

Höfn Útbær

Breyting á deiliskipulagi

Lýsing sbr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010

23. mars 2022



ATA

Efnisyfirlit

1 Inngangur	2
2 Forsendur	2
3 Deiliskipulagssvæðið	4
4 Tengsl við aðrar áætlanir	5
Aðalskipulag Sveitarfélagsins Hornafjarðar 2012-2030	5
Aðliggjandi deiliskipulagsáætlanir	6
Aðrar áætlanir	6
Ósland - fólkvangur	6
5 Skipulagsferli, kynning og samráð	7

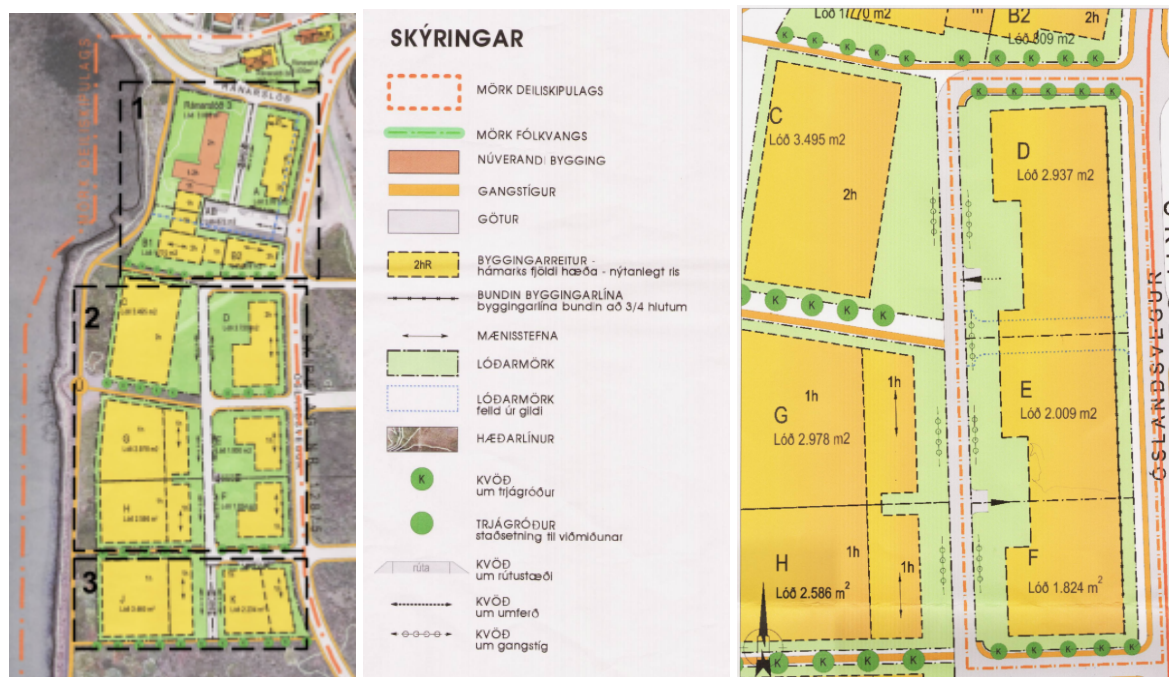
Unnið af ráðgjafafyrirtækinu Alta fyrir sveitarfélagið Hornafjörð

A1576-004-U02

1 Inngangur

Fyrirhugað er að gera breytingar á deiliskipulagi Útbæjar á Höfn í Hornafirði fyrir þrjú hótél, stækkun á hóteli Icelandair (Ásgarði), byggingu Marina hótels og byggingu smáhýsa (sjá mynd 1). Markmið núverandi deiliskipulags er að skilgreina ramma um heilsteypa byggð sem nýti kosti umhverfisins og styrki bæjarmynd Hafnar. Meginmarkmið breytinganna er að koma til móts við þróunaraðila, stuðla að aukinni ferðaþjónustu á Höfn og styrkja bæinn sem áfangastað. Tryggja þarf að breytingartillögurnar séu í samræmi við markmið núverandi deiliskipulags.

Hér er tekin saman sameiginleg lýsing á fyrirhuguðum breytingum þar sem þörf er á því að horfa á heildarsamhengið þegar kemur að uppbyggingu á svæðinu.



Mynd 1 - Hluti deiliskipulagsuppráttar fyrir deiliskipulag Útbæjar Hafnar samþykkt 12.02.2016 til vinstri og mynd af hluta uppráttar með deiliskipulagsbreytingu sem samþykkt var 27.07.2018, til hægri.

Rammi nr. 1 á myndinni til vinstri, afmarkar svæði fyrir mögulega stækkun á hóteli Icelandair, rammi nr. 2 afmarkar svæði fyrir mögulega uppbyggingu Marina hótels og rammi 3 afmarkar svæði fyrir mögulega byggingu smáhýsa.

2 Forsendur

Útbær á Höfn er mikilvægt þróunarsvæði í sterkum tengslum við strandlengjuna, hafnarsvæðið, fólkvanginn Ósland og miðsvæðið á Höfn. Mikilvægt er að tryggja að uppbyggingin styrki Höfn sem áfangastað og að áhugaverð upplifun á svæðinu sé tryggð. Það kallar á staðbundna hönnun þar sem tekið er tillit til staðháttar, menningar og náttúru, veðurfars og aðliggjandi byggðar hvað varðar skala, form bygginga og efnisnotkun. Hótel geta laðað að sér gesti og skapað tækifæri til að styrkja ímynd bæjar og kynnt um leið staðbundna menningu.

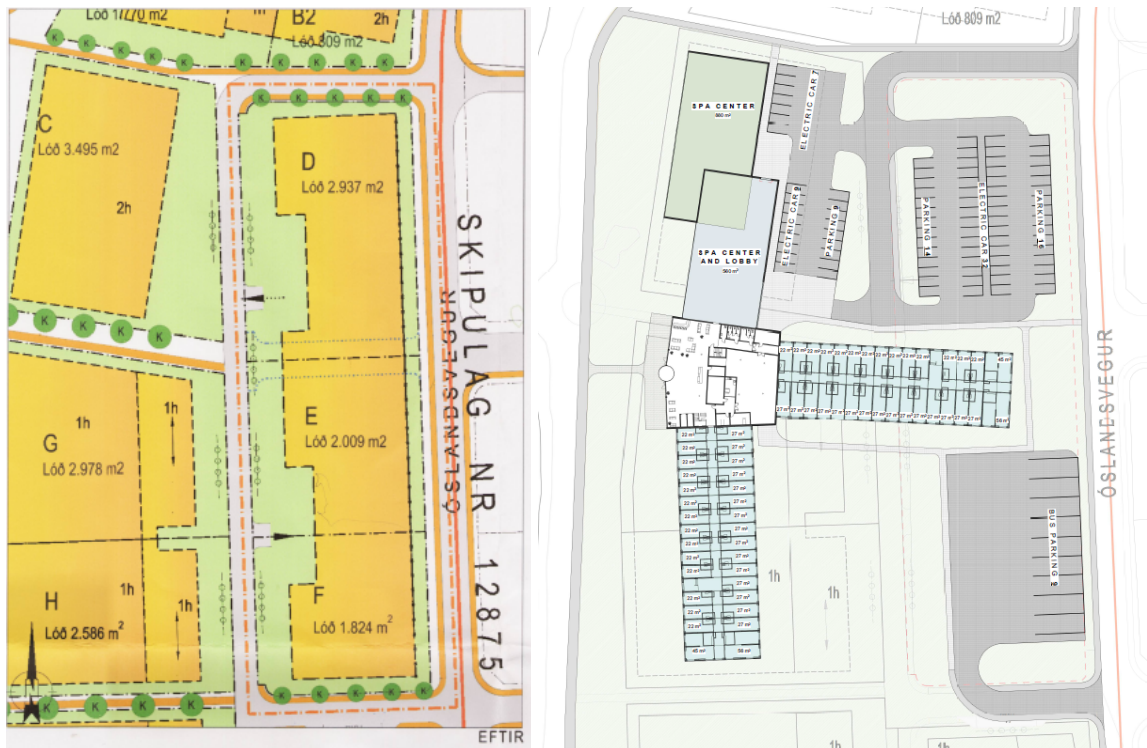
Icelandair hótél er staðsett á Ránarslóð 3. Til stendur að byggja við hótelið á lóðum A, B1 og B2. (sjá mynd 1, ramma 1). Samkvæmt gildandi deiliskipulagi er heimilt að byggja við hótelið og gert er ráð fyrir tveggja hæða húsum sem falla skulu að byggðarmynstri undir Afkastahól og umhverfis höfnina. Til stendur að byggja við hótelið samkvæmt deiliskipulagi en gera þarf lítilsháttar breytingar sem snúast um aukið byggingarmagn og breytingu á byggingarreit, kvöðum

og skilmálum (sjá mynd 2).

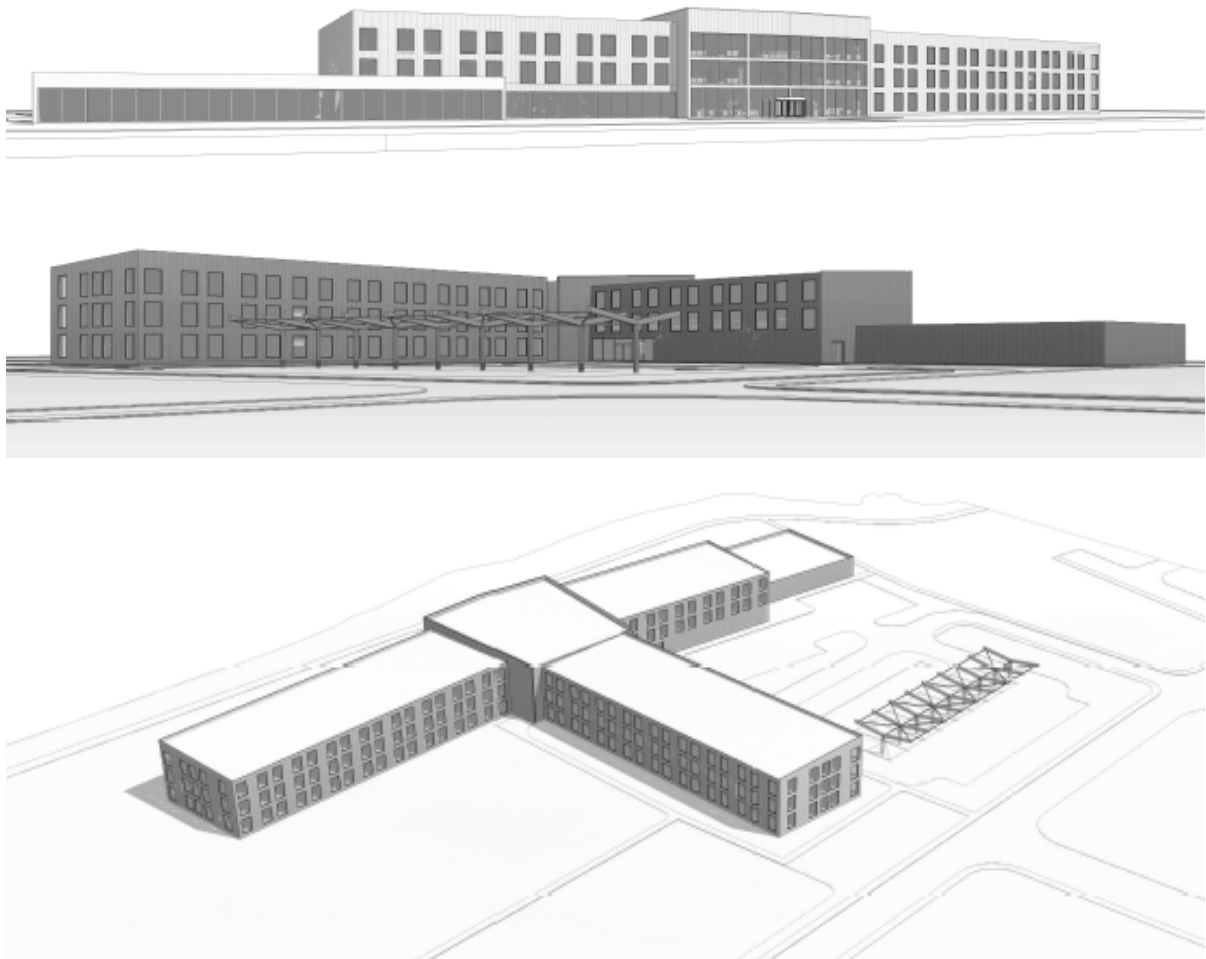


Mynd 2 - Skýringarmynd til vinstri af uppbyggingu Icelandair hótels skv. gildandi deiliskipulagi og skýringarmynd til hægri sýnir fyrirhugaðar breytingar.

Marina hótél hefur óskað eftir að fá að reisa nýtt hótél á svæðinu. Það verður gert með því að sameina lóðir C, G, H og D, E, F, sbr. mynd 3. Samkvæmt gildandi deiliskipulagi er heimilt að byggja tveggja hæða hús sem mynda skal samfellu við byggðina við húsin á reitum A og B. Breytingin felur í sér sameiningu á framangreindum sex lóðum, aukið byggingarmagn um 3.490 m² og hækkun hámarkshæðar úr 6-8 m upp í um 11 m, sem og breytingu á byggingarreitum og skilmálum. Hér er þörf á að huga að markmiði um samfellu við byggðina á lóðum A og B og að tekið sé tilliti til staðhátta svæðisins.



Mynd 3 - Hluti nógildandi deiliskipulagsuppráttar til vinstri, lóðir C-F, og drög að Marina hóteli frá 28.09.2021 á myndinni til hægri.



Mynd 4 - Skýringarmyndir sem sýna frumdrög að Marina hótél á lóðum C-F, teiknað af Jānis Ploks.

Á lóðum J og K er fyrirhuguð hótélstarfsemi sem byggir á smáhýsum með þjónustumiðstöð og móttöku, ásamt útilaug og sauna. Samkvæmt gildandi deiliskipulagi er heimilt að byggja þar smáhýsi á einni hæð. Lóðirnar skulu nýttar fyrir starfsemi þjónustufyrirtækja og stofnana sem sækja styrk í mikilfenglegt útsýni frá þeim. Til stendur að byggja samkvæmt deiliskipulagi en gera þarf lítilsháttar breytingar sem snúast um hækkun hámarkshæðar (1 hæð + ris) og breytingar á skilmálum.

3 Deiliskipulagssvæðið

Deiliskipulagssvæðið nær frá rótum Afkastahóls á Sandeyri vestan við hafnarsvæðið, suður um vesturhluta Óslands, og sést á mynd 6. Stærð skipulagssvæðisins er um 28 ha. Nyrst á deiliskipulagssvæðinu eru hús á þrem lóðum Ránarslóð 2, 2a og 3. Þar eru gistiheimili, hótél og veitingasala. Deiliskipulagssvæðið er á svæði sem áður var eyja, en er nú fast við land. Þessi fyrrum eyja er að mestu flatlend, að tveimur hólum undanskildum. Hótelin eru staðsett á Sandeyri, milli Afkastahóls og Óslands, sem er land sem orðið hefur til við dælingu botnefnis upp úr Hornafjarðarhöfn. Þar er því langt niður á fast og mögulega erfitt byggingarland. Strandlínan til vesturs er mörkuð af grjótvörðum garði.

Fuglalíf á og í kringum deiliskipulagssvæðið er fjölbreytt. Þar er einnig útivistarstígur meðfram

strandlengjunni og um fólkvanginn á Óslandi.

Fornleifaskráning hefur farið fram á hluta deiliskipulagssvæðisins, sbr. upplýsinga á mynd 5. Engar fornleifar fundust innan þess hluta deiliskipulagsins sem var skráður.

Fullnægjandi fornleifaskráning hefur ekki farið fram en í nýju deiliskipulag verða sett ákvæði um að ef minjar eða merki um minjar finnast á framkvæmdatíma skal stöðva framkvæmdir samstundis og tilkynna Minjastofnun um fundinn sbr. lög um menningarminjar nr. 80/2010

Tillagan fellur ekki undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 151/1809. Í deiliskipulagi verður gert grein fyrir áhrifum tillögunnar á umhverfið í samræmi við 12. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.



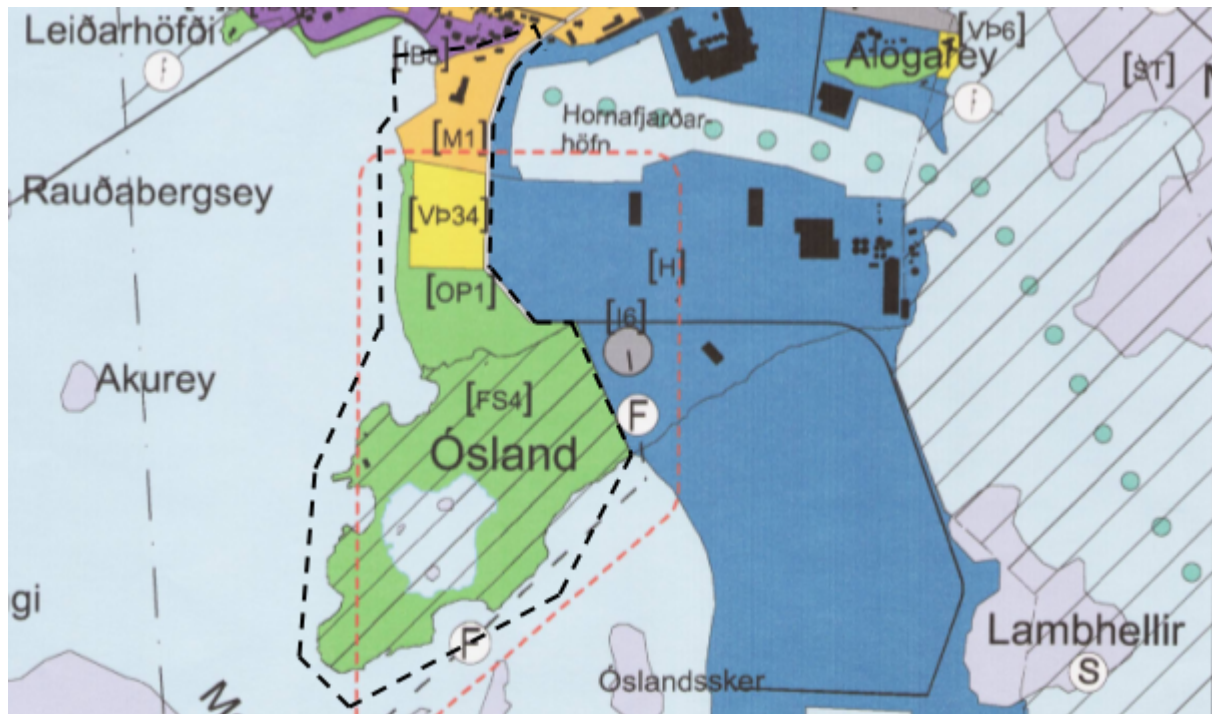
Mynd 5 - Skráðar minjar í Óslandi, rauðir punktar. Svört brotalína afmarkar skráningarsvæðið.

Fornleifaskráning var framkvæmd af Sigríði G. Björgvinsdóttur náttúrufræðing hjá Menningarmiðstöð Hornafjarðar.

4 Tengsl við aðrar áætlanir

Aðalskipulag Sveitarfélagsins Hornafjarðar 2012-2030

Deiliskipulagssvæðið skiptist í þrjá landnotkunarflokka í aðalskipulagi; miðsvæði (M1), verslunar- og þjónustusvæði (VP34) og opið svæði (OP1). Landnotkun á deiliskipulagssvæðinu er í samræmi við aðalskipulag. Í aðalskipulaginu er lögð áhersla á að við skipulag og byggingu miðsvæðisins og verslunar- og þjónustusvæðisins skuli leggja áherslu á að styrkja heildaryfirbragð byggðarinnar og fylla í bæjarmyndina svo hún verði samfelld. Í deiliskipulagstillögu verður tekið mið af ákvæðum aðalskipulags um opið svæði (OP1), friðlýsta fólkvangsins (FS4) og náttúruverndar (ÖN5) sem liggja að mörkum deiliskipulagsins (sjá mynd 5).



Mynd 6 - þéttbýlisuppráttur Aðalskipulags Hornafjarðar 2012-2030, m.s.br., og mörk deiliskipulagsins (svört brotalína).

Aðliggjandi deiliskipulagsáætlanir

Á Hornafjarðarhöfn norðanverðri eru tvær deiliskipulagsáætlanir í gildi, „Hafnarsvæðið við Krossey“ samþykkt 03.03.2014 og „Hafnarvík-Heppa-Höfn“, samþykkt 15.12.2011. Austan við deiliskipulagssvæðið er deiliskipulagið „Hornafjarðarhöfn við Ósland“ sem samþykkt var 03.09.2015 og er nú í endurskoðun. Í deiliskipulagsbreytingum skal tekið tillit til aðliggjandi deiliskipulagsáætlana hvað varðar tengingar og ásýnd.

Aðrar áætlanir

Ósland - fólkvangur

Ósland er 15 ha friðlýstur fólkvangur (sjá mynd 6). Markmið með friðlýsingunni er „að tryggja svæði til útivistar og útikennslu í náttúrufræðum í Sveitarfélaginu Hornafirði. „Svæðið hefur hátt útivistargildi, en þar eru m.a. auðugar leirur með miklu fuglalífi.“ Þá er einnig markmiðið að „tryggja verndun sérstakra jarðmyndana og fjölbreytts fuglalífs“. Svæðið er vel aðgengilegt. Nýlega var gerð stjórnunar- og verndaráætlun fyrir Ósland sem gildir frá 2021-2030. Líkt og í gildandi deiliskipulagi verður áfram lögð áhersla á góðar tengingar við fólkvanginn og fallett yfirbragð og frágang aðliggjandi lóða.



Mynd 6 - Kort af Óslandi, friðlýstur fólkvangur.

5 Skipulagsferli, kynning og samráð

Lýsing á fyrirhuguðum breytingum á deiliskipulagi er nú kynnt í samræmi við 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Lýsingin verður kynnt á vef sveitarfélagsins og send umsagnaraðilum. Umsagnir og athugasemdir sem kunna að berast við lýsinguna verða hafðar til hliðsjónar við gerð breytinganna. Umsagnaraðilar eru:

- Skipulagsstofnun
- Umhverfisstofnun
- Samgöngustofa
- Náttúrustofa Suðausturlands
- Heilbrigðiseftirlit Austurlands
- Minjastofnun Íslands
- Vegagerðin (hafnarsvið)
- Veðurstofa Íslands

Tillögur að breytingum á deiliskipulagi verða kynntar á vinnslustigi í samræmi við 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og frestur gefinn til að gera athugasemdir. Umsagnir og athugasemdir sem kunna að berast við vinnslutillögur verða hafðar til hliðsjónar við endanlegar útfærslur. Að því loknu verða tillögurnar auglýstar í samræmi við 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og að nýju gefinn frestur til að gera athugasemdir við tillöguna sem skal ekki vera skemmri en 6 vikur.

Athugasemdum og ábendingum skal skilað skriflega til bæjarskrifstofu Hornafjarðar, Hafnarbraut 27 eða á netfangið skipulag@hornafjordur.is.