

## Tillaga að breytingu á deiliskipulagi, þétting byggðar í Innbæ.

Dags. 5.5.2021

Viðbrögð og svör meirihluta bæjarstjórnar við umsögnum og athugasemdum.

Tillagan var í kynningu frá 18. mars 2021 til 30. apríl 2021. Tvær athugasemdir bárust.

Umsagnir	Viðbrögð meirihluta bæjarstjórnar
<b>Ari Jónsson, Eymundur I. Ragnarsson, Guðmundur Ingi Sigurbjörnsson, Óskar Arason og Sveinbjörg Jónsdóttir.</b>	
<b>Auglýsing:</b> Í auglýsingunni er tekið fram að deiliskipulagið taki til lóða við Silfurbraut og Hvannabraut en lóða við Vesturbraut er ekki getið. Þetta er a.m.k. villandi og er ekki góð stjórnýsla.	Í auglýsingunni segir orðrétt: „Þétting byggðar tekur til nýrra lóða, auk aðliggjandi byggðra lóða við Silfurbraut og Hvannabraut.“ Átt er við að nýjar lóðir annarsvegjar og þegar byggðar lóðir við Silfurbraut og Hvannabraut. Það er leitt ef orðalagið hefur valdið misskilningi.
Aths: Í greinargerð deiliskipulagsins kemur fram að tillagan nái yfir Vesturbraut, hluta Silfurbrautar og Hvannabrautar einnig að skipulagstillagan nái til 8 nýrra lóða. Deiliskipulagsuppráttur sýnir 6 ný hús, ekki er minnst á nýjar lóðir í skýringum.	Um er að ræða 6 hús á 8 lóðum. 5 einbýli og eitt þriggja íbúða raðhús eins og er augljóst af upprætti.
Afmörkun skipulagssvæðis skal vera skýr og rökrétt samkvæmt gildandi reglugerð: <i>„Deiliskipulag skal að jafnaði ná til reits eða svæða sem mynda heildstæða einingu eins og svæði með sömu landnotkun, svæði afmarkað af götum, húsbýrpingu, svo sem á landbúnaðarsvæðum, eða annað sem gefur sameiginlegar forsendur fyrir viðkomandi deiliskipulag. Í greinargerð deiliskipulags skulu færð rök fyrir afmörkun skipulagssvæðisins. Deiliskipulagssvæði mega ekki skarast“ (5.3.1 gr. skipulagsreglugerð nr. 90/2013).</i> Aths: Ekki eru færð rök fyrir afmörkun í greinargerð. Á upprætti er afmörkun deiliskipulagssvæðisins sýnd með mjórri slitinni línu. Aths: Svæði sem er afmarkað í skipulagi fellur illa undir skilgreiningu	Afmörkun skipulagssvæðis byggði á því að skipuleggja óbyggðar lóðir skv. Aðalskipulagi og breytingu á aðalskipulagi sem auglýst var samhliða deiliskipulagsbreytingu árið 2019. Eflaust hefði mátt færa rök fyrir annarri afmörkun skipulagsins en það var ekki gert að þessu sinni. Sveitarfélög hafa horft til þess að skipuleggja þegar byggð svæði í hverfisskipulagi þar sem horft er til stærri svæða en almennt er gert í deiliskipulagi. Fjallað er um heimildir til framkvæmda á þeim lóðum sem eru þegar byggðar og eru innan skipulagssvæðisins.

<p>Skipulagsstofnunar um myndun heildstæðrar einingar, það skiptir Silfurbraut upp að hluta til, tekur ekki til húsa beggja vegna götu, tekur ekki til Vesturbrautar utan 2 nýrra lóða.</p> <p>Við gerð deiliskipulags fyrir svæðið er tækifæri til að festa lóðastærðir og heimildir til framkvæmda á áður byggðum lóðum þetta er ekki gert.</p> <p>Rökrétt og eðlilegt er að deiliskipulagið nái yfir alla Silfurbraut, Hvannabraut og Vesturbraut ásamt hliðargötum.</p>	
<p>1.3 Skipulagsforsendur</p> <p>Hér kemur ekkert fram varðandi forsendur deiliskipulagsins. Aftur á móti er vitnað í landskipulagsstefnu sem er mjög almenn og stefnugefandi fyrir sveitarfélög er kemur að gerð og breytingum á ASK: „Almennt 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.“</p> <p>Aths: Það verður ekki séð að deiliskipulagið færi íbúum aukinn lífsgæði. Þetta er hins vegar tækifæri fyrir sveitarfélagið til að laga það sem betur má fara innan svæðisins.</p> <p>Ekki verður séð að stórt gistiheimili þjónusti eða stuðli að sjálfbærni í daglegu lífi íbúa á skipulagssvæðinu. Þetta gæti því verið tækifæri til að setja sölalagsákvæði á þá starfsemi og fjölga búsetumöguleikum í framtíðinni.</p>	<p>Sveitarfélögum er skylt að taka mið af landskipulagsstefnu við gerð skipulagsáætlananna sinna og gera grein fyrir samræmi við hana og því er vísað í landskipulagsstefnu sem eina af forsendum tillögunnar. Sömuleiðis skal vera samræmi milli skipulagsstiga og því er vísað í almenna stefnu í aðalskipulagi.</p> <p>Sveitarstjórn telur það vissulega lífsgæði að geta búið og byggt í grónu hverfi þar sem innviðir eru þegar til staðar. Góðar tengingar við gönguleiðir útivistarsvæði og þjónustu.</p> <p>Starfsemi gistiheimilis er heimiluð á lóðinni í aðalskipulagi. Settar eru takmarkanir á uppbyggingu starfseminnar á þann hátt að ekki eru heimilaðar viðbætur á þeim lóðum. Á fyrri stigum sneru athugasemdir íbúa einkum að bílastæðum fyrir starfsemina og var bætt úr því með fjölgun bílastæða.</p>
<p>Aths: Þessi sex nýju hús sem skipulagið heimilar kalla á nýframkvæmd í gatnagerð. Sú gatnagerð er verulega óhagkvæmd þar sem ekki er gert ráð fyrir að byggja beggja vegna gatna. Ef tekið væri fyrir nýtt svæði má ætla að nýbyggingum yrði fundinn staður beggja vegna nýrra gatna. Það sama á við um veitur.</p> <p>Sveitarfélagið stærir sig af aðgerðum í loftlagsmálum, en hefur látið liggja á milli hluta að gera samanburð á losun CO<sup>2</sup> við gerð gatna á svæðinu og gerð gatna þar sem hægt er að koma fyrir húsum beggja vegna.</p> <p>„Bæjarstjórn vill leggja áherslu á að auka framboð á íbúðarlóðum í góðum tengslum við núverandi byggð og telur heildaráhrif af deiliskipulagstillögunni því vera jákvæð fyrir sveitarfélagið í heild“.</p> <p>Upplifun fjölda íbúa svæðisins er að bæjarstjórn hafa mistekist að mynda þessi góðu tengsl bæði hvað varðar ásýnd og yfirbragð eða samskipti við íbúa.</p> <p>Ekki var unnin lýsing fyrir deiliskipulagið. Í lýsingunni hefði bæjarstjórnin átt að setja fram áform sín um fullmótað skipulag fyrir svæðið.</p> <p>Þegar ákveðið var að auglýsa skipulagið að nýju hefði verið tækifæri til að fara yfir og kynna þær breytingar sem gerðar hafa verið á tillögunni frá fyrri</p>	<p>Það er rétt að hagkvæmara er að byggja beggja vegna við götur en rétt þótti að takmarka aukið byggingarmagn á svæðinu til þess að ganga ekki á græn svæði. Til framtíðar getur verið mögulegt að byggja fleiri lóðir í framhaldi af Silfurbraut 19 en fallið var frá því í samræmi við athugasemdir Golfklúbbs Hornafjarðar og íbúa.</p> <p>Það er rétt að ekki var gerður samanburður á CO<sup>2</sup> losun við umhverfismat tillögunnar. Í samræmi við tillögu að viðauka við landskipulagsstefnu sem nú er í skipulagsferli, og endurskoðun umhverfisstefnu sveitarfélagsins sem nú er í vinnslu má gera ráð fyrir að slíkt verði gert í framtíðar deiliskipulagstillögunum.</p> <p>Í skipulagstillögunni er fjallað um góð tengsl nýrra lóða við núverandi byggð á svæðinu. Átt er við að lóðir og nýtingarhlutfall, hæðir og yfirbragð er í samræmi við það sem fyrir er á svæðinu. Meirihluti bæjarstjórnar telur að boðið hafi verið upp á ítarlegt samráð og samtal um skipulagið bæði á fyrri auglýsingartíma og í kjölfar hans þó að samhljómur hafi ekki náðst milli allra aðila. Lögð var áhersla á að koma til móts við umsagnir og athugasemdir sem fram komu.</p> <p>Samhliða gerð deiliskipulagsins var unnin aðalskipulagsbreyting og var lýsing auglýst frá 20. júní 2019 til 22. júlí 2019. Auk þess var haldinn samráðsfundur með íbúum þann 4. nóvember 2019. Allar megin forsendur lágu því fyrir í aðalskipulagi.</p>

<p>auglýsingu. Þessi þögn hefur leitt til þess að íbúarnir hafa sjálfir boðað til fundar um skipulagsmál.</p>	
<p>Aths:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>☒ Lóðir eru 6 en ekki 8,</li> <li>☒ 2 lóðir við Vesturbraut. „Vesturbraut 29 og 31“</li> <li>☒ 1 lóð við Hvannabraut. „Hvannabraut 7“</li> <li>☒ 2 lóðir við Silfurbraut. „Silfurbraut 44 og 46“</li> <li>☒ 1 lóð við Silfurbotn með 3 staðgreinum. Silfurbotn 1, 3 og 5“</li> <li>☒ Uppdráttur sýnir ekki nýjar lóðir með áberandi hætti heldur ný hús</li> </ul>	<p>Um er að ræða 6 hús á 8 lóðum. 5 einbýli og eitt þriggja íbúða raðhús eins og er augljóst af uppdrætti.</p>
<p>Aths: Eigandi Hvannabraut 1 hefur byggt geymsluskúr (&lt;15 m<sup>2</sup>) og þar með fyrirgert rétti sínum á að byggja 50 m<sup>2</sup> bílskúr.</p> <p>Aths: Hvannabraut 6 fær svo heimild til að byggja frístandandi bílskúr til viðbótar innbyggðum bílskúr hússins, á lóðinni er einnig sýnd aukabygging þó að enginn sé til staðar í þjóðskrá.</p> <p>Í deiliskipulagstillögunni er ekki kveðið á um áætlaða notkun t.d. gestahús, bílskúr o.s.fv. Það er kann að vera heimild fyrir 50 m<sup>2</sup> viðbyggingu. Um óskráð garðhús er ekki fjallað í greinargerðinni. Ekki er skilmálar um nýtingu mannvirkja.</p> <p>Aths: Þegar unnið er deiliskipulag í þegar byggðu hverfi skal framkvæma húsakönnun, þetta skal gert til að leggja mat á varðveislugildi, svipmót byggðar og einstakra bygginga sem fyrir eru. Ekki er að finna upplýsingar í greinargerð skipulagstillögunnar um að húsakönnun hafi verið gerð.</p> <p>Flest hús innan skipulagssvæðis voru byggð af Viðlagasjóði vegna eldgosins í Vestmannaeyjum, Hvannabraut 3 - 5 er sömu gerðar.</p> <p>Aths: Byggingarreitir eru aðeins sýndir þar sem ný hús/ nýjar lóðir eru fyrirhugaðar. Stærðir eldri lóða eru ekki gefnar upp. Hér er tækifæri til að ganga frá stærðum og staðsetningum lóða og gera lóðaleigusamning á grundvelli þessara gagna. Verði þetta ekki gert nú er líklegt að breyta þurfi deiliskipulaginu þegar kemur að endurnýjun lóðarleigusamninga.</p> <p>Aths: Í greinargerð er vísað til nýtingarhlutfalls en skipulagsuppdráttur gefur ekki upp stærð lóða, lóðir viðlagasjóðshúsanna eru um.þ.b. 840 m<sup>2</sup> sem gefur að hámarksnýting lóðar er um 250 m<sup>2</sup>. Á þeim lóðum sem bílskúr hefur verði byggður á er flatarmál íbúðarhús og bílskúrs um þ.b. 190 m<sup>2</sup> (188,1 m<sup>2</sup>). Það gerir nýtingarhlutfall upp á 22, 5%. Þetta er meðaltal og miðað við Silfurbraut 32. Almennt er æskilegt að byggingarreitur afmarki það svæði sem heimilt eða</p>	<p>Skv. grein 2.3.5. í Byggingarreglugerð er smáhýsi, minna en 15 m<sup>2</sup> á lóð heimilt að uppfylltum skilmálum um fjarlægðir, stærðir, hæð og öryggi og hefur ekki áhrif á aðrar byggingarheimildir.</p> <p>Heimilaðar eru viðbyggingar eða bílskúr á lóðum þar sem slíkt hefur ekki þegar verið gert. Um er að ræða íbúðarhúsalóðir og ekki gert ráð fyrir breyttri notkun, enda er slíkt skilgreint í aðalskipulagi. Smáhýsi eru heimil skv. Byggingarreglugerð og ekki þótti ástæða til að setja takmarkanir á slíkt.</p> <p>Vísað er til svars við umsögn Minjastofnunar vegna húsakönnunar.</p> <p>Byggingarreitir eru aðeins sýndir þar sem nýjar byggingar eru fyrirhugaðar. Heimildir til viðbygginga við núverandi hús eru skýrðar í texta.</p> <p>Lóðir núverandi húsa eru skilgreindar í deiliskipulagi á grundvelli uppmælinga og lóðaleigusamninga.</p>

<p>mögulegt er að byggja innan lóðar. Þar með er búið að setja ramma um mögulegar byggingar á lóðunum.</p> <p>Aths: Skiplagið kveður ekki á um hvort heimilt sé að byggja geymsluhús sem eru undanþeginn byggingarleyfi, eða aðrar tilkynningarskyldar framkvæmdir.</p>	
<p>Aths: Af hverju ætlar sveitarfélagið að gera 13 bílastæði utan lóða milli Hvannabrautar 3 – 5 3og 7. og einnig 10 bílastæði við Silfurbraut 39. Er gatnagerðargjöldum af fyrirhuguðum nýjum lóðum ætlað að standa undir kostnaði við gerð þessara 23 gestastæða utan lóða eða mun kostnaðurinn vera greiddur af sameiginlegum sjóði íbúa sveitarfélagsins?</p> <p>Hvannabraut 6 er sýnd með 1 stæði. Á að taka af þeim stæði sunnan húss?</p> <p>Af hverju eru ekki sýndi þau stæði sem eru innan Hvannabrautar 3-5? Uppdráttur sýnir 5 stæði, sem er töluvert frá raunveruleikanum.</p>	<p>Staðsetning bílastæða á lóðum og fjöldi þeirra er leiðbeinandi eins og kemur fram á uppdrætti og því ekki verið að fækka eða fjölga stæðum innan lóða.</p> <p>Sameiginlegum bílastæðum var komið fyrir til að mæta óskum íbúa um gestastæði á svæðinu.</p>
<p>Aths: Meðal afurða deiliskipulags skulu vera eftirtaldir upplýsingar:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Stærð lóðar.</li> <li><input type="checkbox"/> Afmörkun lóðar.</li> <li><input type="checkbox"/> Hæðarkótar, botnplötu og lóðar, lagna og fl.</li> <li><input type="checkbox"/> Fjöldi bílastæða sýndur eins og kemur fram í DSK</li> <li><input type="checkbox"/> Byggingarreitur eða innmældar byggingar.</li> <li><input type="checkbox"/> Lagnir og tengistútar veitna.</li> <li><input type="checkbox"/> Kvaðir .</li> <li><input type="checkbox"/> Nýtingarhlutfall.</li> </ul> <p>Í deiliskipulagstillögunni er ekki að finna ofangreindar upplýsingar nema að litlu leiti</p>	<p>Lóðablöð eru unnin á grundvelli deiliskipulags sömuleiðis hönnun veitna og eru ekki hluti deiliskipulags.</p>
<p>3.3 Nýjar lóðir og byggingarmagn</p> <p>Ef reiknað er út nýtingarhlutfall nýrra lóða þá vakna spurningar.</p> <p>Leyft hámark nýtingarhlutfall er summa grunnflatarmála bygginga á hverri lóð.</p> <p>Hámarks nýtingarhlutfall nýrra lóða fyrir einbýlishús er 35% og 45% fyrir raðhús</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Hvannabraut 7. stærð lóðar 985 x 30%=295,5 m<sup>2</sup> (sérákvæði fyrir einb.hús E)</li> <li><input type="checkbox"/> Silfurbraut 44. stærð lóðar 849 x 30%=254,7 m<sup>2</sup> (sérákvæði fyrir einb.hús E)</li> <li><input type="checkbox"/> Silfurbraut 46. stærð lóðar 813 x 30%= 243,9 m<sup>2</sup> (sérákvæði fyrir einb.hús E)</li> <li><input type="checkbox"/> Silfurbotn 1, 3 og 5. stærð lóðar 1220 x 45%= 549 m<sup>2</sup> (sérákvæði fyrir raðhús R)</li> <li><input type="checkbox"/> Vesturbraut 29. stærð lóðar 741 x 30%=222,3 m<sup>2</sup> (sérákvæði fyrir einb.hús E)</li> <li><input type="checkbox"/> Vesturbraut 31. stærð lóðar 745 x 30%=223,5 m<sup>2</sup> (sérákvæði fyrir einb.hús E)</li> </ul> <p>Eru þessar stæðir í samræmi við forsendur ASK SVH 2012 -2030 þar sem stendur</p>	<p>Um er að ræða nýjar byggingar í svipuðum stærðum og með svipuðu sniði og nýtingarhlutfalli og núverandi byggð og því í samræmi við byggðamynstur.</p> <p>Samræmi við byggðamynstur þýðir ekki að byggingar skuli vera eins. Settir voru skilmálar um þá þætti sem helst þóttu skipta máli.</p> <p>Heimilaður er bílskúr við þegar byggð hús við Silfurbraut allt að uppgefnu nýtingarhlutfalli. Þar sem lóðastærðir eru misjafnar eru byggingarheimildir misjafnar líka. Byggingarreitur er sýndur rúmur en bílskúr ekki staðsettur nákvæmlega í lóðinni.</p> <p>Aðkoma að lóðum er sýnd með bílastæðum.</p>

<p>í</p> <p>4.1: „Íbúðasvæði vestan Hafnarbrautar, norðan Litlubrúar. Gróin byggð – þétting og viðbætur á forsendum byggðarmynstursins“.</p> <p>Aths: Hvernig getur þessi tillaga verið á forsendum byggðarmynsturs þegar í skilmálum er húsgerð frjáls, enginn skilmálar um útlit, þakform eða annað? Ef eigendur Silfurbrautar 42 vilja byggja stærra bílskúr þá er búið að afmarka svæði fyrir skúrinn og það geta verið vandkvæði að stækka hann. Eigendur Silfurbrautar 40 geta aftur á móti stækkað hús sitt um ca. 100 m<sup>2</sup> miðað við nýtingarhlutfall og byggingarreit tillögunnar.</p> <p>4Ekki hefur verið tekin afstaða til hæðarsetninga á lóðum í skipulagstillögunni. (Sjá einnig. 5.3.2.2. gr. lóðir „Gera skal grein fyrir hæðarsetningum lóða og aðkomu fyrir notendur lóðanna, neyðarbíla og sorpbíla“).</p> <p>Aths: Á uppdrætti eru ekki gefnir upp hæðarkótar, land er frekar flatt en hallar þó til sjávar í flestum tilvika. Það getur þó verið töluverður munur á hæð lóða til dæmis kann nýtt hús við Hvannabraut að standa töluvert hærra en hús við Silfurbraut , hús við Hvannabraut 6 stendur í um 6 m yfir sjávarmáli en Silfurbraut 40 4,7 m yfir sjávarmáli.</p> <p>Yfirborð við húsvegg má vera 30 cm neðar en botnplata. Í skipulaginu er ekki kveði á um hæð lóða. Ef við gefum okkur að gatan sé í 6, 1 og frágengi lóð sé í 6.25 þá getur botnplata Hvannabrautar 7 verð í 6. 55 og mænishæð samkvæmt því verið 11.55. Mænishæð Silfurbrautar 40 er líklegast í 8,5 m.</p> <p>„Setja skal skilmála um gróður, lýsingu, landmótun og frágang við lóðarmörk, girðingar, efnisval, aðgengi o.fl.“ (<a href="https://www.reglugerd.is/reglugerdir/allar/nr/90-2013">https://www.reglugerd.is/reglugerdir/allar/nr/90-2013</a>).</p> <p>Aths: Bilskúrar á þegar byggðum lóðum skulu vera norðan til á lóð, nema á nýrri lóð við Silfurbraut 46.</p>	<p>Gert er ráð fyrir hæðarsetningu lóða á mæliblöðum. Tekið verður tillit til aðliggjandi byggðar við hæðarsetningu. Ekki verður annað séð en að útreikningar á mögulegum hæðum séu réttir.</p> <p>Settir voru skilmálar um frágang á lóðamörkum. Ekki þótti ástæða að setja frekari skilmála um girðingar og efnisval en gert er í tillögunni.</p>
<p>Aths: Er verið að leggja nýjar kvaðir á íbúa (húseigendur) með þessu ákvæði í deiliskipulagstillögunni?</p> <p>Hefur kostnaðar verið áætlaður vegna þessa á lóðir?</p> <p>Sú lausn sem sveitarfélagið er að vinna að í hverfinu, verður haft samráði við íbúa?</p> <p>Verður þetta gert samhliða framvæmdum við hitaveitu?</p>	<p>Væntanlegir lóðarhafar hafa upplýsingar um þessar kvaðir frá upphafi. Um er að ræða skilmála í takt við nútímann þar sem rétt þykir að nýta blágrænar ofanvatnslausnir eins og mögulegt er í stað þess að safna ofanvatni í fráveitukerfi eins og gert er í eldri hverfum.</p> <p>Í framhaldi af þeim framkvæmdum sem unnið er að í fráveitumálum í sveitarfélaginu verður hugað að aðskilnaði ofanvatns frá fráveitu í samræmi við reglugerðir. Hönnun er ekki hafin en gera má ráð fyrir að samráð verði haft við íbúa áður en að framkvæmdum kemur. Ekki er talin samlegð með hitaveituf framkvæmdum og fráveituf framkvæmdum.</p>
<p>Uppbygging á svæðinu verði áfangaskipt og verður eingöngu unnið með mest 3</p>	<p>Meirihluti bæjarstjórnar þakkar fyrir ábendinguna. Textanum verður breytt</p>

<p>samliggjandi íbúðarlóðir á hverjum tíma“.</p> <p>Aths: Það eru hvergi fleiri en 3 lóðir samliggjandi, svo þetta er óþarft. Þetta er líklegast afritað úr öðru skipulagi ? Á ekki við.</p> <p>„Húsagerðir eru frjálssar að öðru leyti en því sem mæliblöð, hæðarblöð, skilmálar þessir og byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um. Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum og fyrirkomulag bygginga á lóðinni“.</p> <p>Aths: Í deiliskipulaginu er mjög lítið farið yfir hvernig uppbygging skuli vera, ASK SV 2012 –</p> <p>2030 segir þó að uppbygging skuli vera „á forsendum byggðarmynstursins“</p> <p>Ath: Það eru því sem næst engir skilmálar um uppbyggingu aðrir en mænishæð. Mæliblöð, hæðablöð. Eru þau til? Mæli- og hæðarblöð eru vanalega gerð eftir að deiliskipulag hefur verið samþykkt og fara eftir skilmálum skipulagsins. Þau eru því varla partur af skilmálum skipulagsins?</p> <p>Hvernig er hægt að túlka og hvernig geta þeir sem hagsmuna eiga að gæta á svæðinu lesið út úr því hvað er leyfilegt.? Er leyfilegt að hús séu með einhalla þaki, flötupaki, portbyggðu þaki?</p> <p>Portbygg þak er flat þak þar sem veggir ná upp fyrir þakbrún, gefur því kost á að vegg hæð sé nýtt að hámark. Veggir hús við Vesturbraut geta því verið 4,5m eða jafnir mænishæð á flötu þaki. Þó að talað sé um flatt þak er alltaf einhver halli á þaki.</p>	<p>þannig: „Úthlutun lóða verður áfangaskipt. Lóðum við Silfurbotn og Vesturbraut verður úthlutað fyrst. Þegar lóðum við Vesturbraut hefur verið úthlutað verður lóðum við Silfurbraut og Hvannabraut úthlutað.“</p> <p>Aðaluppdrættir eru hluti teikninga sem skila þarf vegna byggingarleyfis. Deiliskipulag sýnir uppbyggingu í megin dráttum og setur skilmála um stærðir, staðsetningu, mænishæð, aðkomu ofl.</p> <p>Mæli og hæðarblöð eru unnin út frá deiliskipulagi og eru ekki hluti af deiliskipulagsgögnum. Skilmálar í deiliskipulagi snúa að því hvernig þessir uppdrættir eigi að vera.</p> <p>Samkvæmt deiliskipulagstillögunni eru húsagerðir frjálssar og þar með þakgerðir.</p>
<p>Aths: Hefur jarðvegskönnun farið fram? Eiga niðurstöður hennar ekki heima í greinargerð DSK?</p> <p>Eigendur húsa í nágrenni við fyrirhugaðar nýjar lóðir óttast mjög skemmdir á sínum húsum verði byggt á lóðunum. Af fenginni reynslu er full ástæða fyrir þessum ótta húseigendanna.</p> <p>Sjá einnig: 5. Burðarþol – staflíður e.</p> <p><a href="https://www.hms.is/media/8394/453-greinargerdir-honnuda-15.pdf">https://www.hms.is/media/8394/453-greinargerdir-honnuda-15.pdf</a></p> <p>Ef sveitarfélagið vill fara fram með góðu fordæmi og sýna ábyrgð væri hægt að útlista staðhætti betur, áréttu kröfur til framkvæmdaðila m.m.</p> <p>Lægi húsakönnun fyrir í greinargerðinni kæmi hún að notum m.a. vegna þess að þá lægju fyrir upplýsingar um grundun núverandi bygginga á svæðinu.</p> <p>Ef lóðir væru uppmældar lægi fyrir upplýsingar um hæð þeirra.</p>	<p>Gerð hefur verið könnun á jarðvegisdýpt og verða niðurstöður aðgengilegar með lóðablöðum.</p> <p>Meirihluti bæjarstjórnar telur sig hafa komið til móts við athugasemdir um grundun húsa. Settir hafa verið skilmálar um grundun húsa á grundvelli sérfræðiálits. Væntanlegir lóðarhafar geta fengið afhent minnisblað um jarðvegsaðstæður á svæðinu. <b>Gert er ráð fyrir að settir verði upp mælipunktar á svæðinu þar sem fylgst verður með sigi.</b></p>
<p>„Lóðarhafi skal ganga snyrtilega frá lóð sinni. Lóðarhafi skal ganga frá lóð í u.þ.b.</p>	<p>Hæðir eru gefnar upp í hæðarblöðum. Með snyrtilegt er átt við að búið sé að</p>

<p>réttri hæð og fjarlægja þann uppgröft sem ekki þarf á lóð, áður en byggingin er fókheld skv. gr. 7.2.4 í byggingarreglugerð 112/2012“.</p> <p>Aths: Hvað er snyrtilegt? Hver er um það bil rétt hæð lóðar? Staðall um byggingarstig húsa (IST 51) segir að lóð skuli vera grófjöfnuð við byggingarstig 4. (fokhelt) staðall tilgreinir ekki að lóð skuli vera komin í rétta hæð?</p> <p>„Þar sem lóðir liggja að bæjarlandi skal lóðarhafi jafna land sem líkast því sem var áður en grafið var eða landi hróflað. Óheimilt er að setja uppgröft út fyrir lóðarmörk. Ef nauðsyn krefur skal landmótun eða stöllun á lóð gerð innan lóðar. Fjarlægð stalla/fláa frá lóðarmörkun skal vera a.m.k. jöfn hæð þeirra“.</p> <p>Aths: Hvað er átt við herna? Hvað er bannað og hvað er leyfilegt? Þetta á að vera skiljanlegt almenningi. Hér vantar skýringarmynd.</p> <p>„Ef hæðarmunur er tekinn við húsvegg eða stoðvegg, skal veggurinn þola þrýsting frá aðliggjandi götu, gangstétt, göngustíg, lóð eða bílastæði. Sama gildir ef flái er notaður og skal hann þá ekki vera brattari en 1:2 nema með leyfi byggingarfulltrúa“.</p> <p>6Aths: Hvað er verið að tala um hér? Er átt við halla upp á 50 cm á metra? Ef fyrirhuguð framkvæmd er ekki í samræmi við DSK getur byggingarfulltrúi ekki gefið leyfi fyrir fyrirhugaðri framkvæmd. Ef lóðarhafi vill án þess að til komi byggingarleyfi fá leyfi fyrir fláa sem er brattari en 1:2 er byggingarfulltrúa heimilt að veita leyfi til þess? Ef byggingarfulltrúi vill synja lóðarhafa um þetta hvernig færir hann rök fyrir því? Hvert er hlutverk byggingarfulltrúa?</p> <p>Í öllum tilvikum þarf hann að leita eftir samþykki bæjarstjórnar sem fer með skipulagvaldið.</p> <p>Væri ekki nær að setja hæðarkóta og hvernig hæðarmun skal framkvæmda í deiliskipulagið?</p> <p>Byggingarfulltrúi hefur aðeins heimild til að gefa út byggingarleyfi í samræmi við deiliskipulag.</p>	<p>ganga frá lóðinni í réttum hæðum, jafna lóð og loka yfirborði með grasi eða öðrum gróðri og frágangi á aðkomu og bílastæðum.</p> <p>Það sem átt er við er að hæðarmun þarf að leysa innan lóðar og um er að ræða skilmála um hvernig það skal gert. Skila á þessum lausnum á aðaluppdráttum þegar sótt er um byggingarleyfi. Það er rétt að það er ekki heimilt að gefa út byggingarleyfi nema teikningar séu skv. skilmálum deiliskipulags. Það er hlutverk byggingarfulltrúa í þessu að fylgja því eftir veið veitingu byggingarleyfis og úttektir. Gert er ráð fyrir að lóðarhafi geti leyst hæðarmun eftir sínum smekk innan lóðar að því gefnu að skilmálum deiliskipulags sé fylgt.</p>
<p>Lýsing.</p> <p>Aths: Ekki var unnin lýsing með tillögu að deiliskipulaginu. Í skipulags- og matslýsingu með breytnu á aðalskipulagi, Höfn íbúðabyggð, er texti mjög opin og erfitt að ráða af honum hvaða áform eru uppi um annað en að fyrirhugað sé að lengja göturnar Silfur- Vestur- og Hvannabraut. (íbúasvæði ÍB9 verði stækkað um 1 ha og verði allt að 36.4 ha) Ekkert kemur fram um áætlaðan fjölda nýrra lóða.</p>	<p>Vegna lýsingar er vísað í svar hér að ofan.</p>
<p>Annað:</p> <p>Aths:</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Meirihluti bæjarstjórnar þakkar ábendinguna en telur ekki tilefni til breytingar.</li> </ul>

☒ Deiliskipulag ætti að heita deiliskipulag Innbæjar og reitar nr. xxx. Þar með væri verið að gera það aðalatriði að skipulagga svæði sem er þarft. Fjölgun lóða er aukaafurð.

☒ Afmörkun er ekki skýr eða rökrétt.

☒ Hæðarlínur eru ógreinilegar. Ekki kemur fram hver hækkun er á milli hæðarlína.

☒ Skilmálar eru rýrir fyrir uppbyggingu við Hvanna-, Silfur-, Vogabraut og Silfurbotn. Upplýsingar um nýtingarhlutfall eru villandi í töflu 1. Er talaðu 0,20 – 0,35 % nýtingarhlutfall. Aðeins neðar eru sérákvæði fyrir einbýlishús<sup>®</sup>, þar er talað um 30%. Ekki er getið um fyrir hvaða lóðir sérákvæði gilda hvorki í greinargerð né uppdrætti. „Sérákvæði fyrir raðhús<sup>®</sup>. Innan byggingareits er heimilt að reisa raðhús á 1 hæð innan byggingarreits, ásamt innbyggðum bílskúr. Stærð húss verði ekki meiri en sem nemur 45% af grunnfleti lóðar, útbyggingar meðtaldar“. Á deiliskipulagsuppdrætti eru húsaeningar í raðhúsallengjum sýndar jafnbreiðar en misbreiðar einingar eru heimilar innan byggingarreits lóðar án deiliskipulagsbreytingar. Heimilt er að aðlaga hús að landi með stallaðri gólfplötu. „Mænishæð verði að hámarki 5,0 metrar yfir gólfplötu. Frágengið yfirborð við húsvegg skal ekki vera neðar en 30 cm undir uppgefinni plötu-hæð jarðhæðar og eru frávik frá því háð samþykki umhverfis- og skipulagsnefndar. Bílskúr skal aldrei standa nær lóðarmörkum en 7,0 m. Heimilt er að reisa bílskúr fyrir 1 bí“.

Innbyggður bílskúr skal ekki vera nær lóðamörkum en 7,0 m. Er þá ekki hægt að byggja bílskúr fyrir austastu íbúð raðhúsins?

☒ Er hér aðeins átt við 1 bílskúr?

☒ Ef punktalínur sem skipta lóð hafa eitthvað gildi, þýðir það að enda-íbúðir skulu verða minni en miðju-íbúð raðhúsins.

☒ Ekki er fjallað um uppbyggingu á leiksvæði /sparkvöllum, fjöldi sparkvalla kemur ekki fram. Hvernig uppbygging leiksvæða er fyrirhuguð innan svæðisins? Dæmi: Sparkvöllur getur kostar 15 til 20 m. Verður upphitaður gervigrasvöllur með flóðlýsingu eða 2 mörk og lítð meira.

☒ Ekki var gerð lýsing með deiliskipulagi.

☒ Deiliskipulag er kynnt samtímis og breyting á ASK. Þegar sú málsmeðferð er valin er óvíst að þeir sem deiliskipulagssvæði varðar átti sig á þeim áherslum sem settar eru fram í breytingu á ASK. Í 1 mgr. 40. Gr. skipulaglöga nr. 123/2010 kemur fram eftirfarandi:  
„Þegar vinna við gerð deiliskipulagstillögu hefst skal sveitarstjórn taka saman

- Meirihluti bæjarstjórnar telur afmörkunina skýra og vísar í svar hér að ofan sama efnis.
- Meirihluti bæjarstjórnar þakkar ábendinguna og verður skýringum vegna hæðarlína bætt inn á uppdrátt.
- Meirihluti bæjarstjórnar telur að þeir skilmálar sem þörf er á komi fram í skipulaginu. Þakkað er ábending um ósamræmi vegna nýtingarhlutfalls einbýlishúsa, texti verður lagfærður skv. því. Raðhúsið er 3 hús, hvert með sinn bílskúr. Texti verður lagfærður og en með 7m. Er árr við fjarlægð frá lóðamörkum til austurs.
- Heimilt er að hafa íbúðir í raðhúsi misstórar.
- Leiksvæði eða sparkvellir hafa ekki verið útfærðir en gert er ráð fyrir að samhliða uppbyggingu verði unnið að uppbyggingu leikvallar/sparkvallar.
- Vegna lýsingar – sjá svör hér að ofan.
- Meirihluti bæjarstjórnar er ekki sammála þessari túlkun. Í öllu falli lágu allar meginforsendur fyrir í aðalskipulagi þegar tillagan var endurauglýst.
- Um CO<sup>2</sup> útreikninga, sjá svör hér að ofan.
- Já, frekari þétting er í skoðun hjá umhverfis- og skipulagsnefnd. Uppbygging bæjarins er ávallt í skoðun.
- Svör við fyrri athugasemdum og umsögnum fylgja hér að neðan og eru svörin, jafnt og athugasemdirnar einnig í fullu gildi. Sveitarfélagið Hornafjörður vinnur að því að uppfæra og halda við útivistarsvæðum og leikvöllum almennt í bænum og er gert ráð fyrir að svo verði einnig á þessu svæði. Um er að ræða fótboltavöll og körfuboltavöll sem eru komnir mjög til ára sinna, eru ósléttir og þurfa lagfæringar við.
- Í sambandi við lýsingu og málsmeðferð vísast til svara hér að ofan og umsögn Skipulagsstofnunar um tillöguna.



Lýsingu á skipulagsverkefninu þar sem fram kemur hvaða áherslur sveitarstjórn hafi við deiliskipulagsgerðina og upplýsingar um forsendur og fyrirliggjandi stefnu og fyrirhugað skipulagsferli, svo sem um kynningu og samráð við skipulagsgerðina gagnvart íbúum og öðrum hagsmunaaðilum“.

Jafnframt kemur fram í 3 mgr. Sömu gr. að heimilt sé að falla frá gerð lýsingar ef allar meginforsendur deiliskipulagsins liggja fyrir í aðalskipulagi. Ekki liggur fyrir hvort sveitarstjórn (Bæjarstjórn) féll frá gerð lýsingar deiliskipulagsins. Leita skal umsagnar um lýsinguna hjá Skipulagsstofnun og umsagnaraðilum og kynna fyrir almenningi. Í skipulagsreglugerð er kveðið nánar á um lýsingu deiliskipulagsverkefnis og kynningu hennar. Sveitarstjórn er heimilt að falla frá gerð slíkrar lýsingar ef allar meginforsendur deiliskipulagsins liggja fyrir í aðalskipulagi. Þegar deiliskipulag þetta var kynnt lágu meginforsendur deiliskipulagsins ekki fyrir, aðalskipulag var í breytingarferli til að hægt væri að samræma það við áform bæjarstjórnar við fyrirhugað deiliskipulag. Ekki eru sömu áherslur við gerð ASK og DSK þó að kröfur við gerð matslýsingar ASK séu ítarlegri.

☑ Hefur verið reiknað út hve mikið að CO<sup>2</sup> losnar við framkvæmdirnar samkvæmt skipulagstillögunni og það borið saman við byggingar við nýja götu með 6 lóðum?

☑ Eru önnur svæði sem hægt er að nýta innviði svo sem götur stofnlagnir til að koma fyrir 6 húsum? Hafa þessir reitir verði skoðaðir út frá hagkvæmni?

○ Samkvæmt gildandi skipulag eru lóðir fyrir fjölbýli við Víkurbraut þar sem búið er að gera sparkvelli.

○ Við Kirkjubraut eru svæði sem hægt er að byggja einbýlishús.

○ Kirkjubraut 1.

○ Við Leiðarhöfða

○ Við Dalbraut

Aths:

☑ Í framhaldi af fyrri auglýsingu á skipulagstillögunum (19. Desember 2019) skiluðu 223 íbúar inn athugasemdum sem eru í fullu gildi nú og ber að taka til skoðunar að nýju við afgreiðslu skipulagstillaganna. Svörin sem bárust þá voru mörg ófullnægjandi og sumum athugasemdana var ekki svarað. Sem dæmi um þetta má nefna að íbúarnir 223 leggja mjög mikla áherslu á að núverandi útivistarsvæðið sem afmarkast af raðhúsunum við Silfurbraut og húsum við Hrísbraut, Vogabraut og Vesturbraut fái að halda sér. Þetta er eina útivistarsvæðið í „Innbænum“ og er mjög mikið nýtt ekki síst

<p>af yngri og eldri borgurum hverfisins.  <a href="https://www.reglugerd.is/reglugerdir/allar/nr/90-2013">https://www.reglugerd.is/reglugerdir/allar/nr/90-2013</a>:          „40. Gr. Gerð deiliskipulags, kynning og samráð.          Þegar vinna við gerð deiliskipulagstillögu hefst skal sveitarstjórn taka saman lýsingu á skipulagsverkefninu þar sem fram kemur hvaða áherslur sveitarstjórn hafi við deiliskipulagsgerðina og upplýsingar um forsendur og fyrirbyggjandi stefnu og fyrirhugað skipulagsferli, svo sem um kynningu og samráð við skipulagsgerðina gagnvart íbúum og öðrum hagsmunaaðilum.          Leita skal umsagnar um lýsinguna hjá Skipulagsstofnun og umsagnaraðilum og kynna fyrir almenningi. Í skipulagsreglugerð er kveðið nánar á um lýsingu deiliskipulagsverkefnis og kynningu hennar. Sveitarstjórn er heimilt að falla frá gerð slíkrar lýsingar ef allar meginforsendur deiliskipulagsins liggja fyrir í aðalskipulagi.          Áður en tillaga að deiliskipulagi er tekin til afgreiðslu í sveitarstjórn skal tillagan, forsendur hennar og umhverfismat kynnt íbúum sveitarfélagsins og öðrum hagsmunaaðilum á almennum fundi eða á annan fullnægjandi hátt. Skal kynningin auglýst með áberandi hætti. Sveitarstjórn er heimilt að falla frá slíkri kynningu ef allar meginforsendur liggja fyrir í aðalskipulagi. Að lokinni kynningu skal deiliskipulagstillagan lögð fyrir sveitarstjórn til afgreiðslu.“          Aths: Í fundargerðum Sveitarfélagsins er ekki að finna bókun um hvort og þá hvenær var tekin ákvörðun um að falla frá að gerð lýsingar á deiliskipulaginu.          Ákvörðun um gerð deiliskipulags virðist hafa verið tekin á fundur Bæjarstjórnar nr. 268 þann 12.12.2019. dagskráliður nr. 18.  <a href="https://www.reglugerd.is/reglugerdir/allar/nr/90-2013">https://www.reglugerd.is/reglugerdir/allar/nr/90-2013</a>:          „ 38. Gr. Ábyrgð á gerð og afgreiðslu deiliskipulags. Sveitarstjórn ber ábyrgð á og annast gerð deiliskipulags.“</p>	
<p><b>Kolbrún Garðarsdóttir</b></p>	
<p>Undirrituð hefur fest kaup á húsinu við Hrísbraut 1 og gerir eftirfarandi athugasemdir við tillögu að deiliskipulagi um þéttingu byggðar í Innbæ, aðallega varðandi áform um fjölgun lóða við Vesturbraut.          Gerð er athugasemd við að ekki liggi fyrir nákvæmar upplýsingar um hvaða áhrif jarðrask sem fyrirhugað er hafi á landmótun nærliggjandi lóða og húsa. Eftir því sem undirrituð kemst næst liggur fyrir matsskýrsla/minnisblað frá verkfræðistofunni Eflu þar sem varað er við því að fara í slíkt jarðrask þar sem óvíst er hvaða áhrif það hafi á nærliggjandi lóðir. Er sveitarfélaginu skylt að upplýsa íbúa um niðurstöður jarðvegskönnunar sem vísað er til í greinargerð</p>	<p>Skv. 38. gr. skipulagslaga ber sveitarstjórn ábyrgð á og annast gerð deiliskipulags. Með gerð skipulagsins og settum skilmálum í því uppfyllir sveitarfélagið þessa ábyrgð. Sveitarfélagið ber ekki í kjölfarið sjálfkrafa ábyrgð á öllum framkvæmdum í samræmi við deiliskipulag.          Framkvæmdaraðili ber alltaf ábyrgð á eigin framkvæmdum hvort sem er í þéttbýli eða dreifbýli. Sveitarfélagið er því ekki að varpa ábyrgð á aðra heldur þvert á móti að setja skilmála um hvernig staðið skuli að framkvæmdum og hvaða gögnum skuli skila til þess að tryggja það.          Minnisblað um jarðvegsaðstæður er aðgengilegt og hefur verið afhent ef óskað</p>

skipulags sem unnið er af Eflu verkfræðistofu dags. 22.10.2020. Sveitarfélagið ber ábyrgð á því að tillögur að deiliskipulagi raski ekki jarðvegi og landmótun á nærliggjandi lóðum og húsum sbr. 38. gr. skipulagslaga og telur undirrituð að sveitarfélagið geti ekki gert byggingaraðila ábyrgan fyrir jarðraski eins og gert er ráð fyrir í greinargerð og þannig skorast undan ábyrgð sem kann að falla á sveitarfélagið ef til tjóns kemur fyrir aðliggjandi lóðir.

Ljóst er að umrætt byggingarland er mýrlendi sem er blautt og kvikt og nánast meiri líkur en minni á að slíkt jarðrask hafi áhrif á landmótun nærliggjandi lóða og því óábyrgt með öllu að áforma byggingu án ítarlegrar könnunar á áhrif þess á nærliggjandi svæði og kynningu á slíkri könnun fyrir íbúa.

Athugasemd undirritaðrar lýtur einnig að því að tillagan uppfyllir ekki skilyrði skipulagsreglugerðar nr. 90/2013 hvað varðar umhverfismat deiliskipulags, n.t.t. hvað varðar áhrif á landmótun eins og áður er bent á, né var kannað sérstaklega hvaða áhrif tillögurnar hafa á útsýni og skerðingu á því fyrir núverandi byggð, en ljóst er að með byggingu tveggja stórra einbýlishúsa við Vesturbraut er fagurt útsýni yfir jökla og sjó alfarið skert fyrir núverandi íbúa.

Jafnramt er ljóst að lítið er um græn svæði í sveitarfélaginu og með úthlutun lóða á einu af fáum grænum svæðum er verið að skerða lífsgæði íbúanna allra til hagsbóta fyrir fáa.

Undirrituð telur einnig að með undirskriftalista íbúa svæðisins, þar sem 233 íbúar mótmæla fyrirhuguðum áformum, megi ljóst vera að tillögurnar eru í andstöðu við vilja íbúa og ber sveitarfélaginu lagaleg skylda til þess sbr. 40 gr. skipulagslaga að hafa samráð við íbúa um fyrirhugaðar breytingar. Íbúar eiga að hafa mikið um það að segja þegar áformað er að byggja inn í fyrirbyggjandi íbúabyggð sem hefur mögulega skaðlegar afleiðingar fyrir nærliggjandi lóðir eða skerðir lífsgæði íbúanna á annan hátt. Í skipulagslögum sem og skipulagsreglugerð er gert ráð fyrir að haft sé virkt samráð og samvinna við íbúa – og virðist undirritaðri að tillaga þessi að deiliskipulagi sæti slíkri andstöðu íbúa, að sveitarfélaginu beri skylda til að endurskoða áform sín varðandi hana.

Stærstu hagsmunaaðilar sem tillaga þessi varðar eru lóðarhafar nærliggjandi lóða og skv. 3. mgr. gr. 5.2.1. í skipulagsreglugerð skal haft samráð við lóðarhafa ef tillaga tekur til svæðis sem liggur að lóðarmörkum.

hefur verið eftir því en er ekki hluti af deiliskipulagsgögnum heldur er byggt á því við gerð skilmála inn í deiliskipulagið og því eitt af fjölmörgum grunnögnum fyrir deiliskipulagsgerðina. Minnisblaðið verður einnig aðgengilegt fyrir væntanlega lóðarhafa.

Meirihluti bæjarstjórnar hafnar því að áhrif á nærliggjandi lóðir og hús sé nánast tryggð en bendir á skilmála sem settir eru til þess að lágmarka líkur á slíku.

Vegna umhverfismats tillögunnar er vísað til umsagnar Skipulagsstofnunar um tillöguna. Við staðsetningu húsa var litið til þess að útsýni væri ekki alfarið tekið frá núverandi húsum. Við þéttingu byggðar, hvar sem er verður illa hjá því komist að einhver áhrif verið fyrir nærliggjandi hús eða íbúa, en reynt var að líta til þess og koma til móts við athugasemdir. Bent er á að lóðir við Vesturbraut hafa verið í aðalskipulagi um árabíl og því ljóst að um byggingarsvæði væri að ræða.

Meirihluti bæjarstjórnar hafnar því að lítið sé um græn svæði og bendir á að fjarlægð í næsta græna svæði eftir að lóðir hafa byggst upp breytist um 50 m frá því sem nú er.

Meirihluti bæjarstjórnar bendir á að samráð hefur farið fram vegna tillögunnar ítrekað skv. skipulagslögum og boðið hefur verið upp á íbúafund og samtali við íbúa, auk auglýsingar á tillögunni. Eins og fram kemur hér að ofan er illmögulegt að koma við þéttingu byggðar án þess að íbúar verði fyrir áhrifum. Meirihluti bæjarstjórnar hefur leitast við að koma til móts við athugasemdir íbúa í ferlinu og harmar að ekki hafi náðst sátt um málið.

## Tillaga að breytingu á aðalskipulagi og deiliskipulag, þétting byggðar í Innbæ

Viðbrögð og svör meirihluta bæjarstjórnar við umsögnum og athugasemdum.

Umsagnir	Viðbrögð meirihluta bæjarstjórnar
<p>Hér að neðan eru umsagnir og athugasemdir sem bárust á fyrri stigum þegar tillagan var í kynningu frá 19. desember 2020 til mánudagsins 3. febrúar 2020. Umsagnir bárust frá Vegagerðinni, Náttúrufræðistofnun Íslands, Minjastofnun Íslands, Golfklúbbi Hornafjarðar og undirskriftarlisti frá íbúum. Vegagerðin og Náttúrufræðistofnun Íslands, gera ekki athugasemdir við fyrirhugaðar breytingar á aðalskipulagi.</p>	
<p><b>Umsagnir</b></p> <p><b>Minjastofnun Íslands</b></p> <p>Engar þekktar fornleifar eru innan skipulagssvæðisins og engin hús sem falla undir lög um menningarminjar.</p> <p>Minjastofnun bendir á að þegar unnið sé skipulag í þegar byggðu hverfi skuli gerð húsakönnun í samráði við stofnunina.</p> <p>Vakin er athygli á 2. mgr. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 um að stöðva skuli framkvæmdir og kalla til Minjastofnun ef minjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmdir.</p>	<p><b>Viðbrögð meirihluta bæjarstjórnar</b></p> <p>Ekki var talin þörf á gerð húsakönnunar á svæðinu. Húsin eru flest einbýlishús á einni hæð af svipaðri stærð, svokölluð Viðlagasjóðshús og byggð árið 1973. Húsið að Hvannabraut 3-5 er gistiheimili byggt á sama tíma í svipuðum stíl. Austan við Hvannabrautina eru þrjú hús sem byggð eru á árunum 1975-1981. Hús nr. 2 og 4 eru einnig á einni hæð en hús nr. 6 er með kjallara og stendur hærra en hin húsin við götuna.</p> <p>Nýjar byggingar verða á einni hæð og bundin byggingarlína við götu í samræmi við húsin sem fyrir eru.</p>
<p><b>HAUST</b></p> <p>Heilbrigðisnefnd vekur athygli á að skv. 9.gr. reglugerðar 798/1999 um fráveitur og skólp skal lögnum þannig fyrirkomið að ofanvatn verði, ef kostur er leitt aðskilið í næsta viðtaka. Það sama á við um affallsvatn hitaveitu.</p>	<p>Í kafla um veitur og ofanvatn kemur fram að ofanvatn skuli ekki leitt í fráveitukerfi heldur leyst innan lóðar og að unnið sé að heildarlausn fyrir aðskilnað ofanvatns frá öðru frárennslisvatni í hverfinu. Þess má geta að affall af hitaveitu er leitt í fjarvarmaveitu.</p>
<p><b>Golfklúbbur Hornafjarðar</b></p> <p>Áréttuð var umsögn vegna skipulagslýsingar þar sem fram kemur að áætlanir um framlengingu Silfurbrautar til norðurs samrýmist ekki vel þeirri landnýtingu sem nú er á svæðinu. Ennfremur að lóð að Silfurbraut 41 sé að mati golfklúbbsins óásættanlegur vegna nálægðar við golfvöllinn.</p>	<p>Lóð nr. 41 var felld út úr skipulagi og lóðir 44 og 46 færðar nær Hríshól og fjar golfbrautum.</p>

Íbúar	
<p>Íbúar sendu undirskriftalista með 108 undirskriftum. Krafa íbúa er að bærinn leggi fyrirætlanirnar til hliðar.</p> <p>Bæjarstjórn hittir forsvarsmenn listans fyrir bæjarstjórnarfund 13.2.2020 og frestaði málinu að ósk íbúa.</p> <p>23. febrúar héldu íbúar fund í Golfskálanum</p> <p>Síðan hefur farið fram samtal við forsvarsmenn undirskriftarlistans m.a. á fundi í ráðhúsi, 5.mars 2020. Þann sama dag var haldinn almennur íbúafundur um skipulagsmál þar sem m.a. var fjallað um aðalskipulagsbreytingu og deiliskipulag vegna þéttingu byggðar.</p> <p>21. mars lögðu íbúar fram uppfærðan undirskriftalista þar alls 223 íbúar hafa skrifað undir.</p>	<p>Í athugasemdum íbúa og í samtali starfsmanna við þá hafa komið fram athugasemdir íbúa sem eru teknar alvarlega.</p> <p>Stóru hagsmunirnir í þessu máli fyrir bæinn eru:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Fáar lóðir eru til úthlutunar í bænum. Lóðir verða tilbúnar fyrr en ef einblínt er á uppbyggingu á nýju hverfi.</li> <li>• Með því að bjóða upp á lóðir í þegar byggðum hverfum auk þeirra lóða sem eru til úthlutunar á Leirusvæði er fjölbreytileiki lóða aukinn.</li> <li>• Kostnaður, enda er mikilvægt að fjármagn sé nýtt á sem bestan hátt fyrir alla íbúa. Hagkvæmt er að nýta innviði s.s. vegi og veitukerfi sem fyrir eru, þannig verður kostnaður bæjarins minni á hverja lóð en í nýjum hverfum. Við gerð nýs hverfis þarf einnig að leggja í mikla fjárfestingu sem óvíst er hvenær skilar sér, enda ekki ljóst hvernig byggingarframkvæmdum vindur fram á næstu árum.</li> <li>• Umhverfissjónarmið – minna landrask er af þéttingu byggðar en uppbyggingu heils hverfis á nýjum stað.</li> <li>• Aðrar framkvæmdir sem þarf að fara í á næstunni eru bætt miðbæjarsvæði, göngu- og hjólréiðastígar, nýtt íþróttahús, Mikligarður, endurbætur á gangstéttum og margt fleira.</li> </ul> <p>Eftir samskipti við íbúa og mat á athugasemdum er það eftir sem áður mat bæjarins að mikilvægt sé að auka lóðaframboð í bænum. Farið var yfir athugasemdir og leitað ráðgjafar m.a. vegna grundurnar húsa. Niðurstaða þeirrar umfjöllunar er að hægt sé að koma til móts við flestar athugasemdir með skilmálum og mótvægisáðgerðum. Nánari svör við einstökum athugasemdum er að finna hér að neðan:</p>
<p>Ástæðulaust að raska grónu íbúðarhverfi.</p>	<p>Tilgangur skipulagsins er ekki að raska grónu hverfi heldur að leita hagkvæmra leiða fyrir byggingu íbúðarhúsa á Höfn. Lóðirnar eru fáar, raskið ekki teljandi og jafnframt tímabundið. Sveitarfélagið þarf að tryggja aðgengi að lóðum fyrir íbúðarhúsnæði í þéttbýlinu og eðlilegt að leitað sé hagkvæmra leiða til að auka fjölbreytileika lóðaframboðs.</p> <p>Sveitarfélagið hefur lagt áherslu á að hóflegur fjöldi íbúða verði byggður inni í hverfum og einnig að í skipulaginu sé tekið tillit til útsýnis frá núverandi húsum og aðgengis að opnum svæðum og leiksvæðum.</p> <p>Gert er ráð fyrir sambærilegum húsum og þegar eru á svæðinu, sérþýli á einni hæð til að raska ekki byggðamynstri.</p>

	<p>Til að takmarka ónæði og rask af framkvæmdum hefur verið bætt inn í deiliskipulag skilmálum um áfangaskiptingu og um byggingartíma og frágang þannig að tími rasks á hverri lóð sé takmarkaður við 2 ár að hámarki.</p>
<p>Gerir ekki ráð fyrir vandamálum þegar teknir verða grunnar fyrir umræddum húsum s.s. sigi o.fl.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Talið er að mjög djúpt geti verið niður á fast á þessum svæðum og að jarðvatn liggja mjög hátt og því geti grundun nýrra húsa valdið sigi og tjóni á nærliggjandi húsum. Til þess að skoða þetta var leitað til verkfræðistofunnar EFLU. Í minnisblaði þeirra kemur fram að grundun sé vel hægt að framkvæma með þeim hætti að ekki sé hættu á að mannvirki í nágrenninu verði fyrir áhrifum. Mælst er til þess að jarðvegskönnun verði gerð til að taka af allan vafa um jarðvegsaðstæður. Til þess að lágmarka þess áhættu verður gerð jarðvegskönnun á lóðunum og í deiliskipulag hafa verið settir skilmálar um grundun sem mun draga úr hættu á sigi á nærliggjandi húsum.</li> </ul>
<p>Skerða verulega sérstakt útivistarsvæði á túninu við Hrísbraut, Silfurbraut og Vogabraut.</p>	<p>Það er mat meirihluta bæjarstjórnar að aðgengi að útivistarsvæðum í bænum sé gott, bæði að leikvöllum, opnum svæðum og íþróttasvæðum. Vissulega skerðast græn svæði við uppbyggingu en ekki er hægt a fallast á það að sú skerðing sé veruleg. Meirihluti bæjarstjórnar telur að hægt sé að koma til móts við þessa athugasemd með mótvægisáðgerðum s.s. því að bæta núverandi útivistarsvæði.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Óhjákvæmilegt að skerða græn svæði. Við uppbyggingu þéttbýlis er slíkt óhjákvæmilegt spurningin er bara hvar skerðingin verður.</li> <li>Skerðingin er er fremur lítil og gott aðgengi að öðrum nærliggjandi svæðum allt í kring.</li> <li>Við gerð skipulagsins var lagt upp með takmarkaða skerðingu á svæðum og að setja inn stök hús fremur en uppbyggingu heillar götu.</li> <li>Hægt að koma til móts við skerðingu með því að lagfæra núverandi útivistarsvæði – þannig verði það nýtt betur. Svæðið vestan við nýjar lóðir að Vesturbraut 29 og 31 hefur verið merkt í deiliskipulagi sem leikvöllur/sparkvöllur.</li> </ul>
<p>Bygging á þessu svæði mun valda íbúum fjárhagstjóni, rýra lífsgæði og auka slyshættu.</p>	<p>Í samtalinu hafa eftirfarandi atriði komið fram sem íbúar telja að geti valdið tjóni. Fjárhagstjón:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Vegna skemmda af völdum grundunar er vísað til svars hér að ofan.</li> <li>Skerðing á útsýni úr núverandi húsum. Leitast hefur verið við að staðsetja nýjar lóðir þannig að útsýni úr núverandi húsum skerðist sem minnst. Um er að ræða hús á einni hæð og hvergi er talið að útsýni úr núverandi</li> </ul>

	<p>húsum verði alveg skermað. Óhjákvæmilegt er þó að útsýni skerðist lítillega frá einhverjum húsum.</p> <p>Rýrari lífsgæði:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Rýrnun lífsgæða tengjast ónæði á framkvæmdatíma og skerðingu á útivistarsvæðum og er vísað við viðeigandi svara hér að ofan. Fjarlægð á göngustíga og opin svæði lengist að hámarki um 100 m fyrir núverandi íbúa. Ekki verður því séð í hverju skert lífsgæði.</li> <li>• Lífsgæði felast einnig í því að byggðin sé þétt, göngufæri í flesta þjónustu og á Höfn er skjól einnig mikilvægt og að þessu leiti eru nýjar lóðir afar heppilegar til uppbyggingar.</li> </ul> <p>Slysaþætta:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vegna hugsanlegra slysaþættu á byggingartíma eru settir skilmálar í deiliskipulag um byggingartíma, frágang og afgirt framkvæmdasvæði.</li> <li>• Aðkoma að Vesturbraut 29 og 31 þverar göngustíg. Við þverunina verður akbrautin upphækkuð, hellulögð og þrengd til að gefa til kynna rétt gangandi vegfarenda.</li> <li>• Aukning á byggingarmagni á svæðinu er óveruleg og því ólíklegt að slysaþætta af völdum umferðar aukist svo einhverju nemi.</li> </ul>
Tillagan tekur ekki á bílastæðavanda við Hvannabraut.	Bætt hefur verið við 12 bílastæðum við enda Hvannabrautar.
Fráveitukerfi komið að þolmörkum.	<p>Starfsmenn sveitarfélagsins kannast ekki við að fráveitukerfið sé komið að þolmörkum.</p> <p>Það er verið að vinna endurbætur á fráveitukerfinu í heild, þetta hverfi ekki á valista en vissulega komið til ára sinna. Þekkt er að þörf er á að aðskilja regnvatn líkt og í fleiri hverfum sem mun koma í veg fyrir að frárennsli fari á yfirfall. Kerfið annar vel fleiri húsum þegar regnvatni er ekki veitt í það.</p>