

Stækkun íbúðarsvæðis ÍB5

Breyting á
Aðalskipulagi Sveitarfélagsins Hornafjarðar 2012-2030
til staðfestingar

sbr. 32. gr. skipulagslaga nr. 123/2010

17. maí 2024



ATA

A1645-002-U04



Skipulagsstofnun

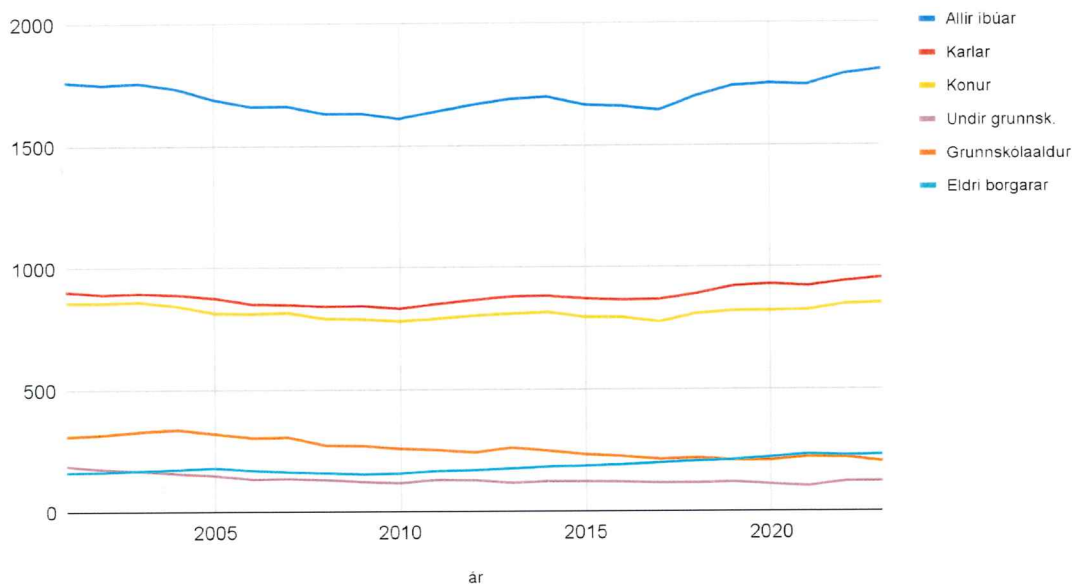
Mótt.: 22 júlí 2024
Málnr.

2102305074

Aðdragandi og forsendur

Mikill skortur er á íbúðarhúsnæði í þéttbýlinu á Höfn enda hefur íbúum fjölgað nokkuð hratt undanfarin ár og fjölskyldusamsetning breyst. Börnum fækkar og eldri borgurum fjölgar. Þetta endurspeglar almenna þróun á landsvísu, sem leiðir það af sér að færri búa að meðaltali í hverri íbúð. Þá hefur misvægi milli fjölda karla og kvenna aukist nokkuð.

Þróun íbúafjöldans á Höfn



Til þess að bregðast við þessari þróun vill sveitarstjórn undirbúa uppbyggingu á íbúðarsvæði í norðurhluta bæjarins sem hefur auðkennið ÍB5 í aðalskipulagi. Það stendur við Hafnarbraut, sem er þjóðvegur í þéttbýli og aðalumferðartenging bæjarins við þjóðvegakerfið.

Frá því að gildandi aðalskipulag var mótað hafa ýmsar áherslur breyst. Einnig þykir rétt að endurskoða afmörkun fyrrgreinds íbúðarsvæðis í samhengi við mótun deiliskipulags en á því stigi ræðst lega gatna og hvernig byggðin er felld að landslagi og öðrum staðhættum.

Hér er því sett fram tillaga um breytingu á Aðalskipulagi Sveitarfélagsins Hornafjarðar 2012-2030 fyrir umræddan reit.

Staðhættir og umhverfi

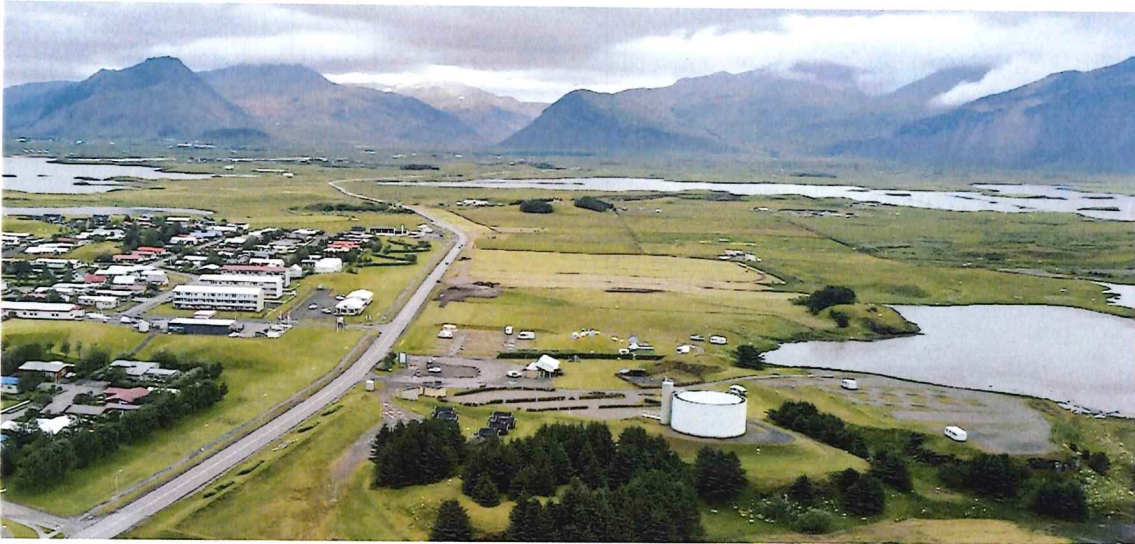
Svæðið sem um ræðir er núna alveg óbyggt og á hluta þess eru ræktuð tún. Vestan þess er Hafnarbraut, sem er stofnbraut og aðal aðkomuleið inn í bæinn. Handan Hafnarbrautar og nokkru vestar eru mikilvægar þjónustustofnanir, þ.e. heilsugæsla, leikskóli og kirkja, ásamt íbúðum fyrir aldraða. Góð tenging við þessa þjónustu er því mikilvæg.

Leið skólabarna í skóla, íþróttir og sund verður um 0,8 til 1,2 km, meðfram Hafnarbraut en án þess að fara þurfi yfir hana. Nýja íbúðarhverfið gæti kallað á bættar göngu- og hjólatengingar meðfram Hafnarbraut austanmegin.

Svæðið liggur að Sílavík, með grynningum og leirum. Þær eru hluti af vestanverðum Skarðsfirði sem er á C-hluta náttúruminjaskrár og á svæði sem tilnefnt hefur verið á B-hluta náttúruminjaskrár vegna verðmætra fjöruvistgerða og búsvæða fugla.

Skammt austan við austurjaðar íbúðarreitsins, eftir stækkun, er aflagður urðunarstaður sem ekki hefur verið notaður í 30 ár og vel frágenginn og yfirgróinn.

Fráveita frá íbúðarsvæðinu mun tengjast fráveitukerfi bæjarins en unnið er að því að koma öllu skólpi frá bænum í gegnum hreinsivirki í Óslandi.



Landið sem ætlað er fyrir nýja íbúðarbyggð er fyrir miðri mynd, þar sem ljósleitu túnin eru norðan tjaldsvæðisins.



Afmörkun íbúðarreits ÍB5 sýnd gróflega með gulri brotalínu.

Nýtt deiliskipulag

Samhliða þessari breytingu á aðalskipulagi verður kynnt nýtt deiliskipulag fyrir reitinn. Þar eru götur og lóðir afmarkaðar og tilgreint hvaða húsaerðir verða á hverri lóð, með áherslu á fjölbreytilegar íbúðir og ferðamáta.

Breyting á aðalskipulagi

Breyting verður á lögun reits ÍB5 og skipulagsákvæðum sem um hann gilda.

Þéttbýlisupprætti fyrir Höfn og Nesjahverfi er breytt, sjá staðsetningu breytingarinnar á mynd hér fyrir neðan.



Þéttbýlisupprætti fyrir Höfn og Nesjahverfi. Staðsetning breytingar sýnd með rauðum ramma.

Mörk reits ÍB5 eru færð til austurs og taka yfir opið svæði og hluta landbúnaðarsvæðis sem þar er.



Hluti af þéttbýlisupprætti fyrir Höfn og Nesjahverfi (1:15.000) sýndur fyrir breytingu vinstra megin og eftir breytingu hægra megin.

Reiturinn er 5,6 ha fyrir breytingu en stækkar í 13,4 ha.

Engar frekari breytingar verða á uppdrættinum.

Í greinargerð aðalskipulagsins breytast skipulagsskilmálar reits ÍB5. Fyrir breytingu hljóða skilmálarnir svo:

Nýtt íbúðasvæði innan við tjaldstæði, austan við Hafnarbraut. Lágreist byggð, 1 til 3 hæðir. Meðfram Hafnarbraut taki byggðin mið af eldri byggð handan götunnar.

Þessir skilmálar falla niður og í staðinn kemur:

Allt að 220 íbúðir af fjölbreyttum gerðum, einbýli, par- og raðhús og fjölbýlishús á allt að 3 hæðum. Tryggja skal opið og auðvelt aðgengi að náttúrulegri strönd við Sílavík, fjaran verði óröskuð og byggð nái ekki alveg að ströndinni.

Engar frekari breytingar verða á greinargerðinni.

Umhverfismat

Tilhögun umhverfismatsins

Gera má ráð fyrir að stækkun íbúðarreitsins geti haft áhrif á eftirfarandi umhverfisþætti, vegna breytingar á landnotkun úr opnu svæði og landbúnaðarsvæði í íbúðarbyggð og vegna aukins byggingarmagns miðað við gildandi aðalskipulag:

- Ásýnd svæðisins
- Jarðvegur og vistgerðir
- Fuglalíf
- Ónæði vegna aukinnar umferðar
- Samfélag

Til samanburðar er núllkostur, sem felst í því að halda skipulagi svæðisins óbreyttu. Athuga ber að eitt annað íbúðarsvæði á Höfn er óbyggt, þ.e. ÍB2 („Leirusvæði 2“) en notkun þess á næstu árum er ekki talin raunhæf vegna óhagstæðra jarðvegsaðstæðna. Svæðið er uppfylling sem ekki hefur náð að þorna nægilega og þarf því að bíða betri tíma. Notkun ÍB2 fyrir nýja íbúðarbyggð er því ekki sett fram sem raunhæfur valkostur.

Tengd stefnumörkun og áætlanir

Í landsskipulagsstefnu 2015-2026 (sjá www.landsskipulag.is) er fjallað um búsetumynstur og dreifingu byggðar í 3. kafla. Þar er lögð megináhersla á að þróun þéttbýlis og fyrirkomulag byggðar stuðli að sjálfbærni með áherslu á gæði í hinu byggða umhverfi og markvissu og samþættu skipulagi byggðar og samgangna.

Markmið 3.2, um sjálfbært skipulag þéttbýlis, hljóðar svo:

Skipulag byggðar stuðli að sjálfbærri þróun þéttbýlisstaða með þéttri, samfelldri byggð, endurskipulagningu vannýttra svæða og eflingu nærsamfélags. Uppbygging íbúðar- og atvinnuhúsnæðis verði í samræmi við þarfir samfélagsins á hverjum tíma og til framtíðar.

Nánar tiltekið segir svo um hagkvæma uppbyggingu í grein 3.2.2:

Í skipulagsáætlunum sveitarfélaga verði mörkuð stefna um uppbyggingu íbúðar- og atvinnuhúsnæðis sem taki mið af fyrirsjáanlegum þörfum samfélagsins og lýðfræðilegum 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.

Ennfremur í grein 3.3.1:

Við skipulagsgerð sveitarfélaga verði sérstaklega hugað að gæðum hins byggða umhverfis og sett fram stefna og ákvæði um mælikvarða byggðar, byggðamynstur og samspil byggðar, bæjarrýma og ferðamáta. Einnig verði sérstaklega hugað að almenningsrymum og útivistarsvæðum með það að markmiði að hvetja til útiveru og hreyfingar, matjurtaræktunar og náttúruupplifunar og varðveita verðmæt náttúrusvæði. Jafnframt verði tekið tillit til sögulegs samhengis í þróun byggðar og menningararfurinn nýttur til að styrkja sérkenni og staðaranda.

Sú stefnumörkun sem felst í framangreindum skipulagsbreytingum er í góðu samræmi við þessa þætti í landsskipulagsstefnu.

Menningarmiðstöð Hornafjarðar annaðist fornleifakönnun á skipulagssvæðinu í júní 2023 en engar fornminjar fundust. Engu síður gilda ákvæði laga um menningarminjar nr. 80/2012 ef fornminjar finnast við framkvæmdir.

Engin náttúruverndarákvæði eiga við um umrætt svæði en fjörusvæði í vestanverðum Skarðsfirði eru á C-hluta náttúruminjaskrár. Sílavík er hluti af svæði sem Náttúrufræðistofnun hefur tilnefnt á B-hluta náttúruminjaskrár vegna verðmætra fjöruvistgerða og búsvæða fugla.

Framangreind stefnumörkun er höfð til viðmiðunar við mat á áhrifum.

Mat á áhrifum

Ásýnd svæðisins markast nú af túnum og óbrotnu landi þar austur af. Óhjákvæmilega gerbreystist þessi ásýnd. Hún er þó ekki sérstök því áþekkt landslag er allt í kring, utan þéttbýlisins. Þó þarf að gæta að strandlengjunni og tryggja að hún raskist ekki að óþörfu. Til mótvægis eru settir skilmálar um opið og auðvelt aðgengi að fjörunni og strandstíg meðfram Sílavík.

Jarðvegur og vistgerðir á svæðinu munu einnig gjörbreytast en þar er ekki um að ræða sérstöðu sem kallar á vernd. Landið er framræst að hluta. Ætla má að það teljist gott til akuryrkju en horfa verður til mikilvægis þess að byggðin vaxi í samfellu til að stytta eins og kostur er ferðaleiðir innanbæjar. Aflagður urðunarstaður er austan reitsins.

Fjöldi fugla nýtir sér leirur í Sílavík til fæðuöflunar. Sett eru skipulagsákvæði um að fjaran verði óröskuð og að byggð nái ekki alveg að ströndinni en þannig ætti að vera tryggt að vaðfuglar verði ekki fyrir verulegum áhrifum og rétt að hafa í huga að óhemjustór leirusvæði eru sveitarfélaginu. Mögulega raskast búsvæði mófugla á þeim hluta svæðisins sem ekki er þegar raskaður.

Reitur ÍB5 liggur að stofnvegi sem tekur við mestri umferð að og frá svæðinu. Umferð um Hafnarbraut getur aukist vegna umferðar milli ÍB5 og annarra bæjarhluta en ekkert bendir til þess að sú aukning sé umfram burðargetu umferðarkerfisins og líklegt að umferð aukist þar óháð því hvar ný byggð rís, því Hafnarbraut er eina aðkomuleiðin í bæinn. Það hlýtur að teljast eðlilegur fylgifiskur stækkandi bæjar að þar aukist ys og þys. Haft verður samráð við Vegagerðina um tengingar við Hafnarbraut á deiliskipulagsstigi.

Það er samfélaginu á Höfn mjög mikilvægt að geta útvegað heppilegar byggingarlóðir fyrir fjölbreytta byggð á góðum stað í bænum. Ekki er mikið rými fyrir þéttingu þeirrar byggðar sem fyrir og er því notkun reits ÍB5, í beinu framhaldi af eldri byggð, rökrétt og hagkvæm ráðstöfun.

Samantekt

Áhrif af uppbyggingu á stækkuðum reit ÍB5 verða veruleg og óafturkræf á ásýnd, jarðveg og vistgerðir en vegna þess að ekki er um verulega sérstöðu að ræða og með hliðsjón af samfélagslegu mikilvægi telst ráðstöfunin hafa verulega jákvæð heildaráhrif.

Málsmeðferð og tímaáætlun

Málsmeðferð er í samræmi við ákvæði skipulagslaga nr. 123/2010.

Umsagnaraðilar eru, auk Skipulagsstofnunar:

- Vegagerðin
- Heilbrigðiseftirlit Austurlands (HAUST)
- Minjastofnun Íslands
- Umhverfisstofnun
- Náttúrufræðistofnun

Tillagan var auglýst 15.02.2024 - 28.03.2024. Athugasemdir bárust frá fjórum aðilum; Minjastofnun, Náttúrufræðistofnun, Umhverfisstofnun og Vegagerðinni.

Athugasemdir þessara aðila leiddu ekki til efnislegra breytinga á tillögunni en bætt var við upplýsingum um frágenginn urðunarstað og fyrirkomulag frárennslis vegna ábendinga Umhverfisstofnunar á bls. 3. [Sjá nánar í Skipulagsgátt.](#)

Aðalskipulagsbreyting og nýtt deiliskipulag tekur að lokum gildi með birtingu auglýsingar í B-deild Stjórnartíðinda.

Áritun

Aðalskipulagsbreyting þessi, sem auglýst hefur verið skv. 31 gr. skipulagslaga nr. 123/2010, var samþykkt í sveitarstjórn þann 11.04.2024.

EIN R. A. SV. N. B. J.

Aðalskipulagsbreyting þessi var staðfest af Skipulagsstofnun þann 18.24

