

TJALDSVÆÐI Á HÖFN

DEILISKIPULAG



STEINSHOLT

8. september 2016

Deiliskipulag þetta, sem kynnt og auglýst hefur verið samkvæmt 40. og 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með síðari breytingum, var samþykkt af sveitarstjórn Sveitarfélagsins Hornafjarðar þann _____

f.h. Sveitarfélagsins Hornafjarðar

Deiliskipulag þetta var samþykkt í skipulagsnefnd þann _____ 20____
og í sveitarstjórn þann _____ 20____.

Tillagan var auglýst frá _____ 20____, með athugasemdafresti til _____ 20____.

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

EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR.....	4
1.1	Markmið	4
1.2	Skipulagsgögn	4
2	FORSENDUR	4
3	UMHVERFISSKÝRSLA	4
3.1	Mat á umhverfisáhrifum deiliskipulagsins	4
3.2	Samanburður valkosta	5
3.3	Niðurstaða sveitarstjórnar	5
4	ÚTFÆRSLA DEILISKIPULAGS	6
4.1	Tjaldsvæði	6
4.2	Íbúðarbyggð á Fiskhóli	6
4.3	Opið svæði	7
4.4	Gönguleiðir	7
4.5	Samgöngur	7
4.6	Veitur og sorp	7
5	ALMENNIR BYGGINGARSKILMÁLAR	7
5.1	Hönnun og uppdrættir	7
5.2	Mæliblöð	7

1 INNGANGUR

Sveitarfélagið Hornafjörður vinnur að gerð deiliskipulags sem nær yfir tjaldsvæðið á Höfn og íbúðarbyggð á Fiskhóli. Í Aðalskipulagi Hafnar í Hornafirði 2014-2030 er skipulagssvæðið skilgreint sem afþreyingar- og ferðamannasvæði, opið svæði til sérstakra nota og íbúðarsvæði.

Skipulagið gerir ráð fyrir frekari uppbyggingu á tjaldsvæðinu til að bæta aðstöðu fyrir ferðamenn sem fer stöðugt fjölgandi. Einnig er fyrirhugaður reitur fyrir samfélagsþjónustu milli Fiskhóls og Hrossabítshaga.

1.1 MARKMIÐ

Helstu markmið með deiliskipulaginu eru eftirfarandi:

- Að bæta aðstöðu og aðbúnað fyrir ört vaxandi ferðamannastraum á Höfn.
- Að skapa möguleika á þróun og vexti núverandi þjónustustarfsemi á tjaldsvæðinu.
- Að setja skilmála fyrir byggingar, m.a. núverandi íbúðarbyggð við Fiskhól.
- Bæta aðgengi almennt fyrir hreyfihamlaða.
- Bæta gönguleiðatengingar milli tjaldsvæðis og íþróttasvæðis/miðsvæðis.

1.2 SKIPULAGSGÖGN

Skipulagsuppdrættir eru byggðir á loftmyndum frá Loftmyndum ehf, kortagrunnum IS50v frá LMÍ, auk kortagrunna Sveitarfélagsins Hornafjarðar. Deiliskipulagsgögn eru unnin í hnitakerfinu ISN93. Skipulagsgögn eru eftirfarandi:

- Deiliskipulagsuppdráttur í mkv. 1:1.000.
- Greinargerð þessi með skipulags- og byggingarskilmálum og umhverfisskýrsla.
- Hluti úr Aðalskipulagi Sveitarfélagsins Hornafjarðar 2012-2030 í mkv. 1:10.000.

2 FORSENDUR

Tjaldsvæðið er við Hafnarbraut, aðalgötuna á Höfn. Þar hefur verið byggt þjónustuhús, nokkur gestahús fyrir gistingu og útbúnir n.k. pallar fyrir tjöldun þar sem svæðið er í brekku. Skjólbelti eru notuð til að mynda skjól. Ferðamönnum á Höfn hefur fjölgað mikið undanfarin ár, líkt og annars staðar á landinu og því er mikil þörf á að bæta aðstöðuna. Svæðið er að mestu leyti grasi gróið. Þá hefur íbúðarsvæðið sunnan tjaldsvæðisins verið að byggjast upp undanfarin ár.

Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir tjaldsvæðið (AF1), íbúðarbyggð (ÍB6) og opið svæði (OP2) við Fiskhól. Í aðalskipulagi Hornafjarðar er tjaldsvæðið í floknum afþreyingar- og ferðamannasvæði og þar er m.a. gert ráð fyrir gistingu í smáhýsum. Opið svæði við Fiskhól er skilgreint sem bæjargarður í tengslum við miðbæ í aðalskipulagi. Stærð skipulagssvæðisins er um 11 ha.

3 UMHVERFISSKÝRSLA

3.1 MAT Á UMHVERFISÁHRIFUM DEILISKIPULAGSINS

Lög um umhverfismat áætla hafa að megin markmiði að stuðla að sjálfbærri þróun og draga úr neikvæðum umhverfisáhrifum. Samkvæmt þeim skulu umhverfisþættir metnir - í tilteknum skipulags- og framkvæmdaáætlunum stjórnvalda - sem líklegt er að hafi í för með sér veruleg áhrif á umhverfið. Við mat valkosta er stuðst við aðferðarfræðina sem viðurkennd er í umhverfismati áætlana.

Í þessum kafla er gerð grein fyrir þeim umhverfisþáttum sem valdir hafa verið. Helstu breytingar og áhrif þeirra verða metnar í umhverfisskýrslu deiliskipulagsins.

- Hagrænir og félagslegir þættir, þ.e. hvaða áhrif breytingin hefur á efnahag, atvinnulíf og þar með á byggð í sveitarfélaginu.
- Náttúrufarslegir þættir, þ.m.t. sjónrænir þættir, ásýndarbreyting frá aðliggjandi byggð.
- Heilsa og öryggi. Aðstaða til útivistar s.s. skipulag gönguleiða, umferðaröryggi og hljóðvist.

Horft verður til þess hvaða áhrif stefna skipulags hefur á ofangreinda þætti, samanborið við óbreytta stöðu, þ.e. 0-kost.

3.2 SAMANBURÐUR VALKOSTA

Gert er ráð fyrir að bera saman þá valkosti sem fyrir hendi eru. Þeir eru eftirfarandi:

- Metin verða áhrif þess að halda óbreyttri stefnu (0 – kostur), þ.e. áfram er gert ráð fyrir tjaldsvæði, opnu svæði til sérstakra nota og íbúðarsvæði á Fiskhóli.
- Gert er ráð fyrir frekari uppbyggingu þjónustu á tjaldsvæðinu. Íbúðarsvæði er á Fiskhóli og opið svæði til sérstakra nota milli þess og tjaldsvæðis. Þá verða fjölbreyttir gönguleiðamöguleikar og fríðgolfvöllur.

Engar minjar eru taldar vera á skipulagssvæðinu.

Þessir valkostir eru bornir saman í eftirfarandi töflu.

VALKOSTIR	Náttúrufar / ásýnd	Hagrænir / félagslegir þættir	Heilsa og öryggi
Núll kostur- óbreytt staða	Tjaldsvæði er rekið á svæðinu ásamt þjónustumiðstöð og gistingu í smáhýsum.	Tjaldsvæðið og sú þjónusta sem þar er skapar atvinnu á svæðinu.	Engin áhrif.
	Íbúðarlóðir við Fiskhól eru fullbyggðar.	Engin áhrif af íbúðarlóðum á Fiskhóli.	
Frekari uppbygging	Tjaldsvæði og gisting í smáhýsum er rekið á svæðinu og því hefur frekari uppbygging lítil sem engin áhrif.	Uppbygging frekari þjónustu skapar fleiri störf á svæðinu og bætir þjónustu við ferðamenn.	Gert er ráð fyrir frekari göngu- leiðum og tengingum t.d. við sundlaugina. Getur stuðlað að frekari útivist íbúa og gesta og þar með bættri heilsu. Fríðgolfvöllur stuðlar að útivist og hreyfingu sem bætir heilsufar.
	Íbúðarlóðir við Fiskhól eru fullbyggðar.	Getur einnig eflt aðra þjónustustarfsemi sem ferðamenn sækja í.	
		Engin áhrif af íbúðarlóðum á Fiskhóli	Umferð að og frá tjaldsvæðinu gæti aukist eitthvað.

3.3 NIÐURSTAÐA SVEITARSTJÓRNAR

Þar sem nú þegar er rekið tjaldsvæði á umræddu svæði og íbúðarsvæðið er þegar byggt þá eru umhverfisáhrif af deiliskipulagstillögunni frekar jákvæð. Að mestu leyti snýst hún um að staðfesta þá landnotkun sem fyrir er á svæðinu, efla tjaldsvæðið, afmarka lóðir og setja byggingarskilmála. Það er því niðurstaða sveitarstjórnar að deiliskipulagstillagan hafi jákvæð áhrif á samfélagið.

4 ÚTFÆRSLA DEILISKIPULAGS

4.1 TJALDSVÆÐI

Á tjaldsvæðinu eru afmarkaðar 9 lóðir utan um núverandi starfsemi. Aðkoma að tjaldsvæðinu er af Hafnarbraut og um núverandi aðkomuveg. Bílastæði eru sýnd á deiliskipulagsuppdrætti. Gert er ráð fyrir að tré og skjólbelti verði nýtt til að mynda skjól á tjaldsvæðinu. Á tjaldsvæðinu er gert ráð fyrir frekari uppbyggingu snyrtiaðstöðu.

Lóð L1 er 16.831 m². Þar hefur verið útbúið svæði fyrir húsbíla/vagna. Einnig er þar tjaldsvæði sem ætlað er einungis fyrir tjöld. Á lóðinni er um 20 m² þjónustuhús sem heimilt er að stækka í allt að 100 m². Gerð hefur verið jarðvegsmön á milli Hafnarbrautar og lóðarinnar til að skapa meira næði fyrir gesti og til að draga úr hávaða frá umferð.

Lóð L2 er 2.521 m². Á henni er leikvöllur og er gert ráð fyrir að hann geti stækkað og að leiktækjum verði fjölgað.

Lóð L3 er 9.739 m². Lóðin hallar til norðurs og hafa verið útbúnir nokkurs konar pallar fyrir húsbíla/vagna.

Lóð L4 er 6.697 m². Lóðin hallar til norðurs og hafa verið útbúnir pallar fyrir húsbíla/vagna. Innan lóðarinnar er þjónustuhús sem verður fjarlægð. Á lóðinni er gert ráð fyrir skiltatorgi og sorpgámum.

Lóð L5, Hafnarbraut 48 a, er 1.033,8 m². Þar eru 6 gestahús sem nýtt eru sem gisting fyrir ferðamenn. Stærð hvers húss er um 16 m². Lóðin er fullbyggð.

Lóð L6, Hafnarbraut 48 b, er 862,8 m². Á lóðinni eru 5 gestahús sem nýtt eru sem gisting fyrir ferðamenn. Stærð hvers húss er um 16 m². Lóðin er fullbyggð.

Lóð L7, Hafnarbraut 52, er 4.496 m². Á lóðinni er um 120 m² þjónustumiðstöð fyrir tjaldsvæðið. Gert er ráð fyrir að hún geti stækkað í allt að 700 m². Á lóðinni er einnig aðstaða til að tæma ferðasalarni og svæði þar sem gert er ráð fyrir skiltum.

L8, Hafnarbraut 50, er 3.141 m². Á henni er miðlunargeymir, gæsluturn og dælubrunnur.

L9 er 1.387 m². Á henni er heimilt að byggja 5 gestahús sem verða nýtt sem gisting fyrir ferðamenn. Stærð hvers húss getur verið allt að 20 m² og mænishæð allt að 4 m.

4.2 ÍBÚÐARBYGGÐ Á FISKHÓLI

Á Fiskhóli eru 6 lóðir. Aðkoma að Fiskhóli er af Víkurbraut og um Fiskhól. Bílastæði eru innan hvernar lóðar. Byggingar eru á 1-3 hæðum og er stærð þeirra frá um 140 m² til 600 m². Lóðirnar eru fullbyggðar. Efst á hólum er vatnstankur. Lóðastærðir eru eftirfarandi:

Fiskhóll 1 er 934 m².

Fiskhóll 3 er 664,8 m².

Fiskhóll 5 er 580,7 m².

Fiskhóll 7 er 721,9 m².

Fiskhóll 9 er 693,8 m².

Fiskhóll 11 er 1.389,5 m².

4.3 OPIÐ SVÆÐI

Opið svæði á og við Fiskhól er skilgreint sem bæjargarður í tengslum við miðbæ í aðalskipulagi. Gert er ráð fyrir góðum gönguleiðatengingum um tjaldsvæðið og með ströndinni. Einnig gönguleið frá tjaldsvæðinu að Fiskhóli og áfram að sundlauginni og íþróttasvæðinu. Þá er gönguleið á Fiskhól en þaðan sér vel yfir næsta nágrenni.

Milli tjaldsvæðisins og íbúðarsvæðis á Fiskhóli er tekið frá svæði sem fyrirhugað er fyrir samfélagsþjónustu í framtíðinni. Svæðið sem er afmarkað er 7.629 m².

Gert er ráð fyrir að útbúinn verði frísbíggjvöllur umhverfis vatnstankinn á tjaldsvæðinu og er afmörkun hans sýnd á uppdrætti.

4.4 GÖNGULEIÐIR

Gert er ráð fyrir góðum gönguleiðatengingum um tjaldsvæðið og með ströndinni. Einnig gönguleið frá tjaldsvæðinu að Fiskhóli og áfram að sundlauginni og íþróttasvæðinu. Þá er gönguleið á Fiskhól en þaðan sér vel yfir næsta nágrenni. Gönguleiðir munu tengjast núverandi stígakerfi á Höfn.

4.5 SAMGÖNGUR

Aðkoma að tjaldsvæðinu er af Hafnarbraut og um núverandi aðkomuveg. Aðkoma að fyrirhuguðum reit fyrir samfélagsþjónustu er af Hafnarbraut og aðkoma að Fiskhóli er af Víkurbraut. Bílastæði eru sýnd á deiliskipulagsuppdrætti. Í samráði við Vegagerðina er fyrirhugað að skoða útfærslu afreinar af Hafnarbraut að tjaldsvæðinu.

4.6 VEITUR OG SORP

Lóðir eru tengdar veitukerfum á Höfn. Gert er ráð fyrir flokkun sorps skv. reglum sveitarfélagsins hverju sinni.

5 ALMENNIR BYGGINGARSKILMÁLAR

5.1 HÖNNUN OG UPPDRÆTTIR

Húsagerðir eru frjálsar að öðru leyti en því sem mæliblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um. Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum og fyrirkomulag bygginga á lóðinni.

5.2 MÆLIBLÖÐ

Á mæliblöðum skal sýna stærðir lóða, lóðamörk og byggingareiti húsa. Þá skal sýna skipulag og frágang lóða og lóðamarka. Stefna aðalmænis er frjáls.