

Samfélagsþjónusta við Búðareyri á Reyðarfirði



FJARÐABYGGÐ

Óveruleg breyting á
Aðalskipulagi Fjarðabyggðar 2020-2040

Sbr. 2. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

4. mars 2024

ATA

A1681-002-U01

Aðdragandi og tilgangur

Heilsugæslustöðin á Reyðarfirði hefur um árabil verið á lóð á horni Búðareyrar og Brekkugötu, Búðareyri 8. Vegna áforma um að stækka heilsugæslustöðina þarf að lengja lóðina sem hún stendur á til vesturs eftir Búðareyri. Núverandi lóð er innan reits M-300 í aðalskipulagi (miðsvæði) en lenging lóðarinnar fer inn á næsta reit VÞ-300 (verslun og þjónusta). Að auki er áformað að byggja búsetukjarna fyrir fatlað fólk vestan við heilsugæslustöðina, á Búðareyri 10. Breyting þessi á aðalskipulagi er til þess fallin að laga stefnu um landnotkun í aðalskipulaginu að þessum áformum. Farið er með breytinguna sem óverulega í samræmi við 36. gr. skipulagslaga á þeirri forsendu að eðlisbreyting landnotkunarinnar er ekki veruleg og því ólíklegt að hún hafi nokkur áhrif á hagaðila, sjá nánar svör við gátlista í umhverfismatskafla.

Forsendur

Svæðið sem breytingin nær til er á mjórri landræmu milli Búðareyrar (götunnar) og Búðarmels. Vegna landhallans norðan við er engin byggð þar og tengingar eru um göturnar, Búðareyri og þvergöturnar við hvorn enda, Brekkugötu og Stekk. Á hinn bóginn er aðal þjónustusvæði bæjarins skammt undan, í miðbænum.

Með stækkun heilsugæslustöðvarinnar festist hún enn frekar í sessi á þessum reit og ákjósanlegt að hafa búsetukjarna fyrir fatlað fólk við hliðina. Eðlilegast er því að setja fram stefnu sveitarstjórnar um landnotkun með því að afmarka reit í flokki samfélagsþjónustu fyrir þessa starfsemi. Á hinn bóginn er þessi breytta landnotkun ekki verulega frábrugðin þeirri sem gildandi aðalskipulag heimilar.

Samhliða þessari breytingu á aðalskipulagi er kynnt breyting á deiliskipulagi sem skilgreinir lóð fyrir búsetukjarna og stækkun á lóð heilsugæslustöðvar.



Loftmynd sem sýnir miðbæ Reyðarfjarðar og staðsetningu heilsugæslustöðvarinnar.



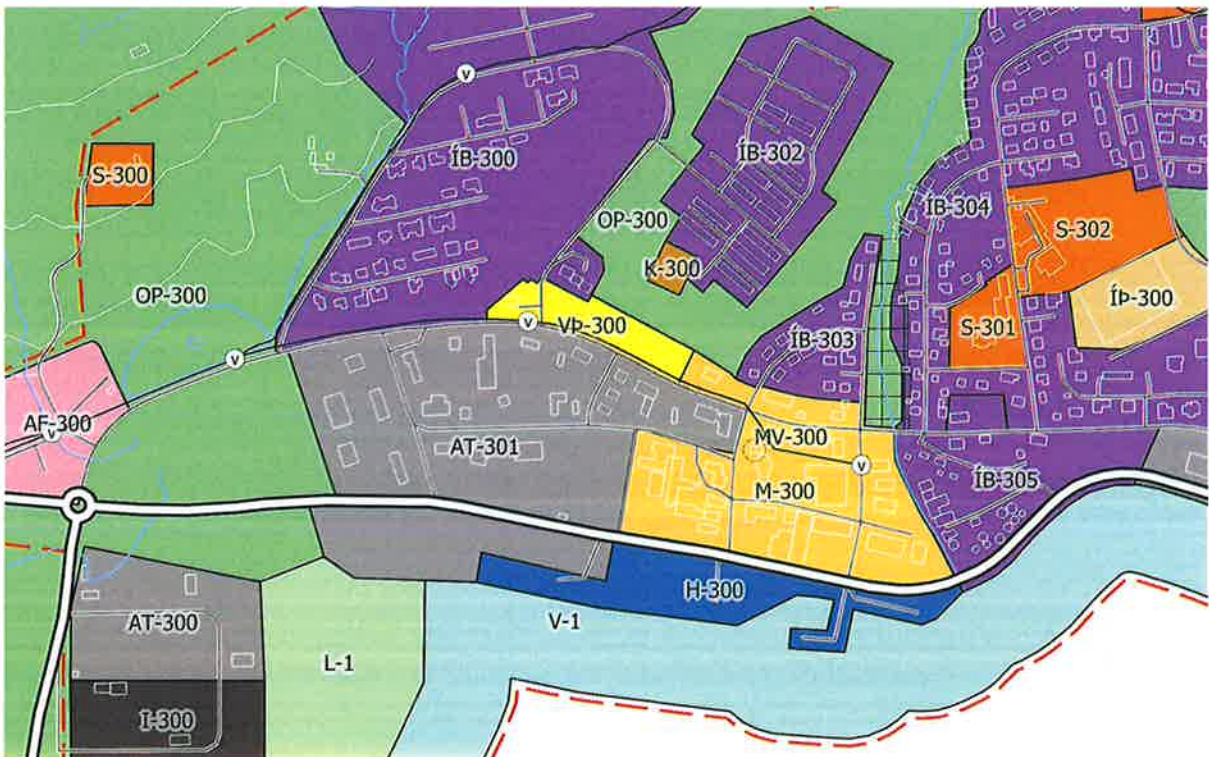
Götumynd þar sem landráman sést norðan Búðareyrar og glittir í hús heilsugæslustöðvarinnar lengst til hægri (mynd ja.is).

Breytingar á aðalskipulagsgögnum

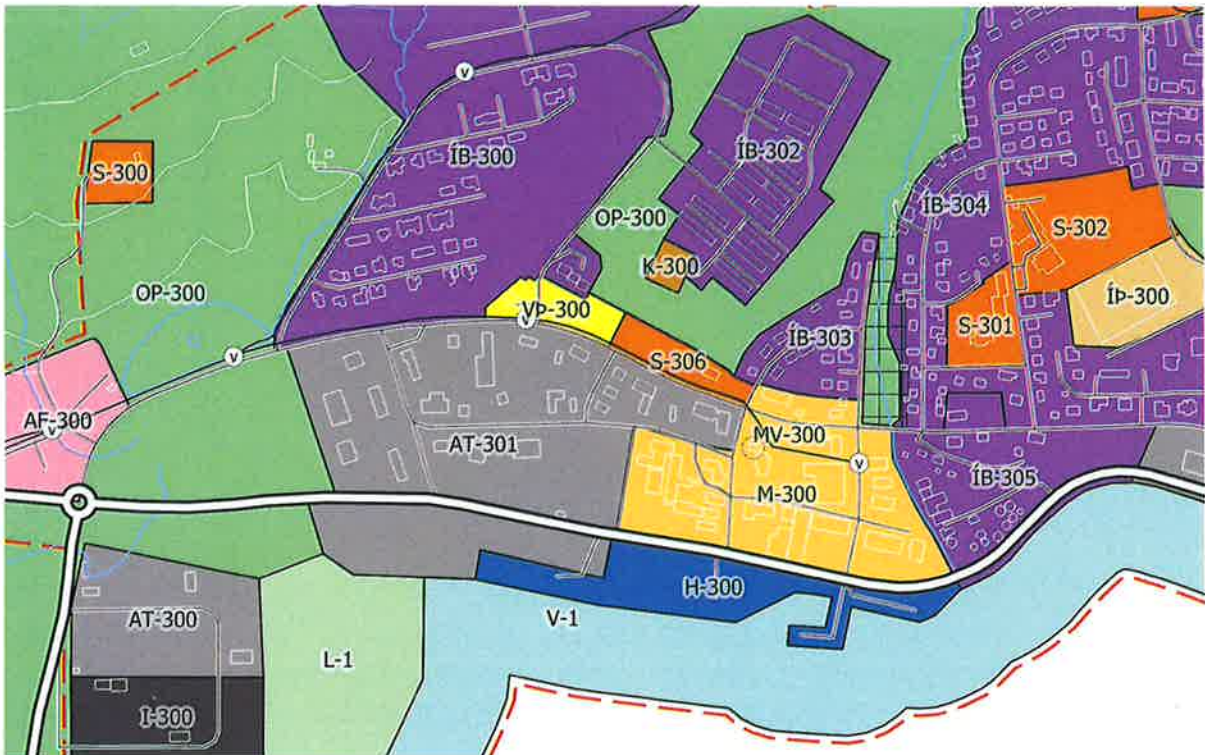
Breyting á aðalskipulagi nær til þéttbýlisuppráttar fyrir Reyðarfjörð og greinargerðar.

Breytingar á þéttbýlisupprætti fyrir Reyðarfjörð

Á myndunum hér fyrir neðan er sýndur hluti af þéttbýlisupprætti fyrir Reyðarfjörð, fyrir og eftir breytingu. Sá hluti miðbæjarreitar M-300, sem heilsugæslustöðin stendur á verður að reit fyrir samfélagsþjónustu, S-306, ásamt hluta af reit VP-300. Innan S-306 verður þá stækkuð lóð heilsugæslustöðvar og lóð fyrir búsetukjarna fyrir fatlað fólk.



Hluti af aðalskipulagsupprætti fyrir Reyðarförð, 1:10.000, fyrir breytingu.



Hluti af aðalskipulagsupprætti fyrir Reyðarfjörð, 1:10.000, eftir breytingu. Reitur S-306 kemur í stað hluta af miðsvæði M-300 og verslunar- og þjónustuvæði VP-300 með sambærilegum byggingarheimildum.

- | | | |
|---------------------------------|--------------------|--------------------|
| Afþreyingar- og ferðamannasvæði | Aðrir vegir | Hverfisvernd (HV) |
| Athafnasvæði | Gönguleiðir | Minjavernd (MV) |
| Hafnarsvæði | Reiðleiðir | Þéttbýlismörk (BM) |
| Iónaðarsvæði | Stofnvegir | |
| Íbúðarbyggð | Tengivegir | |
| Íþróttasvæði | Háspennulínur | |
| Kirkjugarðar | Stofnæð hitaveitu | |
| Landbúnaðarsvæði | Stofnæð vatnsveitu | |
| Miðsvæði | | |
| Opin svæði | | |
| Samfélagsþjónusta | | |
| Vötn, ár og sjór | | |
| Verslun og þjónusta | | |

Breytingar á greinargerð

Við töflu í kafla 8.1.9 bætist þessi lína:

S-306 0,9 ha	Samfélagsþjónusta við Búðareyri	Reiturinn er ætlaður fyrir starfsemi heilsugæslu og búsetukjarna fyrir fatlað fólk. Byggingar á 1-4 hæðum með nýtingarhlutfall allt að 0,5.
-----------------	------------------------------------	---

Einnig breytast tilgreindar stærðir aðlægra reita:

VP-300: 0,9 ha (kafla 8.1.26)

M-300: 7,6 ha (kafla 8.1.15)

Umhverfismat

Aðalskipulagsbreyting felur ekki í sér verulegt frávik frá gildandi stefnu í aðalskipulagi. Ólíkt gildandi ákvæðum er tilgreind hámarkshæð bygginga og hámarks nýtingarhlutfall.

Til frekari glöggvunar eru hér á eftir settar fram upplýsingar um atriði sem kallað er eftir í gátlista Skipulagsstofnunar fyrir óverulegar aðalskipulagsbreytingar, þ.e. málsmeðferð í samræmi við ákvæði 2. mgr. 26. gr. skipulagslaga.

1a: Víkur tillagan verulega frá meginstefnu aðalskipulagsins?

Nei, tillagan er í góðu almennu samræmi við stefnu skipulagsins.

1b: Er ný landnotkunarskilgreining annars eðlis eða samræmist illa núverandi ástandi eða skilgreindri landnotkun á svæðinu? Til dæmis áform um athafna- eða iðnaðarsvæði á óbyggðu landi.

Nei.

1c: Eykst umfang landnýtingar verulega umfram það sem fyrir er eða fyrirhugað samkvæmt skipulagi? Til dæmis áform um verulega aukningu á byggingarmagni eða starfsemi.

Nei, byggingarheimildir eru sambærilegar við gildandi skipulag og eðli landnotkunar áþekkt..

1d: Nýtur svæðið verndar svo sem vegna náttúru- og/eða menningarminja?

Nei.

2a: Er stækkun reits eða landfræðilegt umfang nýs landnotkunarreits verulegt? Sem viðmið má almennt líta á 3 ha sem verulega breytingu, þótt það sé háð mati hverju sinni.

Nei.

2b: Felur tillagan í sér ákvæði um byggingarmagn eða starfsemi sem hefur áhrif á stórt svæði?

Nei.

2c: Er tillagan líkleg til að hafa veruleg áhrif innan og/eða fyrir utan skipulagssvæðið? Getur til dæmis varðað umhverfisáhrif svo sem af völdum loftmengunar eða að fyrirhuguð uppbygging hafi áhrif á sambærilega landnotkun/landnýtingu annarsstaðar í sveitarfélaginu eða bein áhrif á aðliggjandi svæði.

Nei, landnotkun skv. breytingunni er ekki líkleg til að hafa önnur áhrif en sú sem tilgreind er í gildandi aðalskipulagi.

3a: Er breytt landnotkun eða landnýting samkvæmt tillögunni líkleg til að hafa mikil áhrif á einstaka aðila, svo sem vegna hávaða, lyktar, titrings, ryks, ásýndar eða umferðar?

Nei.

3b: Leiðir breytt landnotkun til þess að verðmæti eða hagnýting fasteignar skerðist umfram það sem vænta má miðað við óbreytta landnýtingu eða óbreytt skipulag?

Nei.

Áritun

Aðalskipulagsbreyting þessi var samþykkt á fundi bæjarstjórnar Fjarðabyggðar í samræmi við ákvæði 2. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 þann 7.3.2024

Breyting þessi var staðfest af Skipulagsstofnun þann _____



Aron Levi Beck