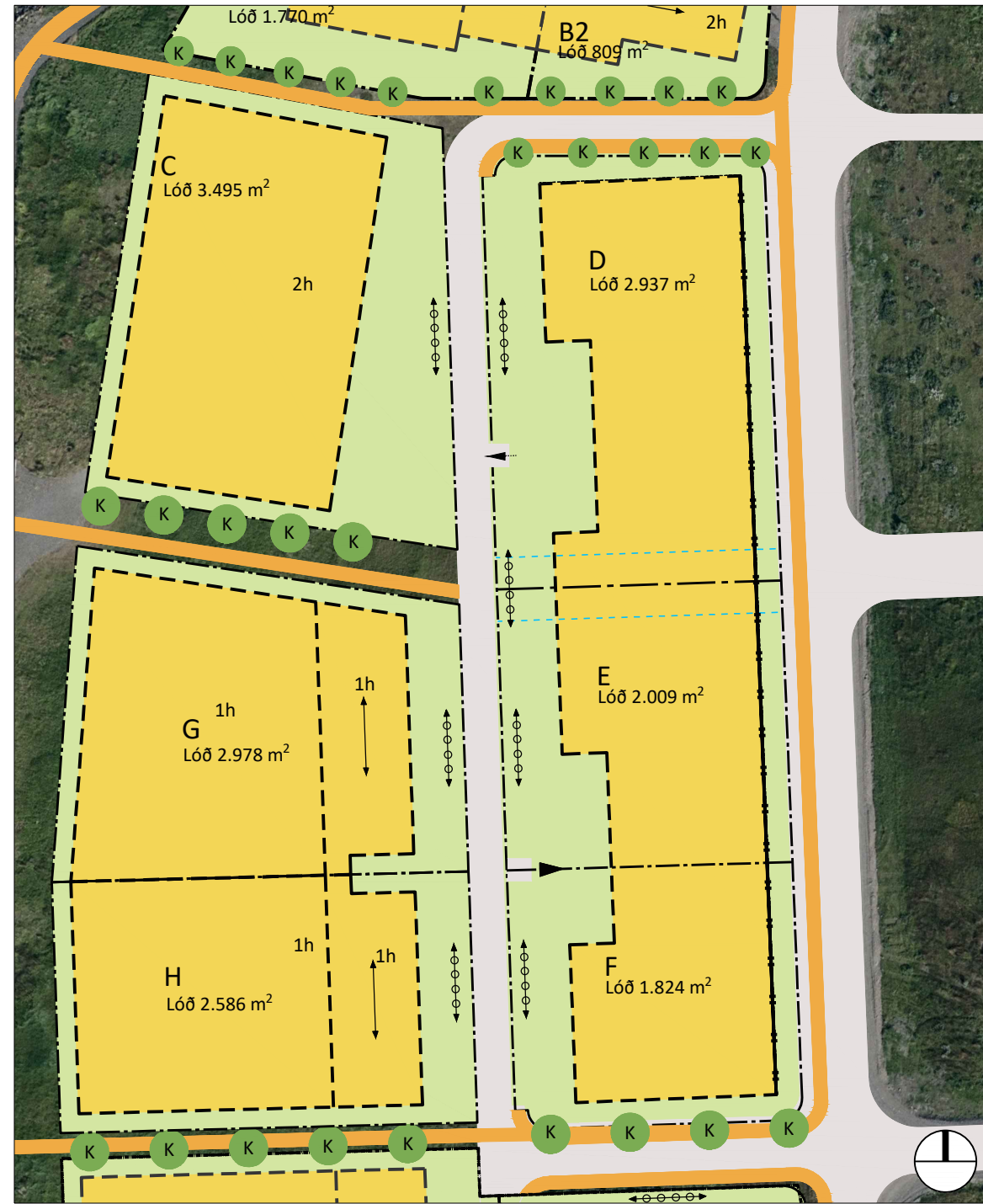


# HÖFN ÚTBÆR - Tillaga að breytingu á deiliskipulagi



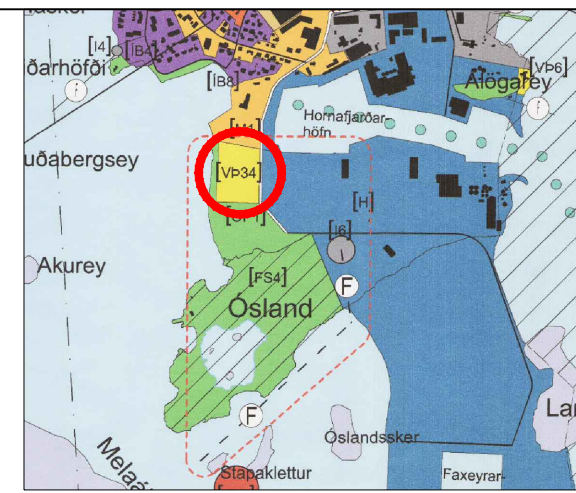
Deiliskipulag í gildi, samþykkt 27.07.2018 m.s.br. í mkv. 1:2000.



Deiliskipulag í gildi, samþykkt 27.07.2018 m.s.br. í mkv. 1:1000.



Tillaga að breytingu í mkv. 1:1000.



Hluti aðalskipulags Sveitarfélagsins Hornafjörður 2012-2030

## Skýringar

- Mörk breytinga
- Lóðamörk
- Byggingarreitur
- 2-3 hæðir, 50 % af svæði má vera 3. hæðir
- Aðkoma - leiðbeinandi lega
- Trjágróður, staðsetning til viðmiðunar
- Kvöð um trjágróður, staðsetning til viðmiðunar
- Gangstígur, leiðbeinandi lega.
- Götur
- Núverandi bygging
- Mænistefna
- Kvöð um umferð
- Kvöð um gangstíg
- Lóðamörk, felld úr gildi
- Búndin byggingarlína, byggingarlína bundin að 3/4 hlutum.

Gildandi skilmálar										
Lóð	Landnúmer	Ár	Tegund lóðar	Lóð m <sup>2</sup>	Núv.bm.m <sup>2</sup>	Hámarks bm.m <sup>2</sup>	Hæðir	Nhlf	Bílastæði	Helstu skilmálar
C	-	-	viðsk./þjónusta	3.495	-	2000	2 h.	0,57	25	Nýbygging heimil. Mennta- og menningarstarfsemi, gestastofa.
G	-	-	viðsk./þjónusta	2.978	-	893	1 h.	0,30	10	Heimilt að byggja gistiþjónustu í smáhýsum og gisti-/þjónustuhúsi skv. skilmálum.
H	-	-	viðsk./þjónusta	2.586	-	776	1 h.	0,30	10	Heimilt að byggja gistiþjónustu í smáhýsum og gisti-/þjónustuhúsi skv. skilmálum.
D	-	-	viðsk./þjónusta	2.937	-	-	2 h.	-	25	Nýbygging heimil. Þjónustustarfsemi og/eða hreinleg atvinnustarfsemi.
E	-	-	viðsk./þjónusta	2.009	-	-	2 h.	-	10	Nýbygging heimil. Þjónustustarfsemi og/eða hreinleg atvinnustarfsemi.
F	-	-	viðsk./þjónusta	1.824	-	550	1 h.	0,30	12	Nýbygging heimil. Þjónustustarfsemi og/eða hreinleg atvinnustarfsemi.
D + E	-	-	viðsk./þjónusta	4.949	-	4.000	2 h.	0,81	50	Nýbygging heimil. Þjónustustarfsemi og/eða hreinleg atvinnustarfsemi.
D + E + F	-	-	viðsk./þjónusta	6.770	-	4.500	2 h.	0,66	62	Nýbygging heimil. Þjónustustarfsemi og/eða hreinleg atvinnustarfsemi.
Nýir skilmálar - sameining lóða C,G,H og D,E,F										
C - F	-	-	viðsk./þjónusta	17.615	-	13.000	3	0,73	0,4 pr. herbergi + rútustæði	Nýbygging heimil. Þjónustustarfsemi og/eða hreinleg atvinnustarfsemi.

## Almennt

Gert er tillaga að breytingu á deiliskipulagi Útbæjar á Höfn í Hornafirði dags. 12.2.2016, m.s.br. vegna fyrirhugaðrar hótelpþbyggingar. Tillaga að breytingu nær til lóða C, G, H, D, E og F. Gildandi deiliskipulag var samþykkt 12.02.2016 og nær til lóðanna C,G og H og breyting á deiliskipulagi var samþykkt 27.07.2018 og nær til lóðanna D,E og F.

Deiliskipulagsbreyting þessi er unnin skv. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr.123/2010

## Tillaga að breytingu

Í breytingunni felst að lóðir C, G, H, D, E og F eru sameinaðar í eina lóð, lóð C-F. Byggingarmagn eykst um 4.831 m<sup>2</sup> og hámarks hæð hækkar úr 9,5 m í 12 m. Byggingin hækkar úr 2 hæðum í 3 hæðir og bundin byggingarlína við Óslandsveg fellur niður.

Settir eru nýir sérskilmálar fyrir lóð C-F en einnig eru gerðar breytingar á skilmálum í gildandi deiliskipulagi dags. 12.02.2016 og breytingu á deiliskipulagi dags. 27.07.2018 fyrir lóðir D, E og F.

Áfram verður haldið í markmið núverandi deiliskipulags um að skilgreina ramma um heilsteypa byggð sem nýti kosti umhverfisins og styrki bæjarmynd Hafnar. Lögð er áhersla á að ný bygging og sú þjónustustarfsemi sem henni fylgir skapi sér sérstöðu, hafi jákvæð áhrif á samfélagið og verði í góðu samspieli við nærumhverfi sitt.

## Tillaga að skilmálum

### Uppdrættir

Með aðaluppdráttum skal gera grein fyrir fyrirkomulagi lóðar s.s. frágangi á lóðamörkum, bílastæðum, gróðri, aðkomu gesta, aðkomu starfsfólks og aðfanga, göngustígum og sorpgeymslum.

Lóðaupprátt og byggingaráform skal leggja fyrir Umhverfis- og skipulagsnefnd til samþykktar fyrir samþykkt byggingarleyfis.

### Lóð C-F

#### Byggingarreitur og hámarkshæðir

Byggingarreitur er brottinn upp með það að markmiði að tryggja uppbot milli byggingarhluta og dreifingu um svæðið

- 1 hæð að hámarki 4,5 m yfir efri brún gólfs.
- 2 hæð að hámarki 9,5 m yfir efri brún gólfs.
- 3 hæð að hámarki 12 m yfir efri brún gólfs.

Einstakir byggingarhlutar, s.s. tæknibúnaður, lyftustokkar o.þ.h., mega fara upp fyrir hámarkshæð að einhverju leyti (t.d. við inngang/útgang).

Innan skástíkrað reits má 50 % af svæði fara upp í 3. hæðir

Aðalinngangur skal vera auðþekkanlegur og í skjóli frá helstu vindáttum.

#### Þakform

Frjálst

#### Uppbot

Heilir veggir (úthlið) skulu ekki vera lengri en 45 m og tryggja skal uppbot að jafnaði með 10-15 m millibili. Uppbot getur verið; efnisnotkun, litur, inndregið, útskot o.fl.

Stærri úppbotnir fletir eru leyfilegir við inngang/útgang.

#### Efnis- og litaval

Heildaryfirbragð byggingar skal taka mið af byggðarmynstri, sögu og staðhættum á Höfn. Efnisval skal falla vel að núverandi byggð og notast skal við náttúrulegt litavali. Leitast skal við að nota umhverfisvæn efni sem skapa hlýlegt yfirbragð.

#### Ásýnd og útsýni

Huga skal sérstaklega að ásýnd byggingar frá núverandi byggð, hafnarsvæði og fólkvöðum í Óslandi.

#### Lýsing

Lýsingu við og frá byggingu skal haldið í lágmarki til að forðast ljósmengun, sérstaklega norðan og sunnan megin á lóð. Lýsing skal skermuð af, beint niður á við og vera gljúglausa. Lýsing yfir nóttu skal vera lágstemmd við hótél og frá herbergjum og miðast við öryggislýsingu og innganga. Óheimilt er að setja upp ljóskilti og blökkisilti.

#### Aðkoma

Aðalaðkoma að lóða skal vera frá Óslandsvegi. Leiðbeinandi staðsetning er sýnd á uppdrætti.

#### Aðgengi

Aðgengi almennings að strandstíg frá Óslandsvegi skal tryggt með stígum beggja vegna byggingar innan lóðar.

#### Dvalarsvæði

Dvalarsvæði skulu vera í skjóli frá ríkjandi vindáttum. Heimilt er að vera með dvalarsvæði á þaki byggingar með það aðstöðu.

#### Gróður

Huga skal að tengslum við hafnar- og strandsvæði við val á gróðri og notast skal við seltuþolin lauftré s.s. viðitegundir, glæsitopp, ál, sýrenu eða gullregn.

Gróður skal vera skjólmyndandi.

#### Ofanvatn

Ofanvatn skal leyst innan lóðar.

#### Bílastæði

Bílastæði eru á lóð út frá Óslandsvegi og skulu þau anna starfsemi hótelsins. Huga skal að starfsmannastæðum innan lóðar og er ákjósanlegt að þau séu aðskilin frá gestastæðum. Gera skal ráð fyrir víðeigandi fjölda rútustæða miðað við starfsemi. Milda skal ásýnd bílastæða og tryggja uppbot með gróðri.

#### Bílakjallari

Heimilt að hluta til.

Deiliskipulag þetta hefur fengið meðferð í samræmi við ákvæði 43 gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br. og var samþykkt í bæjarstjórn Hornafjarðar þann \_\_\_\_\_.

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_.

f.h. Hornafjarðar

## Höfn Útbær

Tillaga að breytingu á deiliskipulagi

Tillaga á vinnslustigi

Dags.:	Mælikvarði:	Útgáfunr.:
16. júní 2020	1:1000 @ A2	A1576-009-U02
Teikn./Yfirfarið:	Teikn.nr.:	
DÁ/ÞK	1/1	