



HÖFN Í HORNAFIRÐI

Deiliskipulag þétting byggðar í Innbæ

28.11.2019



Samþykktir

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 kynnt _____

Tillagan var auglýst frá _____ með athugasemdafresti til _____

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

Skipulagsgögn:

Deiliskipulagsuppdráttur í mkv. 1:1.000.

Skýringaruppdráttur í mkv. 1:2.000.

Greinargerð þessi með skipulagsskilmálum.

GREINARGERÐ DEILISKIPULAGS

EFLA	Verknr.	Dags.
GG, MBG	2525-027	28.11.2019

EFNISYFIRLIT

1	ALMENNAR UPPLÝSINGAR	4
1.1	Inngangur	4
1.2	Afmörkun skipulagssvæðis	4
1.3	Skipulagsforsendur	4
1.3.1	Landsskipulagsstefna	4
1.3.2	Gildandi aðalskipulag	5
2	UMHVERFISÁHRIF	5
2.1	Matsspurningar og viðmið	5
2.2	Vægi umhverfisáhrifa	6
2.3	Valkostir	7
2.3.1	Samantekt	7
2.4	Niðurstaða bæjarstjórnar	7
3	SKIPULAGSTILLAGA	8
3.1	Stefnumörkun – helstu markmið	8
3.2	Eldri lóðir	8
3.3	Nýjar lóðir og byggingarmagn	9
3.4	Umferð	10
3.4.1	Gatnakerfi	10
3.4.2	Bílastæði	10
3.4.3	Gönguleiðir	10
3.5	Veitur	10
3.6	Fornleifar	10
4	ALMENNIR SKILMÁLAR	10
4.1	Almennt	10
4.2	Hönnun og uppdrættir	11
4.3	Mæliblöð	11
4.4	Frágangur lóða	11
4.5	Sorp	11

1 ALMENNAR UPPLÝSINGAR

1.1 Inngangur

Sveitarfélagið Hornafjörður vinnur að gerð deiliskipulags fyrir íbúðarbyggð á norðurjaðri byggðar á Hornafirði. Deiliskipulagið nær yfir nyrsta hluta Vesturbrautar, hluta Silfurbrautar, Hvannabraut og Silfurbotns, sem er ný gata frá Silfurbraut.

Um er að ræða þéttingu byggðar sem tekur til 9 nýrra lóða, auk aðliggjandi byggðra lóða við Silfurbraut og Hvannabraut. Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir svæðið. Í deiliskipulaginu er gert ráð fyrir íbúðarlóðum fyrir einbýlishús og raðhús. Svæðið er auðkennt sem íbúðarsvæði ÍB9 í Aðalskipulagi sveitarfélagsins Hornafjarðar 2012-2030.

Deiliskipulagið er sett fram í greinargerð og á uppdrætti í mkv. 1:1.000.

1.2 Afmörkun skipulagssvæðis

Skipulagssvæðið tekur til um 4,3 ha svæðis á norðurjaðri byggðar á Höfn. Svæðið nær yfir 16 eldri og byggðar lóðir (við Hvannabraut og Silfurbraut) og 9 nýjar lóðir við Vesturbraut, Hvannabraut, Silfurbraut og nýja götu sem fær heitið Silfurbotn.

1.3 Skipulagsforsendur

1.3.1 Landsskipulagsstefna

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. 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.“

Í kafla 3.2.2 um hagkvæma uppbyggingu segir:

„Í skipulagsáætlunum sveitarfélaga veðri mörkuð stefna um uppbyggingu íbúðar- og atvinnuhúsnæðis sem taki mið af fyrirsjáanlegum þörfum samfélagsins og lýðræðislegum breytingum til framtíðar. Stuðlað verði að fjölbreyttum húsnæðiskostum, svo sem hvað varðar húsagerðir og stærðir. Tryggt verði fjölbreytt og sveigjanlegt húsnæði sem stuðli að félagslegri fjölbreytni og í því samhengi verði hugað sérstaklega að framboði á húsnæði fyrir alla tekjuhópa.“

Í kafla 3.5.2 um samgöngur í þéttbýli segir:

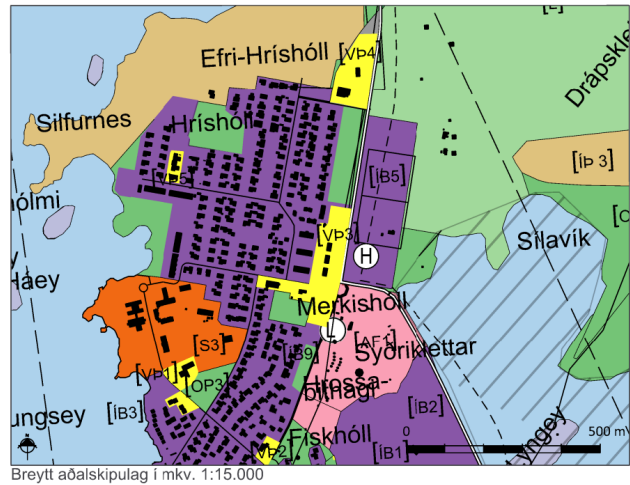
„Sveitarfélög marki í skipulagi samþætta stefnu um byggð og samgöngur. Áhersla verði lögð á göngu- og hjólavænt umhverfi og að tvinna saman almenningsamgöngur og byggðaskipulag. Gatnaskipulag og gatnahönnun miði að því að skapa bæjarrými og umferðarrými fyrir akandi, hjólandi og gangandi vegfarendur.“

1.3.2 Gildandi aðalskipulag

Deiliskipulagið er í samræmi við breytingu á aðalskipulagi Sveitarfélagsins Hornafjarðar sem tekur til stækkunar íbúðarsvæðis og þéttingar byggðar á Höfn. Aðalskipulagsbreytingin verður auglýst samtímis deiliskipulagi á svæðinu.

Í gildandi aðalskipulagi er eftirfarandi markmið fyrir íbúðarsvæði á Höfn, kafla 14.1:

„Á nokkrum stöðum eru skilgreindar íbúðalóðir – þar sem áður var önnur landnotkun – á minni reitum, til að mynda samfellur í byggðinni. Almennt er litið svo á að þétting byggðar og viðbyggingar í grónum hverfum á forsendum byggðarmynsturs komi til greina og geti verið æskileg“.



Deiliskipulagið nær til hluta íbúðarbyggðar í á reit ÍB 9, en um hann gilda eftirfarandi skilmálar í kafla 14.1: „Íbúðarsvæði vestan Hafnarbrautar, norðan Litlubrúar. Gróin byggð – þétting og viðbætur á forsendum byggðarmynstursins“.

2 UMhverfisáhrif

Lög um umhverfismat áætlana nr. 105/2006 hafa að megin markmiði að stuðla að sjálfbærri þróun og draga úr neikvæðum umhverfisáhrifum. Gerð er grein fyrir þeim umhverfisþáttum sem valdir hafa verið til skoðunar. Við mat á áhrifum var notast við þá skilgreiningu á vægi áhrifa sem koma fram í leiðbeiningum Skipulagsstofnunar um flokkun umhverfisþátta, viðmið, einkenni og vægi.

2.1 Matsspurningar og viðmið

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

Umhverfisþáttur	Matsspurning	Viðmið
Náttúra; dýralíf, gróður, vistkerfi, jarðmyndanir.	Hefur stefnan áhrif á gróður, vistkerfi og dýralíf?	Landsskipulagsstefna 2015 – 2026. Lög um náttúruvernd nr. 60/2013, áhersla á 61. gr. Velferð til framtíðar – Sjálfbær þróun í íslensku samfélagi til 2020.
Landslag og ásýnd; byggðarmynstur, yfirbragð svæðis, náttúrulegt landslag.	Hefur stefnan áhrif á landslag? Hefur stefnan áhrif á ásýnd?	Landsskipulagsstefna 2015 – 2026. Byggð falli að landslagi og náttúru og gangi ekki á verðmæt svæði að óþörfu.

Samfélag; íbúabróun, þjónusta, efnahagur, atvinna, útivist, ferðamennska, landnotkun.	Hefur stefnan áhrif á atvinnulíf? Bætir stefnan þjónustu við íbúa og gesti? Styrkir stefnan byggð, fjölgar íbúum og bætir lífsgæði þeirra? Hefur stefnan áhrif á tekjustofna sveitarfélagsins? Styður stefnan við skilvirkar göngu-, reið- eða reiðhjólaleiðir?	Landsskipulagsstefna 2015 – 2026. - Uppbygging íbúðar- og atvinnu- húsnaðis verði í samræmi við þörf.
Heilsa, vellíðan og öryggi; mengun, náttúruvá og grunnvatn.	Hefur stefnan áhrif á umferðar- öryggi? Hefur stefnan áhrif á hljóðvist og loftgæði? Hefur stefnan áhrif á útivistar- og afþreyingarmöguleika? Er hættu á mengun af völdum stefnunnar?	Landsskipulagsstefna 2015 – 2026. Skipulagsgerð stuðli að heilnæmu umhverfi m.t.t. vatnsgæða, loftgæða, hljóðvistar o.fl.
Minjar; menningarminjar, náttúruminjar, verndarsvæði.	Hefur stefnan áhrif á fornleifar?	Landsskipulagsstefna 2015 – 2026. Skipulagsgerð stuðli að verndun náttúru- og menningargæða. Náttúruminjasrá. Aðalskráning fornminja. Lög um menningarminjar nr. 80/2012. Lög um verndarsvæði í byggð nr. 87/2015.

2.2 Vægi umhverfisáhrifa

Skilgreining á vægi umhverfisáhrifa eru sett fram til að hægt sé að leggja mat á umhverfisáhrif áætlunarinnar. Í leiðbeiningum Skipulagsstofnunar um umhverfismat áætlana segir; „*Vægi umhverfisáhrifa fer almennt eftir eðli, gerð, umfangi, tíðni og tímalengd breytinganna sem eru fyrirséðar 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 marktæk á svæðis- eða landsvísu og nái til fjölda fólks og þess hvort áhrifin séu óafturkræf og til langs tíma. Áhrifin geta verið jákvæð, neikvæð, óveruleg, óviss eða engin/lítill.

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

2.3 Valkostir

Bornir eru saman eftirfarandi valkostir:

- Uppbygging skv. nýju deiliskipulagi.
- Núll kostur – ekki er gert ráð fyrir þéttingu byggðar.

UPPBÝGGING SKV. NÝJU DEILISKIPULAGI

Stefnan er talin hafa **óveruleg** áhrif á náttúru þrátt fyrir að gróður verði fyrir áhrifum vegna jarðrask vegna bygginga og vegagerðar. Nýjar byggingar hafa alltaf áhrif á landslag og ásýnd en þar sem íbúðarbyggðin er innan þéttbýlis og í beinu framhaldi af núverandi byggð og haldið er í það byggðamynstur sem fyrir er og því eru áhrifin talin verða **óveruleg**. Uppbyggingin stuðlar að fjölgun íbúa og styrkir því byggðina og tekjustofna sveitarfélagsins. Hagkvæmt er að nýta sem mest vegi og veitukerfi sem eru fyrir hendi. Stefnan er því talin hafa **jákvæð** áhrif á samfélag. Stefnan gerir ráð fyrir göngu- leiðum um svæðið og hámarkshraði í íbúðargötum verður lækkaður í 30 km hraða í samræmi við umferðaröryggisáætlun sveitarfélagsins. Stefnan er því talin hafa **jákvæð** áhrif á heilsu og öryggi. Engar þekktar minjar eru innan skipulagssvæðis og stefnan er því ekki talin hafa áhrif á minjar og áhrifin metin **engin/lítill**.

NÚLL KOSTUR

Skortur er á óbyggðum íbúðarlóðum á Höfn. Stefnan er talin hafa **neikvæð** áhrif á samfélagið þar sem hún er líkleg til að standa í vegi fyrir íbúafjölgun og vexti þéttbýlisins. Áhrif á aðra umhverfisþætti eru talin **engin/lítill**.

2.3.1 Samantekt

	Náttúra	Landslag og ásýnd	Samfélag	Heilsa, vellíðan og öryggi	Minjar
Uppbygging skv. nýju deiliskipulagi	<>	<>	+	+	0
Núll kostur	0	0	-	0	0

2.4 Niðurstaða

Mikil þörf er á lóðum fyrir íbúðarhúsnæði á Höfn og deiliskipulaginu er ætlað að koma til móts við eftirspurn og stuðla að vexti þéttbýlisins með auknu lóðaframboði. Stefnan samræmist markmiðum gildandi aðalskipulags að „*þétting byggðar og viðbyggingar í grónum hverfum á forsendum byggðarmynsturs komi til greina og geti verið æskileg*“.

Stefnan er talin hafa óveruleg eða jákvæð áhrif á umhverfisþætti. Svæðið er í góðum tengslum við núverandi íbúðarbyggð og áhrif á ásýnd eru því talin verða óveruleg. Núverandi götur nýtast fyrir hluta af svæðinu.

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.

3 SKIPULAGSTILLAGA

3.1 Stefnumörkun – helstu markmið

Vaxandi eftirspurn er eftir lóðum á Höfn og með þessari breytingu er settir skilmálar fyrir nýjar og eldri íbúðarlóðir innan skipulagssvæðisins. Alls eru fyrirhugaðar 9 nýjar lóðir á svæðinu;

- 2 við Vesturbraut,
- 1 við Hvannabraut
- 3 við Silfurbraut og
- 3 við Silfurbotn

Markmið með nýju deiliskipulagi er:

- Að mynda fallega og heilsteypa íbúðarbyggð sem liggur vel í landi og myndar eðlileg tengsl við núverandi byggð.
- Að bjóða upp á lóðir sem taka mið af þörfum íbúa varðandi íbúðastærðir og húsagerðir.
- Að koma fyrir öruggum gönguleiðum sem tengjast með sem skilvirkustum hætti við nærliggjandi byggð og megin gönguleið í skóla.

Deiliskipulagstillagan er sett fram í greinargerð þessari ásamt eftirfarandi uppdráttum:

1. Deiliskipulagsuppdráttur í mkv. 1:1.000.
2. Skýringaruppdráttur í mkv. 1.2.000.
3. Aðalskipulagsuppdráttur fyrir Höfn 2012-2032, í mkv. 1:10.000.

3.2 Eldri lóðir

Eldri íbúðarlóðir sem þegar hafa verið byggðar eru við Silfurbraut og Hvannabraut.

Hvannabraut

Við Hvannabraut eru 4 einbýlishús en parhús á lóðum 3-5, en þar er rekið farfuglaheimili. Föst byggingarlína er gagnvart götunni. Lóðir við Hvannabraut teljast fullbyggðar. Heimilaðar eru viðbyggingar eða frístandandi byggingar allt að 50 m² að stærð miðað við það sem fyrir er.

Silfurbraut

Við Silfurbraut eru 11 einbýlishús á 1 hæð beggja vegna götunnar. Föst byggingarlína er gagnvart götunni. Heimilt að byggja bílgeymslu við núverandi hús, innan byggingareits svo framarlega sem heildarbyggingamagn fari ekki fram yfir 30% af grunnfleti lóða. Bílskúrar verði staðsettir á norðurhluta lóðanna sem er í samræmi við staðsetningu þegar byggðra bílskúra í götunni.

3.3 Nýjar lóðir og byggingarmagn

Um er að ræða blandaða byggð með 6 einbýlishúsum og 3 íbúðum í raðhúsum. Á deiliskipulagsuppdrætti er tilgreint hvers konar íbúðir er heimilt að byggja á hverri lóð. Í töflu 1 hér að neðan er yfirlit yfir fjölda nýrra íbúða, lóðastærð, og byggingarmagn á hverri lóð.

TAFLA 1. Fjöldi nýrra íbúða, lóðastærð og ákvæði fyrir íbúðarlóðir.

Húsagerðir	Fjöldi íbúða	Lóðastærð m ²	Lýsing
E - Einbýlishús	6	742 982	Einbýlishús á 1 hæð með bílskúr, sem getur verið stakstæður eða innbyggðar. Nýtingarhlutfall er á bilinu 0,20 – 0,35.
R - Raðhús	3	365 - 432	Raðhús á 1 hæð með möguleika á innbyggðum bílskúr. Nýtingarhlutfall er á bilinu 0,35 - 0,45.
Samtals	9		

Föst byggingarlína er að jafnaði gagnvart íbúðargötum í samræmi við eldri byggð. Húsagerðir eru frjálssar að öðru leyti en því sem að neðan greinir:

Sérákvæði fyrir einbýlishús (E)

Innan byggingareits er heimilt að reisa einbýlishús, ásamt sambyggðri bílageymslu. Stærð húss verði ekki meiri en sem nemur 30% af grunnfleti lóðar, útbyggingar meðtaldar. Mænishæð verði að hámarki 5,0 metrar yfir gólfplötu nema við Vesturbraut þar verður hámarks mænishæð 4,5 m yfir gólfplötu. Frágengið yfirborð við húsvegg skal ekki vera neðar en 30 cm undir uppgefinni plötuþæð aðalhlæðar. Við hönnun húss á lóð nr. 41 við Silfurbraut skal taka mið af nálægð við gólfvöllinn.

Bílskúr skal aldrei standa nær götu en 7,0 m. Heimilt er að reisa bílageymslu fyrir 1- 2 bíla.

Sérákvæði fyrir raðhús (R)

Innan byggingareits er heimilt að reisa raðhús á 1 hæð innan byggingarreits, ásamt sambyggðri bílageymslu. Stærð húss verði ekki meiri en sem nemur 45% af grunnfleti lóðar, útbyggingar meðtaldar. Á deiliskipulagsuppdrætti eru húsaeiningar í raðhúsalengjum 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. Stærð húss verði ekki meiri en sem nemur 45% af grunnfleti lóðar, útbyggingar meðtaldar. Frágengið yfirborð við húsvegg skal ekki vera neðar en 30 cm undir uppgefinni plötuþæð 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 bílageymslu fyrir 1 bíl.

3.4 Umferð

3.4.1 Gatnakerfi

Núverandi götur eru lengdar til að tryggja aðgengi að öllum lóðum. Nýjar götur eru um 5 m breiðar.

3.4.2 Bílastæði

Innan hvernar lóðar fyrir einbýlishús er gert ráð fyrir bílastæðum fyrir 2 bíla, við raðhús er gert ráð fyrir bílastæði fyrir 1 bíl. Staðsetning bílastæða á uppdrætti er leiðbeinandi. Sameiginleg bílastæði eru á 4 stöðum; eitt við Silfurbraut fyrir samtals 7 bíla, við enda Silfurbotns fyrir samtals 3 bíla, við enda Hvannabrautar fyrir 13 bíla og meðfram norðurenda Vesturbrautar fyrir 4 bíla.

3.4.3 Gönguleiðir

Gangstéttar eru 2 m breiðar nema annað sé tekið fram og eru sýndar á deiliskipulagsuppdrætti. Göngustígar eru 1,5 -1.8 m breiðir. Yfirborð göngustíga skal henta fyrirhugaðri umferð og frágangur þannig að þar verði ekki uppsöfnun vatns.

3.5 Veitur

Byggingar tengjast núverandi veitukerfum á Höfn. Gert er ráð fyrir lagnaleiðum í eða meðfram götum.

3.6 Fornleifar

Engar þekktar fornminjar eru innan skipulagssvæðis. 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.

4 ALMENNIR SKILMÁLAR

4.1 Almennt

Hér er lýst almennum skilmálum sem gilda að jafnaði um allar lóðir, byggingar og framkvæmdir í tengslum við deiliskipulag þetta.

Allir meginhlutar húss skulu vera innan byggingarreits, eins og hann er sýndur á mæliblaði. Byggingarreitir sýna lámámarksfjarlægð frá lóðamörkum.

4.2 Hönnun og upprættir

Húsagerðir eru frjálssar að öðru leyti en því sem mæliblöð, hæðarblöð, skilmálar þessir og byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um. Á aðaluppráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum og fyrirkomulag bygginga á lóðinni.

4.3 Mæliblöð

Mæliblöð sýna lóðamörk, stærðir lóða, byggingarreiti, innkeyrslur inn á lóðir og kvaðir ef einhverjar eru. Þá skal sýna skipulag lóða og lóðamarka.

4.4 Frágangur lóða

Lóðarhafi skal ganga snyrtilega frá lóð sinni. Lóðarhafi skal ganga frá lóð í u.þ.b. 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.

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

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 stöllum á lóð gerð innan lóðar. Fjarlægð stalla/fláa frá lóðarmörkun skal vera a.m.k. jöfn hæð þeirra.

Ef hæðarmunur er tekinn með 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.

Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir og frágang á sinni lóð.

4.5 Sorp

Í eða við allar byggingar skal vera aðstaða til flokkunar og geymslu sorps. Gera skal ráð fyrir þremur sorpílátum. Sorphirða fer eftir reglum sveitarfélagsins hverju sinni.