



FJARÐABYGGÐ
DALUR ATHAFNASVÆÐI

26.05.2023

Breytt 23.08.2023



SAMÞYKKTIR

Deiliskipulagstillagan var kynnt dags. _____

Deiliskipulagstillagan var auglýst frá _____ til _____

Deiliskipulag þetta sem auglýst hefur verið skv. 41. gr.
skipulagslaga nr. 123/2010, var samþykkt af bæjarstjórn

Fjarðabyggðar þann _____

F.h. bæjarstjórnar Fjarðabyggðar

Deiliskipulagstillagan öðlast gildi með auglýsingu í B-deild

Stjórnartíðinda þann _____

UPPLÝSINGAR

SKJALALYKILL

1860-095-GRG-001-V04

HÖFUNDUR

Anna Katrín Svavarsdóttir

RÝNT

Kamma Dögg Gísladóttir

EFNISYFIRLIT

SAMÞYKKTIR	2
1. INNGANGUR	5
1.1. Skipulagsgögn	5
2 FYRIRLIGGJANDI ÁÆTLANIR	6
2.1 Landsskipulagsstefna	6
2.2 Aðalskipulag Fjarðabyggðar 2020-2040	6
2.3 Deiliskipulag	6
2.4 Ofanflóðahættumat	7
3 FORSENDUR	7
3.1 Staðhættir	7
3.2 Núverandi byggð	8
3.3 Náttúruvá	8
3.4 Vistgerðir	8
3.5 Minjar	8
4 SKIPULAGSSKILMÁLAR	10
4.1 Almennir skilmálar	10
4.1.1 Lóðir og frágangur	10
4.1.2 Byggingar og byggingarreitir	10
4.1.3 Kvaðir	11
4.1.4 Hönnun mannvirkja og uppdrættir	11
4.1.5 Mæli- og hæðarblöð	12
4.1.6 Veitur	12
4.1.7 Varnir gegn ofanflóðum	12
4.1.8 Sorp	13
4.1.9 Gatnakerfi og bílastæði	13
4.1.10 Landmótun og gróður	13
4.1.11 Útivistarsvæði	13
4.1.12 Skilti og lýsing	14
4.1.13 Mengunarvarnir	14
4.1.14 Áfangaskipting	14
4.2 Sérskilmálar	15
4.2.1 Lóð fyrir veitumannvirki	15
4.2.2 Móttöku- og söfnunarstöð	15
5 UMHVERFISSKÝRSLA	16
5.1 Umhverfisáhrif	16
6 KYNNING OG SAMRÁÐ	17
6.1 Inngangur	17
6.2 Kynning og samráð	17
7 BREYTINGAR EFTIR AUGLÝSINGU	18
7.1 Breytingar á greinargerð	18

7.2	Breytingar á uppdrætti	18
8	HEIMILDIR	19

1. INNGANGUR

Deiliskipulag þetta er unnið á grundvelli skipulagslaga nr. 123/2010. Um er að ræða nýtt deiliskipulag fyrir athafnasvæði innan þéttbýlismarka á Eskifirði. Afmörkun deiliskipulagsins er innan skilgreinds svæðis fyrir athafnasvæði (reitur AT-200) samkvæmt Aðalskipulagi Fjarðabyggðar 2020-2040.

Eftirspurn er eftir atvinnulóðum á Eskifirði fyrir lítil og meðalstór fyrirtæki en engar lóðir eru nú lausar fyrir athafna- og/eða iðnaðarstarfsemi á svæðinu.

1.1. Skipulagsgögn

Skipulagsuppdrættir eru unnir á kortagrunni Fjarðabyggðar og loftmynd frá Loftmyndum ehf. Skipulagsgögn eru unnin í hnitakerfinu ISN93. Þau eru eftirfarandi:

- Deiliskipulagsuppdráttur í mkv. 1:1.000. dags. 26.05.2023 og breytt 23.08.2023
- Greinargerð þessi með skipulags- og byggingarskilmálum.
- Aðalskipulag Fjarðabyggðar 2020-2040.

2 FYRIRLIGGJANDI ÁÆTLANIR

2.1 Landsskipulagsstefna

Fyrirhuguð uppbygging er í samræmi við eftirfarandi markmið í Landskipulagsstefnu 2015-2026:

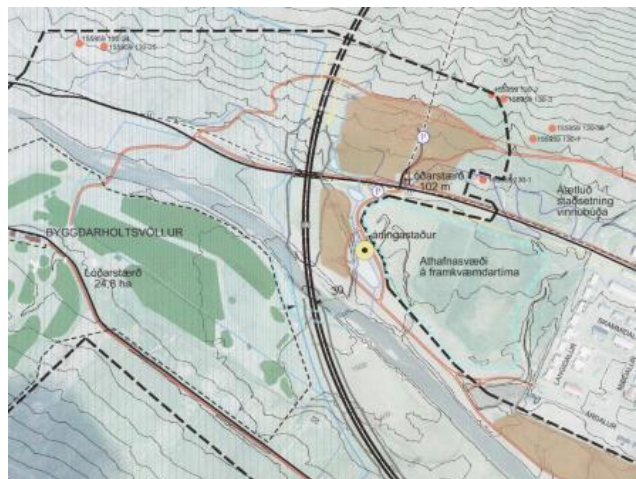
Kafli 3.4.1 Öflugir innviðir. Skipulagsgerð sveitarfélaga stuðli að uppbyggingu atvinnulífs til framtíðar, með áherslu á gæði í hinu byggða umhverfi og öflugum innviðum. Sérstaklega verði hugað að fjölbreytni atvinnulífs með tilliti til þols gagnvart samfélags- og umhverfisbreytingum. Skipulagsákvæðanir um raforkuflutningsmannvirki geri kleift að tryggja örugga afhendingu raforku, um leið og tekið er tillit til áhrifa á landslag og aðra landnotkun.

2.2 Aðalskipulag Fjarðabyggðar 2020-2040

Deiliskipulagið er unnið á grundvelli gildandi Aðalskipulags Fjarðabyggðar 2020-2040. Skipulagssvæðið nær yfir athafnasvæðið AT-200 Dalur. Í almennri umfjöllun um athafnasvæði kemur fram að þau séu ætluð fyrir atvinnustarfsemi þar sem lítil hættu er á mengun svo sem léttan iðnað, hreinleg verkstæði, bílasölur og umboðs- og heildverslanir. Einnig atvinnustarfsemi sem þarfnast mikils rýmis t.d. vinnusvæði utandyra á lóðum eða starfsemi sem hefur í för með sér þungaflutninga, svo sem vörugeymslur og matvælaíðnað. Þá er lögð áhersla á góða ásýnd og vandaðan frágang, sérstaklega þar sem önnur nálæg landnotkun gefur tilefni til. Síðan geti starfsemi á athafnasvæðum falið í sér sölu og afgreiðslu til almennings, líkt og gerist á svæðum fyrir verslun og þjónustu. Sérstækir skilmálar fyrir athafnasvæði eru: *Snyrtileg athafnastarfsemi í samræmi við yfirbragð á nálægðum svæðum.*

2.3 Deiliskipulag

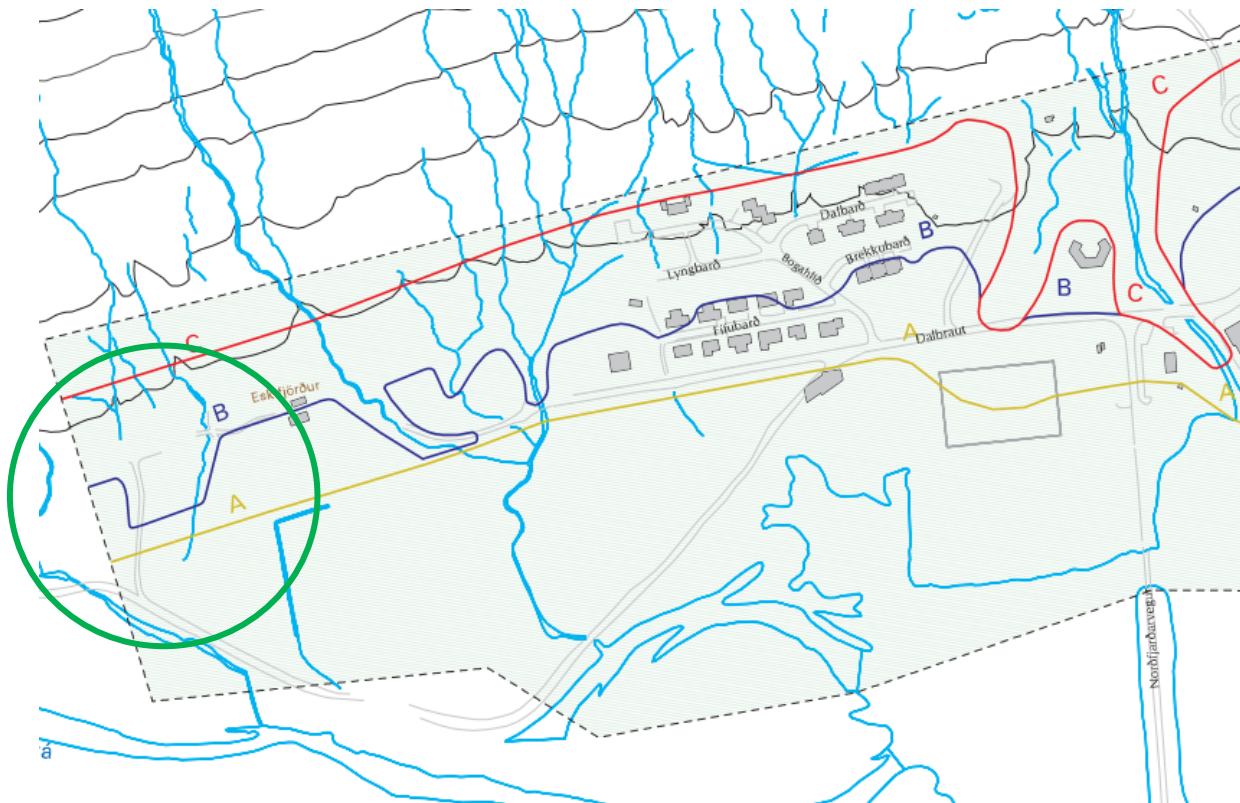
Samhliða gerð deiliskipulagsins verður gerð breyting á deiliskipulagi Norðfjarðarveggar og nágrennis að gangamunna á Eskifirði sem auglýst var í B-deild stjórnartíðinda þann 16. júlí 2013. Breytingin felst í því að hluti þess verður felldur úr gildi þ.e. skipulagssvæðið minnkar, ásamt því að aðliggjandi svæði verða aðlöguð að breyttri landnotkun. Með því móti verður engin skörun milli þessara deiliskipulaga.



Mynd 1: Brot úr Deiliskipulagi Norðfjarðarveggar og nágrennis að gangamunna á Eskifirði (Landmótun, 2013).

2.4 Ofanflóðahættumat

Hluti af skipulagssvæðinu er innan skilgreinds hættusvæðis vegna ofanflóða samkvæmt hættumati sem samþykkt var árið 2002 (Veðurstofa Íslands). Samkvæmt hættumatinu liggja bæði hættumatslína A og B um efri hluta svæðisins, sjá mynd 2.



Mynd 2: Brot úr hættumatskortu (Veðurstofa Íslands, 2002). Staðsetning svæðis er merkt með grænum hring.

3 FORSENDUR

3.1 Staðhættir

Skipulagssvæðið er um 4,8 ha að stærð og er staðsett inn í dal á Eskifirði eða rétt sunnan megin við gangamunna Norðfjarðarganga og austan megin Norðfjarðarvegar (nr.95). Aðkoma að skipulagssvæðinu er frá Dalbraut. Afmörkun svæðisins er um 40 m frá Eskifjarðará að sunnanverðu og rúmlega 30 m frá nýjum Norðfjarðarvegi vestanverðu. Að austanverðu er afmörkunin rétt innan við húsið Eskifjörð og síðan nær svæðið 80-90 m upp í brekkuna frá Dalbraut til norðurs.

Svæðið er að stærstum hluta raskað, en það var nýtt sem efnislosunarsvæði við gerð Norðfjarðarganganna þar sem efni var haugsett úr göngunum. Einnig var svæðið nýtt sem geymslusvæði á meðan framkvæmdum stóð.

Handan Norðfjarðarvegar er Vatnsból Eskifjarðar og vatnsverndarsvæði. Sunnan svæðisins er Eskifjarðará en í ánni er möguleg veiði (Vísitjardabyggd, á.á).

3.2 Núverandi byggð

Á skipulagssvæðinu hefur þegar verið byggð ein varanleg bygging fyrir Hitaveitu Fjarðabyggðar. Í töflu 1 má sjá yfirlit yfir bygginguna, starfsemi og lóðarstærð.

Tafla 1: Yfirlit yfir núverandi byggingar (Þjóðskrá, á.á og Björn Kristleifsson, 2004)

STAÐFANG	NÚVERANDI STARFSEMI	BYGGINGARÁR	BYGGINGAREFNI	STÆRÐ LÓÐAR (M ²)	STÆRÐ BYGGINGAR (M ²)	MÆNISHÆÐ (M)
Dælu og lokahús Eskifirði	Dæluhús	2005	Timbur	94,8	17,3	3,4

3.3 Náttúruvá

Ofanflóðahætta á Eskifirði stafar helst af aurskriðum og öðru framskriði úr hlíðinni ofan byggðarinnar. Einnig er hætta á aurlönduðum krapa- og vatnsflóðum í bröttum vatnsfarvegum. Hætta vegna stórra snjóflóða er tiltölulega lítil á Eskifirði (Hættumatsnefnd Fjarðabyggðar, 2002).

3.4 Vistgerðir

Samkvæmt vistgerðarkortlagningu Náttúrufræðistofnunar Íslands má sjá að ríkjandi vistgerð er L14.2 Tún og akurlendi, aðrar vistgerðir eru m.a. L10.8 Lyngmóavist á láglandi, L9.3 Bugðupuntsvist og L9.5 Grasengjavist.

Lyngmóavist á láglandi, grasengjavist og bugðupuntsvist hafa hátt verndargildi. Einnig eru vistgerðirnar lyngmóavist á láglandi og grasengjavist á lista Bernarsamningsins frá árinu 2014 yfir vistgerðir sem þarfnast verndar (Náttúrufræðistofnun Íslands, 2018).

Hafa ber í huga að útgáfa gagnanna er frá árunum 2017-2018 og nákvæmni vistgerðakortanna er miðuð við mælikvarðann 1:25.000 til 1:50.000 og því ekki í sama kvarða og deiliskipulagið er unnið í en ávallt skal gæta þess að spilla gróðri og þar með vistgerðum sem minnst við framkvæmdir.



Mynd 3: Brot úr kortinu Vistgerðir og mikilvæg fuglasvæði á Íslandi. Rauður kassi sýnir skipulagssvæðið (Náttúrufræðistofnun Íslands, 2018).

3.5 Minjar

Tvær fornleifaskráningar liggja fyrir sem ná yfir skipulagssvæðið (að hluta eða öllu leyti), annars vegar Fornleifaskráning vegna aðal- og deiliskipulags í Fjarðabyggð (Guðný Zoëga, Ragnheiður Traustadóttir, Anna Rut Guðmundsdóttir og Bryndís Zoëga, 2004) og síðan hins vegar Fornleifaskráning vegna mats á umhverfisárifum framkvæmda við Norðfjarðarveg og Norðfjarðargöng (Bryndís Zoëga og Guðný Zoëga, 2007). Samkvæmt þessum skráningum eru tvær þekktar minjar inni á svæðinu (sjá töflu 2).

Tafla 2: Yfirlit yfir minjar innan skipulagssvæðisins

HLUTVERK	TEGUND	AUÐKENNI	FRIDUN	LÝSING
Bústaður	Heimild	155959 130 – 19	Aldursfriðun	Bakkatún liggur í um 150 m suðvestan við Eskifjörð. Þar er nú sléttað tún og engin merki býlisins að finna.
Leið	Vegur	3064-001	Aldursfriðun	Vegur liggur inn dalinn upp á Eskifjarðarheiði.

Ef óþekktar minjar finnast við framkvæmdir á svæðinu er bent á 2.mgr. 24. gr. laga nr. 80/2012 um menningarminjar „*Ef fornminjar sem áður voru ókunnugar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæma vettvangskönnun umsvifalaust svo skera megi úr um eðli og umfang fundarins. Stofnuninni er skylt að ákveða svo fljótt sem auðið er hvort verki megi fram halda og með hvaða skilmálum. Óheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands.*“

4 SKIPULAGSSKILMÁLAR

4.1 Almennir skilmálar

4.1.1 Lóðir og frágangur

Lóðamörk eru sýnd á skipulagsupprætti og er stærð lóða skráð. Um er að ræða samtals 22 lóðir, þar af 21 lóð fyrir athafnastarfsemi og eina lóð fyrir veitumannvirki. Síðan er gert ráð fyrir að tvær samliggjandi lóðir við Daltún verði nýttar fyrir móttöku- og söfnunarstöð úrgangs til endurvinnslu eða förgunar, en staðsetning er óákveðin.

Frágangur lóða skal almennt vera í samræmi við 7.2.4 gr. byggingarreglugerðar nr. 112/2012 og samþykkt aðal- og lóðarupprætti. Þar sem lóðir liggja að bæjarlandi skal lóðarhafi ganga frá sinni lóð í þeirri hæð sem sýnd er á hæðarblöðum. Leggja skal áherslu á góða ásýnd lóðar. Lóðarhafi skal hafa samráð við nágretta um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum. Verði ágreiningur um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum skal hlíta úrskurði byggingarnefndar og/eða byggingarfulltrúa í því máli.

Ef þurfa þykir er lóðarhafi skyldur til að girða lóð sína og þá í því formi sem sveitarfélagið ákveður. Lóðarhafi er skylt að ganga frá byggingu að utan og lóð samkvæmt skilmálum og byggingarnefndarteikningum, eigi síðar en þremur árum eftir að framkvæmdir hefjast.

Lóðarhafar skulu leysa ofanvatnsmál innan lóða.

Lóðarhafi skal ávallt huga að lóð sinni og halda henni sem snyrtilegastri svo engin hættu stafi af búnaði og munum innan hennar né sé öðrum til ama. Fylgja skal í hvívetna reglum og samþykktum sem settar hafa verið s.s. samþykkt um umgengni og þrifnað utanhúss í sveitarfélögum á starfssvæði Heilbrigðisnefndar Austurlandssvæðis og reglum um stöðuleysi lausafjármuna í Fjarðabyggð.

4.1.2 Byggingar og byggingarreitir

Byggingarreitir eru skilgreindir á deiliskipulagsupprætti og skulu hús standa innan þeirra. Ekki eru gerðar sérstakar kröfur um form og útlit bygginga umfram aðrar gæðakröfur. Þakgerð er frjál. Heimilt er að ákveðnir byggingarhlutar s.s. loftræstibúnaður séu hærri en uppgefnar hámarkshæðir. Þá er óheimilt að eiga lögheimili og/eða búsetu á athafnasvæðinu.

Húsagerðir eru frjálssar að öðru leyti en því sem mæli- og hæðarblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um.

Þar sem byggingarreitir ná yfir fleiri en eina lóð er heimilt að byggja lóðirnar eins og um eina lóð væri að ræða. Ef um tvö stakstæð hús er að ræða skal fjarlægð húss frá lóðarmörkum vera minnst 5 m. Að öðru leyti skal taka mið af ákvæðum í byggingarreglugerð. Í skipulaginu eru ákveðnar lóðir sem heimilt er að skipta upp án þess að um sé að ræða deiliskipulagsbreytingu, sjá sérskilmála.

Byggingar geta verið á 1-2 hæðum með mænishæð allt að 8-10 m samkvæmt skilmálatöflu. Þó er hægt að sækja um undanþágu frá hæðartakmörkum til bæjarstjórnar fyrir óhefðbundnum byggingum s.s. tönkum, krönum, sílóum og möstrum sé sá búnaður eða byggingar nauðsynlegar fyrir

atvinnustarfsemina. Mænisstefna er skilgreind á skipulagsupprætti. Nýtingarhlutfall er almennt 0,2-0,5 á lóðum fyrir athafnastarfsemi nema á þeim lóðunum sem eru minni en 1.000 m², þar er lágmarksbyggingarmagn 200 m², sjá skilmálatöflu.

TAFLA 3. Skilmálatöflu.

Staðfang	Stærð lóðar	Fjöldi hæða	Lágmarks byggingarmagn (m ²)	Hámarks byggingarmagn (m ²)	Hámarks mænishæð (m)	Lágmarks nýtingarhlutfall	Hámarks nýtingarhlutfall	Starfsemi
Dalbraut 6	1.634	1-2	327	817	8	0,20	0,50	Athafnastarfsemi
Dalbraut 8	1.542	1-2	15	771	8	0,01	0,50	Lóð fyrir veitumannvirki
Dalbrekka 2	1.459	1-2	292	730	8	0,20	0,50	Athafnastarfsemi
Dalbrekka 4	1.318	1-2	264	659	8	0,20	0,50	Athafnastarfsemi
Dalbrekka 6	1.289	1-2	258	645	8	0,20	0,50	Athafnastarfsemi
Daltún 1	832	1-2	200	416	8	0,24	0,50	Athafnastarfsemi
Daltún 2	776	1-2	200	388	8	0,26	0,50	Athafnastarfsemi
Daltún 3	809	1-2	200	405	8	0,25	0,50	Athafnastarfsemi
Daltún 4	810	1-2	200	405	8	0,25	0,50	Athafnastarfsemi
Daltún 5	1.025	1-2	205	513	8	0,20	0,50	Athafnastarfsemi
Daltún 6	946	1-2	200	473	8	0,21	0,50	Athafnastarfsemi
Daltún 7	1.228	1-2	246	614	10	0,20	0,50	Athafnastarfsemi
Daltún 8	1.134	1-2	200	567	10	0,18	0,50	Athafnastarfsemi
Daltún 9	1.117	1-2	223	559	10	0,20	0,50	Athafnastarfsemi
Daltún 10	1.156	1-2	231	578	10	0,20	0,50	Athafnastarfsemi
Daltún 11	1.074	1-2	215	537	10	0,20	0,50	Athafnastarfsemi
Daltún 12	1.067	1-2	213	534	10	0,20	0,50	Athafnastarfsemi
Daltún 13	1.227	1-2	245	614	10	0,20	0,50	Athafnastarfsemi
Daltún 14	1.105	1-2	221	553	10	0,20	0,50	Athafnastarfsemi
Daltún 15	1.118	1-2	224	559	10	0,20	0,50	Athafnastarfsemi
Daltún 16	1.553	1-2	311	777	10	0,20	0,50	Athafnastarfsemi
Daltún 17	1.020	1-2	204	510	10	0,20	0,50	Athafnastarfsemi

Hægt er að sækja um undanþágu á lágmarks byggingarmagni til bæjaryfirvalda ef starfsemin er þess eðlis s.s. starfsemi móttöku- og söfnunarstöðva og starfsemi ræktunarstöðva.

4.1.3 Kvaðir

Á lóðum við Dalbraut 6, Dalbraut 8, Daltún 15, Daltún 16 og Daltún 17 er kvöð um lagnalegu og aðgengi að lögnum (sjá skipulagsupprátt). Einnig er kvöð um lagnalegu og aðgengi að lögnum á útivistarsvæði sem og á opnum svæðum. Á Dalbraut 6, Dalbraut 8 og Dalbrekku 6, ásamt útivistarsvæðum og opnum svæðum í og við Neskaupstaðalínu 2 er kvöð um samráð við Landsnet um hönnun svæða og lóða. Einnig er kvöð um að leita skal heimildar til framkvæmda til Landsnets á umræddum lóðum/svæðum. Þá er bent á sérstakrar aðgátar skal höfð við vinnu nærri spennuhafa háspennulína og virða skal öryggisfjarlægðir.

Á Dalbraut 6, Dalbrekku 2, Dalbrekku 4 og á útivistarsvæðinu austan við Dalbrekku 2 er kvöð um nánari skoðun vegna minja. Á lóð Dalbraut 6 skal grafinn könnunarskurður af fornleifafræðingi í samráði við Minjastofnun Íslands áður en lóð er úthlutað. Á lóðum 2 og 4 við Dalbrekku skal haft samráð við Minjavörð Austurlands áður bygginga- og framkvæmdaleyfi er gefið út.

4.1.4 Hönnun mannvirkja og upprættir

Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í megindráttum, hæðartölur á landi við hús og á lóðarmörkum, bílastæði, girðingar og annað það sem skiptir máli fyrir útlit og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni, sbr. kafla 4.3. í byggingarreglugerð nr. 112/2012.

4.1.5 Mæli- og hæðarblöð

Mæliblöð sýna stærðir lóða, hnitsett lóðamörk, byggingarreiti húsa, fjölda bílastæða á lóð, innkeyrslur inn á lóðir og kvaðir ef einhverjar eru. Hæðarblöð sýna götu- og gangstéttarhæðir við lóðamörk aðkomumegin á lóð (G). Hæð á landi á baklóð skal sýnd við lóðamörk fjær aðkomu (L). Hæð á aðalgólfi byggingar skal sýnd á hæðarblöðum (H). Á hæðarblöðum skal sýna staðsetningu og hæðir frárennslis- og vatnslagna og kvaðir um inntök veitna. Allir hlutar byggingarinnar skulu standa innan byggingarreits.

4.1.6 Veitur

Um svæðið liggja raf-, vatns- og hitaveituvatnslagnir. Gert er ráð fyrir að nýjar lagnaleiðir liggi í eða með götum og gangstéttum.

Fráveita og ofanvatn: Nýjar byggingar tengjast fráveitukerfi Eskifjarðar. Um fráveitu gildir reglugerð um fráveitur og skólp nr. 798/1999, með síðari breytingum.

Bent er á þann kost að veita vatni af húspökum og hörðu yfirborði við hús beint niður í jarðveginn. Koma má fyrir malarpúðum undir yfirborði lóða sem getur tekið við yfirborðsvatni í rigningum og leysingum þannig að yfirborðsvatn seytili smám saman út í jarðveginn og niður í grunnvatnið. Notast má við hefðbundnar þaklagnir við að beina vatninu að malarpúðanum. Gera skal grein fyrir tilhögun fráveitu regnvatns á sérteikningum.

Vatnsveita: Stofnlögn Vatnsveitu Fjarðabyggðar liggur syðst á svæðinu þ.e. frá vatnstökusvæði austan Norðfjarðarvegar og inn í þéttbýlið. Nýjar byggingar tengjast veitukerfi Vatnsveitu Fjarðabyggðar.

Rafveita: Ofan við Dalbraut liggur Neskaupstaðalína 2 sem er 66 kV jarðstrengur milli tengivirkja Landsnets á Eskifirði og Neskaupstaða. Ný mannvirki tengjast veitukerfi RARIK. Helgunarsvæði jarðstrengsins er 10 m breitt og innan þess er skógrækt óheimiluð og allt jarðvegrask ef það veldur raski á meira en 30 cm dýpi.

Hitaveita: Stofnlögn hitaveitu Fjarðabyggðar liggur um svæðið, annarsvegar meðfram Dalbraut að ofanverðu og síðan hinsvegar upp frá dæluhúsi og upp að vatnstanki. Nýjar byggingar tengjast veitukerfi Hitaveitu Fjarðabyggðar.

4.1.7 Varnir gegn ofanflóðum

Við hönnun húsa skal ávallt gæta að skilmálum gildandi hættumats hverju sinni. Hús á hættusvæðum skulu styrkt til þess að standast ástreymisprýsting sbr. Töflu II skv. reglugerð nr. 505/2000 um hættumat vegna ofanflóða og flokkun og nýtingu hættusvæða og gerð bráðabirgðahættumats. Hönnuðir leggi fram greinargerð með útreikningum til staðfestingar að skilmálum sé fullnægt.

4.1.8 Sorp

Sorpgeymslur skulu vera í samræmi við gr. 6.12.6 í byggingarreglugerð 112/2012. Staðsetning og frágangur skal vera þannig að aðgengi að þeim sé gott og þær séu lítt áberandi.

4.1.9 Gatnakerfi og bílastæði

Aðkoma að svæðinu er um Dalbraut. Almenn aðkoma og bílastæði skulu vera malbikuð og vel frágengin. Bílastæði skulu vera innan viðkomandi lóðar. Ekki er heimilt að aka beint af bílastæði út á götu. Innan hvernar lóðar skal gera ráð fyrir nægilega mörgum bílastæðum til að anna þeirri starfsemi sem þar fer fram.

Gangstéttar eru almennt 2 m breiðar. Gert er ráð fyrir að göngustígurinn meðfram Eskifjarðará sé a.m.k. 3 m breiður.

Legu göngustíga, nánari hönnun gatna og gatnamóta getur breyst lítillega við nánari hönnun og krefst slíkt ekki breytinga á deiliskipulagi.

4.1.10 Landmótun og gróður

Skipulagt er gróðurbelti umhverfis athafnasvæðið neðan Dalbrautar og einnig er gert ráð fyrir gróðurbeltum ofan Dalbrautar til skjólmyndunar og fegrunar. Þá er gert ráð fyrir 2-3 m hárrum jarðvegsmön austan við athafnasvæðið fyrir neðan Dalbraut, ásamt lágri jarðvegsmön 1-1,5 m meðfram Dalbraut að neðanverðu. Síðan gerir tillagan ráð fyrir að lega vatnsfarvega verði breytt. Áhersla er lögð á að nýir farvegir falli vel í landið og liðist um á náttúrulegan hátt. Þá er gert ráð fyrir að núverandi skurður austan við svæðið verði mótaður með það í huga að líkja eftir lækjarfarvegi. Vegna framkvæmda við landmótun skal sækja um tilskilin leyfi s.s. frá Heilbrigðiseftirliti Austurlands.

4.1.11 Útivistarsvæði

Milli Dalbrautar og Dalbrekku er gert ráð fyrir útivistarsvæði sem getur nýst eitt og sér eða haft tengingu við önnur útivistarsvæði í nágrenninu. Gert er ráð fyrir að jaðar svæðisins sé vaxinn trjám og runnum til þess að skapa skjól og til afmörkunar. Á útivistarsvæðinu er heimilt að koma upp áningarstað með borðum, bekkjum og öðru tilheyrandi. Þá er heimilt að koma fyrir ýmiskonar afþreyingu á svæðinu t.d. útiæfingatækjum, hreystibraut, strandblakvelli, frísbíggjastöðu og hjólabraut. Einnig er heimilt að koma fyrir aðkomu og bílastæðum í tengslum við afþreyinguna. Á svæðinu er kvöð vegna Neskaupstaðalínu 2.

4.1.12 Skilti og lýsing

Merkingar bygginga og skilti skulu vera í samræmi við gildandi reglur um skilti í Fjarðabyggð ásamt gildandi reglugerðum. Gera skal grein fyrir hvar og hvernig þeim er háttað á viðkomandi byggingu eða lóð hennar.

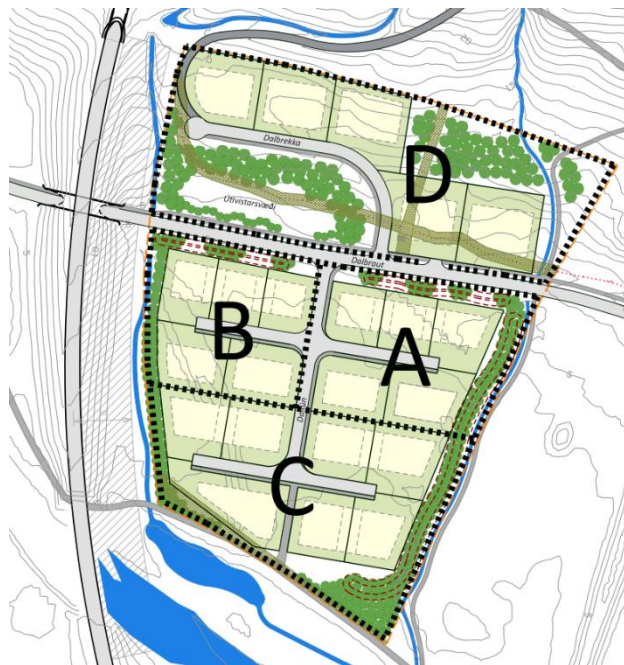
Í byggingareglugerð nr. 112/2012 eru m.a. sett fram markmið fyrir birtu og lýsingu sem skal hafa að leiðarljósi. Lóðarhafa er frjálst að lýsa upp lóð og mannvirki innan sinnar lóðar á meðan lýsing veldur ekki óþægindum eða truflun utan lóðarmarka. Lýsingu skal beint að aðkomu lóða og húsa. Lýsing utanhúss skal vera óbein, látlaus og glýjulaus með afskermuðum lömpum.

4.1.13 Mengunarvarnir

Við hönnun húsa og lóða skal gera ráð fyrir mengunarvörnum sbr. lögum og reglugerðum þar að lútandi eftir því sem við á. Er þar átt m.a. við olíu-, sand-, og fituskilju og loftræstingu. Verði um lyktarmengandi starfsemi að ræða skal tryggja að viðeigandi ráðstafanir verði gerðar til að ekki verði ami að. Ef um mengandi starfsemi er að ræða skal hafa samráð við heilbrigðiseftirlitið á svæðinu um aðgerðir til mengunarvarna.

4.1.14 Áfangaskipting

Gert er ráð fyrir að uppbygging innan svæðisins fari fram í fjórum áföngum (sjá mynd hér fyrir neðan). Þá er gert ráð fyrir að lóðum verði úthlutað í samræmi við áfangaskiptingu þessa til þess að ná fram hagkvæmni í uppbyggingu innviða á svæðinu. Áfangaskipting þessi á ekki við um þegar úthlutaðar lóðir.



- Áfangi A: Lóðir við Daltún 1, 3, 5, 7 og 9
- Áfangi B: Lóðir við Daltún 2, 4, 6, 8 og 10
- Áfangi C: Lóðir við Daltún 11 til 17.
- Áfangi D: Lóðir við Dalbraut 6, Dalbrekku 2 og 4.

4.2 Sérskilmálar

4.2.1 Lóð fyrir veitumannvirki

Lóðin *Dælu og lokahús Eskifirði* mun stækka og fá staðfangið Dalbraut 8.

Á Dalbraut 8 verður aðeins heimilt að byggja hús og mannvirki sem tilheyra opinberri veitustarfsemi s.s. dæluhús, kyndistöð, varmaskipti, geymsluhúsnæði eða spennistöð. Hámarksfjöldi stakra bygginga eru þrjár.

Heimilt er að skipta lóðinni upp í tvennt eða þrennt á þess að um deiliskipulagsbreytingu sé að ræða. Verði lóðinni skipt upp skal gera ráð fyrir sameiginlegri aðkomu og skal sú kvöð vera hluti af þinglýstum lóðarleigusamningi, til þess að tryggja aðkomu allra lóðarhafa að vegi.

4.2.2 Móttöku- og söfnunarstöð

Gert er ráð fyrir móttöku- og söfnunarstöð fyrir endurvinnanlegan og óendurvinnanlegan úrgang við Daltún. Nákvæm staðsetning hefur ekki verið ákveðin en gert er ráð fyrir að stöðin muni taka yfir tvær samliggjandi lóðir við Daltún, innan uppbyggingaráfanga B eða C (sjá kafla um áfangaskiptingu).

Óheimilt er að safna upp og geyma úrgang til lengri tíma. Móttaka á spilliefnum verður í litlum mæli og aðeins til geymslu í skamman tíma. Móttöku- og söfnunarstöðin verður hönnuð í samræmi við viðeigandi reglugerðir. Lóðin sal afgirt með 2 m hárrí netgirðingu. Á lóðinni er heimilt að koma fyrir tækum, búnaði og aðstöðu sem þurfa þykir fyrir starfseminu s.s. aðstöðuhúsi, gámum, römpum og skýlum.

5 UMHVERFISSKÝRSLA

Umhverfismatið er unnið í samræmi við 5.4 gr. skipulagsreglugerðar nr. 90/2013. Deiliskipulagið fellur undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021 og er gerð grein fyrir helstu umhverfisáhrifum.

Yfirborði lands innan skipulagssvæðisins hefur verið raskað með einum eða öðrum hætti. Stærstum hluta svæðisins var síðast raskað við gerð Norðfjarðarganga og það sem eftir er af svæðinu hefur verið raskað vegna landbúnaðar s.s. framræst tún og beitarlönd.

5.1 Umhverfisáhrif

Áhrif á *landnotkun* eru metin óveruleg. Þar sem núverandi landnotkun er lítil. Í dag er svæðið að mestu nýtt sem geymslu- og lagersvæði.

Áhrif á landslag og ásýnd eru metin óveruleg. Nýjar byggingar á athafnasvæðinu munu hafa áhrif á landslag og ásýnd. Athafnasvæðið er í framhaldi af framtíðar íbúa- og tjaldsvæði á Eskifirði.

Áhrif á *samfélag* eru metin jákvæð. Með auknu lóðaframboði aukast tækifæri einstaklinga og fyrirtækja til uppbyggingar á atvinnustarfsemi sem og möguleikinn á fjölbreyttari atvinnustarfsemi. Núverandi innviðir á borð við veitur og vegi munu nýtast.

Áhrif á *náttúruvá* eru metin óveruleg. Byggingar þurfa uppfylla kröfur reglugerðar um hættumat vegna ofanflóða, flokkun og nýtingu hættusvæða og gerð bráðabirgðahættumats nr. 505 frá árinu 2000.

Áhrif á *öryggi* er metið óverulegt. Umferð um Dalbraut mun að öllum líkindum aukast en lagt er upp með skýru umferðarskipulagi fyrir vegfarendur innan svæðisins.

Áhrif á *vatnsvernd og vatnasvæði* er metið óverulegt. Ekki er talið líklegt að starfsemi geti valdið neikvæðum áhrifum á vatnsvernd og vatnasvæði þar sem aðeins er ráð fyrir snyrtilegri athafnastarfsemi á svæðinu. Síðan er landlegan þannig að ólíklegt er að mengun geti lekið yfir á vatnsverndarsvæðið handa Norðfjarðarvegar. Þá eru rúmir 50-60 metrar frá athafnasvæðinu og að Eskifjarðará. Þó geta orðið tímabundin neikvæð áhrif á Eskifjarðará á meðan framkvæmdum sendur við lækjarfarveg á austurhluta svæðisins.

Áhrif á *minjar* eru metnar neikvæðar þar sem uppbygging á svæðinu getur valdið raski í og við minjar. Tillagan gerir ráð fyrir að kvaðir séu á þremur lóðum og útivistarsvæði austan við Dalbrekku 2 vegna minja. Ef óþekktar minjar finnast við framkvæmdir þarf að fara fram vettvangskonunnun samkvæmt lögum um menningarminjar nr. 80/2012.

6 KYNNING OG SAMRÁÐ

6.1 Inngangur

Upphaflega var deiliskipulagið auglýst með athugasemdafresti til 25. maí 2022 og við tillöguna bárust engar athugasemdir. Bæjarráð samþykkti deiliskipulagið í umboði umhverfis- og skipulagsnefndar þann 13. júní 2022 og bæjarstjórn staðfesti afgreiðslu nefndarinnar þann 16. Júní 2022. Þó komu fljótlega í ljós annmarkar á deiliskipulagstillögunni þar sem ekki hafið verið tekið tillit til Neskaupstaðarlínu 2 sem liggur ofan við Dalbraut. Einnig kom fram vilji til þess að endurskipuleggja lóðir á suðurhluta svæðisins með það að markmiðið að hafa fleiri minni athafnalóðir og auka möguleika lóðarhafa á að staðsetja byggingar í samræmi við ríkjandi vindáttir. Síðan kom fram vilji til þess að áfangaskipta uppbyggingu svæðisins og gera ráð fyrir útvistarvæði fyrir norðan Dalbraut, þar sem ekki þótti lengur heppilegt að hafa þar byggingarlóðir vegna nálægðar við Neskaupstaðarlínu 2. Af þeim sökum stöðvaðist hefðbundið ferli og því er hér um að ræða endurbætta tillögu.

6.2 Kynning og samráð

Deiliskipulagstillagan er unnin og kynnt skv. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Óskað verður eftir umsögnum frá eftirtöldum aðilum:

- Skipulagsstofnun
- Minjastofnun Íslands
- Heilbrigðiseftirliti Austurlands
- Rarik
- Mílu
- Slökkviliði Fjarðabyggðar
- Landsnet
- Fjarðabyggðaveitur

Deiliskipulagstillaga auglýst á vor/sumarmánuðum 2023.



Deiliskipulag staðfest í haust 2023.

Tillagan var auglýst og var athugasemdafrestur frá 9. júní til 28. júlí 2023. Við tillöguna komu engar athugasemdir en um sagnir bárust frá Lansneti, Umhverfisstofnun, Rarik og Minjastofnun.

7 BREYTINGAR EFTIR AUGLÝSINGU

7.1 Breytingar á greinargerð

Eftirfarandi breytingar hafa verið gerðar á greinargerð (sjá töflu 4).

Tafla 4: Yfirlit yfir breytingar á greinargerð.

KAFLI	BREYTINGAR
3.1. Staðhættir	Bætt var inn texta um vatnsból Eskifjarðar, vatnsverndarsvæði og Eskifjarðará.
3.5 Minjar	Kaflinn var endurbættur í samræmi við fyrirliggjandi fornleifaskráningar.
4.1.2 Byggingar og byggingarreitir	Bætt var við undanþáguheimild á lágmarks byggingarmagni sé starfsemin þess eðlis s.s. starfsemi móttöku- og söfnunarstöðva og starfsemi ræktunarstöðva. Bætt var við texta þess efnis að ákveðnum lóðum sé heimilt að skipta upp án þess að um sé að ræða deiliskipulagsbreytingu, samkvæmt sérskilmálum.
4.1.3 Kvaðir	Bætt var inn kvöðum á þrjár lóðir og útivistarsvæðið austan við Dalbrekku 2 vegna minja.
4.2.1 Lóð fyrir veitumannvirki	Bætt var inn texta varðandi heimild til þess að skipta lóðinni upp.
5.1. Umhverfisáhrif	Texta um umhverfisáhrif á minjar var uppfærður í samræmi við fornleifaskráningu. Bætt var inn texta um áhrif á vatnsvernd og vatnasvæði.
6.2 Kynning og samráð	Kaflinn var uppfærður þar sem bætt var inn texta um athugasemdafrest og umsagnir.
8 Heimildir	Heimildalisti var uppfærður

7.2 Breytingar á uppdrætti

Inn á skipulagsuppdrátt hefur uppmælingu á leið (3064-001) verið bætt inn.

8 HEIMILDIR

Björn Kristleifsson (2004). Hitaveita Eskifjarðar – Dælustöð, aðaluppdráttur. Fjarðabyggð

Bryndís Zoëga og Guðný Zoëga (2007). Fornleifaskráning vegna mats á umhverfisáhrifum framkvæmda við Norðfjarðarveg og Norðfjarðargöng. Byggðastafn Skagfirðinga.

Guðný Zoëga, Ragnheiður Traustadóttir, Anna Rut Guðmundsdóttir og Bryndís Zoëga (2004). *Fornleifaskráning vegna aðal- og deiliskipulags í Fjarðabyggð*. Byggðasafn Skagfirðinga – Rannsóknarskýrslur

Hættumatsnefnd Fjarðabyggðar (2002). Mat á hættu vegna ofanflóða á Eskifirði. Greinargerð með hættumatskorti.

Landmótun (2013). Deiliskipulag Norðfjarðarvegar og nágrennis að gangamunna á Eskifirði. Fjarðabyggð

Náttúrufræðistofnun Íslands (2018). *Vistgerðir og mikilvæg fuglasvæði á Íslandi*. Sótt þann 22.2.2022 á vef: vistgerdakort.ni.is

Veðurstofa Íslands (2002). *Eskifjörður. Hættumatskort. Hættumat vegna ofanflóða*. Hættumatsnefnd Fjarðabyggðar.

Visitfjardabyggd (á.á). *Veði*. Sótt þann 22.8.2023 á vef visitfjardabyggd.is

Þjóðskrá (á.á). *Fasteignaskrá*. Sótt þann 23.2.2022 á vef skra.is