

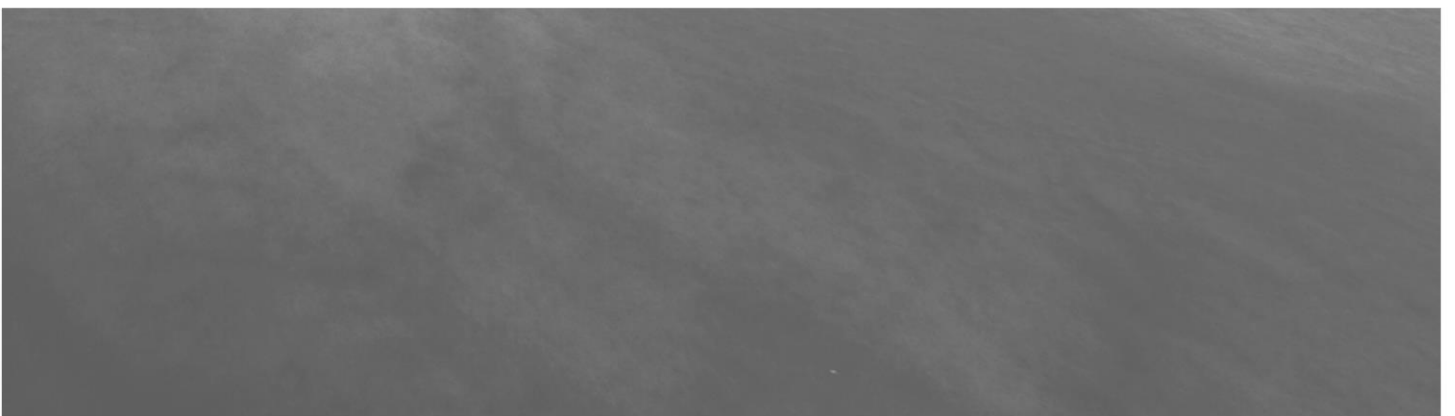


HÁHÓLL OG DILKSNES Í SVEITARFÉLAGINU HORNAFIRÐI

Deiliskipulag

21.02.2019

Breytt 26.10.2022



SKÝRSLA – UPPLÝSINGABLAÐ

SKJALALYKILL	TITILL SKÝRSLU
3718-002-GRG-001-V02	Háhóll og Dilksnes í Sveitarfélaginu Hornafirði
SKÝRSLUNÚMÉR / SÍÐUFJÖLDI	VERKHEITI
01/11	Deiliskipulag
VERKEFNISSTJÓRI / FULLTRÚI VERKKAUPA	VERKKAUPI
Lovísa Bjarnadóttir og Bjarni Hákonarson	Rósaberg ehf
VERKEFNISSTJÓRI EFLA	HÖFUNDUR
Ásgeir Jónsson	Ingibjörg Sveinsdóttir

ÚTGÁFUSAGA

NR.	HÖFUNDUR	DAGS.	RÝNT	DAGS.	SAMÞYKKT	DAGS.
01	Ingibjörg Sveinsdóttir	07.01.19	Ásgeir Jónsson	26.02.19	Ingibjörg Sveinsdóttir	04.02.19
			Landeigendur Háhóls og Dilksness	11.02.19	Ingibjörg Sveinsdóttir	21.02.19
			Ásgeir Jónsson	6.10.20		

Samþykktir

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

f.h. Sveitarfélagsins Hornafjarðar

Deiliskipulagstillagan var auglýst frá _____ með athugasemdafresti til _____

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

EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	5
1.1	Skipulagsgögn	5
2	FORSENDUR	5
2.1	Landsskipulagsstefna 2015-2026	6
2.2	Aðalskipulag Sveitarfélagsins Hornafjarðar 2012-2030	7
2.3	Deiliskipulag	7
2.4	Fornminjar	7
2.5	Ferðaþjónusta	8
3	UMHVERFISÁHRIF	8
4	SKIPULAGSSKILMÁLAR	8
4.1	Lóðir	8
4.2	Byggingar	9
4.3	Vegir	10
4.4	Veitur	10
4.5	Sorp	10
5	ALMENNIR SKILMÁLAR	11
5.1	Hönnun og uppdrættir	11
5.2	Mæliblöð	11
5.3	Regnvatn	11
5.4	Frágangur lóða	11
6	KYNNING OG SAMRÁÐ	11
6.1	Skipulagsferlið	11

1 INNGANGUR

Deiliskipulagið nær yfir hluta eftirtalinna jarða / landsvæða í Sveitarfélaginu Hornafirði:

- Hjarðarnes (159484).
- Háhól (189543).
- Garðshorn (189542)
- Hólanes (226427).
- Dilksnes (159472).
- Dilksnes 2 (224559).

Gert er ráð fyrir byggingu íbúðarhúsa, bygginga fyrir landbúnaðarstarfsemi, atvinnustarfsemi og húsnæðis fyrir ferðaþjónustu. Allt byggingar sem styrkja núverandi búsetu, búrekstur og atvinnustarfsemi á jörðunum.

Svæðið er skilgreint sem landbúnaðarland, iðnaðarsvæði og verslunar- og þjónustusvæði í aðalskipulagi.

1.1 Skipulagsgögn

Skipulagsuppdráttur er byggður á loftmynd frá Loftmyndum ehf, IS50v gögnum frá Landmælingum og kortagrunnum sveitarfélagsins. Deiliskipulagsuppdráttur er unninn í hnitakerfinu ISN93. Skipulagsgögn eru eftirfarandi:

- Greinargerð þessi með forsendum, skipulags- og byggingarskilmálum.
- Deiliskipulagsuppdráttur í mælikvarðanum 1:2.000, er í tvennu lagi.
- Skýringaruppdráttur í mælikvarðanum 1: 6.000.

2 FORSENDUR

Skipulagssvæðið er tvískipt og nær yfir um 37 ha. Svæðið er skammt norðan Hafnar og tekur yfir land Dilksness 1 og 2, Hjarðarness, Háhóls, Garðshorns og Hólaness. Ekki liggja fyrir formleg skipti milli Hjarðarness, Háhóls og Garðshorns. Skipulagssvæðið er nær algróið og liggur milli Suðurlandsvegjar/Hafnarvegjar að austanverðu og Hornafjarðar að vestanverðu. Hluti svæðisins er votlendur og um það kvíslast lækir. Land hefur verið framræst að hluta til. Heimalandið, næst byggingum, er að stærstum hluta til ræktað land en einnig hafa verið ræktuð tún á Hólanesi og víðar. Mannvirki standa á grónum klapparholtum sem eru hærra í landinu. Á jörðunum er stundaður landbúnaður, garðyrkjustarfsemi, steypustöð og ferðaþjónusta. Jarðirnar eru lögbýli í ábúð og rekstri.

Skv. 61 gr. náttúruverndarlaga, nr. 60/2013, njóta votlendissvæði, yfir 2 ha sérstakrar verndar en ekki liggur fyrir skilgreining eða afmörkun á votlendissvæðum. Svæðið nýtur ekki sérstakrar verndar skv. aðalskipulagi en við breytingu sem gerð var á aðalskipulagi kemur fram að í tillögu Náttúrufræðistofnunar að B-hluta náttúruminjasrár er gerð tillaga að stóru svæði, Hornafjörður – Kolgríma,

alls 184 km² vegna vistgerða á svæðinu. Skv. heimasíðu Náttúrufræðistofnunar(ni.is, jan 2019) er svæðið tilnefnt vegna vistgerða á landi, fjöruvistgerða og fugla.

Þá ber að taka tillit mögulegrar hættu á sjávarflóðum. Í skýrslu Vegagerðarinnar (2018) um viðmiðunarreglur vegna lágsvæða er lagt til að viðmiðanir fyrir landhæð á lágsvæðum taki mið af aðstæðum á hverjum stað. Flestir áhrifaþættir eru fastar en vindáhlaðandi og ölduáhlaðandi getur verið mismunandi á milli svæða. Þar sem ekki er til líkindafræðileg úrvinnsla sjávarborðsmælinga þá tekur ákvörðun á lágmarks landhæð mið af meðalstórstraumflóðhæð á hverjum stað. Ofan á þá hæð leggst síðan áhlaðandi vegna loftþrýstings, vinds og öldu miðað við 100 ára endurkomutíma. Þar sem fyrir hendi er nægjanlega löng tímaröð sjávarborðsmælinga til að byggja á líkindafræðilega úrvinnslu og ákvarða flóðhæð 100 ára flóðs, þá skal hún notuð, enda er áhlaðandi hluti sjávarborðsmælingarinnar.

Ofan á þetta bætist við hækkun sjávarstöðu vegna hnattrænnar hlýnunar í því hlutfalli sem fundið er í drögum að skýrslu vísindanefndar 2017 ásamt landhæðabreytingum vegna jarðskorpuhreyfinga. Í skýrslu þessari er lagt til að landhæð á lágsvæðum verði að lágmarki í sömu hæð og flóð með 100 ára endurkomutíma í lok 21. aldar. Til að taka enn frekar tillit til óvissu um sjávarstöðuhækkun m.a. vegna hnattrænnar hlýnunar, þá er lagt til að lágmarks gólfhæð húsa á lágsvæðum verði 0,3 m hærri en lágmarks landhæð. Grófrými svo sem bílakjallarar geta verið lægri en þau skulu þá varin leka upp í lágmarksgólfhæð.

Hornafjarðarós hefur nokkra sérstöðu m.v. önnur lágsvæði enda hafa aðrir þættir en stjarnfræðileg sjávarföll áhrif á sjávarfallasveifluna. Sjávarföllin í Hornafjarðarósi mótast mjög af ósnum sem er stærsti sjávarfallaós landsins. Þar streymir mikið magn sjávar inn og út á hverju falli með háum straumhraða sem hefur töluverð áhrif á sjávarstöðuna á hverjum tíma. Ölduálag er lítið sem ekkert. Þá er ótalið þau áhrif sem ósinn hefur á tregðu á vatni að skila sér inn og út úr ósnum ásamt þeim vatnsföllum sem bæta ofan á vatnsmagnið í ósnum.

2.1 Landsskipulagsstefna 2015-2026

Kafli 2. Skipulag í dreifbýli

„Skipulag sveitarfélags miði að því að styðja og styrkja samfélag viðkomandi byggðarlags og beini vexti að þeim kjörnum sem fyrir eru. Fjölgun íbúða tengist einkum búrekstri eða annarri staðbundinni atvinnustarfsemi. Gæta skal að hagkvæmni varðandi samgöngur og veitur og byggð skal ekki ganga að óþörfu á svæði sem henta vel til ræktunar eða eru verðmæt vegna náttúruverndar. Flokkun landbúnaðarlands, landslagsgreining og vistgerðarflokkun verði lögð til grundvallar skipulagsákvörðunum. Skipulag stuðli að eflingu ferðþjónustu í dreifbýli en gætt verði að því að varðveita þau gæði sem eru undirstaða hennar“.

Landbúnaðarland hefur ekki verið flokkað í Sveitarfélaginu Hornafirði. Ætla má að uppbygging á svæðinu sé á landi sem flokkast gæti sem gott landbúnaðarland. Hluti mannvirkja er staðsett á núverandi bæjartorfum og er í góðum tengslum við núverandi mannvirki, vegi og veitur.

2.2 Aðalskipulag Sveitarfélagsins Hornafjarðar 2012-2030

Í aðalskipulagi er svæðið landbúnaðarland, iðnaðarsvæði og verslunar- og þjónustusvæði.

Stefna í aðalskipulaginu er að „*auka þátt ferðaþjónustu í atvinnulífi og menningu í sveitarfélaginu og að aðalskipulagið stuðli að því*“.

Varðandi verslunar- og þjónustusvæði er sett fram eftirfarandi stefna:

- „*Að byggð falli að byggðamynstri, sé í samhengi við staði þar sem hefur verið búseta, eða tengist bæjarhlöðum og myndi eftir atvikum samfellu með byggð sem þegar stendur, og sé víkjandi í landslagi.*
- *Að vandað sé til mannvirkja með tilliti til útlits, varanleika og viðhalds*“.

Á verslunar- og þjónustusvæðinu VP48 í Dilksnesi er heimilt að vera með gisti- og veitingaþjónustu fyrir allt að 35 gesti, einnig verslun í tengslum við rekstur gróðrarstöðvar.

Varðandi iðnaðarsvæði er sett fram eftirfarandi stefna:

- „*Almennt skulu mannvirki á iðnaðarsvæðum taka mið af staðháttum – mannvirkjum sem fyrir eru og landslagi. Vanda skal til mannvirkja með tilliti til útlits, varanleika og viðhalds*“.

Á iðnaðarsvæðinu I3 í Hjarðarnesi er heimilt að vera með steypustöð.

Varðandi landbúnað er sett fram eftirfarandi stefna:

- Stefnt er að því að móta og setja fram stefnu um eflingu landbúnaðar og eflingu samfélags og atvinnulífs í dreifðari byggðum héraðsins.

Bygging nýrra íbúðarhúsa stuðlar að eflingu samfélags í dreifbýli. Jafnframt geta íbúðarhús nýst fyrir starfsfólk sem starfar á jörðunum við landbúnað, í ferðaþjónustu, garðyrkju eða í steypustöðinni. Þá eru ný íbúðarhús nauðsynleg til að gefa kost á kynslóðaskiptum á bújörðum.

2.3 Deiliskipulag

Ekkert deiliskipulag er í gildi á svæðinu. Fyrir liggur deiliskipulag, dags. 30. maí 2018, vegna hitaveitu í landi Hoffells og gert er ráð fyrir hitaveitulögn sem liggur frá Hoffelli til Hafnar. Hitaveitulögnin er sýnd á deiliskipulagsupprætti.

2.4 Fornminjar

Minjaskráning hefur farið fram. Þekktar minjar eru sýndar á upprætti og settir skilmálar um þær í kafla 4.2, eftir því sem við á.

Ef áður ókunnar fornminjar koma í ljós skal tafarlaust haft samband við Minjastofnun Íslands skv. 24. gr. laga nr. 80/2012 um menningarminjar.

Húsakönnun hefur farið fram á skipulagssvæðinu. Þar er ekki að finna byggingar sem talin er ástæða til að vernda eða hafa hátt varðveislugildi.

2.5 Ferðaþjónusta

Efla verkfræðistofa vann skýrslu fyrir Sveitarfélagið Hornafjörð um umfang og stöðu ferðaþjónustu í sveitarfélaginu, dags. 10. apríl 2018. Þar kemur fram að æskilegt er að bregðast við þeirri fjölgun ferðafólks á svæðinu með því að styrkja innviði samhliða því að efla ný svæði innan sveitarfélagsins til að dreifa betur álagi.

Þá hefur Markaðsstofa Suðurland unnið DMP stefnumótandi stjórnunaráætlun á sviði ferðaþjónustu fyrir Suðurland og var skýrslan gefin út í nóvember sl. Þar kemur m.a. fram að mikilvægt er að ferðaþjónustan, sem skapar efnahagsleg verðmæti, þróist í sátt við samfélagið og náttúru.

3 UMHVERFISÁHRIF

Deiliskipulagið fellur undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021.

Að stærstum hluta er verið að byggja upp frekari atvinnustarfsemi í tengslum við núverandi bæjartorfu og þó slík uppbygging raski gróðri og breyti ásýnd þá eru byggingar í góðum tengslum við núverandi mannvirki. Síðustu ár hefur verið unnið að trjárækt á bæjarstæðunum og feugar það ásýndina og dregur úr áhrifum af byggingum. Einnig er almennt metið að stór og reisuleg býli, þar sem umgengni er snyrtileg, séu til þrýði.

Fjöldi ferðamanna leggur leið sína til Hornafjarðar og er bygging gestahúsa liður í að efla atvinnustarfsemi á býlunum.

Nýjar lóðir fyrir íbúðarhús geta fjölgað íbúum og veita kost á kynslóðaskiptum á jörðum og/eða annarri atvinnuþátttöku, enda auðvelt að sækja atvinnu t.d. í þéttbýlið á Höfn. Einnig geta ný íbúðarhús nýst fyrir starfsfólk vegna núverandi og fyrirhugaðrar atvinnuuppbyggingar á jörðunum.

4 SKIPULAGSSKILMÁLAR

Mænisstefna og staðsetning nýrra bygginga innan byggingarreita er frjálst en gæta skal að innbyrðis samræmi. Efnisval skal vera vandað og vanda skal frágang bygginga, lóða og bílastæða.

4.1 Lóðir

Innan skipulagssvæðisins eru afmarkaðar sex nýjar lóðir fyrir íbúðarhús. Lóðirnar eru allar á landbúnaðarlandi skv. skilgreiningu í aðalskipulagi. Á lóðum nr. 1-5 heimilt að byggja allt að 300 m² íbúðarhús og bílskúr, sambyggt eða sitt í hvoru lagi. Íbúðarhús geta verið á 1-2 hæðum en mænishæð getur verið allt að 6,0 m m.v. gólfkóta jarðhæðar. Einnig er heimilt að byggja allt að 25 m² geymslu. Mænishæð getur verið allt að 4,0 m m.v. gólfkóta. Á Lóð 6 er heimilt að byggja allt að 120 m² íbúðarhús og bílskúr,

sambyggt eða sitt í hvoru lagi. Mænishæð getur verið allt að 6,0 m m.v. gólfkóta. Bílastæði eru innan lóða. Mænisstefna er frjáls.

Taka skal tillit til flóðahættu af völdum sjávarfalla, sérstaklega á lóðum 1 og 2. Vegagerðin leggur til að lágmarks gólfkóti á lóðum 1 og 2 verði +2,8 m í hæðarkerfinu ISH2004. Það samsvarar til hæðarkóta +3,5 m í hæðarkerfi Hornafjarðarhafnar.

Lóð 1 er 5.343 m² og er byggð út úr landi Hólaness. Aðkoma að henni er af Suðurlandsvegi nr. 1 um 300 m sunnan við brú yfir Bergá og um nýjan aðkomuveg.

Lóð 2 er 8.883 m² og er byggð út úr landi Hólaness. Aðkoma að henni er um nýjan veg frá vegi að Lóð 1.

Lóð 3 er 2.721 m² og er byggð út úr landi Dilksness. Aðkoma að henni er af núverandi vegi að Dilksnesi 2 og nýjan veg af honum.

Lóð 4 er 9.356 m² og er byggð út úr landi Dilksness. Aðkoma að henni er af Dilksnesvegi og um nýjan veg af honum.

Lóð 5 er 9.849 m² og er byggð út úr landi Dilksness. Aðkoma að henni er af Dilksnesvegi og um nýjan veg af honum. Lóðin nýtir að hluta til sömu aðkomu og lóð 4.

Lóð 6 er 2.100 m² og er byggð út úr landi Dilksness. Aðkoma að henni er af Dilksnesvegi og um nýjan veg af honum.

4.2 Byggingar

Byggingareitur B2 er á landi Háhóls/Hjarðarness. Innan hans er heimilt að byggja tvær stórar skemmur sem hvor um sig geta verið allt að 800 m². Mænishæð getur verið allt að 8,0 m m.v. gólfkóta. Gera skal ráð fyrir bílastæði við skemmurnar. Aðkoma að þeim er af Dilksnesvegi. Svæðið er skilgreint sem landbúnaðarland í aðalskipulagi.

Byggingareitur B3 er á landi Háhóls/Hjarðarness og er á skilgreindu iðnaðarsvæði (I3) skv. aðalskipulagi. Innan byggingareitsins er steypustöð. Heimilt er að byggja nýtt hús fyrir steypustöðina, sem getur verið allt að 600 m². Mænishæð getur verið allt að 8,0 m m.v. gólfkóta. Gera skal ráð fyrir bílastæðum við bygginguna.

Byggingareitur B4 er á landi Háhóls/Hjarðarness. Innan hans er fjárhús, verkstæði og vélaskemma. Heimilt er að byggja til viðbótar nýtt fjárhús, allt að 500 m² og verkstæði sem getur verið allt að 1.500 m². Einnig gróðurhús sem getur verið allt að 50 m². Mænishæð getur verið allt að 8,0 m m.v. gólfkóta. Gera skal ráð fyrir bílastæðum við byggingarnar. Svæðið er skilgreint sem landbúnaðarland í aðalskipulagi.

Byggingareitur B5 er á landi Háhóls/Hjarðarness. Innan byggingareitsins er íbúðarhús. Heimilt er að byggja allt að 100 m² bílskúr. Mænishæð getur verið allt að 6,0 m m.v. gólfkóta. Svæðið er skilgreint sem landbúnaðarland í aðalskipulagi.

Byggingareitur B6 er á landi Dilksness. Heimilt er að byggja allt að 300 m² hús fyrir gistingu. Mænishæð getur verið allt að 6,0 m m.v. gólfkóta. Heildarfjöldi gesta á jörðinni getur verið allt að 35. Svæðið er skilgreint sem verslunar- og þjónustusvæði í aðalskipulagi. Samkvæmt minjaskráningu má vænta formninna innan byggingareitsins. Hafa skal samráð við Minjastofnun áður en framkvæmdir hefjast.

Byggingareitur B7 er á landi Dilksness. Heimilt er að byggja allt að 200 m² geymslu fyrir grænmeti og samtals allt að 250 m² gróðurhús, eitt eða fleiri. Mænishæð getur verið allt að 6,0 m m.v. gólfkóta. Svæðið er skilgreint sem landbúnaðarland í aðalskipulagi. Samkvæmt byggingarreglugerð nr. 112/2012, kafla 10.4 þá skulu mannvirki hönnuð þannig að birtuskilyrði og ljósmagn sé í fullu samræmi við þá starfsemi sem fer fram við eða innan mannvirkisins. Lýsing valdi ekki truflun eða óeðlilegri glýjumyndun. Eftir því sem hægt er skal nota vel skermaða lampa sem varpa ljósinu niður og valda síður glýju og næturbjarma.

Byggingareitur B8 er á landi Dilksness. Heimilt er að byggja allt að 300 m² skemmu. Mænishæð getur verið allt að 8,0 m m.v. gólfkóta. Svæðið er skilgreint sem landbúnaðarland í aðalskipulagi. Samkvæmt minjaskráningu er gamla bæjarhlað Dilksness innan byggingareits. Hafa skal samráð við Minjastofnun áður en framkvæmdir hefjast.

4.3 Vegir

Núverandi og nýjir vegir eru sýndir á uppdrætti. Kvöð er á viðkomandi jörðum um þá aðkomu eða aðra sambærilega. Bílastæði eru innan lóða/við byggingar.

4.4 Veitur

Byggingar tengjast dreifikerfi rafveitu og vatnsveitu, eftir því sem við verður komið.

Fyrirhugað er að leggja hitaveitu frá Hoffeli til Hafnar og er lega hennar sýnd á uppdráttum. Í deiliskipulag þess kemur fram að; „*Meðfram lagnaleið verður forðast að gera slóða en þeir sem gerðir verða munu fjarlægðir, eftir því sem kostur er að framkvæmdum loknum. Nánar verður gerð grein fyrir þeim vegum í framkvæmdaleyfi*“.

Frárennsli verður leitt í hreinsivirki. Frágangur skal vera samkvæmt reglugerð um fráveitur nr. 798/1999. Tryggja skal gott aðgengi að hreinsivirkjum til tæmingar. Samnýta skal hreinsivirki eins og unnt er.

Lagnir skulu fylgja vegum eftir því sem við verður komið.

4.5 Sorp

Í eða við byggingar skal vera aðstaða til flokkunar og geymslu sorps. Gera skal ráð fyrir þremur sorp-ílátum. Sorpgeymslur skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð nr. 112/2012, með síðari breytingum. Staðsetning og frágangur skal vera þannig að aðgengi sé gott. Sorphirða fer eftir reglum sveitarfélagsins hverju sinni.

5 ALMENNIR SKILMÁLAR

5.1 Hönnun og upprættir

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

5.2 Mæliblöð

Mæliblöð sýna lóðamörk, stærð lóðar, byggingarreiti, innkeyrslu inn á lóð og kvaðir ef einhverjar eru.

5.3 Regnvatn

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 seytli smám saman út í jarðveginn og niður í grunnvatnið. Notast má við hefðbundnar þakvatnslagnir við að beina vatninu að malarpúðanum.

5.4 Frágangur lóða

Þess skal gætt að spilla ekki eða raska landi að óþörfu. Umhverfinu skal halda sem snyrtilegustu svo ekki stafi hætta af búnaði og munum, né foki lausamuna. Ekki skal láta gáma, stöðuhýsi eða annan búnað standa til langframa án tilskilinna leyfa. Lýsing skal vera lágstemmd og ljósi beint niður.

6 KYNNING OG SAMRÁÐ

Deiliskipulagstillagan er unnin og kynnt skv. 41. gr. skipulagslaga.

Deiliskipulagstillagan var auglýst árið 2019 en var ekki staðfest í B-deild Stjórnartíðinda. Tillagan er því auglýst að nýju. Búið er að taka tillit til þeirra umsagna sem bárust á fyrri auglýsingatíma.

Við endurauglýsingu deiliskipulagstillögu verður óskað eftir umsögnum frá eftirtöldum aðilum:

Skipulagsstofnun, Umhverfisstofnun, Minjastofnun Íslands, Heilbrigðiseftirlitinu, Náttúrufræðistofnun Íslands, Vegagerðinni.

6.1 Skipulagsferlið

