

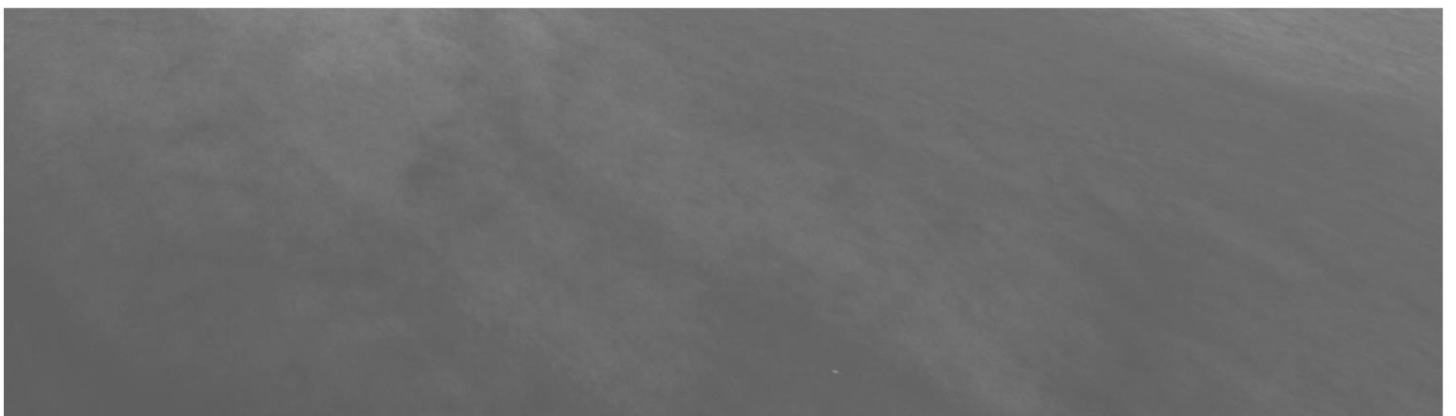


## HÁHÓLL OG DILKSNES Í SVEITARFÉLAGINU HORNAFIRÐI

Deiliskipulag

21.02.2019

Breytt 17.12.2019



## 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



## 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	Ferðapjónusta	7
3	UMHVERFISÁHRIF	7
4	SKIPULAGSSKILMÁLAR	8
4.1	Lóðir	8
4.2	Byggingar	8
4.3	Vegir	9
4.4	Veitur	9
4.5	Sorp	10
5	ALMENNIR SKILMÁLAR	10
5.1	Hönnun og uppdrættir	10
5.2	Mæliblöð	10
5.3	Regnvatn	10
5.4	Frágangur lóðar	10
6	BREYTINGAR EFTIR AUGLÝSINGU	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 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 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 km<sup>2</sup> 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 nýju verslunar- og þjónustusvæði í Dilksnesi. Heimiluð verður gisting fyrir allt að 35 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 samfella 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 VÞ47 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.

### 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 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 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 frjál 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> geymslu. Mænishæð getur verið allt að 4,0 m m.v. gólfkóta. Á Lóð 6 er heimilt að byggja allt að 120 m<sup>2</sup> 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 frjál.

**Lóð 1** er 5.343 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> og er byggð út úr landi Hólaness. Aðkoma að henni er um nýjan veg frá vegi að Lóð 1.

**Lóð 3** er 2.721 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> og er byggð út úr landi Dilksness. Aðkoma að henni er af Dilksnesvegi og um nýjan veg af honum.

**Lóð 5** er 9.849 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. 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 (13) skv. aðalskipulagi. Innan byggingareitsins er steypustöð. Heimilt er að byggja nýtt hús fyrir steypustöðina, sem getur verið allt að 600 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> og verkstæði sem getur verið allt að 1.500 m<sup>2</sup>. Einnig gróðurhús sem getur verið allt að 50 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> geymslu fyrir grænmeti og samtals allt að 250 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

## 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 seytlei 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 snyrtilægustu 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 BREYTINGAR EFTIR AUGLÝSINGU

Hætt er við byggingu gestahúsa við Bergá. Einnig er hætt við moldartipp sem átti að vera meðfram vegi sunnan Bergár. Felld er út umfjöllun í greinargerð og afmörkun landnotkunar á uppdrætti.

Gerð var athugasemd við að slóðar sem sýndir voru á uppdrætti hefðu í för með sér talsvert rask á landi. Þeir eru felldir út.

Vegi milli lóða 1 og 2 er breytt svo hann liggi hærra í landinu og á þurrara svæði, en bent var á að vegurinn væri á votlendissvæði sem nyti verndar.

Settir eru skilmálar um lýsingu og ljósmengun fyrir gróðurhús á byggingareit B7.