



HÁHÓLL OG DILKSNES Í SVEITARFÉLAGINU HORNAFIRÐI

Deiliskipulag

21.02.2019



SKÝRSLA – UPPLÝSINGABLAÐ

SKJALALYKILL

3718-002-GRG-001-V01

SKÝRSLUNÚMÉR / SÍÐUFJÖLDI

01/11

VERKEFNISSTJÓRI / FULLTRÚI VERKKAUPA

Lovísa Bjarnadóttir og Bjarni Hákonarson

VERKEFNISSTJÓRI EFLA

Ásgeir Jónsson

TITILL SKÝRSLU

Háhóll og Dilksnes í Sveitarfélaginu Hornafirði

VERKHEITI

Deiliskipulag

VERKKAUPI

Rósaberg ehf

HÖFUNDUR

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
02			Landeigendur Háhóls og Dilksness	11.02.19	Ingibjörg Sveinsdóttir	21.02.19

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	6
2.3	Deiliskipulag	7
2.4	Fornminjar	7
2.5	Ferðaþjónusta	7
3	UMHVERFISÁHRIF	7
4	SKIPULAGSSKILMÁLAR	8
4.1	Lóðir	8
4.2	Byggingar	8
4.3	Vegir	9
4.4	Veitur	10
4.5	Sorp	10
4.6	Moldartippur	10
5	ALMENNIR SKILMÁLAR	10
5.1	Hönnun og upprættir	10
5.2	Mæliblöð	10
5.3	Regnvatn	10
5.4	Frágangur lóðar	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 atvinnustarfs-emi á jörðunum.

Samhliða gerð deiliskipulags er unnið að breytingu á Aðalskipulagi Sveitarfélagsins Hornafjarðar 2012-2030, þar sem sett verða inn verslunar- og þjónustusvæði fyrir ferðaþjónustu. Að öðru leyti er svæðið skilgreint sem landbúnaðarland og iðnaðarsvæði.

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 44 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 Suðurlandsveg-ar/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 ræktað tún á Hólanesi og víðar. Mannvirki standa á grónum klapparholtum sem eru hærra í landinu. Á jörðunum er stundaður landbúnaður, garðyrkju-starfsemi, 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 aðalskipulags kemur fram að í tillögu Náttúrufræðistofnunar að B-hluta náttúruminjaskrár 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.

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

Samhliða gerð deiliskipulags er unnið að breytingu á aðalskipulagi þar sem gert verður ráð fyrir tveimur nýjum verslunar- og þjónustusvæðum, annars vegar í Dilksnesi og hins vegar innan lands Hólaness, samtals um 5 ha að stærð. Heimiluð verður gisting fyrir allt að 85 gesti og veitingaþjónusta og verslun, m.a. í tengslum við ylrækt. Steypustöð er í Hjarðarnesi og er hún á iðnaðarsvæði. Að öðru leyti er svæðið skilgreint sem landbúnaðarland.

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 VP47 í Dilksnesi er heimilt að vera með gisti- og veitingaþjónustu fyrir allt að 35 gesti, einnig verslun í tengslum við rekstur gróðrarstöðvar.

Á verslunar- og þjónustusvæðinu VP48 á Háhóli er heimiluð gisti- og veitingaþjónusta fyrir allt að 45 gesti.

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.

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 frá Hoffelli til Hafnar, sem liggja mun um austur hluta svæðisins.

2.4 Fornminjar

Minjaskráning hefur ekki farið fram. Unnin verður minjaskráning á framkvæmdasvæðum með vorinu, áður en framkvæmdir hefjast. Þekktar minjar eru merktar á uppdrætti. Í aðalskipulagi kemur fram að skráning minja verði unnin samhliða gerð deiliskipulags.

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

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 ekki undir lög um umhverfismat áætlana nr. 105/2006.

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 fegrar það ásýndina og dregur úr áhrifum af byggingum. Einnig er almennt metið að stór og reisuleg býli, þar sem umgengni er snyrtileg, séu til þýði.

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 þar með kost á kynslóðaskiptum á jörðum og/eða annarri atvinnuþátttöku, enda auðvelt að sækja atvinnu t.d. í þéttbýlið á Höfn.

4 SKIPULAGSSKILMÁLAR

Mænisstefna og staðsetning nýrra bygginga innan byggingarreita er frjáls 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.

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. Gert er ráð fyrir ræsi/brú yfir Bergá.

Lóð 2 er 8.883 m² og er byggð út úr landi Hólaness. Aðkoma að henni er um nýjan aðkomuveg af vegi að bænum Háhóli. Gert er ráð fyrir ræsi/brú yfir vatnsfarveg til að komast að lóðinni.

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 B1 er á landi Hólaness. Innan hans er heimilt að byggja allt að 10 gestahús sem hvert um sig getur tekið 4-5 gesti. Heildarfjöldi gesta getur verið 45. Stærð hvers húss getur verið allt að 50 m². Mænishæð getur verið allt að 5,0 m m.v. gólfkóta. Aðkoma er af vegi að lóð 1 og af þeim vegi um

nýjan aðkomuveg yfir Bergá. Bílastæði eru sameiginleg fyrir öll húsin. Svæðið er skilgreint sem verslunar- og þjónustusvæði (VP47) í aðalskipulagi.

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.

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.

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.

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. Hitaveitan liggur að hluta til meðfram áætluðum vegi að byggingareit B1. Skoðað verður hvort hægt er að samræma betur legu hitaveitu og vegar.

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.

4.6 Moldartíppur

Við vegtengingu Lóðar 1 af Suðurlandsvegi er gert ráð fyrir svæði fyrir moldartípp. Svæðið verður notað fyrir uppgröft. Gert er ráð fyrir að það verði grætt upp jafn óðum.

5 ALMENNIR SKILMÁLAR

5.1 Hönnun og uppdrættir

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

5.4 Frágangur lóðar

Þess skal gætt að spilla ekki eða raska landi að óþörfu. Umhverfinu skal halda sem snyrtilegustu svo ekki stafi hættu 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.