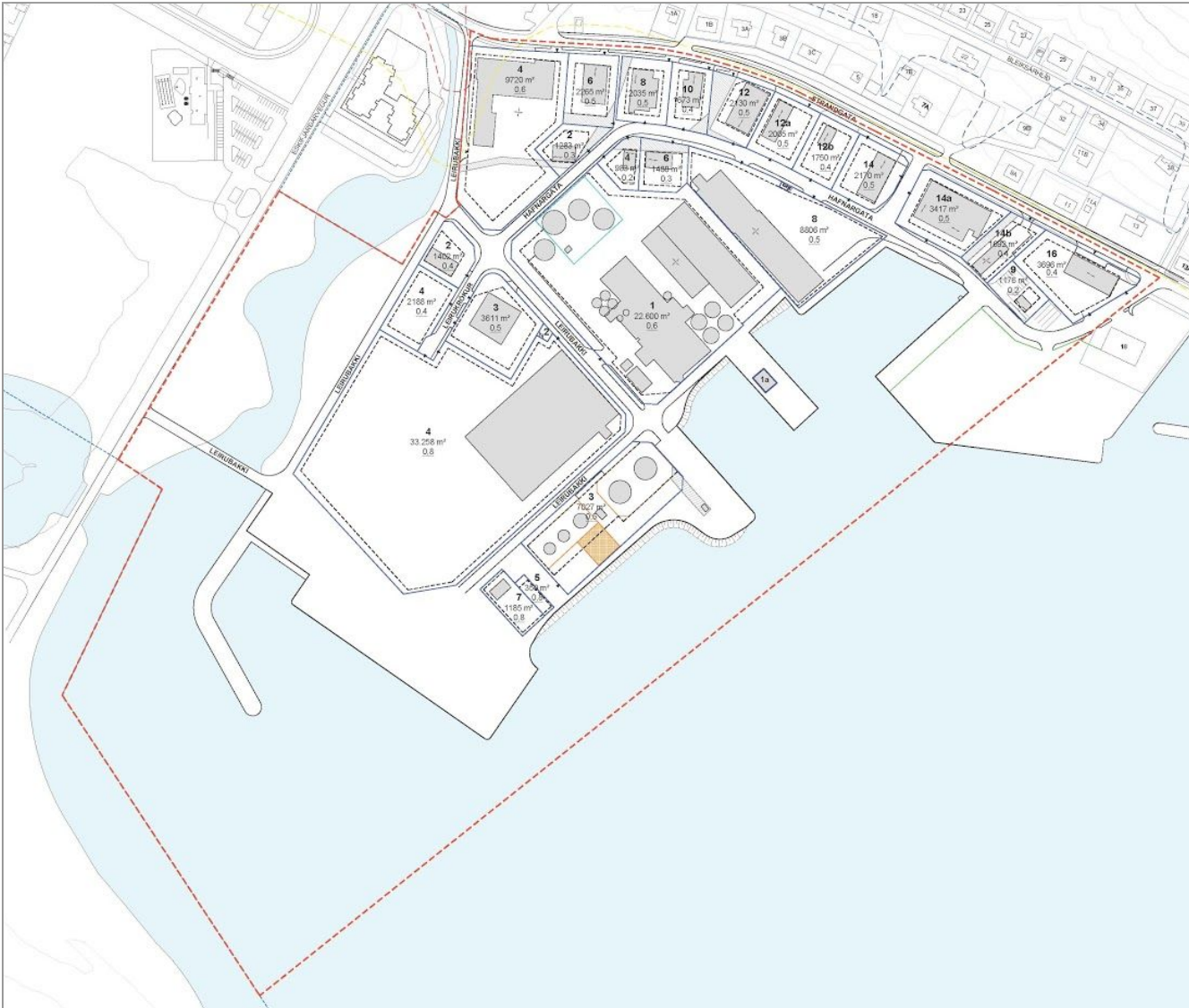
Tengsl við aðrar áætlanir

Breyting á gildandi aðalskipulagi Fjarðabyggðar 2007-2027 og breyting á deiliskipulagi á hafnarsvæðinu hafa verið unnar samhliða. Lögð var fram sameiginleg skipulags- og matslýsing og tillögurnar voru kynntar á vinnslustigi á sama tíma. Nú er stefnt að því að auglýsa tillögu að breytingu á aðalskipulagi samhliða deiliskipulagsbreytingunni, en fyrst þarf að afgreiða aðalskipulagstillöguna þannig að hún getir farið til athugunar hjá Skipulagsstofnun. Í kjölfarið verður hún auglýst með deiliskipulaginu og þá verði jafnframt lögð fram umhverfisskýrsla sem verður nýtt sem efniviður í tilkynningu til Skipulagsstofnunar vegna ákvörðunar um matsskyldu stækkunar hafnarsvæðisins til suðurs með landfyllingu, hafnargarði og hafnarkanti.

Vöktun og eftirfylgni

Til að draga úr áhrifum á lífríki utan framkvæmdasvæðis eru settir skilmálar um að gera þurfi ráðstafanir við lokahönnun fyllingar þannig að tekið sé tillit til mögulegrar hækkunar sjávarborðs vegna loftslagsbreytinga. Þá skuli við gerð landfyllinga og garða velja ákjósanlegar tímasetningar til að minnka líkur á gruggi á þeim tíma sem seiði ganga til sjávar í fæðisleit og hafa aðgát á jaðri framkvæmdasvæðisins til að raska ekki sjávarbotni þar eða utan framkvæmdasvæðisins.

8 UPPDRÁTTUR



Skýringarmynd: Tillaga að endurskoðuðu deiliskipulagi, hluti uppdráttar.