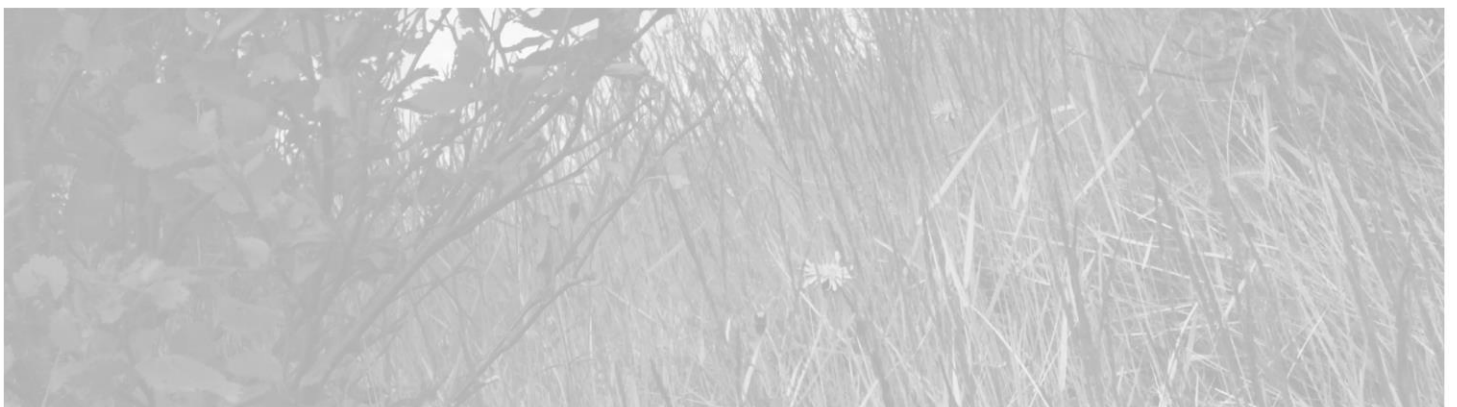




DALBRAUT 2 HÖFN Í HORNAFIRÐI

Deiliskipulag verslunar- og þjónustusvæðis

02.11.2018



SKÝRSLA – UPPLÝSINGABLAÐ

SKJALALYKILL

2525-025-GRG-001-V01

SKÝRSLUNÚMÉR / SÍÐUFJÖLDI

01/17

VERKEFNISSTJÓRI / FULLTRÚI VERKKAUÐA

Skipulagsfulltrúi

VERKEFNISSTJÓRI EFLA

Ásgeir Jónsson

STAÐA SKÝRSLU

☐ Í vinnslu

☒ Tillaga

☐ Lokið

TITILL SKÝRSLU

Dalbraut 2, á Höfn í Hornafirði

VERKHEITI

Deiliskipulag

VERKKAUÐI

Sveitarfélagið Hornafjörður

HÖFUNDUR

Ingibjörg Sveinsdóttir, Ásgeir Jónsson

ÚTGÁFUSAGA

NR.	HÖFUNDUR	DAGS.	RÝNT	DAGS.	SAMÞYKKT	DAGS.
01	Ingibjörg Sveinsdóttir	15.10.18	Ásgeir Jónsson	30.10.18	Ingibjörg Sveinsdóttir	02.11.18

Deiliskipulag þetta, sem kynnt og auglýst hefur verið samkvæmt 40. og 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	7
1.1	Helstu markmið	7
1.2	Skipulagsgögn	7
2	FORSENDUR	8
2.1	Landsskipulagsstefna 2015-2026	8
2.2	Aðalskipulag Sveitarfélagsins Hornafjarðar 2012-2030	8
2.2.1	Fornminjar	8
2.3	Ferðaþjónusta	9
3	UMHVERFISÁHRIF	10
3.1	Umhverfisáhrif	10
3.2	Matsspurningar og viðmið	11
3.3	Valkostir	11
3.3.1	Niðurstaða	12
4	DEILISKIPULAG - SKIPULAGSSKILMÁLAR	13
4.1	Byggingar	13
4.2	Samöngur	13
4.3	Veitur og sorp	13
5	ALMENNIR SKILMÁLAR	14
5.1	Hönnun og uppdrættir	14
5.2	Mæliblöð	14
5.3	Minjar	14
5.4	Frágangur lóðar	14
6	HEIMILDIR	16

1 INNGANGUR

Bæjarstjórn Sveitarfélagsins Hornafjarðar vinnur að gerð deiliskipulags fyrir verslunar- og þjónustusvæði á Dalbraut 2 á Höfn. Deiliskipulagið er unnið á grundvelli skipulagslaga nr. 123/2010. Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir lóðina eða næsta nágrenni hennar.

Á lóðinni er eitt hús og þar er rekið Gistiheimilið Mjólurstöðin.

1.1 Helstu markmið

Helsta markmið með gerð deiliskipulags er að bregðast við fjölgun ferðamanna og heimila stækkun á gistiheimilinu.

1.2 Skipulagsgögn

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

- Deiliskipulagsuppdráttur í mkv. 1:1.000.
- Greinargerð þessi með skipulags- og byggingarskilmálum, auk umhverfisskýrslu.
- Hluti úr Aðalskipulagi Sveitarfélagsins Hornafjarðar 2012-2030, á Höfn.

2 FORSENDUR

Skipulagssvæðið er um 0,6 ha að stærð. Það er við innkomuna á Höfn og liggur að Hafnarbraut að austanverðu, lóðum við Dalbraut að sunnan og vestanverðu og lóð Hvítasunnukirkjunnar að norðanverðu. Lóðin er gróin, á henni er eitt hús þar sem rekið er gistiheimili. Gert er ráð fyrir bílastæðum í tengslum við starfsemina.

2.1 Landsskipulagsstefna 2015-2026

Í kafla 3.2.1 um vöxt þéttbýlisstaða segir: „Sveitarfélög skilgreini í aðalskipulagi vaxtarmörk þéttbýlisstaða með það fyrir augum að efla viðkomandi þéttbýlisstað og standa vörð um verðmæt náttúrusvæði og landbúnaðarland. Skýr skil verði milli þéttbýlis og dreifbýlis. Almennu verði haft að leiðarljósi að þetta byggð og blanda atvinnustarfsemi, verslun og þjónustu, og tengja við íbúðarbyggð í þágu sjálfbærni daglegs lífs og aukinna lífsgæða.“

2.2 Aðalskipulag Sveitarfélagsins Hornafjarðar 2012-2030

Í aðalskipulagi er svæðið skilgreint: VP4: Hafnarvegur/Dalbraut. verslun, Samkomuhús / Safnaðarstarf, Gistiheimili allt að 20 herbergi 1,5 ha. Frekari uppbygging heimil skv. deiliskipulagi.

Í greinargerð, kafla 16.1 kemur fram að við skipulag og byggingu verslunar- og þjónustusvæða verði lögð áhersla á að styrkja heildaryfirbragð byggðarinnar og rekstur þjónustu á VP4 styrki heildaryfirbragð bæjarins. Jafnframt er tekið fram að fjöldi gistirýma sé til viðmiðunar. Bæjarstjórn skeri úr um vikið.

2.2.1 Fornminjar

Engar þekktar minjar eru innan skipulagssvæðisins.

2.3 Ferðapjónusta

Í sveitarfélaginu er ferðapjónusta orðin ein af undirstöðuatvinnugreinum en grundvöllur ferðapjónustunnar er fjölbreytt og sérstök náttúrufegurð svæðisins.

Gistirými er fullnýtt yfir háannatímann, eða yfir 100 daga á ári, en nýting gistirýma er um 30-40% á ársgrundvelli.

Áætlað er að um 36% erlendra ferðamanna, sem komu með flugi eða ferju árið 2015, hafi komið í Austur-Skaftafellssýslu eða um 464 þúsund miðað við 106 þúsund árið 2004, þegar um 29% erlendra gesta sóttu Austur-Skaftafellssýslu heim. Ferðamönnum fjölgaði mikið árið 2016 þegar um 41% erlendra ferðamanna komu í sveitarfélagið og mikil fjölgun varð í gistinóttum. Þessar tölur sýna að ferðamönnum í Austur-Skaftafellssýslu hefur fjölgað um 24% á þessum tíma. Áætlað er að á þessu tímabili hafi fjöldi erlendra ferðamanna sem heimsóttu sýsluna þrefaldast yfir sumarmánuðina, farið úr 91 í 272 þúsund en nær 13 faldast yfir vetrarmánuðina, úr 15 í 192 þúsund. Hlutfallið milli gistinátta að sumri og vetri hefur að sama skapi breyst mjög mikið en árið 2015 voru um 32% gistinátta utan sumars en einungis 9% árið 2004 (Rögnvaldur Guðmundsson 2016).

Samkvæmt tölum frá Hagstofunni var heildarfjöldi gistinátta erlendra ferðamanna í Sveitarfélaginu Hornafirði um 150.000 árið 2011, rúmlega 267.500 árið 2015, 320.200 árið 2016 og kominn í rúmlega 390.000 árið 2017.

Samkvæmt upplýsingum frá sveitarfélaginu voru 2233 gistirúm skráð í desember 2016.

3 UMHVERFISÁHRIF

Við gerð deiliskipulags skal, skv. gr. 5.4 í skipulagsreglugerð nr. 90/2013, meta líkleg áhrif af fyrirhuguðum framkvæmdum og starfsemi á aðliggjandi svæði og einstaka þætti áætlunarinnar sjálfar svo sem á vistkerfi, auðlindir, landslag, ásýnd, útsýni, hljóðvist, loftgæði, hagkvæmni, veðurfar, varðveislugildi og svipmót byggðar og einstakra bygginga o.fl. umhverfisþætti eftir því sem efni skipulagsins gefur tilefni til. Matið felst í verklagi sem beitt er til að stuðla að umhverfisvernd og sjálfbærri þróun við gerð áætlana og draga úr neikvæðum áhrifum framkvæmda, skv. lögum um umhverfismat áætlana nr. 105/2006. Umhverfismat áætlana felur í sér mat á umhverfisáhrifum þeirrar stefnu sem sett er fram. Einn liður í slíku mati er samanburður á líklegum áhrifum mismunandi valkosta. Gerð er grein fyrir þeim umhverfisþáttum sem valdir hafa verið til skoðunar.

3.1 Umhverfisáhrif

Við mat á umhverfisáhrifum er notast við þá skilgreiningu á vægi áhrifa sem koma fram í leiðbeiningum Skipulagsstofnunar um flokkun umhverfisþátta, viðmið, einkenni og vægi. Þar eru umhverfisáhrif skilgreind sem: „*Samheiti fyrir samfélag, heilbrigði manna, dýr, plöntur, líffræðilega fjölbreytni, jarðveg, jarðmyndanir, vatn, loft, veðurfar, eignir, menningararfleifð, þ.m.t. byggingarsögulegar og fornleifafræðilegar minjar, og landslag og samspil þessara þátta*“. Þegar breytingar verða á umhverfinu af mannavöldum er talað um umhverfisáhrif. Ofangreindir þættir eiga ekki við nema að nokkru leyti við þessi aðalskipulagsbreytingu.

Umhverfismatinu er fyrst og fremst ætlað að nýtast við ákvarðanatöku í skipulagsvinnunni samhliða því að upplýsa um möguleg umhverfisáhrif aðalskipulagsins. Þannig er því ætlað að aðstoða við val á milli skipulagskosta með samanburði á umhverfisáhrifum þeirra.

Skilgreining á vægi umhverfisáhrifa eru sett fram til að hægt sé að leggja mat á umhverfisáhrif stefnunnar. Í leiðbeiningum Skipulagsstofnunar um umhverfismat áætlana segir; „*Vægi umhverfisáhrifa fer almennt eftir eðli, gerð, umfangi, tíðni og tímalengd breytinganna sem eru fyrir séðar á umhverfinu. Einnig eftir því hversu miklar líkur eru á áhrifunum og hvort áhrifin eru talin afturkræf*“. Við mat á vægi áhrifa er litið til þess hvort áhrifin séu á svæðis- eða landsvísu og nái til fjölda fólks og þess hvort áhrifin séu óafturkræf og til langs tíma.

Áhrifin eru metin skv. eftirfarandi töflu:

SKILGREININGAR FYRIR ÁHRIF Á UMhverfispætti	
Stefnan hefur jákvæð áhrif.	+
Stefnan hefur engin áhrif.	0
Stefnan hefur neikvæð áhrif.	-
Stefnan hefur óviss áhrif.	?
Stefnan hefur óveruleg áhrif.	<>

3.2 Matsspurningar og viðmið

Stefna deiliskipulagsins og líkleg áhrif hennar verða metin út frá þáttum í eftirfarandi töflu:

UMhverfisþáttur	MATSSPURNING	VIÐMIÐ
Ásýnd og landslag	Hefur skipulagið áhrif á byggðamynstur? Hefur skipulagið áhrif á ásýnd svæða?	Landsskipulagsstefna 2015-2026.
Samfélag	Hefur skipulagið áhrif á atvinnu í sveitarfélaginu? Hefur skipulagið áhrif á tekjustofna sveitarfélagsins? Hefur skipulagið áhrif á þjónustu við íbúa og gesti? Er skipulagið líklegt til að stuðla að fjölgun íbúa?	Velferð til framtíðar – Sjálfbær þróun í íslensku samfélagi. Stefna um landnotkun í aðalskipulagi. Landsskipulagsstefna 2015-2026.
Samgöngur	Hefur skipulagið áhrif á samgöngur/gatnakerfið?	Landsskipulagsstefna 2015-2026. Vegalög nr. 80/2007 m.s.br.
Heilsa og öryggi	Hefur skipulagið áhrif á umferðaröryggi? Hefur skipulagið áhrif á hljóðvist og loftgæði?	Landsskipulagsstefna 2015-2026. Vegalög nr. 80/2007.

3.3 Valkostir

Í umhverfismati áætlana ber að fjalla um svokallaðan núll-kost og bera stefnu skipulagsins saman við hann, eftir því sem við á. Núll kostur „felur í sér lýsingu á ástandi umhverfisins, eins og búast má við að það þróist ef ekki kemur til framfylgdar áætlunarinnar. Í einhverjum tilfellum getur samanburður við núll-kostinn falist í samanburði við framfylgd gildandi áætlunar“.

Eftirfarandi valkostir eru bornir saman:

- Nýtt deiliskipulag. Stækkun gistiheimilis úr 17 herbergjum og 46 rúmum í 35 herbergi og 82 rúm. Einnig er gert ráð fyrir geymslum og þvottaaðstöðu í kjallara. Viðbygging er á tveimur hæðum og kjallari.
- Núll kostur – stærð gistiheimilis verður áfram 17 herbergi og 46 rúm. Byggingin er á einni hæð.

UPPBYGGING SKV. DEILISKIPULAGI

Ef ný bygging verður byggð í stíl sem falla mun að núverandi húsum. Uppbygging hefur því lítil sem **engin** áhrif á núverandi byggðamynstur. Ný mannvirki hafa alltaf einhver áhrif á ásýnd svæða en þar sem uppbygging er í þéttbýli og byggð allt í kring þá eru áhrifin **óveruleg**. Stækkun gistiheimilisins er líklegt til að fjölga störfum og hafa jákvæð áhrif á tekjustofna sveitarfélagsins. Uppbyggingin eflir þjónustu við íbúa og gesti með meira framboði á gistingu. Þegar störfum fjölgar er möguleiki á að starfsfólk flytjist á svæðið. Áhrif á samfélag eru metin **jákvæð**. Stærð gistiheimilisins er u.þ.b. tvöfölduð

og verður umferð að því og frá meiri sem því nemur. Uppbygging hefur **óveruleg** áhrif á samgöngur. Ólíklegt er að skipulagið hafi áhrif á umferðaröryggi en líklegt er að meiri umferð hafi **neikvæð** áhrif á hljóðvist hjá íbúum við Dalbraut. Með meiri umferð verður mengun frá umferð meiri og hefur neikvæð áhrif á loftgæði. Áhrif á heilsu og öryggi eru metin **neikvæð**.

NÚLL KOSTUR

Núll kostur hefur **óveruleg** áhrif á ásýnd og landslag. Atvinnutækifæri verða áfram til staðar þó gisti- húsið sé minna í sniðum og rekstur þess hefur jákvæð áhrif á tekjustofna sveitarfélagsins. Þá er þjón- usta við íbúa og gesti til staðar. Hefur líklega ekki áhrif á fjölgun íbúa. Áhrif á samfélag eru metin **jákvæð/óveruleg**. Áhrif á samgöngur eru **óveruleg**. Áfram verður talsverð umferð að og frá gistiheim- ilinu og **neikvæð** áhrif á hljóðvist og loftgæði.

	ÁSÝND OG LANDSLAG	SAMFÉLAG		SAMGÖNGUR	HEILSA OG ÖRYGGI
Uppbygging skv. deiliskipulagi	0	+		0	-
Núll kostur	0	+	0	0	-

3.3.1 Niðurstaða

Það er jákvætt að íbúar vilji stuðla að frekari uppbyggingu og atvinnusköpun með stækkun gistiheim- ilisins. Stækkun gistiheimilisins er talinn styrkja heildaryfirbragð byggðarinnar og bæta ímynd bæjar- mynsturs í þéttbýlinu. Áhrif af breytingunni eru talin verða jákvæð fyrir samfélagið.

4 DEILISKIPULAG - SKIPULAGSSKILMÁLAR

4.1 Byggingar

Lóðin Dalbraut 2 er 4.315 m² að stærð. Á lóðinni er rekið gistiheimili fyrir 46 manns í 17 herbergjum. Núverandi bygging er 666 m². Heimilt er að stækka núverandi byggingu um allt að 4.000 m². Ný bygging getur verið á tveimur hæðum og kjallari. Eftir stækkun verða 35 herbergi og gisting fyrir 82 gesti. Útlit byggingar og þakform skal taka mið af núverandi byggingu. Mænishæð getur verið allt að 7,0 m m.v. gólfkóta jarðhæðar. Mænisstefna er frjáls. Nýtingarhlutfall getur verið allt að 1,55.

4.2 Samöngur

Aðkoma að Dalbraut 2 er af Hafnarbraut og um Dalbraut. Innan lóðar skulu vera nægilega mörg bíla-stæði til að anna starfseminni. Hönnun bílastæða skal vera í samræmi við byggingarreglugerð nr. 112/2012, gr. 6.2.2 í breytingu nr. 280/2014.

4.3 Veitur og sorp

Núverandi bygging er tengd veitukerfum á Höfn.

Sorphirða fer eftir reglum sveitarfélagsins hverju sinni.

Varðandi regnvatnslagnir er bent er á þann kost að veita vatni af húspökum og öðru hörðu yfirborði beint niður í jarðveginn. Koma má fyrir malarpúðum undir yfirborði lóða sem getur tekið við yfirborðs-vatni 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. Gera skal grein fyrir tilhögun fráveitu regnvatns á sérteikningum.

5 ALMENNIR SKILMÁLAR

5.1 Hönnun og uppdrættir

Húsagerðir eru frjálsar 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, byggingarreit, innkeyrslu inn á lóð og kvaðir ef einhverjar eru.

5.3 Minjar

Engar þekktar minjar eru innan skipulagssvæðisins.

Ef fram koma áður óþekktar fornleifar á framkvæmdartíma, sbr. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012, verður þegar haft samband við Minjastofnun Íslands og framkvæmd stöðvuð uns fengin er ákvörðun Minjastofnunar um hvort halda megi áfram og með hvaða skilmálum.

5.4 Frágangur lóðar

Ljúka skal lóðaframkvæmdum innan árs frá því að húsbyggingu er lokið. Allt rask á lóðamörkum skal lagfært og land jafnað sem líkast því sem var áður en landi var hróflað. Óheimilt er að setja uppgröft út fyrir lóðamörk.

Ekki er heimilt að gróðursetja limgerði né annan gróður nær lóðamörkum sem snúa að götu/gangstétt en 50 cm. Lóðarhafar skulu hafa samráð um frágang á sameiginlegum lóðamörkum. Grindverk á lóðamörkum sem snúa að götu skal ekki vera hærra en 1,2 m.

Óheimilt er að láta lausamuni standa til langframa (meira en 2 mánuði) innan lóðar, s.s. gáma, bíla, stöðuhýsi, vélahluti, byggingarefni eða annað álíka. Lóðarhafi skal ávallt huga að lóð sinni og halda henni sem hreinlegastri svo engin hættu stafi af búnaði og munum innan hennar né sé öðrum til ama.

6 HEIMILDIR

Hagstofa Íslands 2017. Fjöldi gistinguáttanna í Sveitarfélaginu Hornafirði.

Rögnvaldur Guðmundsson 2016. Erlendir ferðamenn í Austur-Skaftafellssýslu og að stöðum þar 2004-2015

DALBRAUT 2 á Höfn í Hornafirði

Deiliskipulag verslunar- og þjónustusvæðis



Aðalskipulag Hafnar í Hornafirði 2012-2030, (ekki í kvarða).

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

f.h. Sveitarfélagsins Hornafjarðar

Tillagan var auglýst frá _____ með athugasemdafresti til _____

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

SKIPULAGSGÖGN
Deiliskipulagsuppráttur í mkv. 1:1.000.
Aðalskipulag Sveitarfélagsins Hornafjarðar á Höfn, 2012-2030 í mkv. 1:10.000.
Greinargerð og umhverfisskýrsla.

DALBRAUT 2 Á HÖFN

Deiliskipulag



Verk: 2525-025	Dags: 02.11.2018
Mkv. 1:1.000 í A3	Breytt:
Unnið: IS	Rýnt: ÁJ
Samþykkt:	TILLAGA